

SYNOPSIS

2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IM BEREICH DER „HOCHDORFER STRASSE 14 - 16“ der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim

Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Sachstand

Der Gemeinderat der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.04.2024 den Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der „Hochdorfer Straße 14 – 16“ in Rödersheim-Gronau gefasst. In der gleichen Sitzung wurde beschlossen, dass der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Internet veröffentlicht werden soll.

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans soll dem Entwicklungsgebot im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nachgekommen werden. Durch die Schaffung von Wohnraum für eine bedarfsgerechte Versorgung von älteren und betagten Menschen sowie für junge Familien auf einer bisherigen landwirtschaftlichen Brache/ Aussiedlerhof soll ein Beitrag zur Daseinsvorsorge geleistet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 BauGB ist erfolgt.

Vom 24.06.2024 bis einschließlich 24.07.2024 wurden die Planunterlagen im Internet veröffentlicht und parallel auch öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur Frühzeitigen Unterrichtung verwiesen. Es liegen 6 Stellungnahmen von 9 Bürgerinnen und Bürgern vor.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.

	Bürger	Datum	Beschluss notwendig	
			ja	nein
Ö1	Bürger 1	08.07.2024	X	
Ö2	Bürger 2 und 3	21.07.2024	X	
Ö3	Bürger 4 und 5	23.07.2024	X	
Ö4	Bürger 6 und 7	23.07.2024	X	
Ö5	Bürger 8	20.07.2024	X	
Ö6	Bürger 9	20.08.2024	X	

Träger öffentlicher Belange

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
Ö1	<p>Bürger 1 Schreiben vom 08.07.2024</p>	
Ö1	<p>Hiermit lege ich Einspruch gegen die o.g. Bauleitplan-Entwurfsplanungen ein.</p> <p>Deren zu Folge soll auf dem ehem. landwirtschaftlich genutzten Anwesen mit den Flurst-Nrn 225/2 und 225/1 in beträchtlichem Umfang neue Wohnanlagen, d.h. 16 zweigeschossige Reihenhäuser, 3 dreigeschossige Mehrgenerationenhäuser mit 22 Senioren-Service-Wohnungen und als zudem hochgradig störepfindliche Einrichtung ein dreigeschossiges Altersheim mit 80 Plätzen+ Tagespflege entstehen.</p> <p>In keiner der hierzu erstellten Bauleitplanentwürfe wird auf die gegenwärtige Umgebungsnutzung und von dort aus evtl. ausgehende Emissionen eingegangen.</p> <p>Insofern sehe ich mich gehalten darauf hinweisen, dass ich auf dem deutlich weniger als 100 m weiter südwestlich des Plangebiets gelegenen Anwesen Hochdorfer Straße 25 einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit Ackerbau, Nutztierhaltung (Mastschweine, Mastgeflügel, Mastgänse, Legehennen, Freilandhähne) und Eigenschlachtung betreibe.</p> <p>Hiervon gehen auch bei ordnungs- und fachgerechter Bewirtschaftung nicht vermeidbare Emissionen aus, welche im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.</p> <p>Insofern ist von und zu Lasten des Planungsträgers ein immissionsschutzrechtlicher Unbedenklichkeitsnachweis zu führen und hierzu in meinem Beisein die entsprechende Bestandsaufnahme durchzuführen. Ich erwarte diesbezüglich weitere Veranlassung und Mitteilung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Wohn- und Pflegekonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt. Auf die ursprünglich vorgesehene stationäre Pflegeeinrichtung wird verzichtet. Stattdessen gliedert sich die Nutzung künftig wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baufeld 1: 15 Reihenhäuser mit insgesamt 15 Wohneinheiten - Baufeld 2: 27 Senioren-Service-Wohnungen sowie 21 Pflegeapartments, Kurzzeitbetreuung, eine Tagespflege im EG und ein Bewohnercafé, - Baufeld 3: 35 Senioren-Service-Wohnungen. <p>Zwischenzeitlich wurden die entsprechenden Gutachten, ein schalltechnischer Untersuchungsbericht sowie eine Geruchsimmisionsprognose, erstellt und in die Planunterlagen eingearbeitet.</p> <p>Im Schalltechnischen Untersuchungsbericht vom 21.10.2025 wurden unter anderem die landwirtschaftlichen Geräuschquellen und damit auch der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb an der Hochdorfer Straße 25 ermittelt und bewertet. Innerhalb des Plangebietes wird der geltende schalltechnische Orientierungswert von SOWtag = 55 dB(A) der DIN 18005, Beiblatt 1 im gesamten Bereich des Plangebiets um mindestens 2,7 unterschritten. Diese Bewertung kann auf die geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm übertragen werden. Dies, obwohl alle möglichen landwirtschaftlichen Arbeiten parallel angesetzt und keine unterschiedlichen Arbeitsfenster gebildet wurden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Beurteilungspegel der Hofstelle im realen Betrieb noch deutlich darunter liegt.</p> <p>Innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 unterschreitet der Beurteilungspegel der von der landwirtschaftlichen Hofstelle ausgehenden Geräusche im gesamten Bereich den maßgeblichen Immissionswert für ein Allgemeines Wohngebiet von $L_r \leq IRW_{tag} = 55 \text{ dB(A)}$ am Tag. Damit werden die Anforderungen des Immissionsschutzes eingehalten. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche im</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
		<p>Sinne des Immissionsrechts sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass für das Plangebiet hinsichtlich der zulässigen Geräuschimmissionen die Schutzansprüche eines Allgemeinen Wohngebiets zugrunde gelegt werden. Anhaltspunkte für eine Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle oder für eine relevante Konfliktlage zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und geplanter Wohnnutzung bestehen nicht.</p> <p>Die Geruchsimmissionsprognose vom Oktober 2025 weist nach, dass die zu erwartende Geruchsbelastung von 10 % bis 15 % der Jahresstunden der Ortsüblichkeit entspricht und somit zumutbar ist.</p> <p>Eine weitere Konfliktbewältigung ist daher nicht erforderlich.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim nimmt die Stellungnahme von Bürger 1 zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Den vorgetragene Bedenken hinsichtlich möglicher Geräusch- und Geruchsimmissionen aus dem umliegenden landwirtschaftlichen Betrieb wird nicht gefolgt. Die zwischenzeitlich erstellten Fachgutachten (schalltechnischer Untersuchungsbericht sowie Geruchsimmissionsprognose) weisen nach, dass die maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die geplante Nutzung zu erwarten sind.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird entsprechend der vorliegenden Abwägung berücksichtigt. Die vorgetragene Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</i></p> <p><i>Beschlussergebnis zu Ö1.</i></p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
Ö2	<p>Bürger 2 und 3 Schreiben vom 21.07.2024</p>	
Ö2	<p>Stellungnahme zu</p> <ol style="list-style-type: none"> Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.03.2024 Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2024 im Bereich „Hochdorfer Straße 14-16“ <p>im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:</p> <p>Wir möchten auf folgende aus unserer Sicht neuralgischen Punkte hinweisen:</p> <p>1. Verzicht auf die im aktuellen Flächennutzungsplan vorgesehene „Wohnsammelstraße“ südlich des Projektgebietes (C 1 des Vorentwurfes 2. Änderung des Flächennutzungsplans)</p> <p>Bereits die damalige Planung sah zur Entlastung der stark befahrenen Ortsdurchfahrt eine südlich gelegene Wohnsammelstraße vor. Die Hauptstraße in Rödersheim Gronau ist nach wie vor eng, kurvig und durch eine Vielzahl von Parkmöglichkeiten am Straßenrand nicht einfach zu befahren. Der Verkehr durch den Ort hat gegenüber den Zeiten der ursprünglichen Flächennutzungsplanung relevant zugenommen; es darf hier u.a. auf die in jüngster Zeit erfolgten Maßnahmen- Neubau Nettomarkt und Schaffung des Gewerbegebietes hingewiesen werden. Es erscheint uns unrealistisch, wie das durch das Projekt zu erwartende erhebliche Verkehrsaufkommen (Anwohner-, Besucher-, Service-, Ver- und Entsorgungsverkehr auch für das Altenheim) über die Hauptstraße und die Hochdorfer Straße abgewickelt werden soll. Die Aufstellung eines alternativen Verkehrskonzeptes erscheint uns deswegen absolut notwendig.</p> <p>Die Möglichkeit, über eine Straße südlich des Projekts eine östliche Anbindung an die Assenheimer Straße zu schaffen, sollte aus unserer Sicht auf jeden Fall in Betracht gezogen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zu 1. Grundlage der Beurteilung ist die Verkehrsuntersuchung zur geplanten Wohnanlage „Hochdorfer Straße 14 – 16“ vom 11.03.2026. Im Zuge einer Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass der maßgebliche Knotenpunkt K1 (Hauptstraße / Hochdorfer Straße) im Bestand, im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall mit der Gesamtqualitätsstufe A eine sehr gute Verkehrsqualität aufweist. Es bestehen somit weiterhin ausreichende Kapazitätsreserven für die durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Verkehre.</p> <p>Die durch das Vorhaben verursachte Verkehrszunahme ist insgesamt als gering zu bewerten. Die Verkehrsmenge in der Hochdorfer Straße wird sich durch die neuen Nutzungen in der vormittäglichen Spitzenstunde um knapp 20 Fahrzeuge und in der nachmittäglichen Spitzenstunde um ca. 25 Fahrzeuge erhöhen. Aufgrund der derzeit geringen Grundbelastung in der Hochdorfer Straße wird sich die Kfz-Verkehrsmenge am Gesamttag um den Faktor 2,25 erhöhen (von 230 Kfz/24h auf 515 Kfz/24h). Die resultierenden Gesamtverkehrsmengen bleiben indes gering und in einem Bereich, der sogar für Wohnwege oder verkehrsberuhigte Bereiche typisch und verträglich ist. Vor diesem Hintergrund ist eine Überlastung der bestehenden Verkehrswege nicht zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets über die vorhandene Infrastruktur ist als ausreichend und leistungsfähig zu bewerten.</p> <p>Die in der Stellungnahme angeregte Realisierung einer südlich verlaufenden Wohnsammelstraße wurde ebenfalls geprüft. Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.12.2025 beschlossen, den östlichen Teil der im Flächen-</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
