

Begründung
zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB)
"Am Mutterstadter Weg"
 der
Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeines.....	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Aufstellungsbeschluss	4
1.3 Geltungsbereich	4
1.4 Plangebietsbeschreibung	5
2 Einfügung in die Gesamtplanung.....	5
3 Planungsgrundsätze.....	5
4 Festsetzungen des Bebauungsplans	6
4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	8
4.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	8
4.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf	8
4.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	9
4.1.7 Verkehrserschließung.....	9
4.1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	9
4.1.9 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen	9
4.1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	13
4.1.11 Immissionsschutz	13
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
4.2.1 Dachform, Dachneigung, Dachgauben.....	16
4.2.2 Einfriedungen	16
4.2.3 Freiflächengestaltung	16
4.2.4 Werbeanlagen	16
4.2.5 Stellplätze	16
5 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange	16
5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	16
5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	16
5.3 Auslegung	17
5.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Anregungen.....	17

6	Abwägung	17
7	Satzungsbeschluss	17
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	17
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	17
8.2	Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse.....	18
9	Planverwirklichung.....	19
10	Flächenangaben und Wirtschaftlichkeit	19
11	Kosten und Finanzierung.....	19

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim plant die Ausweisung von Bauflächen im östlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Hochdorf, um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden. In der bebauten Ortslage sind nur noch einzelne Baulücken vorhanden, die jedoch die Nachfrage nach Baugrundstücken nicht decken können. Das Baugebiet "Mutterstadter Weg" schließt an die vorhandene Bebauung an und bildet zusammen mit ihr einen geschlossenen Ortrand und dient somit der Ortsabrundung. Darüber hinaus wird die Erschließung des bereits vorhandenen Kindergartens verbessert.

Es sollen insgesamt rund 7,06 ha für die Erschließung eines Wohngebietes am Mutterstadter Weg zur Verfügung gestellt werden, darin sind auch bereits vorhandene Baugrundstücke an der Hauptstraße enthalten.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 25.05.94 vom Rat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim beschlossen und wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 04.08.94 ortsüblich bekannt gemacht. Am 11.02.2003 wurde vom Rat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim die Ergänzung des Geltungsbereichs um einen Geltungsbereich für Ausgleichsmaßnahmen beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 30.05.03 ortsüblich bekannt gemacht. Am 30.03.2004 wurde vom Rat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs auf Grund der Planungen für den Kreisverkehr beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

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

Im Norden von der südlichen Grenze eines Teilstücks der Hauptstraße an den Grundstücken Hauptstraße 2a (Fl.St. 1988/2) bis 6, der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Grundstücke Hauptstraße 6 und 8, südlich der Grundstücke Hauptstraße 8 bis 12, östlich des Grundstücks 2005/4, südlich der Grundstücke 2005/4 bis 2005/1, der westlichen Grenze des Grundstückes Hauptstraße 24, der nördlichen Grenze des Verbindungsweges zwischen der Hauptstraße und dem Mutterstadter Weg sowie den nördlichen Grenzen der Grundstücke Hauptstraße 26 bis 40, der östlichen Grenze des Grundstückes Hauptstraße 42, der südlichen Grenze des Grundstückes Böhler Straße 1 (Fl.St. 1920/3) und der geraden Verlängerung dieser Grenze bis zur westlichen Grenze der Böhler Straße.

Im Westen von der westlichen Grenze der Böhler Straße, der nördlichen Grenze der Straße "Am Dorfgraben" bis zur östlichen Grenze des Grundstückes am Am Dorfgraben 25; einer Senkrechten von diesem Punkt abgehend durch die Straße "Am Dorfgraben" und durch die nördliche Grundstücksgrenze 1915/2, einer 5 m südlich der Südgrenze der Straße "Am Dorfgraben" liegenden Parallelen, von der westlichen Grenze der Böhler Straße.

Im Süden von der in Richtung Westen verlängerten Südgrenze des Speyerer Weges (Fl.St. 2016) sowie der westlichen und nördlichen Grenze des Speyerer Weges.

Im Osten von den westlichen Grenzen der Grundstücke Speyerer Straße 2 bis 16, der Verlängerung der westlichen Grenze des Grundstückes Speyerer Straße 2 bis zur nördlichen Grenze des Mutterstadter Weges, eines Teilstückes der südlichen Grenze des Grundstückes Hauptstraße 2 a (Fl.St. 1988/2) und den gemeinsamen Grundstücksgrenzen Hauptstraße 2 a und 2 b.

Der Geltungsbereich wird um einen Geltungsbereich für Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ergänzt. Dieser Geltungsbereich wird wie folgt umrandet:

Im Norden von einer Parallelen 5 m südlich der nördlichen Grenze des ehemaligen Grabens (Fl.St. 2328/1), der nördlich entlang der Marlach verläuft.

