

## Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Balzenbacher Straße“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die in der Nutzungsschablone festgesetzten Maßgaben bestimmt und wie folgt ergänzt;

##### **WA allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Unzulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen;

- gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) - i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass gewerblich genutzte Mobilfunkanlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.
- gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen)

##### **MI Mischgebiet** gem. § 6 BauNVO

Unzulässig sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen

- gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) - i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass gewerblich genutzte Mobilfunkanlagen nicht zulässig sind;
- gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO (Tankstellen);
- gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten);  
sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen;
- gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten).  
Die allgemein gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

##### **Nebenanlagen** gem. § 14 BauNVO

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO werden gewerblich genutzte Mobilfunkanlagen als untergeordnete Nebenanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen gewerblich genutzten Mobilfunkanlagen nicht zulässig sind.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die teilbereichsbezogenen Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die maximal zulässige GR als Obergrenze [in m<sup>2</sup>] wird aus dem jeweils kleineren Wert bestimmt der sich ergibt aus:
- a) der in der Nutzungsschablone im Planteil bezifferten Wert, oder
  - b) der Fläche, die sich aus der im Planteil dargestellten Umgrenzung der überbaubaren Fläche ergibt.
- 2.2 Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten baulicher Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 2.3 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwandhöhe TWH (als das Maß zwischen der Oberkante des angegebenen Bezugspunktes und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut) sowie die Angabe der Firsthöhe bestimmt. Die Obergrenzen ergeben sich aus der Nutzungsschablone. Die Firsthöhe baulicher Anlage darf durch technische Bauteile, wie z. B. Antennen, Schornsteine, etc. um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- 2.4 Die Bezugspunkte werden für die einzelnen Teilbereiche wie folgt definiert;  
Für die **Teilbereiche A B1, B2 und C** bezieht sich die Angabe auf die Höhe des anstehenden natürlichen Geländes am Schnittpunkt mit der bergseitigen Gebäudeaußenwand, mittig gemessen.  
Für die **Teilbereiche D, E und F**, bezieht sich die Angabe auf die Oberkante der südlich, bzw. nördlich angrenzenden Erschließungsstraße (Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte), gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

## 3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

- 3.1 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (bis zu 1,50 m Tiefe) durch untergeordnete Bauteile (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen etc.) ist gem. § 6 (6) HBO und § 23 BauNVO zulässig.
- 3.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit Ausnahme von Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.4 Vorgärten (= nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze) sind von baulichen Anlagen sowie von gewerblichen und sonstigen Nutzungen freizuhalten. Standplätze für bewegliche Müllbehälter, in die Einfriedung integrierte Mülltonnenumgrenzungen sowie Abstellplätze für Fahrräder können auf untergeordneten Flächen (bis max. 15 m<sup>2</sup>) zugelassen werden. Ausnahmen der nachfolgenden Ziffer 4 sind ebenfalls zulässig.

#### 4. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

##### Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO:

- 4.1 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO ist beschränkt auf die nach HBO genehmigungsfreien Anlagen (§ 55 HBO, Anlage 2). Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht innerhalb der Vorgartenzone und grundsätzlich nur bis zu einer Grundfläche GR von maximal 15 m<sup>2</sup> zulässig. Ihre Höhe darf 3 m nicht überschreiten.
- 4.2 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

##### Garagen i. S. d. § 12 BauNVO:

- 4.3 Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB (Flächen für Garagen/ Carports) zulässig. Ausnahmsweise können Garagen, Carports und Stellplätze im Bereich der Vorgärten bis einschließlich der hinteren Baugrenze im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind grundsätzlich von Garagen, Carports und Stellplätze freizuhalten.
- 4.4 Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzverordnung der Gemeinde Birkenau – je abgeschlossene Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Zufahrten zu Garagen sind als Stellplätze zu nutzen.

#### 5. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Auf der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Fläche (GFL 1) besteht ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

Auf der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Fläche (GFL 2) besteht ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde.

#### 6. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

- 6.1 Die Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zulässig
- 6.2 Die im Planteil als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, „öffentliche Parkfläche“ festgesetzte Fläche ist in wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen.  
Die als „Wirtschaftsweg“ festgesetzte Fläche entlang der bergseitigen Geltungsbereichsgrenze ist in wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen. Eine Befestigung durch Beton-, Pflaster- oder Asphalt Beläge ist nur auf dem in Gefällerrichtung verlaufenden Verkehrsflächenabschnitt mit Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ zulässig, um Abtrag durch Erosion vorzubeugen und die wetterunabhängige Befahrbarkeit sicherzustellen.

## 7. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- 7.1 Auf den Grundstücken sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein lokaltypischer Obstbaum (Hochstamm) oder standortgerechter, einheimischer Laubbaum (gemäß Artenliste unter Ziffer 7.7) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu erhaltende Bäume (Ziffer 8.1) sind darauf anzurechnen. Der Anteil an Strauchgehölzen muss mindestens 10 % der Grundstücksfreifläche betragen. Die
- 7.2 Auf der im Planteil festgesetzten privaten Grünfläche – Ortsrandeingrünung - ist eine zweireihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Straucharten (gemäß Artenliste unter Ziffer 7.7) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Der Anteil einer Art beträgt max. 20 v. H. Die Pflanzung erfolgt mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 1 m. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. Die Hecke ist als freiwachsende Hecke zu entwickeln. Die Pflege erfolgt durch Auf-den-Stock setzen im Abstand von 10-12 Jahren, wobei einzelne Überhälter belassen werden. Die Anlage einer Formschnitthecke ist nicht zulässig.
- 7.3 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen oder dorftypischen, standortgerechten Arten (z.B. gemäß Artenliste unter Ziffer 7.7) zu erfolgen.
- 7.4 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind innerhalb der ersten beiden Pflanzperioden nach Abschluss der baulichen Maßnahmen (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.
- 7.5 Auf der im Planteil dargestellten öffentlichen Parkfläche sind zwei standortgerechte, einheimische Laubbäume (gemäß Artenliste unter Ziffer 7.7) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den im Planteil dargestellten Pflanzstandorten kann abgewichen werden. Die Pflanzung ist innerhalb der ersten beiden Pflanzperioden nach Fertigstellung des Parkplatzes durchzuführen.
- 7.6 An der hangseitigen Geltungsbereichsgrenze sind entlang des neu anzulegenden Wirtschaftsweges auf den Modellierungsflächen extensiv gepflegte Saumstrukturen zu entwickeln. Die Flächen sind nach Abschluss der Wegebaumaßnahme mit einer kräuterreichen Samenmischung einzusäen und einmal jährlich im Spätsommer zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.
- 7.7 Artenliste

### Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Betula pendula</i>	Birke

### Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde		
<i>Ulmus var. rubusta</i>	Ulme		

## Dorftypische Elemente:

Flieder  
Forsythie  
Buchsbaum

## Dorftypische Elemente:

*Juglans regia* Walnuss  
Regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)

**Schling- und Kletterpflanzen:**

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelleber
<i>Parthenocissust. 'Veitchii'</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

## Dorftypische Elemente:

Echter Wein  
Spalierobst

## Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 16/18,  
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,  
Obstbäume StU mind. 8/10

Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

## 8. § 9 (1) Nr. 25b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 8.1 Vorhandene Bäume (StU >80 cm gemessen in 1 m Höhe) sowie die im Planteil dargestellten Gehölzbestände auf privaten Grundstücksflächen sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung der Gehölze die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, kann im Einzelfall von der Festsetzung befreit werden sofern an anderer Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen nachgewiesen werden. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.
- 8.2 Innerhalb der im Planteil festgesetzten öffentlichen Grünfläche der Straßenböschung (Teilfläche der Straßenparzelle K208) ist der Gehölzbestand zu erhalten und zu entwickeln, Abgänge sind zu ersetzen. Der Gehölzbestand ist durch Anlage eines maximal 1,2 m hohen Zaunes entlang der privaten Grundstücksflächen vor Betreten zu sichern. Einzelne standortfremde Gehölze im Bestand (Fichten und Thuja oberhalb der Gabionenmauer) sind zu entfernen und durch die Pflanzung heimischer Gehölze in gleicher Anzahl auf der öffentlichen Grünfläche zu ersetzen. Darüber hinaus sind zwei Nussbäume (StU mind. 16/18) gemäß Plandarstellung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den im Plan dargestellten Baum-Pflanzstandorten kann bis zu 3 m abgewichen werden. Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb der ersten beiden Pflanzperioden nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen.

## 9. § 9 (1) Nr. 17 BauGB: Fläche für Ausschüttungen:

Auf der im Planteil festgesetzten Fläche für Aufschüttungen ist zur Ableitung des Hangwassers ein Wall mit min. 0,5 m Höhe anzulegen und zu erhalten. Die Aufschüttung ist in die Ortsrandeingrünung zu integrieren.

## 10. § 9 (1) Nr. 26 BauGB: Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers:

- 10.1 An öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind im Zuge des Straßenbaus Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenquerprofils erforderlich. Bau- und Stützmaßnahmen, die Veränderung der Grundstückshöhe im Zuge des Straßenbaus (Böschungen) sind von den Grundstückseigentümern bis zu einer Breite von ca. 0,75m zu dulden. Die betroffenen Flächen sind im Rahmen der privaten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der überbauten Flächen, der Stellplätze und notwendigen Zuwegung, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vor Erosion zu schützen.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB****1. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**

- 1.1 Dächer sind mit kleinformatischen, nicht spiegelnden Werkstoffen einzudecken. Dacheindeckungen aus Faserzementwerkstoffen und Kunststoffprodukten sind unzulässig. Die Dacheindeckung ist nur in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-), oder Schleppegauben zugelassen. Es darf jeweils nur eine Gaubenform je Gebäude zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 50 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen, die Gesamtlänge einzelner Gauben sollte 2 m nicht überschreiten. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss mindestens 1,20 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.
- 1.3 Die o. g. Festsetzungen zu Ziffer 1.1–1.2 gelten nicht für notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf Dächern und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig).

**2. § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):**

- 2.1 Mauern zur Abgrenzung von Grundstücken sind unzulässig. Ausnahme sind statisch erforderliche Stützwände zur Abfangung des Geländes. Stützmauern am hangseitigen Straßenanschluss sind dem Straßenverlauf anzupassen. Die Höhe von Stützmauern darf max. 1,50 m betragen.
- 2.2 Hecken sind als Einfriedung zu bevorzugen. Sie sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzhecken ist unzulässig.
- 2.3 Zäune sind bei Bedarf bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Sie sind mit naturfarbenem Maschengeflecht oder in Holz auszuführen. Blickdichte Ausführungen sind unzulässig. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

**3. § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden, sofern eine Gefährdung für das Grundwasser durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist.

#### 4. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen einschließlich der unterbauten Freiflächen innerhalb bebauter Grundstücke sind als Gartenflächen anzulegen, soweit diese nicht durch zulässige Hauszugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.
- 4.2 Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, vorzugsweise barrierefrei zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen zu versehen.

### C. Hinweise

#### 1. Gestaltungshinweise:

Zur weitgehend einheitlichen Gestaltung des Baugebietes werden folgende Empfehlungen gegeben:

- Höhenlage der Gebäude und Dächer: Grundsätzlich soll der bestehende Höhenverlauf aufgenommen werden. Notwendige Geländeterrassen sollen nicht höher als 1,50m angefüllt werden. Bei der Material-/Konstruktionswahl sollten z.B. Floorwallsteine und Sichtbeton abwechseln.
- Garagen und Carports in Grenzlage sollten in Abstimmung der jeweiligen Grundstückseigentümer möglichst einheitlich in Gestaltung und Ausführung erstellt werden. Flachdächer sollten begrünt werden. Abschlusswände sollten ebenfalls begrünt, bzw. talseitig bis zu 1/3 der Gebäudehöhe angefüllt werden. Integrierte Garagen (Verbund mit Wohnhaus) sollten einheitlich im Dachflächenverbund mit dem Hauptdach zu gestalten.
- Anlagen zur Entsorgung (Müll) sollen in die Baulichkeiten von Garagen, Carports und Gebäuden mit einbezogen werden, freistehende Boxen sollten vermieden werden.
- Geräteschuppen und Remisen sollten nicht in der Vorgartenzone errichtet werden. Sie sollten im grenznahen Bereich der Grundstücke in Absprache mit dem jeweiligen Nachbar koordiniert und nicht als Anbauten an bestehende Gebäude realisiert werden.
- Farbgebung: Dächer/Dacheindeckungen sollten in dem Farbspektrum RAL 9006-10, 7016-23, 8003-07 vorgenommen werden. Für Fassaden wird das Farbspektrum RAL 9010, 9018, 1001, 1002, 1013-15 empfohlen.
- Fassadengestaltung: Es sollen nicht mehr als 3 verschiedene Oberflächensysteme verwendet werden, hierbei soll die Hauptfläche 60% betragen, beispielsweise ist eine Aufteilung in 60% Putz, 40% Holz möglich. Glas- oder Aluminiumfassaden, sollten außer bei Wintergärten vermieden werden.

## 2. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### 3. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauherrenbüro PTI 13, Mannheim Tel. (0621) 294 - 6107, informieren.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen in der jeweils aktuellen Ausgabe zu beachten.

### 4. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser soll nach den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 42 (3) HWG), soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zugeführt, sondern verwertet werden. Aufgrund der des topographisch bewegten Geländes im Plangebiet ist die Versickerung von Niederschlagswasser eingeschränkt. Im vorliegenden Plangebiet besteht eine Beseitigungspflicht für Abwasser durch die Gemeinde. Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen wird jedoch die Verwertung von Niederschlagswasser durch sammeln in Zisternen für häusliche Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung empfohlen.

### 5. Sichtdreiecke

Im Bereich von Kreuzungen und Einmündungen öffentlicher Straßen und Wege sind die nach RAS-K-1 geforderten Sichtdreiecke nachzuweisen und dauerhaft von jeglichen Sichthindernissen, wie z. B. baulichen Anlagen oder Bepflanzung, ab einer Höhe von 0,80 m über Geländeoberkante freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Bepflanzungen, wie Büsche, Stauden, Hecken und ähnliches eine Endaufwuchshöhe von 0,8 m nicht überschreiten.

## 6. **Abwehrender Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden können. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind ständig freizuhalten. Hierauf ist dauerhaft und leicht erkennbar hinzuweisen. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

## 7. **Eingriffskompensation**

Es wird darauf hingewiesen, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich über das Ökokonto der Gemeinde Birkenau sowie über das Ökokonto der Hessischen Landgesellschaft gemäß Zuordnung in der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt.



