

GEMEINDE RÖDERSHEIM-GRONAU

BEBAUUNGSPLAN

„MITTE-SÜD“ – ÄNDERUNGSPLAN II

- Begründung

Bearbeitungsstand: 13.10.2004



B E G R Ü N D U N G gem. § 9 (8) BauGB 1998

1 Städtebauliche Planungsziele / Aktueller Anlass

Der Bebauungsplan „Mitte-Süd“ in der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau vom 12.09.1991 wurde mit Verfügung der Kreisverwaltung Ludwigshafen am 07.08.1992 genehmigt und das Gebiet anschließend erschlossen. Das Gebiet wurde mittlerweile weitgehend bebaut. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan durch eine 1. Planänderung in Teilen geändert. Diese 1. Bebauungsplanänderung trat am 10.05.1996 in Kraft. Der Bebauungsplan „Mitte Süd“ soll nun erneut in Teilbereichen geändert werden. Die jetzt zu ändernden Teilflächen wurden durch die 1. Planänderung nicht betroffen.

Der Bebauungsplan wird in zwei voneinander getrennten Bereichen geändert bzw. ergänzt:

- Der 1. Änderungsbereich umfasst eine Zone innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mitte Süd“ im Süden der Ortslage.
- Der 2. Änderungsbereich umfasst eine Fläche im Bereich des Schindkautgrabens. Hier sollen Ausgleichsmaßnahmen für das Gebiet „Mitte Süd“ konzentriert werden. Auch die durch die Planänderung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen hier integriert werden, so dass der gesamte Bereich als 2. Geltungsbereich in die jetzt vorgesehene Planänderung aufgenommen wird.

Aufgrund der Immissionsbelastungen aus einem angrenzenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mitte Süd“ im östlichen Randbereich 2 Baugrundstücke unmittelbar östlich der Hochdorfer Straße von der Bebauung ausgenommen und als Grünflächen festgesetzt. Die Herausnahme basierte auf einem Geruchsgutachten des TÜV Kaiserslautern wegen der damals betriebenen extensiven Hühnerhaltung.

Mit der Aufgabe des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes östlich der Hochdorfer Straße ist der Grund für die Einschränkung der Nutzung dieser beiden Grundstücke entfallen. Diese Grundstücke sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes nun einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Durch diese geringfügige Erweiterung der bebauten Ortslage werden die vorhandenen Erschließungs- und Versorgungsanlagen besser genutzt. Gleichzeitig wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden erreicht, da vorhandene Ressourcen besser ausgenutzt werden und somit die zusätzliche Inanspruchnahme von neu zu erschließenden Baugrundstücken nicht bzw. erst später erforderlich wird.

Dennoch stellt die Bebauung einen Eingriff dar, der jedoch an anderer Stelle in der Gemeinde ausgeglichen werden soll. Vorgesehen ist dafür die Umgestaltung und ökologische Auf-

wertung eines Abschnittes des Schindkautgrabens im Nordwesten der Gemeinde, der als 2. Geltungsbereich in die Bebauungsplanänderung aufgenommen wird.

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Mitte Süd“ waren für ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes zwei Flächen festgesetzt worden. Die eine Fläche mit ca. 4881 m² liegt westlich der Sportanlage von Rödersheim. Auf dieser zunächst für den ökologischen Ausgleich vorgesehenen Fläche wurden die geplanten Ausgleichsmaßnahmen jedoch nicht durchgeführt, da die Fläche für die Erweiterung der Sportanlage dringend gebraucht wurde und keine geeignete Alternativfläche im räumlich funktionalen Zusammenhang zur Sportanlage vorhanden war. Der seinerseits für diese Fläche vorgesehene ökologische Ausgleich soll jetzt an anderer Stelle innerhalb der Gemeinde erbracht werden. Die zweite Fläche mit ca. 1294 m² liegt südlich des Schindkautgrabens im Bereich der jetzt vorgesehenen Ausgleichsflächen und wird somit in die Planänderung einbezogen.

