

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan Oberflockenbach Nr. 4/07 - 06  
„Großsachsener Straße - Sandweg“**

**Fassung vom 13.09.2007**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.3	Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse	3
1.4	Gebietserschließung und Anbindung an die örtliche Infrastruktur	3
1.5	Übergeordnete Planungen	4
1.6	Städtebauliches Konzept	4
<b>2</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>5</b>
2.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	5
2.2	Umweltqualitätsziele	5
2.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.3.1	Ausgangssituation und voraussichtliche Auswirkungen der Planung	7
2.3.2	Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	12
2.3.3	Prognose bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung der Planung	14
2.3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (interne Ausgleichsmaßnahmen)	14
2.3.5	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits (externe Ausgleichsmaßnahmen)	17
2.3.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
2.4	Zusätzliche Angaben	18
2.4.1	Verwendete Verfahren und Methoden	18
2.4.2	Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse	18
2.4.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	18
2.4.4	Zusammenfassung	19
<b>3</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>19</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	19
3.2	Maß der baulichen Nutzung	19
3.2.1	Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl	19
3.2.2	Höhe baulicher Anlagen	19
3.3	Bauweise	20
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	20
3.5	Größe der Baugrundstücke	20
3.6	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	20
3.7	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	20
3.8	Verkehrsflächen	21
3.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
3.10	Grünflächen	21
3.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	22
3.12	Flächen für Versorgungsanlagen	22
<b>4</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>22</b>
4.1	Gestaltung baulicher Anlagen	22
4.2	Freiflächen und Einfriedigungen	22
4.3	Freileitungen	23
4.4	Stellplatzverpflichtung	23
4.5	Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser	23
<b>5</b>	<b>PLANENTWICKLUNG UND FOLGEVERFAHREN</b>	<b>24</b>
5.1	Bodenordnung und Erschließung	24
5.2	Planungsstatistik	24
	<b>ANLAGEN</b>	<b>25</b>
	Anlage 1: Grünordnerischer Beitrag – Bestandsplan	25
	Anlage 2: Grünordnerischer Beitrag - Maßnahmenplan	26

# 1 Rahmenbedingungen

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Ortsteil Oberflockenbach und grenzt im Süden und Osten an die bestehende Bebauung an. Das neue Baugebiet ergänzt die vorhandene Bebauung zwischen Großsachsener Straße und Sandweg und trägt so zu einer Arrondierung der bestehenden Siedlungsflächen bei. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist derzeit von einer landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. In Südhanglage soll hier eine qualitätsvolle Wohnnutzung entstehen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde zunächst für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Antrag eines privaten Grundstückseigentümers eingeleitet. Da der Investor sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens entschieden hat, lediglich die Erschließung herzustellen und damit die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) entfallen sind, wurde der Plan als klassischer Bebauungsplan unter der Bezeichnung Nr. 4/07-06 "Großsachsener Straße – Sandweg" fortgeführt.

## 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung verfolgt die Stadt Weinheim grundsätzlich das Ziel, zusätzliche Wohnbauflächen in Oberflockenbach bereit zu stellen. Die vorhandenen Erschließungsansätze werden dabei aufgegriffen und die bestehenden Siedlungsflächen nach Norden und Westen hin abgerundet.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/07-06 befindet sich in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums von Oberflockenbach, westlich und südlich angrenzend an die bestehende Bebauung und nördlich angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße Nord". Er ist im Planteil des Bebauungsplanvorentwurfs dargestellt und umfasst die nachfolgenden Flurstücke der Gemarkung Oberflockenbach: 7, 15, 60/7, 63 (teilweise), 89/12 (teilweise) und 89/11 (teilweise).

Das Plangebiet ist Teil des südlichen Eichelsberghanges und liegt in einer Höhe von etwa 298 bis 315 m ü. NN. Das Gelände am Eichelsgewannweg weist eine etwas exponiertere Lage auf, so dass insbesondere hier ein verstärktes Augenmerk auf die landschaftsgerechte Einbindung der neu entstehenden Bebauung gelegt werden muss.

## 1.3 Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist derzeit von einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung geprägt.

Die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 89/11, 60/7 und 7 befinden sich im Eigentum der Stadt Weinheim. Die übrigen Grundstücke sind in Privateigentum.

## 1.4 Gebietsererschließung und Anbindung an die örtliche Infrastruktur

Ausgehend von der Großsachsener Straße erfolgt die Erschließung des Gebietes durch den Ausbau des hangaufwärts führenden landwirtschaftlichen Weges zum Eichelsgewann. Die Planung sieht vor, die neue Trasse dieses Weges nach Osten zu verschwenken und an den Sandweg anzubinden. Dadurch kann das Gefälle der Erschließung reduziert werden. Die Wendefläche am Ende des Sandweges, ein Teil des Sandweges sowie der südliche Teil des Eichelsgewannweges bis zur Großsachsener Straße soll in die Neugestaltung einbezogen werden. Die Erschließung ist mit durchschnittlichem Aufwand herstellbar.

Die technische Ver- und Entsorgung ist ebenfalls mit durchschnittlichem Aufwand möglich. Ausgenommen ist hier die Entwässerung des Gebietes, für die ein höherer Aufwand durch die Rückhaltung des Abwassers in einem Anstaukanal notwendig ist. Dieser soll so lange genutzt werden, bis das neue Kanalsystem in der Großsachsener Straße fertig gestellt ist.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird nach dem Entwässerungskonzept auf den Grundstücken in Zisternen gefasst, als Brauchwasser genutzt und nur zeitverzögert und gedrosselt in den Kanal eingeleitet.

Die fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen Bushaltestelle an der Großsachsener Straße ist gut. Läden sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar. Die Grundschule sowie der nächstgelegene Kindergarten liegen in ca. 1,4 km Entfernung. Die weiterführenden Schulen befinden sich in Weinheim.

## **1.5 Übergeordnete Planungen**

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes müssen die übergeordneten Planungen berücksichtigt werden. Wichtigstes Instrument hierbei ist der Flächennutzungsplan (FNP 2004), aus dem der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entwickeln ist. Dieser stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Wesentliche Grundlage für die Erstellung des Umweltberichts ist der Landschaftsplan (2003).

## **1.6 Städtebauliches Konzept**

Der Geltungsbereich bietet die Möglichkeit, 24 Baugrundstücke mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen von ca. 400 bis 700 m<sup>2</sup> zu erschließen. Der Bebauungsplan erlaubt eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (offene Bauweise).

Das Gebiet wird von der Großsachsener Straße in Richtung Norden über den landwirtschaftlichen Weg (Eichelsgewannweg) erschlossen. Dieser soll verbreitert und zur Anliegerstraße ausgebaut werden. Er wird durch einen Verschwenk nach Osten an den Sandweg angebunden. Dadurch können die heutige Sackgassensituation und die bislang beengten Wendeverhältnisse am Sandweg entschärft werden. Die Wendeanlage wird durch die Anbindung an den Eichelsgewannweg als solche nicht mehr zwingend benötigt und kann zusätzliche öffentliche Stellplätze aufnehmen. Es verbleibt eine 6 m breite Zufahrt zu den nordöstlich angrenzenden Grundstücken und eine Wendefläche im nördlichen Teil.

Zur Erschließung der künftigen Bauflächen einschließlich der Anbindung des Gebietes an Großsachsener Straße und Sandweg sind ca. 2.800 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsflächen erforderlich. Die Straßenraumgestaltung im Detail ist Gegenstand der Ausbauplanung.

Der Ausbau des Eichelsgewannwegs soll im südlichen Bereich auf der bestehenden Parzelle erfolgen und ist ab der nördlichen Grenze des Flurstücks 89/20 in einer Breite von 6,00 m geplant, bis er Richtung Norden abbiegt. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teil ist 7,00 m breit geplant. Es ist vorgesehen, in der späteren Straßenausbauplanung im südlichen 6,00 m breiten Bereich alternierende Stellplätze im Straßenraum anzuordnen. Dies soll zum einen der optischen Gliederung des Straßenraums und zum anderen der Verlangsamung des Verkehrs dienen.

Im Südosten erschließt ein Stichweg den südöstlichsten Teil des Baugebietes. Hier kann aufgrund der geringen Zahl zu erschließender Baugrundstücke die Straßenbreite auf 4,00 m reduziert werden.

Der Sandweg soll innerhalb des Geltungsbereichs auf 4,75 m verbreitert werden, da auf der bestehenden Parzelle mit ca. 2,20 m bis 2,30 m Breite ein geregelter Verkehrsablauf nicht sichergestellt werden kann. Der gewählte Querschnitt basiert auf den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95“<sup>1</sup> und ermöglicht den Begegnungsfall Pkw/Lkw. Ein geringerer Querschnitt ist aus fachlicher Sicht nicht vertretbar, da er nicht geeignet ist, die heute bestehende Verkehrsproblematik am Sandweg zu lösen.

