

ZUR VERFÜGUNG  
DER KREISVERWALTUNG  
LUDWIGSHAFEN A. RH.  
VOM: 04. März 1998  
AZ: 631610-73  
Dannst.-Schauernh. 26

I. Fertigung

## Begründung

zum Bebauungsplan "Schauernheim Nord-West"  
der Ortsgemeinde Dannstadt- Schauernheim



Aufgestellt:

März 1997

Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH,  
Brahmstraße 11  
67655 Kaiserslautern

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan (§ 9 Abs.8 BauGB)**  
**"Schauernheim Nord-West"**  
**der**  
**Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlaß	3
1.2 Aufstellungsbeschluß	3
1.3 Geltungsbereich	3
1.4 Plangebietsbeschreibung	3
<b>2. Einfügung in die Gesamtplanung</b>	<b>4</b>
<b>3. Planungsgrundsätze</b>	<b>4</b>
<b>4. Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
<b>5. Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange</b>	<b>10</b>
5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	10
5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11
5.3 Auslegung	11
5.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen	11
<b>6. Abwägung</b>	<b>12</b>
<b>7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>14</b>
7.1 Auswirkungen auf die Umwelt	14
7.2 Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse	15
<b>8. Planverwirklichung</b>	<b>15</b>
<b>9. Flächenangaben</b>	<b>15</b>
<b>10. Kosten und Finanzierung</b>	<b>16</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Planungsanlaß**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines dringend benötigten SB–Marktes zur Gewährleistung der Grundversorgung geschaffen werden sowie zum anderen zur Deckung der gestiegenen Nachfrage nach Bauland in der Ortsgemeinde, Flächen für eine bauliche Nutzung vorbereitet und neu geordnet werden. In diesem Zusammenhang kann die verkehrstechnisch und gestalterisch unbefriedigende Ortseingangssituation im Zuge der Bebauungsplanung, durch die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes zur Erschließung des Baugebietes, eine deutliche Verbesserung erfahren.

Der Bau des Kreisels auf der Rechtsgrundlage einer verkehrspolizeilichen Anordnung wurde geprüft, schied aber aus und deshalb kam letztlich dieses Bebauungsplanverfahren zustande.

### **1.2 Aufstellungsbeschluß**

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 25.06.1996 vom Rat der Ortsgemeinde Dannstadt–Schauernheim beschlossen und wird gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 11.07.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan abgegrenzt und im Aufstellungsbeschluß textlich konkretisiert. Demnach wird das Aufstellungsgebiet wie folgt umrandet:

Im Osten von den Westgrenzen der Grundstücke im Nordring 29–33, der Nordgrenze im Nordring 33 und einer Parallelen in einem Abstand von 20 m östlich der Grundstücksgrenze der L 454.

Im Norden von der nördlichen Grundstücksgrenze des Schwanenhofes, der geraden Verlängerung der Grundstücksgrenze über die L 454 bis in 8 m Tiefe auf dem Grundstück Flurstück–Nr. 285 und der kürzesten Verbindungslinie zur vorgeschriebenen Parallelen.

Im Westen von einer Senkrechten zur Nordgrenze des Schwanenhofes in einem Abstand von 153 m zur Grundstücksgrenze der L 454.

Im Süden von den Nordgrenzen der Grundstücke Dürkheimer Str. 17 – 25, der Verlängerung der Grundstücksgrenze Dürkheimer Str. 17 bis zur vorgeschriebenen Senkrechten.

### **1.4 Plangebietsbeschreibung**

Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine ca. 2,0 ha große, hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, am nordwestlichen Ortsrand im Ortsteil Schauernheim der Ortsgemeinde Dannstadt–Schauernheim. Im Südosten befindet sich eine Streuobstwiese, die ebenfalls eine intensive Nutzung darstellt.

Die angrenzende Bebauung ist in der Regel ein- bis zweigeschossig und der Wohnnutzung vorbehalten.

Im Nordwesten, an das Plangebiet angrenzend, befindet sich ein landwirtschaftlicher Aussiedlungsbetrieb.

## **2. Einfügung in die Gesamtplanung**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde, der sich zur Zeit in der Fortschreibung befindet, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB geändert.

Die Standortfrage für einen Supermarkt wurde im Vorfeld der Planung mit den übergeordneten Planungsbehörden Kreisverwaltung und dem Regionalen Raumordnungsverband abgestimmt. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht entgegen.