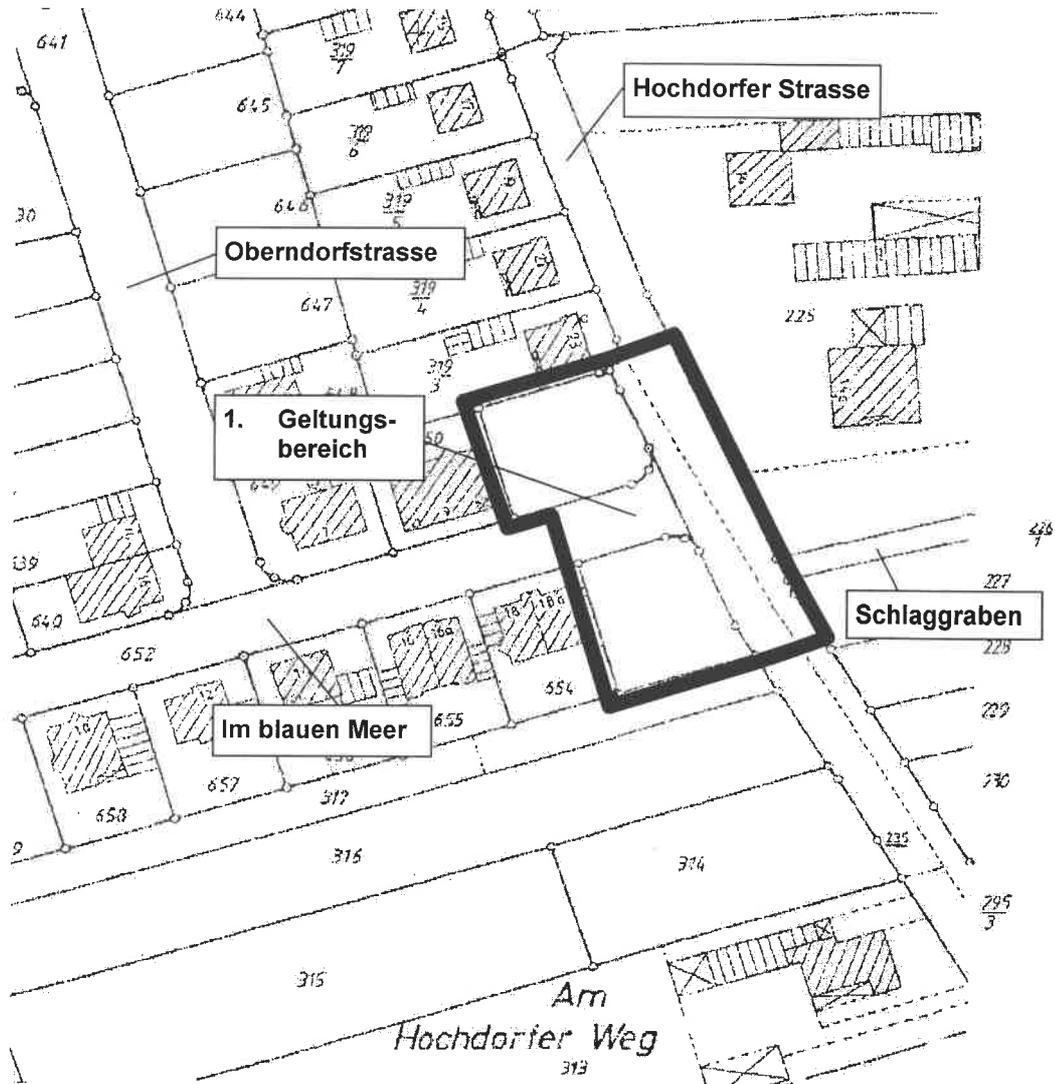
An einer Teilstrecke des Schindkautgrabens nordwestlich von Rödersheim sind Renaturierungsmaßnahmen geplant. Hier sollen die o.g. Ausgleichsmaßnahmen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan integriert und mit allen weiteren durch die Planänderungen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zusammengefasst werden. Dieser Bereich wird daher als 2. Geltungsbereich in die jetzt vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Bebauungsplanänderung hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2 Lage und Größe der Änderungsgebiete

Der 1. Geltungsbereich liegt im Süden der Ortslage neben den beiden Grundstücken Flst Nr. 651 und 653. Einbezogen in den Geltungsbereich sind auch die angrenzenden, verbindenden Straßen „Hochdorfer Straße“ und „Im blauen Meer“.