		<p>nutzungsplan dargestellten Freihaltetrasse für die südliche Ortsumgehung aufzuheben, da hierfür keine städtebauliche Anforderlichkeit noch eine realistische Umsetzungsperspektive besteht. Auch seitens des Landesbetriebs Mobilität (LBM) bestehen keine Planungen zur Realisierung dieser Straßenverbindung. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend angepasst.</p> <p>Unabhängig davon ist festzustellen, dass eine zusätzliche Erschließungsstraße aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich ist, da die vorhandenen Straßen die zu erwartenden Verkehrsmengen ohne Einschränkungen aufnehmen können. Die Aufstellung eines alternativen Verkehrskonzepts über die vorliegende Planung hinaus ist daher nicht geboten.</p> <p>In der Gesamtabwägung wird festgestellt, dass die vorgetragenen Bedenken keine andere Bewertung der verkehrlichen Situation rechtfertigen. Die Belange einer geordneten und leistungsfähigen Erschließung sind hinreichend berücksichtigt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme von Bürger 2 und 3 zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Den vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung sowie der Forderung nach einer zusätzlichen Wohnsammelstraße bzw. einer südlichen Anbindung an die Assenheimer Straße wird nicht gefolgt.</i></p> <p><i>Auf Grundlage der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass die bestehenden Straßen und Knotenpunkte die durch das Vorhaben entstehenden zusätzlichen Verkehrsmengen leistungsfähig und verträglich aufnehmen können. Eine zusätzliche Erschließungsstraße ist aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird entsprechend der vorliegenden Abwägung berücksichtigt. Die vorgetragenen Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</i></p> <p><i>Beschlussergebnis zu Ö2.</i></p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
Ö2	<p>2. Anbindung alleine über die Hochdorfer Straße (Teil IA F des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)</p> <p>Die Durchfahrt in der Gartenstraße ist nur für Anwohner erlaubt, die Straße Am Blauen Meer ist eine Spielstraße. Daher soll nach dem vorgezogenen Bebauungsplan die Verkehrsanbindung des Projekts alleine über die Hochdorfer Straße erfolgen. Die Hochdorfer Straße ist eine nicht sehr breite Straße, die in erheblichem Umfang zum Anwohnerparken genutzt wird; daneben spielt die Belastung durch den landwirtschaftlichen Verkehr eine erhebliche Rolle. Es steht zu befürchten, dass es durch das Bauvorhaben zu einer massiven zusätzlichen Verkehrsbelastung kommen wird, für die die Hochdorfer Straße einfach nicht ausgelegt ist. Den Unterlagen nach sind 120 Stellplätze für die Fahrzeuge der Bewohner vorgesehen, daneben ist die Verkehrsbelastung durch die Besucher, Mitarbeiter und Lieferanten des Pflegeheims zu berücksichtigen.</p> <p>Wir wollen insbesondere auch darauf hinweisen, dass die Straße auch in erheblichem Umfang als Schul- und Kindergartenweg genutzt wird, und zwar von Kindern zu Fuß und mit dem Fahrrad und teilweise ohne Elternbegleitung. Es liegt auf der Hand, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen - (Anwohner-, Besucher-, Service-, Ver- und Entsorgungsverkehr auch für das Altenheim plus Ein- und Ausparken der Fahrzeuge in die Straße von den unmittelbar am Ostrand gelegenen Stellplätzen - ein erhebliches Gefahrenpotential geschaffen wird. Deutlich wird dies insbesondere auch durch die Tatsache, dass die Zufahrtsstraße für den Besucher-, Service-, Ver- und Entsorgungsverkehr zum Altenheim direkt gegenüber dem Beginn der Spielstraße Am Blauen Meer in die Hochdorfer Straße einmünden soll.</p> <p>Den Unterlagen ist demgegenüber nicht zu entnehmen, dass es Untersuchungen über die Größe des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und Überlegungen dazu gibt, wie dadurch hervorgerufene Gefahren für die Verkehrssicherheit beseitigt werden können.</p>	<p>Zu 2.</p> <p>Für die Fahrbeziehung in Richtung Osten stellt die Gartenstraße zwar grundsätzlich eine kürzere Verbindung dar als die Hauptstraße. Da die Gartenstraße jedoch lediglich für den Anliegerverkehr sowie den Radverkehr freigegeben ist, wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung davon ausgegangen, dass der durch das Plangebiet entstehende Neuverkehr regelkonform über den Knotenpunkt K1 (Hauptstraße / Hochdorfer Straße) abgewickelt wird.</p> <p>Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Knotenpunkt K1 stellen somit einen konservativen Ansatz dar und liegen auf der ingenieurtechnisch sicheren Seite. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein geringer Anteil des Verkehrs die Gartenstraße nutzt. Dies führt jedoch zu keiner relevanten Veränderung der Gesamtbewertung.</p> <p>Der Verkehrsuntersuchung liegt der Vorhaben- Erschließungsplan mit Nutzungskonzept vom 18.05.2026 zugrunde. Die Vorgaben der technischen Regelwerke wurden eingehalten. Zur Leistungsfähigkeit der Hochdorfer Straße siehe die Ausführungen unter Punkt 1.</p> <p>Die zu erwartenden Gesamtverkehrsmengen bleiben insgesamt gering und liegen in einem Bereich, der sogar für Wohnwege oder verkehrsberuhigte Bereiche noch üblich und verträglich ist. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit kann hieraus nicht abgeleitet werden.</p> <p>Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Teilnahme am Straßenverkehr gemäß Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Die StVO stellt darüber hinaus geeignete Instrumente zur Regelung und Sicherung des Verkehrs bereit, die unabhängig von der Bauleitplanung zur Anwendung kommen können. Die Straße „Am Blauen Meer“ ist bereits als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und entsprechend beschildert. Unabhängig davon ist darauf hinzuweisen, dass Maßnahmen zur Verkehrsregelung und -sicherung (z. B. Beschilderung, Geschwindigkeitsbegrenzungen, verkehrsberuhigende Maßnahmen) nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind, sondern im Rahmen der straßenverkehrsrechtlichen Zuständigkeit geregelt werden.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>Bei der derzeitigen Konzeption werden die Anwohner der Hochdorfer Straße zusätzlichen erheblichen Verkehrsbelastungen ausgesetzt sein, Maßnahmen zu einer Minimierung entsprechender Folgen sind nicht erkennbar. Wir möchten diesbezüglich auf den Umstand hinweisen, dass das Projekt von der Größe her (240219 VEP Präsentation Gronau Folie 3) ungefähr vergleichbar mit dem Wohngebiet westlich der Hochdorfer Straße bis zum Beginn der Felder Richtung Rödersheim ist. Dieses Gebiet wird durch drei Straßen (Oberdorffstraße, Hirschhornstraße, Von der Tann-Straße) erschlossen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund erscheint es uns auch nicht nachvollziehbar, dass der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits jetzt die Möglichkeit vorsieht, noch zusätzlich verkehrsverursachende Arten der Nutzung des Geländes zu erlauben. Teil IA I 1 sieht neben „... nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ vor, daneben könnten auch „der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden ...“. Der Hintergrund dieser Regelung- die auch mit dem zu genehmigenden Projekt in keinem erkennbaren Zusammenhang steht- ist uns absolut unverständlich. Wir halten sie für unzulässig.</p>	<p>Der in der Stellungnahme angeführte Vergleich mit dem bestehenden Baugebiet ist nicht geeignet die Planung in Frage zu stellen. Die beiden Gebiete sind städtebaulich nicht miteinander vergleichbar.</p> <p>Das Baugebiet „Mitte Süd“ wurde als klassisches Einfamilienhausgebiet entwickelt, bei dem jedes Grundstück unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden ist. Die Erschließung erfolgt über Wohnstraßen, und der ruhende Verkehr wird überwiegend auf den jeweiligen Privatgrundstücken untergebracht.</p> <p>Demgegenüber verfolgt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14–16“ ein eigenständiges städtebauliches Konzept zur Entwicklung eines generationenübergreifenden, verdichteten Wohnquartiers. Ziel ist insbesondere die Schaffung eines qualitätsvollen und weitgehend verkehrsberuhigten Innenbereichs, der auch den Bedürfnissen älterer und mobilitätseingeschränkter Menschen gerecht wird. Der ruhende Verkehr wird daher bewusst in den Randbereichen des Quartiers in gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen sowie in einem Garagengeschoss gebündelt. Die innere Erschließung ist überwiegend dem nicht motorisierten Verkehr vorbehalten. Dieses Konzept entspricht aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs innerhalb sensibler Wohnquartiere und ist planerisch ausdrücklich gewollt.</p> <p>Nunmehr wird die Art der baulichen Nutzung auf sonstige Weise festgesetzt. Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wohngebäude mit Wohnungen und Senioren-Service-Wohnungen, – Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen, – Gebäude und Räume für die Versorgung und Verpflegung wie Kurzzeitbetreuung, Tagespflege mit Pflegeapartments, Küche, Verwaltung, Pflegedienst und Ähnliches sowie ein Café. <p>Über ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass ein wesentlicher Teil der Mehrfamilienhäuser als Senioren-Service-Wohnungen genutzt wird. Die Wohnnutzung entspricht im Hinblick auf Immissionen einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.</p> <p>Vor diesem Hintergrund hält die Ortsgemeinde an der vorgesehenen Erschließungskonzeption fest. Die vorgetragenen Bedenken führen zu keiner Änderung der Planung.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
		<p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme von Bürger 2 und 3 zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Den vorgetragene Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung, der Verkehrssicherheit sowie der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets wird nicht gefolgt.</i></p> <p><i>Die vorliegende Verkehrsuntersuchung weist nach, dass die bestehenden Verkehrsflächen die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen leistungsfähig und verträglich aufnehmen können. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ist nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Auch die vorgesehenen Nutzungen entsprechen dem städtebaulichen Konzept des generationenübergreifenden Wohnquartiers und sind planungsrechtlich zulässig.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird entsprechend der vorliegenden Abwägung berücksichtigt. Die vorgetragene Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu Ö2.</p>
