Begründung

Gemeinde Abtsteinach

Bebauungsplan „Ortslage Mackenheim, 2. Änderung und Erweiterung“

ENTWURF

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Abtsteinach von

Matthias Braun

Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt

Andre Bold

M.Sc. Räumliche Umweltplanung

Frankenthal/Ludwigshafen am Rhein, im September 26 – 2024/S336/2026-09-08

Begründung zum Bebauungsplan Ortslage Mackenheim, 2. Änderung und Erweiterung in Abtsteinach

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal

Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt

I. Einführung ... 6
I.1 Lage und Abgrenzung der Geltungsbereiche ... 6
I.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung ... 8
I.3 Verfahren ... 8
I.3.1 Ratsbeschluss zur Planaufstellung ... 8
I.3.2 Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ... 9
I.3.3 Wechsel vom vereinfachten Verfahren in das Vollverfahren ... 9
I.3.4 Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ... 9
I.3.5 Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ... 9
I.3.6 Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung ... 10
I.3.7 Ausfertigungsvermerk ... 10
I.3.8 Bekanntmachung ... 10
II. Ausgangssituation ... 11
II.1 Stadträumliche Einbindung ... 11
II.2 Bebauung, Nutzung und Erschließung ... 11
II.3 Trinkwasser- und Löschwasserverfügbarkeit ... 11
II.4 Natur, Landschaft, Umwelt ... 12
II.5 Landwirtschaft ... 13
II.6 Eigentumsverhältnisse ... 13
III. Planungsbindungen ... 14
III.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 14
III.2 Landesentwicklungsplan Hessen ... 15
III.3 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ... 15
III.3.1 Geltungsbereich A ... 16
III.3.2 Geltungsbereich B ... 19
III.3.3 Geltungsbereich C ... 20

III.4 Flächennutzungsplan 2030 der Gemeinde Abtsteinach 21
III.5 Landschaftsplan der Gemeinde Abtsteinach 23
III.6 Alternativenprüfung 24
III.6.1 Alternativen in Unter-Abtsteinach 24
III.6.2 Alternativen in Ober-Abtsteinach 31
III.6.3 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 016-00 „Hohbergstraße / 1. Teilbereich“ . 34
III.6.4 Baulücken im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung 007.3-00 „Erweiterung Hardbergstraße 35
III.6.5 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 008-00 „Der Mähacker Ober-Abtsteinach“ 36
III.6.6 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 011-00 „In der Leppertswiese“ 36
III.6.7 Baulücken im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 023-00 „Hardbergstraße 3a-d“ 37
III.6.8 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 012-00 „Neckarstraße 25“ 38
III.6.9 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 002-00 „Neckarstraße 25“ 38
III.6.10 Alternativen in Mackenheim 39
III.6.11 Geplantes Wohngebiet W 3.1 39
III.6.12 Geplantes Wohngebiet W 3.2 40
III.6.13 Baulücken in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 004-00 „Auf der Höhe und Am langen Bangert“ sowie 014-00 Kreidacher Weg 40
III.6.14 Sonstige Ausführungen zu Nachverdichtungsmaßnahmen, Wiedernutzbarmachungsmaßnahmen, Nutzung von Gebäudeleerstand: 42
III.6.15 Begründung zur Vorbereitung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch die vorliegende Planung 47
III.6.16 Ausführungsalternativen am gleichen Ort: 47
IV. Planungskonzept 48
IV.1 Ziele und Zwecke der Planung 48
IV.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 49
IV.3 Vertragliche Vereinbarungen 49
V. Planinhalte und Begründung (bauplanungsrechtliche Festsetzungen) 50

V.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO, i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO) 50

V.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 50

V.3 Bauweise, überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 52

V.4 Die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 52

V.5 Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschlus anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 53

V.6 Die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 53

V.7 Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 53

V.8 Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushalts (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 54

V.9 Maßnahmen zur Abwasservermeidung, Abwasserreduzierung und -ableitung sowie zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 55

V.10 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 55

V.11 Für einzelne Flächen oder ein Bebauungsplangebiet der Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzte Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB) 56

V.12 Für einzelne Flächen oder ein Bebauungsplangebiet der Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzte Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB) 56

VI. Planinhalte und Begründung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) 57

VI.1 Die Gestaltung der Kinderspielplätze, der Lagerplätze, der Camping-, Zelt- und Wochenendplätze, der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie über die Notwendigkeit, Art und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; hierzu können auch Anforderungen an die Beflanzung gestellt und die Verwendung von Pflanzen, insbesondere als Hecken oder als Einfriedungen, verlangt werden (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO) 57

VI.2 Die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO) 57

VII. Planinhalte und Begründung (Hinweise) 57

VIII. Auswirkungen der Planung 58

VIII.1 Auswirkungen auf Umwelt und Landschaft 58

VIII.2 Auswirkungen auf die Sozialstruktur 59

VIII.3 Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen 59

VIII.4 Hochwasser, urbane Sturzfluten 59

I. Einführung

I.1 Lage und Abgrenzung der Geltungsbereiche

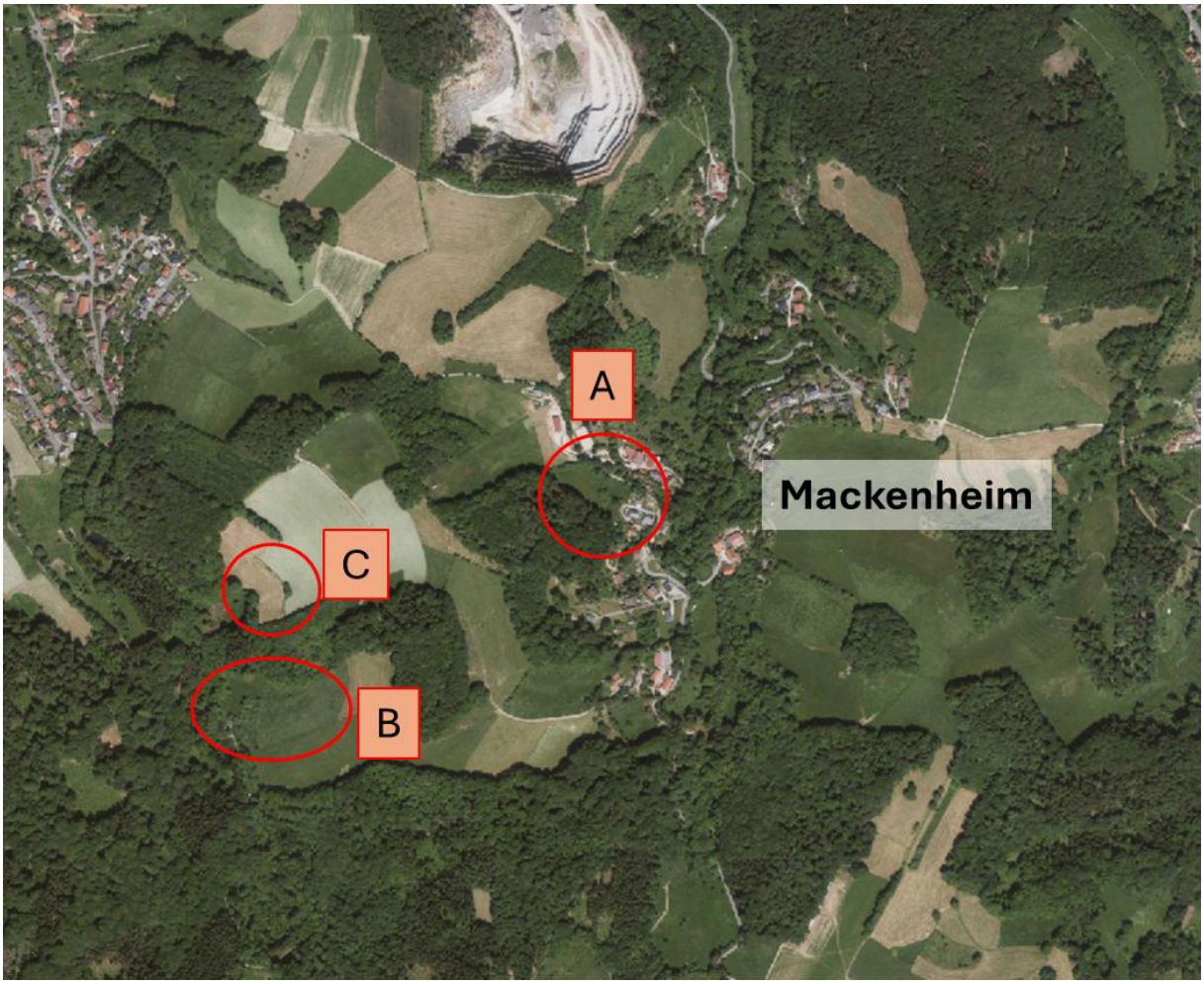


Abbildung 1 - Lage der Geltungsbereiche des Bebauungsplans

Die Geltungsbereiche A, B und C liegen im Norden Abtsteinachs im Ortsteil Mackenheim.

Geltungsbereich A liegt direkt am Vöckelsbacher Weg, umfasst eine Größe von ca. 5.398 m² und die Flurstücke

- Flur 3, Flurstücksnummer 58/8 zum Teil,
- Flur 3, Flurstücksnummer 11/18 zum Teil und
- Flur 3, Flurstücksnummer 11/23 gesamt.

Geltungsbereich B liegt in ca. 700 m südwestlicher Entfernung in der Gemarkung Mackenheim, Flur 3, auf einem Teil der Flurstücksnummer 34 und umfasst eine Größe von ca. 3.300 m².

Geltungsbereich C liegt in ca. 600m südwestlicher Entfernung in der Gemarkung Mackenheim, Flur 3, auf einem Teil der Flurstücksnummer 20 und umfasst eine Größe von ca. 4.800 m².

Die Abgrenzung der Geltungsbereiche kann den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden.