Hinzu kommt, dass in der heutigen Situation Teile der nördlich angrenzenden Privatgrundstücke als Verkehrsfläche mitgenutzt werden, so dass sich die Verkehrsfläche in der Örtlichkeit größer darstellt als die tatsächlich vorhandene öffentliche Fläche. Die Abgrenzung zwischen öffentlichen

---

<sup>1</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf: Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95, Ausgabe 1985, ergänzte Fassung 1995, S. 69

und privaten Grundstücken ist heute nicht ersichtlich. Diese Situation soll mit dem geplanten Ausbau des Sandweges nach Süden geklärt werden. Wenn künftig 4,75 m öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung stehen, wird die Mitnutzung der privaten Grundstücke nicht mehr erforderlich sein.

Die Wendeanlage auf Flurstück 60/7 wird als solche durch die Anbindung des Sandweges an den Eichelsgewannweg überflüssig und wird im Zuge der Realisierung mit umgestaltet. Die bestehenden 6 Stellplätze werden durch 5 weitere ergänzt, um den durch die Baugebietserweiterung zusätzlich zu erwartenden Stellplatzbedarf im öffentlichen Straßenraum zu decken.

Im weiteren Verlauf des Eichelsgewannweges in Richtung Nordwesten wird aufgrund der geringen Anzahl angeschlossener Wohneinheiten eine Breite von 4,75 m als ausreichend erachtet.

Am nordwestlichen Ende des Geltungsbereiches entsteht eine Wendeanlage, für die als Bemessungsfahrzeug ein dreiaxsiges Müllfahrzeug diene. Hier sind 5 weitere öffentliche Stellplätze vorgesehen.

## **2 Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist nach § 2a BauGB integrativer Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans. In ihm sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans und dessen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen darzulegen. Im Umweltbericht sind weiterhin gemäß Anlage zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzustellen.

Der Umweltbericht umfasst dabei gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Ermittlung, Beschreibung und Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

### **2.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Die wesentlichen Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplans sind in den Kapiteln 1.1 und 1.2 aufgeführt. Sie werden insbesondere durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich bestimmt. Auf die Festsetzungen wird in Kap. 3 im Einzelnen eingegangen.

### **2.2 Umweltqualitätsziele**

Zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Wohnumfeld sind folgende Umweltqualitätsziele zu berücksichtigen. Sie fließen insbesondere bei Vermeidungs-, Minimierungs-, aber auch bei Ausgleichsmaßnahmen in die Überlegungen ein und formulieren die Ziele der landschaftspflegerischen Maßnahmen.

#### **Wohnumfeld**

Das Umfeld der Siedlungen ist so zu erhalten bzw. zu gestalten, dass eine hohe Wohnqualität ermöglicht werden kann:

- Erhalt der landschaftlichen Eigenarten und Schutz wertvoller Landschaftsteile im Umfeld der bebauten Bereiche

- Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte

### **Landschaftsbild und Erholung**

Die Vielfalt des Raums und das Landschaftsbild sind zu sichern durch:

- Erhaltung der Kulturlandschaft in ihren vielfältigen Formen und Sicherung der Vielfalt der räumlichen Nutzungsmöglichkeiten
- Freihaltung landespflegerisch wertvoller Bereiche von Bebauung und Vermeidung ihrer Zerschneidung
- Erhaltung der Naherholungsbereiche unter Berücksichtigung ökologischer Belange

### **Vegetation und Tierwelt**

Zum Erhalt der Pflanzen- und Tierwelt sowie zur Sicherung ökologischer Ausgleichswirkungen werden folgende Ziele formuliert:

- Erhalt der heimischen und standorttypischen Tier- und Pflanzenwelt in ihren natürlichen Lebensräumen
- Schaffung und Entwicklung geeigneter Lebensräume, vor allem für bedrohte Pflanzen- und Tierarten
- Biotopvernetzung

### **Boden**

Mit dem Boden ist so umzugehen, dass er in einem Zustand erhalten bleibt, der die Erfüllung seiner vielfältigen ökologischen und wirtschaftlichen Funktionen gewährleistet:

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme
- Verringerung des Bodenverbrauchs
- Überbauung nach Möglichkeit nur auf ökologisch weniger schutzbedürftigen Böden
- Verhinderung des stofflichen Eintrags von Boden schädigenden Substanzen
- schonende und sachgemäße Behandlung des Oberbodens bei unvermeidbaren Eingriffen

### **Wasser**

Wasser ist als unverzichtbare Lebensvoraussetzung in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erhalten und pfleglich zu nutzen:

- Gewährleistung der Grundwasserbildung, -bindung und -reinhaltung
- Nutzung des Reinigungsvermögens des Bodens
- Verhinderung der zunehmenden Versiegelung der Bodenoberflächen sowie des damit verbundenen, beschleunigten Oberflächenabflusses
- Einsparung von Trinkwasser

### **Klima / Luft**

Regional- und siedlungsklimatisch bedeutende Gebiete (Kaltluftabfluss- und Kaltluftammelgebiete) sind nachhaltig zu sichern. Das Klima ist zu verbessern und die Luftverschmutzung ist zu reduzieren durch:

- Verbesserung des Klima- und Immissionsschutzes durch Durchgrünung des geplanten Wohngebietes sowie Gehölzpflanzungen in der angrenzenden freien Feldflur

## Schutzgebiete und sonstige Ausweisungen aufgrund von Fachgesetzen bzw. Fachplanungen

Art der Ausweisung	Beschreibung
Naturschutzgebiete	sind im näheren Umfeld nicht vorhanden
FFH-, Vogelschutzgebiete	Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach den Bestimmungen des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ befindet sich mit dem FFH- Gebiet „Odenwald bei Schriesheim“ Nr. 6518-341 in ca. 500 m Entfernung westlich des Plangebiets. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Baugebiet ist damit nicht zu erwarten
Naturdenkmale	sind im näheren Umfeld nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiete	Das geplante Baugebiet grenzt im Norden unmittelbar an das LSG „Bergstraße Nord“. Diese Grenze des LSGs wurde im Zuge der FNP- Aufstellung um eine Bautiefe zurückgenommen, um hier die Möglichkeit zu schaffen, die Bebauung am Sandweg/Eichelsgewannweg abzurunden. Durch den Abschluss der Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das LSG zu erwarten. Lediglich eine geplante Feldhecke ragt in das LSG hinein.
Geschützte Landschaftsbestandteile	sind im näheren Umfeld nicht vorhanden
Geschützte Biotope	An der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich das nach § 32 NatSchG geschützte Biotop mit der Nr. 6418-226-0215. Es handelt sich hierbei um Feldhecken mit überwiegend heimischen Gehölzen. Das Biotop ist von lokaler Bedeutung. Die Feldhecke kann erhalten werden.
Wasserschutzgebiete	Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich mit der „Quelle Kaltenbr./Linsenbuckel Heiligkreuzsteinach“ in ca. 4,5 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes durch die Planung ist nicht zu erwarten
Überschwemmungsgebiete	sind im näheren Umfeld nicht vorhanden
Sonstige Schutzausweisungen	sind im näheren Umfeld nicht vorhanden

## 2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.3.1 Ausgangssituation und voraussichtliche Auswirkungen der Planung

#### Schutzgut Mensch

##### Ausgangssituation

Der Geltungsbereich ist unbebaut, grenzt im Süden und Osten direkt an die Wohnbebauung von Oberflockenbach und liegt im Übergangsbereich der bestehenden Siedlungsfläche zum Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße Nord“. Durch die Siedlungsnähe und einen vorhandenen Wirtschaftsweg, dient der Geltungsbereich der Feierabend- und Wochenenderholung.

Das geplante Baugebiet liegt in einem geschützten Bereich am bestehenden Siedlungsrand und ist daher kaum mit Verkehrslärm vorbelastet. Aufgrund der wenigen hier neu entstehenden

Wohneinheiten ist auch keine deutliche Mehrbelastung der Anlieger durch Verkehr zu erwarten. Ein Lärmgutachten wird daher nicht als erforderlich angesehen.

Da es sich bei den betroffenen Flächen, mit Ausnahme einer Feldhecke am Siedlungsrand, um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, befinden sich für das bebaute Umfeld nur wenige wertvolle Landschaftsteile im Geltungsbereich, die verloren gehen könnten.

#### Auswirkungen

Durch das Gebiet selbst sind aufgrund seiner vergleichsweise geringen Größe von ca. 1,7 ha und der Abrundungswirkung zur vorhandenen Bebauung grundsätzlich keine erheblichen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit zu erwarten. Durch die geschützte Lage am Siedlungsrand sind in Form von Lärmemissionen keine erheblichen Auswirkungen auf das Gebiet bzw. die künftige Bebauung zu erwarten.

Der zur Feierabenderholung derzeit nutzbare Feldweg als Zugang zur freien Landschaft kann nach wie vor über eine geplante Erschließungsstraße erreicht werden.

Damit sich die klimatische Situation im Geltungsbereich selbst und in den hangabwärts liegenden Gebieten nicht verschlechtert, werden entsprechende Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### Ausgangssituation

Die vorhandenen Biotoptypen wurden aufgenommen und sind dem nachfolgenden Kapitel zu entnehmen. Der Geltungsbereich wird fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt (Acker, Wiese). Rote Liste Arten wurden nicht nachgewiesen. Es handelt sich allgemein um einen Bereich mit verarmten Artenspektrum.