Im Osten von der verlängerten Westgrenze des Flurstücks 2340/2, durch den vorbeschriebenen Graben, durch die gemeindeeigenen Grundstücke (Fl.St. 2325/4, 258/7) und durch die Marlach.

Im Süden von einer Parallelen, 5 m nördlich der südlichen Grenze des Weges, der entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Fl.St. 258/7 verläuft, von einer Parallelen 5 m nördlich der südlichen Grenze des Weges (Fl.St. 2304/2), der östlichen Grenze des Grundstücks (Fl.St. 257/3), der nördlichen Grenze der Marlach.

Im Westen von der östlichen Grenze des Grundstücks Fl.St. 2310/6.

1.4 Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst eine ca. 7,06 ha große Fläche, die z.T. bereits bestehende Bebauung beinhaltet, ansonsten jedoch derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt wird. Im Osten und Norden schließt an das Gebiet die bereits vorhandene Bebauung an. Südlich des geplanten Baugebietes erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen schließt der Geltungsbereich mit der Böhlerstraße ab. Damit ist ein nahtloser Übergang zu bereits vorhandenen Bebauungsplänen geschaffen.

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 Rheinland-Pfalz 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.

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 die Lücke zwischen bereits vorhandener Bebauung westlich und östlich des Geltungsbereiches schließen und gleichzeitig die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung verträglich zur Wohnnutzung einplanen. Die geplante Bebauung soll sich nach Art und Maß in die bestehende Bebauung einfügen. Weiterhin soll die Fläche für den bereits vorhandenen Kindergarten gesichert, der Verkehr in diesem Bereich reduziert und eine Fläche

für einen Kinderspielplatz geschaffen werden. Außerdem soll die Verbindung zu den Neubaugebieten entlang der Straße „Am Dorfgraben“ und „Südlich der Bahnhofstraße“ verbessert werden.

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 überwiegend wohnbauliche Nutzung der Grundstücke in diesem Bereich geschaffen werden. Dabei sind insbesondere die im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen 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

Die künftige bauliche Nutzung im Geltungsbereich soll im Wesentlichen die Wohnnutzung sein, so dass die für eine neue Bebauung vorgesehenen Bereiche überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

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 m² 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.

Ein Teilbereich des Geltungsbereichs wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und der zukünftigen Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung als Dorfgebiet gem. § 5 BauGB festgesetzt. Nicht nur ein Teil der bestehenden Bebauung wird als Dorfgebiet festgesetzt, sondern auch ein Teil der geplanten Bebauung, um einerseits den Übergang zwischen alten und neuen baulichen Strukturen zu verbessern und andererseits auch bei der geplanten Bebauung dörfliche Nutzungen zu ermöglichen. Die unter § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO genannte Nutzung (Tankstellen) ist im MD 1 und MD 2 gem. § 1 Abs. 5 BauNVO von der allgemeinen Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese Nutzung hinsichtlich ihres Flächenbedarfes und ihrer Erschließung weder mit den vorhandenen Strukturen noch mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar ist. Gleiches gilt für den Ausschluss der in § 5 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO. Um einen hinsichtlich der Nutzung harmonischen Übergang zwischen dörflich geprägter vorhandener Bebauung und dem allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten, wird mit dem MD 2 ein Übergangsbereich geschaffen, in dem gem. § 1 Abs. 9 BauNVO bei Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe bauliche und sonstige Anlagen, die der gewerblichen oder der landwirtschaftlichen Tierhaltung dienen, nicht zugelassen werden. Ziel ist es, mögliche Konflikte zwischen dörflichen Nutzungen und dem allgemeinen Wohngebiet

im Vorfeld einzuschränken. Mit der Festsetzung wird sowohl landwirtschaftlichen Erfordernissen entsprochen als auch den Anforderungen der Wohnnutzung. Im MD 1 werden dagegen bei Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe bauliche und sonstige Anlagen, die der gewerblichen oder der landwirtschaftlichen Tierhaltung dienen, nicht ausgeschlossen, um den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb hinsichtlich seiner Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken.

Die übrige im Nordenosten des Geltungsbereiches bestehende Bebauung wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Dadurch soll der Bestand vorhandener Gewerbebetriebe gesichert und das gleichberechtigte Nebeneinander mit vorhandenen Wohnnutzungen gewährleistet werden. Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen Nr. 7 und 8 sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese Nutzungen hinsichtlich ihres Flächenbedarfes und ihrer Erschließung weder mit den vorhandenen Strukturen noch mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar sind.

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 auf 0,8 beschränkt. In Teilbereichen wird die Grundflächenzahl mit 0,35 und die Geschossflächenzahl mit 0,7 festgesetzt, um in Bereichen mit einer verdichteten Bebauung in Form von Doppelhäusern, die Versiegelung zu begrenzen.

