

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 119 „Baugebiet Am Wingert“

Fassung vom 2. Mai 2006

Inhaltsverzeichnis

1.0 Planungsanlass

2.0 Planungsziel

3.0 Räumlicher Geltungsbereich

4.0 Planungsgrundlagen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

4.1.1 Landesentwicklungsplan Hessen 2000

4.1.2 Regionalplan Südhessen 2000

4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

4.2.1 Flächennutzungsplan

4.2.2 Landschaftsplan

4.3 Bebauungspläne

5.0 Bestand

5.1 Teilbereich östlich des Fliederweges

5.2 Teilbereich westlich des Fliederweges

6.0 Planung

6.1 Teilbereich östlich des Fliederweges

6.1.1 Bebauung und Nutzung

6.1.2 Erschließung

6.1.3 Höhenlage und Gestaltung

6.2 Teilbereich westlich des Fliederweges

6.2.1 Bebauung und Nutzung

6.2.2 Grünflächen und Gestaltung

6.2.3 Höhenlage und Gestaltung

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Grundwasserversickerung, Wasserschutzgebiet

7.2 Gas, Wasser, Strom, Fernmeldeeinrichtungen

7.3 Abwasserbeseitigung

7.4 Altlasten

8.0 Berücksichtigung umweltschützender Belange gem. § 1a BauGB

8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

8.2 Landschaftsplanerischer Beitrag

8.2.1 Teilbereich östlich des Fliederweges

8.2.2 Teilbereich westlich des Fliederweges

9.0 Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 119, Teilbereich westlich des Fliederweges

1.0 Planungsanlass

Mit dem Bebauungsplan Nr. 119 soll die Bauleitplanung in diesem Bereich von Ober-Erlenbach bereinigt, und die planungsrechtliche Situation wieder übersichtlich gemacht werden. Derzeit bestehen für das Baugebiet Wingert wegen diverser Änderungen und Ergänzungen in Teilbereichen sieben Bebauungspläne, deren Festsetzungen einer Prüfung unterzogen werden sollten. Zahlreiche Konflikte bei dort bisher bearbeiteten Bauanträgen unterstreichen diese Notwendigkeit.

So sind z.B. im Geltungsbereich der 3. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61.26.37 „Am Wingert I“ bauliche Veränderungen wegen widersprüchlicher Bebauungsplanfestsetzungen und zahlreicher Verträge der Stadt Bad Homburg mit wechselnden Bauträgern schwierig umzusetzen.

Die Rechtsverbindlichkeit einzelner Bebauungspläne wurde in der Vergangenheit wiederholt in Frage gestellt, jedoch nicht endgültig geklärt. Auch die Handhabung der von der Stadtverordnetenversammlung am 19.6.75 für den Bebauungsplan Nr. 11, „1. Änderung und Ergänzung B-Plan Wingert“ beschlossenen Änderungen ist problematisch. Durch Prüfung und Überarbeitung der Festsetzungen soll künftig Rechtssicherheit für das gesamte Baugebiet am Wingert hergestellt werden.

Für den Bereich der Gärtnerei Ohlenschläger steht die planungsrechtliche Absicherung eines bereits vor ca. 10 Jahren vertraglich vereinbarten Bebauungskonzeptes noch aus.

Aktueller Handlungsbedarf wurde auch durch die Bauabsichten für das noch weitgehend unbebaute Grundstück Am Nußgrund 59 ausgelöst. Aufgrund zwischenzeitlich erfolgter eigentumsrechtlicher Veränderungen gilt es nun, die Erschließung dieses Teilbereiches sicherzustellen.

2.0 Planungsziel

Anfängliche Zielsetzung aus den 70er Jahren der ehemals selbständigen Gemeinde Ober-Erlenbach war es, in dem geplanten Baugebiet am Wingert bis hin zur Steinmühlstraße ein neues Gemeindezentrum, sowie Wohnungen für ca. 2.500 Einwohner zu schaffen. Die Bebauung sollte in drei Bauabschnitten erfolgen, mit ein- bis sechsgeschossigen Gebäuden, teils Ein- und teils Mehrfamilienhäuser. Diese Zielsetzung wurde jedoch in den vergangenen Jahrzehnten aufgegeben, insbesondere wegen der veränderten Entwicklung Ober-Erlenbachs durch die Eingemeindung.

Zielsetzung der heutigen Bauleitplanung ist nun nicht mehr die Erweiterung des Baugebietes Am Wingert nach außen hin, sondern lediglich die Sicherung des Bestandes und die Ausschöpfung der, innerhalb des Baugebietes noch vorhandenen, Entwicklungspotenziale für eine aufgelockerte Bebauung. Die vorhandene Begrünung innerhalb des Baugebietes soll weitgehend erhalten, und durch Ausprägung eines gestalteten Ortsrandes als Übergang zur freien Landschaft abgerundet werden.

Innerhalb dieses Rahmens soll auch die Bebaubarkeit des Grundstücks Am Nußgrund 59, Flur 5, Flurstück 265/3 ermöglicht und planungsrechtlich gesichert werden.

Die vorhandene, ruhige Wohnnutzung im Baugebiet Am Wingert soll auch weiterhin gesichert werden. Daher soll auch die Fläche der Gärtnerei Am Nußgrund 49 im Falle einer möglichen späteren Nutzungsaufgabe nicht weiter gewerblich genutzt, sondern der übrigen Wohnnutzung angepasst werden.

3.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 „Baugebiet Am Wingert“ liegt in der Gemarkung Ober-Erlenbach. Er umfasst das Gebiet nördlich der Erlenbachhalle und der Ochsenwiesen, grenzt nach Westen und Norden an die freie Feldflur, und im Osten an die Staatsdomäne mit der nördlich daran anschließenden Bebauung. Zum Ortszentrum hin wird der Geltungsbereich abgegrenzt durch die Weingartenstraße selbst, sowie die zwischen Weingartenstraße und der Straße Am Nußgrund liegenden Wegeparzellen 769/6, 769/12 und 769/18. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 16,65 ha.

4.0 Planungsgrundlagen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

4.1.1 Landesentwicklungsplan Hessen 2000

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 stellt Bad Homburg v. d. Höhe als Mittelzentrum dar. Der Bereich um Ober-Erlenbach herum ist als „Agrarische Vorzugsräume“ sowie „ökologische Verbundräume“ dargestellt.

