

BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) BauGB

Inhalt:

- 1. Situation und Grundlagen**
 - 1.1 Anlass und Ziel der Planung
 - 1.2 Planungsvorgaben
 - 1.3 Geltungsbereich

- 2. Planungsinhalt**
 - 2.1 Geplantes Vorhaben
 - 2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.3 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 3. Erschließung**

- 4. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung**

- 5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 5.1 Städtebauliche Ordnung
 - 5.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes
 - 5.3 Bilanzierung

- 6. Zusätzliche Angaben**
 - 6.1 Verfahren
 - 6.2 Überwachung
 - 6.3 Bewertung

- 7. Kosten**

1. Situation und Grundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Geltungsbereich der Abrundungssatzung „Sportplatzweg“ soll die künftige Bebauung im Bereich der dort vorhandenen Gebäude städtebaulich geordnet werden und der Ortsrand durch eine zusätzliche überbaubare Fläche abschließend definiert werden.

Die Stadtverordneten haben in ihrer Sitzung am 21. Februar 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportplatzweg“ gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. In ihrer Sitzung am 21.01.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung - im Rahmen der Abwägung – beschlossen, das Planverfahren als Abrundungssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB weiterzubetreiben. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen seiner Fortschreibung entsprechend anzupassen.

1.2 Planungsvorgaben

1.2.1 Regionalplan

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Siedlungsbereich, Bestand und „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ ausgewiesen.

Natur und Umwelt – insbesondere die Tier- und Pflanzenwelt - sowie Böden, Wasser, Frischluftversorgung oder auch Erholungslandschaften werden aufgrund der Lage des Geltungsbereiches sowie der Art der geplanten Nutzung nur untergeordnet in Anspruch genommen.

Altstandorte oder Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bereiche für den Schutz und Entwicklung von Natur- und Landschaft, der besonderen Klimafunktionen, der Landschaftsnutzung und Pflege sowie Gewässer oder Retentionsräume werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Insgesamt wird festgestellt, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

1.2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beerfelden aus dem Jahr 1979 stellt für den Planbereich noch „Außenbereich gem. § 35 BauGB“ dar. Die im geplanten Geltungsbereich der Abrundungssatzung „Sportplatzweg“ liegenden Grundstücke sind zum Teil durch ein bäuerliches Anwesen und durch ein Wohngebäude bereits bebaut. Die tatsächliche Nutzung auf den bisher noch nicht bebauten Grundstücksflächen ist Grünland, als auch Hof- und Gebäudeflächen.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 (3) BauGB im Rahmen seiner Fortschreibung entsprechend geändert.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand des Stadtteils Hetzbach. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung am Sportplatzweg und Wingertsbuckel und im Norden durch den vorhandenen Sportplatzweg eingegrenzt.

Der Planbereich liegt ca. 340 m ü. NN. und ist leicht gegen Westen geneigt (< 5,0 m)

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 9 Nr. 64/1, 64/9, 64/12 tlw. und 66/2 mit einer Größe von insgesamt ca. 0,495 ha.

2. Planungsinhalt

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Aufgrund bestehender Bauabsichten der Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereichs hat die Stadt Beerfelden gemeinsam mit der Kreisverwaltung (Kreisbauamt, Naturschutzbehörde) die Möglichkeiten zu einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung sowie die Schaffung eines zusätzlichen Baugrundstückes im Planbereich eingehend erörtert.

Demnach – und als Ergebnis der Abwägung - werden im Geltungsbereich ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO im Bereich des vorhandenen bäuerlichen Anwesens mit Nebengebäude und ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Bereich des vorhandenen Wohngebäudes Sportplatzweg 17 festgesetzt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, vor allem auch wegen der eingeschränkten verkehrsmäßigen Erschließung, werden nördlich des Sportplatzweges keine überbaubaren Grundstücke ausgewiesen.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO und eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO bestimmt.

Im Bereich des Dorfgebietes, also im Bereich des bäuerlichen Anwesens und im Anschluss an die vorhandene Bebauung Sportplatzweg wird innerhalb der überbaubaren Fläche für künftige Gebäude eine max. zweigeschossige Bauweise und eine Fristhöhe von max. 9,0 m, bezogen auf den Sportplatzweg und an der Mitte des Gebäudes gemessen – festgesetzt.

