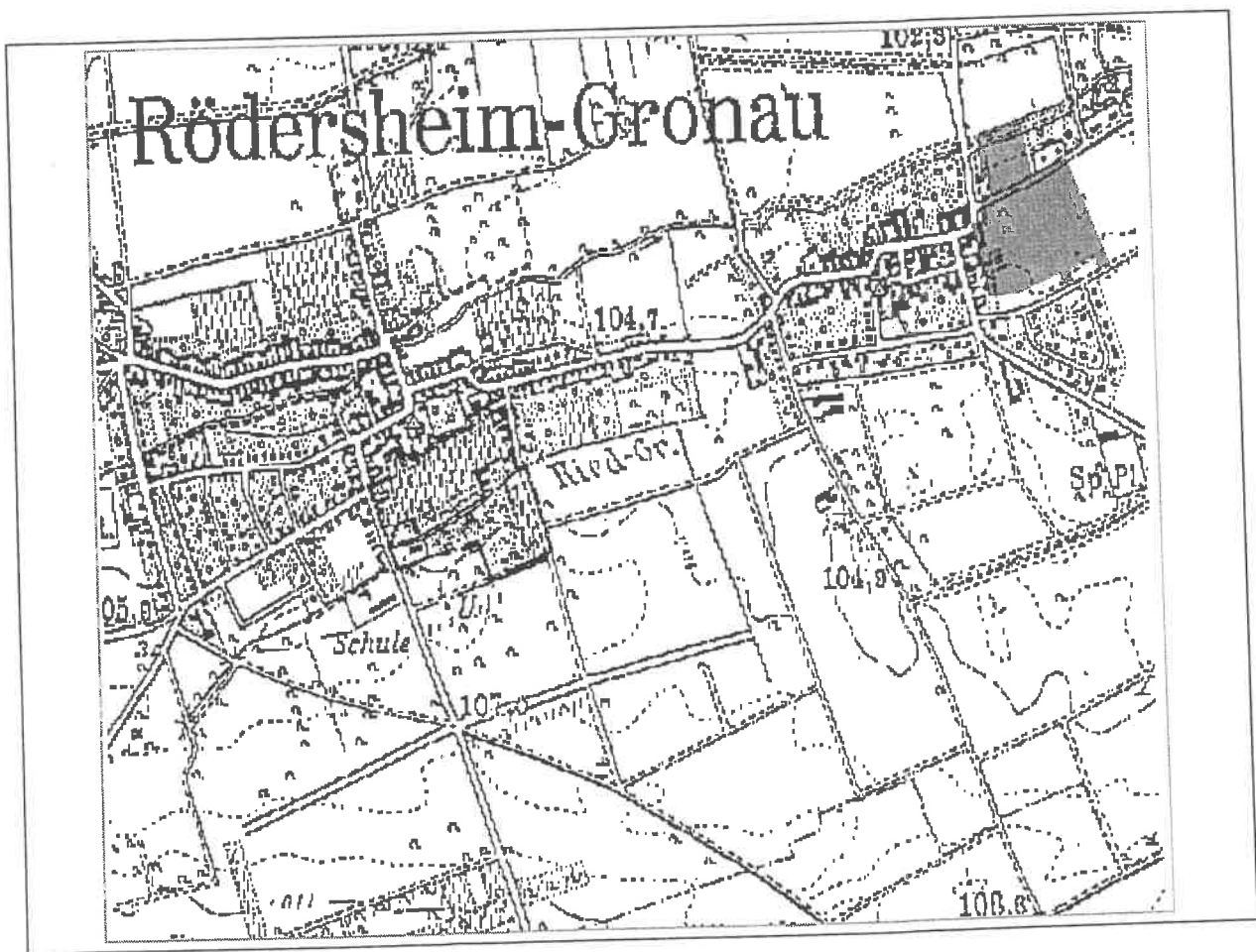


Begründung

zum Bebauungsplan "Am Schloßpfad"
der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau



Stand:

Januar 2006

Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH,
Brahmsstraße 11
67655 Kaiserslautern