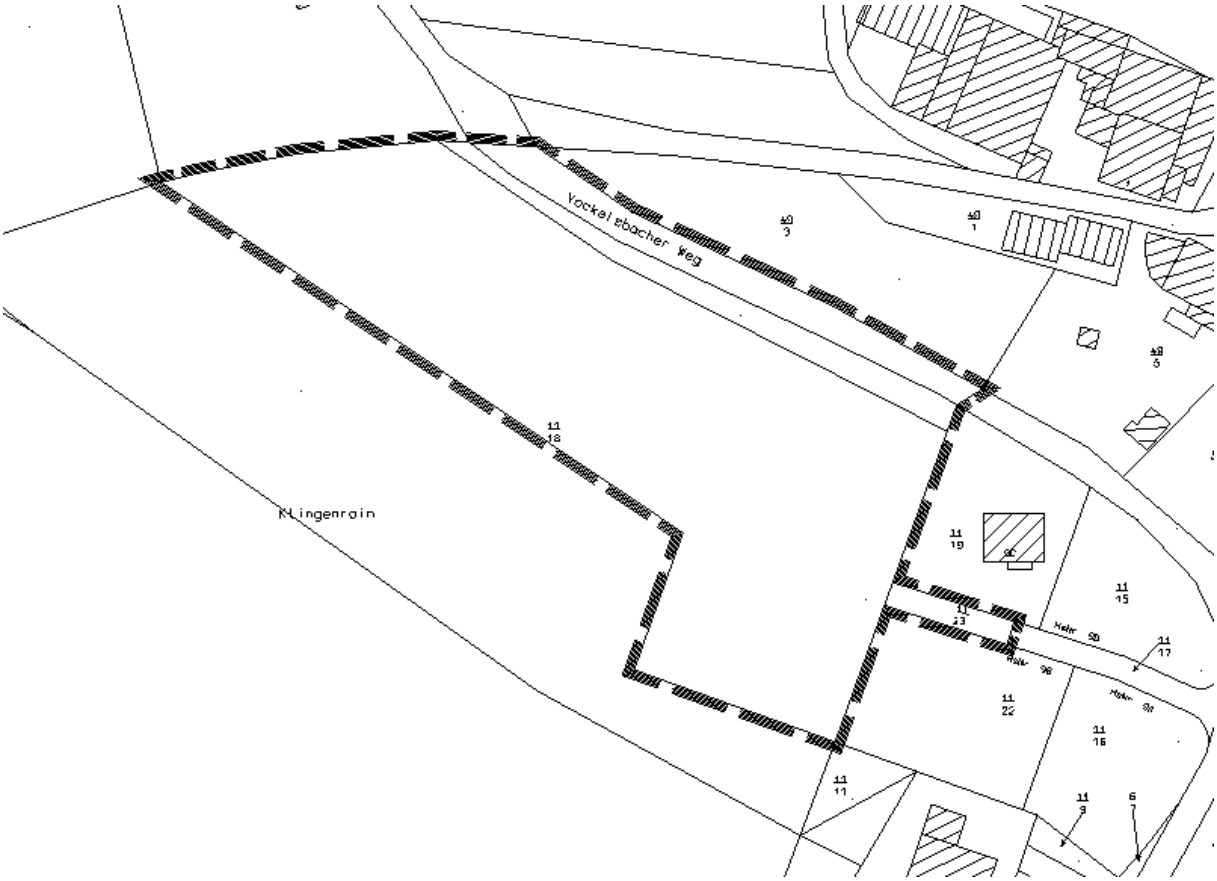


Abbildung 2 – Abgrenzung des Geltungsbereichs A, maßstabslos

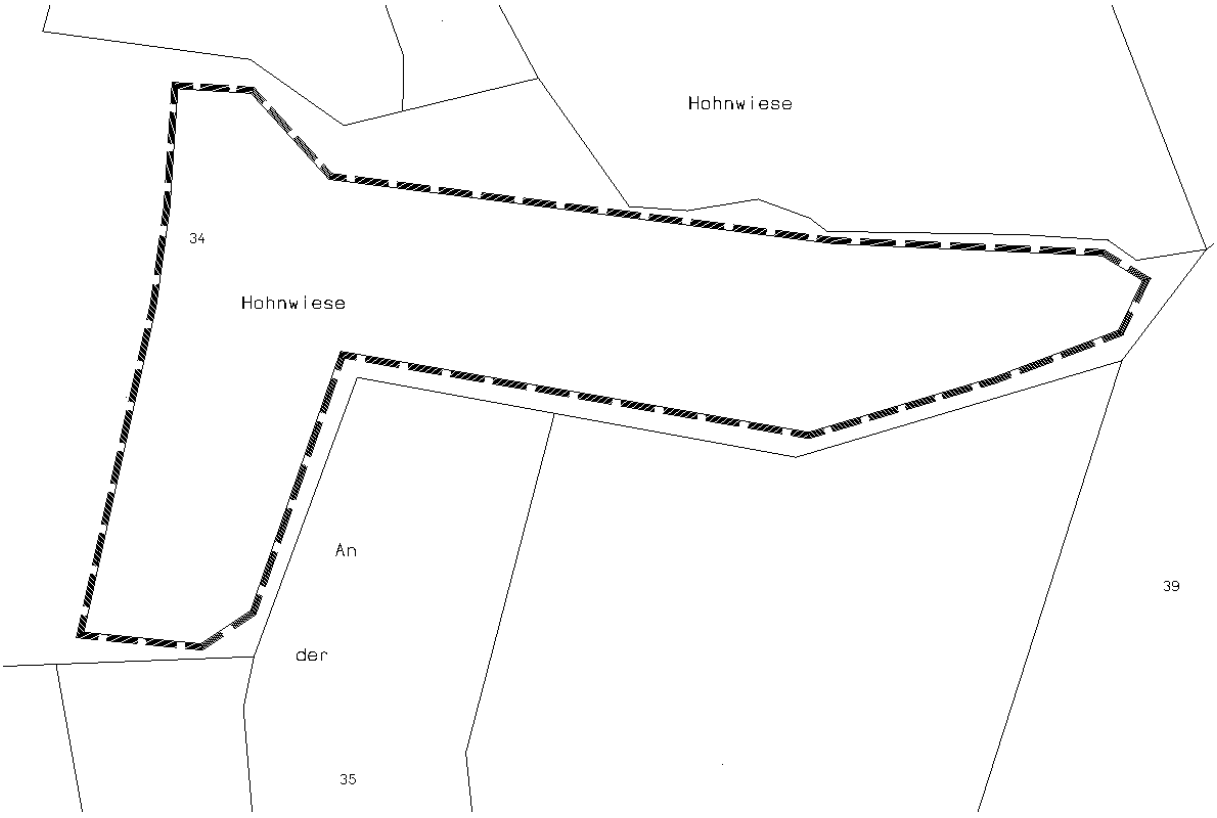


Abbildung 3 – Abgrenzung des Geltungsbereichs B, maßstabslos

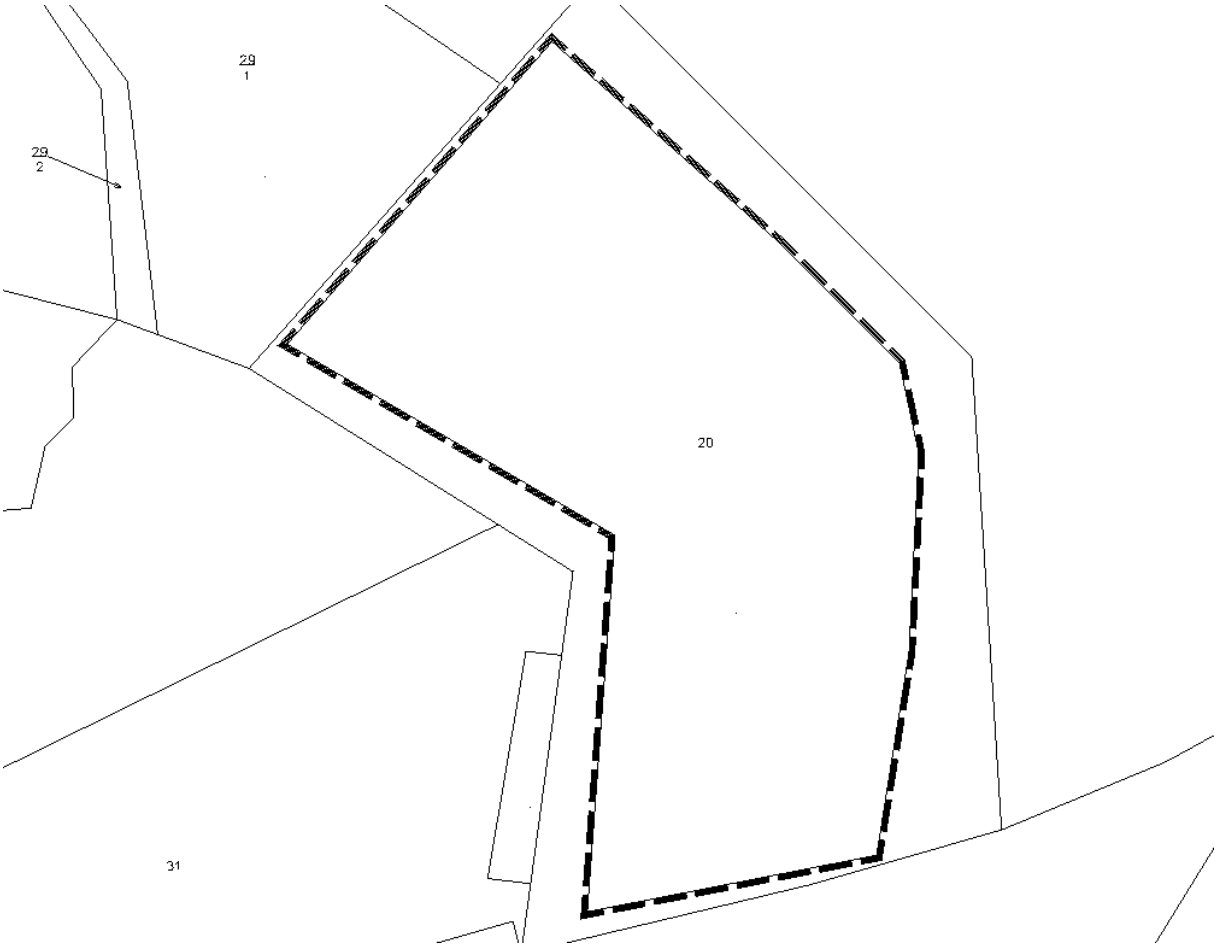


Abbildung 4 - Abgrenzung des Geltungsbereichs C, maßstabslos

I.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan „Ortslage Mackenheim, 2. Änderung und Erweiterung“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Ortsteils Mackenheim mit dem Ziel der Bereitstellung von Wohnraum geschaffen werden. Abtsteinach weist zahlreiche Baulücken und alternative Entwicklungspotentiale auf. Da sich diese in privatem Eigentum befinden, ist mit einer zeitnahen Entwicklung der Innenentwicklungspotentiale nicht zu rechnen, um die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde zu decken. Die Flächen im Geltungsbereich A (mit Ausnahme der Straße „Vöckelsbacher Weg“) liegen in privatem Eigentum. Durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan zeitnah umgesetzt wird.

I.3 Verfahren

I.3.1 Ratsbeschluss zur Planaufstellung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortslage Mackenheim, 2. Änderung“ gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen.

I.3.2 Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Gemeindevertretung hat am 28.05.2021 dem Entwurf sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Planauslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt „Hardbergbote“ der Gemeinde Abtsteinach am 22.10.2021 lagen der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung bei der Gemeindeverwaltung, Kirchstraße 2, 69518 Abtsteinach vom 25.10.2021 bis 22.11.2021 öffentlich aus.

I.3.3 Wechsel vom vereinfachten Verfahren in das Vollverfahren

Da der § 13b nicht mit Unionsrecht konform ist, sind die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 i.V.m. § 13a BauGB nicht mehr gegeben. Ein Wechsel in das Vollverfahren inklusive Paralleländerung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen sowie formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden hierdurch notwendig.

Der Bau- und Umweltausschuss hat dem Wechsel in das Vollverfahren, der Durchführung der frühzeitigen sowie formellen Beteiligung sowie der Paralleländerung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2025 zugestimmt.

Die Gemeindevertretung Abtsteinach hat in ihrer Sitzung vom 27.06.2025 den Wechsel in das Vollverfahren, der frühzeitigen sowie formellen Beteiligung sowie die Paralleländerung des Flächennutzungsplans beschlossen.

I.3.4 Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 16.06.2025 dem Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt.

Die Gemeindevertretung Abtsteinach hat in ihrer Sitzung am 27.06.2025 dem Vorentwurf sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss zur frühzeitigen Offenlage wurde am 31.10.2025 im Amtsblatt „Hardbergbote“ der Gemeinde Abtsteinach bekanntgemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie Begründung und Umweltbericht lagen bei der Gemeindeverwaltung, Kirchstraße 2, 69518 Abtsteinach, vom 31.10.2025 bis 01.12.2025 öffentlich aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.10.2025 beteiligt.

I.3.5 Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung und dem Umweltbericht sowie der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen und der Durchführung der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung und dem Umweltbericht sowie der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zugestimmt und die Durchführung der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zugestimmt.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt „Hardbergbote“ am __.__.____ lagen der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht bei der Gemeindeverwaltung, Kirchstraße 2, 69518 Abtsteinach vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich aus.

I.3.6 Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung

Die Gemeindevertretung hat am __.__.____ nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO beschlossen.

I.3.7 Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.
Hiermit wird die Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO angeordnet.

Abtsteinach, den __.__._____

I.3.8 Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO im _____ der Gemeinde _____ am __.__.____ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

II. Ausgangssituation

II.1 Stadträumliche Einbindung

Geltungsbereich A des Bebauungsplans liegt im Norden der Gemeinde Abtsteinach im Ortsteil Mackenheim und grenzt an die aktuelle Bebauung des Vöckelsbacher Wegs im Osten an.

Geltungsbereich B und C des Bebauungsplans liegen ebenso im Norden der Gemeinde Abtsteinach im Ortsteil Mackenheim in ca. 600 bis 700 m Entfernung südwestlich von Geltungsbereich A.

Umliegend der Geltungsbereiche B und C befinden sich Wald- und landwirtschaftliche Flächen.

II.2 Bebauung, Nutzung und Erschließung

Geltungsbereich A ist derzeit unbebaut. Erschlossen wird die Fläche durch den Vöckelsbacher Weg im Norden sowie eine Stichstraße im Osten des Vöckelsbacher Wegs. Geltungsbereich B und C sind ebenfalls unbebaut.

II.3 Trinkwasser- und Löschwasserverfügbarkeit

Da im Geltungsbereich A Wohnnutzungen entstehen sollen, ist die Trinkwasserverfügbarkeit darzulegen:

Folgende Daten wurden zur Verfügung gestellt:

Trinkwasseraufstellung Gemeinde Abtsteinach					
Jahr	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Gesamtmenge der Gewinnungsanlagen	461.660 m³	419.958 m³	366.129 m³	221.268 m³	281.344 m³
Summe abgegebene Wassermenge (Verkauft)	109.059³	109.190 m³	117.227 m³	114.618 m³	118.102 m³
Sonstige Wasserverbräuche (Rohrnetzverluste)	24.821 m³	18.984 m³	13.000 m³	10.000 m³	10.000 m³
Quellüberläufe	327780 m³	291.784 m³	235.902 m³	96.650 m³	153.242 m³
Genehmigung der Wassergewinnung: max. 193.000 m³/a					

Aufgrund der konstanten Entwicklung der abgegebenen Wassermengen und der im Verhältnis dazu hohen Quellüberläufe sowie der genehmigten maximalen Wassergewinnungsmenge ist davon auszugehen, dass die geplante Erweiterung um sechs Einfamilienhäuser nicht zu einer Trinkwasserknappheit führen wird und daher keine besonderen zusätzlichen Maßnahmen für die Trinkwasserversorgung erforderlich sind.

Der Bedarf wird auf etwa 125 L / Person / Haushalt / Tag geschätzt, was in einer konservativen Annahme von 4 Personen pro Einfamilienhaus, etwa 1095 m³ / Jahr zur Folge hätte. Es liegen keine weiteren Anhaltspunkte vor, dass die Wassermenge nicht gedeckt werden kann, was durch die Trinkwasseraufstellung der Gemeinde Abtsteinach bekräftigt wird. Tagesspitzenwerte liegen nicht vor. Aufgrund der unkritischen Jahresschätzung ist nicht davon auszugehen, dass – auch unter Berücksichtigung von Trockenperioden – Engpässe zu erwarten sind.

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist bei vorliegender Planung von einem Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde (á 2 Stunden) auszugehen, sodass letztendlich 96 m³ zurückgehalten werden müssen. Dies ist gemäß Aussage der Gemeindefeuerwehr unproblematisch.

II.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Fläche des Geltungsbereichs A wird z. T. landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt. Auf der nach Nordosten abfallenden Wiesenfläche stehen einzelne Obstbäume sowie eine Birke und eine Walnuss. Entlang des Vöckelsbacher Weges zieht sich auf der begleitenden Böschung ein Gehölzstreifen aus vorwiegend heimischen Arten mit eingestreuten Obstbäumen; dieser setzt sich an der Nordwestgrenze fort, wobei das Gehölz hier fast ausschließlich von einer Reihe aus Douglasien bestimmt wird. Im Südwesten wird im Anschluss an das Flurstück Nr. 11/22 eine kleine Teilfläche als Haus/Gemüsegarten genutzt. In diesem Bereich ist eine geschotterte Zufahrt zum hinteren Teil des Grundstücks 11/22 vorhanden.

Geltungsbereich B stellt eine extensiv bewirtschaftete Wiese dar.

Auszug aus dem Umweltbericht (Dagmar Wolpert, Landschaftsplanerin):

„Die Fläche gehört ebenfalls zu Arten der Grünlandgesellschaft (Molinio Arrhenathrretea) der Unterart Glattha ferwiese (Arrhenatherion elateoris). Bestandsbildend sind hier Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Wiesen Labkraut (Galium mollugo), Rotklee (Trifolium pratense), Weißklee (Trifo lium repens), Wiesen–Rispengras (Poa pratense), Knaul–Gras (Dactylis glo merata), Spitzwegerich (Plantago lanceolata) und Scharfer Hahnenfuß (Ranunculus acris). Zusätzlich konnten Frauenmantel (Al chemilla vulgaris in den Randbereichen zu den Gehölzen), Wiesen Platterbse (Lathyrus pratensis), Gras Sternmiere (Stellaria graminea), Gelb Klee (Medicago lupulina), Wiesen Schafgarbe (Achillea millefolium), Wiesenflockenblume (Centaurea jacea), Wiesen-Pippau (Crepis biennis) und Großer Wiesenknopf (Sanguisorba major) erfasst werden.“

Geltungsbereich C stellt eine intensiv genutzte Frischwiese dar:

Auszug aus dem Umweltbericht (Dagmar Wolpert, Landschaftsplanerin):

„Wie auch schon die vorherigen Flächen gehört diese zu Arten der Grünlandgesellschaft (Molinio Arrhenathrretea) der Unterart Glatthaferwiese (Arrhenatherion elateoris). Auch hier ist Glatthafer (Arrhenather um elatius), Wiesen–Labkraut (Galium mollugo), Rotklee (Trifolium praten se), Weißklee (Trifoliumrepens), Wiesen–Rispengras (Poa pratense), Knaul Gras (Dactylis glomerata), Wiesen Schwingel (Festuca pratensis), Wiesen-Fuchsschwanz (Alopecurus praten Sis) und Spitzwegerich (Plantago lanceolata) bestandsbildend. Außerdem fanden sich vereinzelt Wiesen-Pippau (Crepis biennis), Taraxa cum officinalis und Nelkwurz (Geum spec.). Diese Artenzusammensetzung deutet auf einen nährstoffreichen Boden hin.“

II.5 Landwirtschaft

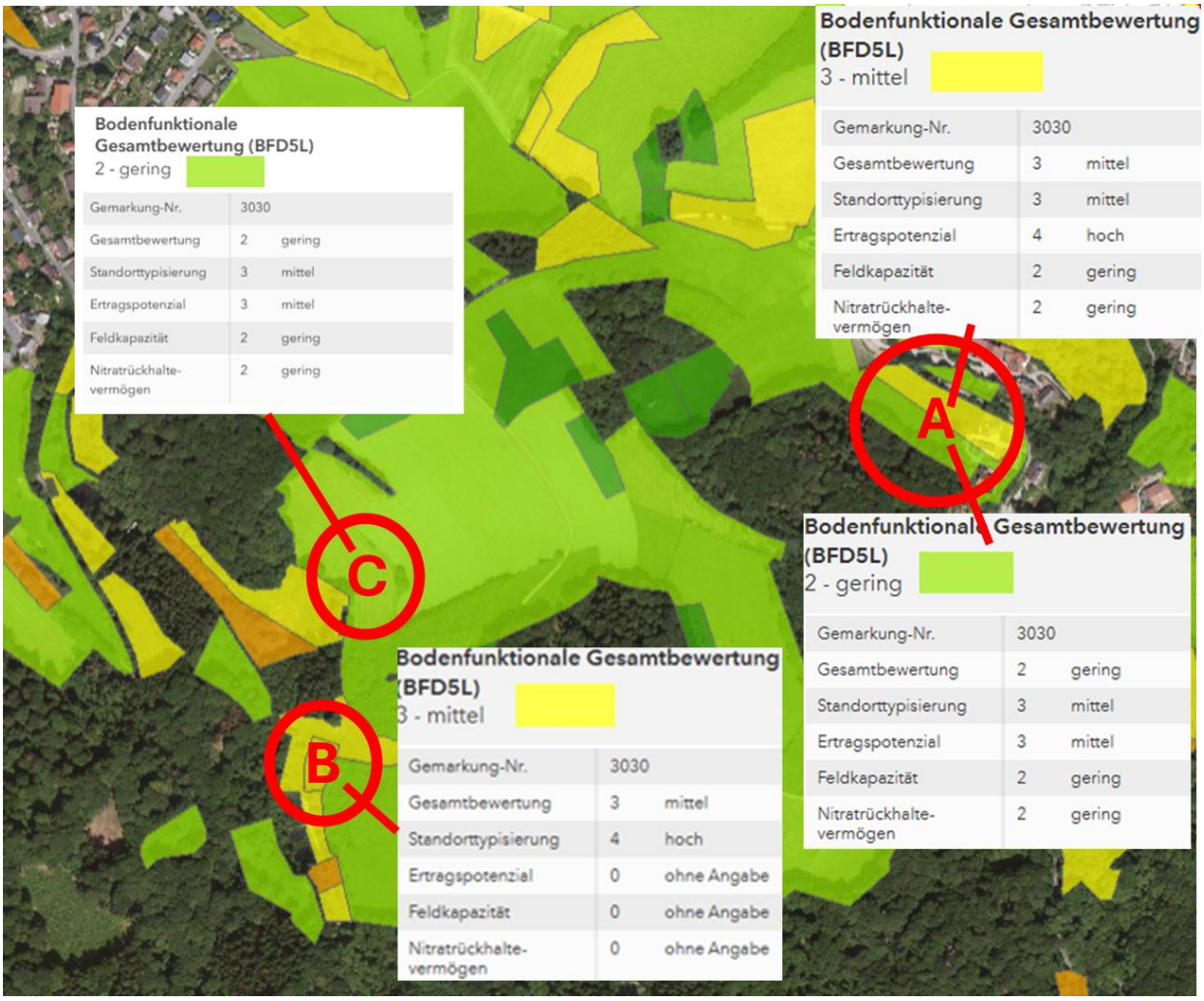


Abbildung 5 - Bodenfunktionsbewertung gemäß HLNUG Bodenviewer Hessen – Auszug

Wie der obigen Abbildung zu entnehmen ist, haben die landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich A eine mittlere bis geringe Gesamtbewertung. Die gelbe Fläche entlang des Vöckelsbacher Wegs hat dabei ein hohes Ertragspotential, ist jedoch von Gehölzstrukturen geprägt.