Als heutige potentielle natürliche Vegetation (h.p.n.V.) würde sich ein Hainsimsen- Buchenwald im Wechsel mit Waldmeister- /Perlgras- Buchenwald einstellen. Die h.p.n.V. ist die Vegetationsgesellschaft, die sich bei Ausschaltung anthropogener Einflüsse unter den heute gegebenen Standortbedingungen einstellen würde. Von den kennzeichnenden Gehölzarten der h.p.n.V. wachsen derzeit im Gebiet *Coryllus avellana* (Hasel) und *Rubus fruticosus* (Brombeere) im Bereich der Feldhecken am Südrand des Geltungsbereiches.

Aufgrund der starken anthropogenen Einflüsse im Geltungsbereich sowie der räumlichen Nähe zum Siedlungsrand wurde auf faunistische Erhebungen verzichtet. Hinweise auf streng geschützte Tierarten lagen nicht vor. Aufgrund der Struktur des Untersuchungsraums kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ubiquistische, kulturfolgende Vogelarten am Siedlungsrand vorhanden sind.

#### Auswirkungen:

Mit Umsetzung der Planung werden sich die Lebensraumbedingungen der heute im Gebiet vorkommenden Pflanzen und Tiere nachhaltig verändern. Insbesondere die vorhandenen Biotoptypen werden zum überwiegenden Teil beseitigt, was gleichzeitig den Verlust bzw. die Beeinträchtigung der Lebensräume bzw. Lebensstätten der vorhanden Tierarten erwarten lässt. Da es sich aber bereits heute um weitgehend landwirtschaftliche Flächen mit geringem Artenspektrum handelt, sind zumindest bei den Wirbeltieren keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Artenspektrum zu erwarten. Weiterhin wird dem durch gezielte Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen entgegengewirkt.

Aufgrund ihrer Mobilität kann für die vorkommenden zuvor genannten Vogelarten davon ausgegangen werden, dass der Einfluss eines geplanten Wohngebietes auf die Population gering ist, da bei Beachtung der jahreszeitlichen Aspekte beim Bau, lediglich anlagebedingt der relativ geringe Lebensraumverlust durch die Gebäude sowie durch die Straßenkörper zu verzeichnen ist, und die anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausreichend Ersatzlebensraum bieten und gerade für ubiquistische Vogelarten die Hausgärten einen günstigen Lebensraum darstellen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass keine ungünstigen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Arten zu erwarten sind.



## **Schutzgut Boden**

### Ausgangssituation

Im Geltungsbereich befinden sich saure, kalireiche Böden verschiedener Korngrößen. Sie sind zum Teil lehmig, häufiger aber sandig- lehmig oder grusig. An den Hängen sind sie steinig und oft mit groben Blöcken durchsetzt oder überstreut. Vielfach steht auch Fels an.

Gemäß der Reichsbodenschätzung bewegen sich die Ackerzahlen zwischen 25 bis 49 (wobei 100 eine ausgezeichnete Wertigkeit des Bodens bezeichnet), also im mittleren Bereich (mittel fruchtbar).

Im Geltungsbereich und auch in dessen näherem Umfeld sind keine Altlastenvorkommen bekannt.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wird ein Baugrundgutachten erstellt.

### Auswirkungen

Durch die Entnahme von anstehendem Bodenmaterial und dem Einbau von standortfremden Substrat ändert sich lokal der Profilaufbau und die Bodeneigenschaften. Der Bau der Gebäude und der Verkehrswege führt zu einer Vollversiegelung, der Bau der Nebenflächen zu einer teilversiegelung bisher unversiegelter Flächen, was einen vollständigen bzw. teilweisen Verlust der Bodenfunktionen zur Folge hat. Die überbauten Flächen stehen nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu Verfügung und können nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden

Durch das Befahren von Böden mit schweren Baumaschinen oder die Lagerung von Baumaterialien bzw. Erdmassen kommt es zu einer Bodenverdichtung. Durch den Baustellenverkehr und den Betrieb der Baustelle kommt es zu Emissionen, die den Boden belasten können.

## **Schutzgut Wasser**

### Ausgangssituation

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Oberflächengewässer, Feuchtgebiete oder Überschwemmungsbereiche und es liegen keine Hinweise auf eine besondere Gefährdung des Grundwassers vor. Es sind keine Wasserschutzgebiete von der Maßnahme betroffen. Bei der Hydrogeologischen Einheit handelt es sich um paläozoische Magmatite als Grundwassergeringleiter. Diese stehen bereits unter einer geringen Bodenüberdeckung an. Daher besitzt der vordere kristalline Odenwald ein dichtes Netz von Bächen in seinen Tälern.

### Auswirkungen

Durch Flächenversiegelung wird die Infiltration von Niederschlagswasser in den Boden verringert; die Grundwasserneubildung ist eingeschränkt. Da es sich im Geltungsbereich um einen Grundwassergeringleiter handelt, sind durch die baulichen Nutzungen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## **Schutzgut Luft/Klima**

### Ausgangssituation

Der westliche Odenwald bildet eine Übergangszone zwischen dem milden Klima der Rheinebene und dem rauerem Klima des Sandstein-Odenwaldes. Das Gebiet zeichnet sich durch warme Sommer und fast milde Winter aus (Durchschnittstemperaturen im Januar: -1°C bis +1°C, im Juli: 16°C bis 18°C). Die täglichen und jährlichen Temperaturminima und –maxima weisen eine große Differenz auf und deuten bereits auf eine kontinentale Tönung des Klimas hin. Die Niederschlagsmenge erhöht sich mit zunehmender Höhenlage bis annähernd auf das Doppelte der Menge, die in der Rheinebene fällt (700-1100 mm/a). Trotz des häufigeren Auftretens windarmer Wetterlagen in den Tälern ergeben sich dort kleinräumige Klimaausprägungen, die stark von lokalen Luftzirkulationen abhängig sind. Auf den Kuppen und Hochlagen herrschen

anhaltende Winde. Das Untersuchungsgebiet ist in Herbst- und Wintermonaten häufig gegenüber der Rheinebene strahlungsbegünstigt.

Der Geltungsbereich sowie die angrenzenden weiträumigen Flächen im Norden und Westen sind frei von Bebauung und damit prinzipiell Kaltluft- und Frischluftproduzenten. Im Geltungsbereich dominieren die Freiflächen, sodass die Produktion von Kaltluft überwiegt. Der Bereich wird jedoch von höher gelegenen Waldflächen mit Frischluft versorgt. Im Zuge der nächtlichen Abkühlung und der damit verbundenen Absinkbewegung strömt die Kaltluft aufgrund der deutlichen Hanglage in den Taleinschnitt und in die Siedlung.

#### Auswirkungen

Durch die Bebauung des Gebietes wird die Funktion der Fläche als Transportbahn für die hangabwärtsgerichtete Kaltluft reduziert. Die Versiegelung bzw. Bebauung bewirkt eine Veränderung des Strahlungshaushalts. Versiegelte Flächen werden verstärkt aufgeheizt. Durch die erhöhten Temperaturen und eine geringere Verdunstungsrate wird die Luft trockener. Die Wärmebelastung nimmt zu.

Aufgrund der umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem nördlich liegenden Waldgebiet, sowie der geringen Flächengröße des geplanten Bebauungsgebiets, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich keine negativen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Oberflockenbach ergeben.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

#### Ausgangssituation

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Eichelberg-Odenwald“. Es handelt sich um eine kuppige, walddreiche Mittelgebirgslandschaft mit einem reich verzweigten, dichten Netz von z.T. sehr engen Tälern. Das Bergland ist sehr walddreich, hat jedoch vor allem in den oberen, noch flacheren Lagen der Täler zahlreiche große Rodungsinseln mit Äckern, Wiesen und z.T. reichlich Baumobst.

Das vielgestaltige Relief des Granit-Odenwaldes spiegelt sich in der Umgebung des Geltungsbereiches wieder. Die Landschaft um Oberflockenbach ist durch eine für den Naturraum typische Kulturlandschaft geprägt. Ackerflächen wechseln sich kleinräumig mit Streuobstwiesen, Feldhecken und Feldgehölzen ab. Die Landschaft nördlich des Geltungsbereichs ist bewaldet, während der Geltungsbereich als südexponierter Hang landwirtschaftlich genutzt wird und keine landschaftsbildprägenden Strukturelemente besitzt.

#### Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung wird sich die Siedlungsgrenze von Oberflockenbach im Bereich des Geltungsbereichs weiter nach Norden ausdehnen. Freiflächen werden in bebaute Flächen umgewandelt. Der charakteristische Formenschatz wird verringert. Das geplante Baugebiet ähnelt jedoch in seiner vorgesehenen Struktur dem Charakter der vorhandenen Siedlungsränder in Oberflockenbach. Bedenken, die vorgesehenen Bauflächen könnten sich am nördlichen Rand über der Eichelskuppe befinden, können aus fachlicher Sicht nicht geteilt werden, da sich die künftige Bebauung deutlich unterhalb der Kuppe befinden wird, sodass eine Überschreitung der Horizontlinie ausgeschlossen ist. Ein Zurücknehmen der Baugrenze besitzt bezüglich des Landschaftsbildes keine Vorteile und stellt somit für das Landschaftsbild keine Verbesserung dar. Bei einer Betrachtung des Ortsrandes aus der nordwestlich liegenden freien Landschaft wird sich nach Entwicklung der geplanten Bepflanzung ein eingegrünter Ortsrand darstellen, der in ein durchgrüntes Baugebiet übergeht.