Im Dorfgebiet sowie im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl ebenfalls mit 0,4 festgesetzt. In Anlehnung an das unmittelbar angrenzende allgemeine Wohngebiet wird daher die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze unterschritten. Gleiches gilt für die Festsetzung der Geschossflächenzahl mit 0,8.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist im gesamten Geltungsbereich auf 2 begrenzt. First- und Traufhöhe sind in den Baugebieten ebenfalls festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild und ein Einfügen in das bestehende Ortsbild zu erreichen.

Mit der Festsetzung, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen sind, soll das Ziel verfolgt werden, dass mit der GFZ ein eindeutiges Kriterium für die städtebauliche Dichte festgesetzt ist und diese nicht überschritten werden kann.

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 z.T. relativ kleinen Grundstücksgrößen wurde die mögliche Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auf 50 vom Hundert zugelassen.

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

Im Bebauungsplangebiet ist bis auf die in der Planzeichnung mit N 2 und N 8 gekennzeichneten Gebiete die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um zum einen die Struktur der bereits vorhandenen neueren Baugebiete aufzunehmen und zum anderen der örtlichen Situation in Ortsrandlage zu entsprechen. Die abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung) in den mit N 2, N 2.1 und N 8 gekennzeichneten Gebieten soll die gewachsene und charakteristische Struktur der bestehenden älteren Bebauung berücksichtigen und zukünftig sichern, d.h. ein Bauen auf der Grundstücksgrenze soll in diesen Bereichen auch zukünftig ermöglicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden fast ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, um einen ausreichenden individuellen Spielraum zu belassen. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, so dass Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten verbleiben. Entlang der Böhler Straße ist im MD 2 in einem Teilbereich eine Baulinie festgesetzt, um aus städtebaulichen Gründen entlang der Straße eine einheitliche Gebäudeflucht zu erreichen.

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wird in einigen Bereichen die Stellung der baulichen Anlagen durch die Angabe der Hauptfirstrichtung vorgegeben. Entlang der Hauptstraße wird, bis auf eine Ausnahme (Berücksichtigung des Bestandes), zur Straße hin die Giebelständigkeit festgesetzt, um die typische Bauweise des alten Ortskernes auch zukünftig zu erhalten. Entlang der Böhler Straße und bei Doppelhäusern ist zur Straße hin die Traufständigkeit vorgesehen, um ein harmonisches, gleichmäßiges Straßenbild zu erzeugen. Entlang der südlichen Baugebietsgrenze ist zum Ortsrand hin die Traufständigkeit festgesetzt, um einen gleichmäßigen Ortsrand auszubilden.

4.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird auf die rückwärtigen, nicht überbaubaren Flächen beschränkt, um eine einheitliche Gestaltung des Straßenraumes zu erhalten. Davon sind nicht betroffen: Anlagen wie Hauseingangsbefestigungen, Mülltonnenbehälter usw.

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 Garagen zu öffentlichen Flächen.

Bei Doppelhäusern sind Garagen nur an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig, um eine Gliederung der Bebauung zu erreichen.

4.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

In der Planzeichnung ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt, die den derzeitigen Bestand widerspiegelt und zukünftig sichern soll.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf Flächen für den Gemeinbedarf orientiert sich an den Festsetzungen in den umgebenden Baugebieten, um ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.

4.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im gesamten Geltungsbereich ist in Wohngebäuden die Zahl der Wohnungen auf maximal drei Wohnungen beschränkt, um den beabsichtigten Charakter des Wohngebietes mit maximal zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern und die damit verbundene soziologische Struktur in Anlehnung an die angrenzende Bebauung zu erreichen.

4.1.7 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung im Bebauungsplangebiet ist hierarchisch aufgebaut. Die Haupteerschließung erfolgt über eine Kreisverkehrsanlage im Südosten des Geltungsbereiches, führt durch das Baugebiet nach Osten und dann nach Norden zum Mutterstadter Weg in die bestehenden Baugebiete. Die Haupteerschließung erfolgt bewusst nicht über eine geradlinige Diagonale von Südwest nach Nordost, um zu vermeiden, dass der bestehende Kindergarten an einer durchgängigen Straße liegt, was zu einer Erhöhung des Gefährdungspotentials führen würde. Die Erschließung des Kindergartens sowie die weitere Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt daher über verkehrsberuhigte Bereiche.

Die Haupteerschließung erfolgt im Trennprinzip. Der 10,50 m breite Straßenquerschnitt setzt sich aus einer 5,50 m breiten Fahrbahn, Parkstreifen, Gehwegen und Verkehrsgrün zusammen. Die von der Haupteerschließung abzweigenden verkehrsberuhigten Bereiche werden im Mischprinzip ohne bauliche Trennung der Verkehrsarten angelegt, um den Verkehr zu reduzieren und zu verlangsamen.

Zusätzlich angelegte Fußwege gewährleisten sichere und kurze Verbindungen für Fußgänger.