Agrarische Vorzugsräume sollen in ausreichendem Umfang erhalten werden, da sie sich durch sehr gut bzw. gut für die Landwirtschaft geeignete Böden auszeichnen.

Durch ökologische Verbundsysteme, bestehend aus ökologischen Vorzugsräumen, ökologischen Schwerpunkträumen und ökologischen Verbundräumen, soll ein funktional zusammenhängendes Netz ökologisch bedeutsamer Räume gesichert werden, um der Isolation von Biotopen oder ganzer Ökosysteme entgegenzuwirken.

4.1.2 Regionalplan Südhessen 2000

Der Regionalplan stellt im Norden, unmittelbar angrenzend an die Siedlungsflächen, einen „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ dar. Die Flächen westlich des Baugebietes „Wingert I“ sind als „Regionaler Grünzug“, sowie „Bereich für Grundwassersicherung“ und „Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

4.2.1 Flächennutzungsplan

Der alte Flächennutzungsplan vom März 1969 wies die nordwestlich an die alte Ortslage anschließenden Flächen bis zur „Steinmühle“ noch als Wohnbauflächen mit angrenzenden Sportflächen aus. In geringerem Umfang wies auch der Flächennutzungsplan 1976 nordwestlich an das Baugebiet angrenzend noch weitere Wohnbauflächen aus.

Diese Zielsetzung hat sich jedoch geändert. Der aktuelle Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt stellt die bebaute Fläche als „Wohnbaufläche“ dar, mögliche Erweiterungsflächen werden jetzt nur noch als ein ca. 15 m breiter, in Nord-Südrichtung parallel zum Baugebiet Wingert verlaufender Streifen, sowie nördlich der Gärtnerei und auf dem Gärtnereigrundstück selbst ausgewiesen. Die übrigen, an die Wohnbauflächen angrenzenden Bereiche sind als „Fläche für die Landwirtschaft – Acker, Wiese, Weide, Ödland“ ausgewiesen, sowie westlich an die Wohnbauflächen angrenzend als „Streubst“. Für den regionalen Flächennutzungsplan hat die Stadt Bad Homburg in diesem Bereich keine entsprechen-

enden Ansprüche zur Änderung angemeldet. Die geringfügige Abweichung am westlichen Rand kann als an die städtebaulichen Ziele angepasst angesehen werden.

Der westliche Bereich des Baugebiets – etwa bis Akazienstraße und Weißdornweg – liegt in der Wasserschutzgebietszone III des Brunnens Ober-Erlenbach.

4.2.2 Landschaftsplan des Planungsverbandes Frankfurt Rhein-Main

Der Landschaftsplan übernimmt die im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsflächen. Innerhalb des Baugebietes vorgesehen ist teilweise die „Erhaltung der Durchgrünung“, und teilweise eine „Erhöhung der Durchgrünung“. Im östlichen Abschnitt des Platanenringes ist zudem eine „Baumreihe“ dargestellt. Der Bereich des Kinderspielplatzes ist sowohl als „Verkehrsgrün“, als auch „Parkanlage oder sonstige öffentliche Grünanlage“ dargestellt.

Entlang der westlichen und nördlichen Bebauung Am Wingert sind „aus klimatischen Gründen freizuhalten Flächen“ dargestellt.

Daran anschließend sind im Norden „Flächen für die Landbewirtschaftung – Acker“ dargestellt, nordwestlich wechseln diese Flächen dann ab mit Ausweisungen als „Streuobst“, „ökologisch bedeutsames Grünland“ sowie „Biotopverbundgebiete mit vorrangigem Handlungsbedarf“. In einem kleineren, südwestlich an die Siedlungsflächen angrenzenden Abschnitt ist ebenfalls „ökologisch bedeutsames Grünland“ dargestellt.

4.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 erfasst und überplant sämtliche für das Baugebiet Wingert geltenden Bebauungspläne. Diese sind

- Bebauungsplan Nr.10 „Am Wingert I“
- Änderung des Bebauungsplanes Am Wingert I
- (1.) Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Am Wingert I
- Bebauungsplan Nr.11 „1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Am Wingert I“
- 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Am Wingert I
- 3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Am Wingert I
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 „1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Am Wingert I“

4.4 Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Der Eigentümer des Gärtnerei-Grundstücks, Flurstück 995/1, beantragte Anfang der Neunziger Jahre aufgrund geänderter Nutzungspläne eine Änderung der Bebauungsplanfestsetzung „Grünfläche – Gärtnerei“ in „Wohnbaufläche“. Da die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 61.26.37 „Am Wingert I“ in Frage gestellt wurde, sollten Bauvorhaben in diesem Bereich zunächst nach § 34 BauGB beurteilt, bzw. über städtebauliche Verträge geregelt werden.

Es war geplant, in einem weiteren Schritt die Bebaubarkeit des Gärtnereigrundstücks planungsrechtlich über eine Vereinfachte Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 nach § 13 (1) BauGB in Verbindung mit § 2 (7) des Maßnahmengesetzes vom 28.4.1993 zu sichern. Diese Ergänzung sollte das Baugrundstück einschließlich seiner Zufahrten (d.h. Flur 1, Flste. 995/19, 995/6, 997, 996/1 und Flur 5, Flurstück 270) umfassen. Das zu Grunde gelegte Baukonzept sieht vier Baugrundstücke für Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser mit Zu-

fahrt vom Fliederweg vor. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 qm, die Grundfläche der Gebäude beträgt maximal 10 x 16 m, zulässig ist maximal ein Vollgeschoss. Dieses Verfahren hätte die Deckung von dringendem Wohnbedarf innerhalb einer bestimmten Frist vorausgesetzt, was jedoch nicht dem Interesse des Eigentümers entsprach. Die Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohngebäudes des Grundstückseigentümers wurde am 3.6.1994 auf der Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages erteilt.

5.0 Bestand

Das an einem Hang liegende Baugebiet bildet den Übergang von dem dichter bebauten Ortszentrum Ober-Erlenbachs zur freien Landschaft. Im Südwesten schließt sich das Naherholungsgebiet der Erlenbachaue an.

Die bauliche Struktur ist auch hier eher kleinteilig, vorwiegend bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Die lockere Bebauung ist in gut durchgrünte Freiflächen eingebunden. Die Höhendifferenz innerhalb des Baugebietes beträgt insgesamt ca. 25 m, das bedeutet ein mittleres Nord-Süd-Gefälle von ca. 6,5 %.

5.1 Teilbereich östlich des Fliederweges

Der Bereich östlich des Fliederweges ist vollständig erschlossen und, bis auf vier noch freie Grundstücke, bereits vollständig bebaut. Die vorherrschenden Nutzungen sind Reines Wohnen und Allgemeines Wohnen, außerdem befinden sich in diesem Bereich eine Gemeinbedarfsfläche (Katholischer Kindergarten), eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz und einer Umformerstation, sowie drei weitere kleine Parzellen für die öffentliche Versorgung (ebenfalls Umformerstationen).

Nach Süden hin bilden die Straße Am Nussgrund sowie die tiefer liegenden, eingeschossigen Häuser den Übergang zur Erlenbachaue mit den Ochsenwiesen und der Erlenbachhalle. Die lockere Einzelhausbebauung ist durch die vorhandenen, großen Hausgärten gut eingegrünt. Eine deutlich ausgeprägte Baumreihe begleitet die südliche Grenze des Geltungsbereiches.

Nördlich der Straße Am Nußgrund überwiegt die zweigeschossige, jedoch ebenfalls lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Wenige, ebenfalls zweigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser (ca. 6-8 WE), sowie Doppelhäuser sind Ausnahmen. Je nach ihrer Ausrichtung zur Topografie wirken die Mehrfamilienwohnhäuser jedoch teilweise überproportioniert und störend. Der ursprünglich für große Bereiche des Baugebietes geplante Geschosswohnungsbau wurde lediglich auf dem Grundstück Zum Lohwald 2a – d als dreistöckiger Gebäudekomplex realisiert.

In den Randbereichen des Gebietes wechseln sich ein- und zweigeschossige Einzelhausbebauung im Westen, sowie Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser im Norden und Nordosten in willkürlicher Reihenfolge ab. Lediglich der nordöstliche Abschnitt des Platanenringes lässt ein durchgängiges Planungskonzept mit 1 ½ bis zweigeschossiger Reihenhausbauung erkennen.

Im Osten setzt sich die bauliche Struktur zunächst auch im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 fort, und geht anschließend in den Ortskern Ober-Erlenbachs über. Nach Norden und Nordwesten dagegen grenzt das Baugebiet unmittelbar an die freie Landschaft. Der Ortsrand wird hier durch die Bebauung und die dazugehörigen Hausgärten gebildet. Weiter südwestlich, im Bereich des Weißdornweges und des oberen Flieder-

weges hingegen, wird die Kontur des Ortsrandes durch die ins freie Feld führenden Straßen- und Wegeflächen durchbrochen, und die Raumkanten weitgehend aufgelöst.

5.2 Teilbereich westlich des Fliederweges

Der Bereich westlich des Fliederweges wirkt ungeordnet, und scheint ohne ein erkennbares Planungskonzept in die freie Landschaft überzugehen. Hier wechseln unbebaute Grundstücke, Gartennutzung, Wiesen, Baum- und Strauchbestände ab mit eingeschossiger Einzelhausbebauung, zweigeschossigen Reihenhäusern und gewerblicher Nutzung (Gärtnerei, Am Nußgrund 49, und Metzgereibetrieb, Am Nußgrund 51). Dabei fehlt die eindeutige optische Zuordnung dieses Abschnittes zum übrigen Baugebiet ebenso, wie die Ausbildung eines klar definierten Ortsrandes.

Die bisher sehr unterschiedliche Ausnutzung der Grundstücke westlich des Fliederweges variiert von deutlich überhöhter Reihenhausbauung bis hin zu eingeschossiger Bebauung auf Mindestgrundstücksgrößen von 600 qm.

Den westlichen Abschluss des Teilbereichs bilden die Baugrundstücke Am Nußgrund 57 und 59. Die planungsrechtlichen Möglichkeiten einer Bebauung auf dem Grundstück Am Nußgrund 59 können wegen fehlender Erschließung derzeit nicht ausgeschöpft werden.

Auf der bisher im Außenbereich liegenden städtischen Liegenschaft Flur 5, Flurstück 287/1 ist im Laufe der Zeit eine ca. 4 bis 5 m breite, stark ausgewaschene Fahrspur entstanden, die sich inzwischen zunehmend auch auf das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 288/1 ausgeweitet hat. Bereits Ende der Neunziger Jahre hatte die Stadt Bad Homburg die vollständige Beseitigung dieser Fahrspur, und eine nachfolgende Begrünung der Fläche geplant. Östlich dieser Fahrspur befindet sich ein schmaler, aus Streuobst und Feldgehölzen bestehender Pflanzstreifen.

Das Gelände bildet im Bereich westlich des Fliederweges eine Senke mit mehreren Abgrabungen und Geländeaufschüttungen. Dadurch ergeben sich teilweise sehr unterschiedliche Grundstücksneigungen zwischen ca. 5% und ca. 20% Gefälle.

6.0 Planung

6.1 Teilbereich östlich des Fliederweges

6.1.1 Bebauung und Nutzung

Vorrangige Zielsetzung der Bauleitplanung in dem Bereich östlich des Fliederweges ist die Bewahrung der ruhigen Wohnnutzung. Der Charakter der lockeren, weitgehend eingegrünt Einzelhausbebauung soll, mit Ausnahme der vorhandenen Bereiche mit Doppel- und Reihenhausbauung, erhalten und dauerhaft gefestigt werden.

Grundlage der Planung bildet die Prüfung des Bestands auf Nutzungskonflikte und mögliche Entwicklungspotenziale. Statt der für dieses Gebiet ursprünglich vorgesehenen, unterschiedlich abgestuften Ausnutzungen soll jetzt eine möglichst einheitliche Behandlung der Baugrundstücke im Vordergrund stehen. Die mit zweigeschossiger Bebauung abwechselnden, bisher für eingeschossige Nutzungen vorgesehenen Abschnitte werden daher planerisch angeglichen, und sollen ebenfalls zweigeschossig genutzt werden können. Innerhalb der auf zwei Vollgeschosse festgesetzten Bebauung werden auch die bisher teilweise unterschiedlichen Ausnutzungswerte angeglichen.

Lediglich südlich der Straße Am Nußgrund soll die Bebauung als Übergang zu der tiefer liegenden Erlenbachau durchgängig eingeschossig beibehalten werden.

In ihrem Bestand gesichert wird auch die Bebauung auf dem Grundstück Zum Lohwald 2a -c als einziger Geschosswohnungsbau.

Der Bebauungsplan Nr.11, „1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Am Wingert“ setzte in dem nordwestlichen Bereich zwischen der Straße Zum Lohwald und dem Weißdornweg größere überbaubare Flächen fest, in denen sich eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche befand. Diese ist inzwischen als Wegeparzelle Flur 1, Flurstück 1032 herausparzelliert, und ausgebaut worden. Sie dient weitgehend der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke. Die Baugrenzen für diesen Bereich werden der veränderten Situation angepasst.

Planungssicherheit ist insbesondere im nördlichen und nordöstlichen Geltungsbereich erforderlich, da diese Bebauung in den 70er Jahren weitestgehend auf der Grundlage unterschiedlicher Verträge mit wechselnden Bauträgern errichtet wurde. Die Bebauung dieser Reihenhausgrundstücke ist relativ dicht und vollständig ausgeschöpft. Hier wird daher dem Bestand durch Anpassung der Bebauungsplanfestsetzungen Rechnung getragen. Geringe Entwicklungspotenziale bestehen lediglich noch auf den ebenfalls in diesem Abschnitt vorhandenen Einzel- und Doppelhausgrundstücken mit geringerer baulicher Dichte.

6.1.2 Erschließung

Das Baugebiet östlich des Fliederweges verfügt über ein ausreichend breites, teils als Ring angelegtes Straßensystem, von welchem aus auch die übrigen Grundstücke überwiegend durch öffentliche Verkehrsflächen erreichbar sind. Lediglich die Zuwegung zu den Reihenhäusern und einigen Doppelhausgrundstücken erfolgt über private Erschließungsflächen. Dabei sind die Stellplätze als begrünte Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschafts- oder Tiefgaragen von öffentlichen Verkehrsflächen direkt anfahrbar.

Nach den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen sind Garagen mit mindestens 6 m Entfernung von der Straße zu errichten. In Verbindung mit der Vorgartensatzung und straßenseitig zurückgesetzten Baugrenzen wurde bisher erreicht, dass das Straßenbild nicht vorrangig durch den ruhenden Verkehr geprägt wird, sondern durch eine, dem Standort und der lockeren Hangbebauung entsprechende, intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen. Dieses Erscheinungsbild soll auch weiterhin durch entsprechende Festsetzungen erhalten und gepflegt werden.

Hierzu gehören insbesondere auch die Regelung der Bebauungsdichte durch Unterbringung von Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der zukünftigen Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Gebäude. Wohngebäude mit mehreren Wohnungen werden, mit Ausnahme des Geschosswohnungsbaus Zum Lohwald 2 a-c, nur noch im Bestand gesichert.

6.1.3 Höhenlage und Gestaltung

In Anbetracht der Hanglage des Baugebietes und seiner Funktion als Ortsrandbebauung kommt neben der Bebauungsdichte auch der Gebäudehöhe und der Gestaltung der Dachflächen eine besondere Bedeutung zu. Daher wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse im Wesentlichen beibehalten, und die Höhenlage sowie die Ausrichtung der Gebäude zum Hang festgelegt.

Die Festsetzung der bisherigen Bebauungspläne bezüglich Dachneigung, Drenpelhöhe und Dachgauben werden – mit Ausnahme der Reihenhausbebauung - ebenfalls im Wesentlichen übernommen.

6.2 Teilbereich westlich des Fliederweges

6.2.1 Bebauung und Nutzung

Westlich des Fliederweges werden Planungsrecht und bestehendes Konfliktpotenzial der Baugrundstücke einer erneuten Prüfung unterworfen. Städtebauliche Ziele, und somit entscheidende Kriterien dieser Prüfung sind

- die Erhaltung schützenswerter Lebensräume, d.h. Grünflächen, Pflanzbestände, Biotope usw.
- die Ausbildung eines deutlich ablesbaren Ortsrandes durch Baum- und Gehölzbestände
- eine Angleichung an das übrige Baugebiet hinsichtlich der baulichen Struktur
- die planungsrechtliche Sicherung einer Erschließung größerer Baugrundstücke
- eine langfristige Angleichung des Gärtneregrundstücks an das Wohnbaugebiet durch mögliche Folgenutzung als „Allgemeines Wohngebiet“.

Der Bebauungsplan Nr. 61.26.37 „Am Wingert I“ schloss den 1. Bauabschnitt im Bereich westlich des Fliederweges noch mit der Festsetzung von Flächen für eine Gärtnerei ab. Im Zusammenhang mit der späteren Erweiterung des Geltungsbereiches durch den Bebauungsplan Nr. 11 „1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Am Wingert I“ wurden dann auch westlich der Gärtnerei noch in kleinerem Umfang Wohnbauflächen festgesetzt. 1993 wurde die Umwandlung von Teilflächen der Gärtnerei in Wohnbauflächen vertraglich vereinbart und auch bereits in einem ersten Schritt (Fliederweg 2) umgesetzt. Dieser Tendenz wird durch eine mögliche spätere Umwandlung der gesamten Gärtnereiflächen in Wohnbauflächen im Sinne einer abschließenden Arrondierung des Baugebietes entsprochen.

Auf dem Grundstück Am Nußgrund 51 befindet sich ein bisher ungenehmigter Metzgereibetrieb, der seine Waren auf dem Wochenmarkt in Ober-Erlenbach verkauft. Da eine Umsiedlung des Betriebes finanziell untragbar ist, soll der Betrieb wegen der schlechten Versorgungslage Ober-Erlenbachs an seinem derzeitigen Standort erhalten, und planungsrechtlich gesichert werden.

Auch die Bebauung und Grundstücksstruktur in diesem Bereich entsprechen nicht mehr der veränderten städtebaulichen Zielsetzung. Die ursprüngliche Bedeutung dieses Abschnitts westlich des Fliederweges als Schnittstelle zwischen dem ersten Bauabschnitt und den später geplanten, weiteren Bauabschnitten ist zu Gunsten einer abschließenden Arrondierung des Baugebietes Am Wingert entfallen. Dieser geänderten Zielsetzung wird auch durch eine entsprechende Anpassung an das übrige Baugebiet hinsichtlich der Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke und Gebäudefluchten Rechnung getragen.

In diesem Zusammenhang wurde insbesondere die Bebaubarkeit der noch freien Grundstücksbereiche Am Nußgrund 49 und 59 untersucht. Die daraus resultierenden Festsetzungen ermöglichen eine moderate, relativ kleinteilige, zweigeschossige Hangbebauung, deren Grundstücksgrößen entscheidend durch eine der Topografie unterworfenen Einzelhausbebauung mitbestimmt wird. Die für eine Teilfläche der Gärtnerei vertraglich vereinbarte Bebauung hingegen entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielen.

6.2.2 Grünflächen und Erschließung

Das Wohnhaus Am Nußgrund 53, sowie die Reihenhausbebauung Nr. 53 a – c sind über eine private Erschließungsfläche, Flurstücke 995/4 und 995/12, Flur 1, an die Straße Am Nußgrund angebunden. Von dieser Zufahrt aus werden auch die zu diesen Baugrundstücken gehörenden Garagen angefahren.

Im Zusammenhang mit einer weiteren Bebauung ist auch die Erschließung der künftigen Bauflächen zu prüfen, soweit diese nicht unmittelbar von der Straße Am Nußgrund oder dem Fliederweg her erschlossen werden können.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 119 war eine künftige Erschließung der Baugrundstücke Am Nußgrund 49 und 59 zunächst noch von Norden her, über die Flurstücke 270 und 369/1, Flur 5, Gemarkung Ober-Erlenbach, gedacht. Dabei sollte auch die Möglichkeit einer beidseitigen Bebauung unter Einbeziehung des Flurstücks 271 geprüft werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde deshalb um die hierfür erforderlichen Flurstücke erweitert.

Diese Erschließungsvariante ist jedoch nach eingehender Prüfung nicht haltbar, da sich auch hier, wie in anderen Teilbereichen des Baugebietes, Umsetzungsprobleme auf Grund der Topografie abzeichnen, und die Flurstücke 259 – 262, 369/1 (tlw.) und 271 wegen ihrer Streuobstbestände als geschützte Biotope gemäß § 15d HENatG eingestuft werden müssen. Sie stehen damit für die bauliche Inanspruchnahme nicht zur Verfügung, solange sich für den Naturhaushalt weniger beeinträchtigende Varianten zur Lösung anbieten.

Da eine Erschließung des Baugrundstücks Am Nußgrund 59 jetzt nur noch unter Heranziehung fremder Grundstücke möglich ist, wurde in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde als mildere zielführende Variante eine westliche Erschließung erarbeitet. Dafür sollen an Stelle der zuvor genannten Streuobstbestände die bisher ebenfalls im Außenbereich liegenden Flurstücke 285, 286/1 und 287/1, Flur 5, Gemarkung Ober-Erlenbach, mit in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Über den westlichen Grundstücksbereich des Flurstücks 286/1 und den angrenzenden, rückwärtigen Abschnitt des städtischen Flurstücks 287/1 soll eine 6,0 m breite Straße, mit Abstand zu der vorhandenen Bebauung, bis auf das Baugrundstück Am Nußgrund 59 geführt werden. Während die östlich dieser Straße entstehende Teilfläche ebenfalls bebaut werden kann, soll der westliche und nordwestliche Bereich des Flurstücks 287/1 als Kompensationsfläche aufgewertet werden. Hierfür wird die ausgefahrene Fahrspur auf dem Flurstück 287/1 entsprechend der früheren Zielsetzung zurückgebaut. Die zum Außenbereich hin liegende Fläche westlich der Straße wird vollständig als Streuobstwiese hergestellt und planungsrechtlich gesichert. Der wertvolle alte Baumbestand auf dem Grundstück Am Nußgrund 59 wird zur Eingriffsminimierung erhalten und ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Eine fußläufige Anbindung der Naherholungsflächen bleibt durch den neuen Fußweg erhalten. Auch die Erreichbarkeit der nördlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen ist über die bestehenden Wirtschaftswege nach wie vor gewährleistet.

Die Erschließung des Gärtnereigrundstücks Am Nußgrund 49 hingegen ist auch von innen heraus über eine südlich des Fliederweges 2 entlang der Böschung verlaufende private Zuwegung mit einem Wendehammer lösbar. Die Lage der dadurch entstehenden, überbaubaren Flächen ermöglicht eine lockere Bebauung mit günstiger Anordnung der Garagen und Stellplätze um den Wendehammer herum. Das nicht weiter für die Erschließung benötigte Flurstück 270, Flur 1, wird als Kompensationsfläche im Geltungsbereich belassen. Es soll ebenfalls als Streuobstwiese aufgewertet und planungsrechtlich gesichert werden.

Da auch hier in Anbetracht der, für die Frischluftzufuhr bedeutsamen Hanglage die Erschließung nur für eine aufgelockerte Bebauung mit einem entsprechend geringen Verkehrsaufkommen dimensioniert, und die Zahl der erforderlichen Stellplätze gering gehalten werden soll, wird auch in dem Bereich westlich des Fliederweges die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei begrenzt.

6.2.3 Höhenlage und Gestaltung

Der Teilbereich westlich des Fliederweges wird auch hinsichtlich der Höhenlage und der Orientierung der Gebäude, sowie der Gestaltung der Dachflächen dem übrigen Baugebiet angepasst.

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Grundwassersicherung, Wasserschutzgebiet

Der Bereich westlich des Baugebietes Am Wingert ist im Regionalplan Südhessen als „Bereich für Grundwassersicherung“ ausgewiesen. Der westliche Bereich bis hin zur Akazienstraße und zum Weißdornweg liegt in der Wasserschutzzone III des Brunnens Ober-Erlenbach.

7.2 Gas, Wasser, Strom, Fernmeldeeinrichtungen

Das Teilgebiet östlich des Fliederweges ist vollständig mit Erdgas- und Trinkwasserleitungen erschlossen. Bei der Umsetzung der Planung werden sich hier voraussichtlich keine nennenswerten Änderungen gegenüber dem derzeitigen Wasserbedarf ergeben. Das Planungsgebiet liegt hinsichtlich der Wasserversorgung in der so genannten Tiefstzone, die dem Trinkwasserhochbehälter Hardtwald zugeordnet ist. Dieser hat ein Druckniveau von 212 m über NN. Das Baugebiet befindet sich auf 145 – 170 m ü. NN, sodass ein Versorgungsdruck von 5,7 bis 6,2 bar ansteht.

Die Löschwasserversorgung ist durch vorhandenen Rückhalteraum und entsprechend dimensionierte Trinkwasserleitungen sichergestellt.

In dem Teilgebiet westlich des Fliederweges ist die Versorgungslage weitaus ungünstiger. Die bestehenden Gebäude sind von der Straße Am Nußgrund über teilweise extrem lange Hausanschlussleitungen mit Trinkwasser versorgt. Über einen Erdgashausanschluss verfügen lediglich die Häuser Am Nußgrund 49 und 51.

In dem Baugebiet am Wingert sind 20 kV- und 0,4 kV-Kabel verlegt, und es sind vier Transformatorenstationen vorhanden. Östlich des Fliederweges kann die Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit elektrischer Energie durch Anschluss an das vorhandene 0,4 kV- Kabelnetz erfolgen. Der Anschluss der geplanten Grundstücke westlich des Fliederweges wird, in Abhängigkeit von der zu erwartenden Anschlussleistung, entweder über das vorhandene 0,4 kV- Kabelnetz, oder durch zusätzliche Kabellegungen ab einer Transformatorenstation erfolgen.

Das Gebiet ist, mit Ausnahme einzelner Grundstücke westlich des Fliederweges, mit Telekommunikationskabeln versorgt.

7.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist fast vollständig mit Kanalisation erschlossen. Zusätzliche Entsorgungsmaßnahmen werden lediglich im Bereich der geplanten neuen Erschließung im westlichen Teilbereich notwendig. Die Abwasserversorgung des Gebietes im Mischsystem ist gesichert. Nach Überprüfung des Kanalnetzes im Jahre 2002 wurde in dem Baugebiet am Wingert die Sanierung der festgestellten Schäden durchgeführt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keinen negativen Einfluss auf die Regenentlastungsanlagen.

7.4 Altlasten

In der Vergangenheit wurde in verschiedenen Betriebsperioden Braunkohlebergbau betrieben. Unterlagen über den Abbau liegen nicht vor, eine genaue Lokalisierung der Abbaugebiete ist nicht möglich. Aus den Kartengrundlagen ist lediglich ein früherer Tagebau im Bereich nördlich der Staatsdomäne erkennbar, sowie eine ehemalige Halde im östlichen Abschnitt des Platanenringes, und diverse Bohrungen und ein Schacht bzw. Stollen im östlichen Bereich der Straße Am Nussgrund.

Im Kreuzungsbereich „Am Nußgrund“ und „Zum Wingert“ befindet sich die Altlastenverdachtsfläche VD 434 001 030 000 045. Betroffen sind die Grundstücke Fl. 5 381/23, 284, 285, sowie in den südlichen Randbereichen die Flurstücke 978/1 bis 993, Flur 1. Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weil die Ablagerung zwar zu einem kleinen Teil im B-Plangebiet liegt (überwiegend ausgebaute Straßenverkehrsfläche), aber die Inhalte der Planung davon nicht betroffen sind. Es handelt sich hier um eine Verfüllung des ehemaligen Mühlgrabens. Das verwendete Material ist von unbekannter Herkunft. Ein Gefährdungspotential bzw. Emissionen sind z. Zt. nicht bekannt. Bei Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Altablagerung ist die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, einzuschalten.

Ein weiterer Altstandort (Nr. 434 001 010 001 002) befindet sich auf dem Grundstück Akazienstraße 7. Hier wurde in den 70er Jahren Altöl gesammelt. 1994 wurde auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus genehmigt und errichtet. Belastungen oder Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück des Altstandortes Akazienstraße 7 sind nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, einzuschalten.

8.0 Berücksichtigung umweltschützender Belange gem. § 1a BauGB

8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit Wirkung vom 20.7.2004 ist die Novellierung des BauGB in Kraft getreten, welche die europarechtliche Verpflichtung zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung umsetzt. Für den Bereich der Bauleitplanung erhält das Baugesetzbuch durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechts, mit der die Durchführung der Umweltprüfung abschließend geregelt wird.

Die Überleitungsvorschrift sieht vor, dass Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.3.1999 bis zum 20.7.2004 förmlich eingeleitet wurden, und die vor dem 20.7.2006 abgeschlossen werden, nach bisherigem Recht (UVPG) zu Ende geführt werden können.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 119 „Baugebiet Am Wingert“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 17.7.2003 gefasst. Insofern gelten für das Bebauungsplanverfahren Nr. 119 „Baugebiet Am Wingert“ die Bestimmungen des § 17 UVPG vom 3.8.2001 i. V. mit § 2a BauGB. Die Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen wird nach Anlage 1 Nr.18.8 des UVPG geregelt. Da die geplante Bauerweiterung unter dem Prüfwert von 20.000 qm liegt, und Eingriffe bereits durch das Planungskonzept selbst weitgehend vermieden werden, ist nur von einer geringen Umweltauswirkung auszugehen. Eine Vorprüfung im Sinne des UVPG wird daher nicht durchgeführt.

Für den Teilbereich westlich des Fliederweges wurde dennoch ein Umweltbericht erstellt, da sich hier der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig geändert hat.

8.2 Landschaftsplanerischer Beitrag

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 „Baugebiet Am Wingert“ wurde ein landschaftsplanerischer Beitrag (Stand: 16.11.2005) erarbeitet, dessen Inhalt im folgenden Kapitel zusammenfassend dargestellt wird:

Das Baugebiet liegt zwischen 145 und 170 m ü. NN, und fällt von Norden nach Süden hin ab. Die Böden sind je nach Auswaschungsgrad mäßig bis hoch karbonhaltig, das Wasserspeichervermögen ist mittel bis hoch. Im Zusammenhang mit der hohen Abflussregulationsfunktion und dem hohen Nutzungspotenzial handelt es sich hier um wertvolle Böden.

Der Planungsbereich gehört zum Einzugsgebiet des Erlenbaches, und liegt teilweise in der Wasserschutzgebietszone III des Brunnens Ober-Erlenbach.

Die im Nordwesten an das Baugebiet angrenzenden, ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen sind ausgeprägte Kaltluftentstehungsgebiete, und haben damit eine wichtige Funktion für die Frischluftproduktion und –zufuhr für die Siedlungsbereiche. Diese Talabwinde sind auch von regionaler Bedeutung, da sie einen Beitrag zur Durchlüftung des belasteten Unterraumes leisten. Die vorhandene Bebauung bildet dabei bereits ein Hindernis, das dem Luftaustausch entgegenwirkt. Um die Entstehung von Kaltluftseen oberhalb der Hindernisse, und negative Auswirkungen auf die Durchlüftung zu vermeiden, sollten geschlossene Gebäudegruppen und dichter Gehölzbewuchs quer zur Abflussrichtung vermieden werden.

Durch die bereits vorhandene Bebauung unterliegen weite Teile des Baugebietes hinsichtlich der Funktionen des Naturhaushaltes bereits einer Vorbelastung. Dieses gilt insbesondere in erheblichem Maße für die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt. Ihnen kommt lediglich eine geringe Bedeutung zu. Die Funktion als Standort für Vegetation, Schadstofffilter sowie Puffer bei der Grundwasserneubildung können nur die verbliebenen Freiflächen erfüllen. Aufgrund der gegebenen, überwiegend intensiven Nutzungen muss davon ausgegangen werden, dass die Tier- und Pflanzenwelt aus Arten ohne spezielle Umweltansprüche (Ubiquisten) bestehen.

Da der Teilbereich östlich des Fliederweges bereits durchweg bebaut ist, während der Teilbereich westlich des Fliederweges noch weitgehend unbebaute Flächen aufweist, wird eine unterschiedlich differenzierte Betrachtung der beiden Teilbereiche erforderlich.

8.2.1 Teilbereich östlich des Fliederweges

Die rückwärtigen Gärten bilden innerhalb des Baugebietes Am Wingert einen zusammenhängenden Grünzug, welcher in den Bereichen zwischen der Kastanienstraße und der Straße Am Nußgrund, sowie Platanenring und Akazienstraße besonders ausgeprägt ist. Dieser Grünzug besteht aus einer Mischung von reich strukturierten Obstgärten, kleinflächig eingestreuten Nutzgärten und Staudenbeeten, sowie einem Baumbestand aus halb- und hochstämmigen Obstbäumen und heimischen Laubbäumen. Der großflächige Zusammenhang und der Wechsel zwischen unterschiedlichen Kleinstrukturen mit ihren entsprechenden Nutzungen machen die besondere Bedeutung für das Ortsbild und das Kleinklima in diesem bereits bebauten Bereich aus. Die Bodenfunktionen auf den Freiflächen sind kaum eingeschränkt, die Versickerungsleistung ist hier ohne Einschränkung vorhanden.

Die ökologische Wertigkeit der Vorgärten mit überwiegend nicht heimischen Arten liegt dagegen deutlich unter jener, der reich strukturierten Gärten.

Größer dimensionierte, wertvolle Grünflächen mit heimischen Laubbäumen finden sich um den Kindergarten am Oleanderweg und auf dem Spielplatz am Platanenring. Straßenbegleitende, teils mit Bodendeckern unterpflanzte Grünflächen mit großen raumwirksamen Laubbäumen befinden sich in einzelnen Abschnitten entlang des Platanenringes und der Straße Zum Lohwald.

Der Eingriff in dem bereits stark durch Besiedlung geprägten Teilbereich östlich des Fliederweges erfolgt in so geringem Umfang, dass die bereits jetzt schon vorbelasteten Naturpotenziale keine wesentlichen weiteren Beeinträchtigungen mehr erfahren. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist daher für diesen Teilbereich nicht erforderlich.

Landschaftsplanerische Zielsetzung für diesen Bereich ist die Erhaltung der vorhandenen starken, und dadurch das Erscheinungsbild prägenden Durchgrünung. Dieses betrifft insbesondere

- die Erhaltung der Gärten als zusammenhängenden Grünzug
- die weitgehende Erhaltung vorhandener Laubbäume und Gehölzstrukturen
- die Gestaltung der Straßenräume durch Bestandssicherung der Einzelbäume
- die Erhaltung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktionen der öffentlichen Grünflächen
- die Befestigung von Wegen, Stellflächen und Nebenanlagen mit versickerungsfähigem Material

8.2.2 Teilbereich westlich des Fliederweges

Die Geländemorphologie in diesem Teilbereich ist erheblich, mit teilweise starken Hangneigungen und z. T. stark abfallenden Böschungskanten. Der ca. 1,3 ha große Bereich ist überwiegend durch Wohnnutzung mit einer starken Durchgrünung geprägt, eine Ausnahme bildet die Gärtnerei auf dem Grundstück Am Nußgrund 49. Innerhalb des Baugebietes wirkt der in einer Senke des Flurstücks 365/3 vorhandene Stieleichenbestand besonders raumprägend.

Für die Erschließung des Grundstücks Am Nußgrund 59 werden die bisher im Außenbereich liegenden Flurstücke 285, 286/1 und 287/1 mit herangezogen. Diese unterliegen derzeit einer Streuobst- und Grünlandnutzung, Teilflächen werden als Gartenland genutzt. Die extensiv genutzte Streuobstwiese weicht wegen zu geringer Schnittmaßnahmen im Grünland vom Optimalzustand einer Streuobstwiese ab. Auf dem Flurstück 287/1 befindet sich eine ungeplante, durch häufigen Gebrauch ausgeweitete Wegführung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 119 wird jetzt eine maßvolle Nachverdichtung in dem Bereich westlich des Fliederweges, unter Berücksichtigung des sparsamen und schonenden Um-

gangs mit Grund und Boden angestrebt. Bereits während des Planungsprozesses konnte durch die Ausarbeitung verschiedener Planungsvarianten eine vergleichsweise landschaftschonende Lösung für die Bebauung und Erschließung westlich des Fliederweges gefunden werden (s. Kap. 6.22 Grünflächen und Erschließung). Dabei wird die für das Baugebiet charakteristische Siedlungsstruktur mit ihren ausgeprägten Grünstrukturen erhalten und fortgesetzt.

Aus diesem Grunde werden auch die bisherigen Baugrenzen für das Grundstück Am Nußgrund 59 so geändert, dass eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene, kleinteilige Bebauung entsteht, und zugleich der Stieleichenbestand in der Senke künftig dauerhaft geschützt wird. Dadurch kann der, durch die geplante Erschließungsstraße entstehende Eingriff teilweise minimiert werden. Darüber hinaus wird ein Ausgleich für die in dem Bereich westlich des Fliederweges geplanten Eingriffe durch den geplanten Rückbau des Weges und Aufwertung der Grünflächen als Streuobstwiesen geschaffen. Diese sollen im Zusammenhang mit den nördlich des Bereiches vorhandenen Streuobstwiesen den zukünftigen Ortsrand prägen.

Die Eingriffe in dem Teilbereich westlich des Fliederweges durch die geplante Bebauung, sowie die mögliche Umwandlung des Gärtnereigrundstücks und Heranziehung der bisherigen Außenbereichsgrundstücke sind wesentlich umfangreicher, als in dem östlichen Teilbereich. Nach § 21 BNatSchG sind die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für nicht weiter zu minimierende Eingriffe abschließend auf der Ebene des Bebauungsplanes zu regeln. Daher ist für den Teilbereich westlich des Fliederweges eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig.

Dieser Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden folgende Annahmen zugrunde gelegt: Letzter rechtmäßiger Ausgangszustand (Vor-Eingriffszustand) sind die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne mit ihren Festsetzungen. Für diejenigen Flächen, die bisher im Außenbereich lagen, erfolgt eine Bewertung nach der Realnutzung. Zur Folgenabschätzung wird dann dem Vor-Eingriffzustand der durch den Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 119 „Am Winger“ vorbereitete, maximal zulässige Eingriff bei minimal festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegenüber gestellt.

Bilanz der zu erwartenden Eingriffe sowie vorgesehener Kompensationsmaßnahmen im Bereich westlich des Fliederweges (entsprechend der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995 sowie der zugehörigen Erläuterungen vom 12.12.1995):

Biotop-Typen-Nr.	Biotop nach Biotopwertliste	Wert-Pkt. je qm	Flächenbilanz je Biototyp (qm)		Biotopwert		Biotopwert differenz
			vorher	Nachher	Vorher Sp.2XSp.3	Nachher Sp.2XSp.4	
Sp. 1		Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6	Sp.7.
02.100	Hecken, trockene bis frische, saure	36	150	0	5.400	0	5.400
03.130	Streuobstwiese, extensiv bewirtschaftet	50	1.150	1684	57.500	84.200	- 26.700
04.110	Einzelbaum (einheimisch, standortgerecht, Obstbaum)	31	0		0		-806
	neu: 26 Stck. * 1 qm = 26 qm						
	Korrektur für übertraufte Fläche			26		806	
				- 26			

04.210	Baumgruppe (einheimisch, standortger., Obstbäume) Korrektur für übertraufte Fläche	33	506 - 506	744 - 744	16.698	24.552	- 7.854
06.920	Grünlandeinsaat	14	0	150	0	2.100	- 2.100
09.130	Ruderales Wiese mit Weidenutzung und Zaun	39	900	0	35.100	0	35.100
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen, Straße	3	1741	3.930	5223	11.790	- 6567
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	8100	1.442	24.300	4.326	19.974
10.530	Schotter-, Kies- und Sandfläche, bzw. andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung	6	0	24	0	144	- 144
10.610	Bewachsene Feldwege	21	150	0	3.150	0	3.150
10.710	Dachfläche, nicht begrünt, GRZ	3	3.474	3.300	10.422	9.900	522
11.212	Kleingärten mit überwiegendem Nutzgartenanteil	19	780	0	14.820	0	14.820
11.221	Arten- und strukturarme Hausgärten	14	0	5.326	0	74.564	-74.564
11.221	Öffentliche Grünanlage mit teils einheimischen Gehölzbestand	14	180	180	2.520	2.520	0
11.231	Villensiedlung mit Großbaumbestand	38	0	589	0	22.382	-22.382
Summe			16.625	16.625	175.133	237.284	-62.151
Biotopwertdifferenz: Summe Sp. 5 minus Summe Sp.6					Biotopwertdifferenz -62.151		

Ergebnis:

Bedingt durch die Erweiterung des Planungsgebietes in den Außenbereich nimmt die bebaubare / versiegelbare Fläche trotz gleich bleibender GRZ zu. Die gärtnerisch gepflegte, sowie die mit Gehölzen bepflanzte Fläche nehmen ebenfalls zu. Während der hochwertige Eichenbestand in seiner Gesamtheit erhalten bleibt, ließ sich bei der Erschließung des Grundstücks Flur 5, Flst. 265/3 nicht vermeiden, dass eine Fläche von ca. 90 qm Streuobstwiese (Biotop gemäß § 15d HENatG) im Außenbereich betroffen ist.

Als Ersatzmaßnahme für den oben erläuterten Eingriff ist die Entwicklung eines arten- und strukturreichen Gartens mit überwiegendem Obstbaumbestand zur Streuobstwiese (B2-Flächen im Maßnahmenplan) vorgesehen. Ein derzeit teilbefestigter Weg mit einer Fläche von ca. 150 qm soll rückgebaut, eine magere Grünlandeinsaat eingebracht und zukünftig extensiv gepflegt werden (B1-Fläche im Maßnahmenplan). Langfristig wird sich diese Fläche voll in die vorhandenen Streuobstwiesenbereiche eingliedern. Darüber hinaus führen die festgesetzten Pflegemaßnahmen mittel- bis langfristig zu einer Biotopverbesserung.

Der dabei unvermeidbare Verlust von Bäumen und Gehölzen im Außenbereich (Flste. 285 und 286/1) wird durch Festsetzung umfangreicher Gehölzpflanzungen langfristig kompensiert.

siert. Zu einer erheblichen Vergrößerung der Streuobstwiesen um ca. 474 qm führen die Umnutzung des Flurstücks 270, und die teilweise Umnutzung der Wegeparzelle 287/1, Fl. 1.

Ein Ausnahmeantrag zur Beseitigung eines Biotops gemäß § 15d HENatG ist, nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde, somit nicht notwendig.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach der AAV kommt durch Vermeidung, Minimierung und Ersatzmaßnahmen zu einem Überschuss von 62.151 Biotopwertpunkten. In den Rechenansätzen wurde nicht berücksichtigt, dass es durch die festgesetzte Brauchwassernutzung (zumindest bei allen neu entstehenden Gebäuden) zu einer Entlastung des Grundwasserhaushaltes kommt (verminderte Entnahme von Trinkwasser). Gleichfalls unberücksichtigt bleibt, dass neu entstehende Oberflächenversiegelungen nicht mehr zu einem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen führen, sondern durch die festgesetzte wasserdurchlässige Bauweise ein Teil bisheriger Funktionen erhalten bleibt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die landschaftsplanerischen Belange bei der Planung in ausreichendem Maß berücksichtigt wurden. Bereits bei der Erarbeitung der Planungskonzeption wurde in Zusammenarbeit mit Landschaftsplanern auf die größtmögliche Vermeidung von Eingriffen und auf die Bereitstellung von Ausgleichsflächen - soweit innerhalb des Geltungsbereiches möglich - geachtet..