

Stadt Reinheim
Stadtteil Georgenhausen

Bebauungsplan
„Am Tränkelberg“

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB70110-P
Bearbeitet: Februar 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Größe des Plangebietes	4
3. Übergeordnete Planungen, Schutzgebiete	4
3.1 Regionalplan Südhessen 2010	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Schutzgebiete.....	6
4. Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	7
5. Beschreibung des Plangebietes	7
5.1 Lage	7
5.2 Bestandsbeschreibung	7
5.3 Landschaftsplanerische Zielsetzung	9
6. Planung	10
6.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung	10
6.2 Grünordnerische Festsetzungen.....	12
6.3 Verkehrserschließung.....	13
6.4 Öffentlicher Personennahverkehr	14
7. Umweltbericht	14
8. Geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG	15
9. Eingriff und Ausgleich	15
10. Ver- und Entsorgung	16
10.1 Elektrizität.....	16
10.2 Wasserversorgung.....	16
10.3 Abwasserbeseitigung.....	17
11. Bodenverunreinigungen	18
12. Artenschutz	18
13. Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen	19
14. Städtebauliche Daten	20

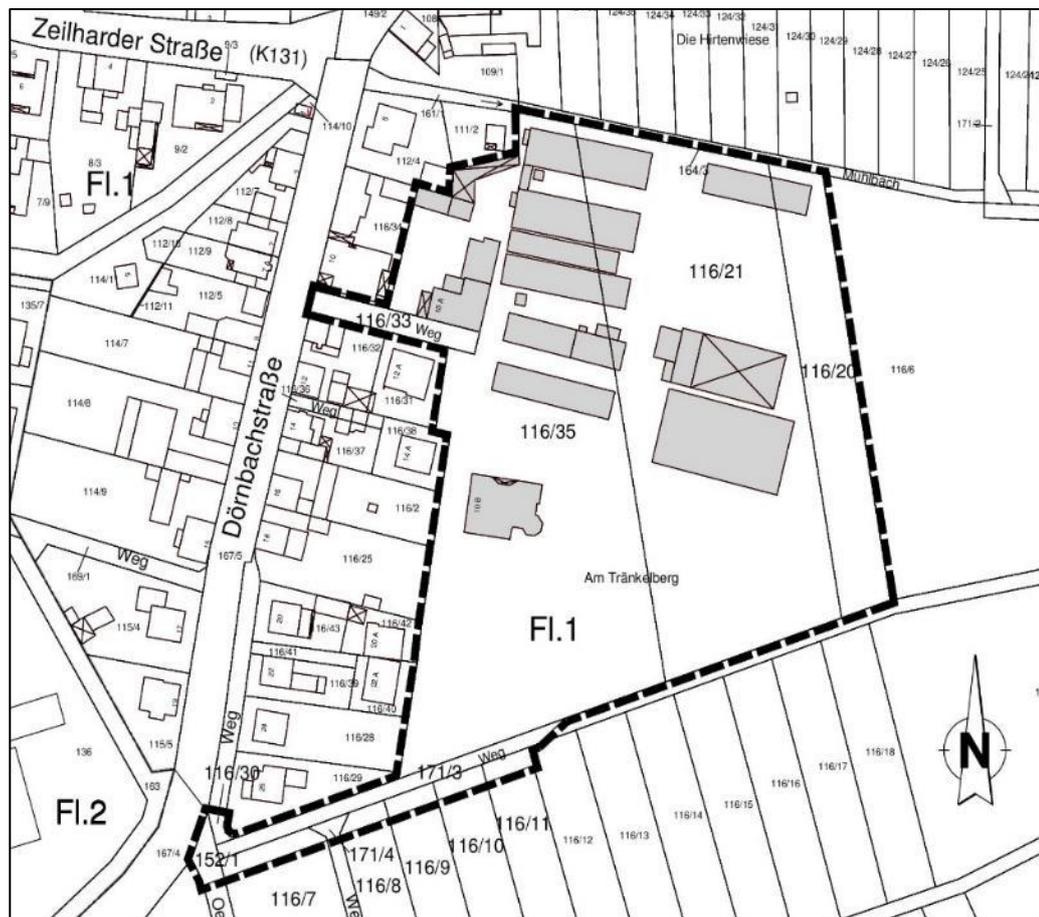
1. Ziel und Zweck der Planung

Auf den Grundstücken Flur 2 Nr. 116/20, 116/21, 116/33 und 116/35 (Anwesen Dörnbachstraße Nr. 10A und 10B) im Stadtteil Georgenhausen befinden sich die verschiedenen Anlagen und Einrichtungen des Geflügelhofes Strauß. Dieser Betrieb existiert bereits seit den 1920er Jahren, wobei insbesondere frische Eier und frisches Geflügel direkt vom Hof verkauft wurden. In den vergangenen Jahren haben sich das Sortiment sowie ein seit 1985 bestehender Hofladen stets weiterentwickelt. So wird ein breites Angebot an hochqualitativen und frischen Produkten angeboten (Eier aus Bodenhaltung, Geflügel- und Schweinespezialitäten, frisches Gemüse, Kräuter und Obst, frische Molkereiprodukte und vieles mehr).

Mittlerweile wurden die verschiedenen betrieblichen Anlagen, wie z. B. die Stallungen für Geflügel, an einen anderen Standort verlagert (Flächen nordöstlich von Georgenhausen / B 38). Deshalb ist nunmehr von den Eigentümern geplant, die Gebäude und Einrichtungen innerhalb des Plangebietes niederzulegen und in diesem Bereich zukünftig ein zusammenhängendes Wohngebiet zu erschließen.

Im Rahmen der im Juli 2020 vorgenommenen Bestandskartierung des Geländes konnte festgestellt werden, dass bereits ein Teil der ehemaligen Stallungen nicht mehr genutzt werden.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem nachfolgenden Katastrerauszug.



