

Begründung zur Satzung der Gemeinde Echzell

Satzung Gemeinde Echzell, Gemarkung Bingenheim, Flur 1, Flurstück Nr. 735 (teilweise), Nr. 736 (teilw.) Nr. 737/1, Nr. 739/5 und Nr. 740.

1. Planungszweck

Zweck der Satzung ist, die Grenze des im Zusammenhang bebauten Bereichs im Ortsteil Bingenheim festzulegen und ein Außenbereichsgrundstück bei dieser Festlegung miteinzubeziehen. Damit schafft die Satzung Klarheit sowohl hinsichtlich des positiven Baurechtes als auch verhindert sie ein 'Ausufern' der Siedlungsfläche.

1.2 Ausgangssituation/Bestand

Die östlich der Straßenparzelle Nr. 483/6 'Am Kronenberg' gelegene Ackerfläche wurde nach Kriegsende bis in die 50er Jahre hinein in einer Grundstückstiefe mit einfachen und kleinen Siedlungshäusern für Flüchtlinge bebaut. Der südliche Teil dieser Fläche wurde nicht mehr parzelliert und bebaut. Diese Fläche soll in die Satzung einbezogen und damit bebaubar werden.

Südlich des Feldweges Flurstücke Nr. 736 wurde Mitte der 80er Jahre ein Einfamilienhaus errichtet. Auf der östlich angrenzenden Parzelle Nr. 740 soll ein weiteres Einfamilienhaus errichtet werden.

Die nicht bebauten Flurstücke werden derzeit überwiegend als Ackerfläche (Nr. 735) oder als Gartenfläche (Nr. 740) genutzt.

2. Städtebauliche Ordnung

2.1 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Echzell (1993) ist die von der Satzung betroffene Fläche als 'Wohnbaufläche' dargestellt.

2.2 Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Zur weiteren Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in die Satzung übernommen.

Die Festsetzung der Geschossigkeit und der Baugrenzen im Verbindung mit § 34 BauGB bewirken, daß sich die mögliche Neubebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Gestaltung des Ortsbildes berücksichtigt wird.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts und der Landschaftsbilds wurden zusätzliche Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen getroffen.

Dabei ist Planungsziel, einen der Landschaft und angrenzenden Freiflächennutzung entsprechenden Siedlungsrand herzustellen und die Darstellung des Flächennutzungsplans zur Anlage einer Baumreihe nördlich der Wegeparzelle Nr. 736 zu spezifizieren.

Die Parzelle Flurstück Nr. 737/1 wird aufgrund ihres hohen ökologischen Wertes in Abstimmung mit der Eigentümerin (Gemeinde Echzell) als öffentliche Grünfläche mit Erhalt der vorhandenen Baumbepflanzung festgesetzt.

3. Landschaftsplanerische Aussagen

3.1 Bestand

Der Geltungsbereich der von der Satzung betroffenen Fläche liegt am östlichen Siedlungsrand von Bingenheim. Er ist gekennzeichnet durch das Ineinandergreifen von Wohnbebauung und traditionell-dörflichen Flächennutzungen bzw. Biotopstrukturen wie Streuobstwiesen mit altem Obstbaumbestand (Flurstücke Nr. 738/1, 744, 745), Gartenland (Flurstück Nr. 740 und Hausgärten), Acker (Flurstück Nr. 735) und Wegraine.

Wegen ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sind als besonders wertvoll hervorzuheben:

- Flurstück Nr. 737/1 mit naturnahen Gebüschern und einem Bestand von alten, aufgrund früherer niederwaldartiger Nutzung bizarr geformten, mehrstämmigen Hainbuchen und Winterlinden,
- Böschung und grasbewachsener Ackerrain mit Obstbaumreihe nördlich parallel des Feldweges Flurstück Nr. 736.

3.2 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Den Festsetzungen liegen folgende landschaftsplanerische Zielvorstellungen zugrunde:

- Sicherung der wertvollen Elemente;
- klare Abgrenzung des Ortsrandes, um eine sukzessive Zersiedlung im Außenbereich von Bingenheim zu unterbinden;
- Gestaltung des Ortsrandes, insbesondere seine Eingrünung;
- Erstellung eines Handlungsrahmens für Ausgleichsmaßnahmen.

(1) Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Flurstück Nr. 737/1 ist aufgrund seiner wertvollen Biotopstruktur und seines Erscheinungsbildes im Bestand erhalten. Ökologisch sinnvoll ist eine weitere Entwicklung als Sukzessionsfläche mit dem Entwicklungsziel Vogelschutzgehölz.

(2) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen.

Diese Flächen erfüllen besondere Funktionen für das Orts- und Landschaftsbild (Ortsrandeingrünung) und für den Biotop- und Artenschutz. Es sind ausschließlich hochstämmige Obst- und Walnußbäume anzupflanzen mit vorzugsweise Extensivrasen/-wiese als geeigneter Bodendeckung.

(3) Erhaltung und Erweiterung des Wegrains mit Obstbaumzeile nördlich parallel des Feldweges Flurstück Nr. 736.

Der baumbestandene Wiesenstreifen entlang des Weges ist wertvoll für das Landschaftsbild und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere der ländlichen Naturlandschaft. Darüberhinaus stellt er eine Vernetzungsstruktur zwischen Ortskern und Außenbereich dar. Der verbreiterte Wegrain sollte ohne Einzäunung bleiben und als einschürige Wiese gemäht werden. Bei Ergänzungspflanzungen sind hochstämmige Apfelbäume vorzusehen.

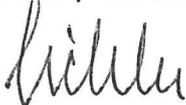
3.3 Eingriff und Ausgleich

Bei einer Bebauung von Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung sind Verluste an folgenden Biotoptypen bzw. -strukturen zu erwarten:

- auf Flurstück Nr. 740 intensiv bewirtschafteten Gartenland, ein alter Apfel-Hochstamm, Wegböschung mit Altgras- und Hochstaudenflur;
- auf Flurstück Nr. 735 intensiv bewirtschaftetes Ackerland.

Während auf Flurstück Nr. 735 der zu erwartende Wertverlust durch Anlage von Obstwiesen innerhalb des Grundstücks rechnerisch ausgeglichen werden kann, ist ein solcher Ausgleich auf Flurstück Nr. 740 infolge seiner relativ geringen Fläche nicht in vollem Umfang möglich.

Darmstadt, 17.12.1993



Dipl.-Ing. C. Eichler, Planungsbüro 'HOF', Darmstadt

Dipl.-Biol. Dr. H. Franz, Bürogemeinschaft 'TRIOPS', Darmstadt