In der überbaubaren Fläche des Allgemeinen Wohngebietes wird eine eingeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von max. 4,5 m und einer Dachneigung von max. 30° festgesetzt.

2.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Im Geltungsbereich der Abrundungssatzung ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Der auf dieser Fläche bereits vorhandene Streuobstbestand ist auf Dauer durch Nachpflanzung zu erhalten und durch

Neuanpflanzungen hochstämmiger Obstbäume zu ergänzen. Art und Umfang der Pflanzungen sind vor dem Eingriff durch das erste Wohngebäude über einen Freiflächenplan mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen. Dieser Freiflächenplan wird Grundlage eines mit der Stadt Beerfelden abzuschließenden privatrechtlichen Vertrages zur Sicherung der vorbeschriebenen Maßnahme.

Auf dem Grundstück 64/9 ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein mit der Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmter Freiflächenplan über die Art und den Umfang der Anpflanzungen vorzulegen.

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die unmittelbar angrenzende öffentliche Verkehrsfläche Sportplatzweg und im weiteren Verlauf über die Straße „Am Wingertsbuckel“ zur B 45.

Durch den geplanten Bebauungsplan sind keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung zu erwarten.

4. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

In dem unmittelbar an den Planbereich angrenzenden Sportplatzweg ist eine Wasserleitung DN 100 vorhanden. Über eine noch zu errichtende Hausanschlussleitung ist die Wasserversorgung gesichert. Ebenfalls im Sportplatzweg ist ein öffentlicher Schmutzwasserkanal zur Abwasserentsorgung vorhanden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse im Planbereich kann das Niederschlagswasser relativ einfach zur Versickerung gebracht werden. Demnach ist das anfallende, nicht schädlich belastete Niederschlagswasser in den Gebäuden zu verwerten und nicht verwertbares, überschüssiges Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken zu versickern.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Ziel der Abrundungssatzung „Sportplatzweg“ ist die notwendige städtebauliche Ordnung im Bereich vorhandener teils bäuerlicher Anwesen am Ortsrand des Stadtteils Hetzbach.

Entsprechend den vorhandenen und geplanten Nutzungen wurde der Planbereich aufgeteilt in ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO und ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 6 BauNVO.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind demnach einerseits Gebäude bis zu einer Firsthöhe von max. 9,0 m und andererseits mit einer Traufhöhe von max. 4,5 m und einer Dachneigung von max. 30° zulässig.

Die Vorhaben sind nicht in der Liste der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) über UVP-pflichtige Vorhaben aufgeführt und demnach auch nicht auf seine UVP-Pflichtigkeit hin zu untersuchen. Die sogenannte Vorprüfung im Einzelfall = Screening entfällt somit (insofern entfällt auch die Bekanntgabe des Ergebnisses des Screenings in der Bekanntmachung der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 (2) Satz 2.2 BauGB).

Der geplante Bebauungsplan „Sportplatzweg“ liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „LSG Bergstraße-Odenwald“.

Im Plangebiet ist kein Biotop gem. der Hessischen Biotopkartierung vorhanden. Für das Plangebiet existieren keine Fachgesetze oder Fachpläne mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung wären.

Nach der Lage des Planbereiches, d. h. aufgrund der Umgebung mit der vorhandenen Bebauung am Sportplatzweg und Am Wingertsbuckel ist die planungsrechtliche Zuordnung gem. BauGB nicht eindeutig. Nach Erörterung mit den zuständigen Fachbehörden handelt es sich trotz der vorhandenen Bebauung um einen Außenbereich gem. § 35 BauGB, als Grenzfall kann dieser jedoch über vorliegende Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einbezogen werden kann.

Die Kreisverwaltung schlägt vor, eine Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

5.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes einschl. der Merkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Hierzu wurde zunächst eine Bewertung nach der Kompensationsverordnung (KV) durchgeführt.

Bestand:

Grundlage der Bewertungen ist die Bestandsaufnahme zum Landschaftsplan der Stadt Beerfelden sowie eine Überprüfung im September 2005.