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

2. Größe des Plangebietes

Der Flächenumfang des Plangebietes beträgt ca. 1,9 ha (18.905 m²).

3. Übergeordnete Planungen, Schutzgebiete

3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Wie dem nachfolgenden Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 zu entnehmen ist, unterliegen die Flächen des Plangebietes unterschiedlichen Darstellungen. So wird der westliche Teil - wie der gesamte bebaute Bereich des Stadtteils Georgenhausen, als „Vorranggebiet - Siedlung“ ausgewiesen. Die nordöstlichen Teilbereiche sind dagegen als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ und die südlichen bzw. südöstlichen Teile als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Das Plangebiet wird von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert, zudem wird es von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ tangiert. Diesbezüglich ist daher ein entsprechender „Ausgleich“ an anderer Stelle im Naturraum notwendig. So können entsprechende Erweiterungen der im RPS 2010 westlich der Ortslage von Reinheim oder südlich von Ueberau ausgewiesenen „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ vorgenommen werden. Diese Planungen sind dann im Rahmen der Fortschreibung des RPS mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen.

Regionalplan Südhessen 2010



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Gemäß dem Textteil zum Regionalplan Südhessen gehört das gesamte Stadtgebiet von Reinheim zum sogenannten „Ordnungsraum“. Gemäß dem entsprechenden Prüfschema des Regierungspräsidiums Darmstadt sind dabei für Städte und Gemeinden im Landkreis Darmstadt-Dieburg 35 bis 50 Wohneinheiten je ha vorgesehen. Bei Gebieten mit einer Fläche von deutlich unter 5 ha (das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,9 ha auf) ist bei der Ermittlung der Wohneinheiten-Zahl auch die Umgebungsbebauung mitzurechnen.

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 24 einzelne überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, wobei Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Somit können innerhalb des Plangebietes maximal 48 Wohneinheiten realisiert werden. Unter Einbeziehung der beiderseits der Dörnbachstraße gelegenen Baugrundstücke sind aufgrund der dort befindlichen Baustrukturen (ein- und zweigeschossige Gebäude, zumeist mit ausgebautem Dachgeschoss, Ein- und Mehrfamilienhäuser) bzw. der jeweiligen Grundstückszuschnitte theoretisch (28 Gebäude x 2 Wohneinheiten) 56 Wohneinheiten möglich. Somit können im gesamten betrachteten Bereich 104 Wohneinheiten realisiert werden. Dies bedeutet, dass dann ca. 37 Wohneinheiten je ha möglich sind, so dass die o.g. regionalplanerisch vorgegebenen Dichtewerte eingehalten werden können.

3.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der nordwestliche Teilbereich ist dagegen als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Wie dem nachfolgenden Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim zu entnehmen ist, wird ein schmaler Streifen im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze als „Grünfläche - Garten“ ausgewiesen. Die für die geplante Zufahrtsstraße benötigten Flächen sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Reinheim

Da das Planverfahren nach den Bestimmungen des § 13b BauGB durchgeführt werden soll (Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren vgl. hierzu Kap. 4), können aber, mit Bezug auf § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB; die bauplanungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Dieser ist dann allerdings im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Natura-2000-Gebiet (FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet). Allerdings liegt es in der Zone IIIB eines geplanten Wasserschutzgebietes. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Gemäß der „Denkmaltopographie, Kulturdenkmäler in Hessen, Landkreis Darmstadt-Dieburg“ sind in diesem Bereich keine Einzeldenkmäler i. S. d. § 2 Abs. 4 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) oder Gesamtanlagen i. S. d. § 2 Abs. 3 HDSchG ausgewiesen.

Im NATUREG (Datenbank- und GIS-gestütztes Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen) sind die südwestlichen Teilflächen als Ausgleichsflächen gekennzeichnet. So wurden in diesem Bereich - als Kompensationsmaßnahme für verschiedene, im Plangebiet errichtete Gebäude - Obstbäume angepflanzt (vgl. hierzu auch Kap. 8).

4. Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Seit dem 14.06.2021 ist das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland in Kraft. Danach können Bebauungspläne, die der Schaffung von Wohnnutzungen auf Flächen die sich an in Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen dienen und eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² aufweisen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 1,9 ha auf. Aufgrund der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 (vgl. hierzu auch Kap. 6.1) ergibt sich daher eine zulässige Grundfläche von ca. 0,8 ha. Da somit der vorgenannte Maximalwert nicht überschritten wird, gleichzeitig aber auch kein Vorhaben zugelassen werden soll, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, können somit für dieses Planverfahren die entsprechenden Regelungen des § 13b BauGB angewandt werden.

5. Beschreibung des Plangebietes

5.1 Lage

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Georgenhausen östlich der Dörnbachstraße. Im Süden grenzen Wiesenflächen sowie einzelne eingezäunte Obstbaumgrundstücke an. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage mit überwiegender Grabelandnutzung. Im Norden liegen ebenfalls gärtnerisch genutzte Grundstücke sowie einzelne Wiesenflächen. Im Westen bildet die Bebauung beiderseits der Dörnbachstraße eine klare Grenze.

5.2 Bestandsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das bisherige Betriebsgelände des Geflügelhofes Strauß. Die nördlichen Teilflächen sind dabei überwiegend mit eingeschossigen Stallungen bebaut, die ehemals der Haltung von Geflügel dienen. Zudem ist in diesem Bereich in einem eigenständigen Gebäude ein Hofladen untergebracht, in dem verschiedene landwirtschaftliche Erzeugnisse angeboten werden (u.a. Geflügel- und Schweinefleisch, Eier, frisches Gemüse, Kräuter und Obst sowie frische Molkereiprodukte). Die Freiflächen zwischen den Gebäuden, die weitgehend als Zufahrten, als Kfz-Stellplätze oder als Abstellflächen für landwirtschaftliche Materialien dienen, sind weitgehend befestigt (Verbundsteinpflaster, Beton).