Ö2	<p>3. Anpassung an die bauliche Umgebung- (Teil IA E des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)</p> <p>Das Projekt entspricht von seiner Struktur und insbesondere der baulichen Verdichtung her weder der bisherigen Nutzung als privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich noch der baulichen Umgebung der Anlage. Es gibt in Rödersheim-Gronau kein Gebiet dieser Größenordnung, das für die Nutzung einer derartigen Anzahl von Menschen vorgesehen ist. Zu sehen ist eine extreme Verdichtung und Flächenversiegelung. Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans selbst gibt an, dass der zulässige Wert für allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten wird.</p>	<p>Zu 3.</p> <p>Die landwirtschaftliche Nutzung wurde bereits in den 2000er Jahren aufgegeben; die Fläche liegt seither weitgehend brach. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nachfolgenutzung der brachliegenden und baulich vorbelasteten Fläche und entspricht somit dem raumordnerischen Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Die angestrebte bauliche Dichte ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.</p> <p>Die angestrebte bauliche Dichte ist Ergebnis einer bewussten städtebaulichen und im Ortsgemeinderat beschlossenen Konzeption. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines generationenübergreifenden Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen sowie Wohnraum für junge Familien. Die vorgesehene Nutzungsdichte dient dabei auch der wirtschaftlich tragfähigen und langfristig bezahlbaren Umsetzung des Pflege- und Wohnkonzepts. Zudem orientiert sich die verdichtete Bebauung an dem regionalplane-</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>Die Auswirkungen dieser Maßnahmen auf das lokale Klima, die Aufheizung der Umgebung durch Abstrahlhitze, die Einschränkung der Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser und letztlich auch die Frage, welche sozialen Folgen ein Zusammenleben einer Vielzahl von Menschen auf einem so beengten Bereich haben kann, sind offen. Die Einholung entsprechender Gutachten wird zeigen, ob der Planungsprozess überhaupt in dieser Form weitergeführt werden kann.</p> <p>Die im Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargelegten Ausgleichsmaßnahmen haben bis dato allenfalls kosmetische Wirkung. Dies zeigt bereits die Abbildung 5: intensive Dachbegrünung ist alleine auf dem Dach des Pflegeheims zu erkennen.</p>	<p>rischen Grundsatz, flächensparende Siedlungskonzepte zu entwickeln (PS 1.4.1.2 (G)). Die Bebauung soll unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen.</p> <p>Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung auf sonstige Weise festgesetzt. Hierzu die Ausführungen unter der OZ.Ö2.2. Eine unmittelbare Bindung an die Gebietstypen und Obergrenzen der BauNVO besteht nicht. Ungeachtet dessen orientiert sich die Planung an den städtebaulichen Maßstäben vergleichbarer Wohnnutzungen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Orientierungswert eines Allgemeinen Wohngebiets. Die zulässige Gesamtversiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt ca. 0,7 und bleibt damit unterhalb der zulässigen Kappungsgrenze von 0,8. Die höhere Gesamtversiegelung resultiert insbesondere aus den erforderlichen gemeinschaftlichen Erschließungs- und Stellplatzflächen eines verdichteten Wohnquartiers.</p> <p>Die Gebäudehöhen orientieren sich an einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung mit abgestufter Höhenentwicklung. Hierdurch wird ein verträglicher Übergang zur bestehenden Siedlungsstruktur geschaffen. Gleichzeitig wird den Anforderungen an barrierefreies und seniorengerechtes Wohnen Rechnung getragen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich mit besonderer klimatischer Funktion. Bedeutende Luftaustauschbahnen oder regional bedeutsame klimatische Wirkungsräume sind nicht betroffen. Die unversiegelten Flächen weisen lediglich eine lokale Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet ohne relevante siedlungsklimatische Wirkung auf.</p> <p>Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima sieht die Planung in den entsprechenden Gutachten umfangreiche Maßnahmen vor. Hierzu zählen insbesondere Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen, Regenwasserrückhaltung, Regenwassernutzung, wasserdurchlässige Beläge sowie die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers. Ergänzend werden Freiflächen, Grünanlagen, Spielbereiche sowie externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Die im Umweltbericht und Grünordnungsplan vorgesehenen Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen dienen nicht lediglich einer „kosmetischen“ Aufwertung, sondern stellen verbindliche und fachlich abgestimmte Maßnahmen zur Vermei-</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
		<p>dung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Die Maßnahmen sind Bestandteil der Satzung und damit verbindlich umzusetzen.</p> <p>Die Gemeinde hält die Planung daher weiterhin für städtebaulich vertretbar und angemessen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim nimmt die Stellungnahme von Bürger 2 und 3 zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Den vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der baulichen Dichte, der Flächenversiegelung sowie der Auswirkungen auf Ortsbild, Klima und Wasserhaushalt wird nicht gefolgt.</i></p> <p><i>Die Planung dient der Nachnutzung einer brachliegenden und baulich vorbelasteten Fläche im Sinne der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die vorgesehene Nutzungsdichte ist Ergebnis eines städtebaulichen Konzepts zur Schaffung eines generationenübergreifenden Wohnquartiers mit Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen sowie Wohnraum für junge Familien.</i></p> <p><i>Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an den Maßstäben vergleichbarer Wohnnutzungen. Die Auswirkungen auf Klima, Wasserhaushalt und Natur wurden gutachterlich untersucht. Die vorgesehenen Begrünungs-, Regenwasser- und Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil der Planung und verbindlich umzusetzen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird entsprechend der vorliegenden Abwägung berücksichtigt. Die vorgetragenen Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</i></p> <p><i>Beschlussergebnis zu Ö2.</i></p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
Ö2	<p>4. Umweltbezogene Vorgaben Naturnahe Wasserbewirtschaftung – Umweltprüfung - Fachbeitrag Artenschutz (Teil D 3 des Vorentwurfs der 2. Änderung des Flächennutzungsplans)</p> <p>In unseren Augen ist es widersprüchlich, wie ein erheblich in die Umwelt eingreifendes Vorhaben dieser Größe einerseits bis in die Art der Dachgestaltung schon ausdifferenziert geplant wird, andererseits die laut Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlichen Stellungnahmen von Experten zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrssituation (siehe oben) und auf Fragen des Klima-, Natur- und Artenschutzes noch völlig fehlen.</p> <p>Es erscheint fraglich, wie die intensiven Auswirkungen des Projekts auf die Belange von Klima-, Umwelt-, und Naturschutz kompensiert werden können. Auf der Fläche selbst ist das wegen der intensiven Verdichtung und Versiegelung nicht möglich. Es ist aber auch nicht dargelegt, dass in der Umgebung des Vorhabens Flächen zugekauft werden sollen, die aus Kompensationsgründen umgestaltet werden können. Diese Punkte sollten unserer Ansicht nach vor dem planerischen Fortgang des Vorhabens geklärt werden.</p>	<p>Zu 4.</p> <p>Soweit bemängelt wird, dass zum Zeitpunkt des Vorentwurfs noch keine ausreichenden fachgutachterlichen Untersuchungen zu den Auswirkungen des Vorhabens auf Verkehr, Klima, Natur- und Artenschutz vorgelegen hätten, ist festzustellen, dass es sich beim Vorentwurf um einen frühen Verfahrensstand handelt. Die abschließende Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange erfolgt im weiteren Verfahren und wird im Umweltbericht dokumentiert.</p> <p>Der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB liegt zwischenzeitlich mit Datum vom 18.05.2026 vor. Der Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Umweltschutzgüter liegen diverse Gutachten und Untersuchungen zugrunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsuntersuchung - Schalltechnische Untersuchung - Geruchsimmissionsprognose - Bodentechnischer Bericht - Wasserhaushaltsbilanz - Entwässerungskonzept - Fachbeitrag Artenschutz <p>Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie das Landschaftsbild wurden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ermittelt, beschrieben und bewertet. Im Ergebnis zeigt sich, dass das Vorhaben trotz der vorgesehenen baulichen Verdichtung mit überwiegend geringen bis mäßigen Umweltauswirkungen verbunden ist. Erhebliche nachteilige Auswirkungen bestehen insbesondere für die Schutzgüter Boden (durch Versiegelung) sowie Pflanzen (durch den Verlust von Freiflächen). Die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen wurde im Planungsprozess berücksichtigt. Darüber hinaus werden die verbleibenden Eingriffe durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.</p> <p>Neben Maßnahmen im Plangebiet (Teilgeltungsbereich 1) wird eine externe Ausgleichsfläche/ -maßnahme im Teilgeltungsbereich 2 umgesetzt. Auf den Flurstücken Nr. 234 und 235 wird ein 6,00 m breiter mehrjähriger Blühstreifen angelegt (870 m²) und alle vier bis fünf Jahre umgebrochen und neu eingesät. An den Kopfenden wird ein regionaltypischer Obstbaum am Feldwegrand gepflanzt. Damit ist sichergestellt, dass die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen werden.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
		<p>Auswirkungen auf geschützte Biotope oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht gegeben.</p> <p>Soweit in der Stellungnahme gefordert wird, die umweltbezogenen Fragestellungen vor dem weiteren planerischen Fortgang abschließend zu klären, ist darauf hinzuweisen, dass genau dies im weiteren Verfahren erfolgt ist. Die erforderlichen Untersuchungen liegen nun vollständig vor und sind in die Abwägung eingestellt worden.</p> <p>Ein Abwägungsdefizit ist somit nicht gegeben.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim nimmt die Stellungnahme von Bürger 2 und 3 zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Die Hinweise zu den umweltbezogenen Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte geprüft und durch entsprechende Fachgutachten, den Umweltbericht sowie festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird entsprechend der vorliegenden Abwägung berücksichtigt. Die vorgetragenen Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</i></p> <p><i>Beschlussergebnis zu Ö2.</i></p>