Der Beschluß der VG Dannstadt–Schauernheim zur Aufstellung eines Änderungsplanes zum FNP wurde in der Sitzung des VG– Rates vom 10.07.1996 gefaßt.

## **3. Planungsgrundsätze**

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu schaffen.

Die Planung soll eine umgehende Realisierung des SB–Marktes (Nachbarschaftsladen) und die Erschließung des Neubaugebietes ermöglichen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen. Dabei sind insbesondere die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen als auch der nordwestlich des Plangebiets liegende landwirtschaftliche Aussiedlungsbetrieb zu berücksichtigen.

## **4. Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **• Art der baulichen Nutzung**

Die künftige bauliche Nutzung im Süden des Plangebiet, soll im wesentlichen die Wohnnutzung sein. Entsprechend der geplanten Nutzung wird daher der Bereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die bestehende Situation. Da im Bereich der angrenzenden bebauten Gebiete die Wohnnutzung vorherrscht, werden entsprechend § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. Einer besonderen Prüfung der Unzulässigkeit von Nutzungen bedarf es über die

allgemeine Begründung hinaus nicht, da die im wesentlichen von der allgemein zulässigen Nutzung geprägte Zweckbestimmung des Baugebietes kaum verletzt sein kann. Letztendlich geschieht dies, da diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, aufgrund ihrer besonderen Anforderungen und Auswirkungen (z.B. Flächenbedarf, zusätzliche Verkehrserzeugung) mit der vorgesehenen städtebaulichen und architektonischen Gesamtkonzeption des Gebietes nicht vereinbar sind.

Im Norden des Bebauungsplangebiets wird ein Mischgebiet festgesetzt. Die in § 6 Abs.3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen werden entsprechend § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig. Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO wird die Anzahl der Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf je 2 Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Diese Wohnungen sind als Inhaber und / oder Betriebsleiter Wohnungen gedacht.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzungen von Grundflächen- und Geschößflächenzahl in Verbindung mit der max. zulässigen Zahl der Vollgeschoße und den max. Traufhöhen hinreichend bestimmt.

Die Traufhöhe wurde im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs so gewählt, daß sich die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft anpaßt. Im MI- Gebiet, das im Osten zur Landesstraße hin orientiert ist, wurde im östlichen Teil auf einer Länge von 15 m aus städtebaulichen Gründen eine zweite Traufhöhe festgesetzt, um der "Eingangssituation" zum Baugebiet Rechnung zu tragen. Neben der Verdeutlichung der städtebaulichen Situation soll hierdurch gleichzeitig die topographische Situation berücksichtigt werden, da die Landesstraße höher liegt als die Baufläche des MI- Gebietes. Die Anrechnung der Zahl der Vollgeschosse richtet sich dabei nach den Bestimmungen der LBauO. Die Traufhöhen im WA- Gebiet wurden unterschiedlich festgesetzt, damit der Charakter der Kettenhäuser, zulässig sind im WA nur Hausgruppen, eindeutig definiert ist. Es soll mit der Festsetzung einer zweiten Traufhöhe für untergeordnete Gebäudeteile auf den seitlichen Grundstücksgrenzen erreicht werden, daß keine Riegelbebauung zur bestehenden Bausubstanz hin errichtet wird. Über die Festsetzung der Traufhöhe wurde aus diesem Grund auch die maximale Breite der Hauptgebäudekörper und die Mindestbreite der untergeordneten Gebäudeteile festgesetzt. Bis zu einer Höhe von 3 m soll andererseits eine geschlossen wirkende Bebauung zugelassen werden, die auch als Lärmschutz wirkt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO, um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung und damit auch eine sichtbare und erlebare bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere für die als WA- Gebiet festgesetzten Bereiche des Baugebietes, in denen kleine Grundstücksgrößen vorgeschlagen werden. Insgesamt wird das Ziel einer, den örtlichen Maßstäben angepaßten Bebauung angestrebt.

Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahre 1990 sind nunmehr bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Im Hinblick auf die relativ kleinen Grundstückszuschnitte wurden keine weiteren Einschränkungen, der vom Ordnungsgeber im "Normalfall" zugelassenen Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 von Hundert vorgenommen, da durch Grundstückszuschnitt in Verbindung mit der Grundflächenzahl hinreichend Ausnutzungsgrenzen gesetzt wurden. Im MI-Gebiet spricht der erforderliche Stellplatzbedarf bzw. der Bedarf an sonstigen Betriebsflächen gegen eine Abweichung von der vom Ordnungsgeber zugelassenen Überschreitung, so daß hierdurch wiederum auch eine Abweichung von der landschaftsplanerischen Zielvorstellung begründet ist.