Im Bereich des geplanten Dorfgebietes werden bezüglich der Umweltauswirkungen nur die Grünlandflächen untersucht, die einer neuen zusätzlichen Bebauung zugeführt werden sollen. Diese Flächen werden z. Z. als Wirtschaftswiesen intensiv genutzt. Insgesamt 2 jüngere Laubbäume müssten einer Bebauung weichen.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen im und um den Bereich des bäuerlichen Anwesens sind durch die vorhandene Nutzung und die Überbauungen derart geprägt und vorbelastet, so dass sich im Falle einer Bebauung oder Umnutzung dieser Flächen keine Umweltauswirkungen ergeben (im Gegenteil).

Die zusätzliche Baufläche im Allgemeinen Wohngebiet ist ebenfalls Grünland und wird überwiegend intensiv als Wirtschaftswiese genutzt. Allerdings befinden sich im überbaubaren Bereich 4 hochstämmige Obstbäume, die als Grenzfall zu einem Biotop nach § 15 d Hess. Naturschutzgesetz zu bewerten sind. Im Falle einer Bebauung müssten diese 4 Bäume entfernt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Grundstücksverhältnisse ist jedoch ausreichend Raum für entsprechenden Ersatz vorhanden (sh. Ausgleich). Eine Ausnahmegenehmigung gem. § 15 d (2) HeNatG wäre jedoch im Rahmen der Bebauung bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Berechnung gem. Kompensationsverordnung:

Bestand: im Bereich der vorh. Grünflächen (MD + WA), auf denen überbaubare Flächen geschaffen werden:

06.200,	Weiden (intensiv) Größe der Baugrundstücke ca. 1.600 m ² insgesamt 1.600 m ² x 21 Wertpkte.	=	33.600 Wertpkte.
04.110,	Einheimische, standortgerechte Obstbäume (Apfelbäume u. 1 Nussbaum) insgesamt 6 Stück, Stammdurchmesser 16 – 20 cm = 6 x 3 m ² 18 m ² x 31 Wertpkte	=	558 Wertpkte.
	Bestand:	=	34.158 Wertpkte.

Planung auf o. g. Flächen:

10.710,	überbaubare Grundstücksflächen inkl. Garagen und deren Zufahrten insgesamt: 667 m ² x 3 Wertpkte.	=	2.001 Wertpkte.
11.221,	Strukturarme Hausgärten (unterstellt) (1.600 m ² - 667 m ² = 933 m ²) 933 m ² x 14 Wertpkte	=	13.062 Wertpkte.
	(Bestand) nach Planung		15.063 Wertpkte.

5.2.1 Bilanzierung:

- Durch den Bebauungsplan bzw. durch die zulässigen Eingriffe entsteht eine Biotopwerdifferenz von 34.158 Punkte – 15.063 Punkte = 19.095 Biotopwertpunkte.
Als Erkenntnis aus vorstehender Berechnung wird festgestellt, dass vorh. Obstbäume und das Grünland das Umweltmerkmal darstellt, das erheblich von der Planung beeinträchtigt wird.
- Als Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes wird vorausgesehen, dass aufgrund der Vorbelastung und der Lage des Planbereiches einerseits und der Geringfügigkeit des zu erwartenden Eingriffes andererseits die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht

wesentlich beeinträchtigt wird. Dazu werden die umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen beitragen.

- c) Als Maßnahme zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden auf privaten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen Streuobstwiesen angepflanzt. Die Flächen und Maßnahmen werden von den Vorhabensträgern zur Verfügung gestellt und die Pflanzungen von diesen durchgeführt. Die Flächen eignen sich besonders, weil einerseits die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau und Weiden) aufgegeben wird und andererseits aufgrund der Lage eine Eingrünung des Ortsrandes und eine Vernetzung mit anderen Biotopstrukturen möglich wird. Gem. der Kompensationsverordnung können die Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches durch Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen zur Schaffung von Streuobstwiesen bzw. zur Nachpflanzung vorh. Bestände. Des Weiteren wird an der östlichen Grenze des Grundstückes 64/9 eine mehrreihige Hecke aus heimischen Gehölzen festgesetzt (Art und Umfang und Auswahl der Pflanzungen sind im Rahmen der Freiflächenplanung zum Vorhaben mit der Naturschutzbehörde abzustimmen).