Begründung
zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB)
"Am Schloßpfad"
der
Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeines	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Aufstellungsbeschluss	3
1.3 Geltungsbereich	3
1.4 Plangebietsbeschreibung	4
2 Einfügung in die Gesamtplanung	4
3 Planungsgrundsätze	4
4 Festsetzungen des Bebauungsplans	5
4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
5 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange	13
5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	13
5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13
5.3 Auslegung	13
5.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Anregungen	14
6 Abwägung	14
7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	14
7.1 Auswirkungen auf die Umwelt	14
7.2 Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse	15
8 Planverwirklichung	15
9 Flächenangaben und Wirtschaftlichkeit	16
10 Kosten und Finanzierung	16

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim plant die Ausweisung von Bauflächen im östlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Gronau, um der zunehmenden Nachfrage nach Bauland in dieser Region gerecht zu werden. Es sollen insgesamt rund 3,7 ha für die Erschließung eines Wohngebietes in den Flurlagen "Am Schloßpfad" zur Verfügung gestellt werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 28.10.1993, 12.04.2000 und 21.11.2002 vom Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau beschlossen und wurde gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 13.01.1994 und am 17.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

1.3 Geltungsbereich

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

Die Flächen grenzen im Westen an die vorhandene Bebauung entlang der Assenheimer Straße/K 19 und der Schloßstraße an. Die nördliche Begrenzung wird vom Stechgraben gebildet. Im Süden grenzt die Fläche an die vorhandene Bebauung „Am Hag“. Die östliche Grenze reicht an die angrenzenden ackerbaulichen Nutzflächen sowie an den Friedhof.

Der Geltungsbereich wird um zwei Geltungsbereiche für Ausgleichsflächen ergänzt.

1. Erster Geltungsbereich auf dem Westteil des gemeindeeigenen Grundstückes, Fl.St.-Nr. 1933, in der Gewanne "In der oberen Weide". Das Plangebiet wird wie folgt umrandet:

Im Norden von der südlichen Grenze des Schindkautgrabens einer davon abgehenden Senkrechten in einem Abstand von 140 m östlich der westlichen Grenze der Fl.St.-Nr. 1933 und einer Parallelen in einem Abstand von 10 m zur südlichen Grenze des Schindkautgrabens.

Im Osten von einer Parallelen zum in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wegestück, Fl.St.-Nr. 1932, gemessen in einem Abstand von 177 m östlich der östlichen Grenze des Weges.

Im Süden und Westen von den nördlich bis östlich liegenden Grenzen des Weges, Fl.St.-Nr. 1932.

2. Zweiter Geltungsbereich in der Gewanne "In der oberen Weide", Teilfläche des Flurstücks 2615/1. Das Plangebiet wird wie folgt umrandet:

Im Süden von dem Fahrweg mit der Fl.St.-Nr. 2615/3.

Im Osten von dem Fahrweg mit der Fl.St.-Nr. 2614.

Im Westen von dem Fahrweg mit der Fl.St.-Nr. 2616.

Im Norden wird die Grenze durch eine Parallele im Abstand von 19 m zur südlichen Grenze gebildet.

1.4 Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst eine ca. 3,7 ha große Fläche, die derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt wird. Im Westen und Süden schließt an das Gebiet die bereits vorhandene Bebauung an. Östlich des geplanten Baugebietes erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nach Norden hin ist dem Plangebiet durch den vorhandenen begradigten Bachlauf eine natürliche Grenze gegeben. Im Nordosten wird der Geltungsbereich durch den vorhandenen Friedhof begrenzt.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

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 LPIG Rheinland-Pfalz durchgeführt werden.

Die Abweichung von den im Regionalen Raumordnungsplan festgelegten Zielen „Vorrangbereich für Landwirtschaft“ und „Regionaler Grünzug“ 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 erforderlichen 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.