- **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

Im Bebauungsplangebiet sind unterschiedliche Bauweisen festgesetzt:

- o offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO.
- g geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs.3 BauNVO.
- a die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Die geschlossene Bauweise ist aus Immissionsschutzgründen (vgl. Ausführungen zum Punkt Immissionsschutz) auf den, den Emissionsquellen zugewandten, Bauflächen des WA-Gebietes festgesetzt.

Im WA-Gebiet wurde für die östlichen und westlichen Teilflächen die abweichende Bauweise, einfacher seitlicher Grenzabstand festgesetzt, um eine Bebauung bis an die angrenzenden öffentlichen Flächen auszuschließen.

Die abweichende Bauweise wurde für das MI-Gebiet im Osten festgesetzt, um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes zu sichern, die Gliederung in diesem Gebiet wird auch durch die Festsetzung der unterschiedlichen Traufhöhen erreicht.

Ansonsten wurde die offene Bauweise festgesetzt, um der örtlichen Situation in Ortsrandlage zu entsprechen. Durch diese Festsetzungen sind ausreichend Spielräume für vielfältige Bauformen gegeben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, um einen ausreichend individuellen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, so daß genügend Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten bleiben.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Angabe der Hauptfirstrichtung vorgegeben. Zur Landschaft hin wurde in Anlehnung an das historische Ortsbild die Traufständigkeit gewählt.

- **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird auf die rückwärtigen, nicht überbaubaren Flächen beschränkt, um in den straßenseitigen Grundstücksbereichen

eine zusammenhängende Gartengestaltung und Grünsubstanz zu sichern. In diesen Bereichen soll eine Bodenversiegelung zur stärkeren Berücksichtigung der natürlichen Belange unterbleiben. Garagen wurden in den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksteilen des allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen, um zu vermeiden, daß die Bebauung des WA durch Durchfahrten in der Erdgeschoßzone unterbrochen wird und dadurch der Effekt zum Lärmschutz nicht mehr gewährleistet ist.

Durch die Festsetzung, daß Garagen von der Straßenbegrenzungslinie auf der Einfahrtseite grundsätzlich einen Abstand von mindestens 5,5 m einhalten müssen, wird Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage geschaffen, damit das Fahrzeug zum Öffnen der Garagentore nicht auf der Fahrbahn stehen bleiben muß (Verkehrssicherheit); gleichzeitig werden zusätzliche Stellplätze vor den Garagen ermöglicht.

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt hauptsächlich über eine Sammelstraße, die von dem Kreisverkehrsplatz am Ortseingang von Schauernheim ausgehend nach Westen führt und im Südwesten an das Erschließungsnetz des geplanten Baugebietes "Schauernheim West" anschließt. Die Erschließungsstraße ist als Sammelstraßen (Trennprinzip), mit einem Fahrbahnquerschnitt von 5,5 m zzgl. einseitigem Gehweg konzipiert.

Im Zuge der Errichtung des Kreisverkehrsplatzes ist der Bau eines seitlich verlaufenden Fuß/Radweges in Richtung Fußgönheim geplant. Ebenso soll ein Fuß/Radweg neben der geplanten Sammelstraße (bis an die Speyererstraße) geführt werden.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Anschlußmöglichkeit zur Ver- und Entsorgung des Gebietes besteht über die Speyerer Straße. Die notwendigen Leitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden, so daß eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich ist.

Das Plangebiet soll ebenso wie das geplante Baugebiet "Schauernheim West" im Trennsystem entwässert werden; sobald es möglich ist, sollen die Kanäle der beiden Baugebiete miteinander verbunden werden. Die Schmutzwasserleitung wird mit Fließrichtung nach Süden hin zu dem später angrenzenden Baugebiet verlegt. Sie endet zunächst in einem Schachtbauwerk, von wo aus das Schmutzwasser in die Kanalisation in der Speyerer Straße gepumpt wird.

Zur Ableitung der Niederschlagswässer im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets und der Mischgebietsflächen wird auf die unter Hinweise zum Bebauungsplan ausgeführten Empfehlungen verwiesen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und den südlich der Erschließungsstraße geplanten Wohnbauflächen sollen die Niederschlagswässer zunächst in eine vorübergehend anzulegende Versickerungsmulde entwässert werden. Ein Überlauf in einen Pumpenschacht mit Druckentwässerung bis zur Speyerer Straße wird vorgesehen.