Abbildung Geltungsbereich 1

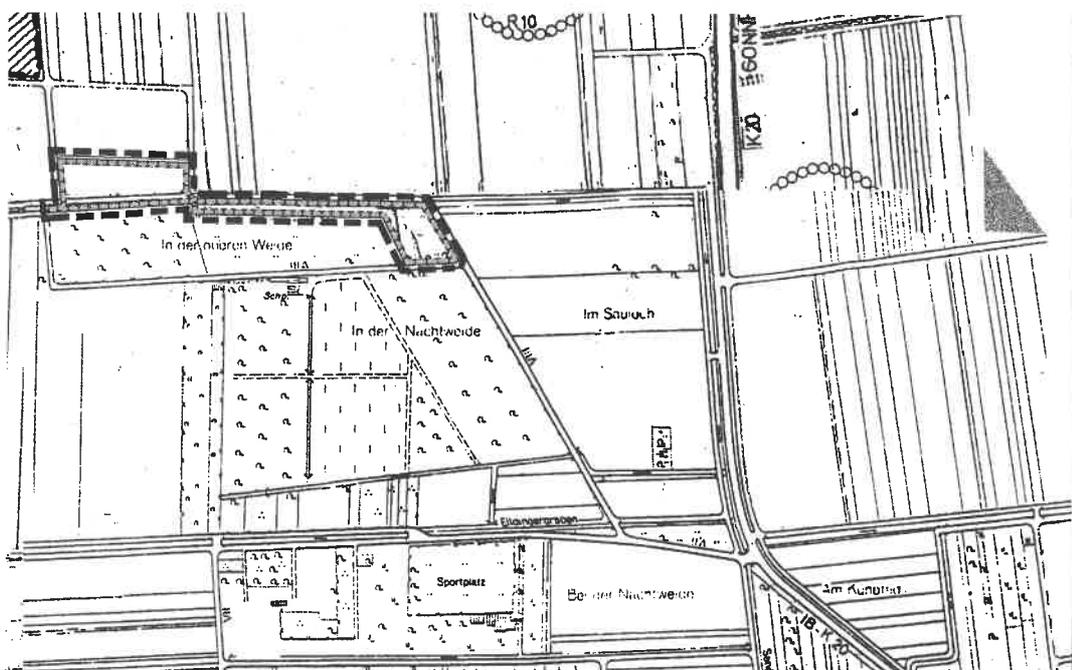


Der Änderungsbereich 1 umfasst eine Fläche von rd. 1.935 m², davon entfallen rd. 1.047 m² auf die beiden Baugrundstücke, der Rest auf die vorhandenen Straßen.

Der 2. Geltungsbereich liegt im Nordwesten der Ortslage entlang des Schindkautgrabens. Er wird wie folgt umrandet:

- im Norden: von einer parallelen Linie 70 m südlich der nördlichen Grenze des Grundstücks Nr. 2615, der östlichen Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 2615 und der Verlängerung bis zum Schindkautgraben sowie der nördlichen Grenze des Schindkautgrabens,
- im Osten von der westlichen Grenze des Weges, Flst.-Nr. 1936 und der Verlängerung dieser Grenze durch den Schindkautgraben,
- im Süden von der südlichen Grenze der Flst.-Nr. 1933, von einer Parallelen 48 m östlich der westlichen Grenze des Weges Flst.-Nr. 1936, von einer Parallelen 10 m südlich der südlichen Grenze des Schindkautgrabens sowie einer Senkrechten abgehend von der südlichen Grenze des Schindkautgrabens in einem Abstand von 140 m östlich der westlichen Grenze der Flst.-Nr. 1933 und der südlichen Grenze des Schindkautgrabens,
- im Westen von der Verlängerung der westlichen Grenze des Flst.-Nr. 1933 durch den Schindkautgraben und der nördlichen Grenze des Schindkautgrabens und der östlichen Grenze des Weges Flst.-Nr. 2616.

Abbildung Geltungsbereich 2



Der Änderungsbereich 2 hat eine Fläche von rd. 10.900 m².

