

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Modautal „Am Beedenkircher Weg“, 1. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

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

- 1.1 Folgende nach § 8 BauNVO grundsätzlich mögliche Nutzungen sind unzulässig: Abs. 2 Nr. 3, Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 3.
- 1.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH = Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut) gemäß der Angabe in der Nutzungsschablone bestimmt. Als Bezugspunkt hierfür gilt die Oberfläche der anbaufähigen Verkehrsfläche des Feldweges (Parzelle Nr. 85) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

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

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

3. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

4. § 9 (1) Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen:

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung des Plangeltungsbereiches mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist nicht zulässig.

5. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Die Grundstücke Flur 3, Nr. 106/3 und 108/1 der Gemarkung Brandau, die ursprünglich als Wirtschaftswiese genutzt wurden, sind im Jahr 1999 als Streuobstwiese angelegt worden. Es wurden 60 Obst- Hochstämme gepflanzt, diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen-

Das Grünland ist jährlich 1 – 2 mal zu mähen (nicht vor Ende Juni), das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig.

6. § 9 (1) Nr. 25 BauGB: Umgrenzung von Flächen für Bepflanzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern:

Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche ist eine zweireihige Baumhecke, bestehend aus standortgerechten Laubholzarten, anzupflanzen (Verweis auf textliche Festsetzungen Teil A, Ziffer 4. / Auswahlliste), wobei je Baum 10 m² und je Strauch 2 m² Pflanzfläche anzusetzen ist.

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

7.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß nachstehender Artenliste) zu erfolgen.

7.2 Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Sichtschutz Arten der folgenden Auswahlliste für standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen:

Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche

Pyrrus communis	- Wildbirne
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Hochstämmige Obstbäume	

Sträucher:

Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus spinosa	- Schlehe
Sorbus domesticus	- Speierling
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Parthenocissus tric. "Veitchii"	- Wilder Wein

7.3 Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:

Straucharten: Str 2xv; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containerware;

Baumarten (kleinkronig): Hei 2xv; Mindestgröße 125-150 cm;

Baumarten (großkronig): H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm;

Es ist darauf zu achten, nur nicht maschinell entlaubtes Pflanzgut einzusetzen.

7.4 Pflanzhinweise:

Die eingesetzten Gehölzarten sind jeweils gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt bei den Hochstraucharten 1 Stück je 2 m². Die Randlinie ist heterogen zu gestalten; die Pflanzung sollte möglichst als Frühjahrspflanzung erfolgen.

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

Vorhandener, standortgerechter Bewuchs ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von zulässigen Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

Nicht standortgerechte Gehölze, wie beispielsweise die Bepflanzung mit Fichten, Douglasien und Kiefern als auch die Ufer des Teiches vorhandene Trauerweide,

sind bei Abgängigkeit durch einheimische Laubholzarten (Verweis auf textliche Festsetzungen Teil A, Ziffer 4. / Auswahlliste) zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

1. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

- 1.1 Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig.
- 1.2 Für Nebenanlagen und -gebäude, wie z. B. Garagen etc., ist die Dachform und Dachneigung freigestellt.
- 1.3 Dachaufbauten sind nur in Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder Schleppgauben zugelassen. Es darf nur eine Gaubenform je Gebäude zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben einer Dachseite darf höchstens $\frac{2}{3}$ der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss bei Schleppgauben mindestens 1,50 Meter, bei Spitz- und Satteldgauben mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

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

- 2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig.
- 2.2 Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 2,00 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Zaunanlagen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit standortgerechten Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.
- 2.3 Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gebüscharten (vgl. Artenliste) herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

3. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z. B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).
- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

C. § 51 (3) HWG: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

- 1.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern anderweitig zu behandeln, wie z. B.:
- Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung, etc.)
 - Dezentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale oder zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV- Arbeitsblatt A 138 anzulegen.
 - Dezentrales oder zentrales Sammeln und Ableiten in einen Vorfluter (Hinweis: Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist.)
 - Reduzieren vollständig versiegelter Oberflächenbefestigungen.
- 1.2 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die oben festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer vorherigen Vorbehandlung zuzuführen.
- Sind bei einem Gebäude Dachflächenanteile über 50 m² der Gesamtfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt oder sind Dachrinnen und Fallrohre aus diesen Materialien hergestellt, ist eine Versickerung nicht erlaubnisfrei; in diesen Fällen ist für die Einleitung von Niederschlagswasser in eine Versickerungsanlage oder ein Oberflächengewässer bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg eine Erlaubnis zu beantragen.