Die unmittelbar neben dem Kindergarten festgesetzten öffentlichen Parkflächen dienen der Reduzierung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum beim Bringen und Abholen der Kinder vom Kindergarten.

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.

Das Bebauungsplangebiet ist an den ÖPNV angeschlossen. Die zum Plangebiet nächstgelegenen Haltestellen sind die Haltestellen "Mühle" und "Kirche". Die von den Haltestellen am weitesten entfernten Bereiche des Plangebietes befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von maximal 500 m. Der Einzugsbereich der Haltestellen soll gemäß Nahverkehrsplan der Rhein-Pfalz-Kreises 600 m nicht überschreiten. Dieser Anforderung wird Rechnung getragen.

4.1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

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. Gemäß § 1 a BauGB und § 8 a BNatSchG sind insbesondere die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan darzustellen bzw. festzusetzen.

Gemäß § 1 a Abs. 3 S. 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Damit wird Bezug genommen auf die Überplanung von Flächen, die eine Bebauung aufweisen bzw. solche, für die bereits Baurechte bestehen. Dies beinhaltet insbesondere Gebiete, die gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind. Ein Ausgleich bei der Überplanung wird danach nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.¹

Bauplanungsrechtlich sind die bereits bebauten Flächen entlang der Hauptstraße als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demzufolge ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf diese Flächen nicht anzuwenden, da gem. § 1 a Abs. 3 S. 4 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Bebaubarkeit und damit ein nicht ausgleichspflichtiger Eingriff möglich sind.

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 geplante Baugebiet befindet sich im östlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Hochdorf und grenzt an bereits vorhandene Bebauung an bzw. schließt diese teilweise mit ein.

Bei dem derzeit unbebauten Bereich handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen mit Acker- und Weinanbau, die kaum ökologisch bedeutsame Strukturen aufweisen.

Im Bereich der bereits bebauten Flächen sind z. T. Gehölzstrukturen vorhanden, die sich aus Zier- und Nadelgehölzen sowie aus standortheimischen Sträuchern und Obstbäumen zusammensetzen. Entlang der Wege und Straßen sowie im Bereich der Weinanbauflächen sind Krautfluren in Form von schmalen Säumen und Rainen zu beobachten.

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 hier ebenfalls keine Flächen erfasst. Für die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden auch keine Aussagen im Rahmen der Planung vernetzter Biotopsysteme des Rhein-Pfalz-Kreises formuliert.

Die Beanspruchung dieses Gebietes für eine Wohnbebauung sowie für Verkehrsflächen hat durch die Neuversiegelung von insgesamt **3,09 ha** biologisch aktiver Fläche die Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes zur Folge. Daneben ergeben sich durch die Neuversiegelung negative Auswirkungen auf das Mikroklima. Die geplante Bebauung und der Ausbau von Verkehrsflächen hat einen Verlust von Bäumen und Sträuchern sowie eine Gefährdung während des Baubetriebs zur Folge, wodurch sich negative Auswirkungen auf das Arten- und Biotopschutzpotential ergeben. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als gering einzustufen, da zwar vorhandene, gliedernde und strukturierende Gehölzbestände entfallen, aber im Rahmen der geplanten Bebauung und der Gestaltung der Grünflächen durch Bepflanzung eine Erhöhung der Strukturvielfalt entstehen wird.

4.1.9.1 Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche dient der Sicherung vorhandener Nutzgärten, die nur einem begrenzten Personenkreis zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

¹ Vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB-Kommentar, § 1a BauGB, Rand-Nr. 212, 2002

4.1.9.2 Flächen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können insgesamt **0,93 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 dargestellt. Diese teilweise Kompensation erfolgt durch die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie durch die Festsetzungen von Bepflanzungen.

Die mit **A 1.2 Ö** bezeichnete Maßnahme dient der Kompensation der Neuversiegelung durch die Anlage der Erschließungsstraßen. Sie soll dazu beitragen, die Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes wiederherzustellen.

Die Festsetzungen in dem mit **A 1.5 Ö** bezeichneten Bereich dienen einer ökologisch und landschaftsgestalterischen Aufwertung. Durch die festgesetzten Maßnahmen soll eine Ortsrandeingrünung ausgebildet werden und die Bodenverhältnisse durch eine ständige und intensivere Durchwurzelung verbessert werden. Die Maßnahmen dienen als Kompensation für die Neuversiegelung durch die Anlage der Erschließungsstraßen.