Im gleichen Zug wird die bisher festgesetzte, inzwischen aber als Sportfläche genutzte Ersatzfläche aufgehoben. Die aufzuhebende Ersatzfläche hat eine Größe von 4.881 m² und liegt südlich des Stechgrabens in der Gewanne „An der Meckenheimer Straße“ auf dem Sportgelände.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim war die zur Planänderung vorgesehene Fläche (Dorfgebiet) als Grünfläche dargestellt. Dadurch sollte ein Abstand zwischen der Wohnbebauung im angrenzenden Dorfgebiet und der damals noch östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung geschaffen werden. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und der Aufgabe des direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes können nun die beiden Grundstücke einer Bebauung zugeführt und das Gebiet „Mitte Süd“ in diesem Bereich abgeschlossen werden.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde wurde mittlerweile fortgeschrieben und ist 2003 rechtswirksam geworden. Im Rahmen dieser Fortschreibung wurde die vorgesehene Planänderung bereits berücksichtigt und die Fläche als geplantes Dorfgebiet dargestellt.

Der 2. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Ausgleichsfläche dargestellt. Die Bereiche, die für den Ausgleich vorgesehen sind, befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Im Bebauungsplan werden die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen aufgenommen und konkretisiert. Die Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich 1 wird auf den Grundstücken die Art der baulichen Nutzung von Grünfläche in Dorfgebiet geändert. Damit wird die im Westen angrenzende Art der baulichen Nutzung für die beiden Grundstücke übernommen und nach Osten weitergeführt. Es gelten damit die Bestimmungen über die Art der baulichen Nutzungen wie in den westlich angrenzenden Gebieten auch für die zwei neuen Baugrundstücke. Eine Abweichung von diesen Festsetzungen für diesen kleinen Bereich ist nicht erforderlich und nicht sinnvoll, da die Nutzung und Bebauung aus den angrenzenden bebauten Bereichen in gleicher Art weitergeführt werden sollen. Voraussichtlich wird sich zwar bei den Grundstücksgrößen kein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb ansiedeln. Diese Möglichkeit besteht jedoch für Nebenerwerbsbetriebe. Damit soll auch evtl. künftigen wirtschaftlichen Entwicklungen Rechnung getragen werden, zumal traditionell eine Tendenz zu Nebenerwerbsbetrieben in der Ortsgemeinde besteht. Im Übrigen fügt sich die Ausweisung in das Umfeld ein, weil dort landwirtschaftliche Aussiedlungen bestehen.

Die Fläche im Geltungsbereich 2, wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Vorgesehen auf der Fläche sind Maßnahmen der Gewässerrenaturierung als Ausgleich von Eingriffen in anderen

Bereichen. Die Festsetzungen der Maßnahmen resultieren aus dem „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ des Ingenieurbüros INPLUS Umweltplanung GmbH, Stand Juni 2002 zur Planung der „Teilrenaturierung des Schindkautgrabens in der Gemarkung von Rödgersheim-Gronau“.

Die darin aufgestellten Ziele zur Gewässerrenaturierung wurden von der Gemeinde als Planungsziel übernommen.

5 Maß der baulichen Nutzung

Im 1. Geltungsbereich wird das Maß der baulichen Nutzung für die beiden Baugrundstücke von dem zulässigen Maß auf den westlich angrenzenden Grundstücken übernommen. Die Festsetzungen hinsichtlich der GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, ... gelten damit auch auf den neuen Baugrundstücken. Damit kann die bauliche Entwicklung beiderseits der Straße „Im blauen Meer“ nach Osten abgeschlossen werden.

Im 2. Geltungsbereich entfällt eine Festsetzung für das Maß der baulichen Nutzung, da hier keine baulichen Anlagen vorgesehen sind.

6 Örtliche Bauvorschriften nach LBauO

Im Geltungsbereich 1 gelten die gleichen örtlichen Bauvorschriften wie in der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan „Mitte Süd“. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt.

Für den 2. Geltungsbereich sind keine örtlichen Bauvorschriften festzusetzen.

7 Erschließung und Versorgung

Die beiden Baugrundstücke im 1. Geltungsbereich sind über die vorhandene, voll ausgebaute Straße „Am blauen Meer“ erschlossen.