Für die beiden nördlich der Planstraße gelegenen Mischgebietsgrundstücke wird die Versickerung des Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück vorgeschrieben; es wird diesbezüglich keine Anschlußmöglichkeit an die öffentliche Kanalisation geboten.

### • Grünordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden; dazu gehören auch die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Als Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs, die Bestimmung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und letztendlich für die gemeindliche Abwägung wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet.

Als Ergebnis des landespflegerischen Planungsbeitrages können folgende Kernaussagen festgehalten werden:

Das geplante Baugebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage Schauernheim und grenzt an bereits vorhandene Bebauung an.

Der Planungsraum ist aufgrund der Bodenverhältnisse als intensiv landwirtschaftliche Vorrangfläche einzustufen und wird intensiv durch Gemüseanbau mit Beregnung genutzt. Lediglich im Südosten befindet sich eine plantagenartige Obstwiese, welche ebenfalls eine intensive Nutzung erkennen läßt.

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ist diesem Bereich aufgrund der intensiven Nutzung und Flächenbeanspruchung kein besonderer ökologischer Wert beizumessen.

Die Beanspruchung dieses Gebietes für eine Misch- und Wohnbebauung sowie für die Verkehrsflächen hat eine Versiegelung von ca. 1,0 ha biologisch aktiver Fläche als Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes zur Folge.

Eine Reduzierung der Neuversiegelung ist hier durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sowie durch die Anlagen von Dachbegrünungen zu erreichen.

Die Kompensation für die Versiegelung durch die öffentlichen Verkehrsflächen (ca. 3.540 m<sup>2</sup>) erfolgt einerseits durch die Entsiegelung von 200 m<sup>2</sup> nicht mehr benötigter Fahrbahnfläche der L 454 und weiterhin durch die Anlage von Gehölzstreifen entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie von Gehölzflächen im Umfeld des Mischgebietes (ca. 2.630 m<sup>2</sup>).

Die Versiegelung durch die Anlage des Mischgebietes (ca. 4.400 m<sup>2</sup>) wird zum Teil auf den privaten Flächen durch die Anlage von Wiesen- und Gehölzflächen (ca. 1.630 m<sup>2</sup>) kompensiert. Auf diesen Flächen können auch gleichzeitig Versickerungsmulden zur Rückhaltung von Oberflächenwasser vorgesehen werden.

Für die Neuversiegelung im Bereich des Wohngebietes (ca. 2.450 m<sup>2</sup>) können lediglich Bepflanzungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Flächen mit Gehölzgruppen (ca. 735 m<sup>2</sup>) festgesetzt werden.

Damit besteht insbesondere für die Versiegelung auf privaten Grundstücken noch ein Ausgleichsdefizit (ca. 1700 m<sup>2</sup>), welches innerhalb des Planungsraumes nicht kompensiert werden kann. Damit werden aus landespflegerischer Sicht Ersatzmaßnahmen erforderlich.



Aus städtebaulichen Gründen, der Aufwertung der Gestaltung der Ortseingangssituation und dem Aspekt der Verbesserung mit Einrichtungen der Infrastrukturausstattung im Ortsteil Schauernheim, wird, da in direktem Umfeld keine weiteren geeigneten Flächen zur Kompensation des Eingriffsausgleich zur Verfügung gestellt werden können, darauf verzichtet weitere Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Eine Kompensation des Eingriffs in das Arten- und Biotopschutzpotential aufgrund des Verlustes der Obstwiese erfolgt ausschließlich durch die Anpflanzung von Obstbäumen auf privaten Flächen.

Als zusätzliche Maßnahmen werden, wo möglich Fassadenbegrünung genannt. Zusätzlich sind gestalterische Maßnahmen durch die bauordnungsrechtlichen Fesetzungen im Bereich des Straßenraumes in Form von Gehölzanpflanzungen genannt, die letztlich die positive Gestaltung des Ortseinganges prägen.

#### • Immissionsschutz

Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen und der heutigen Rechtsauslegung kommt dem Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine besondere Bedeutung zu.

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen durch die Ackerbewirtschaftung, die aufgrund betriebswirtschaftlicher Erfordernisse auch nachts erfolgt (Ernte, Berieselung etc.) vorbelastet. Diese in der gesamten Region übliche und auch notwendige Form der Ackerbewirtschaftung muß im gegenwärtigen Maße auch weiterhin möglich sein, um die Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe nicht zu gefährden.