Die Planung soll eine umgehende Erschließung des Neubaugebietes ermöglichen, um dem wachsenden Siedlungsdruck in der Gemeinde gerecht zu werden. Das für eine Bebauung vorgesehene Gebiet ist insbesondere für eine Nutzung als Wohnbaufläche geeignet, da es als Lückenschluss zwischen zwei bereits bestehenden Wohnbauflächen anzusehen ist.

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.

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

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

• Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt, um einerseits dem wachsenden Siedlungsdruck gerecht zu werden und andererseits dem Charakter der angrenzenden, bereits vorhandenen Bebauung nicht zu widersprechen.

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 soll, soweit es die Eigenart des Wohngebietes zulässt, ermöglichen, Feriengästen in der Region eine Unterkunft zu gewährleisten. Die Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben soll einen Spielraum für Nebentätigkeiten bzw. die Entwicklung von Gewerbebetrieben gewähren.

• 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 orientiert sich an den in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen, um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Die zulässige Geschoßflächenzahl wird dagegen auf 0,8 beschränkt. In Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlage soll eine Anlehnung an die übliche Bebauung in der Ortslage erfolgen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei beschränkt. Die Trauf- und Firsthöhen werden zum Ortsrand hin niedriger, um – auch in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen – der besonderen Situation der Ortsrandgestaltung gerecht zu 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.

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

Im Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um zum einen die neue Bebauung an die bereits bestehende anzupassen und zum anderen der örtlichen Situation in Ortsrandlage zu entsprechen.

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

Die Stellung der baulichen Anlagen ist lediglich bei Doppelhäusern durch die Angabe der Hauptfirstrichtung vorgegeben, um ein harmonisches, gleichmäßiges Straßenbild zu erzeugen.

- **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.

- **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 ein- bis zweigeschossigen Einzel-/ Doppelhäusern und die damit verbundene soziologische Struktur in Anlehnung an die angrenzende Bebauung zu erreichen.

• **Verkehrerschließung**

Die HAUPTerschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Friedhof, die dann über einen Bogen nach Süden zum bestehenden Baugebiet „Am Hag“ weitergeführt wird. Die HAUPTerschließung schließt an das geplante Gewerbegebiet "Östlich der Assenheimer Straße an". Derzeit trifft die HAUPTerschließung noch auf einen Feldweg, der mit der Realisierung des Gewerbegebietes als Erschließungsstraße ausgebaut wird. Wird das Baugebiet "Am "Schloßpfad" vor dem Gewerbegebiet realisiert, wird das Plangebiet über die ca. 60 m weiter westlich liegende Erschließungsstraße an die Straße "Am Hag" angebunden.

Diese HAUPTerschließung im Trennprinzip mit einer Breite von 8 m setzt sich zusammen aus Fahrbahn (5,50 m Breite) und beidseitigen straßenbegleitenden Gehwegen von 1,50 m bzw. 0,70 m (plus 30 cm Bordstein).

Die verkehrsberuhigten Seitenstraßen werden als 6 m breite Mischverkehrsflächen angelegt, um den Verkehr in diesen Bereichen zu reduzieren und zu verlangsamen.

Separat angelegte Wege gewährleisten zusätzliche sichere Verbindungen für Fußgänger. Der an der östlich verlaufenden Plangebietsgrenze verlaufende Weg dient ausschließlich der Erschließung der am östlichen Plangebietsrand liegenden Ausgleichsflächen, um die Pflege dieser Flächen zu ermöglichen.

Im Eingangsbereich des nicht im Geltungsbereich liegenden Friedhofs wird für die Friedhofsbesucher ein Parkplatz vorgesehen.

Im Norden des Geltungsbereiches wird ein Wirtschaftsweg geführt, der sich in seiner Lage an den festgesetzten Maßnahmenbereich anpasst. Die Wirtschaftwege dienen dem landwirtschaftlichen Verkehr.

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 einer Begrünung erfolgen.

• **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.

• **Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Landespflegerischer Planungsbeitrag)**

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. § 17 LPflG¹ ein landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet.