Ö2	<p>5. Ver- und Entsorgung Wasserbezogene Erschließung (Teil D 3.1 2. des Vorentwurfs der 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Teil IA G des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)</p> <p>Nach der Darstellung in den Planungsunterlagen ist der Schmutzwasserkanal in der Hochdorfer Straße bereits jetzt nahe an seiner Kapazitätsgrenze. Die Entsorgung der sicherlich nicht geringen Schmutzwassermengen aus dem Projektgebiet wird diese Grenze erreichen oder sogar überschreiten. Das bedeutet, dass eine andere Lösung für die anfallende – und durch die erhebliche Geländebedingte Versiegelung erhebliche - Menge an Niederschlags-</p>	<p>Zu 5. Soweit vorgetragen wird, dass der bestehende Schmutzwasserkanal in der Hochdorfer Straße bereits ausgelastet sei und die zusätzlichen Abwassermengen nicht aufnehmen könne, ist festzustellen, dass die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren sichergestellt wird.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser kann voraussichtlich in den bestehenden Kanal in der Hochdorfer Straße eingeleitet werden, soweit die Genehmigungsbehörden zustimmen. Die anfallenden Mengen sind im weiteren Planungsverlauf zu ermitteln und in die Kanaldimensionierung einfließen zu lassen. Im Genehmigungsverfahren wird die Entwässerung des Schmutzwassers mit den VG-Werken abge-</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>wasser gefunden werden muss. Ein Konzept existiert für diese Frage nicht, eine Versickerung auf dem Grundstück selbst erscheint nicht möglich. Es ist nicht dargelegt, dass weitere Flächen zur Lösung dieses Problems zugekauft werden sollen. Auch dieses Problem sollte gelöst werden, bevor die Planungen des Projekts weitergehen dürfen.</p> <p>Angesichts der zunehmenden Starkregenereignisse wird mit dem Projekt Pfälzer Garten ein weiteres Gefahrenpotential in einem bereits mit Hochwasserschäden vorbelasteten Gebiet geschaffen - die an das Projektgrundstück anschließende Straße trägt nicht zu Unrecht den Namen „Am Blauen Meer“.</p>	<p>stimmt.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt ein abgestimmtes Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser vor. Das anfallende Niederschlagswasser wird nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern im Plangebiet zurückgehalten und gedrosselt abgeführt. Hierzu ist vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sammlung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets, - Ableitung in ein Regenrückhaltebecken entlang der östlichen Gebietsgrenze, - Zwischenspeicherung mit einem Stauvolumen von ca. 82 m³, - gedrosselte Ableitung (ca. 5 l/s) in den zu ertüchtigenden Schlaggraben. - Begrünungsmaßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung bei und stärken den lokalen Wasserhaushalt. <p>Damit wird dem Grundsatz einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung Rechnung getragen.</p> <p>Die Auswirkungen von Starkregenereignissen wurden im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Untersuchungen betrachtet.</p> <p>Im Plangebiet weist das 4-stündige Extremstarkregenereignis die stärksten Auswirkungen mit partiellen Wassertiefen im Gebiet von < 1 m aus. Diese Wassertiefe findet sich im Anschlussbereich an den Schlaggraben. Es ist davon auszugehen, dass das Volumen des Schlaggrabens hier zu gering ist, um die anfallenden Wassermassen aufzunehmen und es deswegen im niedrigsten Anschlussbereich zum Graben zu der großen Wassertiefe kommt.</p> <p>Im Rahmen der Ertüchtigung des Schlaggrabens zur Ableitung von Niederschlagswasser wird besonderes Augenmerk auf dessen hydraulische Leistungsfähigkeit gelegt werden.</p> <p>Durch die eher ebene Topographie treten im Planungsgebiet langsame Fließgeschwindigkeiten auf, so dass die Wahrscheinlichkeit von Schäden an der Oberfläche durch Mitreißen gering ist. Dies ist auch im bebauten Zustand zu erwarten. Von den benachbarten Grundstücken fließen keine Wassermengen in das Plangebiet. Im Gebiet werden Rückhaltevolumina generiert, die Starkregenereignisse schadlos zurückhalten.</p> <p>Um Schäden durch kurzfristige Starkregenereignisse zu vermeiden oder zu vermindern wird im Plangebiet hochwasserangepasstes Bauen empfohlen.</p> <p>Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser siehe obige Ausführun-</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>sen dabei Nutzen und Risiken objektiv betrachtet werden. Dazu sind insbesondere die Themenfelder Ortsbild, Infrastruktur, Wasser-/Umweltmanagement und Lebensqualität zu bewerten.</p>	
<p>Ö3</p>	<p>I. Harmonie mit dem bestehenden Ortsbild</p> <p>Rödersheim-Gronau ist als ländliche Ortsgemeinde geprägt durch eine hierfür typische Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern und einer deutlich geringeren Zahl an Mehrfamilienhäusern. Insbesondere trifft dies auf die an die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hochdorfer Straße 14 – 16“ (Planungsgebiet) grenzenden Bestandsbaugebiete zu. Die im Norden (Gartenstraße) angrenzende Bebauung ist gekennzeichnet durch straßenseitige Hauptgebäude mit großzügigen, tiefreichenden Grundstücken, teilweise mit baulichen Erweiterungen. Das gilt auch für die Bestandsbebauung in der Hochdorfer Straße. Das im Westen angrenzende Baugebiet Mitte-Süd ist mit eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern, ein- und einhalbgeschossigen Doppel- und Reihenhäusern und mit einigen wenigen Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Ausführung bebaut. Die für ein Neubaugebiet in dörflicher Lage charakteristische Baudichte spiegelt sich in der Grundflächenzahl von ca. 0,2 wider. Das Baugebiet Mitte-Süd hat eine Größe von rd. 5,0 ha.</p> <p>Dem entsprechen auch die Vorgaben im Bebauungsplan für das Baugebiet „Südlich der Kirche St. Leo“, das bislang nur in einem kleinen Bereich der ehemaligen Küferei mit Doppelhäusern realisiert ist. Im noch nicht bebauten Bereich sind überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Lediglich im Baubereich N10 können Häusergruppen errichtet werden. Dieser umfasst aber nur einen marginalen Anteil des gesamten Baugebiets. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch dieses Baugebiet in seiner Struktur nicht erheblich von der bislang im Dorf vorhandenen baulichen Ausgestaltung abweichen wird.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf umfasst eine Fläche von rd. 1,06 ha und sieht eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Das erweckt den Eindruck, als stünde eine Bebauung an, die durchaus noch als typisch für Ortschaften in der Größe von Rödersheim-Gronau angesehen werden könnte. Aus der Grundflächenzahl lässt sich aber noch kein Rückschluss auf das Gesamtvolumen der zu erwartenden Baukörper im Planungsgebiet ziehen. Dazu wäre zumindest die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erforderlich. Auf diese soll aber laut Teil 1A I. Ziffer 2.1 des vorliegenden Bebauungsplanvor-</p>	<p>Zu I.</p> <p>Die Umgebung des Plangebiets weist bereits heute unterschiedliche Bebauungs- und Nutzungsstrukturen auf. Neben locker bebauten Ein- und Zweifamilienhausbereichen bestehen auch dichtere Siedlungsstrukturen sowie Bereiche mit planungsrechtlich zulässigen höheren Nutzungsmaßen. So sind im Bebauungsplan „Mitte-Süd“ in Teilbereichen Grundflächenzahlen zwischen 0,4 und 0,6 festgesetzt. Auch der Bebauungsplan „Südlich der Kirche St. Leo“ ermöglicht in mehreren Bereichen neben Einzel- und Doppelhäusern ausdrücklich Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäuser. Darüber hinaus bestehen insbesondere in den unbeplanten Innenbereichen entlang der Gartenstraße und westlich der Hochdorfer Straße Nachverdichtungspotenziale, die bereits heute zu einer höheren baulichen Dichte geführt haben bzw. planungsrechtlich zulässig wären.</p> <p>Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Maß eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß BauNVO. Die zulässige Gesamtversiegelung bleibt mit ca. 0,7 unterhalb der Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO. Eine weitergehende Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist zur städtebaulichen Steuerung vorliegend nicht erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung wird vielmehr durch die Kombination aus Grundflächenzahl, maximal zulässiger Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse, Baugrenzen sowie ergänzenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinreichend bestimmt und be-</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>entwurfs Stand 19.02.2024 ausdrücklich verzichtet werden. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (a.a.O. Ziffer 2.3) ist aber kein geeigneter Parameter, um das Volumen eines Gebäudes bestimmen zu können. Das lässt sich im vorhandenen Baubestand sehr gut nachvollziehen, wenn die zweigeschossige Bauweise auf der westlichen Seite des ortsrändnäheren Teils der Hochdorfer Straße mit der zweigeschossigen Bauweise auf der nördlichen Seite der Straße Am Bingraben verglichen wird. Obwohl alle diese Gebäude lediglich über 2 Vollgeschosse verfügen, weichen die Gebäudegrößen erheblich voneinander ab. Eine bauplanerische Reglementierung der Gebäudegröße kann z.B. durch die zusätzliche Vorgabe von Dachneigung und Gebäudehöhe erreicht werden. Damit kann die Gebäudegröße genauer eingeschätzt werden. Eine derartige Regelung fehlt aber (Hinweis auf Ziffer 2.2 a.a.O.).