# GEMEINDE BIRKENAU OT Nieder-Liebersbach

## Bebauungsplans „Balzenbacher Straße“

Begründung mit Umweltbericht

Satzung  
19.02.2013

## INFRAPRO

Infrastrukturelle ———  
———— Projektlösungen

Hüttenfelder Straße 7  
646453 Lorsch

Fon: 06251 – 584 783 0

Fax: 06251 – 584 783 1

Email: [mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)

Web: [www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)



## Inhaltsverzeichnis:

<b>I</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>1</b>
I.1	Anlass und Zweck der Planung	2
I.2	Aufstellungsverfahren und Darstellung der Abwägungsergebnisse	2
I.3	Geltungsbereich und Lage im Raum	5
I.4	Übergeordnete Planungen	5
I.5	Bestand	8
I.6	Städtebauliches Konzept	11
I.7	Bauleitplanerische Festsetzungen	11
I.8	Erschließung	14
I.9	Umweltschützende Belange	16
I.9.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	16
I.9.2	Belange der Landschaftspflege	16
I.9.3	Eingriffs- / Ausgleichsplanung	17
I.9.4	Bodenschutz	24
I.9.5	Energiewende und Klimaschutz	24
I.10	Flächenbilanz	25
I.11	Bodenordnung	25
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>26</b>
II.1	Kurzdarstellung des Planinhaltes und der Planungsziele	26
II.2	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	26
II.3	Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes	28
II.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Planungsdurchführung	34
II.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Null-Variante	37
II.6	Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen	37
II.7	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	39
II.8	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung	39
II.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	39
II.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40

Bestandskarte im Maßstab 1 : 1000

## I Begründung



## I.1 Anlass und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Damit soll insbesondere dem Bedarf an Wohnbauflächen des Ortsteils Nieder-Liebersbach Rechnung getragen werden. Das Plangebiet stellt eine bereits seit längerem favorisierte Fläche dar und ist bereits im Rahmen des Landschaftsplans der Gemeinde als potentielle Siedlungsentwicklungsfläche berücksichtigt und bewertet.

## I.2 Aufstellungsverfahren und Darstellung der Abwägungsergebnisse

Zur Steuerung der gemeindlichen Entwicklung in diesem räumlichen Teilbereich und somit der bauplanungsrechtlichen Situation wird ein **Bebauungsplan** im Sinne des § 30 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

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

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

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

- 16.05.2006:** Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des **Bebauungsplanes** „Balzenbacher Straße“ und Beschlussfassung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BauGB
- 12.10.2007:** Schreiben der Gemeinde zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der beschlossenen Vorentwurfsplanung mit Begründung und textlichen Festsetzungen zur Stellungnahme aufgefordert.
- 22.11.2007:** Abgabefrist zu o. g. Beteiligung der TöB.



**22.10.2010 bis einschließlich 22.11.2010:** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit innerhalb einer Monatsfrist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, des Kreises Bergstraße, des ASV, der Telekom, der HSE und des BUND Anregungen vorgetragen, die in der Entwurfsplanung berücksichtigt wurden.

So wurden die textlichen Hinweise um Ausführungen zur Beachtung von Sichtdreiecken, Schutz von Versorgungsleitungen, den Brandschutz und die Löschwasserversorgung sowie die Aufnahme von Erhaltungsgeboten von Pflanzungen ergänzt. Zugleich wurde die Begründung um Aussagen zu Bodenschutz und Altflächen sowie zur geplanten Niederschlagswasserentsorgung ergänzt. Der östlich gelegene Wachtweg wurde von 3 auf 5 m verbreitert, um landwirtschaftlichen Fahrzeugen die Durch- und Anbindung an die nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen zu ermöglichen. Daneben wurde die Nutzungsschablone um Ausführungen zu den Bestandsgebäuden innerhalb der Teilbereichen D und G ergänzt. Zudem wird die bisher im Planteil als private Grünfläche dargestellte Fläche nördlich der Balzenbacher Straße als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenböschung dargestellt. Ebenso entfallen die hinweislich erfolgten Grundstückszuschnitte in der Plandarstellung.

**31.08.2010:** Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschlussfassung darüber sowie Beschlussfassung des **Bebauungsplanentwurfs** „Balzenbacher Straße“ zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Da die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher nicht durch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes als „Wohnbauflächen“ erfasst sind, ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Obwohl sich der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan in der Fortschreibung befindet, ist eine vorgezogene Flächennutzungsplanänderung parallel zum Bebauungsplanverfahren sinnvoll, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zeitnah zu entsprechen, denn bei der vollumfänglichen Flächennutzungsplanfortschreibung sind zahlreiche Komponenten und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, weshalb der Zeithorizont des Abschlusses des Verfahrens noch nicht absehbar ist. Die **Flächennutzungsplanänderung** erfolgt daher für den Bereich des Bebauungsplans „Balzenbacher Straße“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Nachdem bereits im Zuge des voran gegangenen Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde, wird auf eine



nochmalige frühzeitige Beteiligung verzichtet und stattdessen mit dem Aufstellungsbeschluss die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung durchgeführt.

- 21.06.2011** Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung der teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen **Flächennutzungsplans** und Beschlussfassung über die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 02.08.2011:** Schreiben der Gemeinde zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der beschlossenen Entwurfsplanung mit Begründung zur Stellungnahme aufgefordert.
- 09.09.2011:** Abgabefrist zu o. g. Beteiligung der TöB.
- 08.08.2011 bis einschließlich 09.09.2011:** Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit innerhalb einer Monatsfrist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- 19.02.2013:** Behandlung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen aus der erfolgten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und der betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beschluss des Bebauungsplans „Balzenbacher Straße“ als Satzung.

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung vorgebrachten Anregungen wurden wie folgt in der Planung berücksichtigt:

Die Begründung wurde um ein Kapitel „Energiewende/Klimaschutz“ sowie Erläuterungen zur Entwässerungssituation ergänzt. Die Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen auf der straßenbegleitenden Grünfläche wurde konkretisiert und die Zuordnung der Ökokontomaßnahmen zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde in der Begründung durch eine Lageabbildung ergänzt.

Anpassungen des Planteils ergaben sich für die Nutzungsschablone und den Legendenteil.



### I.3 Geltungsbereich und Lage im Raum

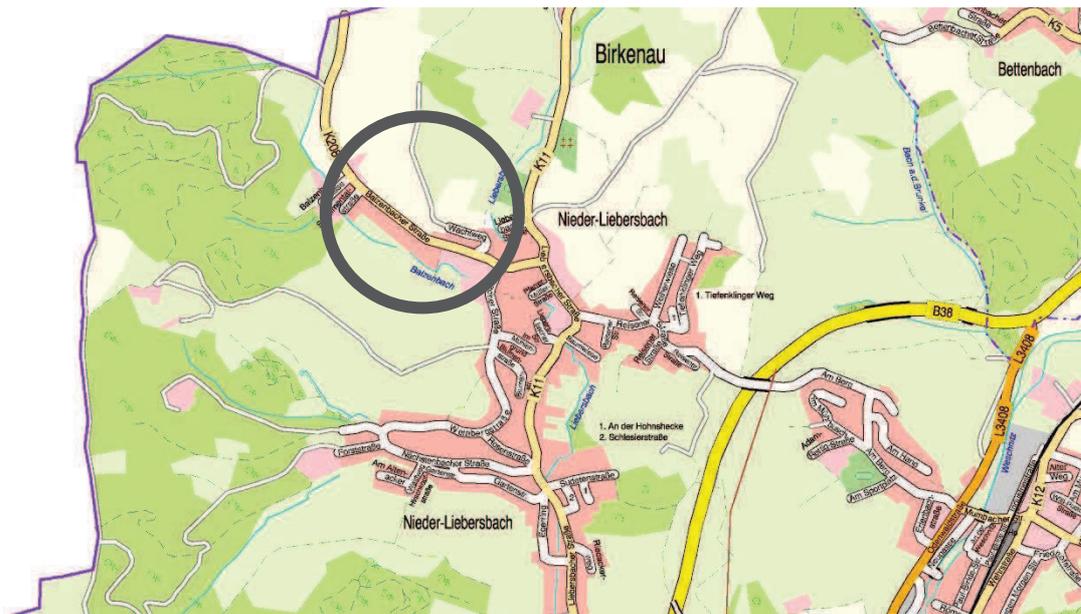


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Nieder-Liebersbach an der Balzenbacher Straße. Es grenzt dort im Westen an die Bebauung am Wernesackerweg, im Osten an die Bebauung zwischen Balzenbacher Straße und Wachtweg.

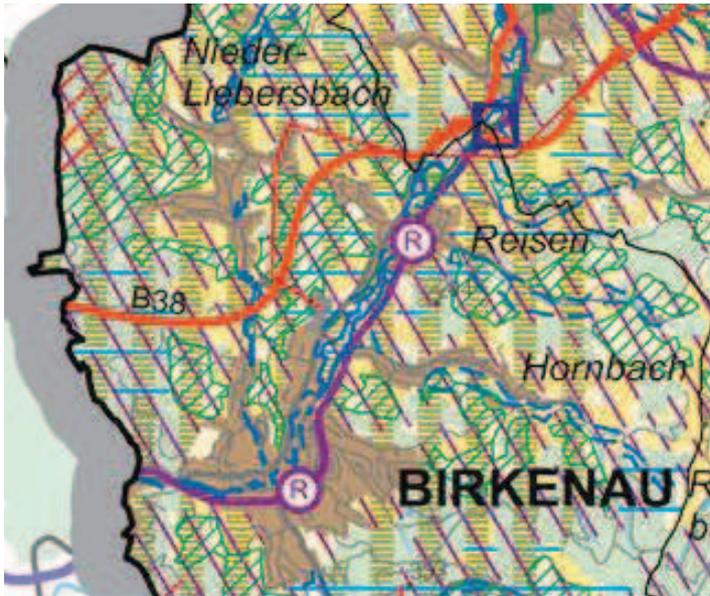
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Nieder-Liebersbach, Flur 1, Nr. 1/2, 1/3, 2/4, 2/5, 3/5 (teilw.), 4, 12/5, 12/6, 275/2, 275/3, 278/1, 323/2, 330/1 (teilw.) und Flur 7 Nr. 41/7, 41/10, 40/3 (teilw.).

Als nördlicher Abschluss ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ vorgesehen, um die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen.

### I.4 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS / RegFNP 2010) festgelegt.

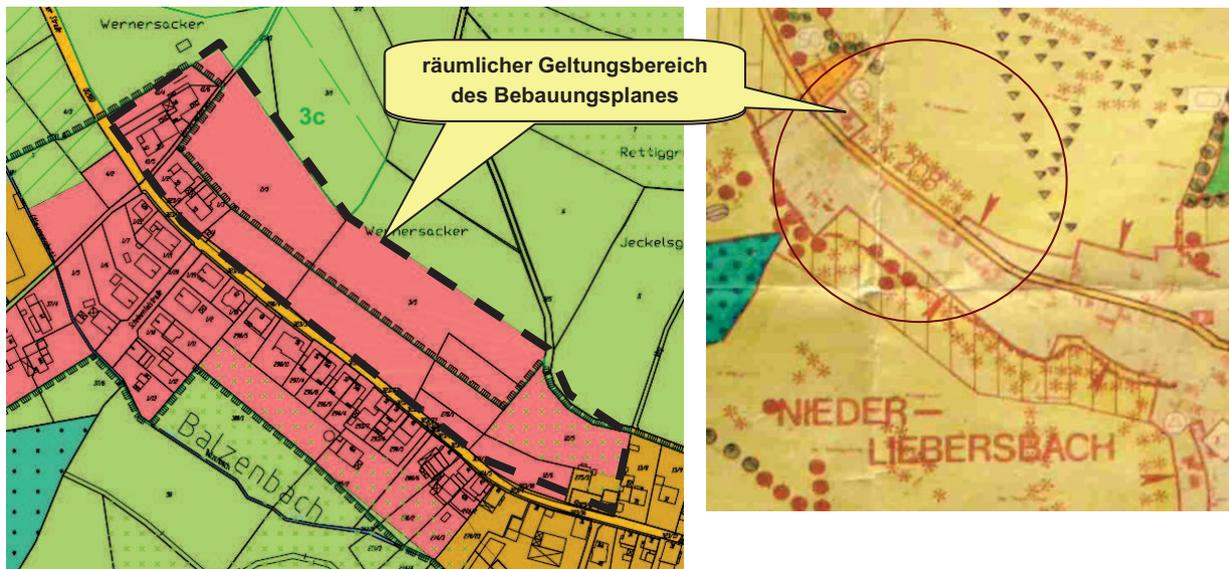
Das Plangebiet ist im jetzt gültigen RPS / RegFNP 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Ein „Vorranggebiet Siedlung, Planung“, in dem nach Ziel Z3.4.1-4 der Bedarf an Flächen für Wohnsiedlungszwecke zu decken ist, ist in der Gemeinde Birkenau nicht festgelegt.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem gültigen RPS / RegFNP 2010

Nach Ziel Z3.4.1-5 dürfen, sofern keine "Vorranggebiete Siedlung, Planung" ausgewiesen sind, in allen Ortsteilen Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der zulässigen Flächenwerte am Rande der Ortslage zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden. Die regionalplanerischen Vorgaben werden daher bei der vorliegenden Bauleitplanung sowie Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** von 1985 ist das Plangebiet noch überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus sind dort noch flächenhafte Obstbaumbestände als zu erhaltend verzeichnet. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Stand Vorentwurf) stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar.



**Abbildung 3:**

Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (rechts) im Bereich des Bebauungsplanes „Balzenbacher Straße“ sowie Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (links – Stand Vorentwurf) mit Eintrag des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Das Verfahren zur FNP Fortschreibung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung zwischenzeitlich ausgesetzt.

Die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Balzenbacher Straße“ vorgenommen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, den Bereich des Plangebietes als Wohnbauflächen darzustellen anstelle der rechtswirksamen Darstellung als landwirtschaftliche Flächen.

Im 2005 beschlossenen **Landschaftsplan** der Gemeinde Birkenau ist das Plangebiet als geplante Eingriffsfläche berücksichtigt und wie folgt bewertet worden:

**Fläche 3: Nieder-Liebersbach - Balzenbacher Straße**

**Eingriff**

Entwicklung einer Wohnsiedlungserweiterung für den Eigenbedarf

**Rechtliche Lage**

Lage im Regionalen Grünzug gemäß Regionalplan

Nach § 15d HENatG geschützte Lebensräume (Streuobstbestand, Feldgehölz, landschaftsprägende Einzelbäume)

**Bestehende Nutzungen**

Intensivgrünland, Acker, Streuobst, Walnussbaumreihe, Feldgehölz

**Bestehende Beeinträchtigungen**

Erosionsgefährdung des Ackerstandortes

**Leitbild**

Erhalt und Entwicklung wertvoller Lebensräume (Streuobst, Baumreihen, Feldgehölze)

Landschaftliche Einbindung der Ortsränder durch kulturraumtypische Nutzungsformen

**Einstufung des Konfliktpotentials für Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben**

Betroffenes Potential	Beeinträchtigung	Konflikteinstufung
Klima		1
Boden		1
Wasser		1
Biotop	Verlust der Böschung mit wertvoller Walnussbaumreihe und des Feldgehölzes und Teilen des Streuobstbestandes,	4
Landschaftsbild/Erholung	Verlust der Ortsrandeingrünung	2
		<b>9</b>

Gesamtrisikoeinstufung für Natur und Landschaft: **mäßiges Risiko**

Vertretbarkeit der Maßnahme aus landespflegerischer Sicht: **noch vertretbar**

**Vorschläge für die Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen**

Geringstmögliche Flächenversiegelung, Verwendung wasserdurchlässiger Baumaterialien, Nutzung und/oder Versickerung des Niederschlagswassers, Dachbegrünung bei Dächern bis 25° Neigung  
Ortsrandeingrünung

**Vorgeschlagene Ausgleichsflächen**

Flächen 3a und 3b: Umwandlung von Intensivgrünland in extensive Feuchtwiese

Fläche 3c: Umwandlung von Acker auf stark erosionsgefährdetem Standort in extensives Grünland

Der nördliche Teilbereich liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße-Odenwald“. Da dieses inzwischen aufgehoben wurde, entfällt diese keine Berücksichtigungspflichten mehr.