Bei dem Anwesen Dörnbachstraße Nr. 10 A, welches im nordwestlichen Teil des Plangebietes liegt, handelt es sich um ein Wohnhaus. Auch das Anwesen Dörnbachstraße Nr. 10 B, wird als Wohngebäude genutzt. Es wurde dabei auf Höhe der Anwesen Dörnbachstraße Nr. 14/14 A bzw. 16 freistehend innerhalb dieser Grundstücksteilflächen errichtet. Die dieses Gebäude umgebenden Grundstücksfreibereiche stellen sich weitgehend als Rasenflächen dar, wobei sie durch mit verschiedenen Ziergehölzen bepflanzten Rabatten gegen die benachbarten Flächen abgegrenzt sind.

Luftbild mit Geltungsbereich



Luftbildquelle: Natureg-Viewer (älteres Luftbild)

Bisher wurden die südlichen Freibereiche des landwirtschaftlichen Betriebsgeländes, die sich als Wiesenflächen darstellen, als Freilauf für Geflügel genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren allerdings die südlich des o. g. Anwesens gelegenen Freibereiche gemäht, die östlich des o. g. Gebäudes gelegenen Bereiche (südliche Teilflächen des Grundstücks Flur 1 Nr. 116/21) werden dagegen als Pferdekoppel genutzt.

Am Südost- bzw. Ostrand wird das Plangebiet durch eine heckenartig gepflanzte Baumreihe aus Nadelbäumen eingegrünt. Zudem sind die Wiesenflächen entlang des unmittelbar südlich angrenzenden Grasweges (Wegeparzelle Flur 1 Nr. 171/3) mit einem ca. 2 m hohen Maschendrahtzaun eingefriedet.

Die Grundstücke, die westlich des Plangebietes liegen, grenzen unmittelbar an die Dörnbachstraße an. Sie sind dabei mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut, wobei teilweise auch das Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt wird. Diese Gebäude stehen zumeist unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie, während sich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen oftmals verschiedene Nebengebäude oder auch Garagen befinden. Die gebäudenahen Freiflächen sind weitgehend versiegelt, während die sonstigen Grundstücksfreiflächen gärtnerisch genutzt werden und z. T. mit verschiedenen Laub- und Nadelgehölzen bestanden sind.

Die Grundstücke der Anwesen Dörnbachstraße Nr. 12, 14 sowie 20 und 22 wurden vor einiger Zeit geteilt. Dabei wurden dann in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eigenständige Wohngebäude errichtet. Die jeweiligen Zufahrten erfolgen über eigenständige Wegegrundstücke, die im Bereich der Vordergrundstücke ausparzelliert wurden.

Im Norden, durch einen schmalen Fußweg getrennt, grenzen Gärten an, die z. T. mit Zäunen oder Hecken eingefriedet sind. Zudem stellen sich einzelne dieser Grundstücke als Wiesenflächen dar. Auf den östlich des Plangebietes gelegenen Flächen befindet sich eine Kleingartenanlage, wobei die einzelnen Parzellen als Nutzgärten für den Anbau von Obst und Gemüse dienen. In einigen dieser Gärten stehen Gewächshäuser oder auch kleinere Gartenhütten. Südlich des Plangebietes verläuft ein Grasweg. Die südlich davon gelegenen Grundstücke stellen sich entweder als Wiesenflächen dar oder werden als Obstbaumgrundstücke genutzt.

Zusammenfassend bleibt unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten und Bewertungskriterien auszuführen, dass aufgrund des hohen Versiegelungsanteils im Norden bzw. Nordwesten des Plangebietes hier bereits eine starke Entwertung für Natur und Landschaft einhergegangen ist. Die südlich bzw. nordöstliche bestehenden Grünlandflächen unterliegen aufgrund der unmittelbaren Angrenzung an besiedelte Flächen und der intensiven Nutzung ebenfalls einer starken anthropogenen Überprägung. Die in der Bestandskarte verzeichneten Laubbäume gewährleisten für den südlichen Teil des Plangebietes eine gewisse Strukturierung und Erhöhung der Biodiversität.

Die entlang der östlichen bzw. südöstlichen Geltungsbereichsgrenze bestehenden Nadelbäume (linear gepflanzt) gewährleisten trotz ihrer nicht standortgerechten Verwendung eine zusätzliche Strukturierung des Gebietes und eine visuelle Trennung unterschiedlicher Nutzungen.

5.3 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Aufgrund dessen, dass das Plangebiet bisher von einem Geflügelhof genutzt wurde, wobei innerhalb der nördlichen Teilbereiche die Stallgebäude sowie ein Hofladen stehen bzw. zwei Wohnhäuser untergebracht sind, handelt es sich bei den südlichen Teilbereichen um Wiesenflächen, die während des Betriebes als Freilauf für Geflügel genutzt wurden. Heutzutage stellen sie sich entweder als Mähwiese bzw. als Pferdekoppel dar.

Es handelt sich somit – neben den versiegelten Teilbereichen im Norden - um arten- und strukturarme Grünflächen, sodass der gesamte Bereich nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweist. Vor diesem Hintergrund wird deshalb aus landschaftsplanerischer Sicht die geplante Neubebauung durchaus für vertretbar angesehen, wobei allerdings, insbesondere zum Schutz des Ortsbildes, durch entsprechende Regelungen überhohe Gebäude nicht zugelassen werden sollten.