Darstellung der ursprünglichen und der zurückgenommenen Baugrenze in der Landschaft

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Ausgangssituation

Hinweise auf Sach- oder Kulturdenkmäler innerhalb des Plangebiets liegen nicht vor. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

#### Auswirkungen

Auswirkungen auf bestehende Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen werden laut der „Entwicklung einer Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung“ vom Umweltbundesamt (März 2001) wie folgt definiert:

„Unter Wechselwirkungen im Sinne des § 2 UVPG werden die in der Umwelt ablaufenden Prozesse verstanden. Prozesse sind Teil der Umwelt und verantwortlich für ihren Zustand und ihre weitere Entwicklung. Prozesse sind in der Umwelt wirksam, indem sie z.B. bestimmte Zustände stabilisieren, Gradienten aufbauen oder ausgleichen oder zu periodischen oder sukzessiven Veränderungen führen.“

Die von einem Vorhaben verursachten Auswirkungen auf die Umwelt umfassen direkte Auswirkungen und Veränderungen von Prozessen, die zu indirekten Wirkungen führen. Diese indirekten Wirkungen können räumlich und zeitlich versetzt, abgeschwächt oder verstärkt auftreten. Auswirkungen und Wechselwirkungen sind solche Auswirkungen auf Prozesse, die zu einem veränderten Zustand, einer veränderten Entwicklungstendenz oder einer veränderten Reaktion der Umwelt auf äußere Einflüsse führen.“

Unter der Rubrik „Auswirkungen“ (Kap. 2.3.1 Ausgangssituation und voraussichtliche Auswirkungen der Planung) werden die Wechselwirkungen unter den Schutzgütern berücksichtigt, jedoch nicht explizit benannt. So ergeben sich z.B. durch Versiegelung des Bodens Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate und damit auf das Schutzgut Wasser. Dabei wurde nur auf

allgemein bekannte Wechselwirkungen wie in „Entwicklung einer Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung“ vom Umweltbundesamt (März 2001) beschrieben eingegangen.

Im Untersuchungsraum sind keine Ökosystemtypen vorhanden, bei denen mit ausgeprägten schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen mit erheblichem Einfluss auf die Eingriffsbeurteilung zu rechnen ist.

Die Verminderung bzw. Vermeidung von Auswirkungen des Vorhabens auf ein Schutzgut darf nicht dazu führen, dass ein anderes Schutzgut schwer beeinträchtigt wird. Hier ist ein Ausgleich unter den Schutzgütern zu finden. Bei diesem Vorhaben wird dieses Maß bei keinem Schutzgut zugunsten bzw. zu Lasten eines anderen Schutzguts überschritten.

## **2.3.2 Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **Angewandte Untersuchungsmethoden**

Die Bestandserhebung und -darstellung basiert auf Angaben des Landschaftsplanes, eigenen Erhebungen und Sondergutachten (Baugrundgutachten). Die Informationen wurden gesammelt und zusammenfassend dargestellt. Die Bewertung der Schutzgüter sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz basieren auf Grundlage der Leitfäden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“, „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ sowie „Das Schutzgut Boden in der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ - kurz: Das Baden-Württembergische Model.

Aus den getroffenen Aussagen wurden Maßnahmen und Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen und für Kompensationsmaßnahmen abgeleitet.

### **Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch geht nach dem hier angewandten Bewertungsschema nicht in die Bilanzierung ein.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um einen strukturarmen, durch landwirtschaftlich genutzte Flächen dominierten Bereich.

Im Folgenden wird der Geltungsbereich hinsichtlich seiner Biotoptypen gemäß dem Schlüssel der „Bewertung der Biotoptypen Baden- Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE, 2005) bewertet.

**Tab. 1: Bewertung der im Geltungsbereich kartierten Biotoptypen im Bestands- Zustand**

Biotoptyp und Nr.	m <sup>2</sup>	Bewertungs- faktor Standard- modul	Biotopwert	Wertstufe/ Basismodul
Wiese, 33,40	2.773	13	36.049	C/III
Acker, 37.10	11.019	4	44.076	E/I
Gras-Krautflur,-	959	13	12.467	C/III
Feldhecke, 41.20	389	19	7.391	B/IV
Brombeer- Gebüsch, 43.11	112	11	1.232	B/IV
Grasweg, 60.25	108	6	648	D/II
Vollversiegelte Fläche, 60.21	1.375	1	1.375	E/I
<b>Gesamtfläche Bestand</b>	<b>16.735</b>		<b>103.238</b>	-

Insgesamt ergibt sich eine Wertpunktezahl von **103.238**

### **Schutzgut Boden**

Bewertet werden die Böden nach Heft 31 (Umweltministerium, 1995) getrennt für die einzelnen Funktionen „natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, und „Filter und Puffer für Schadstoffe“. Die Funktion „Standort für die natürliche Vegetation bleibt aufgrund des Fehlens von Extremstandorten im Weiteren unberücksichtigt.

Eine Angleichung der Bewertungssystematik findet entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Umweltministerium, 2006) statt. Folgende Bewertungen ergeben sich für die Bodenfunktionen im Untersuchungsraum:

- für die natürliche Bodenfruchtbarkeit: Stufe C-E (mittel bis sehr gering)
- als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: Stufe C-E (mittel bis sehr gering)
- als Filter und Puffer für Schadstoffe: Stufe C-E (mittel bis sehr gering)

Ca. 1.375 m<sup>2</sup> sind als versiegelte Fläche in die Stufe E (sehr gering) eingestuft.

### **Schutzgut Wasser**

Die Qualität und die Quantität des Grundwasservorkommens sind zu sichern. Hierzu wird, als wichtigstes Kriterium, die Durchlässigkeit der Gesteinsformationen gemäß der „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ bewertet. Als Nebenkriterium wird die Überdeckung der Grundwasserleiter mit einbezogen.

Aufgrund der Hauptkriterien ist die Grundwasserdurchlässigkeit der Gesteinsformationen mit der **Stufe D (gering)** zu bewerten, da es sich um einen Grundwassergeringleiter handelt. Da das Nebenkriterium „Filter- und Pufferleistung“ der Deckschichten mit mittel bis sehr gering bewertet wurde, bleibt es insgesamt bei der Bewertungsstufe D (gering).

### **Schutzgut Luft/Klima**

Bewertet werden die Flächen des Untersuchungsraums hinsichtlich ihrer bioklimatischen Ausgleichsleistung sowie ihrer Immissionsschutzfunktion. Die zu bewertenden Leistungen sind der Abbau oder die Verminderung von lufthygienischer bzw. bioklimatischer Belastungen.

Gemäß dem Bewertungsrahmen für das Schutzgut „Klima/Luft“ ergibt sich folgende Bewertung:

Da es sich bei dem Untersuchungsraum um eine Teilfläche mit siedlungsrelevanter Kaltluftproduktion handelt, erfolgt die Einstufung in **Stufe B (hoch)**.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Gemäß dem Bewertungsrahmen für das Schutzgut „Landschaftsbild / Erholung“ ergibt sich folgende Bewertung:

In Bezug auf die Hauptkriterien Vielfalt, Eigenheit und Historie wird der Untersuchungsraum mit **mittel (Stufe C)** bewertet: wenige bis einige Strukturen und Nutzungen, mäßige Nutzungs- und Artenvielfalt und landschaftstypische Eigenart sind vorhanden.

### **2.3.3 Prognose bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Bei Durchführung der Planung verändert sich die Struktur des Gebietes durch die Bebauung und die Nutzung der Freiflächen als Garten. Während die landwirtschaftlichen Flächen für frei lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen nur bedingt als Lebensstätte bzw. Wuchsort geeignet sind, wird sich durch die Bebauung und Begrünung des Wohngebietes die Anzahl ubiquistischer kulturfolgender Tierarten erhöhen. Auch das Artenspektrum an Pflanzen wird sich durch die Gartenanlagen und die geplante Eingrünung des Wohngebietes vergrößern. Bei den Gartenpflanzen ist allerdings von zahlreichen nicht standortheimischen und züchterisch bearbeiteten Arten auszugehen.

### **2.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (interne Ausgleichsmaßnahmen)**

#### Vermeidungsmaßnahmen

Durch die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen können baubedingte Auswirkungen im Vorfeld vermieden werden:

Durch die Beachtung von Sicherheitsvorschriften und einen sorgfältigen Umgang mit kontaminierenden Substanzen auf der Baustelle können Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser während des Baustellenbetriebs vermieden werden.

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt bei der vorübergehenden baubedingten Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich zu halten, sollen die bestehenden und die geplanten zu versiegelnden Flächen herangezogen werden.