## I.5 Bestand

### I.5.1 Städtebauliche Bestandserfassung

Das städtebauliche Umfeld des Geltungsbereiches ist deutlich geprägt durch die bestehende Bebauung an der „Balzenbacher Straße“, welche von 3 Seiten das Plangebiet umgibt. Im Südosten grenzt der Ortskern mit bestehenden Mischgebietsnutzungen an, während die Bebauung südlich der Balzenbacher Straße der Wohnnutzung dient. Am Ortsausgang nach Nordwesten hin befinden sich neben Wohngebäuden auch eine Tierarztpraxis und Pferdekoppeln.



Bebauung im Osten des Plangebietes



Bebauung südlich der Balzenbacher Straße



Bebauung westlich des Plangebietes



Bebauung zum Ortsrand, Wernersackerweg

Die Bebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser gekennzeichnet. Insbesondere die wenigen historischen Gebäude weisen zur Balzenbacher Straße hin eine zweigeschossige Ansicht auf. Prägend sind Satteldächer, wobei eine einheitliche Firstrichtung nicht festzustellen ist. Die Dacheindeckung weist ein Spektrum von roter, brauner bis schwarzer Farbgebung auf.

Die Bebauung zeigt im Bestand hangseits bereits eine Anpassung an die ansteigende Topographie.

## I.5.2 Landschaftsplanerische Bestandserfassung

Nordwestliches Plangebiet



mittlerer Abschnitt des Plangebietes...



südöstliches Plangebiet



Das Plangebiet ist im Westen und Osten von der bestehenden Bebauung umgeben. Im Süden grenzt es an die Balzenbacher Straße an, im Norden steigt der Hang mit landwirtschaftlichen Flächen weiter in nördlicher Richtung an.

Der Geltungsbereich selbst umfasst überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese stellen sich als Ackerflächen (Mais) dar, die vormals zeitweise nach der Maisernte beweidet wurde (Pferdeweide). Zwei zur Pferdehaltung genutzte Unterstände mit angrenzenden befestigten Auslauflächen im Nordwesten des Plangebietes wurden zwischenzeitlich zurückgebaut und sind wieder Teil der ackerbaulich genutzten Flur.

Etwas artenreicher sind die Grünlandflächen im Südosten des Geltungsbereichs am Wachtweg. Hier handelt es sich um Reste von Streuobstwiesen, die inzwischen überwiegend ebenfalls beweidet werden. Der Obstbaumbestand im ganzen Plangebiet ist weitestgehend

überaltert und ungepflegt. Es handelt sich Hochstamm-Obstbäume mit fünf bis sechs Metern Kronendurchmesser sowie Jungbäume. Durch unterlassene Pflegeschnitte bzw. ihr Alter sind sie nur noch bedingt vital, z.T. auch abgängig.

Die Randbereiche des Plangebietes zur bestehenden Bebauung zwischen Balzenbacher Straße und Wachtweg stellen sich als Gartenbrache mit ausgeprägtem Nadelbaumbestand bzw. als brachgefallene Nutzgärten mit Hochstauden- und Grasbewuchs dar. Neben hölzernen Gartenhütten sind auch Zäune und einzelne befestigte Flächen vorhanden.

Ein Bewuchs mit nährstoffzeigenden Hochstauden und Gräsern kennzeichnet Teile der steilen und ausgeprägten Böschung zur Balzenbacher Straße und einen Rain zwischen den landwirtschaftlichen Flächen am Nordrand des Plangebietes. In allen Fällen sind Brennnesseln als Nährstoffzeiger und Kanadische Goldrute als eingewanderte Art prägend.

Die Böschung zur Balzenbacher Straße ist im mittleren Plangebietsabschnitt dicht gehölzbestanden.



Böschung zur Balzenbacher Straße

Dabei dominiert jedoch ein junger Gehölzaufwuchs aus Brombeeren, Obstbaumschösslingen und jungen einheimischen Laubgehölzen (Holunder, Heckenrosen, Eschen, Feldahorne, Hartriegel, Liguster, Eichen). Der Bestand besitzt jedoch durch die sehr steile Böschung und den unmittelbar angrenzenden Straßenraum kaum Biotoppotential und konnte sich durch offenbar regelmäßig stattfindende Pflegeeingriffe ökologisch kaum entwickeln. Zudem sind Abschnitte des Hanges mit Nadelbäumen bepflanzt worden und gärtnerisch genutzt worden oder mit Gabionen und Mauern befestigt.

Nordwestlich an diesen geschlossenen Gehölzbestand angrenzend befindet sich ein Nussbaum als Rest einer ehemaligen, straßenbegleitenden Nussbaumreihe, die im Zuge der Verkehrsflächenbewirtschaftung bis auf den verbliebenen Baum zurückgenommen wurde.

## **I.6 Städtebauliches Konzept**

Geplant ist eine Wohnbebauung bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern entlang einer parallel zur Balzenbacher Straße verlaufenden Erschließungsstraße. Hierbei wird insbesondere eine Anpassung an die topographischen Verhältnisse angestrebt, woraus sich auch die Differenzierung der verschiedenen Baugebiete ergibt.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes (Bereich B) soll auf den Grundstücken die Möglichkeit gegeben werden, eine dichtere, im Verhältnis zur Grundstücksgröße jedoch vertretbare Bebauung umzusetzen.

Zur Ortsrandeingründung ist in Richtung Nordosten hangseitig eine freiwachsende Hecke geplant. Um die verkehrliche Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu ermöglichen, wird ein landwirtschaftlicher Weg ausgehend der Erschließungsstraße des Baugebiets vorgesehen. Darüber hinaus ist entlang der hangseitigen Geltungsbereichsgrenze ein landwirtschaftlicher Weg vorgesehen, der direkt an den Wachtweg anbindet.

## **I.7 Bauleitplanerische Festsetzungen**

### **I.7.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise**

Für den Geltungsbereich, welcher die bestehende Bebauung zum Ortskern hin umfasst, wird „Mischgebiet“ (MI), nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wobei die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen sowie die in Abs. 3 aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, da diese sich weder in das städtebauliche noch in das natürliche Bestandsgefüge eingliedern.

Die Art der baulichen Nutzung auf den Flächen die neu geplant bzw. im Bestand bereits wohnbaulich genutzt werden, wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässige Ausnahmen werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Für die Bauweise wird bestimmt, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen. Andere Bauweisen stehen in einem Widerspruch zur bereits im städtebaulichen Umfeld vorhandenen Bebauungsstruktur.

### **I.7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch Baugrenzen bestimmt. Eine flexible Grundstücksaufteilung und bauliche Nutzung ist damit möglich.



Die zulässig überbaubare Grundfläche ist im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO als Grundflächenzahl GRZ in Abhängigkeit zur maßgeblichen Grundstücksfläche angegeben. Gleiches gilt für die Geschossflächenzahl GFZ. Die jeweils festgesetzten Obergrenzen, die im Planteil (Nutzungsschablone) angegeben sind, orientieren sich hierbei an den möglichen Obergrenzen der nach § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zulässigen Werte.

Die zulässige Grundfläche GR (in m<sup>2</sup>) wird aus dem jeweils kleineren Wert bestimmt aus

- a) der in der Nutzungsschablone im Planteil bezifferten Obergrenze, oder
- b) der Fläche, die sich aus der im Planteil dargestellten Umgrenzung der überbaubaren Fläche ergibt.

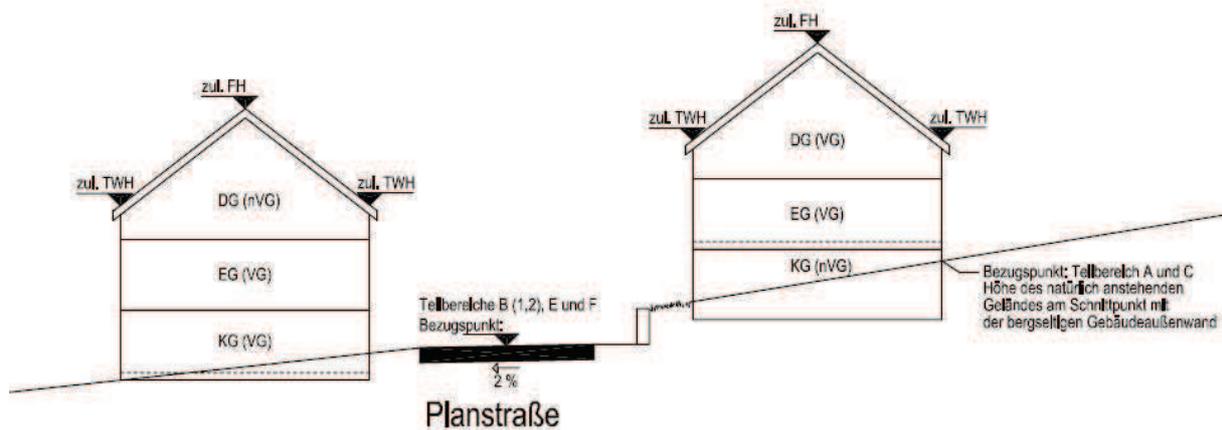
Auf Grund der Topographie und der Hanglage wird ergänzend die Zahl der Vollgeschosse begrenzt, um neben der Beschränkung der flächigen baulichen Entwicklung als Maß der baulichen Nutzung auf die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude und deren Maßstäblichkeit (Fernwirkung) einzuwirken. Die Festsetzung (II\*) setzt voraus, dass das zweite Vollgeschoss das Dachgeschoss oder Kellergeschoss bilden muss. Damit ist die Höhenentwicklung der Gebäude maßgeblich eingeschränkt und dennoch stehen zwei Geschosse zur vollwertigen Nutzung zur Verfügung.

Abschließend wird die Maßstäblichkeit der zulässigen baulichen Nutzung der Grundstücke durch Festsetzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen, ausgedrückt durch die zulässige Traufwandhöhe bzw. Firsthöhe im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, bestimmt. Die Traufwandhöhe (TWH) wird als das Maß zwischen dem definierten Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut festgelegt. In Anlehnung an die Topographie werden die Bezugspunkte spezifisch für die einzelnen Teilbereiche festgelegt.

Insoweit stellen die oben angegebenen Festsetzungen in Verbindung mit den Maßgaben der Vollgeschossregelung die absolute Obergrenze für die zulässige Höhenentwicklung baulicher Anlagen dar und umreißen weitgehend die äußere Kubatur der Gebäude.

Die nachfolgende Abbildung gibt nicht die tatsächliche Situation wieder, sondern dient lediglich der Veranschaulichung der getroffenen Festsetzungen.





Erläuterung: nVG = Nicht-Vollgeschoss, VG = Vollgeschoss im Sinne der HBO

### I.7.3 Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Stellplätze und Garagen sind zunächst nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gem. § 9 (1) Nr.4 und 22 ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Carports zulässig, jedoch können Stellplätze auch im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen Baufenster und anbaufähiger Verkehrsfläche) nachgewiesen werden. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen von Stellplätzen und auch weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freigehalten werden.

Im Planteil werden öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Nach Nordosten wird eine Eingrünung des Ortsrands auf privaten Grundstücken geschaffen und der Übergang zur freien Landschaft hin gestaltet. Um die Belange des Schutzes des Landschaftsbildes ausreichend Rechnung zu tragen, wird hier die Anlage einer Hecke festgesetzt. Gleichzeitig wird hiermit die Anlage einer wallartigen Aufschüttung zur Ableitung von Hangwasser verbunden. Die öffentlichen Grünflächen zur Balzenbacher Straße umfassen den unmittelbaren Böschungsbereich und sichern somit den Geländeübergang.

Zur Sicherung der Außenbereichsentwässerung wurden jeweils auf zwei Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde festgesetzt. Ebenso wird die Trasse der Starkstromleitung im Westen des Plangebiets über ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert. Das Entwässerungskonzept sieht für die Versickerung des Niederschlagswassers eine Rückhaltung durch eine Mulde vor.

### I.7.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden für den gesamten Geltungsbereich Sattel-, Walm- und Pultdächer vorgeschrieben, um dem bestehenden dörflichen Charakter des Ortes sowie der Struktur des angrenzenden Wohngebietes Rechnung zu tragen.

Die Dachneigungen werden nicht exakt vorgegeben. Sie sind per Festsetzung für Sattel- und Walmdächer innerhalb eines Bereiches von 20° bis 40°, bzw. für Pultdächer zwischen 10°

bis 25° zu wählen. Dies ist ausreichend, da durch die Festsetzung der First- bzw. Traufwandhöhe die maximale Höhe der Gebäude ausreichend fixiert ist.

Dachgauben und Dachaufsätze sind nach definierten Vorgaben insbesondere zum Verhältnis von Traufbreite und Gaubenbreite zulässig, so dass eine aufgelockerte Dachlandschaft entstehen kann. Die Zahl und Größe der Dachgauben wird begrenzt, damit nicht durch zu große Gauben der Eindruck einer Mehrgeschossigkeit entsteht.

## **I.8 Erschließung**

### verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung der künftigen Bauplätze erfolgt über die klassifizierte Straße „Balzenbacher Straße“ (Kreisstraße 208). Hierzu wird in Gegenlage der Schelmentalstraße eine Erschließungsstraße nach Norden ins Gebiet geführt, welche nach ca. 35m abknickt und parallel zur Balzenbacher Straße nach Südosten verläuft. Die Straße ist als Stichstraße konzipiert und endet in einer Wendemöglichkeit.

Ausgehend von dieser Straße wird ein Weg als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ nach Norden geführt und gewährleistet eine direkte Anbindung an den Wachtweg und die daran angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und den Anschluss an die Bebauung am Wachtweg.

Um die Zufahrt zu den hangoberhalb des Baugebiets liegenden landwirtschaftlichen Flächen, die nicht über den Wachtweg erreichbar sind, sicherzustellen, ist parallel zur Baugebietsgrenze ein weiterer Weg „als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ vorgesehen.

### Ver- und Entsorgung:

Technisch ist das Gebiet über die „Balzenbacher Straße“ an den Bestand angebunden. Ein Anschluss der geplanten Baugrundstücke ist durch die Erweiterung des vorhandenen Leitungsbestandes möglich. Die Trinkwasserversorgung, die Abwasserentsorgung und die Versorgung mit Medien können insofern als gesichert angenommen werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund des topographisch bewegten Geländes eingeschränkt, da eine Vernässung von unterhalb liegenden Gebäuden nicht auszuschließen ist. Es wird daher nur die Verwertung des Niederschlagswassers durch Sammlung in Zisternen für die häusliche Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung empfohlen.