Auch aus städtebaulicher Sicht wird die geplante Bebauung als sinnvoll eingestuft. So können durch diese Maßnahme bisher unbebaute bzw. nicht anthropogen vorgeprägte Freiflächen in den sonstigen Ortsrandbereichen geschont werden, wodurch insbesondere dem Grundgedanke des § 13b BauGB Rechnung getragen wird (Außenbereichsflächen, die an in Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, Wohnnutzungen zuzuführen).

6. Planung

6.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Aufgrund der Planungsabsichten, diesen Bereich als Wohngebiet zu entwickeln, werden die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen. Durch den Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen allerdings nutzungsbedingte Störungen unterbunden werden (z. B. bei Tankstellen erhöhter Verkehrslärm durch das daraus resultierende vermehrte Kfz-Aufkommen). Zudem würden sich insbesondere die letztgenannten Einrichtungen aufgrund ihrer betriebsbedingten Ausgestaltung (Tankstellenüberdachungen, großflächige Reklametafeln) negativ auf das Ortsbild auswirken, weshalb sie aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort nicht für sinnvoll erachtet werden. Auch wären derartige Nutzungen aufgrund ihres betriebsbedingten Verkehrsaufkommens nicht mit der zukünftigen Wohnbebauung bzw. den bestehenden Wohnbaugrundstücken entlang der Dörnbachstraße verträglich. Zudem können derartige Einrichtungen heutzutage nur noch wirtschaftlich sein, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle oder einem Shop mit Imbiss betrieben werden. Angesichts der hierfür erforderlichen Flächengrößen und der Notwendigkeit, dass dann sämtliche Dimensionierungen dieser Einrichtung auch für die Befahrbarkeit von Lkws auszulegen wären, ist das Plangebiet für derartige Nutzungen ungeeignet. Auch Gartenbaubetriebe entsprechen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplans, nämlich der Schaffung von ökonomisch nutzbaren Wohnbaugrundstücken.

Die Bebauung des Plangebietes wird vom städtebaulichen Entwurf her in der klassischen „offenen Bauweise“ konzipiert. Ohne weitere restriktive Regelungen wären dann allerdings gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Plangebietes Gebäude zulässig, die - unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände - eine Länge von bis zu 50 m aufweisen dürfen. Da derartige Gebäudeformen aber in diesem Ortsrandbereich im Hinblick auf die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes (langgestreckte Gebäuderiegel) aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll sind, werden lediglich einzelne überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, die durch Baugrenzen näher bestimmt sind. So kann gewährleistet werden, dass die ausschließlich zulässigen Einzel- und Doppelhäuser hinsichtlich ihrer Dimensionierung so ausgestaltet werden, dass sie mit der bestehenden Bebauung verträglich sind bzw. der Ortsrandlage dieser Flächen gerecht werden. Vor dem gleichen Hintergrund wird die geplante Parzellierung so vorgesehen, dass Grundstücke mit einer Größe zwischen ca. 450 m² bis zu ca. 700 m² gebildet werden können. Um den Gewässerrandstreifen des Mühlbaches von Bebauung freizuhalten (dieser verläuft unmittelbar nördlich des Plangebietes), werden die in diesem Bereich ausgewiesenen „Baufenster“ in einem Abstand von 10 m zur Gewässerparzelle ausgewiesen.

Eine vollständige Überbauung dieser Bauflächen ist allerdings ebenfalls nicht möglich. So dürfen im gesamten Plangebiet, besonders im Hinblick auf den planerischen Grundgedanken, wonach gemäß § 1a Abs. 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,4 maximal 40 % des jeweiligen Grundstücks mit den in diesem Bereich zulässigen Gebäuden bebaut werden. Da allerdings gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weitere 20 % der Baugrundstücksflächen für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zur Verfügung stehen,

kann ein ausreichender Anteil der zukünftigen Grundstücksflächen für die Errichtung dieser baulichen Anlagen genutzt werden. Gleichzeitig wird auf den nicht baulich nutzbaren Teilflächen auch für sonstige Freiflächennutzungen umfassend Raum geschaffen.

Innerhalb des Plangebietes können Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden, wobei eine Geschossflächenzahl von 0,8 einzuhalten ist. Gleichzeitig stehen - auch aufgrund der Regelung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe - durchaus ausreichende Flächen im Dachgeschoss zur Verfügung, die unter Einhaltung der entsprechenden Bestimmungen der Hessischen Bauordnung auch in einem „Nicht-Vollgeschoss“ ökonomisch sinnvoll nutzbare Wohnräume zulassen.

Da allerdings § 2 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) keine Regelung enthält, die die maximale Höhe eines Vollgeschosses begrenzt, um gleichzeitig aber auch bei einer Maximalausnutzung des Keller- und des Dachgeschosses als „Nicht-Vollgeschoss“ das Entstehen überhoher Gebäude, insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes zu unterbinden, wird die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) auf maximal 11,0 m begrenzt. Zudem werden bei Gebäuden, die mit zwei Vollgeschossen errichtet werden, Drempel ausgeschlossen.

Um zudem gewährleisten zu können, dass in der Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude gegenüber den Nachbargebäuden keine überhohen Fassaden entstehen, die in dieser Ortsrandlage aus städtebaulicher Sicht sowie aus ortsbildgestalterischen Gründen nicht gewünscht sind, wird die Höhe traufseitiger Außenwände auf maximal 6,5 m begrenzt.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen wird die Straßenoberkante des für das jeweilige Grundstück maßgebenden Straßenabschnitts als Höhenbezugspunkt festgelegt, wobei dieser jeweils in der Mitte des einzelnen Grundstücks anzusetzen ist.