In Rödgersheim-Gronau soll die Ortsdurchfahrt im Zuge der K 19, die durch den Verkehr von und nach Bad Dürkheim stark belastet ist, durch den Bau einer parallel geführten örtlichen Wohnsammelstraße entlastet werden. Sie stellt dabei eine zweite, südlich der Hauptstraße verlaufende Verbindung zwischen der K 20 im Westen (Meckenheimer Straße) und der K 19 im Osten (Assenheimer Straße) her. Diese Straßenverbindung soll im Bereich des Plangebietes auf der Straße „Am blauen Meer“ geführt werden und verläuft damit durch das Plangebiet.

In der Straße „Im blauen Meer“ liegen auch die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen. Damit werden bis auf die Hausanschlüsse keine zusätzlichen Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung notwendig. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke sind damit gesichert.



Der Geltungsbereich 2 ist über Wirtschaftswege zu erreichen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen für die Ausgleichsfläche sind nicht erforderlich.

8 Immissionsschutz

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Intensivnutzung (Hühnerhaltung) östlich des Plangebietes können die beiden Eckgrundstücke am östlichen Ende der Erschließungsstraße „Im blauen Meer“, westlich der Hochdorfer Straße einer Bebauung zugeführt und die beiden Baulücken damit geschlossen werden. Es befindet sich jedoch eine weitere landwirtschaftliche Aussiedlung in der Nähe dieser Eckgrundstücke, so dass trotz der Aufgabe der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung die zu erwartenden Auswirkungen durch Immissionen im Gebiet überprüft werden mussten.

Bei dem südlich des Ortsrandes an der Hochdorfer Straße gelegenen landwirtschaftlichen Hof handelt es sich um einen Betrieb mit Tierhaltung. Untersucht werden musste neben den Immissionen durch Lärm auch die Auswirkungen durch Gerüche. Sonstige Immissionen spielen nur eine untergeordnete Rolle und müssen nicht zusätzlich untersucht werden. Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionen wurden daher zwei Gutachten erstellt, die die Einwirkungen der jeweiligen Immissionen im Gebiet untersucht und bewertet haben. Im folgenden werden die Ergebnisse beider Gutachten zusammengefasst.

8.1 Immissionen durch Gerüche

Zusammenfassung der Geruchsuntersuchung im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung „Mitte Süd“ Änderungsplan II, iMA – Richter und Röckle – Immissionen, Meteorologie, Akustik, Neustadt a.d.W.; Januar 2004

Die von dem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb ausgehenden Geruchsimmissionen ergeben sich aus der vorhandenen Schweinezucht (derzeit 25 Schweine und 20 Ferkel, max. 100 Schweine) und der Lagerung des Mistes. Neben der Schweinezucht werden auf den umliegenden Grundstücken ca. 100 Enten und 100 Gänse im Freiland gehalten. Die hieraus resultierenden Geruchsemissionen sind gem. Gutachten zu vernachlässigen.

Die kürzeste Entfernung zwischen dem Schweinestall und dem Bebauungsplangebiet beträgt 65 Meter. Die Entfernung Mistplatz – Bebauungsplangebiet beträgt 50 Meter. Gemäß VDI-Richtlinie 3471 (Schweine) sind zu Betrieben der vorhandenen Größenordnung bei voller Auslastung (100 Schweine) 113 m Abstand zu einem geplanten Wohngebiet einzuhalten. Die ermittelten Abstände können in Dorfgebieten halbiert werden. Da der Bebauungsplan, in Anlehnung an den angrenzenden Bestand, ein Dorfgebiet mit eingeschränkter Nutzung festsetzt, ergeben sich im vorliegenden Fall Mindestabstände von 57 m bei voller Auslastung und von 38 m im Falle des aktuellen Viehbestandes. Demnach sind erforderlichen Mindestabstände eingehalten.

Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Nähe zur geplanten und vorhandenen Wohnbebauung Beschwerden wegen Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden können. Eine Ausweitung der Schweinezucht (über 100 Schweine) sei –auch aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung- nicht möglich.

Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb wird durch die vorgesehene Planung nicht stärker beeinträchtigt als durch die vorhandene Bebauung. Auch ohne die Schließung der Baulücken im Südosten des Gebietes „Mitte Süd“ wäre eine Erweiterung der Schweinehaltung (über 100 Schweine) nicht möglich. Eine zusätzliche unzumutbare Einschränkung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes entsteht durch die Planung nicht.