Die Festsetzungen in dem mit **A 1.5 Ö** bezeichneten Bereich dienen außerdem dazu, das auf den Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet aufzunehmen. Die Dimensionierung der Mulden basiert auf einem Gutachten der IBES Baugrundinstitut GmbH vom 21.04.1995 sowie neueren Berechnungen der Ingenieurgesellschaft Pappon + Riedel mbH vom Dezember 2002. Bei der Berechnung des Muldenvolumens von 880 m³ wurde ein Versiegelungsgrad von 60 % bei allen Privatgrundstücken angesetzt. Zwar ist die Grundflächenzahl im Geltungsbereich überwiegend mit 0,4, teilweise 0,35 bzw. 0,5 festgesetzt, doch ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % zulässig. Die Zuleitung des Niederschlagswassers aus öffentlichen und privaten Flächen erfolgt über einen Trennkanal. Im Südosten der Fläche befindet sich ein eingezäuntes Auslaufbauwerk, über das das Niederschlagswasser der Versickerungsfläche zugeführt wird. Durch Rasenansaat im Muldenbereich ist eine belebte, bewachsene Oberbodenzone auszubilden, um eine permanente Durchlässigkeit der Muldensohle zu gewährleisten. Eine dichte Bepflanzung mit Laubbäumen sowie das Befahren der Muldensohle sind zu unterlassen, um eine Selbstdichtung der Muldensohle zu verhindern. Einzelne Baumpflanzungen innerhalb der Mulde sind unbedenklich.

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

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

Die im Geltungsbereich festgesetzten Baumpflanzungen dienen ebenfalls dem Ausgleich des Eingriffs sowie der gestalterischen Akzentuierung. Die Standorte sind insofern relativ eng vorgegeben. Im Einzelfall ist aber eine Anpassung an konkrete Detailgestaltung, Leitungsführung sowie Zufahrten notwendig und möglich. Im übrigen können natürlich auch noch weitere Pflanzungen erfolgen, sofern sich dies bei konkreteren Planungen als sinnvoll und realisierbar erweist. Die festgesetzten Standorte beinhalten in erster Linie die Stellen, die sich nach Lage und Funktion besonders für eine Baumpflanzung eignen.

Die mit **A 2.1 Ö** bezeichnete Maßnahme dient der Durchgrünung des Baugebietes und der gestalterischen Einbindung des Spielplatzes.

Die mit **A 2.2 Ö, A 2.3 Ö, A 2.4 Ö, A 2.5 Ö** bezeichneten Maßnahmen dienen der gestalterischen Einbindung und Gliederung des Verkehrsraumes.

Die mit **A 1.4 P** bezeichnete Maßnahme dient der Kompensation der Neuversiegelung durch die geplante Bebauung.

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

Die mit **A 1.3 P** bezeichnete Maßnahme dient der Minderung der Neuversiegelung und der Reduzierung des Oberflächenabflusses durch Wasserrückhaltung als Teilkompensation für die Neuversiegelung.

Die mit **A 2.5 P** bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung von Gebäuden.

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**

Die mit **S 4 P u. Ö** bezeichnete Maßnahme dient der Erhaltung und Sicherung von ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen.

4.1.9.3 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 außerhalb des Geltungsbereiches zusätzliche Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Es handelt sich dabei um Flächen in einer Größenordnung von **2,16 ha** entlang der Marlach, die ca. 2 km nordöstlich des geplanten Baugebietes, an der Grenze zu der Ortslage Schauernheim liegen. Die Flächen werden im Rahmen eines laufenden Flurbereinigungsverfahrens der Gemeinde zugewiesen. Die dargestellten Flurstücke der Ausgleichsfläche sind Teilflächen der beiden neuen im Rahmen der Flurbereinigung gebildeten Flurstücke 2835 und 2837/1. Eine Übertragung ins Grundbuch wird noch erfolgen.

Für das Gewässer selbst erfolgte bereits 1996 durch den Gewässerzweckverband Isenach – Eckbach die Planung zur Renaturierung von Teilstrecken der Marlach, wobei die angrenzenden Grundstückflächen mit einbezogen wurden. Da für die Gewässerrenaturierung selbst nur Teilbereiche der angrenzenden Flächen beansprucht werden, stehen die Restflächen noch für weitere Maßnahmen zur Verfügung. Das Areal bestehend aus den Parzellen 2320/1, 2325/4 und 258/7 hat eine Größe von insgesamt 2,67 ha. Für die Gewässerrenaturierung werden nur die Flächen einbezogen, die nicht zur Kompensation im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens benötigt werden. D.h. als externe Ausgleichsflächen stehen 2,16 ha zur Verfügung.

Derzeit werden die Flächen als Ackerland genutzt und sind zukünftig in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln.

Die Maßnahmen auf den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dienen der Verbesserung der Bodenverhältnisse durch ständige und intensivere Durchwurzelung, ausbleibende Düngung und Schadstoffzufuhr. Außerdem erfolgt eine ökologische und landschaftsgestalterische Aufwertung dieser Bereiche.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen dienen als Kompensation für die Neuversiegelung durch die geplante Bebauung und die Anlage der Erschließungsstraßen.