Damit zur freien Landschaft hin keine überhohen Wandflächen errichtet werden, wird am Nord- und Südrand des Plangebietes die Hauptfirstrichtung so festgelegt, dass die Gebäude jeweils traufständig zum angrenzenden Landschaftsraum errichtet werden müssen. Zudem kann durch diese nach Süden hin ausgerichteten Dachflächen eine energetisch optimierte Bebauung gewährleistet werden (Passivhausstandard, Solaranlagen).

Um das Entstehen von Mehrfamilien- oder Appartementshäusern mit dem daraus resultierenden vermehrten Kfz-Aufkommen zu unterbinden, welches zu zusätzlichen Belastungen der einzelnen Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes sowie in den angrenzenden Straßen durch Park- und Fahrverkehr führen würde, wird die Anzahl der Wohnungen je Einzel und Doppelhaus auf maximal zwei begrenzt. Weitere städtebauliche Gründe bestehen darin, dass die Freiflächen auf den zukünftigen Grundstücken nur zu einem bestimmten Maß für die bauordnungsrechtlich geforderten notwendigen Stellplätze und Garagen genutzt werden sollen.

Damit im zukünftigen Baugebiet die Gebäude nicht direkt an der jeweiligen Erschließungsstraße errichtet werden können, sondern vielmehr eine Vorgartenzone als Abstandsfläche zum öffentlichen Verkehrsraum hin gewährleistet ist, muss entlang der Straßen gesamtheitlich ein Mindestabstand eingehalten werden. Dabei ist ein gewisser Flächenanteil gärtnerisch anzulegen. Zudem sind in diesen Bereichen maximal drei Stellplätze zulässig, wobei diese nicht als hintereinanderliegende Anlagen zulässig sind. Somit kann gewährleistet werden, dass auch bei Errichtung von zwei Wohneinheiten die gemäß der städtischen Stellplatzsatzung notwendige Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden kann.

Um zu gewährleisten, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche ausschließlich als Freiflächen genutzt werden und z. B. nicht mit klassischen Garagen oder Carports überbaut werden können, sind diese baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den vorderen Grundstücksbereichen möglich. Damit allerdings auch in den sonstigen Grenzabstandsflächen keine überlangen Garagen entstehen, dürfen diese mit einer Länge von maximal 8 m errichtet werden (analog zur entsprechenden Regelung des § 6 Abs. 11 HBO i. d. F. vom 20.12.1993). Diese dürfen zudem um einen Abstellraum ergänzt werden, wobei dieser Grenzbau dann auf einen Brutto-Rauminhalt von 30 cbm begrenzt ist.

Damit sich die zukünftigen Gebäude auch hinsichtlich ihrer Fassaden- und Dachgestaltung in das Ortsbild einfügen, enthält der Bebauungsplan diesbezüglich verschiedene gestalterische Regelungen. So sind - mit Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen, die auch mit einem Pult- oder Flachdach errichtet werden dürfen - lediglich Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 16° bis maximal 40° zulässig. Um zudem zu unterbinden, dass die Dächer mit grellen Materialien eingedeckt werden und damit optisch fernwirksam wären, werden ausschließlich graue und rote Farbtöne zugelassen. Zudem dürfen die Fassaden nicht aus Klinkersteinen gemauert sein oder mit diesen verblendet werden, da diese Materialien in diesem Landschaftsraum nicht ortstypisch sind. Ebenso ist, insbesondere aus optischen Gründen, Ziegelmauerwerk oder die Verwendung sonstiger spiegelnder Materialien unzulässig.

Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen lediglich als maximal 1,5 m hohe Holz- oder Stabgitterzäune bzw. als Hecken errichtet werden, da hohe Einfriedungen mit optischen Negativwirkungen für Fußgänger verbunden sind. Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind dagegen mit einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig.

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Für die Bauflächen nennt der Bebauungsplan hinsichtlich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Mindestprozentsatz, der als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten ist. Darüber hinaus sollen diese Flächen eine mindestens 15 % Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten aufweisen, wobei in den rückwärtigen Grundstücksbereichen mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Dadurch wird eine wirksame Durchgrünung des Baugebietes erzielt, die durch eine ausschließliche Verwendung schwachwüchsiger Ziergehölze oder nicht standortgerechter Koniferen kaum erreicht werden könnte.

Um die zukünftigen Gebäude sowohl gegen die unmittelbar östlich gelegene Kleingartenanlage als auch zum südlich angrenzenden freien Landschaftsraum hin optisch abzugrenzen, ist entlang der Ostgrenze des Plangebietes sowie entlang des unmittelbar südlich verlaufenden Weges Flur 1 Nr. 171/3 eine durchgehende Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Dabei sind auch in diesem Bereich ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. So kann durch diese Maßnahme, in Verbindung mit den auf privaten Grundstücksfreiflächen vorzunehmenden Bepflanzungen, die strukturierte Ein- und Durchgrünung des Plangebietes weiter optimiert werden.

Wie bereits erörtert, dienen diese Anpflanzungen entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze überwiegend der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen. Die üblicherweise am Rand der Siedlungsflächen vorzunehmende Eingrünung neuer Baugebietsflächen im Rahmen des Landschaftsbildes ist hier untergeordnet zu bewerten, da durch die bestehenden Randnutzungen bereits Eingrünungsfunktionen vorhanden sind. Betrachtet man das Luftbild, so wird ersichtlich, dass durch die bestehende Kleingartenanlage östlich des Plangebietes sowie mit den strukturierten Wiesenflächen südlich des Plangebietes bereits Eingrünungen der zukünftigen Bauflächen bestehen.