8.2 Lärmimmissionen

Zusammenfassung der Schalltechnischen Untersuchung im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung „Mitte Süd“ Änderungsplan II, Bericht-Nr.: PK 03-38, FIRU mbH Kaiserslautern, Dezember 2003

Die durch den Betrieb des südlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofes entstehenden Lärmimmissionen (Schleppereinsatz, Entlüftungsanlagen, Lieferverkehr, Kundenverkehr etc.) und die Tiergeräusche des Freigeheges wurden im Gutachten ermittelt und bewertet.

Danach ergeben sich Beurteilungspegel durch die Betriebsgeräusche von maximal 53 dB(A) am Tag und in der Nacht. Dadurch werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Dorfgebieten von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts um 8 dB(A) überschritten. Tagsüber treten keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die Betriebsgeräusche auf, hier liegen die Werte deutlich unterhalb der Orientierungs- und Immissionsrichtwerte. Durch die Tiergeräusche im Freigehege ergeben sich im Falle einer Beunruhigung der Tiere von außen (aufscheuchen o.ä.) Mittelungspegel von bis zu 51 dB(A) und Spitzenpegel von bis zu 60 dB(A). Im Falle einer Beunruhigung der Tiere von außen ergeben sich somit nachts auch durch Tiergeräusche Überschreitungen der Orientierungs-/bzw. Immissionsrichtwerte.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass sowohl hinsichtlich der Betriebsgeräusche als auch der Tiergeräusche nachts Immissionskonflikte auftreten. Insbesondere wegen der Lärmbelästigungen durch die Tiere in den Freigehegen wurden gem. Untersuchung bereits Beschwerden aus der Nachbarschaft vorgebracht. Zur Konfliktbewältigung wird daher in der Untersuchung die Verlegung des Freigeheges an die Südseite des Hofgrundstücks sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet vorgeschlagen. Die Verlegung des Freigeheges wurde im Rahmen der Abwägung verworfen, weil dies zu zusätzlichen Einschränkungen bzw. zu zusätzlichem Aufwand geführt hätte. Zumal wegen der übrigen Immissionen ohnehin passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich gewesen wären und nur an der Ost-

fassade – und hier auch nur im nordöstlichen Winkelbereich - im Falle einer Verlegung des Freigeheges auf die passiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden könnte. Zudem kommen die Überschreitungen der Orientierungswerte nur bei Beunruhigung der Tiere vor, was in der Nacht nur gelegentlich vorkommen dürfte.

Lärm aus Beregnungsanlagen der umliegenden Ackerflächen wurden nicht untersucht, weil genügend Erfahrungswerte aus anderen Baugebieten vorliegen und die getroffenen passiven Lärmschutzmaßnahmen für ausreichend befunden wurden. Im Übrigen treten die Belastungen witterungsbedingt nur zeitweilig auf.

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor Geräuscheinwirkungen werden daher passive Schallschutzmaßnahmen für die Schlafräume (nachts relevant) an den geplanten Gebäuden erforderlich:

- Orientierung der Schlafräume zu der von den Lärmquellen abgewandten nördlichen Gebäudeseite.
- Ausreichende Schalldämmung von Außenbauteilen bei Schlafräumen, insbesondere Fenster, in Kombination mit Lüftungseinrichtungen, durch die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenem Fenster sichergestellt sind.

Um den Landwirt vor nachträglichen Anordnungen durch die Immissionsschutzbehörde zu schützen, wird in der Untersuchung darüber hinaus eine Festsetzung angeregt, nach der in Richtung des landwirtschaftlichen Betriebs hin orientierte Schlafräume nicht über offenbare Fenster verfügen dürfen. Eine Ausdehnung auf alle Aufenthaltsräume wurde im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit wegen der ausschließlichen Überschreitung zur Nachtzeit und wegen der Festsetzung von schallgedämmten Lüftungen nicht vorgenommen.

Die in der Untersuchung vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen. Dadurch kann ein ausreichender Schutz vor Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen erreicht werden. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz ergeben sich gem. Untersuchung keine überhöhten baulichen Anforderungen für die betroffenen Eigentümer.