Die Einleitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers soll in den Vorfluter erfolgen. Hierfür ist ein gesonderter wasserrechtlicher Antrag (Einleiterlaub-



nis) erforderlich. Im Zuge der Antragerstellung sind die entsprechenden Untersuchungen und Nachweise zu führen.

Gemäß dem vorliegenden Entwässerungskonzept ist eine Rückhaltung des von den Außenbereichsflächen anfallenden Niederschlagswassers durch Vorsehung einer Mulde im Bereich der festgesetzten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ vorgesehen. Ein Ableiten auf Nachbargrundstücke, ist daher ausgeschlossen.

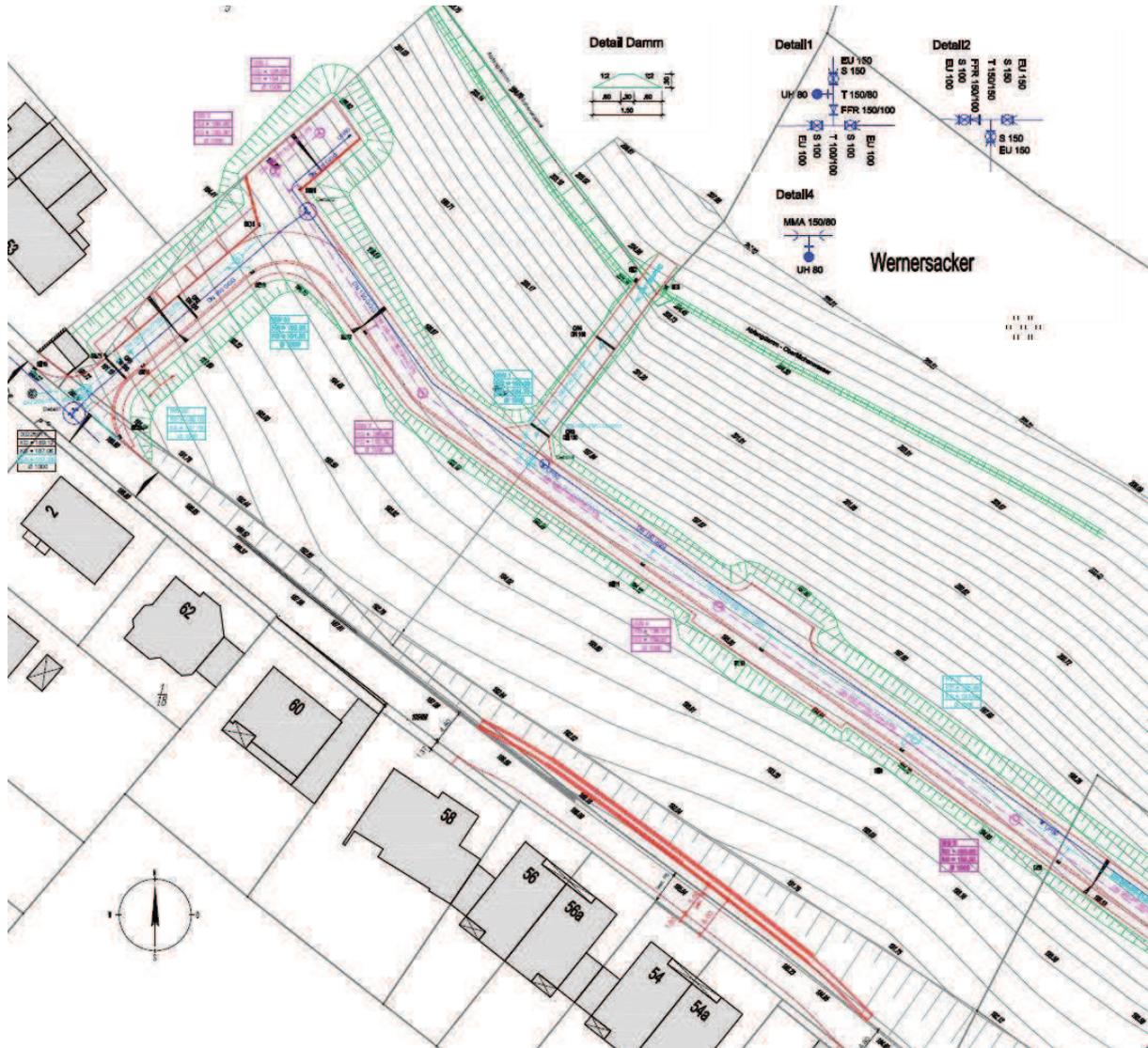


Abb. Darstellung der Entwässerungssituation

Eine ausreichende Löschwasserversorgung nach den geltenden Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird sichergestellt. Hierzu erfolgt die Installation zusätzlicher Hydranten.

Im westlichen Bereich der Zuwegung „Wernersackerweg“ verläuft eine Starkstrom-Oberleitung, welche nach Norden in den Außenbereich führt. Die Leitungsführung wird teil-



weise unterirdisch erfolgen und über die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

## **I.9 Umweltschützende Belange**

### **I.9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB). Der Inhalt des Umweltberichts ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad / Umfang des Umweltberichtes zu geben. Die Ergebnisse wurden im beigefügten Umweltbericht berücksichtigt.

### **I.9.2 Belange der Landschaftspflege**

Zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft enthält der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen. Vorgesehen ist die Neupflanzung von Bäumen und einer Hecke zur. Weiterhin wird die Verwendung von standorttypischen, heimischen Pflanzen vorgegeben.

Zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange werden überdies Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine detaillierte Erläuterung der Maßnahmen und Festsetzungen erfolgt durch den Umweltbericht.



### **I.9.3 Eingriffs- / Ausgleichsplanung**

Mit dem Bebauungsplan „Balzenbacher Straße“ werden im Bereich der geplanten Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, welche die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden Regelungen getroffen, mit denen diese Eingriffe in Natur und Landschaft durch verschiedene Festsetzungen vermieden, verringert und kompensiert werden.

Die Bilanzierung des Eingriffs und seiner Kompensation erfolgt tabellarisch nach der Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom September 2005.

#### ***Erläuterungen zur Einstufung der Nutzungstypen:***

##### *Bestand:*

Die zugeordneten Nutzungstypen gem. Anl. 3 KV) sind der Bestandskarte zu entnehmen.

Die verbuschten Bracheflächen wurden wie Hecken-/Gebüschpflanzungen unterschiedlicher Ausprägung („heimisch“ im Bereich der verbuschten Grünlandbrache / „standortfremd“ im Bereich des ehemaligen Ziergartens mit Nadelgehölzen / „straßenbegleitend“ im Bereich der Böschung zur Balzenbacher Straße, Typ-Nr. 02.400-02.600) eingestuft, da sie hinsichtlich ihrer Entwicklungsprognose und ökologischen Wertigkeit am ehesten mit diesem Nutzungstyp vergleichbar sind.

Die als Pferdeweide genutzte Grünlandfläche mit Obstbäumen wurde als intensiv genutzte Weide (Typ.-Nr. 06.200) mit Einzelbäumen eingestuft. Aufgrund der Ausprägung des Grünlandes und des Zustandes der Obstbäume, die teilweise abgängig oder bereits Bestandteil von randlichen Verbuschungsbereichen sind, entspricht sie nicht mehr dem Charakter einer Streuobstwiese.

##### *Planung:*

Die zugeordneten Nutzungstypen gem. Anl. 3 KV sind im Planbild dargestellt bzw. aus den festgesetzten Maßnahmen abgeleitet. Eine genaue lagemäßige Abgrenzung von Begrünungsmaßnahmen im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans aber nur eingeschränkt möglich und daher nur textlich erläutert.

Bei der Ermittlung des zu erwartenden Umfangs der Neuversiegelung wurde davon ausgegangen, dass die überbaubare Fläche gem. GRZ vollständig versiegelt wird (Typ-Nr. 10.710). Die im Rahmen der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen überbauten Flächen wurde als befestigte Fläche (wasserdurchlässig bzw. befestigte Flächen, deren Wasserabfluss gesichert ist, Typ-Nr. 10.530) bilanziert. Gleiches gilt für die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parkplatz“. Die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg ist für den Teilabschnitt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze als teilversiegelter Feldweg bilanziert (Typ-Nr. 10.530). Gemäß textlichen Festsetzungen ist hier die Neuanlage wegbegleitender Säume entlang der neuen Wegeböschungen (Typ-Nr. 09.151) vorgesehen. Die Böschungsbereiche umfassen bei einer Wegbreite incl. Banketten von 4 m eine Gesamtbreite von 3 m und eine Gesamtfläche von ca. 400 m<sup>2</sup>. Bei dem in Gefällerrichtung ver-



laufenden Wirtschaftsweg ist aufgrund der Geländesituation von einer versiegelten Ausführung (Typ-Nr. 10.710) auszugehen.

Die gärtnerisch angelegten Freiflächen sind aufgrund der umfangreichen festgesetzten und empfohlenen Pflanzmaßnahmen (Baumpflanzungen, Festsetzung Gehölzflächenanteil und Gehölzartenauswahl) um 3 Biotopwertpunkte aufgewertet und entsprechen damit einer ökologischen Wertigkeit zwischen struktur-/gehölzarmen Hausgärten und neu angelegten strukturreichen Hausgärten. Dies gilt auch für die vorhandenen Grundstücksfreiflächen, die sich im Bestand als strukturarme Hausgärten darstellen, da sie mit der Überplanung den gleichen Pflanzfestsetzungen unterliegen, wie die Neubaufflächen. Ihre ökologische Wertigkeit.



## Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV				Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				
Typ-Nr.	Bezeichnung	WP/qm	WP/qm korrigiert	Bestand		Planung		Bestand		Planung		Differenz
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich), Neuanlage von Feldgehölzen (hier: Gehölzpflanzung zur Siedlungsrandeingrünung)	27	-	0		790		0		21330		21330
02.600	Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend usw.) (hier: Gehölze u. verbuschte Ruderalflur an Straßenböschung)	20	-	1620		1100		32400		22000		-10400
04.110	<i>Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum</i>	31	-	150		156		4650		4836		186
06.200	Weide (intensiv)	21	-	2250		0		47250		0		-47250
06.910 (B)	intensiv genutzte Wirtschaftswiese	21	-	240		0		5040		0		-5040
06.920	Grasacker, Weidelgras	16	-	6220		0		99520		0		-99520
09.130 (B)	Wiesenbrache, ruderales Wiese (hier: Abwertung um 5 BWP wg. Verbuschung, Anteil nicht heimischer Arten, Neophyteneufkommen)	39	34	460		0		15640		0		-15640
09.150 B	Feldrain, Wiesenrain, linear	45	-	100		0		4500		0		-4500
09.151 (B)	Wiederherstellung von Feldrainen (hier: Neuanlage entlang des neuen Wirtschaftswegs)	36	-	400		0		14400				14400
09.210 (B)	Ausdauernde Ruderalflur meist frischer Standorte	39	-	160		160		6240		6240		0
10.140	Neu angelegte Trockenmauern, Gabionen	16	-	30		30		480		480		0
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	-	190		2160		570		6480		5910
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	-	970		0		2910		0		-2910
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6	-	110		4810		660		28860		28200
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	-	1320		8290		3960		24870		20910
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	-	9500		0		152000		0		-152000
11.221	arten- und strukturarme Hausgärten (hier: <b>Gärten Bestand</b> )	14	-	1690		0		23660		0		-23660
11.221	arten- und strukturarme Hausgärten (hier: <b>Gärten Planung</b> - Aufwertung um 3 BWP aufgrund Pflanzfestsetzungen)	14	17	0		7800		0		132600		132600
11.223	Kleingartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil, hoher Anteil Ziergehölze (hier: Kleingarten mit überw. Nadelgehölzen)	20	-	680		0		13600		0		-13600
<b>Summe</b>				<b>25540</b>		<b>25540</b>		<b>413080</b>		<b>262096</b>		<b>-150984</b>

Entsprechend der vorstehenden Bilanzierung errechnet sich eine Differenz der Biotopwerte von **-150.984** Biotopwertpunkten. Das bedeutet, dass sich der Wert der Fläche um die ermittelte Anzahl an BWP verschlechtert und durch weitere Maßnahmen auszugleichen ist.

### **Kompensation des Eingriffs**

Der verbleibende Kompensationsbedarf der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird teilweise über das vorhandene **Ökokonto der Gemeinde Birkenau** und teilweise über **Kompensationsflächen der Ökoagentur der Hessischen Landesgesellschaft** ausgeglichen.

Die Gemeinde besitzt ein Ökokontoguthaben aus einer Aufwertungsmaßnahme in der Gemarkung Nieder-Liebersbach, Flur 3, Flurstück 104 (Nächstenbacher Höhe).

Es handelt sich um die Erweiterung eines Halbtrockenrasens auf einer bis dahin ackerbaulich genutzten Teilfläche des o.g. Flurstücks durch Nutzungsaufgabe, Initialeinsaat und extensiver Pflege. Die Einbuchung und der Beginn der Umsetzung erfolgten 1995. Aus der Bilanzierung von Ausgangszustand und Zielzustand der 1.840 m<sup>2</sup> großen Fläche ergab sich ein vorläufiger Biotopwertgewinn in Höhe von 84.640 Biotopwertpunkten (BWP) gemäß nachfolgender Tabelle.

Nutzungstyp gem. Ausgleichsabgabenverordnung 1995			Fläche / qm		Biotopwert		Differenz
Typ.-Nr.	Bezeichnung	WP/qm	Bestand	Planung	Bestand	Planung	
11.191	Acker	13	1.840	0	23.920	0	-23.920
06.400	Halbtrockenrasen	59 *	0	1.840	0	108.560	108.560
<b>Summe</b>							<b>84.640</b>

\* Korrekturabschlag von 10 Wertpunkten von 69 auf 59 Biotopwertpunkten aufgrund längerer Entwicklungsdauer durch Spontanbesiedlung (gem. Antrag der Gemeinde Birkenau auf Anrechnung von Naturschutzmaßnahmen als Ersatzmaßnahme vom 20.3.00)

Bei der abschließenden Bewertung im Rahmen eines Ortstermins im Juli 2012<sup>1</sup> stellt sich die Fläche wie folgt dar:

Auf der Fläche haben sich durch gezielte Einsaat von Magerwiesenarten und Selbstansamung aus dem benachbarten Bestand zahlreiche Arten der Magerrasen und Extensivwiesen<sup>2</sup> etabliert. Die Fläche wird aktuell einmal jährlich im Sommer gemäht. Neben dem floristischen Aspekt soll damit der faunistischen Bedeutung der Fläche (insbes. für Widderchen-Arten u.a. Schmetterlinge sowie Arten des Waldrandes) durch Förderung eines blütenreichen Grünlandbestandes Rechnung getragen werden.

Der späte Mahdzeitpunkt und die geringe Mahdintensität haben aber gleichzeitig die Ausbreitung unerwünschter Arten der Ruderalstandorte (Berufskraut, Goldrute) begünstigt, die insbesondere am beschatteten Waldrand aktuell den Magerwiesenbestand durchsetzen.