Als Ergebnis des landespflegerischen Planungsbeitrages können folgende Kernaussagen festgehalten werden:

Das geplante Baugebiet befindet sich im östlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles von Gronau und grenzt an bereits vorhandene Bebauung an. Derzeit handelt es sich bei diesem Bereich im Wesentlichen um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen ohne Feldgehölze und sonstige gliedernde Elemente. Im Norden wird der Geltungsbereich durch einen naturfernen Graben begrenzt, an den landwirtschaftliche Flächen angrenzen.

Im Wesentlichen handelt es sich um Flächen und Elemente mit überwiegend geringer, teils mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme des Landes für den Rhein-Pfalz-Kreis aus dem Jahr 1996 beinhaltet wichtige Konzeptvorstellungen zu einem landesweiten System vernetzter Biotope. Die (nicht verbindliche) Planung sieht entlang des Stechgrabens und dem Eildingergraben als Hauptlinie der Biotopvernetzung die Entwicklung von magerem Grünland vor. Der Streifen berührt auch im Norden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und bezieht die Flächen westlich des Friedhofes mit ein.

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ist zusammenfassend festzuhalten, dass es zu Verlusten relativ leicht zu ersetzender Biotopstrukturen mittlerer Wertigkeit, vor allem aber von Äckern mit nur geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz kommt.

Die Beanspruchung dieses Gebietes für eine Wohnbebauung sowie für die Verkehrsflächen hat eine Versiegelung von insgesamt 1,81 ha biologisch aktiver Fläche als Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes zur Folge. 0,16 ha (0,1 ha Wege, 0,06 ha bestehender Parkplatz) sind heute bereits versiegelt, so dass sich in der Gesamtbilanz eine um ca. 1,65 ha zunehmende Versiegelung ergibt. Dabei entfallen 1,13 ha auf die Wohnbebauung und 0,52 ha auf die Verkehrsflächen.

Flächen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können 0,32 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 Randeingrünung überwiegend auf heutigen Äckern und Gärten sowie entlang des Grabens, einschließlich der dortigen Rückhaltemulden (M 1 und M 2).

Die Festsetzungen im Bereich von M 1 dienen der Gestaltung einer naturnahen Ortsrandeingrünung, die zugleich auch als Vernetzungselement fungiert.

Die Dimensionierung des Streifens als dreireihige Pflanzung entspricht üblichen Schutzpflanzungen und gewährleistet auch im Sinne einer Biotopvernetzung eine gewisse Mindestbreite (um 3-4 m). Die zusätzliche Pflanzung von Bäumen in der Qualität "3mal verpflanzt" dient der Auflockerung und Stufung des Bestandes. Bei einer Breite von 5 m und weniger wird davon ausgegangen, dass eine zweireihige Pflanzung, die dann auch noch entsprechende Entwicklungsspielräume hat, gegenüber einer zu beengten dreireihigen Pflanzung

¹ Der Landespflegerische Planungsbeitrag wurde noch auf Grundlage des LPflG erarbeitet. Entspricht dem Fachbeitrag Naturschutz des LNatSchG

günstiger ist. Dies betrifft ohnehin nur kurze Abschnitte und die etwas geringere Abschirmung erscheint dort akzeptabel.

Die begrenzte zur Verfügung stehende Breite, die Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und unmittelbar angrenzende private Gärten lassen es grundsätzlich als empfehlenswert erscheinen, sich bei der konkreten Planung in Artenauswahl und Grenzabständen an den einschlägigen Vorgaben des Nachbarrechts zu orientieren, um Konflikte zu minimieren. Die vorgesehenen Breiten der Pflanzstreifen einschließlich der durch den Wirtschaftsweg gewonnenen Abstände reichen aus, um diesen Anforderungen zu genügen, wenn dies bei der Artenauswahl berücksichtigt wird.