Sh. hierzu auch die Festsetzungen unter Punkt 2.3

Zum Ausgleich der 19.095 Wertpunkte ist eine Fläche von $(19.095 : (31 \text{ Wertpunkte, Streuobst geplant} - 21 \text{ Wertpunkte, Grünland vorhanden})) 10 = 1.909,5 \text{ m}^2$ erforderlich.

Im Geltungsbereich sind für die Ausgleichsmaßnahmen Flächen von insgesamt ca. 2.000 m² verfügbar auf diesen Flächen - jedoch vornehmlich entlang des Sportplatzweges - sind insgesamt 17 hochstämmige Obstbäume zusätzlich zu pflanzen. Die Grundstückseigentümer bzw. Vorhabensträger verpflichten sich, anteilig die vorbeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen bis spätestens der den Eingriffen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Eine entsprechende Erklärung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

- d) Aufgrund der konkreten Bauwünsche und der Erfordernis, den Planbereich städtebaulich an dieser Stelle zu ordnen, erübrigt sich die Alternativensuche.

Umweltbezogene, negative Auswirkungen auf Menschen, ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Planung bzw. das Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie deren Wirkungsgefüge als auch die Landschaft und die biologische Vielfalt sind überschaubar und zu vernachlässigen

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen diesen Gütern werden nicht gestört.

Im Sinne einer Umweltfolgeabschätzung wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Aufgrund der Lage und der Gestaltung des Planbereiches wird der Bodenschutzklausel in § 1 a (2) 3.1 BauGB – Vorrang der Innenentwicklung - ausreichend Rechnung getragen. Eine Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite soll bewusst vermieden werden.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 (6) Nr. 7 b u. § 1 a (4) BauGB) werden durch die Planung nicht berührt.
- Die Eingriffsregelung (§ 1 a (3) BauGB) wurde angewendet.
- Durch die Planung bzw. das Vorhaben werden Immissionen nur üblichen und vor allem zulässigen Umfang ausgehen; ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) ist gesichert.

6. Zusätzliche Angaben

- 6.1 Aufgrund der Art und des Umfanges der geplanten Eingriffe sowie der Tatsache, dass der Planbereich nicht den Darstellungen von Fachplänen (LSG, FFH, Natura 2000, Biotopkartierung, Landschaftsplan) widerspricht, wurde als technisches Verfahren nur die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gem. der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung-KV) angewendet.
- 6.2 Im Sinne eines „Monitorings“ bzw. der Überwachung der evtl. eintretenden Umweltauswirkungen sowie der unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung wird konzeptionell folgendes bestimmt:
 2. Zur Umsetzung planerischer Festsetzungen und vertraglicher Regelungen wird im Hinblick auf den Ausgleich der Eingriffe ein privatrechtlicher Vertrag geschlossen mit dem Ziel, die Ausgleichsmaßnahmen nahezu zeitgleich mit dem Vorhaben zu verwirklichen.
 1. Die Prognosen bezüglich der verkehrlichen Belastung im Bereich des Sportplatzweges werden nach Ablauf des 3. Jahres nach Benutzung der Gebäude neu bewertet. Aufgrund der Geringfügigkeit der zu erwartenden Eingriffe in dem festgesetzten Planbereich erübrigen sich Prognosen bezüglich der Lärmentwicklung.
- 6.3 Nach Bewertung aller bekannten Umstände und Sachfragen bestehen nach Abschluss dieses Umweltberichtes keine Gründe, die Abrundungssatzung „Sportplatzweg“ nicht aufzustellen.

7. Kosten

Durch die Abrundungssatzung bzw. durch die Schaffung des Baurechtes auf vorbeschriebenen Flächen entstehen für die Stadt Beerfelden keine Kosten. Veränderungen an den vorhandenen Erschließungseinrichtungen sind nicht erforderlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 05.12.2005 bis 09.01.2006 statt.

Beerfelden, den 22.02.2006

Der Magistrat der Stadt Beerfelden

Görig, Bürgermeister