</p> <p>Anschaulicher kann die Bebauungsdichte aus den veröffentlichten Planungsüberlegungen zur Gebäudebauweise abgeleitet werden. Entsprechend Teil IA E. Ziffer 1 sollen geschaffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 80 Wohnplätze im Altenheim (Baufeld 1) – 34 Wohnungen im Baufeld 2 und – 16 Reihenhäuser im Baufeld 3. <p>Selbst bei einer konservativen Schätzung von durchschnittlich zwei Personen je Wohnung im Baufeld 2 und drei Personen im Baufeld 3 ergibt sich Wohnraum für ca. 200 Menschen auf der beplanten Fläche von 1,06 ha. Im Baugebiet Mitte-Süd, zu dem uns Kenntnisse vorliegen, ist die Zahl der dort wohnenden Menschen nicht nennenswert höher, allerdings ist diese Fläche um das Fünffache größer. Vergleichbares dürfte für das Baugebiet Mitte-Nord und das entstehende Baugebiet „Südlich der Kirche St. Leo“ gelten. In der Hochdorfer Straße und der Gartenstraße dürfte die Bewohnerdichte dagegen eher noch geringer sein als im Baugebiet Mitte-Süd.</p> <p>Es zeichnet sich unverkennbar ab, dass die Besiedlungsdichte im Planungsgebiet mit etwa dem Faktor 5 über dem Wert der angrenzenden bebauten Bereiche im Ort und der noch nicht umgesetzten Bebauungspläne liegen wird. Zwar ist eine Verdichtung städteplanerisch wünschenswert. Diese muss sich aber verträglich in das Ortsbild einfügen. Davon kann bei einer derart aus dem Ortsbild herausfallenden Bebauung nicht mehr ausgegangen werden. Eine vergleichbar verdichtete Bebauung ist in der gesamten Ortslage nicht vorzufinden.</p>	<p>grenzt.</p> <p>Die Gebäudehöhen werden verbindlich in Metern über Normalhöhennull festgesetzt. Hieraus ergeben sich Traufhöhen von ca. 7,10 m sowie maximale Gebäudehöhen zwischen ca. 9,40 m und 13,30 m. Die Gebäudeentwicklung erfolgt abgestuft und berücksichtigt die angrenzenden Siedlungsbereiche. Die ursprünglich vorgesehene Geländeauffüllung wurde im Zuge der Planfortschreibung vollständig aufgegeben, wodurch die optische Wirkung der Gebäude gegenüber früheren Planständen deutlich reduziert werden konnte.</p> <p>Die Planung wurde zwischenzeitlich fortentwickelt und umfasst nunmehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baufeld 1: 15 Reihenhäuser, - Baufeld 2: 27 Senioren-Service-Wohnungen, 21 Pflegeapartments, Tagespflege, Kurzzeitbetreuung sowie ein Bewohnercafé, - Baufeld 3: 35 Senioren-Service-Wohnungen. <p>Das ursprünglich vorgesehene klassische Pflegeheim mit 80 Pflegeplätzen ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Hierdurch wurde die Nutzungsintensität gegenüber früheren Planständen bereits reduziert.</p> <p>Die angestrebte bauliche Dichte ergibt sich aus dem planerischen Ziel, ein generationenübergreifendes Wohnquartier mit seniorengerechten Wohn- und Pflegeangeboten sowie Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Die kompakte Bauweise dient zugleich einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich. Die Gemeinde misst diesen Belangen angesichts knapper werdender Flächenressourcen und steigender Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ein hohes Gewicht bei.</p> <p>Darüber hinaus ermöglicht die verdichtete Bauweise eine wirtschaftlich tragfähige Umsetzung des Wohn- und Pflegekonzepts sowie die Schaffung vergleichsweise bezahlbaren Wohnraums. Die Planung entspricht insoweit auch den Zielen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und einer nachhaltigen Innenentwicklung.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>Charakteristisch für die Wahrnehmung im Ort ist das Erscheinungsbild der geplanten Bebauungen in den Randbereichen des Planungsgebiets. Nähert man sich dem Planungsgebiet von der Hochdorfer Straße aus nördlicher Richtung kommend, wird der Blick nach links auf die Nordseite des Planungsgebiets fallen, also auf die Gebäudefronten an der nördlichen Grenze zur Gartenstraße hin. Zu sehen sein werden (von Ost nach West): der seitliche Flügel des Altenheims (25 Meter lang und ca. 9,50 Meter hoch, also ca. 250 m² Fassadenfläche), ein Mehrfamilienhaus (22 Meter lang und ca. 14 Meter hoch, also rd. 300 m² sichtbare Dach- und Fassadenfläche) und 5 Reihenhäuser (geschlossene Front ca. 30 Meter lang und einschließlich der Dächer ca. 10 Meter hoch, also etwa 300 m² sichtbare Dach- und Fassadenfläche). Unterbrochen werden diese optischen Bollwerke nur durch zwei Zuwege zwischen den Gebäuden, deren Breite mangels Maßangaben in den veröffentlichten Planungsunterlagen nur abgeschätzt werden kann. Maßstabstreue im Plan unterstellt und den Versatz der Gebäude wegen des spitzwinkligen Verlaufs der Grundstücksgrenze berücksichtigend, dürfte dies der Breite eines Reihenhauses entsprechen. Es entsteht also eine Gebäudefront mit einer Gesamtlänge von ca. 90 Metern und einer sichtbaren Gesamtfläche von ca. 850 m², die lediglich durch zwei Einschnitte mit einer optisch wahrnehmbaren Breite von vielleicht 6 Metern durchbrochen wird.</p> <p>Die Bebauung an der westlichen Grenze des Planungsgebiets wird nach jetzigem Planungsstand aus den Giebelseiten zweier Reihenhäuser und der Längsseite eines Blocks mit 6 Reihenhäusern bestehen. Folgt man den Planzeichnungen im Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt sich eine Baufront an der Hochdorfer Straße von rd. 60 Metern Länge und einer Höhe von ca. 10 Metern (einschließlich der Dächer), die optisch ebenfalls lediglich durch zwei Einschnitte unterbrochen wird. Bei Annäherung aus der Richtung Mitte-Süd wird nur die geschlossene Front des parallel zur Hochdorfer Straße ausgerichteten Reihenhausblocks mit einer optisch wahrnehmbaren Fläche unter Berücksichtigung der Dachhöhe von rund 360 m² zu sehen sein. Zwar gibt es auch an anderen Stellen im Ort, z.B. im Baugebiet Mitte-Nord, Baufronten mit ähnlichem Ausmaß. Allerdings handelt es sich dort um ein einziges Gebäude an der Hauptstraße auf einer Länge zwischen den Querstraßen Im Elldinger und Am Heckmorgen und ein weiteres Gebäude auf der Südseite der Willeburgstraße, die im Übrigen wie die Bebauung an der Nordseite der Hauptstraße durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Dabei ist das Baugebiet Mitte-Nord mit einer Größe von 5,9 ha fast sechs Mal</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt, dass sich moderne und verdichtete Bauformen grundsätzlich nicht mit dem Ortsbild vereinbaren lassen. Das Ortsbild unterliegt vielmehr einem stetigen Wandel und wird durch unterschiedliche historische Entwicklungsphasen geprägt. Während die ältere Ortslage insbesondere durch landwirtschaftlich geprägte Haus-Hof-Strukturen gekennzeichnet ist, entstanden die angrenzenden Wohngebiete überwiegend in der Nachkriegszeit mit lockerer Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Das nun geplante Quartier trägt den heutigen Anforderungen an flächensparendes, energieeffizientes und generationengerechtes Wohnen Rechnung und stellt eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur dar.</p> <p>Die Gestaltung der Baukörper wurde zudem im Rahmen der fortgeschriebenen Planung überarbeitet. Insbesondere die Randbereiche der Bebauung werden durch Gebäudeversätze, begrünte Zwischenräume, gegliederte Fassaden sowie unterschiedliche Baukörperstrukturen aufgelockert. Entlang der Gartenstraße erfolgt eine Untergliederung der Bebauung in mehrere Abschnitte unterschiedlicher Höhe und Gestaltung. Auch entlang der Hochdorfer Straße gliedert sich die Bebauung in einzelne Hausgruppen und nicht in eine durchgehende bauliche Großstruktur.</p> <p>Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung werden eingehalten.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>so groß wie das Planungsgebiet.</p> <p>Verschärft wird sich der optische Eindruck im Planungsgebiet durch die vorgesehene Geländeaufschüttung, welche zu einer Erhöhung von 1,20 Meter (Teil IA. E. Ziffer 5) bezogen auf das Straßenniveau führt und die Gebäude noch höher und massiger erscheinen lässt.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen: Es gibt im gesamten Ort keine derart massiven, geschlossenen Gebäudefronten an den äußeren Grenzen der Bebauungsgebiete. Diese Art der Bebauung ist nicht mit dem Ortsbild von Rödersheim-Gronau vereinbar.</p>	<p>Die ursprünglich vorgesehene Geländeauffüllung wurde im Zuge der Planfortschreibung vollständig aufgegeben, wodurch die optische Wirkung der Gebäude gegenüber früheren Planständen deutlich reduziert werden konnte.</p> <p>Der Dichteansatz ergibt sich aus der Funktion des Wohnquartiers; die Wohn- und Pflegeeinrichtungen erfordern andere Bauformen. Es besteht ein großes Interesse an den Einrichtungen für ältere und betagte Menschen. Im Gegensatz zu den Ein- und Zweifamilienhäusern der locker bebauten Wohngebiete ist durch die erhöhte Nutzungsdichte in Verbindung mit serieller Bauweise zudem eine effizientere Nutzung der verfügbaren Bodenressourcen und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden möglich.</p> <p>Die klassischen Ein- und Zweifamilienhausgebiete sind seit der Nachkriegszeit entstanden; in gestalterischer Hinsicht heben sie sich deutlich von der Altortbebauung mit der typischen Haus-Hof-Bauweise mit einer höheren Dichte ab. Das vorliegende Bauvorhaben ist Ausdruck der Zeit, in der das Bauvorhaben projektiert wird. In Zeiten knapper Ressourcen sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie energiesparende, kompakte Bauformen von zunehmender Bedeutung. Zudem können sich Familien immer seltener ein Einfamilienhaus leisten. Mit dem verdichteten Bauen gehen auch optische Veränderungen einher; dies muss aber nicht zum Nachteil des Ortsbildes sein. Vielmehr ist die Bebauung Ausdruck ihrer Zeit.</p> <p>Die Gemeinde kommt daher im Rahmen der Abwägung zu dem Ergebnis, dass die Planung trotz der gegenüber Teilen der Umgebung erhöhten baulichen Dichte städtebaulich vertretbar ist und sich unter Berücksichtigung der planerischen Zielsetzungen angemessen in die bestehende Ortsstruktur einfügt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim nimmt die Stellungnahme von Bürger 4 und 5 zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Den vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der baulichen Dichte, der Flächenversiegelung sowie der Auswirkungen auf Ortsbild wird nicht gefolgt.</i></p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
		<p><i>Die Planung dient der Nachnutzung einer brachliegenden und baulich vorbelasteten Fläche im Sinne der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die vorgesehene Nutzungsdichte ist Ergebnis eines städtebaulichen Konzepts zur Schaffung eines generationenübergreifenden Wohnquartiers mit Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen sowie Wohnraum für junge Familien. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an den Maßstäben vergleichbarer Wohnnutzungen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird entsprechend der vorliegenden Abwägung berücksichtigt. Die vorgetragenen Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu Ö3.</p>