D. Hinweise

1. 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.

2. Trinkwasserschutzgebiet:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich teilweise innerhalb der Zone II des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Modautal, OT Brandau, festgesetzt am 17.09.1974 (StAnz. 41/74, S. 1855), befindet. Auf die Einhaltung der Verbote der Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

3. Brand- und Katastrophenschutz:

Die geforderte Löschwassermenge von 3.200 Litern pro Minute muss für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden bei mindestens 2 bar Fließdruck aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk-Arbeitsblatt W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich, Zisterne) sicherzustellen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

4. Schutz von Versorgungsleitungen:

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen 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 geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Gemeinde Modautal, Ortsteil Brandau

Bebauungsplan » 1. Änderung Am Beedenkirchner Weg «

Landschaftsplan



Ilsmarie Warnecke
Schannenbacher Weg 40
64646 Heppenheim
Tel.: 06252.5463

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes „Am Beedenkirchner Weg“, genehmigt am 19.03.1992, wird aufgrund weiteren Flächenbedarfs durch Materiallager und eine Fahrzeughalle erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird beibehalten. Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich auf die Grundstücke Flur 3, Nr. 84/1 und 85 (teilweise) mit einer Vergrößerung des Baufensters.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Modautal ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet dargestellt.

Das Gebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bergstraße- Odenwald (LSV B- O).

Eine landschaftsplanerische Bewertung der Bebauungsplan- Änderung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und ökologische Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich liegt im Tal der Modau, im nordwestlichen Teil von Brandau, im Dreieck zwischen der Landesstraße 3099 nach Hoxhohl und der Kreisstraße 69 Richtung Seeheim- Jugenheim.

Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Grundstück an. Es besteht kein Bebauungszusammenhang zum Ort. Zwischen dem Ortsrand und der K 69, d.h. der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans, liegt ein unbebauter Streifen aus Gärten bzw. Brachflächen.

2.2 Landschaftsbild

Die Modau durchfließt eine breite Talaue mit sehr flach geneigten Hängen. Der Bachlauf befindet sich in einem naturnahen Zustand, die Ufer sind mit Gruppen von Weiden und Erlen gesäumt. Die L 3099 trennt den etwas höher liegenden Bereich des überplanten Grundstücks und der umgebenden Ackerflächen von der Aue der Modau.

Das Grundstück Nr. 84/1 ist von allen Seiten durch Hecken nahezu vollständig eingegrünt. Zwar sind die Gebäude und Lagerflächen damit sehr gut in die Landschaft eingebunden, doch ist die Auswahl der Gehölze (Fichten/ Kiefern) größtenteils nicht standortgerecht.

Nördlich und östlich des Grundstücks verläuft ein Graben, der im südlichen Abschnitt, parallel zum bestehenden Gebäude, verrohrt ist.

2.3 Flächennutzung

Auf dem überplanten Grundstück befinden sich z. Zt. ein Gebäude mit angrenzenden Garagen, ein LKW- Waschplatz sowie zwei Schüttgutboxen.

Das vorhandene Gebäude liegt in dem Baufenster des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Schüttboxen, die später hinzukamen, liegen außerhalb des überbaubaren Bereichs. Die nördliche Lagerfläche wurde auf einer Fläche angelegt, die gemäß Bebauungsplan mit in eine Grünfläche einbezogen werden sollte.

Durch die bereits vorhandenen Schüttgutboxen ist die Grünfläche um 538 m² reduziert worden.

Die Zufahrt von der Landesstraße ist asphaltiert, während die gesamte befahrbare Fläche des Gewerbebetriebes mit wassergebundener Decke befestigt ist.

Im Bereich der geplanten Halle wird Baumaterial gelagert.

Innerhalb der im nördlichen Grundstücksteil gelegenen Grünfläche wurde ein Teich angelegt. Die Uferbepflanzung besteht teilweise aus Koniferen, dominant sind eine Trauerweide und eine Fichte.