4.1.9.4 Zuordnung von Eingriffen und Ausgleich

Insgesamt steht eine Ausgleichsfläche von 3,09 ha zur Verfügung. Davon liegen 0,93 ha innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. 2,16 ha stellen externe Ausgleichsflächen dar.

1,98 ha werden der Neubebauung (WA 1,60 ha; MD 0,38 ha) und 1,11 ha werden den Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

Die Gemeinde Hochdorf-Assenheim 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung eines Leitungsrechtes erfolgt zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers, um die Sicherheit der Versorgung mit Strom zu gewährleisten.

4.1.11 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 unterschiedlicher Lärmquellen, wie z.B. der A 65, der L 530 (Hauptstraße) sowie der K 18 (Böhler Straße). Darüber hinaus liegt innerhalb des Geltungsbereiches ein landwirtschaftlicher Betrieb. Landwirtschaftliche Beregnungsanlagen grenzen südlich an das Plangebiet an. Demnach sind für das Plangebiet erhebliche Vorbelastungen vorhanden.

Zur genauen Ermittlung und Beurteilung der von den genannten Geräuschquellen ausgehenden Lärmbelastungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Immissionssituation im Plangebiet

Die für die Lärmsituation im Plangebiet maßgebliche Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau". Die Darstellung zeigt, dass in den meisten Bereichen des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Diese Orientierungswerte haben jedoch keine bindende Wirkung, sondern geben lediglich Hinweise auf einen wünschenswerten Schutzstandard. Sie sind entsprechend in die Abwägung einzustellen. Dort, wo andere Belange überwiegen, kann von den Vorgaben der DIN 18005 abgewichen werden.

Im Einzelnen stellt sich die **Verkehrslärmsituation** im Plangebiet wie folgt dar:

Entlang der Hauptstraße werden tagsüber die Orientierungswerte um bis zu 12 dB(A) und nachts bis zu 14 dB(A) überschritten. Es handelt sich hier, mit Ausnahme einer Baulücke, um bestehende Bebauung. Der Bebauungsplan führt nicht zu einer Verschlechterung der Situation.

Entlang der Böhler Straße werden im Dorfgebiet (MD) tagsüber die Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) in einem kleinen Bereich um bis zu 10 dB(A) überschritten. Die nächtlichen Überschreitungen an den Baufenstern betragen in der Regel im MD bis 5 dB(A) und im WA 5 bis 10 dB(A).

Im zentralen Bereich des Plangebietes kommt es im Dorfgebiet am Tag nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Im allgemeinen Wohngebiet werden die Orientierungswerte tagsüber und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Im östlichen Plangebiet kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete durch die Autobahn von tagsüber bis zu 5 dB(A) und nachts um 5 bis 10 dB(A).

Die Lärmsituation durch den **landwirtschaftlichen Betrieb** und die **Berechnungsanlagen** stellt sich wie folgt dar:

In den ersten Bauzeilen süd-östlich und süd-westlich des landwirtschaftlichen Betriebes werden tagsüber die Orientierungswerte des Dorfgebietes um bis zu 5 dB(A) überschritten.

In der ersten Bauzeile östlich des landwirtschaftlichen Betriebes und in der ersten Bauzeile südlich des landwirtschaftlichen Betriebes werden nachts die Orientierungswerte um bis zu 12 dB(A) und in der Bauzeile am südlichen Plangebietesrand nachts um bis zu 14 dB(A) überschritten. Außerdem werden nachts zum Teil die Spitzenpegel überschritten.

Im zentralen Bereich kommt es nachts ebenfalls zu Richtwertüberschreitungen von 5 bis 10 dB(A).

Darstellung des Abwägungsvorgangs

Ziel der Ortsgemeinde ist, im Rahmen der Eigenentwicklung, der ortsverbundenen Bevölkerung Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Die Möglichkeiten der Wohnbauflächenausweisung sind in der Ortsgemeinde stark begrenzt. Der gesamte nördlich, östlich und westlich an den Ort angrenzende Bereich liegt innerhalb eines regionalen Grünzugs bzw. innerhalb einer Grünzäsur gem. regionalem Raumordnungsplan. Außerdem grenzt ein Vorbehaltsgebiet der Wasserwirtschaft direkt an die nördliche Ortslage an. Aufgrund dieser Restriktionen ist eine Entwicklung von Hochdorf-Assenheim nur in südlicher Richtung möglich und zweckmäßig, weil eine größere Lücke zwischen vorhandenen Wohngebieten geschlossen werden kann. Zudem wird durch die Planung erreicht, dass der im Plangebiet gelegene Kindergarten eine ordnungsgemäße Erschließung erhält.