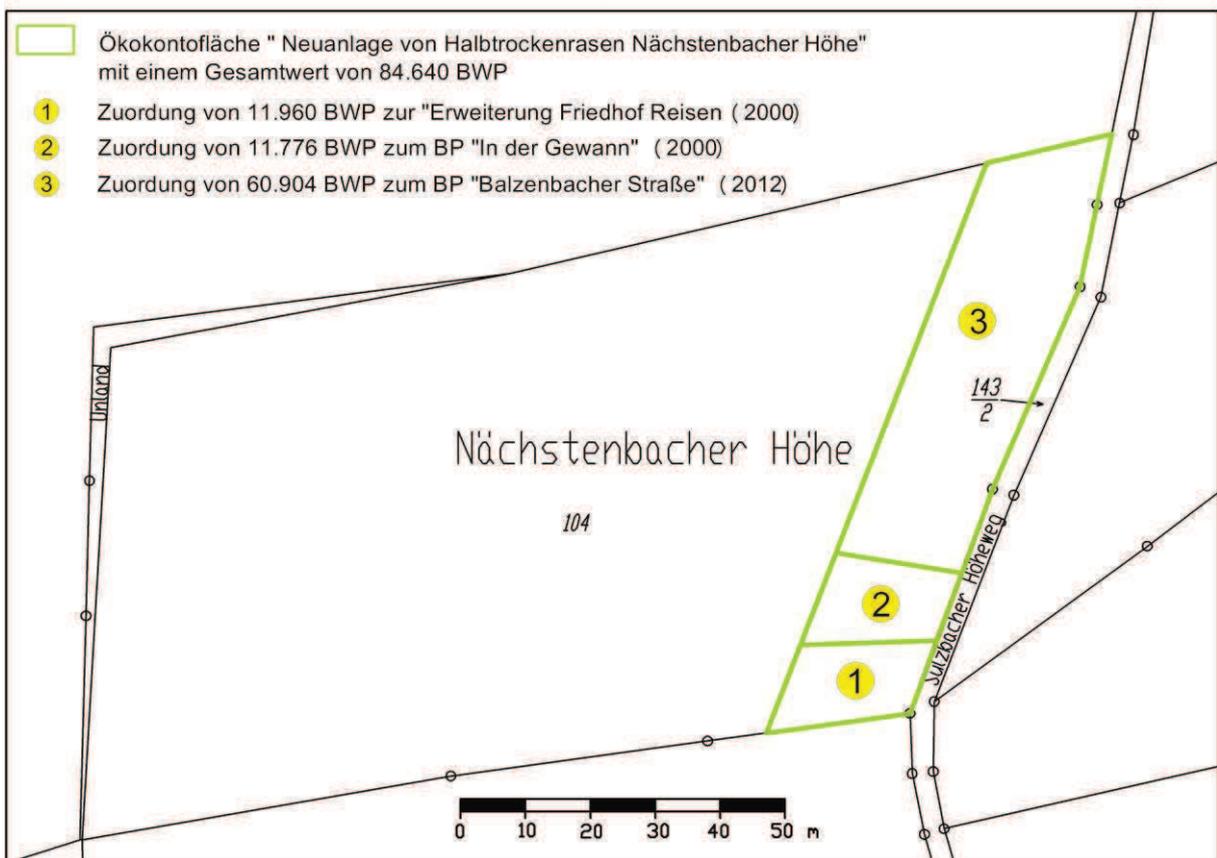
<sup>1</sup> Gemeinsamer Ortstermin am 3. Juli 2012 mit Herr Haubfleisch (UNB), Frau Baumgartner (Gemeinde Birkenau), Frau Thees (Infrapro)

<sup>2</sup> U.a. Aufrechte Trespe, Zittergras, Rotschwingel, Dost, Klappertopf, Hornklee, Hopfenluzerne, Acker-Witwenblume, Feld-Hainsimse, Esparsette, Johanniskraut, Scabiosen-Fockenblume, Wiesen-Glockenblume, Schafgarbe, Platterbse, Kratzdistel etc.

Durch die Mahd nach der Blüte kommt es zur Aussamung, so dass sie jedes Jahr erneut von Hand entfernt werden müssen.

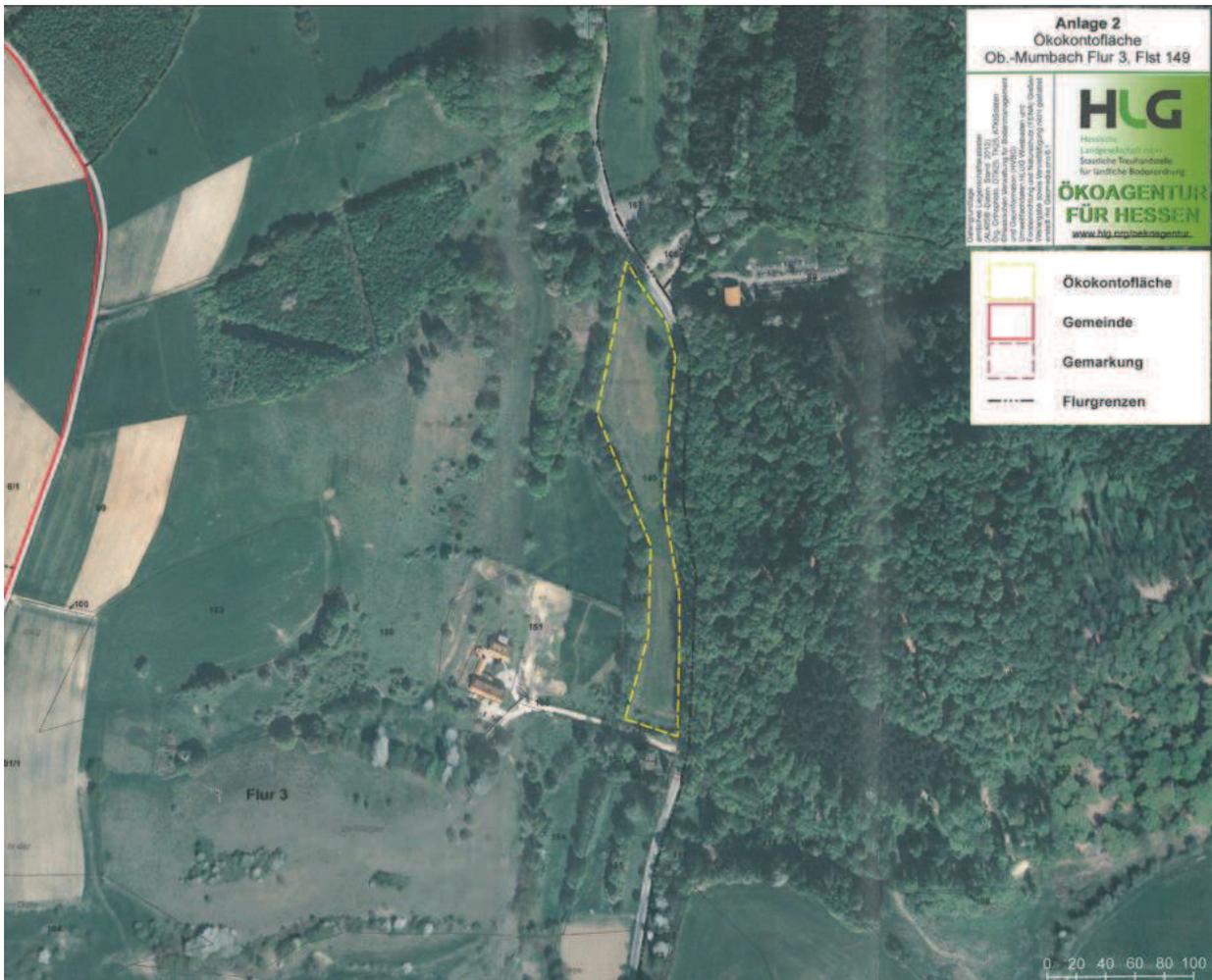
Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der zum Zeitpunkt der Einbuchung der Fläche in das Ökokonto prognostizierte Biotopwert beibehalten werden kann, wenn die Pflege der Fläche im Hinblick auf eine Verdrängung der nicht gewünschten Arten optimiert wird. Das bedeutet, dass die Pflegeintensität auf den Teilflächen, auf denen sich Goldrute und Berufskraut etabliert haben, zukünftig zwei mal jährlich gemäht werden, wobei die erste Mahd vor der Blütezeit durchzuführen ist, um eine weitere Ausbreitung zu verhindern und den Neophytenbestand dauerhaft ganz zurückzudrängen. Auf den verbleibenden Bereichen erfolgt die Mahd künftig wie bisher nur einmal jährlich im Sommer oder Spätsommer, so dass die Habitateignung für Schmetterlinge u.a. Insekten gewahrt bleibt.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Friedhofserweiterung Reisen und die BP-Änderung „In der Gewinn“ erfolgten im Jahr 2000 bereits zwei Abbuchungen, denen jeweils ca. 260 m<sup>2</sup> der Ökokontofläche zugeordnet wurden. Gemäß Kontoauszug vom 20.08.2008 beinhaltet das Ökokonto somit ein **Restguthaben von 60.904 Biotopwertpunkten**. Die entsprechende Teilfläche von 1.324 m<sup>2</sup> wird dem gegenständlichen Bebauungsplan zugeordnet. Die räumliche Zuordnung der Ökokontofläche ergibt sich aus nachfolgender Abbildung.



**Abb. 3:** Ökokontofläche „Neuanlage von Halbtrockenrasen Nächstenbacher Höhe“ mit Maßnahmenzuordnung  
(Quelle Luftbild: Hessenviewer)

Der verbleibende Kompensationsbedarf in Höhe von **90.080 Biotopwertpunkten** wird über die folgende Ökokontofläche der Ökoagentur der Hessischen Landgesellschaft ausgeglichen: **Gemarkung Ober-Mumbach, Flur 3, Flurstück 149**. Es handelt sich um eine Grünlandfläche entlang des Mumbachs mit einer Flächengröße von ca. 9.200 qm. Sie wird vollständig dem Bebauungsplan „Balzenbacher Straße“ zugeordnet. Die Flächenzuordnung erfolgt durch vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Birkenau und der HLG.<sup>3</sup> Die naturschutzfachliche Bewertung der Maßnahme wurde gemäß der vertraglichen Vereinbarung zwischen der HLG und der unteren Naturschutzbehörde des Kreis Bergstraße abgestimmt.



**Abb. 4:** Ökokontofläche der HLG in Ober-Mumbach  
(Quelle Luftbild: Hessenviewer)

<sup>3</sup> Vertrag über die Vermittlung und Verfügungstellung von Biotopwertpunkten (Ökopunkten) aus bereits vorlaufend durchgeführten Ökokontomaßnahmen i.S. § 5 Kompensationsverordnung für den Bebauungsplan der Gemeinde Birkenau „Balzenbacher Straße“, rechtskräftig mit Datum vom 07.12.2012.



Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich fasst sich demnach wie folgt zusammen:

Kompensationsbedarf / Defizit Biotopwert im Geltungsbereich:		-150.984 BWP
Maßnahmen:	Biotopwert der Maßnahme	verbleibende Differenz
Ökokonto Gemeinde Birkenau	60.904 BWP	-90.080 BWP
Ökokonto Ökoantur der Hessischen Landgesellschaft	90.080 BWP	0

#### I.9.4 Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden (s.a. Aussagen zum Schutzgut Boden im Umweltbericht). Der Gemeinde sind solche Vorkommen ebenfalls nicht bekannt. Es wird jedoch ein Hinweis zum Bodenschutz mit der Verankerung der Meldepflicht von sensorischen Auffälligkeiten in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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

#### I.9.5 Energiewende und Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sog. „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern auch ein neuer Absatz 5 in § 1 a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt. Demgemäß wird dargelegt, mit welchen Planinhalten „den Erfordernissen des Klimaschutzes (...) durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen“ wird.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2 b) und c) bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23 b) BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.





- Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung wie auch
- Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen,

im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Aufgrund der vorstehenden Empfehlungen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes überprüft und es ist festzustellen, dass alle Möglichkeiten optional anwendbar sind, so dass von der dezidierten Festsetzungsmöglichkeit kein Gebrauch gemacht werden muss. Dementsprechende Beschlüsse wurden von der Gemeindevertretung darauf hin auch gefasst.

### I.10 Flächenbilanz

Wohnbauflächen	ca. 2,1 ha	84 %
Verkehrsflächen	ca. 0,28 ha	11,2 %
Grünflächen	ca. 0,12 ha	4,8 %
Gesamtgebiet	ca. 2,5 ha	100 %

### I.11 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, eine Neuordnung kann jederzeit auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

### INFRAPRO

Aufgestellt:

Lorsch 19.02.2013

Dirk Helfrich

Dipl.-Ing., Beratender Ingenieur



## II Umweltbericht

### II.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes und der Planungsziele

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der Planungsabsicht der Gemeinde Nieder-Liebersbach, Grundstücke im Bereich der Ortsrandlage als Wohnbaufläche für den Eigenbedarf auszuweisen. Die geplanten Bauflächen erstrecken sich hangseitig entlang der Balzenbacher Straße und schließen eine Lücke zwischen bestehender Bebauung. Die Verkehrsanbindung erfolgt über eine hangparallele Erschließungsstraße mit Wendehammer, die im Westen an die Balzenbacher Straße anbindet. Die geplante Bebauung ist beiderseits der Erschließungsstraße vorgesehen, wobei in Anlehnung an die benachbarte Bebauung und zum Erhalt des dorftypischen Charakters eine Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt wird.

### II.2 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

#### Fachziele nach BauGB

Nach § 1a Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

#### Fachziele nach WHG und HWG

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Der Lauf des Balzenbachs verläuft ca. 100 m südwestlich der talseitigen Geltungsbereichsgrenze. Der Gewässerlauf und seine Uferbereiche incl. der ökologischen Funktionen des Gewässers werden von der Planung nicht tangiert. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 13 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) werden ebenfalls nicht berührt.

#### Schutzgebiete und Objekte nach BNatSchG und HENatG

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000 Gebiete).

Grundsätzlich stellen Streuobstbestände im Außenbereich geschützte Biotope nach § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) dar. Der Grünlandbestand mit Streuobst im Südosten des Geltungsbereichs besitzt aufgrund des schlechten Pflegezustandes der Obstbäume (lückige Ausprägung, Teile bereits abgängig) und der Grünlandausprägung (intensiv genutzte Pferdeweide) nicht den Charakter eines geschützten Biotops. Diese Einschätzung ergab sich auch in einem gemeinsamen Ortstermin am 15.6.2010 mit dem Umweltamt der Gemeinde Birkenau (Frau Baumgartner).

Eine potenzielle Bedeutung für Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten besitzen v.a. die Obstbäume und die weiteren Gehölzbestände entlang der Straßenböschung und innerhalb der Kleingartenfläche, da sie als Fortpflanzungs- und Ruhestätten insbesondere für die Avifauna in Betracht kommen.