Um in den Vorgärten das Entstehen von sogenannten „Steingärten“ zu unterbinden, wird festgesetzt, dass mindestens 50 % dieser Flächen als Grünflächen anzulegen und zu einem Mindestprozensatz mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Zudem ist der Einbau von Schotter, Splitt, Mineralstoffen oder Kies bzw. von sonstigen losen Materialien und Steinschüttungen ausgeschlossen. Zudem sollten Flachdächer begrünt werden. Außerdem wird empfohlen, die Hausfassaden zu begrünen sowie Teilbereiche der Gärten als Blumenwiese oder Blühstreifen anzulegen bzw. für die Anlage eines Gartenteiches vorzusehen. Zudem sollten Insektenhotels in den Gärten angebracht werden.

6.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch eine Ringstraße erschlossen, die über die südwestlich des zukünftigen Wohngebietes gelegene Wegeparzelle Flur 2 Nr. 171/1 an die Dörnbachstraße angebunden werden soll. Um dabei ausreichende Fahrbahnbreiten, insbesondere für den Begegnungsverkehr zu ermöglichen, werden zudem in einer Breite von ca. 5 m die nördlichen Teilflächen der an die o. g. Wegeparzelle angrenzenden Grundstücke Flur 1 Nr. 116/7 bis 116/11 bzw. 171/4 in den Geltungsbereich einbezogen.

Zwei der geplanten Wohngebäude werden zudem über den bereits bestehenden Stichweg angebunden, der zwischen der zukünftigen o. g. Erschließungsstraße und der Dörnbachstraße liegt. Dieser kann dabei als Verlängerung der bestehenden Wegeparzelle Flur 2 Nr. 116/33 dienen, welche bereits heutzutage zwischen den Anwesen Dörnbachstraße Nr. 10 und Nr. 12 verläuft. Außerdem kann er - neben der vorgenannten Grundstückserschließung - z. B. in Notfällen sowie bei Unfällen oder einer Baustelle im Bereich der o. g. Ringstraße - als Notzu-/ausfahrt für das gesamte Wohngebiet genutzt werden.

Um für Fußgänger eine sichere Nutzung des Verkehrsraums gewährleisten und insbesondere Gefährdungen von Kindern ausschließen zu können, werden aus Verkehrssicherheitsgründen die Straßenflächen gesamtheitlich als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Tempo-30-Zone“ festgesetzt. Dabei ist geplant, die gesamten Straßenflächen als Mischfläche auszugestalten, d. h. die Verkehrsflächen werden niveaugleich hergestellt. Dabei sind die Fahrgassen und die als Gehflächen genutzten Bereiche durch unterschiedliche Beläge / Belagsstrukturen gekennzeichnet. Da sich somit Kfz-Fahrer und Fußgänger auf einem Höhenniveau bewegen, sind durch Bordsteine abgesetzte Gehwege nicht notwendig. Gemäß RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) beträgt die Breite der Fahrgassen von Mischflächen in der Regel zwischen 3 m und 4,5 m, sodass die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen mit einer durchgehenden Breite von 8 m ausreichend bemessen sind.

Um zudem in ausreichendem Umfang auch im öffentlichen Straßenraum Abstellflächen für Kfz, z. B. von Besuchern, errichten zu können, sind in gewissen Straßenabschnitten Parkplätze vorgesehen. Da deren genaue Lage aber erst dann sinnvoll bestimmt werden kann, wenn z. B. die Grundstückszufahrten feststehen, werden diese Bereiche lediglich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes die Möglichkeit zu geben, unmittelbar den nördlich des Mühlbaches verlaufenden Fußweg und damit auch das sonstige Fußwegenetz von Georgenhausen erreichen zu können, wird im nördlichen Teilbereich des Plangebietes eine „Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg“ ausgewiesen.

6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 300 m bzw. 400 m und damit in fußläufig zumutbarer Entfernung zum Plangebiet befinden sich die Bushaltestelle „EDEKA“ (im Kreuzungsbereich Zeilharder Straße / Gundernhäuser Straße) sowie die Bushaltestelle „Am Sportplatz“ (Einmündungsbereich Ollenhauer Straße / „Zum Stetteritz“).

Diese Haltestellen werden von den Buslinien GB, NHX, RH sowie 678 und 693 bedient. Die beiden letztgenannten Linien fahren die Haltestellen mit jeweils wenigen Fahrten an. Insgesamt stellen sie dabei Verbindungen zwischen Darmstadt und Groß-Bieberau/Schule, zwischen Darmstadt und Groß-Umstadt / Wiebelsbach, zum Bahnhof Fürth, nach Ueberau Ost oder auch zwischen Fischbachtal / Niedernhausen und Darmstadt dar.

7. Umweltbericht

Wie bereits in Kap. 2 erläutert, regelt § 13b BauGB über den Bezug zu § 13a BauGB, dass Bebauungspläne, die für die Schaffung von Wohnnutzungen auf Flächen die sich an in Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, aufgestellt werden, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. So unterliegen solche Bebauungspläne, deren Grundflächen i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m² umfassen, keiner förmlichen Umweltprüfung. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem Bebauungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung i. S. d. § 2 Abs. 4

BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB abgesehen.

8. Geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG

Gemäß einer entsprechenden Stellungnahme, die die Untere Naturschutzbehörde des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg im Rahmen des Verfahrens abgegeben hat, wird der südwestliche Bereich des Plangebietes als gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. § 13 Abs. 1 Nr. 2 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG eingestuft. Da in diesem Bereich aber eine Bebauung vorgesehen ist, bedarf es eines Antrages auf Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG. Dieser wurde bereits bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg eingereicht. Eine Genehmigung des Antrages auf Befreiung wurde mit dem Bescheid vom 11. Februar 2022, Aktenzeichen 411.1-ART-220167-GEO, von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, erteilt. Der biotopschutzrechtliche Ausgleich soll durch den Ankauf von Ökowertpunkten kompensiert werden. Diese wurden bereits bei der HLG angekauft.

9. Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch zu berücksichtigen, inwieweit durch die Planung ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt und ausgeglichen werden können.