Die Fläche im Geltungsbereich B hat eine mittlere Gesamtbewertung, jedoch wenig Ertragspotential.

Die Fläche im Geltungsbereich C hat eine geringe Gesamtbewertung.

II.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen der Geltungsbereiche, mit Ausnahme der Verkehrsstraße „Vöckelsbacher Weg“ liegen in privatem Eigentum.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich B und C werden vertraglich gesichert.

III. Planungsbindungen

III.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Geltungsbereich A liegt zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortslage Mackenheim“ vom November 2003, welcher zuletzt durch die „1. Änderung und Erweiterung Ortslage Mackenheim“ im Februar 2016 geändert wurde.



Abbildung 6 – Geltungsbereich A der 2. Änderung über dem Bebauungsplan „Ortslage Mackenheim“

Der östliche Bereich der aktuellen Bebauungsplanänderung ist derzeit für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Maßnahme A4 vorgesehen. Vorgesehen ist eine mindestens zweireihige Hecke mit einheimischen Laubgehölzen sowie hochstammigen Obstbäumen, welche zu pflegen sind.

Für den größten Teil der Fläche des Geltungsbereichs A gibt es derzeit keinen gültigen Bebauungsplan. Das Gebiet grenzt an bebaute Bereiche an, ist jedoch insgesamt dem Außenbereich zuzuordnen, weshalb sich die Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 35 BauGB richtet.

Für den Geltungsbereich B gibt es ebenfalls keinen Bebauungsplan.

III.2 Landesentwicklungsplan Hessen

Der aktuelle Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000 wurde zuletzt durch die 3. LEP-Änderung 2018 (3. LEP-Änderung aus dem Jahr 2018, GVBl. S. 398, 551) sowie durch die 3. LEP-Änderung 2021 (4. LEP-Änderung aus dem Jahr 2021, GVBl. S. 394, 589) geändert.

Gemäß LEP Hessen wird Abtsteinach dem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (LRV) zugeordnet.

Der LEP Hessen stellt dabei Erfordernisse der Raumordnung auf, welche von den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten bzw. in der Abwägung zu berücksichtigen sind:

- Z3.2-4: Die Inanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen für Wohnsiedlungszwecke ist nur dann zulässig, wenn keine geeigneten Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen. Das Erfordernis wohnortnaher Grün- und Erholungsflächen sowie klimarelevanter Ausgleichsflächen (Temperaturminderung) ist zu beachten.“
- G3.2-5: Neue Siedlungsflächen sollen unmittelbar angrenzend an vorhandene Siedlungsgebiete festgelegt werden. Dies gilt auch für die Umnutzung und Neuanlage von Wochenendhausgebieten, Hotels- oder Freizeitanlagen. Eine Arrondierung vorhandener Wohngebiete ist anzustreben.“

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Alternativenprüfung durchgeführt, welche geeignete Flächen im Innenbereich und sonstige Planungsalternativen prüft. Ergebnis der Alternativenprüfung (vgl. Kap. III.6) ist, dass sich geeignete Innenentwicklungspotentiale nicht im Eigentum der Gemeinde befinden. Die Planung ist demnach mit dem Ziel 3.2-4 vereinbar.

Auch grenzen die neuen Siedlungsflächen unmittelbar an vorhandene Siedlungsgebiete an, weshalb die Planung mit dem G 3.2-5 vereinbar ist.

III.3 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010. Er wurde am 17. Dezember 2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011) ist der Plan in Kraft getreten.

Gemäß Z.3.2.3-9 wird Abtsteinach als Kleinzentrum ausgewiesen. Dabei gilt für Abtsteinach im Rahmen der vorliegenden Planung der folgende Grundsatz der Raumordnung:

- „G 3.2.3-7: Bei der Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen sollen Kleinzentren sich grundsätzlich an der Eigenentwicklung orientieren“

Die Planung ist mit den Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Insbesondere orientiert sich die Planung an der Eigenentwicklung der Gemeinde Abtsteinach. Die ausgewiesene Fläche des Allgemeinen Wohngebiets ist zudem flächenmäßig sehr gering.

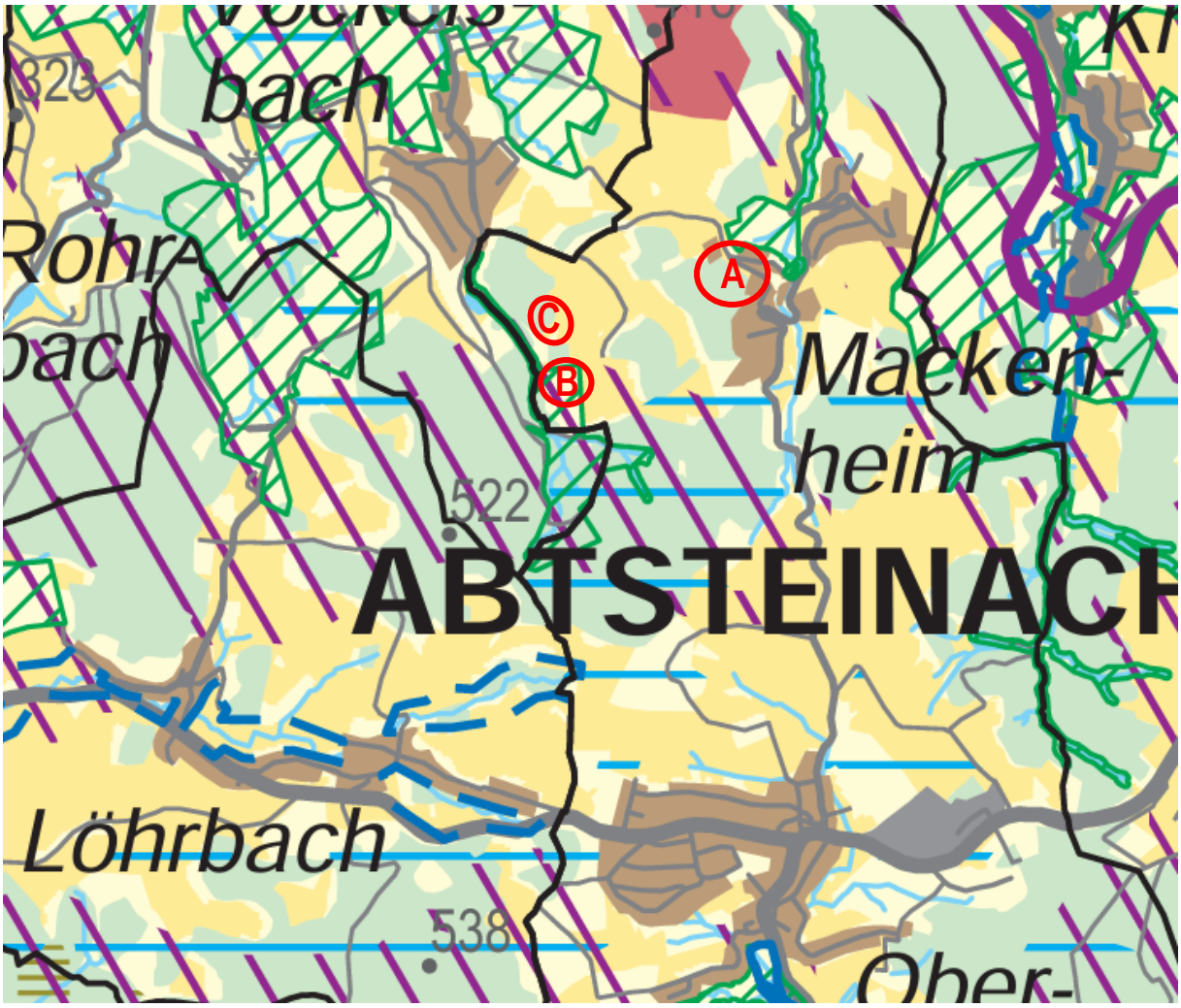


Abbildung 7 - Regionalplan Südhessen 2010 - Auszug Abtsteinach, Geltungsbereiche in rot

Der Geltungsbereich A liegt räumlich im Übergangsbereich verschiedener regionalplanerischer Festsetzungen: Er umfasst Anteile des Vorranggebietes Siedlung Bestand sowie der Vorranggebiete für Forst- und Landwirtschaft. Im Weiteren grenzt das Areal direkt an bestehende Siedlungsstrukturen an.

III.3.1 Geltungsbereich A

Für den **Geltungsbereich A** gelten die nachfolgenden Erfordernisse der Raumordnung:

Themenbereich Wald/Forst:

- *10.2-12 (Z): Die im Regionalplan dargestellten „Vorranggebiete für Forstwirtschaft" sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.*

Der Geltungsbereich A liegt zwar z. T. im Vorranggebiet für Forstwirtschaft, durch die Planung wird jedoch kein Wald in Anspruch genommen. Demzufolge widerspricht die Planung nicht den Vorgaben bezüglich des „Verbleibs" und des „Erhalts" des Waldes und ist mit 10.2-12 (Z) vereinbar.

Themenbereich Landwirtschaft:

- 10.1-1 (G): Die landwirtschaftlichen Flächen und ihre wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen sollen nachhaltig gesichert werden.
- 10.1-10 (Z): Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs A ist sehr geringfügig als Vorranggebiet der Landwirtschaft gekennzeichnet. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine vollständige landwirtschaftliche Nutzung im Vorranggebiet aus tatsächlichen Gegebenheiten schwer zu realisieren ist.

Zwar wird die Fläche z.T. als Mähwiese genutzt, insbesondere die steile Hanglage und die bestehenden Gehölze verhindern im Vorranggebiet Landwirtschaft jedoch eine diesbezügliche flächendeckende Nutzung.

Zusätzlich wird die bodenfunktionale Gesamtbewertung der Fläche gemäß HLNUG Bodenviewer Hessen nur als mittel eingestuft.

Ein „räumlicher Schwerpunkt der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte“, wie es die Begründung zu Z10.1 des Regionalplans betitelt wird, kann weder zum jetzigen Zeitpunkt noch zukünftig realistisch verfolgt werden. Dies wird durch die Dimensionierung des Teilbereichs unterstützt, da die Tiefe des Vorranggebietes lediglich zwischen 13 und 20 m beträgt und zugleich in alle Himmelsrichtungen räumlich begrenzt ist.

Dementsprechend gering ist auch die letztendliche Flächeninanspruchnahme dieser Flächen. Bei diesem schmalen Bereich ist zudem unter Berücksichtigung des Maßstabes eines Regionalplanes nicht davon auszugehen, dass diesbezügliche Besonderheiten auf Ebene der Regionalplanung bereits zu erkennen sind. Vielmehr muss in diesem konkreten Einzelfall davon ausgegangen werden, dass die Fläche nicht vorrangig für die eine landwirtschaftliche Entwicklung in Frage kommt, da tatsächliche Rahmenbedingungen der Nutzung im Sinne eines „räumlichen Schwerpunkts der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte“ entgegenstehen.

Themenbereich Siedlung:

- *3.4.1-3 (Z): Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. Die "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). Diese Flächen werden nicht auf den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Tabelle 1 angerechnet. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" dar.*

- *3.4.1-4 (Z): Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärflächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der "Vorranggebiete Siedlung, Bestand" sowie in den ausgewiesenen "Vorranggebieten Siedlung, Planung" zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nichtzentralen Ortsteilen möglich. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. Die in Tabelle 1 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten Wohnbauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%.*
- *3.4.1-5 (Z): Sofern keine "Vorranggebiete Siedlung, Planung" ausgewiesen sind, dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.*
- *3.4.1-6 (G): Sind die in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" vorhandenen Flächenreserven für Wohnsiedlungszwecke nicht nutzbar, können die Gemein den durch Flächentausch andere für Wohnsiedlungszwecke geeignete Flächen in Anspruch nehmen. Dieser Flächentausch setzt voraus, dass die Flächeninanspruchnahme keine anderen Ziele des Regionalplans verletzt und die Werte der Tabelle 1 eingehalten werden. Diese Werte können im begründeten Ausnahme fall überschritten werden, wenn ein konkreter Wohnungsbedarf vorliegt. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.*
- *3.4.1-7 (G): Aus wichtigen Gründen können in zentralen Ortsteilen weitere Wohnbauflächen - vorrangig in den "Vorranggebieten Siedlung, Planung" - über die tabellarisch aufgeführten Werte hinaus ausgewiesen werden, sofern die Flächeninanspruchnahme landschaftsökologisch vertretbar ist und der raumordnerischen Konzeption nicht zuwiderläuft. Diese Kriterien gelten als erfüllt, wenn die zu beanspruchenden Flächen in einem Flächennutzungsplan enthalten sind, der nach dem 31.12.2002 genehmigt wurde. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.*
- *3.4.1-8 (G): Der Landschaftshaushalt, das Landschaftsbild und historische Ortsbilder sollen bei der Ausweisung von Baugebieten keine vermeidbaren Veränderungen erfahren.*
- *3.4.1-9 (Z): 30 Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:*
    - *im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,*
    - *in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,*
    - *im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,*

- *im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.*
- *Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet*
  - *durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,*
  - *durch die Eigenart eines Ortsteiles,*
  - *durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten*.

Geplant ist eine Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Flächengröße von 4230 m², Grünflächen mit einer Flächengröße von etwa 485 m², die Neuplanung einer Stichstraße von 140 m² und die Bestandsfestsetzung der vorhandenen Verkehrsfläche von 534 m².

Zusammenfassend weist daher der Geltungsbereich eine sehr kleine Flächengröße (0,54 ha) auf, die Neuplanung selbst beträgt bei Abzug der bestehenden Verkehrsflächen lediglich etwa 0,49 ha.

Die Ausweisung befindet sich zum Teil in dem festgelegten Bereich „Siedlung Bestand“, die übrigen Teilflächen wurden zuvor bereits beschrieben. Im Norden, Osten und Westen grenzen ebenfalls bestehende Vorranggebiete Siedlung an.

Daher drängt es sich auf, in der bereits verkehrstechnisch erschlossenen Fläche Wohnbebauungen zu ermöglichen. Diese wurde so konzipiert, dass sich die zukünftige Bebauung in die Umgebung einfügt.