Ö3	<p>II. Infrastruktur</p> <p>Nach dem Planungsvorentwurf soll die verkehrliche Anbindung des Planungsgebiets über die Hochdorfer Straße erfolgen (Teil IA E. Ziffer 3 und Teil IA I. Ziffer 7). Ausgehend von dem zu erwartenden Wohnraum im Planungsgebiet muss in der Hochdorfer Straße mit einem erheblichen Verkehrszuwachs gerechnet werden. Weitere Belastungen durch die beabsichtigte Tagespflegeeinrichtung, AnlieferLKW-, Besucher- und Mitarbeiterverkehr sind dabei noch nicht berücksichtigt. Für dieses Verkehrsaufkommen ist die Hochdorfer Straße augenscheinlich aber nicht ausgelegt.</p> <p>Es ist zu erwarten, dass sich der Verkehr gabeln und die Gartenstraße als Ausweichroute genutzt wird. Zwar ist Durchgangsverkehr in der Gartenstraße nicht zulässig - die Durchfahrt ist nur für Anlieger gestattet. Diese Beschränkung wird sich aber faktisch nicht durchsetzen lassen, es mangelt an wirksamen und vom Umfang her durchführbaren Überwachungsmöglichkeiten.</p> <p>Hinzu kommt, dass die Hochdorfer Straße sowie auch das angrenzende Am Blauen Meer als Schulweg zu Fuß und insbesondere auch mit dem Rad stark frequentiert sind und damit zukünftig eine deutlich höhere Verkehrsgefährdung für die Schüler zu befürchten ist.</p> <p>Es bleibt nur der Schluss: Die Verkehrsinfrastruktur in der Hochdorfer Straße ist nicht ausreichend, um den bei einem Bauvorhaben dieser Größe zu erwartenden Verkehr aufzunehmen.</p>	<p>Zu II.</p> <p>Es liegt eine Verkehrsuntersuchung zur geplanten Wohnanlage Hochdorfer Straße 14 – 16 vom 11.03.2026 vor. Im Zuge einer Leistungsfähigkeitsuntersuchung konnte nachgewiesen werden, dass der Knotenpunkt K1 (Hauptstraße / Hochdorfer Straße) im Bestand, im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall mit der Gesamtqualitätsstufe A eine sehr gute Verkehrsqualität aufweist. Der Knotenpunkt weist demnach noch erhebliche Kapazitäten für weitere Entwicklungen auf.</p> <p>Die Verkehrsmenge in der Hochdorfer Straße wird sich durch die neuen Nutzungen in der vormittäglichen Spitzenstunde um knapp 20 Fahrzeuge und in der nachmittäglichen Spitzenstunde um ca. 25 Fahrzeuge erhöhen.</p> <p>Aufgrund der derzeit geringen Grundbelastung in der Hochdorfer Straße wird sich die Kfz-Verkehrsmenge am Gesamttag um den Faktor 2,25 erhöhen (von 230 Kfz/24h auf 515 Kfz/24h). Die resultierenden Gesamtverkehrsmengen bleiben indes gering und in einem Bereich, der sogar für Wohnwege oder verkehrsberuhigte Bereiche noch üblich ist.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist eine Überlastung der bestehenden Verkehrswege nicht zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets über die vorhandene Infrastruktur ist als ausreichend und leistungsfähig zu bewerten.</p> <p>Für die Fahrbeziehung in Richtung Osten stellt die Gartenstraße zwar grundsätzlich eine kürzere Verbindung dar als die Hauptstraße. Da die Gartenstraße jedoch lediglich für den Anliegerverkehr sowie den Radverkehr freigegeben ist,</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>Die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes soll über den vorhandenen Kanal in der Hochdorfer Straße erfolgen. Der Mischwasserkanal ist bereits heute an seiner Leistungsgrenze. Die Entwässerung des Schmutzwassers ist noch möglich, das anfallende Oberflächenwasser kann nicht mehr über den Kanal entwässert werden. Hier entsteht der Eindruck, dass das Kanalsystem über ausreichende Reserven verfügt, wenn das Oberflächenwasser des Planungsgebiets auf anderem Weg als über die Kanalisation abgeführt wird. Allerdings werden auch Teile des Baugebiets Mitte-Süd über den Kanal in der Hochdorfer Straße entsorgt. Dort wird aber das anfallende Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal eingespeist. Bei einem Starkregenereignis zeichnet sich eine Überlastung des Kanalsystems ab, wenn dieser zeitgleich auch das aus dem Planungsgebiet kommende Schmutzwasser aufnehmen muss. Es drohen Schäden bei den Anrainern durch Rückstauungen.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorhandene Infrastruktur überhaupt nicht darauf ausgelegt ist, um den mit einem Planungsvorhaben dieser Größe einhergehenden Anforderungen gerecht zu werden.</p>	<p>wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung davon ausgegangen, dass der durch das Plangebiet entstehende Neuverkehr regelkonform über den Knotenpunkt K1 (Hauptstraße / Hochdorfer Straße) abgewickelt wird.</p> <p>Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Knotenpunkt K1 stellen somit einen konservativen Ansatz dar und liegen auf der ingenieurtechnisch sicheren Seite. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein geringer Anteil des Verkehrs die Gartenstraße nutzt. Dies führt jedoch zu keiner relevanten Veränderung der Gesamtbewertung.</p> <p>Ergänzend wurde ein Entwässerungskonzept vom 27.04.2026 erstellt. Dabei soll das anfallende Niederschlagswasser oberflächennah über Entwässerungsrinnen gesammelt und zum südöstlichen Gebietsrand geleitet werden, von wo es auf 5 l/s gedrosselt in den zu ertüchtigenden Schlaggraben geleitet werden soll. Ein Regenrückhaltebecken mit mindestens 82 cbm Stauvolumen puffert größere Regenereignisse. Da alle angeschlossenen Flächen der Belastungskategorie 1 zugeschrieben werden können, ist keine qualitative Behandlung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in das Gewässer 3. Ordnung „Schlaggraben“ erforderlich. Versickerungsanlagen kommen aufgrund der sehr gering durchlässigen Böden für das Projekt nicht infrage.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser kann voraussichtlich in den bestehenden Kanal in der Hochdorfer Straße eingeleitet werden, soweit die Genehmigungsbehörden zustimmen. Die anfallenden Mengen sind im weiteren Planungsverlauf zu ermitteln und in die Kanaldimensionierung einfließen zu lassen.</p> <p>Die wasserwirtschaftliche Erschließung ist damit gewährleistet. Die vorgetragenen Bedenken führen zu keiner Änderung der Planung.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim nimmt die Stellungnahme von Bürger 4 und 5 zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Den vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung, sowie der Entwässerungsplanung wird nicht gefolgt.</i></p> <p><i>Die vorliegende Verkehrsuntersuchung weist nach, dass die bestehenden Verkehrsflächen die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen leis-</i></p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
		<p><i>tungsfähig und verträglich aufnehmen können. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ist nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Die wasserwirtschaftliche Erschließung des Plangebiets ist grundsätzlich gewährleistet und wird in der Fachplanung berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird entsprechend der vorliegenden Abwägung berücksichtigt. Die vorgetragenen Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</i></p> <p><i>Beschlussergebnis zu Ö3.</i></p>
Ö3	<p>III. Wasser- und Umweltmanagement</p> <p>Hier muss dem Überflutungsschutz vor allem bei Starkregenereignissen und der geologischen Beschaffenheit in der Ortslage Rechnung getragen werden.</p> <p>Das Baugebiet Mitte-Süd hat ein leichtes Gefälle in Richtung Südosten, die Hochdorfer Straße nach Süden. Der tiefste Punkt dürfte sich in etwa im Einmündungsbereich der Straße Am Blauen Meer in die Hochdorfer Straße befinden. Das Niederschlagswasser kann bei Starkregen, soweit es nicht über die Kanalisation abgeleitet wird, über die beiden genannten Straßen in Richtung Schlaggraben abfließen, ohne sich zu Überflutungsflächen anzustauen. In diesem Bereich sind ausweislich der Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz auch die höchsten Ablaufgeschwindigkeiten zu erwarten. Das Bauvorhaben sieht aber Maßnahmen vor, die sich negativ auf diese günstige Konstellation auswirken werden. Zum Schutz des Bodens ist nämlich geplant, große Teile des Vorhabengrundstücks mit Aushubmaterial u.a. aus dem Bau der Tiefgarage in einer Höhe von rd. 1,20 m aufzuschütten (Teil IA E. Ziffer 5 des Planungsvorentwurfs). Die Aufschüttungsbereiche befinden sich dann aber genau in den Ablaufbereichen der Hochdorfer Straße und Am Blauen Meer. Das wird den bislang freien Ablauf von Starkregenwasser behindern. Verschärfend kommt das Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet hinzu, das wegen der hohen Oberflächenversiegelungsquote über diesen Schnittpunkt abfließen und so die Wasserstände zusätzlich erhöhen wird. Das Überschwemmungsrisiko und damit die Gefahr von Sach- und Personenschäden nehmen zu.</p>	<p>Zu III. Die Auswirkungen von Starkregenereignissen wurden im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Untersuchungen betrachtet.</p> <p>Im Plangebiet (Teilgeltungsbereich 1) weist das 4-stündige Extremstarkregenereignis die stärksten Auswirkungen mit partiellen Wassertiefen im Gebiet von < 1 m aus. Diese Wassertiefe findet sich im Anschlussbereich an den Schlaggraben. Es ist davon auszugehen, dass das Volumen des Schlaggrabens hier zu gering ist, um die anfallenden Wassermassen aufzunehmen und es deswegen im niedrigsten Anschlussbereich zum Graben zu der großen Wassertiefe kommt. Um Schäden durch kurzfristige Starkregenereignisse zu vermeiden oder zu vermindern wird im Plangebiet hochwasserangepasstes Bauen (z. B. Sicherung tiefliegender Gebäudeöffnungen, Rückschlagklappen, etc.) empfohlen.</p> <p>Im Rahmen der Ertüchtigung des Schlaggrabens zur Ableitung von Niederschlagswasser wird besonderes Augenmerk auf dessen hydraulische Leistungsfähigkeit gelegt werden.</p> <p>Durch die eher ebene Topographie treten im Planungsgebiet langsame Fließgeschwindigkeiten auf, so dass die Wahrscheinlichkeit von Schäden an der Oberfläche durch Mitreißen gering ist. Dies ist auch im bebauten Zustand zu erwarten.</p> <p>Von den benachbarten Grundstücken fließen keine Wassermengen in das Plangebiet (Teilgeltungsbereich 1). Im Gebiet werden Rückhaltevolumina generiert, die Starkregenereignisse schadlos zurückhalten.</p> <p>Eine Tiefgarage ist nicht mehr geplant; stattdessen ist erdgeschossig eine Gemeinschaftsgarage vorgesehen.