Wie bereits unter Pkt. 2 und Pkt. 7 dieser Begründung dargelegt, erfolgt dieses Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB und dessen Bezug auf die Vorgaben des § 13a BauGB. So gelten nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauGB von weniger als 20.000 m² zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Gemäß § 13b BauGB gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt.

Da dieser Bebauungsplan die o. g. Voraussetzungen erfüllt, wird das Planverfahren deshalb gemäß § 13b BauGB ohne die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Elektrizität

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Anwesen Dörnbachstraße Nr. 10 A und Nr. 10 B sind, wie auch der sonstige Bereich des Plangebietes, bereits an die in der Dörnbachstraße verlegte Versorgungsleitung angeschlossen. Über diese Leitung kann auch die geplante Neubebauung mit elektrischer Energie versorgt werden.

Versorgungsträger ist die e-netz Südhessen AG Darmstadt, die auch die Planung übernimmt.

Vor dem Hintergrund der Energiewende soll innerhalb des Plangebietes die Möglichkeit eröffnet werden, zentrale Anlagen zur Speicherung von Solarstrom oder auch dezentral auf den einzelnen Grundstücken Stromspeicher errichten zu können. So kann der mit den auf den privaten Wohngebäuden montierten Photovoltaikanlagen erzeugte Strom (Solarstrom) gespeichert und zu einem späteren Zeitpunkt als dem der Erzeugung (z. B. nachts oder bei länger bewölktem Himmel) und damit von wetterbedingten Schwankungen unabhängig, genutzt werden. So enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die entsprechenden Bestimmungen des § 14 Abs. 2 BauNVO, wonach derartige Anlagen ausnahmsweise innerhalb des Baugebietes zulässig sind, auch wenn für diese keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

10.2 Wasserversorgung

Grundsätzlich ist die Wasserversorgung des Plangebietes gegeben.

Die Trinkwasserversorgung der beiden Anwesen Dörnbachstraße Nr. 10A und 10B erfolgt, wie bereits bisher, durch eine in dieser Straße verlegte Trinkwasserleitung. Die Versorgung übernehmen dabei die Stadtwerke Reinheim, wobei das Wasser fast ausschließlich (ca. 99 %) aus eigenen Gewinnungsgebieten gefördert wird.

Für die Löschwasserbereitstellung kann die Stadt Reinheim im Rahmen des Grundschatzes 48 m³/h bereitstellen. Über den Grundschatz hinausgehender Löschwasserbedarf ist über Zisternen o.ä. abzudecken. Die erforderlichen Berechnungen des Wasserbedarfs des zukünftigen Gebäudes, auch im Hinblick auf eine ausreichende Löschwasserversorgung, sind zu erstellen und die Einhaltung der bauaufsichtlich unter A.2.2.1 1/1 eingeführten H-VV-TB 2018 und die DIN 14090 sowie Vorgaben für Gebäude ohne 2. Rettungsweg, sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

10.3 Abwasserbeseitigung

In der Stadt Reinheim erfolgt die Entwässerung überwiegend im Mischsystem.

Auch das geplante Baugebiet ist voraussichtlich im Mischsystem zu entwässern, da die Bodenverhältnisse voraussichtlich keine gezielte Versickerung zulassen und der angrenzende Vorfluter ausgelastet ist. In diesem Zusammenhang ist der Niederschlagsabfluss der Baugrundstücke dezentral auf 20 l/s*ha zu drosseln. Die Möglichkeit einer Entwässerung der unmittelbar an den Vorfluter angrenzenden Grundstücke im Trennsystem mit direktem Anschluss des auf 20 l/s*ha gedrosselten Regenwasserabflusses an den Mühlbach ist im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu prüfen.

Die beiden Anwesen Dörnbachstraße Nr. 10A und Nr. 10B sind, ebenso wie die sonstigen Wohnbaugrundstücke beiderseits dieser Straße, bereits an den in diesem Bereich verlaufenden Abwasserkanal angeschlossen. Über diesen werden die in diesem Quartier anfallenden Abwässer der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Vorderer Odenwald im Stadtteil Spachbrücken zugeleitet. Der Anschluss der anderen Anwesen des geplanten Baugebietes an die Schmutz- und Mischwasserkanalisation erfolgt über einen neu zu bauenden Schacht in der Haltung 40418 – 40419 in der Dörnbachstraße.

Bereits im Vorfeld der Planung wurde durch das Ingenieurbüro Reitzel, Groß-Zimmern ermittelt, mit welchen Abwassermengen zukünftig im Plangebiet zu rechnen ist. Unter der Annahme von 120 Einwohnern ergibt sich danach eine in den öffentlichen Kanal einzuleitende Abwassermenge von 1,2 l/s.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll dagegen in Zisternen gesammelt und z. B. für die Gartenbewässerung genutzt werden (überschüssiges Regenwasser muss allerdings in die Kanalisation abgegeben werden). Diese Maßnahme kann somit zu einer Reduzierung der Abwassermengen und damit zu einer Entlastung der städtischen Kläranlage beitragen. Zudem können die Trinkwasserressourcen geschont und das Grundwasser durch die Wasserrückführung in den Untergrund angereichert werden. Letztendlich kann durch den Einbau von Zisternen, z. B. bei Starkregenereignissen, das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und gepuffert werden.

Sofern anfallendes Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, ist dieses gedrosselt über die Regen- bzw. Mischwasserkanalisation abzuleiten. Dabei darf die Abflussmenge den natürlichen Abfluss, welcher vorerst mit ca. 20 l/s*ha angesetzt wird, nicht überschreiten. Es ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen, ob eine weitere Drosselung bei Anschluss an die Mischwasserkanalisation notwendig ist.