III.3.2 Geltungsbereich B

Für den **Geltungsbereich B** gelten die nachfolgenden Erfordernisse der Raumordnung:

Themenbereich Natur und Landschaft:

- 4.5-1 (G): Die ökonomischen und sozialen Ansprüche an Natur und Landschaft sind in Einklang mit ihren ökologischen Funktionen zu bringen. Die Sicherung von Natur und Landschaft ist daher wesentlicher Bestandteil der nachhaltigen Raumentwicklung.
- 4.5-3 (Z): In den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

Der Geltungsbereich B befindet sich zum Teil in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Die Fläche bildet den Ausgleich für die in Geltungsbereich A beanspruchten Flächen. Im Geltungsbereich B sind ausschließlich Maßnahmen vorgesehen, die eine Verbesserung des Naturhaushalts bewirken bzw. zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes beitragen, die mit den Zielen des Natur- und Landschaftschutzes im Einklang stehen. Ein Zielkonflikt besteht daher nicht.

Themenbereich Klima:

- 4.6-2 (G): Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offen gehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.
- 4.6-3 (G): Im Regionalplan/RegFNP - Karte - sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Der Geltungsbereich B wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Kalt- und Frischluftschneisen überlagert. Innerhalb dieses Bereichs werden jedoch keine Maßnahmen vorgesehen oder durchgeführt, die eine Beeinträchtigung oder Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse zur Folge haben.

III.3.3 Geltungsbereich C

Für den **Geltungsbereich C** gelten die nachfolgenden Erfordernisse der Raumordnung:

Themenbereich Wald/Forst:

- *10.2-12 (Z): Die im Regionalplan dargestellten „Vorranggebiete für Forstwirtschaft“ sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.*

Der Geltungsbereich C liegt zwar z. T. im Vorranggebiet für Forstwirtschaft, durch die Planung wird jedoch kein Wald in Anspruch genommen, da die Teilfläche zum bereits jetzigen Zeitpunkt nicht bewaldet ist. Demzufolge widerspricht die Planung nicht den Vorgaben für den „Verbleib“ und des „Erhalts“ des Waldes und ist mit 10.2-12 (Z) vereinbar.

Themenbereich Landwirtschaft:

- 10.1-1 (G): Die landwirtschaftlichen Flächen und ihre wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen sollen nachhaltig gesichert werden.
- 10.1-10 (Z): Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs C ist als Vorranggebiet der Landwirtschaft gekennzeichnet. Die Fläche ist derzeit als intensiv genutzte Frischwiese zu bewerten.

Analog zum Geltungsbereich A kann dieser Teilbereich jedoch nicht von einem „räumlichen Schwerpunkt der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte“ (Begründung Z10.1 des Regionalplans) betitelt werden.

Dies lässt sich zum einen aufgrund der „geringen bodenfunktionalen Gesamtbewertung“ begründen. Auch bei genauerer Untersuchung der einzelnen Indikatoren sind die Vorteile zur landwirtschaftlichen Nutzung allenfalls mittel bis geringfügig. Weder Ertragspotential, Standorttypisierung, Feldkapazität noch Nitratrückhaltevermögen sind als hoch oder sehr hoch bewertet. Insbesondere die geringe Feldkapazität deutet an, dass in trockenen Sommern (insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel und der damit verbundenen Häufung von Extremwetterlagen) die Landwirtschaft von Trockenstress und Ertragsausfällen begleitet wird.

Zum anderen zeigt bereits die nahe Umgebung, dass einige angrenzende Teilflächen des Vorranggebietes Landwirtschaft nicht diesbezüglich genutzt werden, was ebenso dafür spricht, dass eventuelle Bewertungen/Gegebenheiten von vor 2010 nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entsprechen.

Darüber hinaus ist zu betonen, dass die partielle Flächenbetroffenheit des Vorranggebietes Landwirtschaft mit < 0,4 ha kaum eine Raumbedeutsamkeit begründen wird.

Insbesondere die Nähe zum Geltungsbereich A und B sowie die Aufwertung der Fläche selbst sprechen dafür, dass die Aufwertung der aktuellen Frischwiese durchaus zu befürworten ist. Darüber hinaus legt der Umweltbericht dar, dass die Flächen für eine Aufwertung geeignet sind.

III.4 Flächennutzungsplan 2030 der Gemeinde Abtsteinach

Derzeit gilt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Abtsteinach vom 14.05.2004, veröffentlicht und rechtswirksam am 23.05.2005. Dieser wurde zuletzt im Rahmen der 3. Änderung zur 2. Erweiterung des Gewerbegebiets, Teilbereich A im Ortsteil Ober-Abtsteinach geändert, am 30.06.2008 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt und ist am 10.07.2008 in Kraft getreten.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des **Geltungsbereichs A** als Acker- und Wirtschaftsgrünland dar. Entlang der nördlichen Grenze am Vöckelsbacher Weg sind die vorhandenen „landschaftsbildprägenden Gehölze und Bäume“ als erhaltenswerte und zu entwickelnde (zu vernetzende Biotopflächen) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des **Geltungsbereichs B** als Acker- und Wirtschaftsgrünland dar. In der direkten Umgebung befinden sich erhaltenswerte und zu entwickelnde Vernetzungsstrukturen im Westen sowie gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope im Südosten.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des **Geltungsbereichs C** als Acker- und Wirtschaftsgrünland dar. Südlich grenzt ein Bereich mit Kennzeichnung „Areale mit geeignetem Maßnahmenpotential“ an. Westlich sind landschaftlich prägende Gehölze verortet, die jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Die Ausschnitte sind nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.



Abbildung 8 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Abtsteinach + Geltungsbereich A



Abbildung 9 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Abtsteinach + Geltungsbereich B



Abbildung 10 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Abtsteinach + Geltungsbereich C

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

III.5 Landschaftsplan der Gemeinde Abtsteinach

Aussagen zu Inhalten des Landschaftsplan der Gemeinde Abtsteinach sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

III.6 Alternativenprüfung

Im Zuge der Alternativenprüfung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes dargelegt, welche Planungsalternativen es gibt und aus welchen Gründen diese nicht entwickelt werden können. Dabei wurden Innen- sowie Außenentwicklungspotentiale des Flächennutzungsplans, Baulücken in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen betrachtet und zuletzt Baulücken außerhalb von Geltungsbereichen von Satzungen, in welchen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, anhand der Auswertung von Luftbildern untersucht.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen zu begründen sowie Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

III.6.1 Alternativen in Unter-Abtsteinach

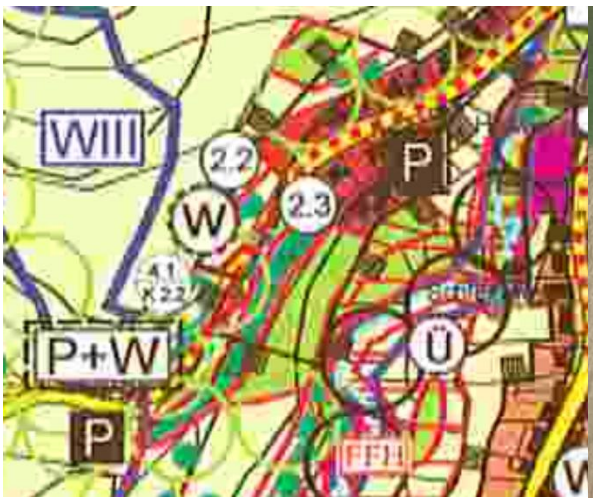
In der nachfolgenden Tabelle ist anhand der Flurstücke dargelegt, ob für diese bereits Baurecht besteht und weshalb diese nicht entwickelt werden können.

Flurstücks-Nr.	Ausweisung FNP	Bebauungsplan, Satzung	Eigentum	Blockade/Aktivität
66/6	Wohnbaufläche 2.7 (Planung)	ohne	privat	nicht erschlossen / zweite Reihe / kein Zugriff durch Gemeinde
25/24	Wohnbaufläche 2.3 (Planung)	B-Plan 132-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
87/8	Acker- und Wirtschaftsgrün	§ 34 (01-00) Klarstellungssatzung	Privat	kein Zugriff durch Gemeinde
87/12	Acker- und Wirtschaftsgrün	§ 34 (01-00) Klarstellungssatzung	Privat	kein Zugriff durch Gemeinde
21/11	Wohnbaufläche	B-Plan 010-00	Privat	blockiert, Parkplatz
21/45	Wohnbaufläche	B-Plan 010-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
47/6	Gemischte Baufläche	B-Plan 010-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
118	Wohnbaufläche 2.1 (Planung)	B-Plan 018-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
117	Wohnbaufläche 2.1 (Planung)	B-Plan 018-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
114/1	Wohnbaufläche 2.1 (Planung)	B-Plan 018-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
100	Wohnbaufläche 2.1 (Planung)	B-Plan 018-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
74/21	Wohnbaufläche	B-Plan 006-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
66/30	Wohnbaufläche	B-Plan 006-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
27/26	Gemischte Baufläche	B-Plan 007-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
27/25	Gemischte Baufläche	B-Plan 007-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde

14/8	Gemischte Baufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
25/6	Gemischte Baufläche / sonstige Gärten	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
140/4	Gemischte Baufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
138/2	Gemischte Baufläche	ohne	privat	nicht erschlossen / zweite Reihe
114/29	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
114/45	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
8/17	FFH-Gebiet	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
8/23	FFH-Gebiet	ohne	privat	blockiert, FFH-Gebiet
8/4	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
8/6	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
50/11	Gemischte Baufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde

Tabelle 1 – Alternativenprüfung in Abtsteinach, Ortsteil Unter-Abtsteinach

III.6.1.1 Geplante Wohngebiete 2.2 und 2.3 + Bebauungsplan 132-00 „Weinheimer Straße“





Das geplante Wohngebiet WA 2.2 liegt im westlichen Teil des Ortsteils Unter-Abtsteinach und wird durch die Weinheimer Straße / L3257 erschlossen. Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 132-00 „Weinheimer Straße“ von 2013. Das Baugebiet weist noch eine Baulücke auf dem Flurstück 25/24 auf, welche sich in privatem Eigentum befindet und durch die Gemeinde nicht entwickelt werden kann.

Das geplante Wohngebiet WA 2.3 liegt ebenso im westlichen Teil des Ortsteils Unter-Abtsteinach, wurde jedoch bereits vollständig entwickelt.

III.6.1.2 Geplantes Wohngebiet 2.7



Das geplante Wohngebiet WA 2.7 liegt ebenso im südlichen Teil des Ortsteils Unter-Abtsteinach. Ausgewiesen ist lediglich das Flurstück mit der Flurstücksnummer 66/6, welches sich jedoch in zweiter Reihe befindet, nicht erschlossen ist und sich in privatem Eigentum befindet und daher durch die Gemeinde nicht entwickelt werden kann.

III.6.1.3 Geplantes Wohngebiet W 2.1 + Bebauungsplan 018-00 „Kirchberg im Ortsteil Unter-Abtsteinach“

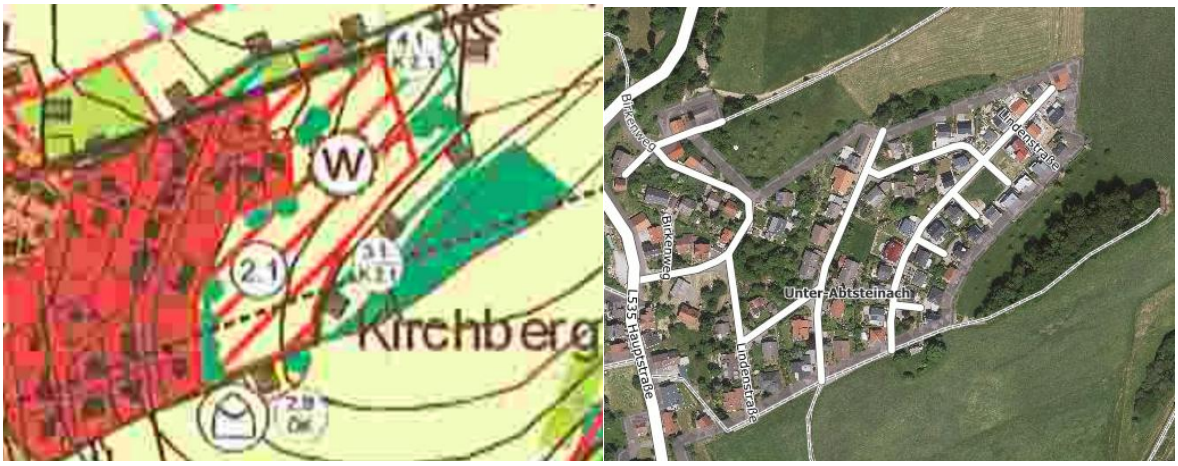


Abbildung 11 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Geplantes Wohngebiet W2.1 und Luftbild

Für das geplante Wohngebiet WA 2.1 wurde 2004 der Bebauungsplan 018-00 „Kirchberg im Ortsteil Unter-Abtsteinach“ aufgestellt. Das Plangebiet weist noch 4 Baulücken auf den Flurstücken mit den Nummer 118, 117, 114/1 und 100 aus. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und können daher nicht entwickelt werden.

III.6.1.4 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 006-00 „In der Telle und auf der Höhe“



Im o.g. Bebauungsplan sind noch zwei Baulücken auf den Flurstücken mit den Nummern 74/21 und 66/30 vorzufinden. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und können nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.1.5 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 007-00 „Hauptstraße Unter-Abtsteinach“



Im o.g. Bebauungsplan sind noch zwei Baulücken auf den Flurstücken 27/26 und 27/25 vorzufinden. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und können nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.1.6 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 010-00 „2. Änderung des Bebauungsplanes „Der Alte Bangert“



Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind 3 Baulücken auf den Flurstücken mit den Nummern 21/11, 21/45 und 47/6 vorzufinden. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und können nicht durch die Gemeinde entwickelt werden. Flurstück 21/11 wird zudem aktuell als Parkfläche für die Kirche genutzt.

III.6.1.7 Baulücken im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung 01-00 „Ellerbacher Weg Unter-Abtsteinach“



Im Geltungsbereich der o.g. Klarstellungssatzung sind noch zwei Baulücken auf den Flurstücken mit den Nummern 87/8 und 87/12 vorzufinden. Der Flächennutzungsplan weist diese Flächen als Acker- und Wirtschaftsgrünland aus. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und können nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.2 Alternativen in Ober-Abtsteinach

Flurstücks.-Nr.	Ausweisung FNP	Bebauungsplan, Satzung	Eigentum	Blockade/Aktivität
z.T. 152/3	Wohnbaufläche 1.1 (Planung)	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
z.T. 169	Wohnbaufläche 1.1 (Planung)	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
z.T. 168/11	Wohnbaufläche 1.1 (Planung)	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
z.T. 8/19	Wohnbaufläche 1.3 (Planung)	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde, Erschließung nicht gesichert
z.T. 19/4	Wohnbaufläche 1.3 (Planung)	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde, Erschließung nicht gesichert
z.T. 19/7	Wohnbaufläche 1.3 (Planung)	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde, Erschließung nicht gesichert
z.T. 18/14	Wohnbaufläche 1.3 (Planung)	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde, Erschließung nicht gesichert
z.T. 168/11	Wohnbaufläche	B-Plan 016-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
z.T. 179/2	Wohnbaufläche / geschütztes Biotop	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
z.T. 133/1	geschütztes Biotop, geschützter Bachlauf, Erhaltenswerte und zu entwickelnde Vernetzungsstrukturen	ohne	privat	blockiert, geschütztes Biotop
18/8, 18/7, 18/13	Wohnbaufläche	B-Plan 008-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde, Parkfläche
8/15	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
8/27	Wohnbaufläche	007.3-00 - Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
121/23	gemischte Baufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
119/18	Acker- und Wirtschaftsgrün, geeignete Vernetzungslinien zur Anlage neuer Vernetzungsstrukturen	B-Plan 023-00 in Aufstellung	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
119/19	Acker- und Wirtschaftsgrün, geeignete Vernetzungslinien zur Anlage neuer Vernetzungsstrukturen	B-Plan 023-00 in Aufstellung	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
138/20	Verkehrsfläche, Parken	ohne	privat	blockiert, geplante Verkehrsfläche
137/10	Bereits festgesetzte Maßnahmen zum	B-Plan 012-00	privat	blockiert, Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur & Landschaft