Die Feldhecke im Süden des Geltungsbereiches kann erhalten werden. Sie soll durch geeignete Schutzmaßnahmen (siehe RAS-LP 4) vor baubedingten Beeinträchtigungen geschützt werden.

#### Minimierungsmaßnahmen

Durch die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen können negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild gemindert werden:

Minimierung der baubedingten Beeinträchtigungen der Böden durch separaten Abtrag und Zwischenlagerung des belebten Oberbodens

Minimierung der baubedingten Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Einsatz von Baumaschinen und Fahrzeugen, die mit Lärm- und Schadstoffminderungstechnik nach dem neuesten Stand ausgerüstet sind

Durch Verwendung von teilversiegelten Belägen (Nebenflächen) wird die Versiegelungswirkung der Baumaßnahme minimiert.

Die anfallenden Oberflächenwässer werden auf jedem Grundstück in Zisternen gesammelt um das Wasser unter anderem zur Gartenbewässerung auf kurzem Weg nutzen zu können.

Die Rodungsarbeiten (Brombeer- Gebüsch) sind in der Vegetationsruhe auszuführen (§ 29 Abs.3 NatSchG BW). So weit möglich sind die störenden Gehölze nur zurück zuschneiden und nicht vollständig zu roden, so dass sie sich nach Beendigung der Baumaßnahme wieder durch Ausschläge regenerieren können.

## Berechnung des Ausgleichsbedarfs

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

**Tab. 2: Bewertung der Biototypen im Planungs- Zustand**

Biototyp und Nr.	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Bewertungs- faktor Planungs- modul	Biotopwert	Wertstufe/ Basismodul
Vollversiegelte Fläche, 60.21	6.487	1	6.487	E/I
Nebenflächen, teilversiegelt, 60.23	1.845	2	3.690	
<b>Private Grünflächen:</b>				
Feldhecke, (Neu im Norden), 41.20	700	19	13.300	B/IV
Feldhecke, (Erhalt im Süden) 41.20	389	19	7.391	B/IV
Garten, 60.60	7.314	6	43.884	D/II
<b>Gesamtfläche Bestand</b>	<b>16.735</b>		<b>74.752</b>	-

Die Feldhecke im Süden des Geltungsbereiches soll dauerhaft erhalten werden.. Sie wird daher im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch festgesetzt.

Alle Grundstücksflächen sind mit Obstbäumen (1 Baum pro angefangene 400 m<sup>2</sup>) zu bepflanzen. Für 13.921 qm Grundstücksfläche bedeutet das, 35 Bäume zu pflanzen. Weiterhin sollen 11 Obstbäume in einer Baumreihe westlich am Geltungsbereichrand zur freien Landschaft gepflanzt werden. Es ist geplant Obstbäume mit einem Stammumfang von ca. 10 cm zu pflanzen. Als Zuwachs für die nächsten 25 Jahre werden 80 cm erwartet, sodass sich folgende Bewertung ergibt:

35 Obstbäume auf geringwertigen Biototypen (Garten):

35 x 6 (Bewertungsfaktor) x (10+80)= 18.900 Pkt.

11 Obstbäume auf geringwertigen Biototypen (Priv. Grundstücksfläche im Westen):

11 x 6 (Bewertungsfaktor) x (10+80)= 5.940 Pkt.

Insgesamt ergibt sich eine Wertpunktezah von **99.592** (74.752 + 5.940+ 18.900)

### **Folgende regionaltypische Obstbaumsorten sollen verwendet werden:**

Äpfel: Boskoop, Bohnapfel, Welschisner, Zabergäurenette, Prinzenapfel, Topaz, Winterrambour, Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Jakob Fischer.

Birnen: Kirchensaller Mostbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geishirtle, Frühe aus Trevoux, Alexander Lucas, Gräfin von Paris.

Es ist Pflanzware der Qualität Hochstämme, 8-10 cm zu verwenden.

Da der Biotopwert des Bestandes bei **103.238** liegt, ergibt sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen **ein Kompensationsdefizit von 7.846**. In diesem Defizit ist bereits die Tatsache berücksichtigt, dass die im Rahmen des schutzgutübergreifenden Ausgleichs für die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu pflanzende Hecke im Norden hier nicht mit angerechnet werden darf um eine Doppelverbuchung zu vermeiden. Aus diesem Grund musste die Differenz der Punktezahlen zwischen 700 qm Wiese (Bestands- Biotoptyp) und 700 qm Feldhecke (Planungs- Biotoptyp) auf das errechnete Ausgleichdefizit addiert werden (4.200 Punkte) ( $103.238 - 99.592 = 3.646$ ;  $3.646 + 4.200 = 7.846$ ). Für dieses Defizit werden in Kapitel 2.3.5 externe Maßnahmen festgelegt.

### Schutzgut Boden

Standort für Kulturpflanzen							
Ist-Zustand	Wertstufe	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertpunkte	Plan-Zustand	Wertstufe	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertpunkte
sehr hoch	5	-	-	sehr hoch	5	-	-
hoch	4	-	-	hoch	4	-	-
mittel	3	9.051	27.153	mittel	3	906	2.718
gering	2	6.309	12.618	gering	2	9.342	18.684
sehr gering	1	1.375	1.375	sehr gering	1	6.487	6.487
Summe		16.735	41.146	Summe		16.735	27.889
Ausgleichsdefizit in Punkten (Wertstufe x Fläche in m <sup>2</sup> ): 13.257							

Filter und Puffer für Schadstoffe							
Ist-Zustand	Wertstufe	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertpunkte	Plan-Zustand	Wertstufe	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertpunkte
sehr hoch	5	-	-	sehr hoch	5	-	-
hoch	4	-	-	hoch	4	-	-
mittel	3	3.719	11.155	mittel	3	1.365	4.095
gering	2	9.415	18.830	gering	2	8.504	17.008
sehr gering	1	3.601	3.601	sehr gering	1	6.866	6.866
Summe		16.735	33.588	Summe		16.735	27.969
Ausgleichsdefizit in Punkten (Wertstufe x Fläche in m <sup>2</sup> ): 5.619							

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf							
Ist-Zustand	Wertstufe	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertpunkte	Plan-Zustand	Wertstufe	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertpunkte
sehr hoch	5	-	-	sehr hoch	5	-	-
hoch	4	-	-	hoch	4	-	-
mittel	3	9.380	28.140	mittel	3	2.270	6.810
gering	2	5.980	11.960	gering	2	7.978	15.956
sehr gering	1	1.375	1.375	sehr gering	1	6.487	6.487
Summe		16.735	41.475	Summe		16.735	29.253
Ausgleichsdefizit in Punkten (Wertstufe x Fläche in m <sup>2</sup> ): 12.222							

Die Baumaßnahme beansprucht vornehmlich Böden, welche mit den Wertstufen 2-3 (gering – mittel) bewertet wurden, was die Eingriffsintensität deutlich verringert.

Da außer der ca. 275 qm zu entsiegelnden Feldwegefläche keine weiteren Flächen für eine Kompensation für das Schutzgut Boden zur Verfügung stehen, wird ein schutzgutübergreifender Ausgleich erbracht. Die Dimensionierung der Ersatzmaßnahme erfolgt anhand einer monetären Bewertung. Unter Zugrundelegung der Rahmensätze der Ausgleichabgabeverordnung (AAVO, 1977) ergibt sich ein monetärer Wert von 0,42 € je qm – Werteinheit. Unter Berücksichtigung der betroffenen 3 Funktionen: Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe (Standort für nat. Vegetation bleibt aufgrund des Fehlens von Extremstandorten unberücksichtigt) ergibt sich daher insgesamt ein Wert von 13.061 € ( $31.098 \times 0,42$  €). Im Rahmen der Ausgleichspflanzungen für das Schutzgut Biototypen könnten mit dem oben ermittelten Wert weitere 15 Obstbäume (je 150 € für Pflanzmaterial sowie Arbeitszeit für Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) und ca. 700 qm Feldhecke gepflanzt werden (je 12 €/qm



für Pflanzmaterial sowie Arbeitszeit für Fertigstellungs- und Entwicklungspflege). Das Landschaftsbild wird zusätzlich durch die Eingrünung des Neubaugebietes zur freien Landschaft im Norden bereichert. Für den Restbetrag von 2.411 € werden externe Maßnahmen festgelegt (siehe Kapitel 2.3.5).

**Folgende Gehölze sollen für die Feldhecke verwendet werden:**

Pflanzqualität: mind. 2 x verpflanzte Sträucher (vS) 60-100 cm bzw. mind. 2 x verpflanzte Heister (Hei) 125-150 cm

Acer campestre	Feldahorn (Hei)
Carpinus betulus	Hainbuche (Hei)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (vS)
Corylus avellana	Hasel (vS)
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn (vS)
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (vS)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (vS)
Ligustrum vulgare	Liguster (vS)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (vS)
Prunus avium	Vogel- Kirsche (vS)
Prunus spinosa	Schlehe (vS)
Rosa canina	Hundsrose (vS)

Es sollen mindestens 6 verschiedene Gehölzarten der oben genannten Liste verwendet werden.