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>Rödersheim-Gronau ist zumindest stellenweise mit hohen Grundwasserständen konfrontiert. Entsprechende Hinweise finden sich z.B. in den Bebauungsplänen Mitte-Süd (Textliche Festsetzungen C.10) und jünger im Bebauungsplan "Gewerbegebiet östlich der Assenheimer Straße" Ziffer 6.6 („Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.“). Sollte das Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet durch Versickerung beseitigt werden, wie es als Option in Teil IA G. des Vorentwurfs des Bebauungsplans erwogen ist, wird dies zur Verschärfung der Grundwasserproblematik zumindest in den angrenzenden Bereichen der Gartenstraße, Hochdorfer Straße und Am Blauen Meer führen.</p> <p>Es kann nicht dahingestellt bleiben, dass die Gesamtversiegelung im Planungsgebiet mit der GRZ 0,78 deutlich über dem zulässigen Wert von 0,6 für Allgemeine Wohngebiete liegt (Teil IA E. Ziffer 2. des Vorentwurfs). Das Umweltbundesamt erläutert hierzu auf seiner Website (https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/boden/bodenversiegelung#was-ist-bodenversiegelung):</p> <p>„Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt: Zum einen kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen. Zum anderen steigt das Risiko zu örtlichen Überschwemmungen, da bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorfluter die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können. Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst: Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Hinzu kommt, dass sie als Standort für Pflanzen ungeeignet sind. Diese fallen somit als Wasserverdunster und als Schattenspendler aus. Vor allem wird die natürliche Bodenfruchtbarkeit durch eine Versiegelung der Böden massiv beeinträchtigt: Wenn der Boden dauerhaft von Luft und Wasser abgeschlossen ist, geht die Bodenfauna zugrunde, welche wiederum wichtige Funktionen für den Erhalt und die Neubildung von fruchtbaren Böden erfüllt.“ Zwar weist der Planvorentwurf darauf hin, dass durch ausgleichende Maßnahmen wie ein begrüntes Flachdach (Pflegeheim), die teilweise begrünte Tiefgarage sowie Baum- und Strauchpflanzungen die zu hohe Versiegelung teilweise kompensiert werden könne und ein Teil der natürlichen Bodenfunktion wieder hergestellt werde. Ein Zustand, wie er bei Einhaltung einer Gesamtversiegelung von 0,6 oder weniger erreicht werden könnte, ist</p>	<p>Das Entwässerungskonzept entspricht den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes wonach bei Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger ausgelöst werden dürfen.</p> <p>Die hohen Grundwasserstände sind bekannt und werden auch im Entwässerungskonzept berücksichtigt. Maßnahmen gegen drückendes Wasser gehören zum hochwasserangepassten Bauen, auf welches der Bauherr hingewiesen wird. Zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und der baulichen Anlage muss ein Mindestabstand von 1 m eingehalten werden. Eine Ausnahme für einen geringeren Grundwasserabstand als 1 m kann unter bestimmten Voraussetzungen genehmigt werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.</p> <p>Der Grad der Gesamtversiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO fällt nunmehr mit ca. 0,7 unter anderem auch deshalb erhöht aus, weil innerhalb der Wohnanlage eine interne Erschließung vorgesehen ist. Dies ist in klassischen Einfamilienhausgebieten in der Regel anders; dort erfolgt die Erschließung mit Fahr- und Gehwegen auf öffentlichen Flächen außerhalb des Baugrundstücks. Dieser Flächenanteil liegt erfahrungsgemäß zwischen 15 – 20 %. Zudem ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden.</p> <p>Vorliegend ist die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Brache in unmittelbarem Zusammenhang mit der bebauten Ortslage geplant. Somit wird das regionalplanerische Ziel PS 1.4.1.4 (Z) Vorrang der Innenentwicklung beachtet. Das BauGB verlangt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Es verpflichtet die Gemeinden, die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen: Das bedeutet, Flächen wieder nutzbar zu machen – dies können auch Altlastflächen sein – und Baulücken zu schließen. Dies hat Vorrang vor Neubaugebieten „auf der grünen Wiese“.</p> <p>Die Bundesregierung hat das Ziel formuliert, bis 2030 weniger als 30 Hektar neue Flächen täglich für Siedlung und Verkehr zu beanspruchen. Bis 2050 soll die Netto-Null bei der Flächenneuanspruchnahme erreicht sein. Trotz rückläufiger Tendenz wird dieser Wert aktuell noch deutlich überschritten.</p> <p>Soweit bemängelt wird, dass zum Zeitpunkt des Vorentwurfs noch keine ausreichenden fachgutachterlichen Untersuchungen zu naturnahen Wasserbewirtschaftung sowie zur Entwässerung durchgeführt wurden, ist festzustellen, dass es sich beim</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>mit diesen Maßnahmen aber nicht realisierbar.</p> <p>Ein Projekt in dieser Größe birgt erhebliche wasserwirtschaftliche Risiken, zumal im Planungsvorentwurf Aussagen zur naturnahen Wasserbewirtschaftung und ein Entwässerungskonzept fehlen (Teil IA G.). Die Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund noch fehlender Begutachtungen nicht abschließend bewertbar.</p>	<p>Vorentwurf um einen frühen Verfahrensstand handelt. Die erforderlichen Untersuchungen bzw. Gutachten liegen nun vollständig vor und sind in die Abwägung eingestellt worden.</p> <p>Das mit der SGD-Süd Wasserwirtschaft abgestimmte Entwässerungskonzept vom 26.06.2025, fortgeführt am 27.04.2026, zeigt die Niederschlagsentwässerung des geplanten Baugebietes auf.</p> <p>Die wasserwirtschaftliche Erschließung ist damit gewährleistet. Die vorgetragenen Bedenken führen zu keiner Änderung der Planung.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim nimmt die Stellungnahme von Bürger 4 und 5 zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Die Belange der Schmutz- und Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie des Starkregenschutzes wurden im Rahmen der Fachplanungen und wasserwirtschaftlichen Untersuchungen berücksichtigt. Die wasserwirtschaftliche Erschließung des Plangebiets ist grundsätzlich gewährleistet.</i></p> <p><i>Den vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der baulichen Dichte sowie der Flächenversiegelung wird nicht gefolgt.</i></p> <p><i>Die Planung dient der Nachnutzung einer brachliegenden und baulich vorbelasteten Fläche im Sinne der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die vorgesehene Nutzungsdichte ist Ergebnis eines städtebaulichen Konzepts zur Schaffung eines generationenübergreifenden Wohnquartiers mit Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen sowie Wohnraum für junge Familien. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an den Maßstäben vergleichbarer Wohnnutzungen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird entsprechend der vorliegenden Abwägung berücksichtigt. Die vorgetragenen Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu Ö3.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
Ö3	<p>IV. Lebensqualität</p> <p>„Lebensqualität ist ein Sammelbegriff für all jene Faktoren, welche die Lebensbedingungen eines Individuums oder der Mitglieder einer Gesellschaft ausmachen. Üblicherweise versteht man unter der Qualität des Lebens vor allem den Grad des subjektiven Wohlbefindens einer Person oder einer Gruppe von Menschen“ (Quelle: Enzyklopädie Wikipedia).</p> <p>Die Errichtung einer Altenpflegeeinrichtung trägt in diesem Sinn sicherlich zur Steigerung der Lebensqualität bei. Dies war auch schon Gegenstand der Überlegungen in der Vergangenheit, z.B. am Alsheimer Platz. Auch senioren- und familiengerechte Wohnmöglichkeiten sind ein Beitrag zur Verbesserung der Lebensumstände vor Ort. Soll dies aber in der hochverdichteten Form wie im Planungsvorentwurf vorgesehen erfolgen, machen die damit einhergehenden Nachteile und Risiken den Zuwachs an Lebensqualität zunichte. Dies kann nur vermieden werden, wenn die angestrebte hochverdichtete Bauart aufgegeben wird.</p>	<p>Zu IV. Kenntnisnahme</p> <p>Die Schaffung eines generationenübergreifenden Wohn- und Pflegequartiers mit Senioren-Service-Wohnungen, Tagespflege, Pflegeapartments sowie Wohnraum für junge Familien trägt den demografischen und sozialen Anforderungen der Ortsgemeinde Rechnung und dient der Sicherung sowie Verbesserung der örtlichen Daseinsvorsorge. Die Planung verfolgt das Ziel, unterschiedliche Wohn- und Betreuungsformen an einem Standort zu bündeln und dadurch Synergieeffekte, kurze Wege sowie gemeinschaftsfördernde Strukturen zu schaffen.</p> <p>Die Planung berücksichtigt darüber hinaus qualitative Anforderungen an das Wohnumfeld. Vorgesehen sind begrünte Freibereiche, gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen, Wegeverbindungen, Spielbereiche sowie Maßnahmen zur Durchgrünung und Niederschlagswasserrückhaltung. Hierdurch wird trotz der verdichteten Bauweise ein qualitativvolles Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen.</p> <p>Die Ortsgemeinde verkennt nicht, dass sich die geplante Bebauung hinsichtlich ihrer Dichte von der klassischen Einfamilienhausstruktur jüngerer Baugebiete unterscheidet. Städtebauliche Entwicklungen unterliegen jedoch einem Wandel gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Rahmenbedingungen. Vor dem Hintergrund steigender Wohnraumbedarfe, demografischer Veränderungen, begrenzter Flächenressourcen und klimapolitischer Anforderungen entspricht die Planung zeitgemäßen Anforderungen an ein flächensparendes und nachhaltiges Bauen.</p> <p>Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Lebensqualität ist unter Berücksichtigung der geplanten Freiraumgestaltung, der verkehrlichen Leistungsfähigkeit, der Umweltmaßnahmen sowie der sozialen Zielsetzung des Vorhabens nicht erkennbar. Vielmehr wird durch das Vorhaben ein zusätzlicher Beitrag zur Wohnraumversorgung sowie zur Betreuung und Versorgung älterer Menschen innerhalb der Ortsgemeinde geleistet.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
		<p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Verbandsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme von Bürger 4 und 5 zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird entsprechend der vorliegenden Abwägung berücksichtigt. Die vorgetragenen Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu Ö3.</p>