Die Ergebnisse des Nachtragsgutachten "Schauernheim-Nordwest" der schalltechnischen Untersuchung für das geplante Baugebiet "Schauernheim West" haben gezeigt, daß bei einer Bebauung in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen, neben aktivem Lärmschutz (15,0 m Mindestabstand zwischen Gebäuden und den bewirtschafteten Flächen, Nebenanlagen i.V.m. 3 m hohen Einfriedungen) auch passiver Lärmschutz (Grundrißorientierung, Lärmschutzfenster) vorzuschreiben ist. Desweiteren wurde eine geschlossene Bebauung in diesen Bereichen festgesetzt, um das bestehende Wohngebiet im Süden besser von den Immissionen (Landwirtschaft / Andienung und Kundenverkehr im MI-Gebiet) abzuschirmen.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan auf die Lärmvorbelastung des Plangebietes hingewiesen. Weitere Einzelheiten, die die Festsetzung von Immissionsschutzvorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB begründen, sind dem Nachtragsgutachten "Schauernheim-Nordwest" der "Gutachterlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan Schauernheim-West" (schalltechnisches Gutachten) zu entnehmen.

Im Zuge der geplanten Ansiedlung eines SB-Marktes im Mischgebiet, wird mit verkehrsbedingten Lärmbeeinträchtigungen gerechnet. So wurden auf den gegenüberliegenden Wohnbauflächen passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrißorientierung, Lärmschutzfenster)

sowie eine geschlossene Bauweise zur Abschirmung der bestehenden, südlich angrenzenden Wohngebäude vorgeschrieben.

Die Empfehlungen des Nachtragsgutachten sind in verschiedenen Festsetzungen des aktiven und passiven Schallschutzes umgesetzt, um letztlich einen effektiven Lärmschutz im gesamten Gebiet zu erreichen und für alle Beteiligten verträglich zu gestalten (vgl. hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 6. der Begründung bzw. die Sitzungsniederschrift der ortsgemeinderatssitzung vom 02.09.1996).

#### **4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dachgauben sowie zur Fassadengestaltung sind erforderlich, um im Zuge der Bebauung des Gebietes ein weitgehend einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild zu erhalten, das sich in das bestehende Ortsbild einfügt.

Die Gestaltung der Vorgärten wurde als Festsetzung aufgenommen, damit zum Straßenraum hin eine klare ablesbare Zone entwickelt wird, die eine grüngestalterische Mindestausprägung erfährt und damit das Erscheinungsbild des Baugebietes aufwertet.

Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung wurde getroffen, um einen weiteren Beitrag zur Minderung des Eingriffes zu erreichen, der durch private Maßnahmen zu erwarten ist, gerade auch vor dem Hintergrund, daß gem. Abwägung keine vollständige Kompensation der Eingriffe von privaten Maßnahmen vorgenommen werden kann.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Einfriedungen wurden getroffen, um einerseits die rückwärtigen Grundstücksbereiche in ihrer offenen Wirkung nicht zu beeinträchtigen, andererseits die Möglichkeit zu eröffnen, im westlichen und nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebiets geeignete Maßnahmen gegen eventuell negative Einflüsse, die von landwirtschaftlichen Emissionsquellen ausgehen, ergreifen zu können. Gleichzeitig soll durch die Einfriedungen im Zusammenwirken mit grünordnerischen Festsetzungen, eine Eingrünung des Gebietes zum Ortsrand hin erreicht werden.

### **5. Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange**

#### **5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist im Rahmen einer Offenlage in der Zeit vom 04.07.1996 bis zum 05.08.1996 durchgeführt worden.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden geprüft und soweit erforderlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Von drei Bürgern gingen Anregungen und Bedenken ein, diese wurden in der Ortsgemeinderatssitzung vom 02.09.1996 behandelt, die Bedenken wurden zurückgewiesen, da diese Stellungnahmen entweder mit der Behandlung der Stellungnahmen der TöB Berücksichtigung finden oder aber im Zuge der Abwägung den Zielen der Planung, insbesondere dem Ziel der Verbesserung der Infrastrukturausstattung des Ortsteiles Schauernheim unangemessen entgegenstehen.

## **5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 04.07.1996 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Ihnen wurde eine angemessene Frist nach Übersendung der Planunterlagen zugebilligt, innerhalb derer sie ihre Stellungnahme zu den Planungsabsichten abgeben konnten.

Im Rahmen der Beteiligung der TÖB gingen von insgesamt 44 beteiligten TÖB 23 Stellungnahmen ein. Von diesen 23 Stellungnahmen waren 9 ohne Anregungen und Bedenken. Die verbleibenden 14 Stellungnahmen gingen mit Anregungen und Bedenken ein.

Alle eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken wurden geprüft und nach Abwägung gemäß Beschluß des Ortsgemeinderats vom 02.09.1996. in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## **5.3 Auslegung**

Gemäß § 3 Abs.2 BauGB lag der Bebauungsplan mit Begründung auf die Dauer von einem Monat vom 23.09.1996 bis einschließlich 25.10.1996. im Rathaus der Verbandsgemeinde Dannstadt–Schauernheim aus.

Anregungen und Bedenken konnten während der Amtsstunden vorgebracht werden. Die TÖB wurden von dieser Auslegung informiert.

## **5.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen**

Im Rahmen der Auslegung wurden Anregungen und Bedenken von vier Bürgern und einer Interessengemeinschaft, der Anwohner der Dürkheimer Straße 3,5,9,13 und 15, sowie von vier Trägern öffentlicher Belang vorgebracht. Darüber hinaus wurden verschiedene Festsetzungen von der Kreisverwaltung und dem Planungsbüro überprüft; in Abstimmung mit der Verwaltung wurden entsprechende Änderungsvorschläge unterbreitet.

Alle eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken sowie die Änderungsvorschläge zu einzelnen Festsetzungen wurden geprüft und nach Abwägung gemäß Beschluß des Ortsgemeinderats vom 24.02.1997 in den Bebauungsplan eingearbeitet. Zu den gemäß Beschlußfassung vorgenommenen Planänderungen wurde gleichzeitig die erneute Offenlage beschlossen.

## 6. Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs.6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei sind die in § 1 Abs.5 BauGB genannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im konkreten Planungsfall sind insbesondere die Gewährleistung der Grundversorgung, die Anforderungen der Bevölkerung nach der Bereitstellung von Bauland, die Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umwelt und Naturschutzes und des Immissionsschutzes (Interessen der Landwirtschaft) zu berücksichtigen.

Einzelheiten hierzu sind der Niederschrift der Ortsgemeinderatssitzung Dannstadt-Schauernheims vom 02.09.1996 zum Tagesordnungspunkt 1 - Behandlung der Ergebnisse aus der Anhörung der TÖB und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung- sowie der Niederschrift der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 24.02.1997, in der das Ergebnis der Offenlage behandelt wurde, zu entnehmen.

Als Ergebnis der Abwägung kann zusammenfassend festgehalten werden, daß :

1. die Belange der Landespflege bezüglich der Kompensation bzw. der Bereitstellung nach weiteren Ausgleichsflächen nicht nachgekommen werden kann. Die Bewertung der Kompensationsmaßnahmen durch die Untere Landespflege kommt mit einem Defizit von ca. 5000 m<sup>2</sup> im Vergleich zum landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan, der ein Defizit von 1700 m<sup>2</sup> errechnet, zu einem fast dreifach höheren Defizit im Zuge der Ausgleichsbilanzierung.  
Ausschlaggebend für die Höhe von Ausgleichsmaßnahmen ist die Einzelfallbeurteilung in Verbindung mit einer sogenannten Verbalargumentation. Nach den Ausführungen der Landespflege werden zusätzliche Kompensationsmaßnahmen gefordert, vom beauftragten Grünordnungsplaner wird ebenfalls ein Kompensationsbedarf konstatiert, der im landespflegerischen Planungsbeitrag fachlich begründet und ausführlich erläutert wird, es ist somit ein relativ geringer Umfang an zusätzlich erforderlicher Ausgleichsfläche ermittelt.  
Zur Frage der Abwägung bzw. der Nichtherstellung von weiteren Kompensationsflächen sind neben städtebaulichen Gründen auch weitere öffentliche Belange heranzuziehen. Im Ortsteil Schauernheim gibt es nur noch wenige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten, was bereits im Vorfeld bei der Plangebietsauswahl festgestellt wurde. Weiterhin sind Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen, da insbesondere durch eine Plangebietserweiterung ein Landwirt betroffen wird, dessen betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten bei weiteren Flächeninanspruchnahmen in diesem Bereich zusätzlich beeinträchtigt werden. Darüberhinaus wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung weitere Bedenken gelten gemacht, so stehen weitere Gehölzpflanzungen evt. späteren Ausgrabungen in diesem Bereich entgegen.

Insgesamt würden größere Ausgleichsflächen im Bereich des Plangebietes entweder zu größeren Grundstücken führen, was der städtebaulichen Konzeption, bzw. zu einer weiteren Ausdehnung der "Ortslage" führen, was dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entgegensteht.

Im übrigen wurde den weiteren Anregungen und Bedenken der Unteren Landespflege bezüglich der grünordnerischen Festsetzungen, z. B. durch die Verbreiterung der Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken des MI-Gebietes in größtmöglichem Umfang Rechnung getragen.

2. den Belangen des Immissionsschutzes eine besonderer Bedeutung beigemessen wird. Unter Berücksichtigung von städtebaulichen Gesichtspunkten und den Interessen der späteren Bauherren und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse enthielt der "Bebauungsplanentwurf" bereits Festsetzungen, die durch das zwischenzeitlich erarbeitete Nachtragsgutachten "Schauernheim Nordwest" zum schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplanverfahren "Schauernheim West" weiter konkretisiert werden.

Im Bebauungsplan wurde dem Belang des Immissionsschutzes und der Lärmvorsorge dadurch Rechnung getragen, daß die Empfehlungen des Gutachtens konsequent umgesetzt wurden, so erfolgte im WA-Gebiet eine Umplanung dahingehend, das die Gemeinschaftsstellplätze aufgegeben wurden und eine geschlossene Bauweise mit Kettenhäusern vorgesehen ist, dadurch wird erreicht, daß Schalleintragungslücken in der Erdgeschoßzone wegfallen und die Hinterlieger (Bestand) zur Erschließungsstraße geschützt werden. Im weiteren ist für alle Bauflächen im Plangebiet eine Kennzeichnung mit "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" vorgenommen worden. Bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen müssen die Gesamtaußenbauteile über eine Abschirmung von mindestens 37 db verfügen. Es wurden für bestimmte Bereiche Festsetzungen dahingehend getroffen, daß nur freistehende Verglasungen zulässig sind, um auch den Anforderungen der TA-Lärm zu genügen, sowie Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 und Lüftungen mit einer Abschirmung von 32 db erforderlich sind. Wohn- und Schlafräume sind nicht nach Norden auszurichten und für die jeweils ersten 4 Eckgrundstücke sind geschlossene Einfriedungen festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen und Gründen der Gestaltungsfreiheit wurden Lärmschutzwände nicht zwingend festgesetzt. Mit den festgesetzten Möglichkeiten können die betroffenen Grundstückseigentümer für den Aufenthalt im Freien ebenfalls eine ausreichende und individuelle Abschirmung erreichen.

Letztlich wurde festgesetzt, das der Verlade- und Rangierbetrieb im Mischgebiet nördlich der Gebäude abzuwickeln ist und Auslässe von Kühlaggraten und Umluftanlagen entweder nach Norden auszurichten sind oder diese einen Schalleistungspegel von 70 db(A) nicht überschreiten dürfen. Den Anregungen der Kreisverwaltung wurde damit zum Teil nachgekommen, ein generelles Verbot von Fenstern für Aufenthaltsräume in Richtung Norden war im Zusammenhang mit den

übrigen Festsetzungen nicht erforderlich. Das Gutachten wurde im Rahmen der Gesamtabwägung eingearbeitet.

3. Die Belange der Wasserwirtschaft wurden dahingehend berücksichtigt, daß die Schmutzwasserbeseitigung auf das geplante Baugebiet "Schauernheim West abgestimmt wurde und bezüglich der Ableitung der nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswässer Regelungen der Art getroffen wurden, das das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken der MI-Gebiete verbleiben muß. Für die Noiederschlagswässer der öffentlichen Flächen und der Wohnbauflächen bis zu Realisierung des geplanten Neubaugebietes eine Zwischenlösung gefunden wurde. In diesem Zusammenhang ist auf die Abstimmungsergebnisse mit der Fachbehörde vom 31.07.1996 und 05.02.1997 zu verweisen, in denen detailliert die Lösungsansätze aufgezeigt werden.
4. Bezüglich der städtebaulichen Gestaltanforderungen wurden detaillierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Bauweise sowie den bauordnungsrechtlichen Gestaltfestsetzungen getroffen.

## **7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **7.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im wesentlichen durch die unvermeidliche Flächenversiegelung für Verkehrsanlagen, Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen entstehen.