Es wird eine 5-reihige Pflanzung vorgeschlagen. Der Abstand der Gehölze in der Reihe soll ca. 1,0 m betragen. Der Abstand der Reihen zueinander soll ca. 1,5 m betragen. Für die Pflanzung eines Heisters in der Hecke entfallen 5 Sträucher. Insgesamt soll die Hecke aus ca. 250 Sträuchern und 10 Heistern aufgebaut werden.

Die Pflanzqualität sowie die Sortenauswahl der zu pflanzenden Obstgehölze sind dem vorhergehenden Kapitel „Schutzgut Pflanzen und Tiere“ zu entnehmen.

Schutzgut Wasser

Bei Einhaltung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Potenzial Wasser **keine weiteren Kompensationsmaßnahmen benötigt**.

Schutzgut Luft/Klima

In Anbetracht der geplanten lockeren Bebauung und nach Durchführung der großzügigen Begrünungsmaßnahmen werden **keine weiteren Kompensationsmaßnahmen benötigt**.

Schutzgut Landschaftsbild

Ein Überschreiten der Horizontlinie durch die Bebauung findet nicht statt. Die großzügige Durchgrünung sowie das Bepflanzen der Siedlungsränder zur freien Landschaft hin können die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild ausgleichen. Es **werden keine weiteren Kompensationsmaßnahmen benötigt**.

**2.3.5 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits (externe Ausgleichsmaßnahmen)**

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das verbliebene Ausgleichsdefizit von 7.846 Punkten kann durch das Anpflanzen von 18 Obsthochstämmen auf dem Restgrundstück des Flurstücks 89/12 westlich an den Geltungsbereich angrenzend ausgeglichen werden. Es ist geplant Obstbäume mit einem Stammumfang von ca. 10 cm zu pflanzen. Als Zuwachs für die nächsten 25 Jahre werden 80 cm erwartet, sodass sich folgende Bewertung ergibt:

18 Obstbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (Wiese):

18 x 5 (Bewertungsfaktor) x (10+80)= 8.100 Pkt.

Pflanzqualitäten sowie Sorten sind dem Kapitel 2.3.4 zu entnehmen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander soll 10 m betragen, der Abstand zur äußeren Grundstücksgrenze beträgt gemäß Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg 4 m.

#### Schutzgut Boden

Für den verbliebenen Restbetrag von 2.411 Euro für den schutzgutübergreifenden Ausgleich bezüglich der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind 16 Obsthochstämme auf dem Restgrundstück des Flurstücks 89/12 westlich an den Geltungsbereich angrenzend zu pflanzen.

2.411 Euro : 150 Euro (je 150 € für Pflanzmaterial sowie Arbeitszeit für Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) = 16 Stück

Pflanzqualitäten sowie Sorten sind dem Kapitel 2.3.4 zu entnehmen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander soll 10 m betragen, der Abstand zur äußeren Grundstücksgrenze beträgt gemäß Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg 4 m.

Insgesamt müssen auf dem oben genannten Grundstück unter Berücksichtigung des externen Ausgleichs für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auf diesem Grundstück 34 Obsthochstämme gepflanzt werden.

### **2.3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Zum hier vorliegenden Entwurf besteht eine ältere alternative Planung, die insgesamt von einer ähnlichen Bebauungsdichte mit Einzelhausbebauung und Doppelhäusern ausgeht. In der Erschließung geht die Alternative vom bestehenden Eichelsgewannweg aus und erschließt die östlich liegenden Bereiche durch eine Stichstraße und Fußwege. Dieser Entwurf wurde zugunsten der vorliegenden Planung aufgegeben, welche das Baugebiet besser an die bestehenden Straßen (Sandweg, Eichelsgewannweg) anknüpft und stärker in die Ortslage integriert.

## **2.4 Zusätzliche Angaben**

### **2.4.1 Verwendete Verfahren und Methoden**

Die Bewertung der Schutzgüter sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz basieren auf Grundlage der Leitfäden: „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“, „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ sowie „Das Schutzgut Boden in der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ - kurz: Das Baden- Württembergische Model genannt.

Die Schutzgüter wurden getrennt von einander erfasst. Die Bewertung erfolgte funktionsaggregiert für jedes Schutzgut in 5 Wertstufen. Dabei gilt das Prinzip Fläche mal Wert. Die LfU-Empfehlungen unterscheiden Schutzgüter mit besonderer, allgemeiner und geringer Bedeutung. Diese Unterscheidung gibt die grundsätzliche Art der Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vor.

### **2.4.2 Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse**

Es ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden. Relevante Informationen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **2.4.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Stadt Weinheim hat gemäß § 4 c BauGB die Verpflichtung, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, zu

überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Behörden sind dabei verpflichtet, die Stadt Weinheim in Bezug auf Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen zu informieren.

- 3 Jahre nach der Fertigstellung der Bepflanzung im Geltungsbereich sowie im westlich angrenzenden Restgrundstück des Flurstücks 89/12 soll überprüft werden, ob die geforderte Anzahl der Gehölze vorhanden ist. Das Anwuchsergebnis sowie die Vitalität der Gehölze soll überprüft werden.

#### **2.4.4 Zusammenfassung**

Mit der Umsetzung der Planung geht ein am Siedlungsrand von Oberflockenbach gelegenes Gebiet mit Bedeutung für die Schutzgüter Landschaftsbild und Klima verloren. Da es sich bei den betroffenen Flächen fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, ist die Leistungsfähigkeit des Geltungsbereichs als Lebensstätte bzw. Wuchsort für frei lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen als gering einzustufen. Eine nach § 32 NatSchG geschützte Feldhecke am Siedlungsrand im Süden des Geltungsbereiches kann erhalten werden. Der anstehende Boden wird in den drei betrachteten Funktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer für Schadstoffe und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) mit sehr geringen bis mittlerer Leistungsfähigkeit bewertet.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt können durch die grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich, wie Pflanzen einer Baumreihe und einer Feldhecke zur freien Landschaft sowie den Pflanzfestsetzungen auf den privaten Freiflächen, nicht vollständig ausgeglichen werden. Durch die Pflanzung von weiteren Bäumen auf einer Fläche westlich angrenzend an den Geltungsbereich kann das verbliebene Ausgleichsdefizit vollständig kompensiert werden.

## **3 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, weil hier neben einer Wohnnutzung grundsätzlich auch kleinere, das Wohnen nicht störende Betriebe oder Läden zur Versorgung des Gebiets möglich sein sollen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl**

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wurden mit 0,3 bzw. 0,6 festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass ein der Ortsrandlage gerecht werdendes durchgrüntes und aufgelockertes Baugebiet entsteht.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach- und Kellergeschoßen anzurechnen. Durch diese Festsetzung wird eine über die festgesetzte GFZ hinausgehende Nutzung von Nichtvollgeschossen zu Wohnzwecken ausgeschlossen.

#### **3.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Für die Gestaltung des Ortsbildes ist eine Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhen ab einem Bezugspunkt eindeutiger als z.B. die Zahl der Vollgeschosse, die in ihrer Höhe unterschiedlich sein können. Die Höhenbegrenzungen wurden mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung sowie das Landschaftsbild getroffen.

### **3.3 Bauweise**

Die Bebauung des Gebietes ist als aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern geplant. Diese Bauweise ist in Oberflockenbach vorherrschend und wird von Bauinteressenten am meisten nachgefragt.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baufenster wurden so angeordnet, dass für den überwiegenden Teil der Grundstücke eine Orientierung der Freibereiche nach Süden bzw. nach Südwesten erreicht werden kann. Der Abstand der Baufenster von der Straßenkante ermöglicht eine Vorgartenzone, die ein Bestandteil für die angestrebte Durchgrünung des Gebietes ist.

Bei der Planung der neuen Bebauung südlich des Sandwegs wurde darauf geachtet, dass die festgesetzte Baugrenze hinter der Bauflucht des östlich angrenzenden Bestandes zurückbleibt. Damit ist der Abstand der künftigen Bebauung zur heutigen südlichen Begrenzungslinie des Sandwegs deutlich größer als der Abstand der bestehenden Bebauung im Norden zum nördlichen Straßenrand.

Die Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,50 m für untergeordnete Bauteile entsprechend § 5 (6) LBO lässt eine kleinteilige Gliederung der Baukörper zu und schafft für die Bauherrn eine größere Flexibilität.

### **3.5 Größe der Baugrundstücke**

Eine Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke garantiert, dass nach dem Abzug der Bauflächen und der befestigten Flächen für Stellplätze usw. eine genügend große Gartenfläche verbleibt, die für die Durchgrünung des Baugebietes wichtig ist.

Die Festsetzung der Höchstgröße der Baugrundstücke verhindert zu große Baumassen, die an der Hanglage im Ortsbild zu massiv in Erscheinung treten würden, und trägt dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

### **3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

Da die Erschließungsflächen sparsam dimensioniert worden sind, ist es erforderlich, die Zahl der Wohneinheiten auf 2 zu begrenzen. Eine unbegrenzte Wohnungszahl könnte zu einer Überlastung des Erschließungssystems führen. Insbesondere der Stellplatzbedarf würde einen Parkdruck erzeugen, dem die Dimensionen der Verkehrsflächen nicht gewachsen wären.