Laut Aussage des Vereins der Vogelfreunde Nieder-Liebersbach (Herr Kohlmann, Tel. vom 17.6.2010) sind für das Plangebiet keine streng geschützten Arten bekannt. Ein dauerhafter Vergrümpfungseffekt der im Gebiet zu erwartenden „Allerweltsarten“ durch die geplante Bebauung ist lt. Aussage des Vereinsvertreters nicht zu erwarten. Nachfragen an den örtlichen NABU-Vertreter (Herrn Peter Schabel, Tel. vom 17.6.2010) bzgl. Artennachweise erbrachten bislang keinen Hinweis auf eine besondere Bedeutung des Plangebiets für streng oder besonders geschützte Arten.

Die Gabionenmauer entlang der Balzenbacher Straße besitzt Habitateignung für die Artengruppe der Reptilien (Mauereidechse). Sie ist jedoch nicht vom geplanten Eingriff betroffen.

Streng oder besonders geschützte Pflanzenarten wurden nicht angetroffen.

Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird nach derzeitigem Kenntnisstand daher nicht erwartet.

### Fachziele des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan der Gemeinde Birkenau (Ingenieurbüro Neuhaus & Kresse (2005): Landschaftsplan der Gemeinde Birkenau. Darmstadt) weist im Bereich des Bebauungsplans und dessen unmittelbarer Umgebung nachfolgend aufgeführte Nutzungsarten und Zielaussagen aus.

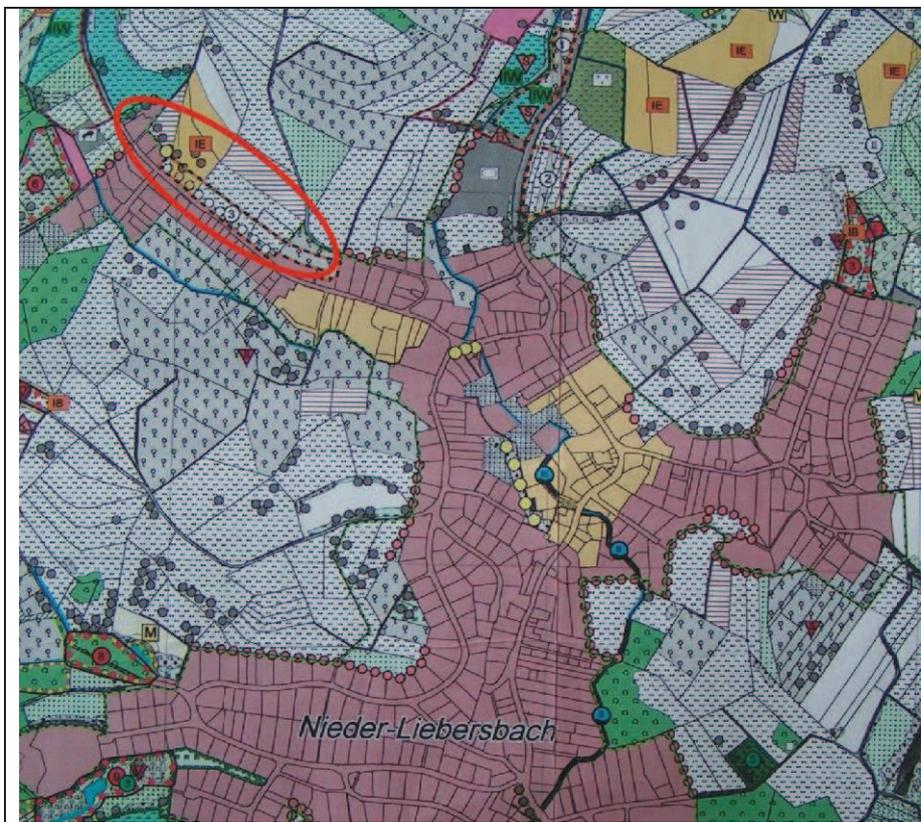


Abb. 3:  
Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Birkenau mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans

Der Bestand des Geltungsbereichs wird als intensiv genutztes Grünland und Streuobstwiese, Acker und Siedlungsfläche dargestellt. Entlang der Balzenbacher Straße sind im Bereich der hangseitigen Straßenböschung Laubbäume und Streuobst, im Nordwesten neben der bestehenden Bebauung Obstbäume als Bestand dargestellt. In den Zielaussagen ist am dortigen Siedlungsrand der Erhalt eines ortsbildprägenden Einzelbaumes dargestellt. Für den nordwestlichen Ortsrand ist eine bessere Eingrünung des Siedlungsrandes vorgesehen. Für die ackerbaulich genutzten Flächen in Hanglage empfiehlt der Landschaftsplan eine hangparallele Bewirtschaftung und bodenschützende Kulturarten bzw. die Umwandlung von Acker in standortgerechte Nutzung mit extensiv genutztem Grünland als Maßnahmen des Erosionsschutzes. Für den talseitigen Teil des Geltungsbereichs zeigt der Landschaftsplan ein planungsrechtlich nicht gesichertes kommunales Planungsvorhaben als Hinweis auf die von der Gemeinde beabsichtigte Bebauung des Gebiets. Gemäß Ausführungen des Landschaftsplans besteht hierfür ein mäßiges Konfliktpotenzial, in erster Linie bedingt durch die Beseitigung von Gehölzen an der Böschungskante und die Inanspruchnahme von Streuobst.

Die im Landschaftsplan dargestellte Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Bergstraße-Odenwald“ besitzt keine Rechtskraft mehr. Der Schutzgebietsstatus wurde am 9. März 2008 außer Kraft gesetzt.

## **II.3 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes**

### **II.3.1 Lage und Naturraum**

Nieder-Liebersbach befindet sich in der naturräumlichen Einheit Juchhöh-Odenwald (145.2) als Untereinheit des „Vorderen Odenwaldes“ (145). Der Vordere Odenwald besitzt einen kristallinen Grundgebirgssockel, der gegen die Rheinebene im Westen rund 400 m tektonisch herausgehoben ist. Im Bereich des Juchhöh-Odenwaldes ist der granitische Grundgebirgssockel z.T. von Lösslehmauflage bedeckt, die fruchtbare Standorte für die Landwirtschaft bildet. Die Art der Gesteinsverwitterung in Verbindung mit geomorphologischen Prozessen hat ein bewegtes Relief mit einem weit verzweigten Gewässernetz und kleinstrukturierten Nutzungsmustern geschaffen. Landschaftsprägend ist ein Wechsel von Wald auf Höhen und steilen Hanglagen und Offenland mit Acker, Grünland und Streuobst auf flacheren Hanglagen und in den breiteren Tälern. Die klimatische Situation und phänologische Entwicklung ist durch die angrenzende Bergstraße als Bindeglied zwischen Odenwald und Rheinebene beeinflusst.

### **II.3.2 Schutzgut Boden**

Den geologischen Untergrund bilden Hornblendegranite und Gehängelehme. Über den kristallinen Ausgangsgesteinen im südöstlichen und mittleren Teil des Geltungsbereichs haben sich durch die Prozesse der Bodenbildung saure Braunerden mit sandig-lehmiger Struktur ausgebildet. Ihre Eignung für die Landwirtschaft ist aufgrund der bodenchemischen und bodenphysikalischen Eigenschaften von untergeordneter Bedeutung.

Im Bereich der Deckschichten aus Lösslehm, die am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs anstehen, sind Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden zu erwarten. Sie

stellen aufgrund ihres höheren Basengehalts und ihres günstigeren Wasser- und Nährstoffhaushalts gute Böden für landwirtschaftliche Nutzung dar, wobei durch die z.T. starke Hangneigung die Bewirtschaftung durch die Gefahr der Bodenerosion eingeschränkt ist und eine dauerhafte Bodenbedeckung (bevorzugt Grünland) erforderlich macht. Der Anbau von Mais als besonders erosionsanfällige Nutzungsform ist an den gefährdeten Teilflächen aus Sicht des Bodenschutzes kritisch zu sehen, da er den unwiederbringlichen Abtrag des wertvollen Feinbodens fördert.

Es sind keine Altstandorte oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt (ALTIS, hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie).

### **II.3.3 Schutzgut Klima und Luft**

Regionalklimatisch ist das Untersuchungsgebiet dem Klimabezirk „Westlicher Odenwald“ zugehörig. Kennzeichnend ist ein schwach subkontinental geprägtes gemäßigtes Klima bei milden Wintern mit selten auftretenden längeren Frostperioden und geschlossener Schneedecke und mäßig warmen Sommern. Das Maximum der Niederschläge fällt im Sommer (Gewitterregen) und im Januar. Die Hauptwindrichtung ist durch den Verlauf des Weschnitztals vorgegeben und in SW-NO-Richtung orientiert. Der Untersuchungsraum ist durch die klimatisch begünstigte Bergstraße beeinflusst.

Die lokalklimatische Situation wird durch Relief, Vegetationsbedeckung und Bodennutzung bestimmt. Insbesondere bei windschwachen, austauscharmen Wetterlagen entstehen durch Aufheizung und Abkühlung von Oberflächen unterschiedlicher Eigenschaften kleinräumige Luftdruckunterschiede, die in Abhängigkeit des Reliefs zu lokalen Luftmassentransporten und Ausgleichsströmungen führen.

Die dicht bebauten Siedlungsflächen und Verkehrsflächen stellen dabei aufgrund des hohen Versiegelungsgrades Flächen der Wärmespeicherung dar. Die Offenlandflächen an den Talhängen von Liebersbach und Balzenbach sind aufgrund ihrer hohen nächtlichen Ausstrahlung Produktionsflächen für Kaltluft, die in Richtung Tallage abfließt. Der Liebersbach dient als Kaltluftammel- und abflussbahn in Richtung Süden. Der Luftaustausch zwischen Offenland und Ortslage ist durch die dichte Bebauung im Siedlungsbereich allerdings nur eingeschränkt möglich (Barrierewirkung), andererseits ist Nieder-Liebersbach aufgrund seiner Lage und Ausdehnung und der klimatischen Vorbelastungen kein ausgesprochener Bedarfsraum.

### **II.3.4 Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Der granitische Grundgebirgssockel ist Teil der hydrogeologischen Einheit des kristallinen Odenwaldes. Er stellt einen Kluftwasserleiter mit geringer Grundwasserdurchlässigkeit und –ergiebigkeit dar. Grundwasserbewegung findet in erster Linie oberflächennah in den Verwitterungsschichten statt, wobei versickerndes Niederschlagswasser an den Hangkanten in zahlreichen Quellen wieder zu Tage tritt. Die sandigen-kiesigen Sedimente des Weschnitztals und seiner Nebentäler stellen als Porenwasserleiter den Haupt-Grundwasserspeicher dar. Reliefbedingt sind die Einzugsgebiete der Quellen relativ klein, die Quellschüttungen sind entsprechend gering. Hohe Schwankungen in der Grundwasserergiebigkeit ergeben

sich darüber hinaus durch die oberflächennahe Lage der grundwasserführenden Schichten und der damit zusammenhängenden unmittelbaren Abhängigkeit der Niederschläge.

### **Oberflächenwasser**

Der Liebersbach als Nebengewässer der Weschnitz fließt in Nord-Süd-Richtung und quert die Ortslage. Nördlich von Nieder-Liebersbach ist die Gewässerstruktur durch Gewässer-ausbau (Begradigung, Uferbefestigung) und angrenzende Nutzungen deutlich bis stark verändert, im Bereich der Ortslage über weite Strecken verrohrt. Südlich der Balzenbacher Straße fließt der Balzenbach, der innerhalb der Ortslage über ein verrohrt Teilstück in den Liebersbach mündet. Sein Zustand wird hinsichtlich der Gewässerstruktur ebenfalls als stark bis sehr stark verändert eingestuft. Beide Oberflächengewässer werden von der Planung nicht unmittelbar berührt.

## **II.3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt**

### **Biotoptypen**

Die Bestandssituation ist zum überwiegenden Teil durch intensiv genutzte ackerbaulich genutzte Flächen (Maisanbau) sowie artenarmes, intensiv bewirtschaftetes Grünland (Pferdeweide) gekennzeichnet. Die Grünlandfläche im Südosten des Geltungsbereichs ist nutzungsbedingt in Teilbereichen stark eutrophiert, was sich im Aufkommen typischer Nährstoffzeiger (Brennesselinseln) widerspiegelt. Auf der Fläche befinden sich mehrere Obstbaumhochstämmen unterschiedlichen Alters, z.T. in verbrachten und verbuschten Randbereichen der Weide. Die Obstbäume zeigen einen allgemein schlechten Pflegezustand, ein Baum ist abgängig.

Im Nordwesten sowie am Südostrand des Geltungsbereichs befindet sich bestehende Bebauung mit Hausgärten (Ziergartencharakter). Der z.T. durch eine Mauer bzw. Gabionen gesicherte Böschungsbereich zur Balzenbacher Straße ist im Nordwesten durch eine Gras- und Hochstaudenflur, im mittleren Teil durch einen Laubgehölzbestand mit heimischen Baum- und Straucharten sowie jungem Gehölzaufwuchs und einzelnen Nadelbäumen und im südöstlichen Teil durch eine stark verbuschte Grasflur bewachsen. Letztere setzt sich nach Norden in einem Streifen zwischen der Pferdeweide mit Streuobst und einem brachgefallenen und verbuschten Gartengrundstück mit Nadelbaumbestand und Neophytenaufkommen (Goldrute) fort. Die im Landschaftsplan dargestellte markante Baumreihe (Nussbäume) entlang der Balzenbacher Straße wurde zwischenzeitlich bis auf ein Restexemplar aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt.

### **Tierwelt**

Eine faunistische Bestandserfassung ist nicht erfolgt. Die Beurteilung der Fläche als Lebensraum für Tiere erfolgt aufgrund der vorliegenden Biotoptypen und unter Berücksichtigung der Kenntnisse ortskundiger Vertreter der Naturschutzorganisationen und Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Anfragen an einen örtlichen NABU-Vertreter (Herrn Peter Schabel, Tel. vom 17.6.2010) ergaben bislang keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs als Lebensraum streng oder besonders geschützter Tierarten (insbesondere im Hinblick auf Vorkommen von Fledermäusen u. Neuntöter). Laut Aussage eines Vertreters des Vereins der Vogelfreunde Nieder-Liebersbach sind für das Untersuchungsgebiet lediglich „Allerweltsarten“ bekannt (Herr Kohlmann, Tel. vom 17.6.2010).

Die intensiv genutzten Ackerflächen und artenarmen Grünlandbestände bieten aufgrund ihrer Biotopausstattung eine geringe Vielfalt an Habitatstrukturen. Ihre Bedeutung als Lebensraum ist als nachrangig einzustufen, da sie kurzfristig ersetzbar sind und im Umfeld des Untersuchungsgebiets ausreichend Flächen mit vergleichbarer Lebensraumqualität als Ausweichraum zur Verfügung stehen. Der vielfältiger strukturierte Randbereich zwischen landwirtschaftlicher Flur und Balzenbacher Straße bzw. Siedlungsfläche im Südosten bietet durch die kleinräumigere Gliederung mit dem Wechsel von Gras- und Krautbeständen, Gehölzflächen, Bracheflächen und Einzelbäumen eine höhere Vielfalt an Habitatstrukturen. Es ist davon auszugehen, dass diese Flächen Teil des Lebensraums von Vögeln, Insekten und Kleinsäugetern darstellen. Insbesondere die Obstbäume wurden als potenziell bedeutsame Biotopstruktur für die Fauna geprüft. Der schlechte Pflegezustand der Grünlandfläche und des Obstbaumbestandes stellen im vorliegenden Fall jedoch eine Minderung der Habitatqualität für typische Bewohner dieser Lebensräume dar. Die Nutzung hat zur Verarmung des Grünlandbestandes infolge intensiver Beweidung, Eutrophierung von Teilflächen und Verbrachung und Verbuschung in Randbereichen geführt. Es wurden keine Baumhöhlen als Hinweis auf eine besondere Bedeutung der Bäume für höhlenbrütende Vögel, Fledermäusen oder andere baumhöhlenbewohnende Tiere festgestellt.