Insbesondere die Abstände „sehr stark“ wachsender Bäume (z.B. Linden, Eichen, Kastanie) zur Landwirtschaftsfläche (6 m inkl. des Fußwegs) und benachbarten Wohngrundstücken (4 m) können nicht an allen Stellen pauschal eingehalten werden. Bei Rückgriff auf „stark wachsende“ Gehölze nach Nachbarschaftsrecht (z.B. Hainbuche) können aber auch an diesen Stellen ohne weiteres noch Pflanzungen gemäß der getroffenen Festsetzungen erfolgen (notwendige Abstände 2 m bzw. 4 m). Die Anwendung dieser Vorschriften ist jedoch nicht bindend und die Abstände können insbesondere auch bei entsprechender Einigung zwischen den Beteiligten der Situation angepasst werden.

Zur Vermeidung von Problemen bei der Einhaltung nachbarrechtlicher Abstände wird ein 3 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt.

Die Festsetzungen im Bereich von M 2 dienen dazu, Niederschlagswasser aus dem Baugebiet aufzunehmen, da die Gegebenheiten des Bodens laut Gutachten der IBES-Baugrundinstitut GmbH vom 31.05.1996 eine Versickerung auf den privaten Grundstücksflächen nicht zulassen. Dennoch sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten Rückhaltemulden zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen. Durch einen Überlauf kann das Wasser dem Stechgraben zugeführt werden, um ein Überlaufen der Mulden zu verhindern. Eine Bepflanzung der Fläche soll auch hier zu einer naturnahen Ortsrandeingrünung sowie zu einer Aufwertung des Stechgrabens führen.

Aus Gründen der Darstellbarkeit werden in der Planzeichnung nur Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dargestellt. Die Fläche stellt gleichzeitig auch eine öffentliche Grünfläche dar.

Flächen und Maßnahmen im Geltungsbereich der Ausgleichsbebauungspläne

Ein Ausgleich der durch die Bepflanzung des Gebietes erfolgten Eingriffe ist nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich. Da nur 0,32 ha innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können, müssen für den Ausgleich zusätzliche Flächen in einer Größenordnung von mindestens 1,33 ha in zwei Ausgleichsbebauungsplänen zur Verfügung gestellt werden. Dazu werden innerhalb eines größeren Areals nordwestlich der Ortslage 1,48 ha vorgesehen. Weitere Anteile dieser Fläche sollen als Ausgleich für andere Vorhaben der Gemeinde, insbesondere den Bebauungsplan "Südlich der Kirche St. Leo" herangezogen werden. Die Eingriffe durch den Bebauungsplan können vollständig kompensiert werden.

Die externen Ausgleichsflächen von 1,48 ha sind um 0,15 ha größer als rechnerisch eigentlich notwendig. Der Puffer sollte als Überschuss für möglichen Bedarf dienen, der sich während des Verfahrens ergeben könnte. Darüber hinaus waren die ursprünglichen Ausgleichsfläche am Stechgraben und Schindkautgraben mit 1,48 ha sinnvoll abgegrenzt. Im Zuge des Verfahrens (vgl. Kapitel 6, Abwägung) wurden jedoch ausschließlich Flächen am Schindkautgraben für den externen Ausgleich bestimmt und der ursprünglich gewählte Flächenumfang übertragen. Die beiden Flächen haben eine Größe von 1,25 ha bzw. 0,23 ha. Beide

Flächen sind sinnvoll abgegrenzt, so dass eine Verringerung insbesondere der 0,23 ha großen Fläche auf 0,08 ha nicht in Betracht kommt. Die überzähligen 0,15 ha können gegebenenfalls auch dem Ökokonto der Verbandsgemeinde zugeschrieben werden.

Bei den Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich durchweg um Ackerflächen bzw. intensiv genutzte Obstplantagen entlang bestehender Gräben. Die Flächen sind, unter Nutzung der vorhandenen Vernetzung, besonders geeignet, extensive Ruhe- und Rückzugsräume zu entwickeln.

In beiden Fällen handelt es sich um wichtige „Restvernetzungen“ innerhalb einer intensiv genutzten Agrarlandschaft dar. Der Schindkautgraben ist auch in der Planung vernetzter Biotopsysteme des Landes (VBS) als zu entwickeln dargestellt (Bäche, Bachuferwälder). Im gesamten Areal ist darüber hinaus die Entwicklung von (magerem) Grünland mittlerer Standorte angestrebt, wohl vor allem, um die örtliche wie überörtliche Vernetzungsfunktion dieses Senkenkomplexes mit seinen zahlreichen Gräben zu stärken und zu entwickeln.