	Schutz von Natur, Boden & Landschaft			
137/13	Bereits festgesetzte Maßnahmen zum Schut von Natur, Boden & Landschaft	B-Plan 012-00	privat	blockiert, Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur & Landschaft
137/14	Bereits festgesetzte Maßnahmen zum Schut von Natur, Boden & Landschaft	B-Plan 012-00	privat	blockiert, Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur & Landschaft
82/26	Gemischte Baufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
35/19	Gemischte Baufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
47/37	Wohnbaufläche	B-Plan 002-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
31/9	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
70/15	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
36/3	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
42/3	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
42/2	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
66/5	Gemischte Baufläche (Planung 1.4)	009.1-00 Einbeziehungssatzung	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
66/9	Gemischte Baufläche (Planung 1.4)	009.1-00 Einbeziehungssatzung	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
66/4	Gemischte Baufläche (Planung 1.4)	009.1-00 Einbeziehungssatzung	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
66/3	Gemischte Baufläche (Planung 1.4)	009.1-00 Einbeziehungssatzung	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
67/17	Gemischte Baufläche (Planung 1.4)	009.1-00 Einbeziehungssatzung	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
67/14	Gemischte Baufläche (Planung 1.4)	009.1-00 Einbeziehungssatzung	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
67/18	Gemischte Baufläche (Planung 1.4)	009.1-00 Einbeziehungssatzung	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
64/14	Gemischte Baufläche (Planung 1.7)	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
144/12	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
242	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	Gemeinde	blockiert, Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
240	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	Gemeinde	blockiert, Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
238	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
248	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
234	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
232	Grünfläche, Spielplatz	B-Plan 011-00	Gemeinde	blockiert, Grünfläche (Spielplatz)
226	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde

212	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
220	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
255	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
224/2	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	Gemeinde	blockiert, Grünfläche (Straßenbegleitgrün)

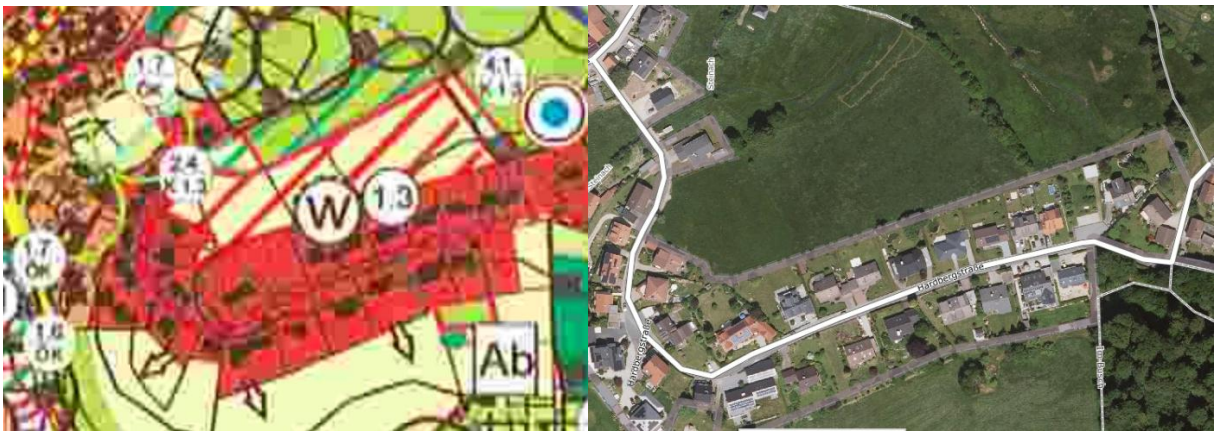
Tabelle 2 - Alternativenprüfung in Abtsteinach, Ortsteil Ober-Abtsteinach

III.6.2.1 Geplantes Wohngebiet W 1.1



Die Fläche geplante Wohnbaufläche W1.1 liegt im Süden des Ortsteils Ober-Abtsteinach, nördlich an der Hochbergstraße. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und können nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.2.2 Geplantes Wohngebiet W 1.3



Die Fläche geplante Wohnbaufläche W1.3 liegt im Süden des Ortsteils Ober-Abtsteinach und wird durch die Hardbergstraße erschlossen. Die Flächen befinden sich in privaten Eigentum und können durch die Gemeinde nicht entwickelt werden.

III.6.2.3 Geplantes Mischgebiet M 1.4 und 1.7



Die geplanten Mischgebiete M1.4 und M1.7 liegen im westlichen Bereich des Ortsteils Ober-Abtsteinach, nördlich der Löhrbacher Straße. Die Fläche M1.4 liegt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung 009.1-00 „Am Bildstock“.

III.6.3 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 016-00 „Hohbergstraße / 1. Teilbereich“



Im o.g. Bebauungsplan sind noch zwei Baulücken zum Teil auf dem Flur 168/11 vorzufinden. Das Flurstück befindet sich in privatem Eigentum und kann nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.4 Baulücken im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung 007.3-00 „Erweiterung Hardbergstraße



Im Geltungsbereich der o.g. Klarstellungssatzung ist noch eine Baulücke auf dem Flurstück 8/27 vorzufinden. Das Flurstück befindet sich in privatem Eigentum und kann nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.5 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 008-00 „Der Mähacker Ober-Abtsteinach“



Im o.g. Bebauungsplan ist noch eine Baulücke auf den Flurstücken 18/8, 18/7 und 18/13 vorzufinden. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und können nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.6 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 011-00 „In der Leppertswiese“



Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind noch sieben Baulücke vorzufinden. Die Flurstücke 242, 240 und 224/2 sind als Grünfläche (Straßenbegleitgrün) festgesetzt und stehen damit nicht für die Wohnbebauung zur Verfügung. Die Flurstücke 205, 238, 248, 234, 226, 212, 220 und 255 befinden sich in privatem Eigentum und können durch die Gemeinde nicht entwickelt werden.

III.6.7 Baulücken im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 023-00 „Hardbergstraße 3a-d“



Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind noch zwei Baulücken auf den Flurstücken 119/18 und 119/19 vorzufinden. Der Bauleitplanverfahren wurde bis auf Weiteres gestoppt. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und können nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.8 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 012-00 „Neckarstraße 25“



Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind die Flurstücke 137/10, 137/13 und 137/14 befinden sich noch mögliche Bauflächen. Auf diesen wurden jedoch Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur, Boden und Landschaft festgesetzt und stehen damit nicht für eine Wohnflächenentwicklung zur Verfügung.

III.6.9 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 002-00 „Neckarstraße 25“



Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans ist noch eine Baulücke auf dem Flurstück 47/37 vorzufinden. Das Flurstück befindet sich in privatem Eigentum und kann durch die Gemeinde nicht entwickelt werden.

III.6.10 Alternativen in Mackenheim

Flurstücks-Nr.	Ausweisung FNP	Bebauungsplan, Satzung	Eigentum	Blockade/Aktivität
z.T. 14/6, z.T. 4/7	Wohnbaufläche (Planung 3.2)	B-Plan 017-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
11/15	Wohnbaufläche (Planung 3.1)	B-Plan 017-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
62/73	Wohnbaufläche	B-Plan 004-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
5/7	Wohnbaufläche	B-Plan 014-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
62/55	Wohnbaufläche	B-Plan 014-00	Gemeinde	blockiert, Grünfläche (Spiel-platz)
62/56	Wohnbaufläche	B-Plan 014-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
62/57	Wohnbaufläche	B-Plan 014-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde

Tabelle 3 - Alternativenprüfung in Abtsteinach, Ortsteil Mackenheim

III.6.11 Geplantes Wohngebiet W 3.1



Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Ortsteils Mackenheim in direkter Anbindung an das aktuelle Plangebiet und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 017-00 „Ortslage Mackenheim“ von 2003. Im geplanten Wohngebiet 3.1 befindet sich derzeit noch eine Baulücke auf dem Flurstück 11/15. Das Flurstück befindet sich in privatem Eigentum und kann nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.12 Geplantes Wohngebiet W 3.2



Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Mackenheim und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 017-00 „Ortslage Mackenheim“ von 2003. Im geplanten Wohngebiet 3.2 befindet sich derzeit noch zwei Baulücken zum Teil auf den Flurstücken 14/6 und 4/7. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und können nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.13 Baulücken in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 004-00 „Auf der Höhe und Am langen Bangert“ sowie 014-00 Kreidacher Weg



In den Geltungsbereichen des o.g. Bebauungsplans sind noch fünf Baulücke vorzufinden. Für das Flurstück 62/55 wurde die Festsetzung Grünfläche mit Zweckbestimmung getroffen, dieses steht damit nicht zur Verfügung. Die Flurstücke 62/73, 5/7, 62/56, 62/57 befinden sich in privatem Eigentum und können durch die Gemeinde nicht entwickelt werden.

III.6.14 Sonstige Ausführungen zu Nachverdichtungsmaßnahmen, Wiedernutzbarmachungsmaßnahmen, Nutzung von Gebäudeleerstand:

Nachverdichtung:

Unter Nachverdichtungsmaßnahmen versteht man im Städtebau die bauliche Verdichtung bereits erschlossener Innenstadtflächen zur flächenschonenden Schaffung von neuem Wohnraum. Dies geschieht in der Praxis insbesondere durch die Schließung von Baulücken, die Aufstockung von Gebäuden, die Bebauung von Hinterhöfen sowie durch den Abriss kleinerer Altbauten zugunsten größerer Ersatzneubauten.

Insbesondere Baulücken und die Prüfung der Bebauung von Hinterhöfen wurde in den zuvor beschriebenen Kapiteln deutlich. Darüber hinaus liegen jedoch keine Anhaltspunkte vor, dass mit der Aufstockung von Gebäuden oder den Abriss kleinerer Altbauten zugunsten größerer Ersatzneubauten der Bedarf gedeckt werden kann. Zudem ist Abtsteinach ein grundsätzlich ländlich geprägter Ort. Nachverdichtungen laufen regelmäßig in Gefahr, eine mit der Siedlungsstruktur unverträgliche Dichte zu erzeugen, die den historisch gewachsenen Strukturen zuwiderläuft.

Mögliche Aufstockungen oder Dachaufbauten könnten sich ohnehin nur auf die Gebäude belaufen, auf die die Gemeinde Zugriff hat. Die Gebäude in öffentlicher Hand sind nachfolgend aufgelistet:

- Mackenheim:

Flurstücks-Nr.	Straße / Hausnummer	Nutzung	Blockade/Aktivität
6/6	Ortstraße 10	Freiwillige Feuerwehr Mackenheim	Nutzungskonflikte und fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit

- Ober-Abtsteinach:

Flurstücks-Nr.	Straße / Hausnummer	Nutzung	Blockade/Aktivität
145/16	Marienstraße 5	Wohnnutzung	Erbpachtverträge mit privaten Eigentümern, fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit
145/7	Marienstraße 1	Wohnnutzung	Erbpachtverträge mit privaten Eigentümern, fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit
145/12	Marienstraße 2	Wohnnutzung	Erbpachtverträge mit privaten Eigentümern, fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit
75/10	Löhrbacher Straße 6	Apotheke	Nutzungskonflikte und fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit
75/21	Löhrbacher Straße 4	Betreutes Wohnen	Vorwiegend private Eigentümergemeinschaft, fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit
2/4	Kirchstraße 2	Rathaus/ Gemeindeverwaltung	Nutzungskonflikte und fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit

35/7	Steinach-straße 18	Wohnnutzung	Wohnungen bereits durch Gemeinde vermietet, fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächen-verfügbarkeit
121/26	Neckarstraße 40	Bauhof	Nutzungskonflikte und fehlende bauliche Geeignet-heit / fehlende Flächenverfügbarkeit
121/25	Neckarstraße 42	Bauhof	Fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächen-verfügbarkeit

- Unter-Abtsteinach:

Flurstücks-Nr.	**Straße / Hausnummer**	**Nutzung**	**Blockade/Aktivität**
27/39	Hauptstraße 37	Freiwillige Feuer-wehr Unter-Abt-steinach	Nutzungskonflikte und fehlende bauliche Geeignet-heit / fehlende Flächenverfügbarkeit
21/2	Hauptstraße 60	Geplant: Sozial-wohnungen / Flüchtlingsunter-künfte	Sanierung anstehend.
12/2	Weinheimer Straße 3	Kirche	Nutzungskonflikte und fehlende bauliche Geeignet-heit / fehlende Flächenverfügbarkeit
123/14	Hauptstraße 91	Mehrzweckhalle	Nutzungskonflikte und fehlende bauliche Geeignet-heit / fehlende Flächenverfügbarkeit
97/6	Hauptstraße 82	Abtsteinach-schule	Nutzungskonflikte und fehlende bauliche Geeignet-heit / fehlende Flächenverfügbarkeit
114/35	Schützen-straße 4	Schützenverein 1957 Unter-Abt-steinach e.V.	Nutzungskonflikte und fehlende bauliche Geeignet-heit / fehlende Flächenverfügbarkeit
163/4	121	Ehemalige Feuer-wehr.	Fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächen-verfügbarkeit

Wie die vorangegangene Auflistung zeigt, sind Gebäudeaufstockungen – in dem Umfang, wie die Gemeinde Abtsteinach neuen Wohnraum benötigt, nicht möglich.

Wiedernutzbarmachung von Flächen:

Unter Wiedernutzbarmachung versteht man im Städtebau die Sanierung und Reaktivierung von brachliegenden, aufgegebenen oder belasteten Flächen, um diese zurück in den Wirtschafts- und Siedlungskreislauf zu führen. Diesbezügliche Flächen sind entweder nicht bekannt oder nicht im öffentlichen Eigentum.

Nutzung von Gebäudeleerstand:

Ein Leerstandskataster wird nicht geführt. Gemäß Zensus 2022 beträgt die Leerstandsquote 5,9 %. Konkrete Zugriffsmöglichkeiten auf leerstehende Gebäude, die den Bedarf decken könnten, sind nicht bekannt. Die Hotspots mit den höchsten Leerstandsquoten sind nachfolgend zu erkennen:

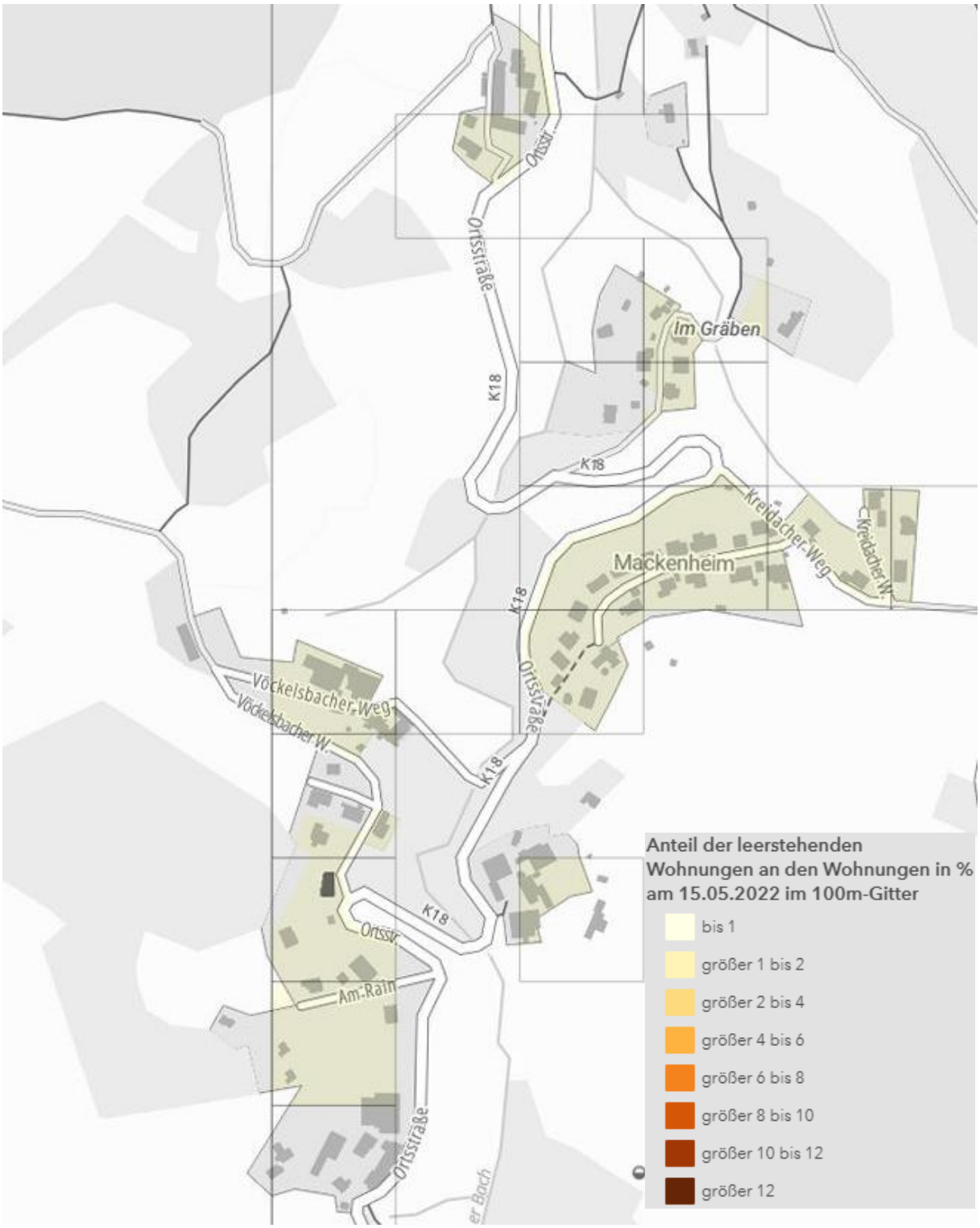


Abbildung 12: Leerstandsquoten Mackenheim gemäß Zensusatlas 2022 (basemap.de/BKG 2026 | Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

In Mackenheim selbst ist kein bzw. kaum Leerstand (< 1%) vorhanden.

Die marktaktive Leerstandsquote liegt ebenfalls *flächendeckend* unter 1 %.

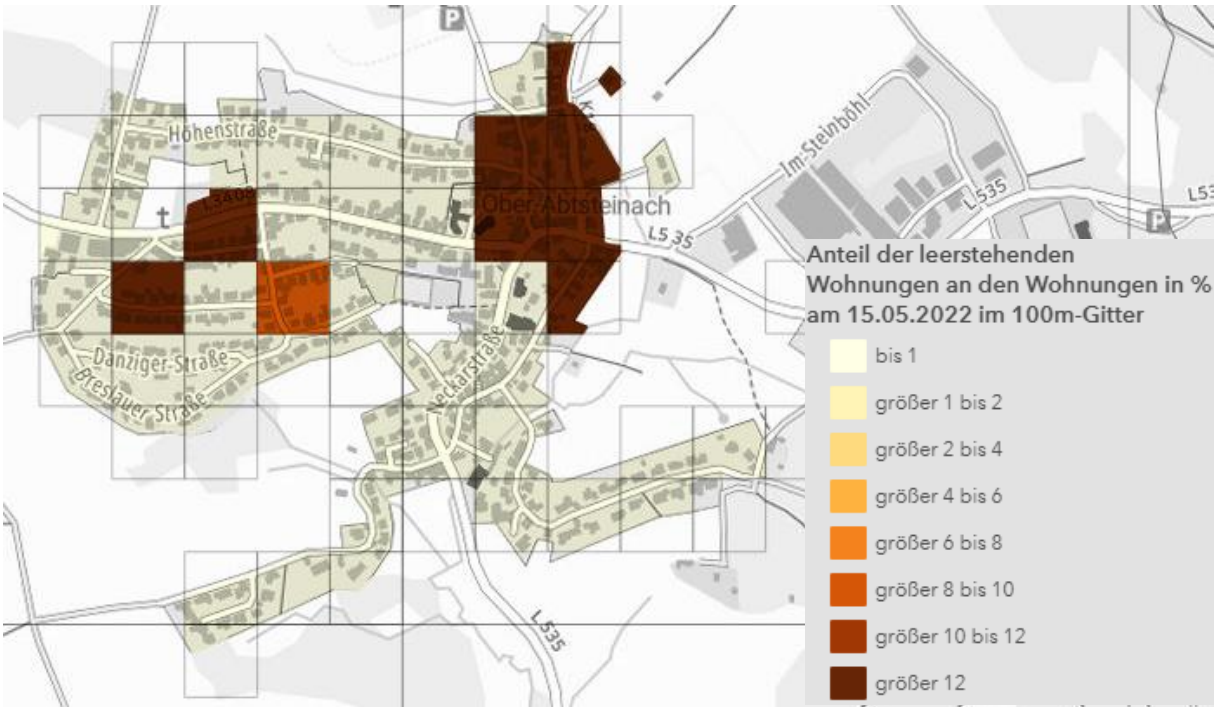


Abbildung 13: Leerstandsquoten Ober-Abtsteinach gemäß Zensusatlas 2022 (basemap.de/BKG 2026 | Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

In Ober-Abtsteinach befinden sich verschiedene Ortsquartiere mit erhöhtem Leerstandsniveau.

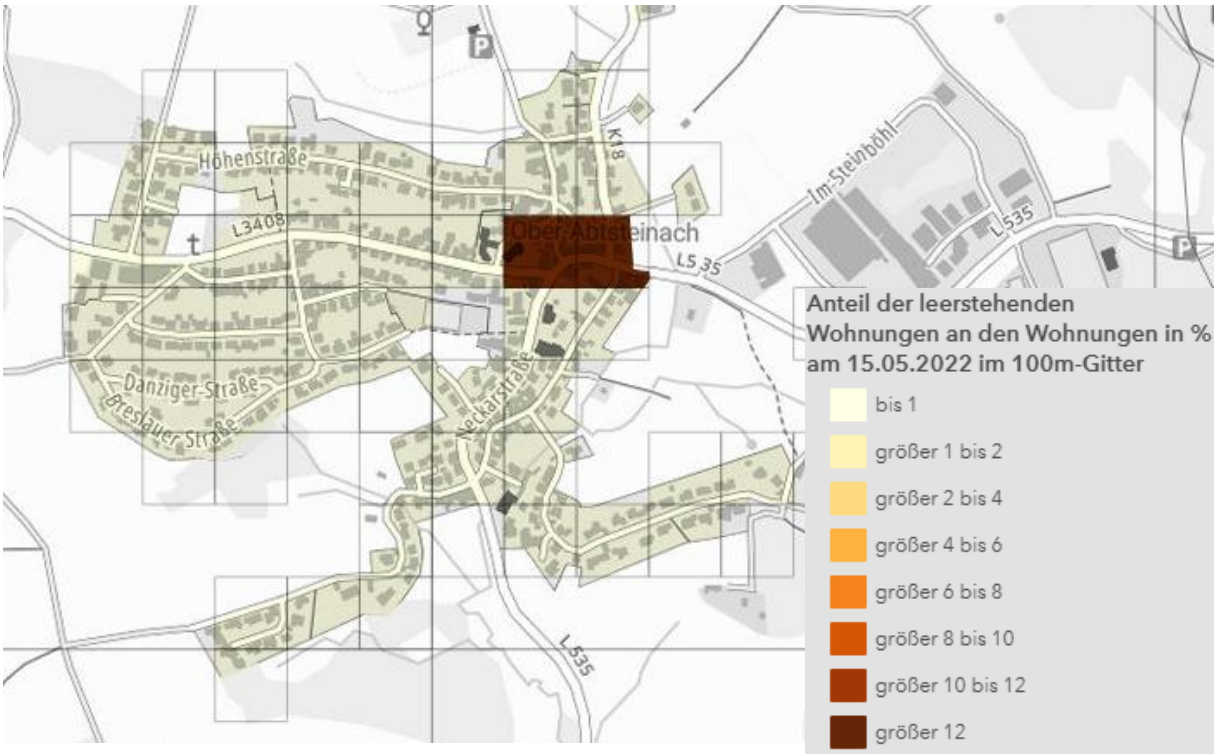


Abbildung 14: Marktaktive Leerstandsquoten Ober-Abtsteinach gemäß Zensusatlas 2022 (basemap.de/BKG 2026 | Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

Die marktaktive Leerstandsquote ist jedoch nur partiell erhöht.

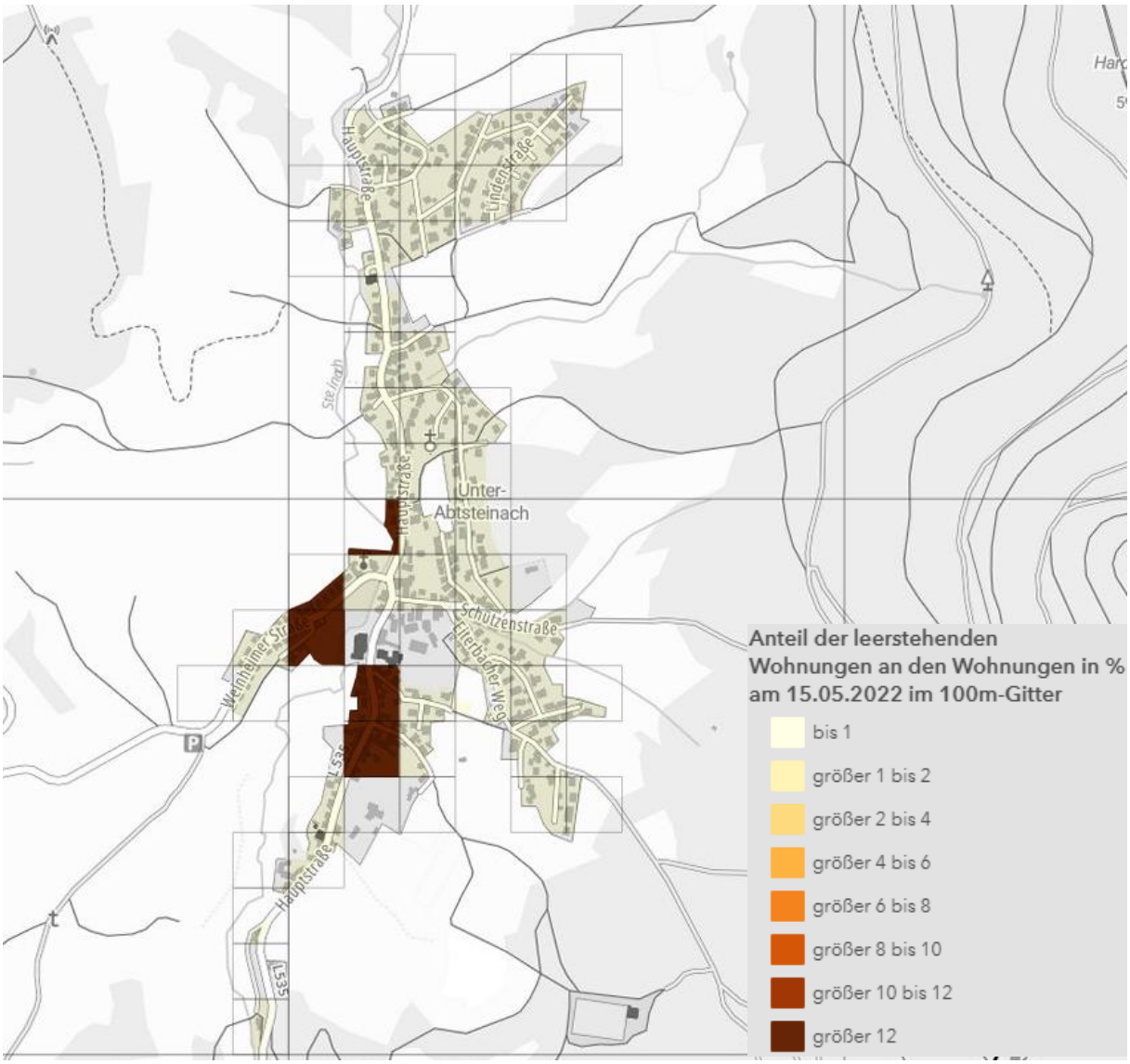


Abbildung 15: Leerstandsquoten Unter-Abtsteinach gemäß Zensusatlas 2022 (basemap.de/BKG 2026 | Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

In Unter-Abtsteinach liegen partiell Ortsquartiere mit erhöhtem Leerstandsniveau.

Die marktaktive Leerstandsquote liegt ebenfalls *flächendeckend* unter 1 %.

Abschließend ist daher nicht anzunehmen, dass der Bedarf durch leerstehende, insbesondere marktaktive Wohnungen gedeckt werden kann.

III.6.15 Begründung zur Vorbereitung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch die vorliegende Planung

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden die ausgewiesenen Innen- sowie Außenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Abtsteinach betrachtet. Die Innen- sowie Außenentwicklungspotentiale können durch die Gemeinde selbst nicht durchgeführt werden, da die Gemeinde keinen Zugriff auf die Flächen hat.

In Kapitel II.4 wird zudem dargelegt, dass die Flächen eine geringe bis mittlere Gesamtbewertung haben. Die Fläche mit dem höchsten Ertragspotential (4) steht für die landwirtschaftliche Nutzung zum Teil nicht zur Verfügung, da Gehölzstrukturen die Fläche prägen. Zudem ist der östliche Bereich des Bebauungsplans bereits durch festgesetzte Ausgleichsflächen überlagert, sodass diese Flächen ebenfalls nicht zur Verfügung stehen.

Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnflächen wird damit als gering eingestuft. Die Flächeninanspruchnahme (Geltungsbereich A) von im Flächennutzungsplan bisher dargestellten landwirtschaftlichen Flächen beträgt 0,49 ha (in der Annahme, dass sämtliche Flächen außerhalb der Verkehrsflächen nutzbar wären). Werden fiktiv lediglich nur noch die Flächen im Geltungsbereich A betrachtet, die im Vorranggebiet Landwirtschaft liegen und nicht von Gehölzstrukturen / Ausgleichsflächen überlagert sind, wäre die Flächengröße auf ca. 0,14 ha quantifizieren.

III.6.16 Ausführungsalternativen am gleichen Ort:

Die Prüfung der Ausführungsalternativen am gleichen Ort beschränkt sich auf diejenigen Alternativen, die sich bei Berücksichtigung der Ziele und Zwecke der Planung aufdrängen. Beabsichtigt wird die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in Mackenheim zu befriedigen. In der umliegenden Nähe des Geltungsbereichs liegen bereits vorhandene Verkehrsflächen zur Erschließung der Grundstücke.

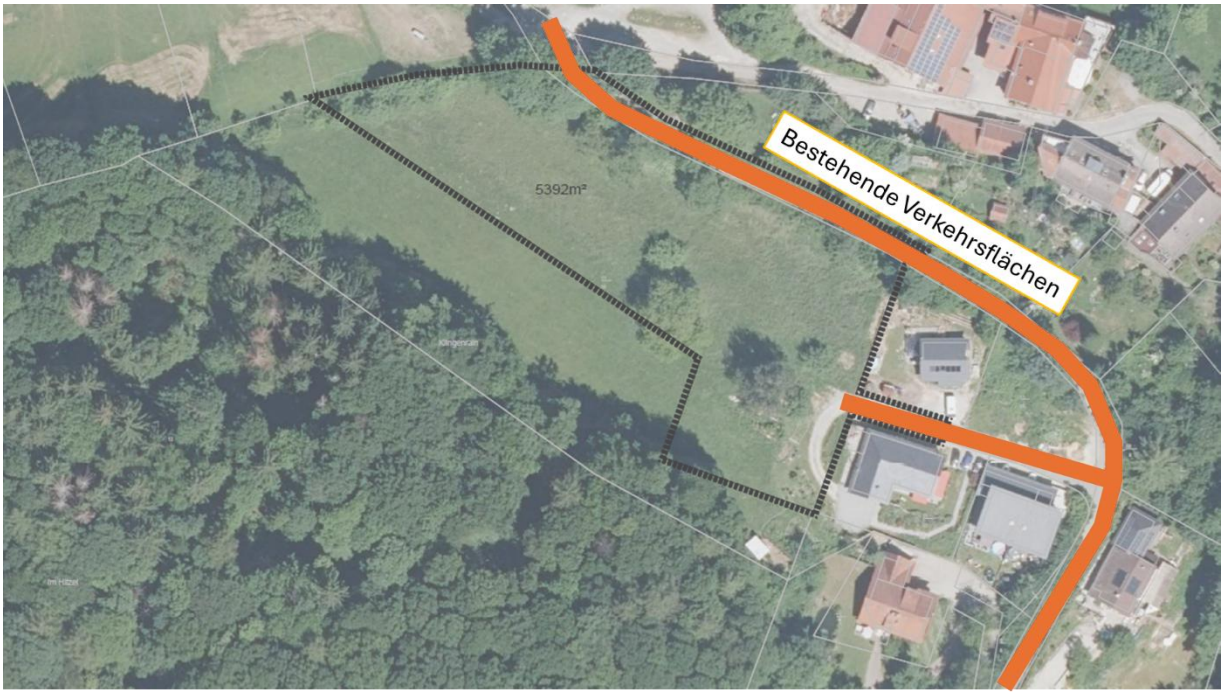


Abbildung 16: Erschließungssituation

Durch die vorliegende Bebauungsplanung werden notwendige zusätzliche Erschließungsanlagen auf die auf die Erweiterung der Stichstraße begrenzt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die festgesetzten Baufenster ermöglichen neue Einzel- und Doppelhäuser. Dichtere Typologien fügen sich nicht in das vorhandene Ortsbild und in die ländliche Struktur ein.