Als weitere Einschränkung ist anzumerken, dass die Lage zwischen Ortsrand und intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flur für wenig mobile Arten nur eingeschränkte Austauschbeziehungen zu ähnlich strukturierten Flächen im weiteren Umfeld möglich macht. Hinzukommen Störeinflüsse durch die angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen. Es ist daher wahrscheinlich, dass v.a. störungsunempfindliche, siedlungstolerante Arten die Flächen im Geltungsbereich nutzen.

### **Biologische Vielfalt**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist gekennzeichnet durch geringe Vielfalt der Biotoptypen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Lediglich extensiver genutzten Randbereiche und die Gehölzbestände, v.a. im Südosten und entlang der Balzenbacher Straße besitzen aufgrund ihrer Biotopausstattung eine höhere Bedeutung für die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten, sind aber aufgrund der geringen Ausdehnung und der isolierten Lage inmitten intensiv genutzter bzw. störungsreicher Nutzungen für die Vernetzung von Lebensräumen nur sehr eingeschränkt nutzbar.

### II.3.6 Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

#### Schutzgut Mensch

Bei der bestehenden Bebauung entlang der Balzenbacher Straße handelt es sich um Wohnbebauung (v.a. südlich an den Geltungsbereich angrenzend) sowie um Mischbebauung im Osten sowie am äußeren Westrand der Bebauung.

Entlang der Balzenbacher Straße verläuft eine Wanderwegeverbindung. Der Geltungsbereich ist Teil des siedlungsnahen Freiraums, der der ortsansässigen Bevölkerung als Erholungsraum dient.

Für die menschliche Gesundheit schädliche Immissionen oder Emissionen sind hier nicht bekannt.

#### Kultur- und Sachgüter:

Als Sachgüter sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Geltungsbereich als landwirtschaftliche Produktionsstätten sowie der Gebäudebestand zu nennen. Die Streuobstbestände in Ortsrandlage stellen eine typische, kulturhistorisch geprägte Nutzungsform dar, deren Qualität durch die mangelnde Obstbaumpflege und die Art der Grünlandbewirtschaftung jedoch stark beeinträchtigt ist. Archäologische Fundstellen oder andere Kulturgüter sind auf der Fläche nicht bekannt.

### II.3.7 Schutzgut Landschaft

Der Landschaftsplan der Gemeinde Birkenau stellt den Geltungsbereich als randlichen Teil eines Offenlandbereichs mit Streuobst, Grünland und Acker im Wechsel dar, der eine hohe Erholungseignung zukommt. Die Bewertung von Landschaftsbildqualität und Erholungseignung resultiert aus einer Vielzahl optisch attraktiver, durch landwirtschaftliche Extensivnutzung geprägter Biotoptypen im kleinräumigen Wechsel, die überwiegend naturnah und naturraumtypisch ausgeprägt und wenig durch Störungen vorbelastet sind. Die Balzenbacher Straße ist Teil einer Wanderwegeverbindung.

Das Landschaftsbild im näheren Umfeld ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Ackernutzung (Mais), intensiv genutztem Grünland und Pferdeweide mit ungepflegtem Grünlandbestand und Reste einer ehemaligen Streuobstwiese im Südostteil des Geltungsbereichs. Der Übergang zur Balzenbacher Straße erfolgt im mittleren und südöstlichen Teil des Plangebiets über eine z.T. durch bauliche Maßnahmen befestigte Böschung mit Hecken und Einzelbäumen entlang der oberen Böschungskante (heimische Laubgehölze sowie landschaftsuntypische Zier- und Nadelgehölze). Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Talhang des Balzenbachtals und ist vom Gegenhang einsehbar. Durch die kleinräumig gegliederte Topografie im Landschaftsraum bestehen jedoch insgesamt keine weitläufigen Sichtbeziehungen und keine besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes in diesem Bereich.

Der Siedlungscharakter ist ländlich geprägt, wobei die Gestaltung des Siedlungsrandes Defizite hinsichtlich der landschaftlichen Einbindung aufweist.

### II.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Vielfältige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich aus der räumlichen und funktionalen Verzahnung der Naturraumfaktoren. Die wesentlichen werden in nachstehender Tabelle dargestellt.

Auswirkungen auf ↓	Boden	Klima, Luft	Wasser	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Mensch, Kultur-, Sachgüter	Landschaft
<b>Boden</b>	—	Prozesse der Bodenbildung, Zersetzung organischer Substanz, biologische Aktivität sind abhängig von Temperatur, Niederschlägen, Luftfeuchte	Prozesse der Bodenbildung, Zersetzung, biologische Aktivität sind abhängig von der Wasserverfügbarkeit	Humusbildung, Durchlüftung und Durchmischung des Bodens, Umwandlung (u. Bindung) von Schadstoffen	Bodenbearbeitung / Bodennutzung begünstigt Erosion von Feinboden, Stoffeinträge, Verdichtung durch Landwirtschaft, Bodenversiegelung durch Siedlungs- u. Verkehrsflächen	hohe Reliefenergie begünstigt Bodenerosion und flächgründige Bodenentwicklung und schränkt Bewirtschaftbarkeit ein.
<b>Klima, Luft</b>	Bodeneigenschaften und -nutzung beeinflussen Verdunstungsverhalten	—	Niederschlagsverdunstung / Wasserflächen wirken klimatisch Ausgleichend durch Transport latenter Wärme.	Gehölzbewuchs wirkt Temperatur ausgleichend und hemmt Luftbewegung (auch Kaltluftabfluss), Pflanzenbewuchs bildet Frischluft	offene landwirtschaftliche Flächen dienen der Kaltluftproduktion	Topografie bedingt Luftabfluss Richtung Südwesten in Richtung Balzenbachtal
<b>Wasser</b>	Speisung des Grundwassers durch das Medium Boden, ggf. Stoffeinträge in das Grundwasser	Niederschlagsrate speist Grund- und Oberflächengewässer	—	Vegetation bremst Oberflächenabfluss und begünstigt Niederschlagsversickerung	Ggf. schädliche Stoffeinträge in das Grund- und Oberflächengewässer durch menschliche Aktivitäten	Topografie beeinflusst Abfluss des Oberflächenwassers und des oberflächennahen Grundwassers.
<b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	Bodeneigenschaften bestimmen Besiedelbarkeit, Pflanzengesellschaften, Nutzbarkeit	Klima bestimmt Ausbreitung und phänologische Entwicklung von Tier- und Pflanzenarten	Wasseraufnahme ist Lebensgrundlage aller Lebewesen, Grundwasser und Oberflächengewässer sind Lebensräume	—	menschliche Aktivität bedingt Entstehung Lebensräumen der Kulturlandschaft (Streubst, Grünland, Acker)	Kulturlandschaft ist Lebensraum vieler spezialisierter Arten

Auswirkungen auf ↓	Boden	Klima, Luft	Wasser	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Mensch, Kultur-, Sachgüter	Landschaft
<b>Mensch, Kultur-, Sachgüter</b>	Boden (hier z.T. Lösslehm) beeinflusst die Qualität als Produktionsstandort	gemäßigtes Klima und hohe Luftqualität sind Grundlage der menschlichen Gesundheit und Erholung	Lebensgrundlage des Menschen	Flächen mit hoher biologischer Vielfalt bieten hohe Erholungs-/Erlebnisqualität	—	landschaftstypische Strukturen erhöhen den Erholungs-/Erlebniswert
<b>Landschaft</b>	Bodeneigenschaften sind Grundlage für Bewuchs und Nutzungsstrukturen	Klima und Luft beeinflussen Bewuchs und Nutzungsstrukturen	Wasserangebot beeinflusst Bewuchs und Nutzungsstrukturen	Wesentliche Bestandteile der Kulturlandschaft	Mensch beeinflusst Landschaft durch Nutzung (Kulturlandschaft)	—

## II.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Planungsdurchführung

### II.4.1 Schutzgut Boden

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens werden Böden versiegelt und damit dauerhaft ihrer Funktion im Naturhaushalt entzogen. Der Umfang der Flächenversiegelung ergibt sich aus der zulässigen überbaubaren Fläche und der Neuversiegelung durch Verkehrsflächen und beträgt ca. 1,5 ha. Weitere Beeinträchtigungen des Bodens ergeben sich im gesamten Baustellenbereich durch Verdichtung, Bodenabtrag und Umlagerung. Die Geländetopographie macht erhebliche Modellierungsmaßnahmen erforderlich. Daraus resultieren zumindest vorübergehende Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (Reduzierung der Versickerungsleistung, Störung der bodenbiologischen Prozesse).

Durch die Anlage befestigter Flächen in teilversiegelter Ausführung bleiben die Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten. Mit der dauerhaften Begrünung der Grundstücksfreiflächen, u.a. durch standortgerechte Gehölzpflanzungen, werden die durch die Vornutzung und die baulichen Maßnahmen bedingten Bodenbelastungen reduziert und eine Regeneration der Böden im Hinblick auf Nährstoff- und Humushaushalt, Bodenerosionsanfälligkeit und biologische Aktivität ermöglicht.

### II.4.2 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Bebauung der Fläche gehen Bereiche verloren, die Bildungs- und Abflussflächen für Kaltluft darstellen. Die Beseitigung von Gehölzen führt zum Verlust klimatisch ausgleichend wirkender Strukturen im Hinblick auf Frischluftproduktion und Lufthygiene. Mit der Flächenversiegelung durch Bau- und Verkehrsflächen geht eine kleinräumige Verstärkung von Temperaturextremen, insbesondere während sommerlicher Hitzeperioden, einher da kein Ausgleich über die verdunstende Vegetation mehr stattfindet.

Mit der Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Baum-/Gehölzpflanzungen werden im Geltungsbereich kleinklimatisch und lufthygienisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung und der exponierten Lage und relativ guten Durchlüftung des Gebiets sowie aufgrund der vergleichsweise geringen klimatischen Vorbelastungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt als gering einzustufen.

### **II.4.3 Schutzgut Wasser**

Die Bodenversiegelung durch Siedlungs- und Verkehrsflächen führt zum vollständigen Verlust der Niederschlagsversickerung auf den betroffenen Flächen und zur Erhöhung des Oberflächenabflusses. Durch die Anlage befestigter Flächen in teilversiegelter Ausführung wird zumindest ein Teil des dort anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Zur weiteren Reduzierung des Oberflächenabflusses wird die Anlage von privaten Anlagen zur Regenwassernutzung empfohlen. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser wird über ein Trennsystem dem Vorfluter zugeführt.

Auf den durch den Baustellenverkehr genutzten Flächen erhöht für den Zeitraum der Durchführung der Baumaßnahmen der Oberflächenabfluss aufgrund der Bodenverdichtung. Durch Bodenlockerung und Begrünung der Freiflächen nach Beendigung der Bauarbeiten kann die Versickerungsleistung der nicht versiegelten Böden wieder hergestellt werden.

Dem verstärkten Abfluss von Niederschlagswasser von den hangoberhalb gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Anlage eines begrünten Erdwalls entlang der hangseitigen Grundstücksgrenzen vorgebeugt.

### **II.4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt**

Mit der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens werden Flächen im gestörten Siedlungsrandbereich berührt, die von geringer (Ackerflächen, Ziergärten, Pferdeweide) und mittlerer Bedeutung (ungepflegte Reste ehem. Streuobstwiese, Verbuschungsflächen, straßenbegleitendes Gehölz) als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eingestuft werden. Im Lauf des bisherigen Verfahrens ergaben sich keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung der Flächen für europarechtlich geschützte Arten. Zwar ist davon auszugehen, dass die Fläche Teil des Lebensraums störungsunempfindlicher Arten des Offenlandes, Halboffenlandes und der Siedlungsbereiche darstellt und dass insbesondere die Baumbestände und die straßenbegleitende Gehölzpflanzung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Avifauna dienen. Durch den Erhalt des Gehölzstreifens an der Balzenbacher Straße und den weitest möglichen Erhalt von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksfreiflächen sowie durch die Beschränkung erforderlicher Rodungsmaßnahmen auf einen Zeitraum außerhalb der Brutzeit der Vögel, können erhebliche Negativwirkungen auf die Tierwelt vermieden werden. Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Sinne einer Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Populationen von Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

Durch die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksteile und die Realisierung der festgesetzten Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen werden mittelfristig Ersatzstrukturen geschaffen, die die Habitatfunktionen übernehmen.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird z.T. über das Ökokonto der Gemeinde Birkenau abgedeckt, d.h. es erfolgt eine Zuordnung bereits im Vorfeld durchgeführter landespflegerischen Maßnahmen an anderer Stelle. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Entwicklung eines Magerrasens durch Umwandlung einer ehemaligen Ackerfläche und dauerhafte, extensive Flächenpflege (vgl. Kap. I.9.3).

Darüber hinaus erfolgt eine Zuordnung des Eingriffs zu Ökokontoflächen der Ökoagentur der Hessischen Landgesellschaft. vgl. Kap. I.9.3)

#### **II.4.5 Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter**

##### **Mensch**

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit im neuen Wohngebiet durch Emissionen (Lärm, Stäube) ist nicht zu erkennen. Von der Planung gehen auch keine entsprechenden Auswirkungen auf vorhandene, benachbarte Wohnlagen aus. Entsprechende Belastungen, die im Rahmen des Baustellenbetriebs auftreten, sind von vorübergehender Natur.

Die durch vorliegenden Bebauungsplan mögliche zusätzliche Verkehrsbelastung der Ortslage ist aufgrund der geringen Ausdehnung des geplanten Baugebiets als vertretbar einzuschätzen.

##### **Kultur- und Sachgüter**

Die derzeit landwirtschaftlich und für die Pferdehaltung genutzten Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gehen vollständig für die bisherige Nutzung verloren. Der Gebäudebestand der vorhandenen Siedlungsfläche bleibt erhalten.

#### **II.4.6 Schutzgut Landschaft**

Mit der Ausweisung von Bauflächen am geplanten Standort wird eine Fläche mit eher nachrangiger Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung beansprucht. Die ursprünglich vorhandenen typischen Kulturlandschaftselemente im Ortsrandbereich (Streuobstwiese, Baumreihe, Einzelbäume) sind entweder nicht mehr vorhanden oder durch mangelnde Pflege und Nutzungsintensität in ihrer Qualität beeinträchtigt.