In beiden Gebieten wird eine Kombination aus breiten Säumen und Grünland bzw. grünlandähnlichen Streifen vorgeschlagen. Gehölze sind so eingemischt, dass sie entlang der Gewässer eine gewisse Gliederung ergeben, aber nicht als durchgehende „Wand“ wirken. Dies ist sowohl mit Blick auf den Charakter des Landschaftsbildes als auch den Arten- und Biotopschutz zu sehen.

Anlage und Bewirtschaftung von Grünland können sich an den Vorgaben des Förderprogramms Umweltschonende Landbewirtschaftung (FUL) Programmteil VII orientieren.²:

- Einsaat mit einer standortgerechten und an eine extensive Bewirtschaftung angepassten Grünlandmischung (hier: Gräser und Kräuter für mittlere Standorte in Anlehnung an Glatthaferwiesen),
- Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Mahd mind. einmal jährlich (mit Abtransport des Mähgutes).

Grundsätzlich können diese Maßnahmen jedoch nicht im Rahmen des FUL-Programmes gefördert werden, d.h. die Anlage des geplanten Grünlandes kann sich an die Vorgaben des FUL-Programmes „extensives Grünland“ halten, aber ohne Abschluss von Verträgen mit Inanspruchnahme von Landesgeldern.

Zuordnung von Eingriffen und Ausgleich

Die Maßnahmen in den mit M 1 und M 2 gekennzeichneten Bereichen (insgesamt 0,32 ha) innerhalb des Geltungsbereichs werden den Eingriffen durch die neu geplante Wohnbebauung zugeordnet. Die Maßnahmen in den mit M 3 - M 5 gekennzeichneten Bereichen (insgesamt 1,48 ha) außerhalb des Geltungsbereiches werden den Eingriffen durch die Wohnbebauung (0,81 ha bzw. 61% des externen Bedarfs von 1,33 ha) und durch die Verkehrsflächen (0,52 ha bzw. 39% des externen Bedarfs von 1,33 ha) zugeordnet. Die Ausgleichsfläche nördlich des Schindkautgrabens (0,23 ha) wird ausschließlich dem Eingriff durch die Verkehrsflächen zugeordnet. Die Ausgleichsfläche südlich des Schindkautgrabens wird sowohl den Eingriffen durch die Wohnbebauung (0,81 ha) als auch den noch verbleibenden Eingriffen durch die Verkehrsflächen (0,29 ha) zugeordnet.

² Grundsätze des Landes Rheinland-Pfalz für die Umwandlung von einzelnen Ackerflächen in Dauergrünland – Grünlandvariante 4 – des Förderprogramms Umweltschonende Landbewirtschaftung (FUL) Programmteil VII; Herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau; (www.agrarinfo.rlp.de/pflanzenbau).

• Immissionsschutz

Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen kommt dem Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine besondere Bedeutung zu. Durch die Planung wird ein allgemeines Wohngebiet im Einwirkungsbereich von verkehrlichen und landwirtschaftlichen Schallquellen festgesetzt.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden daher

- die Einwirkungen von Verkehrsgeräuschen der K 19 (Assenheimer Straße),
- Geräusche des landwirtschaftlichen Betriebs Assenheimer Straße 4 (Gänsehaltung) sowie
- saisonal auftretende Geräusche durch die Beregnung der im Osten und Norden an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen

auf die geplante Wohnbebauung untersucht.

Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet können nahezu ausgeschlossen werden. Erhebliche Belästigungen durch die Haltung der Gänse an der geplanten angrenzenden Wohnbebauung können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch die landwirtschaftlichen Beregnungsanlagen werden dagegen im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete in der Nacht um bis zu 17 db(A) überschritten. Am Tag sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Die Durchführung von Maßnahmen an den Schallquellen bzw. sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht möglich. Somit sind passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden erforderlich.