Auch *sonstige* vorhabenbezogene Planungsalternativen drängen sich nicht auf.

Zum einen wird das Gebiet in der vorliegenden Planung optimal in die angrenzende Landschaft integriert. Dies zeigt bereits die Gehölzpflanzung, welche als Puffer zwischen der Waldfläche und der zukünftigen Bebauung geplant ist. Zum anderen werden im vertretbaren Maße und in Abwägung mit den zu prüfenden Belangen i.S.d. § 1 und § 1a BauGB Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushaltes getroffen. Dazu tragen insbesondere die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei.

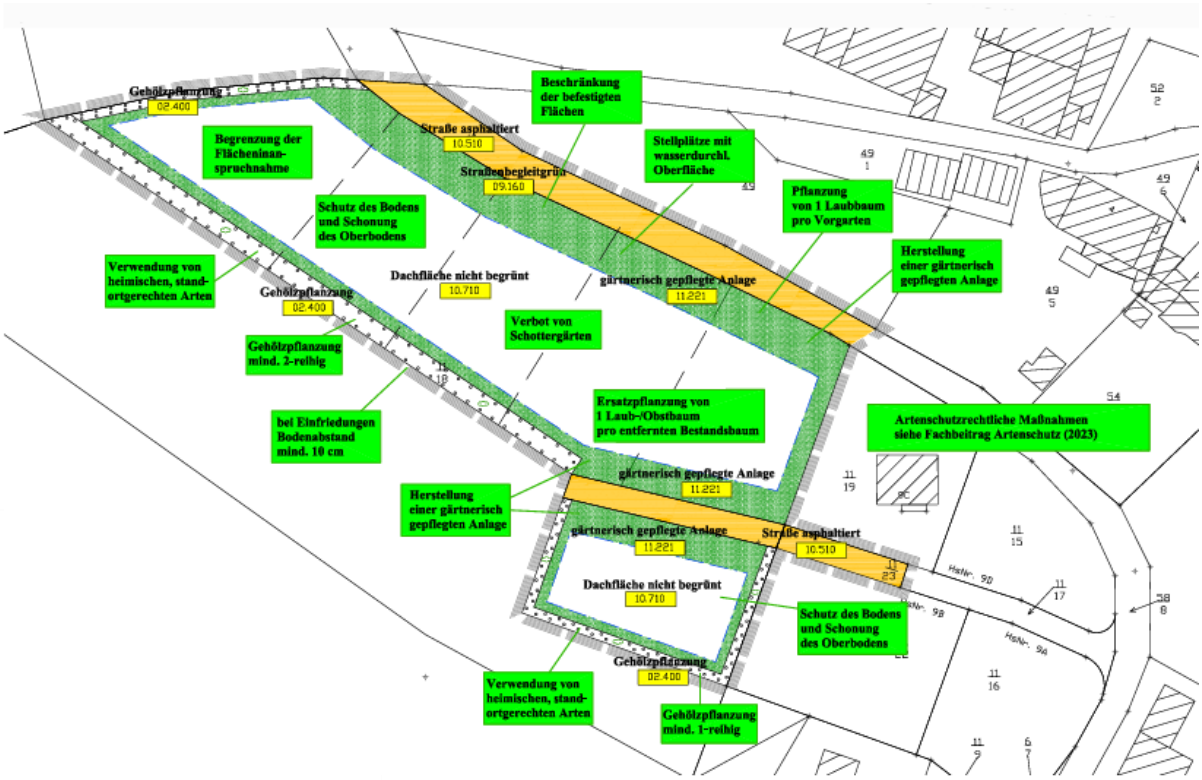


Abbildung 17: Entwicklungsplan von Planungsbüro Bretschneider vom 12.11.2024

IV. Planungskonzept

IV.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans soll die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Abtsteinach gedeckt werden. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet, welches die Zulässigkeit für ca. 6 freistehende Einfamilienhäuser vorbereitet. Bestehende Erschließungsbereiche werden in die Planung eingebunden und minimieren so die weitere Inanspruchnahme durch Verkehrsflächen. Eine Eingrünung durch eine ein- bis

zweireihige Hecke grenzt das Wohngebiet zudem von den Landwirtschaftsflächen ab und schafft einen wahrnehmbaren Ortsabschluss.

IV.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Wie in Kapitel III.4 dargelegt ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Dies wird im Parallelverfahren durchgeführt.

IV.3 Vertragliche Vereinbarungen

Geltungsbereich A.

Durch einen städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass die Umsetzung der Wohnbauten zeitnah umgesetzt wird.

Geltungsbereich B und C:

Die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich B und C befinden sich im privaten Eigentum. Aufgrund dessen werden vertragliche Regelungen vor Satzungsbeschluss getroffen, die die Umsetzung der Maßnahmen sicherstellen

CEF-Maßnahmen:

Die CEF-Maßnahmen werden im angrenzenden Flurstück, Flur 3, Nr. 12 umgesetzt. Da die Maßnahmen außerhalb des Grundstücks vollzogen werden müssen, wird die Sicherstellung der Umsetzung vertraglich vor Satzungsbeschluss festgesetzt.

Haftungsausschlussvertrag Wald

Trotz Unterschreitung des Waldabstandes < 30m wird ein Haftungsausschlussvertrag nicht notwendig, da beide Grundstücke sich im gleichen Eigentum befinden. Bei zukünftiger Veräußerung wird ein Haftungsausschlussvertrag jedoch notwendig.

V. Planinhalte und Begründung (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

In den folgenden Kapiteln werden die Festsetzungen des Bebauungsplans zunächst *kursiv* wiedergegeben. Daraufhin folgt die jeweilige Begründung zu den Festsetzungen.

V.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO, i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

a) „Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, wobei der Zulässigkeitskatalog und die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen wie nachfolgend aufgelistet modifiziert werden.	Die Festsetzung führt die allgemeinen Wohngebiete aus der direkten Umgebung fort.
b) Zulässig sind: *1. Wohngebäude,* *2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe*	Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wurden aus dem Nutzungskatalog ausgeschlossen. Diesbezügliche Nutzungen führen regelmäßig zu erhöhtem Quell- und Zielverkehr und entsprechen nicht dem mit der Planung verfolgtem Zweck der Schaffung neuer Wohnungen. Darüber hinaus sind diese Anlagen nicht für die konkreten Flächenzuschnitte, schmale Erschließung und sonstigen Rahmenbedingungen geeignet.
c) Ausnahmsweise können zugelassen werden *1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes* *2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*	Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Ausnahmen „Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden ebenfalls ausgeschlossen. Tankstellen sind auszuschließen, da diese zu einer Störung der Wohnruhe führen und zugleich aufgrund der Topographie und der schmalen Erschließungsstraßen völlig ungeeignet für das Plangebiet sind. Der Ausschluss der Gartenbaubetriebe begründet sich insbesondere aufgrund des regelmäßig hohen Flächenverbrauchs und der fehlenden Bewältigungsmöglichkeiten der verkehrstechnischen und logistischen Herausforderungen. Anlagen für Verwaltungen sind zum einen im Ortsteil Mackenheim nicht notwendig, zum anderen sind die schmalen Erschließungsstraßen nicht für die erwartbaren Quell- und Zielverkehre geeignet.

V.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.	Insbesondere aufgrund der Nähe zur freien Landschaft und zur Verringerung möglicher Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind das Maß der baulichen Nutzung näher einzugrenzen.
a) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit höchstens 0,4 festgesetzt.	Festsetzung a) orientiert sich an den Werten zu allgemeinen Wohngebieten gemäß BauNVO.

b) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.	Festsetzung b) wird zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild getroffen und stellt zugleich sicher, dass sich die Neubebauung an die bestehende Bebauung in der Umgebung angleicht.
c) Die zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt eine Firsthöhe von 12,50 m.	Festsetzung c) wird zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild getroffen. Im vorliegenden Fall sind verschiedene Aspekte zu berücksichtigen. Die geplante Bebauung wird innerhalb einer Hanglage errichtet. <u>WA2:</u> Die durchgeführte Vermessung kommt zum Ergebnis, dass die Bestandsstraße (fester, unveränderlicher Bezugspunkt) ca. auf einem Höhenniveau von 408 m ü NHN liegt, Das Baufenster beginnt jedoch erst ab einer Höhe von ca. 410.5 bis 412 m ü NHN. Eine Höhenfestsetzung äquivalent zum angrenzenden Bebauungsplan mit 11m Firsthöhe würde der vorliegenden Planung nur unzureichend Rechnung tragen, da im angrenzenden Bebauungsplan als unteren Bezugspunkt der „undefinierte“ Bezugspunkt „Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses“ gewählt wurde, der ab der (nicht festgesetzten) Geländeoberfläche schlussendlich auf 11 m begrenzt. Daher kann nur bedingt eine Vergleichbarkeit zum angrenzenden Bebauungsplan hergestellt werden. Wie nachfolgende Abbildung verdeutlicht, sind daher die leichte Erhöhung auf 12,5 m angemessen, um den Bauwilligen einen vernünftigen Spielraum zu überlassen, zwei Vollgeschosse realisieren zu können. Zugleich wird auch gewährleistet, dass die entstehenden Wohngebäude keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zur Folge haben. <u>WA1:</u> Eine vergleichbare Hanglage liegt im WA1 vor. Das Baufenster beginnt ab einer Höhe von ca. 416,75 / 417,5 m ü NHN, die Planstraße wird ca. 1 bis 2m unterhalb realisiert (Planstraße mit Gefälle von 1 m auf ca. 30m). Im Ergebnis werden daher vergleichbare oder ggf. geringe tatsächliche Gebäudehöhen gegenüber den angrenzenden Bestandsbauten entstehen. Die Regelungen der Landesbauordnung Hessen bzgl. § 36 Abs. 3 HBO bleiben unberührt. Sollte der zweite Rettungsweg über anleiterbare Stellen erfolgen, kann ggf. die Fristhöhe von 12,5m nicht voll ausgereizt werden. Die Firsthöhe stellt jedoch nur eine maximale Grenze dar.
d) Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung a. für das Baugebiet WA1 ist durch lineare Interpolation aus den beiden	Für WA 2 kann die bestehende Bestandsstraße herangezogen werden. Hierfür liegen Vermessungsdaten vor.

benachbarten in der Planzeichnung abgebildeten Straßenhöhen (neu zu errichtende Stichstraße) zu ermitteln. b. für das Baugebiet WA2 ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung abgebildeten Straßenhöhen (Bestandsstraße, Vöckelsbacher Weg) zu ermitteln.	Für WA 1 ist die Fortführung der Stichstraße geplant. Diese Stichstraße ist noch nicht hergestellt. Hierfür liegen jedoch ebenfalls Vermessungsdaten vor, sodass die Stichstraße entsprechend der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkte fortgeführt und hergestellt wird.

Zu 2 c) Beispiel-Skizze WA 2

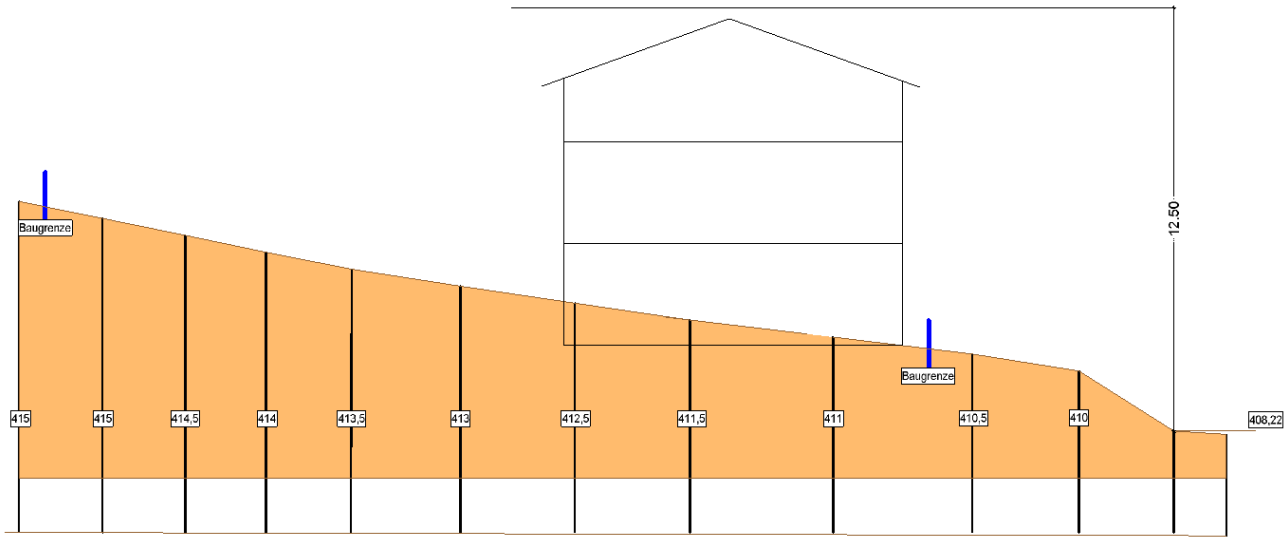


Abbildung 18: Skizze über zu erwartende Firsthöhen

V.3 Bauweise, überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a) „Es wird die offene Bauweise festgesetzt.	Die Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Bebauung
b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.“	Die Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Durch einen Abstand der Baugrenzen von ca. 7m zum Vöckelsbacher Weg wird zudem ein einheitliches Ortsbild gewahrt.

V.4 Die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

a) Nebenanlagen, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	Die Festsetzung dient der Nutzbarmachung des gesamten Grundstücks, um Stellplätze in direkter Nähe des Vöckelsbacher Wegs nachweisen zu können.

V.5 Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

a) Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsflächen gemäß Planzeichnung festgesetzt.	Die Festsetzung a) sichert den Bestand, da sich der Vöckelsbacher Weg auch derzeit im Eigentum der Gemeinde befindet.
b) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.	Festsetzung b) wurde getroffen, da die Straße lediglich als Erschließungsstraße für die künftigen Bauherren genutzt wird.

V.6 Die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

a) „Die Grünflächen im Geltungsbereich A, B und C werden als private Grünflächen festgesetzt.	Die Festsetzung der Grünflächen ist in Ergänzung mit den sonstigen naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu sehen. Die Grünflächen und die einhergehenden Maßnahmen auf diesen sind in Geltungsbereich A von den Eigentümern durchzuführen. Die Grünflächen in Geltungsbereich B und C verbleiben in privatem Eigentum, die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Flächen wird jedoch vertraglich gesichert.