Die Lage und Ausdehnung des Baugebiets folgt der topografischen Situation und schließt eine Lücke zwischen vorhandener Bebauung im Südosten und Nordwesten der Balzenbacher Straße. Entlang der nördlichen Siedlungsgrenze wird eine neue Siedlungsrandeingrünung erforderlich, um die landschaftliche Einbindung sicherzustellen. Dies erfolgt durch Pflanzfestsetzungen auf den privaten Grünflächen.

Der Gehölzbestand entlang der Böschung zur Balzenbacher Straße wird als öffentliche Grünfläche erhalten und durch weitere Baumpflanzungen (Nussbäume) im Sinne einer landschaftstypischen Gestaltung ergänzt.

#### II.4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Wechselwirkungen beziehen sich auf das Schutzgut Boden. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der geplanten Flächenversiegelung durch Bau- und Verkehrsflächen. Damit einher geht ein Verlust der Bodenfunktionen und Niederschlagsrückhaltung sowie der Verdunstungsfunktion und der Funktion als Lebensraum.

Darüber hinaus ist im gesamten Baustellenbereich von einer Verdichtung der Böden und daraus resultierenden Folgen für den Wasserhaushalt und die natürlichen Bodenfunktionen (Reduzierung der Versickerung und Bodenluftzirkulation, Erhöhung des Oberflächenabflusses, Beeinträchtigung von Bodenlebewesen und Umwandlungsprozessen) auszugehen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und durch Lockerungsmaßnahmen und Wiederbegrünung reversibel.

Mit den bereits im Vorfeld umgesetzten Maßnahmen zur Eingriffskompensation auf den zugeordneten Ökokontoflächen werden mittel- bis langfristig nutzungsbedingter Bodenbelastungen reduziert. Darüber hinaus erfolgt gleichzeitig eine Aufwertung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung der Landschaft durch die Entwicklung naturraumtypischer Strukturen sowie eine Aufwertung der Lebensraumbedingungen für die heimische Flora und Fauna durch die Förderung vielfältiger Habitatstrukturen.

#### II.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Null-Variante

Bei Ausbleiben des geplanten Vorhabens wäre die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen anzunehmen. Insbesondere eine langfristige Fortsetzung erosionsfördernder Kulturen (z.B. Mais) in den gefährdeten Hangpartien ist aufgrund der Folgen für den Boden kritisch zu betrachten. Für den Grünlandbestand mit Obstbäumen im Südosten wäre aufgrund der mangelnden Baumpflege eine Zunahme der abgängigen Bäume und eine abnehmende Qualität hinsichtlich Landschaftsbild und Naturschutzwert anzunehmen. Für brachgefallene und bereits in Verbuschung befindliche Flächen am Ortsrand wäre bei dauerhaftem Ausbleiben der Nutzung / Pflege eine Fortsetzung der Verbuschung der Flächen und Gehölzentwicklung durch Sukzession zu erwarten. Für die Gehölzbestände im Böschungsbereich entlang der Balzenbacher Straße ist ein Fortbestand der aktuellen Situation mit entsprechenden Gehölzpflegemaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht anzunehmen.

#### II.6 Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine Vielzahl an Festsetzungen und Empfehlungen, die für die Vermeidung und Verringerung sowie den Ausgleich von Eingriffen von Bedeutung sind. Die damit verbundenen Maßnahmen werden in folgender Tabelle zusammengefasst:

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs	Fachliche Begründung
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 250 m <sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein lokaltypischer Obsthochstamm oder standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. 10% der Grundstücksfreifläche sind als Gehölzflächen anzulegen.	Durchgrünung und Strukturierung des Baugebiets, landschaftliche Einbindung, Verbesserung der Lebensbedingungen der heimischen Flora und Fauna.
Anpflanzen einer Strauchhecke aus standortgerechten, heimischen Arten am nördlichen Siedlungsrand auf privaten Grünflächen. Regelmäßige Pflege alle 10 bis 15 Jahre durch auf den Stock setzen. Dabei können einzelne Überhälter belassen bleiben. Die Umwandlung in eine Formschnitthecke ist unzulässig.	Einbindung des Siedlungsrandes. Verbesserung der Lebensbedingungen der heimischen Flora und Fauna.
Landschaftsprägende Einzelbäume sind zu erhalten und in die Grünflächen zu integrieren.	Erhalt von raumwirksamen Landschaftsbildelementen und Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich.
Der Gehölzbestand im Bereich der Straßenböschung ist zu erhalten. Einzelne standortfremde Gehölze (Fichten- und Thuja-Reihe) sind zu beseitigen und durch heimische Arten zu ersetzen. In Ergänzung sind zwei Nussbäume entlang der Straßenböschung zu pflanzen.	Erhalt und Entwicklung von gliedernden Landschaftsbildelementen und Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich.
Pflanzung von Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Parkfläche.	Durchgrünung des Baugebiets, Beschattung der Stellflächen
Dächer sind mit kleinformatischen, nicht spiegelnden Werkstoffen einzudecken. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Spitz-, Giebel- oder Schlepptgauben zugelassen.	Harmonisches Einfügen des Wohngebiets in die Ortslage. Schutz des Landschaftsbildes.
Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig.	Verringerung der Barrierewirkung für Kleintiere.
Hecken sind als Einfriedung zu bevorzugen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzhecken ist unzulässig.	Naturnahe Durchgrünung des Baugebiets, Verbesserung der Lebensbedingungen der heimischen Flora und Fauna.
Zäune sind naturfarbenen Maschengeflecht oder in Holz auszuführen. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.	Harmonisches Einfügen des Wohngebiets in die Ortslage. Verringerung der Barrierewirkung der Einfriedungen für Kleintiere.
Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.	Erhalt des Niederschlagswassers im örtlichen Wasserkreislauf.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen. 10% der Grundstücksfreifläche sind als Gehölzfläche anzulegen.	Durchgrünung des Baugebiets, Schaffung von Ersatzlebensräumen für die heimische Fauna.
An der hangseitigen Geltungsbereichsgrenze sind entlang des neuen Wirtschaftsweges extensiv gepflegte Feldraine zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.	Wiederherstellung typischer Habitatstrukturen der landwirtschaftlichen Flur. Schaffung von Lebensräumen für die heimische Fauna und Flora. Verbesserung der Biotopvernetzung.



Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und, sofern es die Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu versehen.	Erhalt eines Teils der natürlichen Bodenfunktionen. Erhalt des Niederschlagswassers im örtlichen Wasserkreislauf.
Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und der Wiederverwertung, z. B. als häusliches Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.	Schonung der Ressource Wasser

Der aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (vgl. Kap I.9.3) resultierende zusätzliche Kompensationsbedarf wird durch die Ökokontopunkte-Guthaben der Gemeinde Birkenau und der Ökoagentur der Hessischen Landgesellschaft ausgeglichen (Maßnahmenerläuterung und Bilanzierung, vgl. Kap. I.9.3).

Der durch das Vorhaben entstehende Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist damit ausgeglichen.

## II.7 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung alternativer Standorte erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Die Gemeinde Birkenau betreibt derzeit die Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Nach Abwägung aller Belange hat sich die Gemeinde für die Aufnahme der Fläche in den Entwurf des Flächennutzungsplans entschieden.

## II.8 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Neben einer Begehung 2006 mit Biotoptypen- und Strukturkartierungen und einer Bestandsüberprüfung im Sommer 2010 wurden folgende weitere Unterlagen zur Beschreibung des Bestands und der möglichen Planungsfolgen ausgewertet:

- Topographische Karte 1:25.000 (Hessisches Landesvermessungsamt (Hg.) / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie. 2001.)
- Umweltatlas Hessen 2004 (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hg.). Wiesbaden 2004.)
- Bodenkarte von Hessen 1:50 000. (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hg.). Wiesbaden 2002.)
- Landschaftsplan der Gemeinde Birkenau
- Luftbilder (Google Earth)
- Hinweise in den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung des Vorentwurfs
- Tel./schriftliche Anfragen an örtliche Vertreter von Naturschutzverbänden

## II.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde Birkenau ist für die Überwachung der Umweltauswirkungen verantwortlich. Das Monitoring erfolgt mit dem Ziel der Überwachung der Planaussagen und der zu erwartenden langfristigen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, um so ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Anpassungen der Planung bzw. der vorgesehenen Maß-

nahmen zu ermöglichen. Monitoringbedarf ergibt sich für die Erfolgskontrolle der Ökokonto-Maßnahmen im Hinblick auf die prognostizierten Entwicklungsziele. Für die Ökokontofläche der Gemeinde Birkenau wurde im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins mit der Unteren Naturschutzbehörde (3. Juli 2012) eine Intensivierung der Mahd zur Zurückdrängung unerwünschter, nicht heimischer Arten festgelegt. Der Erfolg dieser Maßnahme sollte nach 5 Jahren überprüft werden und die erforderliche Pflegeintensität ggf. wieder neu festgelegt werden.

## II.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der Planungsabsicht der Gemeinde Birkenau, Grundstücke im Bereich des Ortsteils Nieder-Liebersbach als Fläche für Wohnbebauung bereitzustellen. Der Plangeltungsbereich befindet nördlich der Balzenbacher Straße und schließt dort eine Lücke zwischen bereits bestehender Bebauung.

Als Fachziele des Umweltschutzes sind vor allem der sparsame Umgang mit Grund und Boden, der Schutz vor Bodenerosion in den steileren Hangpartien, die Eingrünung des Ortsrandes und der Erhalt landschaftsprägender Bäume und des Streuobstbestandes im Südosten zu nennen. Die im Landschaftsplan dargestellten schützenswerten Einzelbäume wurden zwischenzeitlich bis auf Einzelexemplare im Rahmen der Flächenbewirtschaftung und Verkehrssicherung entfernt. Der Streuobstbestand im Südosten erfüllt aufgrund mangelnder Baumpflege und intensiver Beweidung nicht mehr die Kriterien eines geschützten Biotops gem. §31 HENatG. Weitere Schutzgebiete und Objekte sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Bestandsaufnahme der Schutzgüter wurden keine weiteren als die genannten gesetzlich geschützten Objekte oder Gebiete ermittelt. Das Plangebiet ist überwiegend intensiv ackerbaulich sowie als Pferdeweide genutzt. In Randbereichen befinden sich z.T. Gehölze und Brache bzw. Verbuschungsflächen.

Bei Ermittlung der Planungsfolgen wurden vor allem folgende mögliche Beeinträchtigungen festgestellt. Durch Befestigung und Versiegelung wird Boden dem Naturhaushalt ganz oder teilweise entzogen werden. Der verbliebene Obstbaumbestand im Südosten sowie angrenzende Verbuschungs- und Bracheflächen gehen als Lebensräume mit mittlerer Bedeutung verloren. Durch die Neuausweisung von Bauflächen ergeben sich Negativwirkungen für das Landschaftsbild. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen entfallen künftig für die landwirtschaftliche Nutzung.

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

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



Aus der Bilanzierung von Bestand und Planung ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf, der z.T. über das Ökokontopunkte-Guthaben der Gemeinde ausgeglichen werden kann.

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird über das Ökokontoguthaben der Ökoagentur der Hessischen Landesgesellschaft gedeckt.

Alternative Standorte für die Siedlungserweiterung wurden im Rahmen der Umweltprüfung nicht untersucht. Die Fläche wurde bereits im Rahmen der Alternativenprüfung der in Aufstellung befindlichen Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans (z.zT. ausgesetzt) als Siedlungserweiterungsfläche in Nieder-Liebersbach ermittelt.

Die Umweltprüfung erfolgte durch Auswertung verschiedener Unterlagen, wie einer Biotoptypenkartierung, amtlichen Veröffentlichungen zu Umweltdaten, dem Landschaftsplan der Gemeinde Birkenau sowie Hinweisen in den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung des Vorentwurfs.

Für die Überwachung der Umweltauswirkungen ist die Gemeinde Birkenau verantwortlich, die die langfristigen Umweltauswirkungen der Planung im Rahmen der Fortschreibungen des Flächennutzungsplans prüft.

## INFRAPRO

Lorsch, 19.02.2013

Susanne Thees, Dipl.-Geographin  
Sonja Pesch, Dipl.-Ing. Landeskultur und Umweltschutz

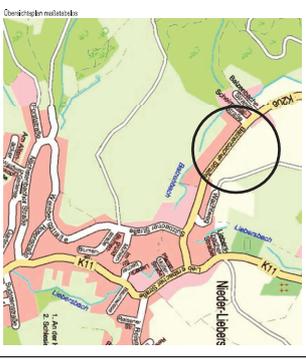
# Bestandskarte zum BEBAUUNGSPLAN "Balzenbacher Straße" der GEMEINDE BIRKENAU

PLANZEICHNUNG  
Wernersdorf

Flurstücke in der Gemarkung Nieder-Liebersbach, Flur 1, Nr. 1/2, 1/3, 2/4, 2/5, 3/5 (teilw.), 4, 12/5, 12/6, 275/2, 275/3, 278/1, 323/2, 330/1 (teilw.) und Flur 7 Nr. 417/1, 41/10, 40/3 (teilw.).



Gemeinde Birkenau  
Bestandskarte zum Bebauungsplan  
"Balzenbacher Straße"  
im Ortsteil Nieder-Liebersbach



DIR.-ING. (FH) DIK HELMICH  
BREMEN WERNER WERNERSDORF  
AM BERGWERKSWEG 1,  
64666 HEPPENHEIM  
FON: 06252 - 689000  
FAX: 06252 - 689091  
MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE  
WEB: WWW.INFRAPRO.DE

Maßstab: 1 : 1000  
Planstand: ENTWURF  
Datum: August 2012  
Prof.-Nr.: 01.09P

**INFRAPRO**  
PLANINGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR  
INFRASTRUKTURELLE PROJEKTUSUNGEN



## Biotoptypen

(in Klammern: Zuordnung Nutzungstypen nach Art. 3 KV gem. EA-Erläuterung im Textteil)

- Gebüsch, Hecken, Säune
- Hecken-Gebüschpflanzungen, straßenbegleitend (02.500)
- Straßengrüngürtel mit Verbauung; heimisch/standardfremd (02.600) (Thuja, Fichte)
- Bäume, Baumgruppen, Feldgehölze
- heimischer Laubbaum, Obstbaum / Obstbaum angängig (04.110)
- Grasland im Außenbereich
- Intensiv genutzte Wiesenwälder (06.910 / 06.920)
- Weide, intensiv bewirtschaftet (06.200)
- Grasacker mit Weidelgras (02.320)
- Rudenfluren und Bächen
- Wiesennetze / ruderalen Grünland, Verbusch (09.130)
- Feldrain, Wiesennain (09.150)
- Straßengrüngürtel mit ausdehnender Rudenflur (09.210)

## Vegetationszone und teile Flächen

- Straßen (10.510)
- nahezu versiegelte Fläche, Pflaster (10.520)
- befestigte Fläche, Schotterfläche (10.530)
- Gebäude gem. Katalog (10.710)
- sonstige Gebäude (10.710)
- Acker und Gärten
- Acker, intensiv genutzt (11.191)
- anfangsstrukturelle Hausgärten (11.220)
- Klettergerüst, Überw., Klettergerüst / Ziergehölze (11.123)
- Nichtflächlich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs