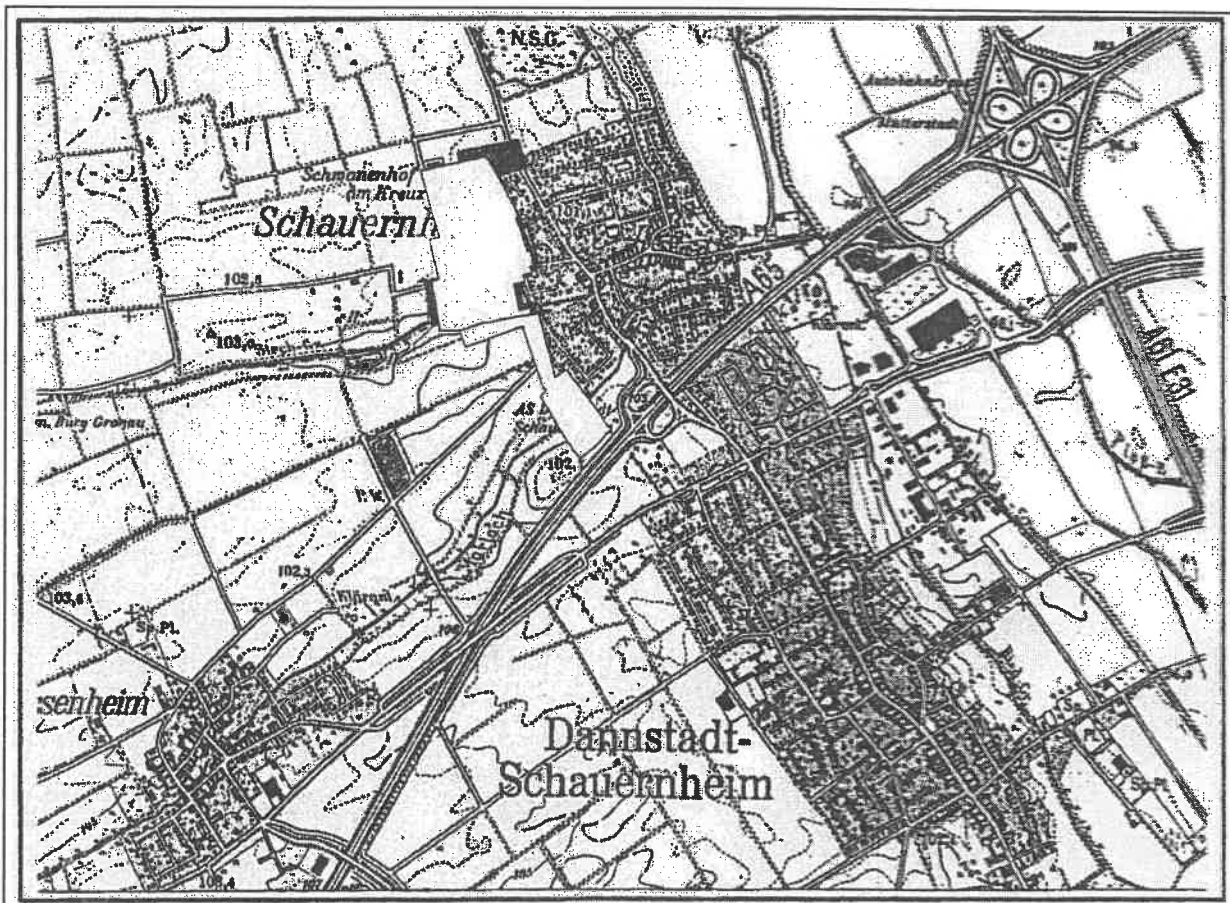


# Begründung

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

Satzungsexemplar



Stand:

Juni 2006

Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH,  
Brahmsstraße 11  
67655 Kaiserslautern

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass .....	4
1.2 Aufstellungsbeschluss .....	4
1.3 Geltungsbereich .....	4
1.4 Plangebietsbeschreibung .....	5
<b>2 Einfügung in die Gesamtplanung.....</b>	<b>5</b>
<b>3 Planungsgrundsätze.....</b>	<b>5</b>
<b>4 Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>6</b>
4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	6
4.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen .....	7
4.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	7
4.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	8
4.1.6 Verkehrserschließung .....	8
4.1.7 Versorgungsflächen.....	8
4.1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	8
4.1.9 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen .....	8
4.1.10 Immissionsschutz .....	13
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
4.2.1 Dachform, Dachneigung, Dachgauben .....	14
4.2.2 Einfriedungen .....	14
4.2.3 Freiflächengestaltung .....	14
4.2.4 Werbeanlagen .....	14
4.2.5 Stellplätze .....	14

<b>5</b>	<b>Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange .....</b>	<b>15</b>
5.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung .....	15
5.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	15
5.3	Auslegung .....	15
5.4	Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Anregungen.....	15
5.5	Vereinfachte Änderung .....	15
<b>6</b>	<b>Abwägung .....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Satzungsbeschluss .....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>16</b>
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	16
8.2	Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse .....	17
<b>9</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Flächenangaben und Wirtschaftlichkeit .....</b>	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>18</b>

## 1 Allgemeines

### 1.1 Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim plant die Ausweisung von Bauflächen im westlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Schauernheim, um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden. Es sollen insgesamt rund 10,05 ha für die Erschließung eines Wohngebietes zur Verfügung gestellt werden, darin sind auch bereits bebaute Grundstücke an der Dürkheimer Straße bzw. am Alsheimer Weg enthalten.

### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 02.02.1994 vom Rat der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim beschlossen und wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 21.04.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung abgegrenzt und im Aufstellungsbeschluss textlich konkretisiert. Demnach wird das Aufstellungsgebiet wie folgt umrandet:

Im **Norden** von der südlichen Grenze des bestehenden Bebauungsplanes "Schauernheim-Nord-West" und der Verlängerung dieser Grenze in Richtung Westen.

Im **Osten** von den westlichen Grundstücksgrenzen Dürkheimer Straße 1-17, der Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze Dürkheimer Straße 1 auf die Nordgrenze des Grundstückes Schillerstraße 8, der nördlichen Grundstücksgrenze Schillerstraße 8, der westlichen Grundstücksgrenze Schillerstraße 8-16, der nord- und östlichen Grundstücksgrenze der Umlandstraße, der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze Umlandstraße 2, der westlichen Grundstücksgrenzen Umlandstraße 4 und 6, den nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücks-Nr. 1039/3 und 1040/3, den westlichen Grundstücksgrenzen von den Flurstücks-Nr. 1040/3, 1040/4, 1040/5 und 1040/6, den nördlichen Grundstücksgrenzen der Flst.-Nr. 1040/7 und 1039/8, der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze Umlandstraße 16 und der westlichen Grundstücksgrenze der Umlandstraße.

Im **Süden** von der südlichen Grundstücksgrenze des Stechgrabens.

Im **Westen** von der westlichen Grundstücksgrenze des Flst.-Nr. 1060/1, deren gerade Verlängerung auf die südliche Grundstücksgrenze des Stechgrabens und auf die nördliche Grenze des Wirtschaftsweges Alsheimer Weg, der nördlichen Grundstücksgrenze des Alsheimer Weges, der östlichen Grundstücksgrenze des Flst.-Nr. 1080, den nördlichen Grundstücksgrenzen der Flst.-Nr. 1082 und 1083 sowie den östlichen Grundstücksgrenzen der Flst.-Nr. 1354, 1350/1, 1343, 1340 und 1335.

Der Geltungsbereich wird um einen Geltungsbereich für Ausgleichsflächen ergänzt, der wie folgt umgrenzt wird:

Im **Norden** von der südlichen Grundstücksgrenze des Stechgrabens.

Im **Osten** von der westlichen Grundstücksgrenze Umlandstraße 18 bis Umlandstraße 28, der westlichen Grundstücksgrenze Assenheimer Weg 28 und der Verlängerung auf die südliche Grundstücksgrenze des Schlaggrabens, der südlichen Grundstücksgrenze des Alsheimer Weges und den westlichen Grenzen der Grundstücke Ringstraße 2 bis 20.

Im **Süden** von der südlichen Grundstücksgrenze der Marlach.

Im **Westen** von der östlichen Grundstücksgrenze des im Rahmen der Flurbereinigung neu gebildeten Weges mit der Flst.-Nr. 2168, der südlichen Grundstücksgrenze des Schauernheimer Weges, den östlichen Grundstücksgrenzen der neu gebildeten Wege Flst.-Nr. 2171 und 2175, der nördlichen Grundstücksgrenze des Weges mit neuer Flst.-Nr. 2177, der jeweils kürzesten Verbindungslinie zwischen den beschriebenen Grundstücksgrenzen und der östlichen Grenze des Landschaft geschützten Bestandteiles im Ried, neue Flst.-Nr. 2750.

#### **1.4 Plangebietsbeschreibung**

Das Plangebiet umfasst eine ca. 10,05 ha große Fläche, die an der östlichen Plangebietsgrenze zwei bereits bebaute Grundstücke beinhaltet, ansonsten jedoch derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Im Osten schließt an das Gebiet die bereits vorhandene Bebauung an. Nördlich und westlich wird der Geltungsbereich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die südliche Plangebietsgrenze wird durch den Stechgraben gebildet, an den auch wiederum landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen.

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

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim wurde im September 2003 genehmigt.

Da die Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan bzw. die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz entgegensteht, musste ein Zielabweichungsverfahren gem. § 13 Abs. 6 LPlG Rheinland-Pfalz durchgeführt werden.

Die Abweichung von den im Regionalen Raumordnungsplan festgelegten Zielen „Vorrangbereich für Landwirtschaft“ wurde von der obersten Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 05. Dezember 2000 (AZ: 14900-103/37;01) zugelassen, da das geplante Wohngebiet in Schauernheim die einzige Möglichkeit darstellt, das Angebot an Wohnflächen zu erweitern und die Gemeinde Dannstadt-Schauernheim außerdem einen Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit darstellt.

### **3 Planungsgrundsätze**

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

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan soll die Siedlungsentwicklung langfristig sicherstellen und Wohnbauflächen unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten bereitstellen. Die geplante Wohnbebauung soll das Wohnflächenangebot in der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim erweitern.

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

## 4 Festsetzungen des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung der Grundstücke in diesem Bereich geschaffen werden. Dabei ist insbesondere die an das Plangebiet angrenzende Wohnnutzung sowie die Ortsrandlage zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden planerischen Vorgaben erläutert und die einzelnen Festsetzungen begründet.

### 4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als künftige bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist die Wohnnutzung vorgesehen, um das im Osten des Geltungsbereiches bereits vorhandene Wohngebiet zu erweitern. Der für eine neue Bebauung vorgesehenen Bereich wird daher als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Um die Versorgung des Gebietes zu gewährleisten, aber die vorherrschende Nutzung als Wohngebiet nicht zu beeinträchtigen, sind Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO bis auf die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und unter Nr. 2 aufgeführten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig, da diese Nutzungen aufgrund ihrer besonderen Bedürfnisse hinsichtlich Flächenbedarf, Erschließung, usw. nicht mit der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption vereinbar sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes dient unter Beibehaltung der Eigenart des Wohngebietes dazu, Unterkunftsmöglichkeiten für Feriengäste zu schaffen. Die Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben soll einen Spielraum für Nebentätigkeiten bzw. die Entwicklung von Gewerbebetrieben gewähren. Nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, um einerseits zwar Nebenerwerbsmöglichkeiten zu geben, aber andererseits die Wohnfunktion nicht zu beeinträchtigen.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung von Grundflächen-, Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (festgelegt durch First- und Traufhöhe) bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 im allgemeinen Wohngebiet orientiert sich an den in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen, um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Die zulässige Geschoßflächenzahl wird dagegen in Anlehnung an die bestehende Bebauung und, um der besonderen Situation in Ortsrandlage gerecht zu werden, auf 0,8 beschränkt.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist im Geltungsbereich auf zwei bzw. am Ortrand auf ein Vollgeschoss begrenzt. First- und Traufhöhen sind in den Baugebieten ebenfalls festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild und ein Einfügen in das bestehende Ortsbild zu erreichen. Außerdem soll durch die Höhenbegrenzung, insbesondere an den Rändern des Geltungsbereiches, der besonderen Situation in Ortsrandlage Rechnung getragen werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundfläche von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
  3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.

In Anbetracht der relativ großzügig geschnittenen Grundstücke und zur Minimierung der Versiegelung wurde die mögliche Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auf 25 vom Hundert beschränkt.

#### **4.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

Im Bebauungsplangebiet ist aus gestalterischen Gesichtspunkten sowohl die offene als auch die abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Als abweichende Bauweise wird Haus-Hof-Bauweise festgesetzt. Die Haupthäuser stellen eine einseitige Grenzbebauung dar, sie werden über Garagen oder Nebengebäude miteinander verbunden. Die Haus-Hof-Bauweise ist eine typische in der Region vorzufindende Bauweise, die auch in einem neuen Baugebiet realisiert werden soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch Baugrenzen bestimmt, um einen ausreichenden individuellen Spielraum zu belassen. An einigen Stellen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung sowie zur Steuerung der Bebauung bei Doppelhäusern Baulinien vorgesehen. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, so dass genügend Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten verbleiben. Verbunden mit der Möglichkeit, die Häuser, je nach Lage im Baugebiet als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten, sind vielfältige Bauformen gegeben.

Wo es aus städtebaulich-gestalterischen Gründen erforderlich ist, wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die Angabe der Hauptfirstrichtung vorgegeben.

#### **4.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung ist die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig, um eine harmonische Straßenraumgestaltung nicht zu stören.

Bei Einzelhäusern müssen Garagen von der Straßenbegrenzungslinie auf der Einfahrtseite einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Der seitliche bzw. rückwärtige Grenzabstand zu den Erschließungsstraßen muss mindestens 3 m betragen. Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 5 m der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie auf der Einfahrtseite dient einerseits der Verkehrssicherheit, da das Fahrzeug beispielsweise zum Öffnen der Garagentore nicht auf der Fahrbahn stehen bleiben muss; andererseits werden zusätzliche Stellplätze vor den Garagen ermöglicht. Eine negative Beeinflussung des Straßenbildes durch Garagen wird durch die Einhaltung des Mindestabstandes ebenfalls vermieden. Gleiches Ziel verfolgt die Festsetzung eines seitlichen Abstandes von 3 m von den Garagen zu öffentlichen Flächen.

Bei Doppelhäusern, der Haus-Hof-Bauweise und in Bereich N 3.1 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig, um eine Gliederung der Bebauung zu erreichen.

#### **4.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In Wohngebäuden ist die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt, um den beabsichtigten Charakter des Wohngebietes mit maximal zweigeschossigen Einzel-, Doppelhäusern, Haus-Hof-Bauweise und die damit verbundene soziologische Struktur in Anlehnung an die angrenzende Bebauung zu erreichen.

#### **4.1.6 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt z.T. über eine neue Sammelstraße, die von dem Kreisverkehrsplatz am Ortseingang von Schauernheim ausgehend nach Süden führt und an die Schillerstraße anschließt. Der zentrale und südliche Teil des Plangebietes wird über die Schillerstraße sowie die Verlängerung des Alsheimer Weges erschlossen. Diese Sammelstraßen werden im Trennprinzip mit einem Fahrbahnquerschnitt von 6,0 m ausgebildet. An den Zufahrten Schillerstraße und Alsheimer Weg ist die Ausbildung von Baumtoren mit Aufpflasterung und einer Querschnittsreduzierung auf 4,5 m in der Schillerstraße angestrebt. Diese hat zum einen geschwindigkeitsreduzierende Wirkung und verdeutlicht zum anderen den Übergang in ein (neues) Wohngebiet.

Die übrigen Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche, mit einem Querschnitt von 6 m im Mischprinzip auszubilden, um den Wohngebietscharakter zu verdeutlichen.

Die Verkehrserschließung im Bebauungsplangebiet ist hierarchisch aufgebaut. Die Haupterschließung erfolgt vom Norden des Geltungsbereiches sowie von Osten in Verlängerung der Schillerstraße und des Alsheimer Weges. Das weitere Baugebiet wird durch verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen, die am südlichen Rand des Geltungsbereiches in einen Fußweg übergehen. Am nördlichen und westlichen Plangebietsrand führt ein Wirtschaftsweg, der dem landwirtschaftlichen Verkehr dient.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind funktional und gestalterisch abgesetzt herzustellen, um optisch auf eine andere Funktion aufmerksam zu machen und somit das Verhalten der Verkehrsteilnehmer zu beeinflussen. Die Gestaltung kann z.B. mit Hilfe unterschiedlicher Bodenbeläge, mit Einengungen im Straßenraum sowie mit Hilfe einer Begrünung erfolgen.

#### **4.1.7 Versorgungsflächen**

Zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie wird eine Fläche für die Errichtung einer Transformatorenstation festgesetzt.

#### **4.1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind im gesamten Geltungsbereich unterirdisch zu verlegen, um das Ortsbild von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen freizuhalten. Dem kommt eine besondere Bedeutung zu, da sich das Baugebiet am Ortsrand in außenbereichsnaher Lage befindet.

#### **4.1.9 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gem. § 1 a BauGB und § 8 a BNatSchG sind insbesondere die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan darzustellen bzw. festzusetzen.



Als Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs, die Bestimmung der Ausgleichsmaßnahmen und letztendlich für die gemeindliche Abwägung wurde gem. 14 LNatSchG ein Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan erarbeitet.

Als Ergebnis des Fachbeitrags Naturschutz werden folgende Kernaussagen getroffen.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die vorhandene Bebauung an, während im Norden und Westen landwirtschaftliche Flächen anschließen. Südliche Grenze bildet der „Stechgraben“, an den wiederum landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen.

Den überwiegenden Teil des Gebiets nehmen landwirtschaftliche Nutzflächen mit Ackerflächen ein. Hinzu kommen kleinere Teilflächen mit Offenland (intensiv genutzte Wiesen). Im südöstlichen Abschnitt (entlang des Alsheimer Weges) befinden sich bereits bebaute Grundstücke mit Wohngebäuden sowie als Zier- und Nutzgärten genutzten Freiflächen.

Bei den vorhandenen Siedlungsflächen im südöstlichen Teilbereich des Planungsraumes (am Alsheimer Weg) handelt es sich um eine lockere Wohnbebauung mit Obst-, Nutz- und Ziergartenflächen.

Der westliche Ortsrand Schauernheims wird bestimmt durch größere Nutzgartenflächen mit ausgedehnten Obstbaumbeständen (rückwärtige Grundstücke an der Uhlandstraße), wobei kleinere Bereiche entlang des Alsheimer Weges und nördlich des Stechgrabens in den Geltungsbereich des Bebauungsplans eingeschlossen sind.

In Verlängerung der Schillerstraße sowie am nordöstlichen Plangebietsrand – entlang der rückwärtigen Gärten der vorhandenen Bebauung an der Dürkheimer Straße – befindet sich zudem eine schmale Parzelle mit Rasenflur (Grasweg).

Den überwiegenden Teil des Plangebietes nehmen landwirtschaftliche Nutzflächen ein, wobei der Gemüseanbau mit intensiver Nutzung vorherrscht.

Umfangreichere Gehölzbestände treten im wesentlichen im Umfeld der vorhandenen Bebauung auf. Es handelt sich zum einen um Zier- und Nadelgehölze, die in erster Linie der Abgrenzung der Grundstücke dienen. Zum anderen befinden sich am westlichen Ortsrand von Schauernheim größere Obstbaumbestände (entlang des Alsheimer Weges sowie nördlich des Stechgrabens). Nördlich des Alsheimer Weges wird die vorhandene Bebauung durch eine markante Obstbaumreihe zur offenen Landschaft hin abgegrenzt (Parzelle 1097/2).

Weiterer Gehölzbestand existiert im Bereich zwischen Stechgraben und Alsheimer Weg: hier hat sich auf einer schmalen Gartenparzelle ein geschlossener Gehölzgürtel entwickelt. Die Böschungsbereiche des an der südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden „Stechgrabens“ sind teilweise mit gewässerbegleitenden Gehölzen (Holunder, Weide) bewachsen.

Im westlichen Teilabschnitt des Planungsraumes sind dagegen nur vereinzelt Gehölzbestände in Form älterer Einzelbäume (Walnuss) zu beobachten.

Am südlichen Plangebietsrand haben sich im Uferbereich des „Stechgrabens“ gewässerbegleitende Krautfluren (Hochstaudenvegetation feuchter Standorte) herausgebildet.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Schutzgebiete und -objekte nach Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz und ebenso wenig Flächen nach der FFH-Richtlinie vorhanden sind. Im Rahmen der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz sind im Plangebiet selbst keine Flächen erfasst.

In unmittelbarer Umgebung, nordöstlich des Geltungsbereiches, befindet sich jedoch das als Schongebiet eingestufte Biotop Nr. 4002 („Sandgrube Schauernheim“) und – unmittelbar nördlich daran anschließend – das besonders schützenswerte Gebiet Nr. 4001 (Sandgrube Schauernheim – Libellenbrutgewässer), dessen Kernbereich außerdem als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist. Des Weiteren sind westlich des Planungsraumes im Bereich des Stechgrabens zwei weitere im Rahmen der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz als Schongebiete

eingestufte Biotope vorhanden: Nr. 4008 (Angelweiher W Schauernheim) sowie Nr. 4009 (Pappelwäldchen W Schauernheim).

Für den Stechgraben sowie die südlich des Planungsraums verlaufende Marlach werden im Rahmen der Planung vernetzter Biotopsysteme des Rhein-Pfalz-Kreises folgende Zielvorgaben formuliert:

- Wiederherstellung eines möglichst naturnahen Zustands der Fließgewässersysteme (Ökologische Verbesserung von Gestalt und Verlauf des Gewässerbettes; Verbesserung der Gewässergüte; Förderung der natürlichen gewässertypischen Vegetation und Fauna);
- Sicherung der Vernetzungsfunktion der Fließgewässer.

Hinsichtlich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden folgende allgemeinen Ziele genannt:

- Entwicklung von Biotopstrukturen zur Sicherung von Populationen typischer, an offene Agrarlandschaften angepasste Arten (wie Rebhuhn, Grauammer);
- Erhalt und Entwicklung von Hecken und Feldgehölzen als Refugien in ausgeräumter Landschaft;
- Biotoypenverträgliche Nutzung der ackerbaulich genutzten Bereiche.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Bodenverdichtung, Düngung und Biozid- ausbringung ist der Naturhaushalt hinsichtlich der Wasser-, Boden- und Lebensraumfunktionen deutlich beeinträchtigt. Der weitgehende Verlust von belebenden Biotopstrukturen wie Ackerrandstreifen, Raine, Feldgehölze hat eine Verarmung des Landschaftsbildes zur Folge. Durch die ausgeräumte Landschaft wird zudem die Ansiedlung traditioneller Kulturlandarten erschwert.

Die Gesamtsumme der Neuversiegelung beträgt (Wohngebiet und Verkehrsflächen) ca. 5,31 ha. Diese Versiegelung bedeutet einen Verlust von belebtem Boden als grundlegendes Element im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Wegfall der natürlichen Bodenfunktionen führt durch die Reduzierung von Versickerungsfläche zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes in Form eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses, wobei die Grundwasserneubildung und Verdunstungsrate vermindert werden.

Aufgrund der Bautätigkeit kommt es weiterhin zu einer Veränderung der Bodengestalt und des natürlichen Bodengefüges durch Auf- und Abtrag.

Infolge der neu entstehenden Versiegelung ergeben sich Veränderungen im Mikroklima. Durch die stärkere Erwärmung und die erhöhte Wärmespeicherkapazität der geplanten Gebäude und befestigten Flächen wird die durchschnittliche Lufttemperatur im Vergleich zur freien Landschaft erhöht.

Mittels einer offenen Bauweise in Verbindung mit großzügigen Garten- und Grünflächen kann eine Abmilderung dieses Effekts erzielt werden.

Die geplante Bebauung sowie Anlage der Straßen und Fußwege bedingt in erster Linie eine Beanspruchung von Ackerflächen.

Aufgrund der geplanten baulichen Veränderungen des Geländes wird ein Großteil der noch im Gebiet vorhandenen Obstgehölze sowie verschiedenen Laub- und Nadelgehölzbestände entfallen.

Dies hat eine weitere Reduzierung an Lebensraum für die Tierwelt in dieser strukturarmen Landschaft zur Folge.

Weitere Beeinträchtigungen des vorhandenen Gehölzbestandes sind im Rahmen des Baubetriebs zu erwarten. Die Gehölze bzw. deren Vitalität sind während des Baubetriebs durch

mögliche Abgrabungen oder Aufschüttungen, Bodenverdichtungen im Wurzelhorizont bzw. Beschädigungen des Stamm- und Astwerks gefährdet und können zusätzlich entfallen.

Die wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Überprägung eines bereits intensiv beanspruchten Landschaftsraumes mit naturfernen, konstruktiven Elementen. Daneben gehen durch die baulichen Tätigkeiten noch vorhandene, gliedernde und strukturierende Gehölzbestände (v.a. Obstbaumreihen im Ortsrandbereich) verloren.

Aufgrund der Beanspruchung bislang intensiv bewirtschafteter, strukturarmer Ackerflächen ist davon auszugehen, dass im Zuge der Wohngebietsentwicklung und der Gestaltung der Grünflächen durch Bepflanzung insgesamt eine Erhöhung der Strukturvielfalt erzielt wird.

#### **4.1.9.1 Flächen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können 1,8 ha für einen Ausgleich der Eingriffe bereitgestellt werden. Diese Flächen sind in der Planzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt. Diese teilweise Kompensation erfolgt durch die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung an der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches.

- **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die mit **M 1.1 Ö / P** bezeichnete Maßnahme dient der Minderung der Neuversiegelung und der Reduzierung des Oberflächenabflusses als Teilkompensation für die Neuversiegelung.

Die mit **A 1.5 Ö** bezeichnete Maßnahme dient zum einen als Kompensation für die Neuversiegelung durch die geplante Bebauung und die Anlage der Erschließungsstraßen; zum anderen zielt sie auf eine ökologische und landschaftsgestalterische Aufwertung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen ab.

Die Festsetzungen in dem mit **A 1.5 Ö** bezeichneten Bereich dienen außerdem dazu, das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen des Baugebietes aufzunehmen. Das Niederschlagswasser, welches nicht am Ort des Anfalles verwendet oder versickert wird, wird dem Bereich mit einem Retentionsraum von 2.350 m<sup>3</sup> über die Kanalisation im Trennsystem zugeführt. Die Ausgleichsfläche steht in Verbindung mit einer wasserwirtschaftlichen Planung des Gewässerzweckverbandes Ise-nach-Eckbach für die Hochwasserrückhaltung Marlach und Stechgraben, die sich derzeit im anfänglichen Planungsstadium befindet. Die ersten vorliegenden Planungsvorstellungen liegen dem landespflegerischen Maßnahmenkonzept zugrunde.

- **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die mit **A 1.4 Ö** bezeichnete Maßnahme dient der Kompensation der Neuversiegelung durch Verbesserung der Bodenverhältnisse infolge Nutzungsaufgabe sowie der Ortsrandeingrünung und der Einbindung in die Landschaft.

Die mit **A 2.3 Ö** bezeichnete Maßnahme dient der Durchgrünung des Baugebietes. Gleichzeitig soll ein öffentlicher Treffpunkt für die Bewohner des neuen Baugebietes geschaffen werden.

Die mit **A 2.2 Ö** und **A 2.4 Ö** bezeichneten Maßnahmen dienen der gestalterischen Einbindung und Gliederung des Verkehrsraumes.

Die mit **A 1.3 P** bezeichnete Maßnahme dient der Kompensation der Neuversiegelung durch die geplante Bebauung.

Die mit **A 2.1 P** gekennzeichnete Maßnahme dient der Durchgrünung des Baugebietes, der Ausbildung einer Ortsrandeingrünung und der Wiederherstellung von entfallenem Gehölzbestand.

Die mit **A 2.5 P** bezeichnete Maßnahme dient der Durchgrünung des Baugebietes, der Entwicklung eines räumlich wirksamen Straßenraumes und der Wiederherstellung von entfallenem Gehölzbestand.

Diese mit **A 3 P** bezeichnete Maßnahme dient der Wiederherstellung von entfallenem Gehölzbestand und der Durchgrünung des Baugebietes.

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist die §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

- **Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Diese Maßnahme dient der Erhaltung und Sicherung von ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen.

#### **4.1.9.2 Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen**

Ein Ausgleich der durch die Bepflanzung des Gebietes erfolgten Eingriffe ist nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich. Daher müssen für den Ausgleich in einem weiteren Bereich zusätzliche Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Diese Ersatzmaßnahmen in der Größenordnung von rund 3,7 ha schließen sich unmittelbar südlich des Stechgrabens, der südlichen Plangebietsgrenze, an und sind ebenfalls Bestandteil der wasserwirtschaftlichen Gesamtkonzeption.

Im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens hat die Gemeinde diese Flächen erworben.

Es handelt sich dabei um folgende Parzellen bzw. deren Teilflächen: 2178, 2177, 2176, 2175, 2173, 2172 und 2167 Gemarkung Schauernheim. Die bestehende Nutzung ist derzeit mit Acker, Wiese, Garten, Obstplantage und Weg zu beschreiben. Während auf der Parzelle 2178 ebenfalls die Anlage einer Retentionsfläche mittels Geländemodellierung sowie die Renaturierung des Stechgrabens vorgesehen ist, ist auf den südlich anschließenden Bereichen lediglich eine Neuanlage eines Gewässerverlaufes (Schlaggraben) in südliche Richtung sowie die Renaturierung eines Abschnittes der Marlach geplant. Hiermit ist eine intensivere Vernetzung des Stechgrabens und der Marlach vorgesehen.

Das für diesen Bereich vorgeschlagene Maßnahmenkonzept ist in Abstimmung mit der wasserwirtschaftlichen Planung vorzunehmen.

Neben der Ausbildung von mindestens 10 m breiten Gewässerrandstreifen als Sukzessionsflächen sollten hier vereinzelt kleinere, flache Senken eingebracht werden, um die Standortvielfalt zu erhöhen. Für größere von dem Gewässer nicht tangierte Bereiche sollte eine Grünlandnutzung in Form von extensiv genutzten Wiesen oder Weiden vorgesehen werden.

Gehölzpflanzungen mit Strauchhecken und Laubbäumen sind schwerpunktmäßig entlang der Gewässer und der Wirtschaftswege geplant.

Die mit **E 1.6 Ö** bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung sowie der ökologischen Aufwertung durch Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt und Vernetzungsfunktion.

#### 4.1.9.3 Zuordnung von Eingriffen und Ausgleich

Die gesamte Neuversiegelung beträgt 5,31 ha. Dem steht ein Ausgleich von 5,5 ha gegenüber. Damit ist eine Vollkompensation gegeben. Die verbleibenden 1.900 m<sup>2</sup> können z.B. als Puffer im Rahmen der wasserrechtlichen Planung genutzt werden. Falls kein Bedarf besteht, können die Flächen in Abstimmung mit der Kreisverwaltung dem Ökokonto gutgeschrieben werden.

Die Gemeinde Dannstadt-Schauernheim legt die Ausgleichsflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Grundstücke verteilt.

#### 4.1.10 Immissionsschutz

Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen kommt dem Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine besondere Bedeutung zu. So sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung besonders zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher und gewerblicher Schallquellen. An den Geltungsbereich grenzt nördlich ein Verbrauchermarkt sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Westlich und südlich befinden sich Ackerflächen, die saisonal beregnet werden.

Zur genauen Ermittlung und Beurteilung der von den genannten Geräuschquellen ausgehenden Lärmbelastungen wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Paul Pies erarbeitet. Dieses Gutachten wurde auf Grund veränderter Betriebszeiten und -abläufe überarbeitet. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Durch den Verbrauchermarkt sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten.

Durch den Einsatz von Berechnungsanlagen werden relevante Geräuschimmissionen ins Bebauungsplangebiet abgestrahlt. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Abstandsflächen vorgesehen werden und hier mögliche Berechnungsanlagen größere Schutzabstände zum Geltungsbereich einhalten. Insbesondere aus westlicher und nördlicher Richtung werden Geräuschimmissionen in das Plangebiet eingestrahlt. Die zulässigen Orientierungswerte werden um bis zu 9 dB(A) überschritten. Erst ab einem Schutzabstand von 60 m im nördlichen Bereich, 120 m im nordwestlichen Bereich und 60 m im westlichen Plangebietsbereich wird der zulässige Nachtimmissionswert eines allgemeinen Wohngebietes von 40 dB(A) unterschritten.

Der zulässige Tagesimmissionsrichtwert eines Wohngebietes von 55 dB(A) wird ab einem Abstand von ca. 15 m zur westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze eingehalten.

Die Durchführung von Maßnahmen an den Schallquellen bzw. sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg sind aus gestalterischen Gesichtspunkten nicht möglich bzw. sinnvoll. Die Festsetzung von feststehenden Verglasungen oder die abgewandte Anordnung schutzbedürftiger Räume würde an dieser Stelle zu unverhältnismäßigen Einschränkungen der Eigentümer führen, da eine Beregnung der landwirtschaftlichen Flächen nur gelegentlich, d.h. saisonbedingt, erfolgt. In diesem Falle wird den Anwohnern in den zu den Ackerflächen nahegelegenen Bereichen ein höherer Nachtimmissionswert von bis zu 55 dB(A) zugemutet. Dieser Richtwert wird im gesamten Geltungsbereich eingehalten.

Bezüglich des bewerteten Bauschalldämmmaßes für die entsprechenden Fenster bestehen aus schalltechnischer Sicht keine besonderen Anforderungen. Hier sind Fenster, die der Wärmeschutzverordnung genügen ( $R'_w$  in der Regel > 30 dB), ausreichend.

Die Autobahn A 65 und die Landesstraße L 454 wurden im schalltechnischen Gutachten nicht berücksichtigt. Im Zuge der aktuellen Bebauungsplanverfahren der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim "Südwest-Änderung VIII" sowie Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim "Am Mutterstadter Weg" wurden ebenfalls schalltechnische Gutachten erarbeitet. In beiden Gutachten wurde die Autobahn berücksichtigt. Die Autobahn liegt ca. 600 m – 700 m südlich des Plangebietes. Während der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südwest-Änderung VIII" etwa 800 m weit von der Autobahn entfernt ist, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mutterstadter Weg" nur 400 m von der Autobahn entfernt. Die Überschreitungen der Orientierungswerte betragen beim "Mutterstadter Weg" am Gebietsrand bis zu 5 dB(A). Bei dem Bebauungsplangebiet "Südwest-Änderung VIII" werden nur Überschreitungen von 1 dB(A) prognostiziert. Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet "Schauernheim-West" ebenfalls Orientierungswertüberschreitungen ergeben, die zwischen den Überschreitungen beim "Mutterstadter Weg" und bei "Südwest-Änderung VIII" liegen, aber nach Einschätzung des Gutachters kleiner als 3 dB(A) sind. Überschreitungen der Orientierungswerte dieses Ausmaßes im Geltungsbereich werden als hinnehmbar erachtet.

Aus vorgenannten Gründen wird daher von einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB abgesehen.

## **4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.2.1 Dachform, Dachneigung, Dachgauben**

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

### **4.2.2 Einfriedungen**

Die Gestaltung der Einfriedungen wurde als Festsetzung aufgenommen, um einerseits die Möglichkeit zur Abschirmung zu bieten und andererseits ein einheitliches Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Ein- bzw. Durchgrünung auch in Zusammenhang mit den grünordnerischen Festsetzungen zu erreichen.

### **4.2.3 Freiflächengestaltung**

Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung wurden getroffen, um einen Beitrag zur allgemeinen Durchgrünung und damit zur Aufwertung des Ortsbildes zu erreichen und außerdem die Versiegelung des Bodens zu reduzieren.

### **4.2.4 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen dazu beitragen, dass die Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes, hier in erster Linie geprägt durch Einfamilien- und Doppelhäuser, gewahrt bleibt.

### **4.2.5 Stellplätze**

Für jede Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Dieser Wert orientiert sich an einer Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen, die für Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern 1-2 Stellplätze je Wohnung als Richtwert vorgibt. Da gerade in ländlichen Gemeinden in Gebieten, die im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt sind, die Tendenz zum „Zweitwagen“ besteht, sind für jede Wohnung mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

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

### **5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.01.2006 bis zum 13.02.2006 durchgeführt.

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

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

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.02.2006 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Innerhalb eines Monats haben die Träger öffentlicher Belange ihre Stellungnahmen zu den Planungsabsichten abzugeben.

Im Rahmen der Beteiligung der TÖB gingen von insgesamt 46 beteiligten TÖB 24 Stellungnahmen ein. Von diesen 24 Stellungnahmen waren 7 ohne Anregungen. Die verbleibenden 17 Stellungnahmen gingen mit Anregungen ein.

Alle eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen wurden geprüft und nach Abwägung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderats vom 21.03.06 im Bebauungsplan berücksichtigt.

### **5.3 Auslegung**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Bebauungsplan mit Begründung auf die Dauer von einem Monat vom 02.05.2006 bis einschließlich 02.06.2006 im Rathaus der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim aus.

Anregungen konnten während der Amtsstunden vorgebracht werden. Die TÖB wurden mit Schreiben vom 26.04.2006 um Stellungnahme innerhalb von drei Wochen gebeten.

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

Im Rahmen der Auslegung wurden Anregungen und Bedenken von drei Bürgern vorgebracht. Von 18 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange gingen 10 Stellungnahmen ein, davon waren drei ohne Anregungen. 7 Stellungnahmen gingen mit Anregungen ein.

Alle eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen sowie die Änderungsvorschläge zu einzelnen Festsetzungen wurden geprüft und nach Abwägung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderats vom 28.06.2006 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### **5.5 Vereinfachte Änderung**

Im Rahmen der Offenlage hat sich der Bedarf einer geringfügigen Änderung der Planzeichnung ergeben. Auf Basis einer Eilentscheidung gem. § 48 GemO vom 09.05.2006 wurden die betroffenen Bürger mit Schreiben vom 15.05.2006 um Äußerung bis zum 02.06.2006 gebeten.

## **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 Anforderungen der Bevölkerung nach der Bereitstellung von Bauland, die Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbil-

des, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Einzelheiten zur Abwägung sind der Niederschrift der Ortsgemeinderatssitzung von Dannstadt-Schauernheim vom 28.06.2006 zu entnehmen.

## **7 Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan "Schauernheim West" wurde vom Ortsgemeinderat Dannstadt-Schauernheim in seiner Sitzung am 28.06.2006 zur Satzung beschlossen.

## **8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **8.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Bodenverdichtung, Düngung und Biozid-ausbringung ist der Naturhaushalt hinsichtlich der Wasser-, Boden- und Lebensraumfunktionen deutlich beeinträchtigt. Der weitgehende Verlust von belebenden Biotopstrukturen wie Ackerrandstreifen, Raine, Feldgehölze hat eine Verarmung des Landschaftsbildes zur Folge. Durch die ausgeräumte Landschaft wird zudem die Ansiedlung traditioneller Kulturlandarten erschwert.

Durch die geplante Bebauung und den Ausbau von Verkehrsflächen ergeben sich folgende vier Konfliktschwerpunkte:

- Versiegelung von insgesamt 5,31 ha biologisch aktiver Fläche.
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Verlust von Bäumen
- Gefährdung vorhandener Bäume während des Baubetriebes

Die Versiegelung von Flächen hat einen Verlust von belebtem Boden als grundlegendes Element im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Folge. Der Verlust der natürlichen Bodenfunktion führt durch den Wegfall von Versickerungsfläche zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes in Form eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses, wobei die Grundwasserneubildung und Verdunstungsrate reduziert werden.

Infolge der neu entstehenden Versiegelung ergeben sich Veränderungen im Mikroklima. Durch die stärkere Erwärmung und die erhöhte Wärmespeicherkapazität der geplanten Gebäude und befestigten Flächen wird die durchschnittliche Lufttemperatur im Vergleich zur freien Landschaft erhöht. Mittels einer offenen Bauweise in Verbindung mit großzügigen Garten- und Grünflächen kann dieser Effekt abgemildert werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Arten- und Biotopschutzpotenzial ist festzustellen, dass es durch die geplante Bebauung zu einem Verlust von älteren Obstgehölzen sowie verschiedenen Laub- und Nadelgehölzen kommt. Neben dem Verlust an Vegetation erfolgt eine weitere Reduzierung an Lebensraum für die Tierwelt in dieser strukturarmen Landschaft.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als gering einzustufen, da zwar gliedernde und strukturierende Gehölzbestände entfallen, dafür aber durch die Gestaltung der Grünflächen durch Bepflanzung eine Erhöhung der Strukturvielfalt entstehen wird. Der Übergang vom Baugebiet in die freie Landschaft erfolgt im Norden und Westen durch einen mindestens 5 m breiten Grünstreifen und im Süden durch eine 0,7 ha große Ausgleichsfläche, so dass die grünordnerischen Festsetzungen zum Ortsrand hin zu einem positiven Einfügen in die freie Landschaft führen.



Insgesamt ist festzustellen, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Schutzgebiete und -objekte nach Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz und ebenso wenig Flächen nach der FFH-Richtlinie vorhanden sind. Im Rahmen der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz sind hier ebenfalls keine Flächen erfasst. Für den Stechgraben sowie die südlich des Planungsraums verlaufende Marlach werden im Rahmen der Planung vernetzter Biotopsysteme des Rhein-Pfalz-Kreises folgende Zielvorgaben formuliert:

- Wiederherstellung eines möglichst naturnahen Zustands der Fließgewässersysteme (Ökologische Verbesserung von Gestalt und Verlauf des Gewässerbettes; Verbesserung der Gewässergüte; Förderung der natürlichen gewässertypischen Vegetation und Fauna);
- Sicherung der Vernetzungsfunktion der Fließgewässer.

Hinsichtlich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden folgende allgemeine Ziele genannt:

- Entwicklung von Biotopstrukturen zur Sicherung von Populationen typischer, an offene Agrarlandschaften angepasste Arten (wie Rebhuhn, Grauammer);
- Erhalt und Entwicklung von Hecken und Feldgehölzen als Refugien in ausgeräumter Landschaft;
- Biotoptypenverträgliche Nutzung der ackerbaulich genutzten Bereiche.

Der Neuversiegelung von 5,31 ha stehen Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 5,5 ha gegenüber.

Der Eingriff und die unvermeidbar eintretenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können durch die grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung des erforderlichen Entwicklungszeitraumes der einzelnen Maßnahmen vollständig durch Maßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Eine formelle Vorprüfungs- bzw. UVP-Pflicht besteht nicht, da der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan vor dem maßgeblichen Stichtag am 14.03.1999 gem. § 245 c Abs. 2 BauGB gefasst wurde.

## **8.2 Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes „Schauernheim-West“ wird der Nachfrage nach Bauland für Wohnzwecke Rechnung getragen. Dabei werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt und die Eigentumbildung der Bevölkerung gefördert.

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

## **9 Planverwirklichung**

Die Erschließung des Baugebietes kann aufgrund seiner Größe in einem Bauabschnitt erfolgen. Zur Verwirklichung stehen gem. BauGB die Bodenordnung, die Enteignung, die Erschließung, Maßnahmen für den Naturschutz und die städtebaulichen Gebote als Instrumentarien zur Verfügung.

## 10 Flächenangaben und Wirtschaftlichkeit

	Größe in ha	Anteil in %
Plangebiet	10,05	100
Wohnbauflächen (Bestand)	0,12	1,19
Wohnbauflächen (neu)	6,82	67,86
Straßenverkehrsfläche	0,90	8,96
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, davon	1,14	11,34
<i>Fuß-/Radwege</i>	0,11	1,09
<i>Wirtschaftswege</i>	0,14	1,39
<i>Verkehrsberuhigter Bereich</i>	0,89	8,86
Öffentliche Grünflächen	1,00	9,95
Stechgraben	0,08	0,8

Im Bebauungsplangebiet entstehen insgesamt 174 Neubaugrundstücke (76 Doppelhausgrundstücke, 10 Reihenhausgrundstücke und 88 Einzelhausgrundstücke). Unter Zugrundelegung von 1,5 Wohneinheiten je Einzelhaus und einer Wohneinheit je Doppelhaus und Reihenhaus sowie durchschnittlich 2,5 Einwohnern je Wohneinheit, bieten die Neubaugrundstücke Raum für ca. 550 Einwohner.

## 11 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, inkl. Ausgleichsmaßnahmen.

Es obliegt der Gemeinde, gemäß §§ 127 ff BauGB und §§ 135 a ff BauGB Beiträge zur Deckung des Erschließungsaufwands zu erheben. Die erforderlichen Finanzmittel werden je nach Umfang der Erschließungsabschnitte im Haushalt der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim bereitgestellt.

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