V.7 Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Zum Schutz des Bodens werden für den Geltungsbereich A folgende Festsetzungen getroffen:	Die Festsetzungen wurden im Rahmen des Umweltberichts vorgeschlagen und übernommen. Diese dienen der Minderung der Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft. Darüber hinaus Erläuterungen sind insbesondere dem Umweltbericht zu entnehmen
i. Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern. Der Oberboden darf nicht unnötig befahren werden.	
ii. Die einzelnen Bodenschichten sind beim Aushub, bei der Zwischenlagerung und beim Wiedereinbau zu trennen.	
iii. Die Mieten sind gegen Vernässung und Abschwemmung durch Abdecken zu schützen. Die Mieten dürfen nicht befahren oder verdichtet werden.	

iv. Die Erdarbeiten sind bei trockener Witterung (vgl. DIN 18915) durchzuführen.	
v. Während der Bauzeit sind Bodenverdichtungen durch unnötiges Befahren der Flächen zu vermeiden.	
vi. Bei den Baumaßnahmen ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) sowie die zuständige Fachbehörde des Kreises Bergstraße zu informieren.	
vii. Ergibt sich bei den Erdarbeiten ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz) mitzuteilen. Für erforderliche Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.	
b) Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die folgenden Festsetzungen getroffen:	
i. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche gärtnerisch anzulegen sind, und die Hecken mit den Pflanzgeboten 1 und 2 sind dauerhaft und sachgerecht zu pflegen.“	
ii.	

V.8 Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushalts (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Die Farbtemperatur der Leuchtmittel darf einen Wert von maximal 2.700 Kelvin nicht überschreiten.	Aufgrund der Ortsrandlage und der Waldnähe sind Lockeffekte für Insekten zu vermeiden. Die Maßnahmen a) bis c) tragen dazu bei.
b) Außenleuchten sind als vollkommen abgeschirmte Leuchten (sog. Full-Cut-Off-Leuchten) auszuführen. Die Lichtabstrahlung hat ausschließlich nach unten zu erfolgen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontallinie (0°-Emissionswinkel) sowie eine seitliche Streuung ist durch geeignete technische Abschirmungen vollständig auszuschließen.	
c) Die Beleuchtungsstärke ist auf das für die Verkehrssicherheit zwingend erforderliche	

Mindestmaß zu begrenzen. Es sind energieeffiziente, bedarfsgerecht dimensionierte Leuchtmittel (z. B. LED) zu verwenden.	

V.9 Maßnahmen zur Abwasservermeidung, Abwasserreduzierung und -ableitung sowie zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche, wie z.B. Rasengittersteinen, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven und teilbegrünten Materialien auszubilden.	Zur Minimierung der Bodenversiegelung ist für Stellplätze die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge vorgesehen. Diese Festsetzung dient der Reduzierung des oberflächigen Abflusses von Niederschlagswasser und leistet einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts sowie zur kleinklimatischen Entlastung innerhalb der versiegelten Flächen.
b) Anfallendes Oberflächenwasser ist primär an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Zur Vermeidung von Netzüberlastungen hat die Einleitung über eine Zwischenspeicherung (Zisterne) mit nachgeschalteter Drosselung zu erfolgen. Ergänzender Hinweis: Das in der Zisterne gesammelte Oberflächenwasser soll als Brauchwasser verwendet werden.	Aufgrund hydrologischer Untersuchungen wurde festgestellt, dass eine primäre Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück aufgrund der kf-Werte von kleiner 1 x 10^{-6} nicht möglich sein wird. Um den Gefahren der Hanglage und der Schichtenwasser gerecht zu werden, ist daher eine Einleitung in die Kanalisation erforderlich. Um jedoch eine ausreichende Einleitung zu ermöglichen, ist eine Zisterne zur Zwischenspeicherung vorzuweisen.
c) Abweichend können alternative Anlagen zur Zwischenspeicherung zugelassen werden. Dies setzt den Nachweis im Bauantragsverfahren voraus, dass eine gleichwertige Funktionsweise gegeben ist und von den (alternativen) Anlagen keine Gefahren, insbesondere für die Gesundheit und Sachgüter, ausgehen.	Möglichkeiten der Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser sind nicht nur auf Zisternen begrenzt, diese stellen jedoch vor allem ein geeignetes Mittel dar. Um die Verhältnismäßigkeit zu wahren, können im Bauantragsverfahren auch alternative Zwischenspeicherlösungen zum Nachweis vorgebracht werden. Es wird jedoch nachzuweisen sein, dass von diesen alternativen Zwischenspeicherlösungen keine Gefahren ausgehen.

V.10 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

a) „Für die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ wird ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.	Die Festsetzungen wurden getroffen, um der Öffentlichkeit Zugang zu den Freiflächen für zu gewähren.
b) Für die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ wird ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht für die Deutsche Telekom Technik GmbH festgesetzt, um die Erschließung von Telekommunikationsmaßnahmen zu gewährleisten.“	Zudem werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Telekom Technik GmbH festgesetzt, um die Erschließung von Telekommunikationsmaßnahmen zu gewährleisten.

V.11 Für einzelne Flächen oder ein Bebauungsplangebiet der Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzte Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

a) „Je Vorgarten ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen.	Die Festsetzungen wurden im Rahmen des Umweltberichts zur Minderung der Umweltauswirkungen vorgeschlagen und in den Bebauungsplan übernommen, um die Umweltbelange ausreichend und angemessen zu berücksichtigen.
b) Sind im Zuge der Baumaßnahmen Bäume zu fällen, sind diese durch einen Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm auf dem Grundstück zu ersetzen.	
c) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und der Pflege von Bäumen und Sträuchern mit dem Pflanzgebot 1 (PFG1) ist eine einreihige Hecke aus Sträuchern gemäß Artenliste zu errichten.	
d) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und der Pflege von Bäumen und Sträuchern mit dem Pflanzgebot 2 (PFG2) ist eine zweireihige Hecke aus Sträuchern gemäß Artenliste zu errichten.“	

V.12 Für einzelne Flächen oder ein Bebauungsplangebiet der Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzte Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)

a) „Die Flächen für den Ausgleich werden im Geltungsbereich B und C festgesetzt.	Die Festsetzungen wurden im Rahmen des Umweltberichts zur Minderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen vorgeschlagen und in den Bebauungsplan übernommen. Sowohl die Flächen im Geltungsbereich B als auch die Flächen im Geltungsbereich C eignen sich für eine Aufwertung. *Auszug aus dem Umweltbericht (Dagmar Wolpert, Landschaftsplanerin):* „Mit 650 bis 700 m Luftlinie ist die räumliche Nähe zur Eingriffsfläche gegeben. Auch befinden sich die Flächen im selben Naturraum. Die Ausprägung der Flächen ist unterschiedlich, was in der Zuordnung der Wertpunkte berücksichtigt ist. Das Entwicklungspotenzial der Flächen ist aufgrund der naturräumlichen Gegebenheit als hoch einzustufen.“
b) Die Fläche wird zur Extensivwiese entwickelt. Für diese Fläche gelten die nachfolgenden Festsetzungen:	
i. Die Mahd ist einmal im Jahr vorzunehmen. Die Mahd ist nach der Blüte im Sommer durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.	
ii. Das Auftragen oder Einarbeiten von Mulch ist nicht zulässig.	
iii. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden ist nicht zulässig.	
iv. Die Fläche ist mit einer Gräsermischung einzusäen und extensiv zu nutzen. Das Saatgut muss dabei gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 40 BNatSchG aus regionaler Herstellung stammen.“	

VI. Planinhalte und Begründung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Auf Grund des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO können Regelungen des § 91 Abs. 1 Nr. 1-7 HBO als Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

VI.1 Die Gestaltung der Kinderspielplätze, der Lagerplätze, der Camping-, Zelt- und Wochenendplätze, der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie über die Notwendigkeit, Art und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; hierzu können auch Anforderungen an die Bepflanzung gestellt und die Verwendung von Pflanzen, insbesondere als Hecken oder als Einfriedungen, verlangt werden (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

a) *Einfriedungen haben einen Abstand zum Boden von mindestens 15 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleinsäugern zu ermöglichen und eine Barrierewirkung zu vermeiden.*	Die Festsetzung wurde im Rahmen des Umweltberichts und der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgeschlagen und in den Bebauungsplan aufgenommen, um Umweltauswirkungen auf Tiere, insbesondere Kleinsäuger, zu verhindern.

VI.2 Die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)

a) *„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Schotter-, Stein- und Kiesgärten sind unzulässig. Der zu begrünende Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll mindestens 50 % betragen.“*	Die Festsetzung wurde im Rahmen des Umweltberichts und der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgeschlagen und in den Bebauungsplan aufgenommen, um Umweltauswirkungen zu minimieren.

VII. Planinhalte und Begründung (Hinweise)

Einzelne Hinweise der textlichen Festsetzungen werden zusätzlich begründet, auch wenn von ihnen keine vergleichbare, verpflichtende Wirkung wie bei bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausgeht:

1. Baubegleitung: *Die Umsetzung der Maßnahmen sowie die Kontrolle der Flächen vor Baubeginn sind durch eine qualifizierte Fachkraft auszuführen. Eine ökologische Baubegleitung wird empfohlen.*	Eine verpflichtende Anordnung kann nicht verpflichtend über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder sonstige Nummern des § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden, da hierfür bodenrechtliche Relevanz fehlt. Die Empfehlung wird daher in die Hinweise integriert.
2. CEF-Maßnahmen / Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände des BNatSchG *Die Umsetzung CEF-Maßnahmen (Nistkästen) erfolgt auf dem angrenzenden Waldgrundstück (Flur 3, Nr. 12). Der Umsetzungsbereich befindet sich außerhalb vom Geltungsbereich, weshalb eine vertragliche Vereinbarung vor Satzungsbeschluss getroffen wird. Die*	Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist Grundvoraussetzung für den Bebauungsplan. Ihre verpflichtende Umsetzung vor Baubeginn der geplanten Wohnbauten ist verpflichtend umzusetzen. Die Maßnahmen werden jedoch auf dem angrenzenden Grundstück realisiert, weshalb keine Festsetzung der Maßnahmen im Geltungsbereich möglich ist. Daher wird vertraglich vereinbart, dass die CEF-Maßnahmen

Umsetzung des Bebauungsplans ist erst nach Umsetzung der CEF-Maßnahmen möglich. *Dies betrifft konkret folgende Maßnahmen: […]*	vorab umgesetzt werden müssen. Dies entspricht gängiger Handhabung, vgl. Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, S. 56f. Die vertraglichen Vereinbarungen werden vor Satzungsbeginn rechtlich gesichert.
3. Hinweis zur Bauausführung: *Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist mit zeitweise aufstauendem Sicker- und Schichtenwasser zu rechnen. Um Schäden an den Gebäuden – insbesondere bei Starkregenereignissen – entgegenzuwirken, wird dringend empfohlen, alle erdberührten Bauteile (z. B. Kellergeschosse) konstruktiv so zu gründen und abzudichten, dass sie dauerhaft drückendem Wasser standhalten (Ausführung gem. DIN 18533). Ein statischer Nachweis gegen Auftrieb (Aufschwimmen) sollte im Rahmen der Tragwerksplanung erbracht werden.*	Im Baugenehmigungsverfahren sind ohnehin die entsprechenden DIN-Normen einzuhalten. Zur Verdeutlichung der besonderen Lage wird bereits auf Ebene der Bebauungsplanung darauf hingewiesen.

VIII. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 6 Einfamilienhäuser im Norden der Gemeinde Abtsteinach, Ortsteil Mackenheim. Durch die Festsetzungen zu den Grünflächen und Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft wird der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst geringgehalten. Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der Fläche in Geltungsbereich B gänzlich ausgeglichen. Durch die Planung werden landwirtschaftliche Fläche in Wohnbauflächen umgewandelt. Im Rahmen der Alternativenprüfung wird jedoch dargelegt, dass der Eingriff aufgrund der Wertigkeit der Böden als gering einzustufen ist.

VIII.1 Auswirkungen auf Umwelt und Landschaft

Schutzgut Fläche und Boden:

Es wird eine Fläche von 0,54 ha überplant, wobei auch bereits anthropogen genutzte Flächen überplant werden (Verkehrsflächen). Die Flächeninanspruchnahme ist daher geringfügig, die Auswirkungen auf verschiedene Bodenfunktionen durch verschiedene Maßnahmen deutlich reduziert. Mit erheblichen Auswirkungen ist daher nicht zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer. Die Grundwasserergiebigkeit im kristallinen Grundgebirge ist gering. Anfallendes Abwasser wird über die Kanalisation zur örtlichen Kläranlage abgeführt. Eine moderate Erhöhung des Oberflächenabfluss ist grundsätzlich zu erwarten, wird jedoch durch die Maßnahmen „teilversickerungsfähige Stellplätze“ und die „Zwischenspeicherung in einer Zisterne“ begrenzt. Insbesondere im Hinblick auf die geringe Flächengröße sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die erweiterte Bebauung gehen immer (potentielle) Lebensräume verloren oder werden zerschnitten. Maßnahmen zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen wurden in die textlichen Festsetzungen integriert, CEF-Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände des BNatSchG werden vertraglich gesichert.

Schutzgut Klima und Luft

Dem Plangebiet kommt keine Bedeutung als potentielle Luftleit- und Sammelbahn für Kaltluftmassen zu. Mögliche Beeinträchtigungen sind allenfalls geringfügig.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Eine relevante Beeinträchtigung für Mensch und menschliche Gesundheit ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die neue Bebauung kleinräumig geringfügig beeinträchtigt.

Schutzgut kulturelles Erbe

Kultur- und Sonstige Sachgüter werden von der Maßnahme nicht betroffen.

VIII.2 Auswirkungen auf die Sozialstruktur

Durch die Planung entstehen neue Wohnbauten. Negative Auswirkungen auf die Sozialstruktur werden nicht erwartet.

VIII.3 Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen

Angrenzend sind weitere Wohnnutzungen und ein Gasthof vorzufinden. Über einen sehr geringfügigen Anstieg des Quell- und Zielverkehrs hinaus sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

VIII.4 Hochwasser, urbane Sturzfluten

Durch die Planung entsteht neue Bebauung und Versiegelung, auch wenn diese durch die Festsetzungen bereits begrenzt ist.

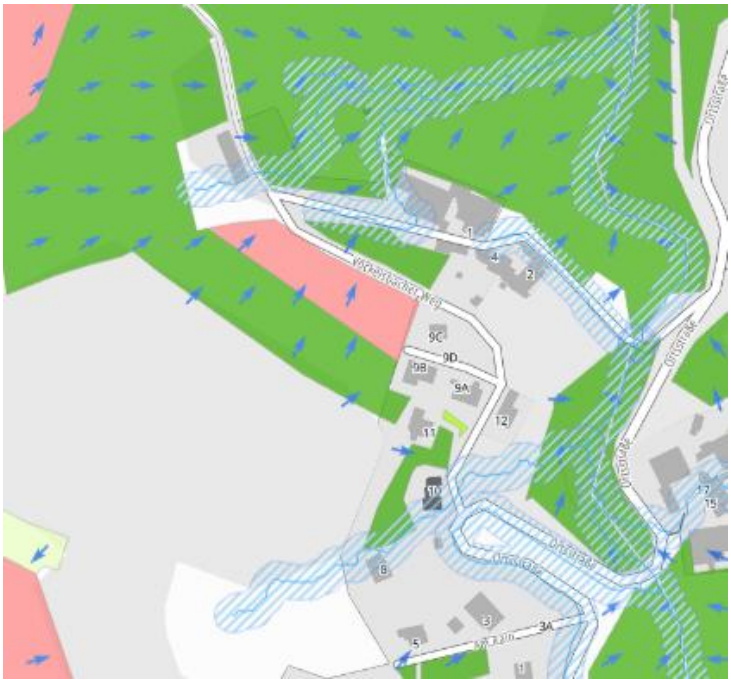


Abbildung 19: Fließpfadkarte Starkregenviewer Hessen

Grundsätzlich besteht bereits durch die Hanglage eine Vorbelastung.

Anfallendes Niederschlagswasser auf den abflusswirksamen Flächen soll zukünftig der Kanalisation zugeführt werden. Als Maßnahme des Wasserhaushaltes sind Stellplätze teilversickerungsfähig auszugestalten. Zusätzlich bietet die Zisterne eine Möglichkeit zur Zwischenspeicherung.

Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen liegen daher vor und begrenzen bestmöglich die Auswirkungen bei Starkregen.