Daher werden für Schlafräume entsprechende Schalldämm-Maße von Außenbauteilen und Lüftungseinrichtungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Mit den vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen kann die Einhaltung der in VDI 2719 empfohlenen Innenpegel in Schlafräumen in der lautesten Nachtstunde von 25-30 dB sichergestellt werden.

Andererseits ergeben sich mit den ermittelten Schalldämm-Maßen $R'_{w,res}$ von bis zu 35 dB keine überhöhten baulichen Anforderungen für die betroffenen Eigentümer. Bei durchschnittlichen Raumtiefen und Verhältnissen von Fensterflächen zu Wandflächen ergeben sich nach DIN 4109 erforderliche Schalldämm-Maße für die Fenster von höchstens 30 dB (Schallschutzklasse 2). Dies kann mit einer üblichen Mehrscheiben-Isolierverglasung erreicht werden, die bereits auf Grund der Anforderungen der Wärmeschutzverordnung einzubauen ist.³

Die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen stellen, verglichen mit anderen Maßnahmen wie beispielsweise feststehenden Verglasungen oder die abgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen, die geringsten Einschränkungen für die Nutzer dar und dennoch wird er ausreichend vor Lärmeinwirkungen geschützt. Gleichzeitig wird auch weiterhin die landwirtschaftlich Nutzung ermöglicht, die ein prägendes Element für die Region darstellt.

³ Vgl. Pelikan, P.; Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das erforderliche Schalldämm-Maß von Schallschutzfenstern

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

Die im Geltungsbereich festgesetzten Baumpflanzungen dienen in erster Linie der gestalterischen Akzentuierung. Die Standorte sind insofern relativ eng vorgegeben. Eine Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten ist im Einzelfall jedoch möglich. Die festgesetzten Standorte beinhalten in erster Linie die Stellen, die sich nach Lage und Funktion besonders für eine Baumpflanzung eignen.

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient der Abschirmung des allgemeinen Wohngebietes vor der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung im angrenzenden Gebäudebestand.

Bei einem insgesamt 3 m breiten Streifen ist es mit einer zweireihigen Pflanzung möglich, eine solche Abschirmung zu erreichen, aber gleichzeitig auch die Grenzabstände für Sträucher gemäß § 44 Nr. 3 und 4 Landesnachbarrechtsgesetz sowie für Hecken gemäß § 45 einzuhalten. § 44 Nr. 3 gibt bei "stark wachsenden Sträuchern" wie z.B. Haselnuss, Flieder, Forsythie, Rhododendron 1 m Grenzabstand vor (übrige Sträucher sowie Beerenobst außer Brombeere 0,5 m).

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- **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.

- **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.

- **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.

- **Werbeanlagen**

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

• **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 28.04.2003 bis zum 13.05.2003 durchgeführt.

Die vorgebrachten Anregungen 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 03.04.2003 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 49 beteiligten TÖB 30 Stellungnahmen ein. Von diesen 30 Stellungnahmen waren 17 ohne Anregungen. Die verbleibenden 13 Stellungnahmen gingen mit Anregungen ein.

Alle eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen wurden geprüft und nach Abwägung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderats vom 16.09.2003 im Bebauungsplan berücksichtigt.

5.3 Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Bebauungsplan mit Begründung auf die Dauer von einem Monat vom 26.07.2004 bis einschließlich 26.08.2004 im Rathaus der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim aus.

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

Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB lag der Bebauungsplan mit Begründung erneut auf die Dauer von einem Monat vom 18.07.2005 bis einschließlich 18.08.2005 im Rathaus der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim aus.

5.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Anregungen

Im Rahmen der ersten Auslegung wurden Anregungen und Bedenken von einer Erbegemeinschaft vorgebracht. Von sechs Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein.

Alle eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen sowie die Änderungsvorschläge zu einzelnen Festsetzungen wurden geprüft und nach Abwägung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderats vom 18.11.2004 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Zu den gemäß Beschlussfassung vorgenommenen Planänderungen wurde gleichzeitig die erneute Offenlage beschlossen.