Im Süden der Ortsgemeinde verläuft die A 65, was eine entsprechende Lärmproblematik mit sich bringt. Außerdem grenzen südlich der bebauten Ortslage Landwirtschaftsflächen an. Hier treten Geräuscheinwirkungen durch die Berechnung der landwirtschaftlichen Flächen auf. Dies Vorbelastungen sind entlang des gesamten südlichen Ortsrandes vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mutterstadter Weg" ist aus städtebaulicher sowie aus landespflegerischer Sicht gut für eine Bebauung geeignet. Konflikte bzgl. des Immissionsschutzes treten zwar an der gesamten südlichen Ortslage auf, können jedoch mit den Mitteln des passiven Schallschutzes weitgehend bewältigt werden.

Die Ausweisung der Wohnbaufläche wird von der Gemeinde als erforderlich erachtet. Die Überschreitungen der Orientierungswerte werden im Rahmen der Abwägung, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und der Möglichkeit bezüglich der Anordnung und Abschirmung der Terrassen und Freisitzbereiche, als hinnehmbar eingestuft. In der immer noch landwirtschaftlich geprägten Ortsgemeinde, die sich zunehmend zur Wohn- bzw. Pendlergemeinde entwickelt, wird auch der damit verbundene erhöhte Betriebs- und Verkehrslärm als ortstypisch eingestuft.

Bei der Abwägung wurde berücksichtigt, dass teilweise eine Bestandssituation überplant wird, der landwirtschaftliche Betrieb im Wesentlichen saisonbedingt Überschreitungen verursacht und die Berechnungsanlagen nur saisonbedingt eingeschaltet werden. Bezüglich der Berechnungsanlagen gilt, dass sich östlich und westlich des Plangebietes ebenfalls Wohnbebauung befindet, die ebenfalls schutzwürdig ist.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässige landwirtschaftliche Betrieb wird auch langfristig seinen Standort im Plangebiet haben. Daher wurde insbesondere im Hinblick auf die Vorschriften der TA Lärm, die bei landwirtschaftlichem Lärm in der Regel analog angewendet werden, versucht, durch entsprechende Festsetzungen in den umliegenden Bauzeilen (feststehende Verglasung) sowohl den Anforderungen der Anwohner an gesunde Wohnverhältnisse als auch den Anforderungen des landwirtschaftlichen Betriebs an eine Betriebsfähigkeit gerecht zu werden. Auf feststehende Verglasungen wird in den weiter entfernt liegenden Bauzeilen verzichtet, da die Festsetzung von Schallschutzfenstern für ausreichend erachtet wird.

Wesentliche Inhalte des Schallschutzkonzeptes

Entlang der Hauptstraße ist aufgrund der bestehenden Bebauung aktiver Lärmschutz ausgeschlossen. Da das Plangebiet über die K 18 (Böhler Straße) erschlossen wird, ist auch hier eine durchgängige Errichtung eines Walls oder einer Wand unmöglich. Überdies hätte eine Lärmschutzwand oder ein Wall unvermeidbare Folgen für das Ortsbild und damit für die Wohnqualität der angrenzenden Anwesen. Aus den gleichen Gründen ist eine Wand bzw. ein Wall entlang der landwirtschaftlichen Flächen im Süden des Geltungsbereiches nicht möglich. Da aktive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich bzw. sinnvoll sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden erforderlich. Durch die passiven Schallschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass die der jeweiligen Schutzwürdigkeit der Räume entsprechenden Innenraumpegel eingehalten werden. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schutzmaßnahmen bestimmt sich nach den Vorschriften der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Hierin werden Aussagen zu den Lärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile, unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, zu den Anforderungen für Decken und Dächer und zu den Anforderungen für Lüftungseinrichtungen und / oder Rolllädenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden die Baufenster entsprechend der Lärmbelastung in einen Lärmpegelbereich eingestuft. In den Überschreitungsbereichen sind an den betroffenen Fassaden der Gebäude die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Außenlärmpegeln nach der DIN 4109 auszubilden.

Bei den an den landwirtschaftlichen Betrieb angrenzenden Grundstücken werden aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte bei Schlaf- und Aufenthaltsräumen, die dem Betrieb um mehr als 90° zugewandt sind, feststehende Verglasungen festgesetzt. Bei diesen Bauzeilen sowie bei der Bebauung entlang der Haupt- und Böhler Straße wird empfohlen, Wohnräume, Schlafräume und Terrassenbereiche abgewandt anzuordnen und zum Schutz der Freibereiche von den Abschirmmöglichkeiten durch die Anordnung der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Einfriedungen Gebrauch zu machen. Am südlichen Gebietsrand liegen durch die Beregung zwar ähnliche Überschreitungen der Orientierungswerte wie beim landwirtschaftlichen Betrieb vor, im Sinne der Verhältnismäßigkeit wurden dort jedoch keine so einschränkenden Maßnahmen (feststehende Verglasungen) festgesetzt. Störungen dürften hier noch seltener sein und ohnehin im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme vermieden oder eingeschränkt werden können. Die schalltechnische Untersuchung geht von einer freien Schallausbreitung im Plangebiet aus und stellt damit eine Maximalabschätzung dar. Unter Berücksichtigung der künftigen Baustrukturen im Plangebiet können sich durch die Eigenabschirmung der Gebäude, insbesondere an den schallabgewandten Gebäudefassaden, geringere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile ergeben.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Dachform, Dachneigung, Dachgauben