Der Eingriff und die unvermeidbar eintretenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung des erforderlichen Entwicklungszeitraumes der einzelnen Maßnahmen, weitestgehend ausgeglichen bzw. auf ein vertretbares Maß reduziert. Die Öko- Bilanzierung hat, mit Ausnahme der Eingriffe auf den privaten Flächen, die als WA festgesetzt wurden, den Ausgleich aller öffentlicher und privater Maßnahmen ergeben. Für private Maßnahmen im WA- Gebiet wurde ein Defizit von ca. 1.700 m<sup>2</sup> ermittelt. In Anbetracht der Tatsache, daß durch die verschiedenen Maßnahmen insgesamt eine positive Gestaltung und Aufwertung des Ortseinganges, auch durch die umfangreichen Grüngestaltungen im Umfeld des Verkehrskreisels und der Plangebietseingrünung bzw. -durchgrünung, erreicht wird, sind weitere Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen, bezogen auf das relativ geringe Defizit, welches aus dem als WA festgesetzten Gebiet resultiert, nicht vorgesehen.

Die Maßnahmen werden insgesamt dazu beitragen, eine positive Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich herbeizuführen. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden nicht erwartet.

## 7.2 Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse

Im Vordergrund steht die Realisierung des SB-Marktes und damit die Umsetzung der Gewährleistung einer Grundversorgung sowie die Schaffung von Wohnbauland. Der SB-Markt schafft Arbeitsplätze und bindet Kaufkraft am Ort. Darüberhinaus wird angesichts der gestiegenen Nachfrage nach Bauland durch die Baugebietsausweisung WA, die Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

Insgesamt betrachtet sind damit die Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse positiv zu werten.

## 8. Planverwirklichung

Es ist vorgesehen, mit dem Bau des Kreisverkehrsplatzes am Ortseingang zu beginnen und somit die Erschließung der Mischgebietsfläche (SB-Markt) zu sichern. Gleichzeitig kann die Erschließung der Wohngebietsflächen südlich der Erschließungsstraße erfolgen. Mittelfristig ist die Anbindung des südlichen, geplanten Baugebietes vorgesehen.

## 9. Flächenangaben und Wirtschaftlichkeit

Plangebiet	ca. 2,0 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet (mit Bestand)	ca. 0,44 ha	ca. 22,0 %
Mischgebiet	ca. 0,79 ha	ca. 39,5 %
öffentliche Verkehrsflächen, davon	ca. 0,43 ha	ca. 21,5 %
- Verkehrsflächen (äußere Erschließung)	ca. 0,18 ha	ca. 9,0 %
- Verkehrsflächen (innere Erschließung)	ca. 0,18 ha	ca. 9,0 %
- Fuß/Rad/Wirtschaftswege	ca. 0,07 ha	ca. 3,5 %
öffentliche Grünflächen	ca. 0,34 ha	ca. 17,0 %

Im Bebauungsplangebiet entstehen insgesamt 13 Neubaugrundstücke, davon 11 im Allgemeinen Wohngebiet (durchschnittliche Grundstücksgröße im WA: ca. 260 m<sup>2</sup>) und 2 im Mischgebiet (mit Grundstücksgrößen von ca. 4.000 m<sup>2</sup> und ca. 3.000 m<sup>2</sup>). Unter Zugrundelegung von 1,5 Wohnungen je Baugrundstück und durchschnittlich 2,5 Einwohnern je Wohnung, bieten die Neubaugrundstücke Raum für ca. 50 Einwohner.

## 10. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim werden bei der Realisierung des Gebietes – abgesehen von den Planungskosten sowie eventuellen Ansprüchen i.S.d. §§ 40 ff BauGB – Kosten entstehen für:

- Straßenbau
- Straßenoberflächenentwässerung und Kanalisation
- Wasserversorgung
- Elektroversorgung und Beleuchtung
- Grünflächen und Begrünung

Es obliegt der Gemeinde, gemäß § 127 ff BauGB Beiträge zur Deckung des Erschließungsaufwands zu erheben. Die erforderlichen Finanzmittel werden je nach Umfang der Erschließungsabschnitte im Haushalt der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim bereitgestellt.

Die Ausarbeitung der Begründung erfolgte durch das Planungsbüro AIG, Architekten- und Ingenieur GmbH, Brahmsstr. 11, 67655 Kaiserslautern

Aufgestellt: 18.09.1996

Ergänzt: 11.03.1997

Dipl.-Ing. H.- W. Schlunz