Im Rahmen der zweiten Offenlage wurden erneut von der Erbegemeinschaft und einem Anlieger Anregungen und Bedenken vorgebracht. Sechs Träger öffentlicher Belange wurden erneut um Stellungnahme gebeten.

Alle eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen sowie die Änderungsvorschläge zu einzelnen Festsetzungen wurden geprüft und nach Abwägung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderats vom 10.11.2005 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.

Im Entwurf des Bebauungsplans zur 1. Öffentlichen Auslegung wurden externe Ausgleichsmaßnahmen entlang des Schindkautgrabens und des Stechgrabens vorgesehen. Da entlang des Stechgrabens ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt wird und somit die externen Ausgleichsflächen nicht gesichert sind, wurde die Ausgleichskonzeption zur 2. Öffentlichen Auslegung überarbeitet. Gemäß dieser Ausgleichskonzeption werden nun zwei Flächen entlang des Schindkautgrabens als Ausgleichsflächen angeboten.

Weitere Einzelheiten zur Abwägung sind der Niederschrift der Ortsgemeinderatssitzung von Rödersheim-Gronau vom 18.11.2004 bzw. vom 10.11.2005 zu entnehmen.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

Die Maßnahmen werden insgesamt dazu beitragen, eine positive Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich herbeizuführen sowie außerhalb des Geltungsbereiches, unter Nutzung der vorhandenen Vernetzung, extensive Ruhe- und Rückzugsräume innerhalb der überwiegend intensiv genutzten Agrarlandschaft zu entwickeln. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden nicht erwartet.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im Wesentlichen durch die unvermeidliche Flächenversiegelung für Verkehrsanlagen, Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen entstehen. Bezüglich des Wasserhaushalts und des Kleinklimas werden aufgrund der gegebenen natürlichen Verhältnisse bzw. der Art und der Dichte der Nutzung und der vorgesehenen Maßnahmen keine relevanten Störungen bzw. negativen Auswirkungen erwartet. Bei den verlorengehenden Biotopen handelt es sich überwiegend um solche Typen, die nur wenigen störungsunempfindlichen und robusten Arten Teillebensräume bieten und relativ schnell gleichwertig wieder zu entwickeln sind. Da keine größeren, nur schwer herstellbare Biotopflächen betroffen sind, die einen flächigen Ausgleich über 1:1 hinaus erfordern, entspricht der Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen dem auch für die Bodenversiegelung notwendigen. Die dafür vorgesehenen externen Maßnahmen sind in hohem Maße und vollem Umfang auch im Sinne einer biotopbezogenen Aufwertung wirksam und entsprechend anrechenbar. Bezüglich des Landschaftsbildes ist anzumerken, dass vor dem Hintergrund der Gebietsgröße und der Pflanzmaßnahmen die Eingriffe ausreichend gemildert und kompensiert werden. Das für die Naherholung besonders wichtige Wegenetz wird sogar ergänzt.

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.

7.2 Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes „Am Schloßpfad“ wird der starken Nachfrage nach Bauland für Wohngebäude in der Region 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.

8 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.

9 Flächenangaben und Wirtschaftlichkeit

Plangebiet	ca. 3,70 ha	100 %
Wohnbauflächen	ca. 2,50 ha	68 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,76 ha	20 %
Retentionsfläche	ca. 0,16 ha	4 %
öffentliche Grünflächen	ca. 0,32 ha	8 %

Im Bebauungsplangebiet entstehen insgesamt 63 Neubaugrundstücke (26 Doppelhausgrundstücke und 37 Einzelhausgrundstücke). Unter Zugrundelegung von 1,5 Wohnungen je Baugrundstück und durchschnittlich 2,5 Einwohnern je Wohnung, bieten die Neubaugrundstücke Raum für ca. 236 Einwohner.

10 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Rödersheim-Gronau 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 Rödersheim-Gronau bereitgestellt.

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

Aufgestellt: Januar 2006