Auf dem gesamten Grundstück sind vor allem in den Randbereichen Fichten, Douglasien und Kiefern angepflanzt.

Die Grünfläche ist in drei Richtungen, d.h. nach Westen, Norden und Osten durch Hecken eingegrünt. Im westlichen Randbereich überwiegen Nadelgehölze, im Osten entlang des Grabens sind Erlen, Pappeln und Weiden vorhanden. Als südliche Abgrenzung wurde ein Zaun gezogen.

Die Grünfläche wird regelmäßig gemäht. Die ursprünglich vorhandene Bepflanzung wurde durch Halbstamm- Obstbäume ergänzt.

2.4 Bestandsbewertung

Die im nördlichen Geltungsbereich angelegte Grünfläche mit dem Teich ist zwar durch die intensive Pflege und die standortfremden Gehölze ökologisch nicht besonders wertvoll, doch können die Hecken einigen Vögeln, Insekten und Kleinsäugetieren Lebensraum bieten, auch in Verbindung mit dem Teich, der für Reptilien und Amphibien einen Biotop darstellt.

Die an den Wegrändern vorhandenen Ruderalflächen sind z. B. für Insekten von Bedeutung.

Im übrigen ist die Bepflanzung mit Fichten, Douglasien und Kiefern nicht standortgerecht und passt vor allem nicht zu dem Feuchtbiotop. Auch die am Ufer vorhandene Trauerweide kommt in der offenen Landschaft nicht natürlich vor, sondern wird eher im besiedelten Bereich verwendet.

Die von dem Gewerbebetrieb genutzten und befahrenen Flächen sind mit einer wassergebundenen Decke befestigt. Das Regenwasser kann in den Untergrund versickern. Von den Materialien, die in den Schüttboxen gelagert werden, wie Sand und Kies, geht keine Gefahr für das Grundwasser aus.

3. Bewertung der vorgesehenen Eingriffe

Der Landschaftsplan hat Maßnahmen aufzuzeigen, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren oder zu vermeiden. Voraussehbare Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Ökologisch wertvolle Bereiche oder Pflanzenbestände sind hier nicht betroffen. Dennoch wirken sich die Flächenversiegelungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus.

In einem Teilbereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche wurden Schüttgutboxen errichtet. Das bedeutet, diese Fläche steht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht mehr zur Verfügung. Insekten, Vögel und Kleinsäugetiere müssen auf angrenzende Flächen ausweichen.

Zusätzliche Geländemodellierungen, wie z.B. bei der Anlage der Schüttgutboxen, sind nicht vorgesehen.

Geplant ist eine weitere Halle, für die bereits ein Bauantrag vorliegt. Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung der gegenwärtig unbebauten Fläche verändert, da der Bereich aus westlicher Richtung, z.B. von der K 69 aus, einsehbar und durch die vorhandenen Bäume und Sträucher nur teilweise eingegrünt ist.

4. Vorgesehene (bzw. bereits durchgeführte) Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Um die Auswirkungen des geplanten Gebäudes auf das Landschaftsbild zu mindern, ist die vorhandene Eingrünung an der Westseite des Grundstücks zu erhalten und durch Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu ergänzen.

Im Geltungsbereich sollten zukünftig nur einheimische Gehölze verwendet werden. Auf Anpflanzungen von Nadelgehölzen, vor allem innerhalb der Grünfläche im Bereich des Teichs, ist zukünftig zu verzichten.

An den Grundstücksgrenzen, d.h. als Übergang zur freien Landschaft, sind grundsätzlich einheimische Sträucher zu verwenden. Die Auswahl der Gehölze ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Die versiegelten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die als befahrbare, mit wassergebundene Decke angelegte Fläche sollte im jetzigen Zustand belassen werden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in den östlich des Grundstücks verlaufenden Graben einzuleiten.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend § 2 (1) BNatSchG i.V. m. § 1 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und auszugleichen.

Die vorgesehene Bebauung ist als Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu sehen, da bisher nicht bebaute Flächen in Anspruch genommen werden sollen.

Anhand der Flächenbilanz nach dem Biotopwertverfahren kann nachvollzogen werden, in welcher Größenordnung ein Ausgleich erforderlich ist.