Die Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung des IBR ist dieser Begründung als Anlage beigefügt

11. Bodenverunreinigungen

Gemäß der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie liegen weder für den Bereich des Plangebietes noch für die benachbarten Grundstücke Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten, Verdachtsflächen oder über sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen vor.

12. Artenschutz

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanentwurfes bzw. im Vorgriff auf die erforderlichen Abrissarbeiten des Gebäudebestandes (Stallungen, landwirtschaftlich genutzte Gebäude) wurden artenschutzrechtliche Erhebungen hinsichtlich des Vorkommens besonders und/oder streng geschützter Tierarten vorgenommen. Dies führte im Ergebnis dazu, dass insbesondere im Bereich der Gebäude gebäudebrütende Vogelarten sowie Fledermäuse festgestellt wurden. Deshalb werden folgende artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Die Baufeldfreimachung, der Abriss von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Vor dem Abriss sind die Gebäude auf Fledermausquartiere zu überprüfen.
- Je Gebäude ist ein Quartierstein oder ein Quartierstein-Dachziegel für Fledermäuse sowie für Vögel ein Nistkasten in der Hauswand oder ein Niststein-Dachziegel anzubringen.
- Diese Maßnahmen werden für ausreichend angesehen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. So gibt es auch keine Strukturen, wie z. B. Holzstapel, Steinhäufen etc., die als Quartiere für Reptilien nutzbar wären. Es sind insofern auch diesbezüglich keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe zu erwarten.

Im August 2021 wurde eine weitere faunistische Untersuchung der Freiflächen durchgeführt und ein Artenschutzbeitrag erstellt. Im Rahmen dessen wurde das Gebiet bzgl. Fledermäusen, Vögeln, Reptilien sowie weiteren besonders und/oder streng geschützter Arten hin untersucht.

Es wurden drei verschiedene Fledermausarten nachgewiesen. Diese haben aber keine Quartiere im Untersuchungsgebiet außerhalb von Gebäuden, weshalb durch die Bebauung voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population eintritt.

Gefährdete Vogelarten der Roten Liste Deutschlands und Hessens leben nicht im Untersuchungsgebiet oder der unmittelbaren Nachbarschaft. Jedoch gibt es gebäudebrütende Vogelarten. Maßnahmen, die den Eintritt von Verbotstatbeständen verhindern, wurden bereits im Rahmen des ersten Gutachtens in die Festsetzungen aufgenommen.

Es wurden keine Reptilienarten im Untersuchungsgebiet festgestellt.

Jedoch dürfen zur Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchten verwendet werden (Natriumdampf-, Niederdruck- oder in der Wirkung vergleichbare Lampen), mit staubdichten Scheinwerfern und einem Abstrahlwinkel von <70° zur Vertikalen.

Die genauen Untersuchungsergebnisse können dem Artenschutzbeitrag entnommen werden, der der Begründung als Anlage beigefügt ist.

13. Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Diesbezüglich ist Folgendes auszuführen:

- a) Das zukünftige Baugebiet „Am Tränkelberg“ umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha. Ein alternativer, entsprechend großer zusammenhängender und derzeit noch unbebauter Bereich in der Innerortslage, der für eine wohnbauliche Nutzung geeignet wäre, besteht nicht. So sind diese Bereiche entweder bereits baulich genutzt oder dienen als Grün- bzw. als Verkehrsflächen. Deshalb muss für die Entwicklung neuer Bauflächen auf Flächen in den Ortsrandlagen zurückgegriffen werden, wobei diese dann aber auch an anderer Stelle zumeist landwirtschaftlich genutzt werden. Auch leben in den bisherigen Neubaugebieten von Georgenhausen, die im Wesentlichen in den 70er und 80 Jahren erschlossen und bebaut wurden, überwiegend Neubürger, die bisher außerhalb von Reinheim wohnten. Da diese zumeist kein weiteres Gebäude oder auch kein unbebautes Grundstück im Innenbereich von Georgenhausen besitzen, kann der seit einigen Jahren auch im Stadtgebiet von Reinheim zu spürende Siedlungsdruck nur auf entsprechenden Bauflächen am Ortsrand gedeckt werden.

Zudem befindet sich der überwiegende Teil des derzeit noch in der Innerortslage von Georgenhausen vorhandenen Baulückenbestandes weitgehend im Privateigentum und ist somit - zumindest kurzfristig - nicht verfügbar, sodass sich auch diesbezüglich keine Alternativen bieten. So existiert auch kein Rechtsinstrument, das die Eigentümer zur Veräußerung oder zum Verkauf ihrer Grundstücke zwingen könnte. Da es zudem Ziel der städtischen Planung ist, freistehende, zumeist individuell bewohnbare Gebäude zu ermöglichen, wird auch in einer Nachverdichtung auf größeren Baugrundstücken oder auch in der Aufstockung vorhandener Gebäude keine realistische Möglichkeit gesehen, den gewünschten Wohnraum anbieten zu können.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb die geplante Ausweisung von Wohnbaugrundstücken auf bisher von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzten und bereits teilweise mit verschiedenen landwirtschaftlichen Gebäuden, wie z.B. Stallungen, bebauten Flächen aus städtebaulicher Sicht sowie im Hinblick auf den Grundgedanken des § 1a BauGB als sachgerecht eingestuft.

- b) Innerhalb der südwestlichen Teilflächen des Plangebietes befinden sich Strukturen, die aus naturschutzfachlicher Sicht als geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG (HAGBNatSchG) eingestuft werden. Der dadurch entstehende Eingriff in Natur und Landschaft soll dabei durch den Ankauf von Ökowertpunkten kompensiert werden.

14. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: ca. 19.000 m²

davon:

Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 3.750 m² (ca. 20 %)
Baufläche: ca. 15.250 m²