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung entlang der Hauptstraße sind erforderlich, um auch zukünftig das historisch gewachsene Erscheinungsbild im Altortbereich zu erhalten. Im übrigen Geltungsbereich wird dagegen den Bauherren eine große Gestaltungsfreiheit belassen, um auch neue architektonische Formen zu ermöglichen.

4.2.2 Einfriedungen

Die Gestaltung der Einfriedungen wurde als Festsetzung aufgenommen, um einerseits die Möglichkeit zur Abschirmung zu bieten und andererseits, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Ein- bzw. Durchgrünung auch in Zusammenhang mit den grünordnerischen Festsetzungen zu erreichen. Entlang der Hauptstraße sind Einfriedungen zulässig, die ansonsten nur im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zulässig sind, um eine größere Abschirmung entlang der stark befahrenen Hauptstraße zu ermöglichen.

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 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 10.06.2003 bis zum 24.06.2003 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 05.06.2003 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 53 beteiligten TÖB 28 Stellungnahmen ein. Von diesen 28 Stellungnahmen waren 11 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 12.11.2003 im Bebauungsplan berücksichtigt.

5.3 Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Bebauungsplan mit Begründung auf die Dauer von einem Monat vom 05.12.2005 bis einschließlich 13.01.2006 im Rathaus der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim aus.

Anregungen konnten während der Amtsstunden vorgebracht werden. Die TÖB wurden von dieser Auslegung informiert bzw. teilweise um eine erneute Stellungnahme gebeten.

5.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Anregungen

Im Rahmen der Auslegung wurden Anregungen und Bedenken von einer Interessengemeinschaft vorgebracht. Von 18 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange gingen 11 Stellungnahmen ein.

Alle eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen sowie die Änderungsvorschläge zu einzelnen Festsetzungen wurden geprüft und nach Abwägung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderats vom 07.03.2006 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

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 Landschaftsbildes, die Belange des Umwelt und Naturschutzes und des Immissionsschutzes (Interessen der Landwirtschaft) zu berücksichtigen.

Einzelheiten zur Abwägung sind der Niederschrift der Ortsgemeinderatssitzung von Hochdorf-Assenheim vom 07.03.2006 zu entnehmen.

7 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan "Am Mutterstadt Weg" wurde vom Ortsgemeinderat Hochdorf-Assenheim in seiner Sitzung am 07.03.2006 zur Satzung beschlossen.

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Bodenverdichtung, Düngung und Biozidausbringung bereits eine Grundbelastung vor. Der Naturhaushalt ist hinsichtlich der Wasser-, Boden- und Lebensraumfunktionen deutlich beeinträchtigt.

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

- Versiegelung von insgesamt 3,09 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 durch einen mindestens 13 m breiten Grünstreifen, 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 die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden keine Aussagen im Rahmen der Planung vernetzter Biotopsysteme des Rhein-Pfalz-Kreises formuliert.

Der Neuversiegelung von 3,09 ha stehen Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 3,09 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 „Mutterstadter Weg“ wird der starken Nachfrage nach Bauland für Wohnzwecke Rechnung getragen. Dabei werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt und die Eigentumsbildung 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

Plangebiet	ca. 7,06 ha	100 %
WA Allgemeines Wohngebiet	2,76 ha	39,09 %
MD Dorfgebiet	<i>Bestand 0,82</i> 1,40 ha	19,83 %
MI Mischgebiet	<i>plan 3,64</i> 0,27 ha	3,82 %
Kindergarten	<i>0,33</i> 0,33 ha	4,67 %
Verkehrsflächen	<i>1,76</i> 1,40 ha	19,83 %
Straßenverkehrsfläche	0,72 ha	10,20 %
verkehrsberuhigter Bereich	0,54 ha	7,65 %
Fußweg	0,04 ha	0,57 %
öffentliche Parkfläche	0,10 ha	1,41 %
Grünflächen (öffentlich/privat)	0,88 ha	12,46 %
Flächen für die Landwirtschaft	0,02 ha	0,28 %

Im Bebauungsplangebiet entstehen insgesamt 89 Neubaugrundstücke (28 Doppelhausgrundstücke und 61 Einzelhausgrundstücke). Unter Zugrundelegung von 1,5 Wohnungen je Baugrundstück und durchschnittlich 2,5 Einwohnern je Wohnung, bieten die Neubaugrundstücke Raum für ca. 330 Einwohner.

11 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Hochdorf-Assenheim 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