9 Grünordnung

Im Geltungsbereich 1 werden für die beiden Grundstücke die grünordnerischen Festsetzungen aus den westlich angrenzenden Grundstücken übernommen. Dies schließt auch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Randeingrünung des Gebietes ein.

Damit ist eine dem Baugebiet gemäße Durchgrünung gesichert.

Im Geltungsbereich 2 werden die grünordnerischen Festsetzungen aus dem Gewässerpflegeplan entnommen und im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bereich im Nordwesten an den Schindkautgraben angrenzend wird mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

10 Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Folgende Eingriffe sind auszugleichen:

Im Geltungsbereich 1

- Die bestehende Grünfläche von 1.047 m² wird in Bauflächen umgewandelt und geht somit verloren.
- Die Bauflächen dürfen entsprechend der Festsetzungen der GRZ zzgl. 50 % bis max. GRZ 0,8 gem. § 19 BauNVO versiegelt werden. Dies ergibt eine zulässige Versiegelungsfläche von $1047 \text{ m}^2 * 0,8 \text{ d.s. } 838 \text{ m}^2$.
- Die Straßen sind, mit Ausnahme des Straßenabschnitts östlich des Gebietes MDx2, bereits voll ausgebaut. Der Ausbau dieses Straßenabschnitts ist jedoch für die Erschließung des Gebietes nicht erforderlich und soll zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge der Realisierung der geplanten Wohnsammelstraße erfolgen. Insgesamt ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Für den 1. Geltungsbereich ergibt sich daher folgender Flächenausgleich:

Ersetzung der Grünfläche und Ausgleich der Versiegelung durch überbaubare Grundstücksflächen = $1.047 \text{ m}^2 + 838 \text{ m}^2 = \text{erforderliche Ausgleichsfläche } 1.885 \text{ m}^2$.

Im Geltungsbereich 2 befindet sich im Südosten eine bereits für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzte Fläche von 1.294 m². Diese Fläche wurde in der Vergangenheit jedoch als Lagerfläche genutzt, so dass jetzt eine Neubestimmung der Ausgleichsfläche notwendig ist. Schätzungsweise 2/3 der Fläche südlich des Grabens werden als Ausgleichsbedarf angerechnet, d.s. 1.532 m².

Hinzu kommt noch die bisher festgesetzte Ausgleichsfläche von 4.881 m², die geplant aber nicht realisiert wurde, weil die Ortsgemeinde am bisherigen Standort eine Ausdehnung der Sportflächen wünschte.

Damit ergibt sich bei einem flächengleichen Ansatz eine Ausgleichsfläche von insgesamt 8.298 m².

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird im Nordwesten an einem Teilbereich entlang des Schindkautgrabens und auf angrenzenden Flächen gedeckt. Die Fläche für Maßnahmen hat eine Größe von insgesamt 10.912 m².

Auf einer Fläche von 2.230 m² werden die Pflegemaßnahmen von der Gemeinde erbracht. Damit ist die gesamte Fläche für Pflegemaßnahmen anzurechnen.

Rd. 8.680 m² fallen auf den Bereich der Gewässerrenaturierung, dessen Maßnahmen mit 30 % bezuschusst werden. Die Fläche wird nur mit dem nicht bezuschussten Teil, d.h. 70 % von 8.680 m² d.s. von 6.070 m² angerechnet.

Insgesamt hat die Ausgleichsfläche somit eine anzurechnende Größe von 8.302 m².

Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Dem errechneten Bedarf an Ausgleichsflächen von insgesamt 8.298 m² steht eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 8.302 m² gegenüber. Bei dem vorgesehenen Ausgleich im Flächenverhältnis von 1:1 ist der Ausgleich damit erbracht.

11 Baukosten

Der Gemeinde entstehen durch die Umnutzung der Grünflächen in Baugrundstücke keine zusätzlichen Erschließungskosten.

12 Beginn der Baumaßnahmen

Der Zeitpunkt für die Errichtung der Gebäude auf den beiden neuen Baugrundstücken richtet sich nach den zeitlichen Vorstellungen der Grundstückseigentümer.

Gemeinde Rödgersheim-Gronau, 13.10.2004

Ortsbürgermeister