Ein Ausgleich bietet sich auf den überplanten Grundstücken nicht an. Eine Aufwertung der Grünfläche scheint zudem kaum durchführbar bzw. sinnvoll.

Für die Gesamtmaßnahmen wurde im Rahmen des Bauantrages bereits 1999 eine Bilanzierung der Eingriffe vorgenommen und der Ausgleich berechnet.

(Genehmigungsvermerk der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg vom 23. 07. 1999)

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken Flur 3 Nr. 106/3 und 108/1 - Grünlandextensivierung und Anlage einer Streuobstwiese - wurden im Jahr 1999 durchgeführt.

Als Ausgleich für die durchgeführten und geplanten Baumaßnahmen ist daher die schon umgesetzte Grünlandextensivierung und Pflanzung von Obsthochstämmen im südlichen Gemarkungsteil von Brandau geeignet und ausreichend.

4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Als Nachweis der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wird das Biotopwertverfahren gemäß den „Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft“ (17.5.1992), der Ergänzung (1.4.1993) sowie der Ausgleichsabgabenverordnung (9.2.1995) durchgeführt.

Der im Januar 2003 durchgeführten Bilanzierung liegt die o.a. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz von 1999 zugrunde und kommt zu einem ähnlichen Ergebnis.

Die aktuelle Bilanz bezieht sich vor allem auf die Reduzierung der Grünfläche sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten sind und in Anspruch genommen werden sollen.

Es bleiben zudem die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die durch dichtere Anpflanzungen an der westlichen Grundstücksgrenze gemindert werden können.

Eine exakte Flächenbilanz ist im Planungsstadium eines Bebauungsplanes jedoch kaum möglich und die Bilanzierung kann nur annähernd Eingriff und Ausgleich rechnerisch nachweisen. Das liegt u.a. auch daran, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan die Zufahrt nur teilweise enthalten ist bzw. überbaut werden sollte. Die betreffenden Flächen können daher nicht genau gegengerechnet werden.

Der Planung mit 102.063 Biotopwertpunkten steht der Bestand mit 118.585 Wertpunkten gegenüber. Die Differenz von 16.522 Wertpunkten wird mit den Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 20.000 Biotopwertpunkten kompensiert.

Die Aufwertung der ehemals intensiv genutzten Wirtschaftswiese in eine extensiv gepflegte Streuobstwiese ist ein angemessener Ausgleich für die vorgesehenen Baumaßnahmen.

Vorschlag für textliche Festsetzungen:

1. § 9 (1) Nr.25a Bau GB: Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind standortgerechte Gehölze der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume:

Acer campestre- Feldahorn
Acer pseudoplatanus- Bergahorn
Alnus glutinosa- Schwarzerle
Carpinus betulus- Hainbuche
Fraxinus excelsior- Esche
Prunus avium- Vogelkirsche
Pyrrus communis- Wildbirne
Quercus robur- Stieleiche
Salix caprea- Salweide
Sorbus aucuparia- Eberesche
Hochstämmige Obstbäume

Sträucher:

Cornus mas- Kornelkirsche
Corylus avellana- Haselnuß
Euonymus europaeus- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare- Liguster
Prunus spinosa- Schlehe
Sorbus domesticus- Speierling
Sambucus nigra- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus- Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba- Waldrebe
Hedera helix- Efeu
Lonicera periclymenum- Waldgeißblatt
Parthenocissus tric. "Veitchii"- Wilder Wein

2. § 9 (1) Nr. 25b Bau GB:
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:

Die vorhandenen Bäume und Sträucher, die das Grundstück in allen Richtungen eingrünen, sind zu erhalten. Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen sind die Gehölze (gemäß DIN 18920) vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

3. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Die Grundstücke Flur 3, Nr. 106/3 und 108/1 der Gemarkung Brandau, die ursprünglich als Wirtschaftswiese genutzt wurden, sind im Jahr 1999 als Streuobstwiese angelegt worden.

Es wurden 60 Obst- Hochstämme gepflanzt.

Das Grünland ist jährlich 1 – 2 mal zu mähen (nicht vor Ende Juni), das Mähgut ist abzufahren. Auf Dünger ist zu verzichten.