Andererseits ist die Ausweisung von 2 Wohnungen pro Gebäude eine Chance für eine dynamische Generationsentwicklung.

### **3.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen haben eine deutlich prägende Raumwirkung und können das Wohnumfeld daher negativ beeinflussen. Darüber hinaus wird durch sie der Boden, wie auch beim Wohngebäude, völlig versiegelt. Um dies auf ein geringes Maß zu beschränken, sollen sie möglichst an das Hauptgebäude angebaut oder integriert werden; dies kann zusätzlich zu dessen Wärmeisolierung dienen.

Die Baufenster sind ausreichend bemessen für eine Integration von Garagen in den Baukörper bzw. in direktem Anschluss daran. Darüber hinaus können Garagen und Stellplätze in eigens hierfür vorgesehenen Flächen erstellt werden.

Die Zufahrtsflächen vor den Garagen, die von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 5 m haben müssen, können zum Stellplatznachweis herangezogen werden.

### **3.8 Verkehrsflächen**

Alle Verkehrsflächen im Geltungsbereich werden als öffentliche Verkehrsflächen ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Straßenraumgestaltung ist Gegenstand der Straßenausbauplanung. Die dargestellte Anordnung der Stellplätze und Baumstandorte im Straßenraum stellt daher lediglich eine nachrichtliche Übernahme des zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegenden Straßenentwurfs in den Bebauungsplan dar. Sie besitzt keine Rechtsverbindlichkeit im Rahmen der Bauleitplanung. Sie dient vielmehr dazu, den künftigen Grundstückseigentümern aufzuzeigen, wo etwa Parkstreifen bzw. Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen sind, damit diese die Planung ihrer Grundstückszufahrten hierauf abstimmen können und so Konflikte vermieden werden. Da sich der Straßenentwurf jedoch noch ändern kann, wird dringend angeraten, sich frühzeitig mit dem Tiefbauamt über die beabsichtigten Grundstückszufahrten abzustimmen.

Im Bebauungsplan werden an zwei Grundstücksgrenzen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt:

Am nordwestlichen Wendehammer sind entlang der Grundstücksgrenze öffentliche Stellplätze im Straßenraum vorgesehen. Eine Zufahrt zum angrenzenden Grundstück ist von daher an dieser Stelle nicht möglich.

An dem 4 m breiten Stichweg im Südosten des Gebietes sind die nördlich angrenzenden Grundstücke mit dieser Festsetzung belegt, da die Erschließung der Grundstücke von Norden, vom Sandweg her, erfolgen soll. Eine Erschließung dieser Grundstücke über den Stichweg ist aufgrund der geringen Breite und der fehlenden Wendemöglichkeit nicht sinnvoll.

Im Zuge der detaillierten Straßenausbauplanung können zur Herstellung des Straßenkörpers unter- bzw. oberirdische Stützbauwerke, Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich werden. Durch die Festsetzung, dass diese Eingriffe auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind, werden diese Maßnahmen rechtlich abgesichert. In welchen Bereichen, in welcher Form und welchem Umfang tatsächlich in die privaten Grundstücke eingegriffen werden muss, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend definiert werden. Damit jedoch die Festsetzung hinreichend konkret ist und nicht zu einer übermäßigen Beeinträchtigung der privaten Grundstücke führt, werden die Eingriffe auf einen 0,5 m breiten Streifen beiderseits der Verkehrsflächen begrenzt.

### **3.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Als Übergang zwischen bebautem Gebiet und Landschaftsschutzgebiet im Norden und Acker- und Wiesenfläche im Westen soll an der Westseite des Geltungsbereiches (Fläche 1) ein Streifen von 10,00 m Breite mit Bäumen bepflanzt werden. An der Nordseite (Fläche 2) soll eine Feldhecke entstehen. Die bestehende Feldhecke im Süden des Gebietes (Fläche 3) soll erhalten werden.

Weitere Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sowie westlich des Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan festgesetzt, um einen vollständigen Ausgleich erzielen zu können.

### **3.10 Grünflächen**

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befinden sich auf den privaten Baugrundstücken. Hierdurch soll eine kontinuierliche und dauerhafte Pflege der Vegetation gewährleistet werden.

### **3.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

#### **GFL 1:**

Auf Flurstück 15 wird entlang der Ostgrenze ein Leitungsrecht, Breite 2,50 m, zur Gewährleistung der Gebietsentwässerung über den Sandweg festgesetzt.

#### **GFL 2:**

Auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 89/12 wird entlang der südwestlichen Grenze zu Flurstück 89/20 ein Geh- und Leitungsrecht, Breite 4,00 m, zugunsten des Eigentümers von Flurstück Nr. 89/12 festgesetzt. Diese Trasse dient der Sicherung einer direkten Verbindung vom südlichen Eichelsgewannweg zum verbleibenden, landwirtschaftlich genutzten restlichen Teil des Flurstückes 89/12.

### **3.12 Flächen für Versorgungsanlagen**

Zur optimalen Versorgung des neuen Baugebietes mit Elektrizität ist die Einrichtung einer Trafostation erforderlich. Der mit den Stadtwerken Weinheim abgestimmte Standort befindet sich in zentraler Lage und ist gut anfahrbar. Die Trafostation soll im Rahmen der Erschließungsplanung in die Neugestaltung des Straßenraumes einbezogen werden.

## **4 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

### **4.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Um einen der Hanglage und der Landschaft gerecht werdenden Siedlungscharakter zu erreichen und zur gestalterischen Anpassung an den Gebäudebestand in der Umgebung des Plangebietes, wurden örtliche Bauvorschriften in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Sie stützen sich auf § 74 (1) LBO.

Die Vorschriften zur Dachgestaltung dienen der Verhinderung einer zu heterogenen Dachlandschaft, die sich negativ auf das städtebauliche Bild des Wohngebietes auswirken würde.

Die Nutzung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bzw. Photovoltaik bleibt hiervon grundsätzlich unberührt, da diese Anlagen nicht genehmigungspflichtig sind.

Da es in der Vergangenheit des öfteren zu Befreiungsanträgen von der in Bebauungsplänen festgesetzten Dachneigung gekommen ist, wird die Dachneigung pauschal mit max. 45° festgesetzt.

### **4.2 Freiflächen und Einfriedigungen**

Die Vorschriften über die Gestaltung der Vorgartenbereiche und die Beschränkung der Breiten für Zufahrten und Zugänge sollen gewährleisten, dass nicht die gesamten Vorbereiche vor den Gebäuden, die vom Straßenraum her einsehbar sind, versiegelt werden. Die Bepflanzung der Vorgärten trägt zur Durchgrünung des Gebietes bei und mildert die Ansichtsflächen der entstehenden Baumassen.

Einfriedigungen insbesondere zum öffentlichen Verkehrsraum hin können das Ortsbild sehr negativ beeinflussen. Deshalb wurden sie grundsätzlich in ihrer Art und Höhe beschränkt.

Die Abstände von Einfriedigungen zur Straßengrenze dienen der Wahrung eines Sicherheitsabstands zur Verkehrsfläche und sollen verhindern, dass Einfriedigungen durch Fahrzeuge beschädigt werden. Für Pflanzenstandorte sind allgemein größere Abstände einzuhalten, da die Bepflanzungen möglichst nicht über die Grenzen hinausragen sollen. Auf Straßenbanketten und Baumscheiben soll soweit wie möglich spontane Vegetation zugelassen werden.

Mit der Vorschrift zur Gestaltung von Standorten für Abfallbehälter soll erreicht werden, dass bereits bei der Gebäudeplanung auch Flächen für Abfallbehälter rechtzeitig in die Planung integriert werden. Aufgrund der Mülltrennung gibt es in Weinheim derzeit drei verschiedene Mülltonnen, deren Häufung durchaus eine Störung des Ortsbildes darstellen kann.

#### **4.3 Freileitungen**

Die Verlegung der Versorgungsleitungen als Erdkabel ist unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten geboten.

#### **4.4 Stellplatzverpflichtung**

Die Verpflichtung zur Herstellung von zwei Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit mit mehr als 80 m<sup>2</sup> soll verhindern, dass der öffentliche Verkehrsraum mit Fahrzeugen der Anlieger zugesperrt wird. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden auf das für das zu erwartende Verkehrsaufkommen erforderliche Maß beschränkt und bieten daher wenig Raum für parkende Fahrzeuge. Insbesondere sollen die Wendeanlagen nicht zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden. Für den Besuchsverkehr sind die am Eichelsgewannweg und der ehemaligen Wendeanlage Sandweg geplanten öffentlichen Stellplätze zu nutzen.

#### **4.5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

Die Überlastung des öffentlichen Kanalsystems macht für die Abwasserentsorgung besondere Maßnahmen notwendig. Eine grundsätzliche Voraussetzung für die Erschließung des Gebietes war der Nachweis, dass bei Starkregenereignissen keine zusätzlichen Abwässer aus dem Baugebiet in das Kanalnetz fließen dürfen.

Durch das Büro ABP-Ingenieure wurde eine Lösung gefunden, die diese Vorgabe erfüllt.

Auf jedem Grundstück wird dezentral eine bewirtschaftete Niederschlagswasser-Sammelanlage, eine sogenannte Retentionszisterne mit Aufstauspeicher (z.B. Beton- oder Kunststoffbecken) zur Speicherung des Regenwassers von Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen hergestellt. Der Speicherinhalt ist für ein 5-jähriges Regenereignis ausgelegt.

Pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von 1,2 m<sup>3</sup>.

Das zusätzliche Nutzspeichervolumen kann vom Bauherrn individuell, entsprechend der geplanten Nutzung, ausgelegt werden. Eine Mindestnutzspeichergröße von 3 m<sup>3</sup> wird empfohlen.

Der Drosselabfluss der Retentionsspeicher wird auf einen Maximalregelabfluss von 0,5l/s pro Grundstück ausgelegt und ans öffentliche Kanalnetz angeschlossen, um zu gewährleisten, dass bei nachfolgenden Regenereignissen wieder Aufnahmekapazität vorhanden ist.

Die Speicherung und gedrosselte Ableitung entlastet die Kanalisation. Als Nebeneffekt kann das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung genutzt werden, wodurch der Eingriff in den Wasserhaushalt durch die Bebauung und Versiegelung zumindest teilweise ausgeglichen werden kann.

Über den Eichelsgewannweg in Richtung Großsachsener Straße entwässern die südwestlichen Grundstücke und die dem bisherigen Feldwegverlauf folgende Straßenfläche bis etwa zur Geltungsbereichsgrenze, die nach Südosten abknickt.

Über den Sandweg werden die kompletten sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen sowie die verbleibenden Baugrundstücke entwässert.

In dem geplanten Stichweg, der im Süden parallel zum Sandweg verläuft, ist ein Stauraumkanal (DN 1500) mit ca. 29 m<sup>3</sup> Inhalt vorgesehen. Der Stauraumkanal erhält an seinem Ende einen Drosselschacht, durch den der Abfluss in den bestehenden Kanal im Sandweg mittels einer mechanischen Drosselblende auf 15l/s gedrosselt wird.

Der Stauraumkanal wird mit einer vorgefertigten Trockenwetterführung versehen und muss nach Herstellung der neuen Kanalisation in der Großsachsener Straße nicht rückgebaut werden.

## 5 Planentwicklung und Folgeverfahren

### 5.1 Bodenordnung und Erschließung

Ein amtliches Umlegungsverfahren zur Bodenordnung innerhalb des Baugebietes wird nicht durchgeführt.

Die Erschließung, die technische Infrastruktur insbesondere zur Abwasserentsorgung sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes werden vom Eigentümer der Grundstücke 15 und 89/12 finanziert und hergestellt. Zu diesem Zweck wurde zwischen der Stadt und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Nach der Herstellung der Erschließungsanlagen und der Anlagen zur Gebietsentwässerung werden diese in das Eigentum der Stadt Weinheim übergeben. Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen ist angedacht, diese nach ihrer Herstellung in die dauerhafte Pflege der privaten Grundstückseigentümer zu übergeben. Die dauerhafte Pflege und der Erhalt der Anpflanzungen sind vertraglich sichergestellt.

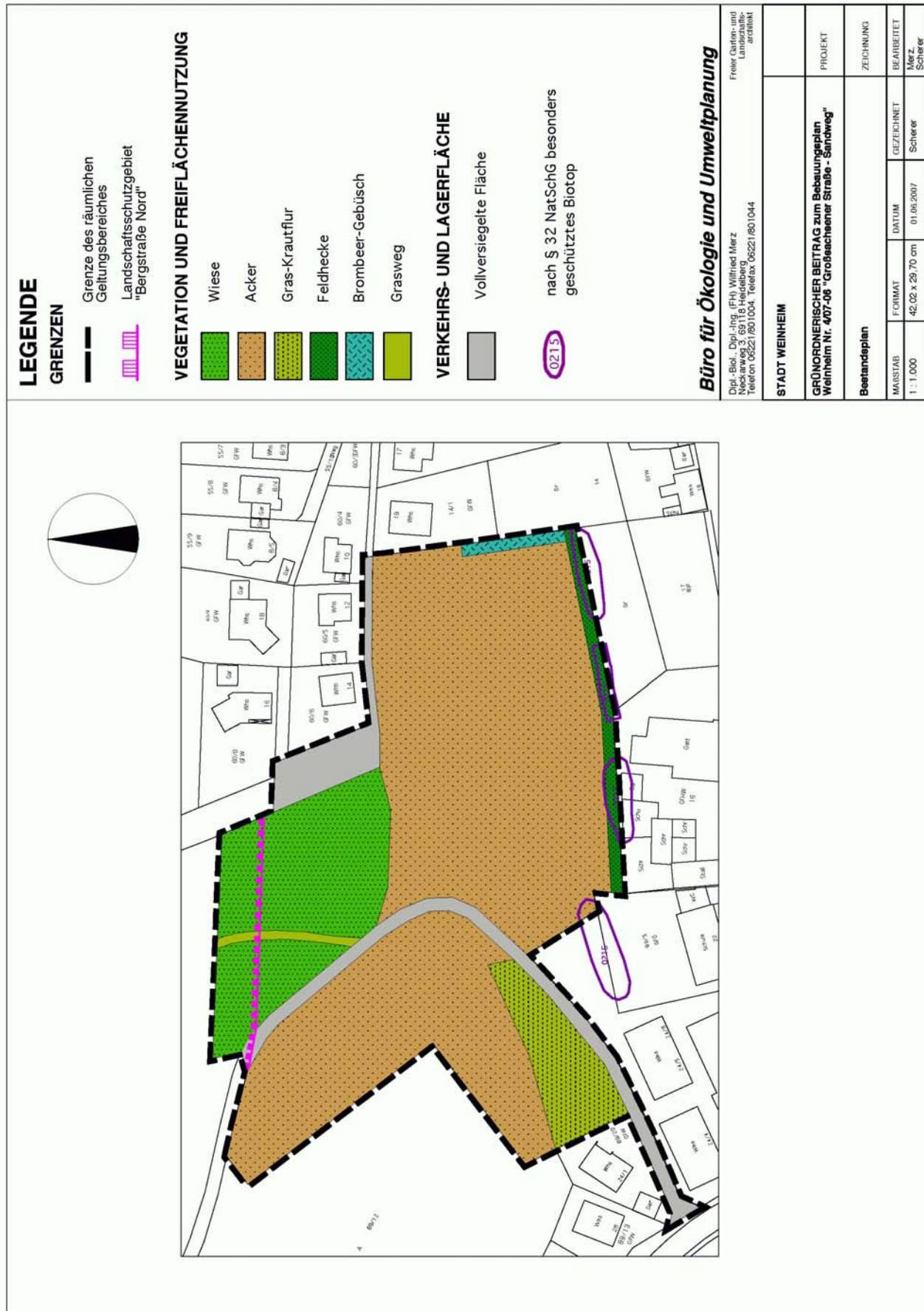
### 5.2 Planungsstatistik

Fläche Geltungsbereich	ca. m <sup>2</sup>	%
Gesamtfläche	16.735	100
Nettobaufläche	11.280	67
Grünfläche	2.616	16
Verkehrsfläche	2.798	17
Fläche für Versorgungsanlagen	41	0,2
Durchschnittl. Grundstücksgröße	Ca. 580 m <sup>2</sup>	
Anzahl der Bauplätze	24	



# Anlagen

## Anlage 1: Grünordnerischer Beitrag – Bestandsplan ohne Maßstab



# Anlage 2: Grünordnerischer Beitrag – Maßnahmenplan ohne Maßstab

## LEGENDE

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** Allgemeines Wohngebiet

### GRENZEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

— Baugrenze

— Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße Nord"

### VERKEHRSFLÄCHEN

— Öffentliche Verkehrsfläche

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

— Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

— Schutz der vorhandenen Feldhecke

— Priv. Grundstücksfläche mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier Fläche mit Gräsern und Kräutern)

— Baumpflanzung

— Baumpflanzung

— Schutzgutübergreifender Ausgleich für das Schutzgut Boden

— Pflanzung einer Feldhecke

— Schutzgutübergreifender Ausgleich für das Schutzgut Boden

## Büro für Ökologie und Umweltplanung

Dipl.-Ing. (FH) Wilfried Merz  
Neckarweg 3, 69116 Heidelberg  
Telefon 06221/801004, Telefax 06221/801044

Freier Garten und  
Landschafts-  
architekt

### STADT WEINHEIM

### GRÜNORDNERISCHER BEITRAG ZUM BEBAUUNGSPLAN Weinheim Nr. 4/07-06 "Großasener Straße - Sandweg"

### Grünordnerische Maßnahmen

MAßSTAB	FORMAT	DATUM	GEZEICHNET	BEARBEITET
1 : 1.000	42,02 x 29,70 cm	01.06.2007	Scherer	Merz Scherer