Ö3	<p>V. Fazit</p> <p>Der Umsetzung des Planungsvorentwurfs führt zu einer baulichen Gestaltung, die sich eklatant vom ortsüblichen Bild entfernt. Sie birgt erhebliche wasserwirtschaftliche Risiken und überlastet die vorhandene Infrastruktur in den Teilbereichen Verkehr und Kanalisation. Der mit dem Bau des Pflegeheims und der senioren- und familiengerechten Wohnmöglichkeiten verbundene Zugewinn an Lebensqualität geht durch die Nachteile, die sich aus der geplanten hochverdichteten Bauweise ergeben, verloren.</p>	<p>Die Schaffung eines generationenübergreifenden Wohn- und Pflegequartiers mit Senioren-Service-Wohnungen, Tagespflege, Pflegeapartments sowie Wohnraum für junge Familien trägt den demografischen und sozialen Anforderungen der Ortsgemeinde Rechnung und dient der Sicherung sowie Verbesserung der örtlichen Daseinsvorsorge. Die Planung verfolgt das Ziel, unterschiedliche Wohn- und Betreuungsformen an einem Standort zu bündeln und dadurch Synergieeffekte, kurze Wege sowie gemeinschaftsfördernde Strukturen zu schaffen.</p> <p>Die Ortsgemeinde verkennt nicht, dass sich die geplante Bebauung hinsichtlich ihrer Dichte von der klassischen Einfamilienhausstruktur jüngerer Baugebiete unterscheidet. Städtebauliche Entwicklungen unterliegen jedoch einem Wandel gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Rahmenbedingungen. Vor dem Hintergrund steigender Wohnraumbedarfe, demografischer Veränderungen, begrenzter Flächenressourcen und klimapolitischer Anforderungen entspricht die Planung zeitgemäßen Anforderungen an ein flächensparendes und nachhaltiges Bauen.</p> <p>Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Lebensqualität ist unter Berücksichtigung der geplanten Freiraumgestaltung, der verkehrlichen Leistungsfähigkeit, der Umweltmaßnahmen sowie der sozialen Zielsetzung des Vorhabens nicht erkennbar. Vielmehr wird durch das Vorhaben ein zusätzlicher Beitrag zur Wohnraumversorgung sowie zur Betreuung und Versorgung älterer Menschen innerhalb der Ortsgemeinde geleistet.</p> <p>Im bereits mit der SGD-Süd Wasserwirtschaft abgestimmten Entwässerungskonzept vom 26.06.2025, fortgeführt am 27.04.2026, werden Möglichkeiten zur Entwässerung des Plangebietes aufgezeigt.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
		<p>Ergebnis der Verkehrsuntersuchung vom 11.03.2026 ist unter anderem auch die Feststellung, dass die resultierende Gesamtverkehrsmenge gering bleibt und in einem Bereich liegt, der sogar für Wohnwege oder verkehrsberuhigte Bereiche noch üblich ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann im umliegenden Straßennetz abgewickelt werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund hält die Ortsgemeinde an der vorliegenden Planung fest. Die vorgetragenen Bedenken führen zu keiner Änderung der Planung.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim nimmt die Stellungnahme von Bürger 4 und 5 zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird entsprechend der vorliegenden Abwägung berücksichtigt. Die vorgetragenen Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</i></p> <p><i>Beschlussergebnis zu Ö3.</i></p>
Ö4	<p>Bürger 6 und 7 Schreiben vom 21.07.2024</p>	
Ö4	<p>Die Bürger 6 und 7 schließen sich voll umfänglich der Stellungnahme der Bürger 2 und 3 an. Siehe OZ.Ö2.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Hierzu die Ausführungen unter der OZ.Ö2.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim nimmt die Stellungnahme von Bürger 6 und 7 zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird entsprechend der Abwägung aus OZ.Ö2 berücksichtigt. Die vorgetragenen Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</i></p> <p><i>Beschlussergebnis zu Ö4.</i></p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
Ö5	<p>Bürger 8 Schreiben vom 20.07.2024</p>	
Ö5	<p>B. Planungsanlass und Planungsziel</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Aussage die Fläche sei bereits stark anthropogen beeinflusst ist falsch! Eine ehemalige Hühnerfarm und 1 Wohnhaus auf rd. 10.000 m² Fläche lassen diese Feststellung nicht zu. – Wo sollen an anderer Stelle bestehende Außenbereichsflächen von Bebauung freigehalten werden? – Wenn eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum festzustellen ist, stelle ich die Frage, warum das geplante Objekt „ehemalige Wäscherei“ noch nicht bebaut wird. – Der Aussage zur demographischen Entwicklung und der Frage zu altersgerechten Wohnungen stimme ich voll zu. – Reihenhäuser für Paare und Familien sind dazu jedoch nicht notwendig. Diese können z.G. im geplanten Baugebiet „hinter der Kirche St. Leo“ errichtet werden. 	<p>Zu B.</p> <p>Die Einschätzung, wonach die Fläche nicht anthropogen vorbelastet sei, wird nicht geteilt. Die Fläche als ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb ist bereits durch bauliche Nutzungen sowie menschliche Eingriffe geprägt und nicht als unberührter Außenbereich anzusehen. Gleichwohl ist der Ortsgemeinde bewusst, dass mit der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Diese wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, bewertet und durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Allgemein geht man davon aus, dass durch eine Innenentwicklung keine zusätzlichen, bisher unbelasteten Flächen für eine Siedlungsentwicklung beansprucht werden müssen.</p> <p>Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum, auch in der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim sowie der Tatsache, dass der Rhein-Pfalz-Kreis als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gilt, wurde für die Konversionsfläche der ehemaligen Wäscherei der Bebauungsplan „Am Leiermann – Stechgraben“ aufgestellt. Dieser ist mit Bekanntmachung vom 19.09.2025 in Kraft getreten. Auf der Fläche sollen drei Mehrfamilienhäuser sowie zwei Einfamilienhäuser entstehen. Aktuell werden die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Das Vorhaben befindet sich somit in der Realisierungsphase.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Soweit angeregt wird, auf Reihenhäuser zu verzichten und entsprechende Wohnformen stattdessen im Bereich „Südlich der Kirche St. Leo“ vorzusehen, wird darauf hingewiesen, dass die Planung bewusst ein generationenübergreifendes Quartier vorsieht. Ziel ist es, unterschiedliche Wohnangebote für verschiedene Alters- und Nutzergruppen miteinander zu kombinieren. Die vorgesehenen Reihenhäuser dienen insbesondere der Schaffung von Wohnraum für junge Familien und tragen zu einer sozialen Durchmischung des Quartiers bei.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
		<p>Das städtebauliche Konzept verfolgt damit ausdrücklich einen integrativen Ansatz und ist planerisch gewollt.</p> <p>Die Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau hält daher an der vorliegenden Planung fest.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim nimmt die Stellungnahme von Bürger 8 zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Die Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau hält an den städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung eines generationenübergreifenden Wohnquartiers sowie an der vorgesehenen Nutzungsstruktur fest.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird entsprechend der vorliegenden Abwägung berücksichtigt. Die vorgetragenen Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</i></p> <p><i>Beschlussergebnis zu Ö5.</i></p>
Ö5	<p>C. Rahmenbedingungen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nach „ 35 Abs. 1 ist eine Nachfolgenutzung nur zulässig, wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist“. Dies ist für die geplante Anlage nicht der Fall. <p>Alle umliegenden Straßen sind nicht in der Lage den Verkehr für ein solches Vorhaben aufzunehmen.</p>	<p>Zu C.</p> <p>Die Ausführungen beziehen sich auf die Regelungen des § 35 BauGB für Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich. Vorliegend ist das Bauvorhaben im derzeitigen Außenbereich planungsrechtlich nicht zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen stellt die Ortsgemeinde daher den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14–16“ gemäß § 12 BauGB auf. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 und nicht nach § 35 BauGB.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung vom 11.03.2026 fachgutachterlich geprüft. Dabei wurden sowohl die bestehende Verkehrssituation als auch die durch das Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen untersucht und bewertet.</p> <p>Im Zuge der Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass der maßgebliche Knotenpunkt Hauptstraße / Hochdorfer Straße (K1) sowohl im Bestand als auch im Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall die Gesamtqualitätsstufe A erreicht und damit eine sehr gute Verkehrsqualität aufweist. Es bestehen weiterhin ausreichende Kapazitätsreserven für die Aufnahme des zusätzlichen</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>– § 35 Abs. 4 legt fest was außenbereichsverträglich ist. Ein Vorhaben in der Dimension der eingebrachten Planung ist dies nicht.</p> <p>Nach § 35 Abs. 5 sind alle zulässigen Maßnahmen in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Dies wäre dann der Fall, wenn man das geplante Altenheim auf der Fläche es ehemaligen Hühnerhofes errichten würde. Die Größe der befestigten Fläche entspricht der Fläche, die der Planung eines Altenheimes im Gebiet hinter der Kirche St. Leo zugrunde lag. (siehe Anlage 1)</p>	<p>Verkehrs.</p> <p>Die zusätzlichen Verkehrsmengen durch das Vorhaben bewegen sich zudem in einem vergleichsweise geringen Rahmen. In der vormittäglichen Spitzenstunde erhöht sich das Verkehrsaufkommen um ca. 20 Fahrzeuge, in der nachmittäglichen Spitzenstunde um ca. 25 Fahrzeuge. Die Gesamtverkehrsmenge in der Hochdorfer Straße steigt rechnerisch von derzeit ca. 230 Kfz/24h auf ca. 515 Kfz/24h an. Trotz der prozentualen Erhöhung verbleibt das absolute Verkehrsaufkommen damit auf einem niedrigen Niveau, das selbst für Wohnwege oder verkehrsberuhigte Bereiche noch üblich ist.</p> <p>Anhaltspunkte dafür, dass die umliegenden Straßen die zusätzlichen Verkehre nicht aufnehmen könnten oder die verkehrliche Erschließung nicht gesichert wäre, ergeben sich aus den fachgutachterlichen Untersuchungen nicht.</p> <p>Die Ausführungen beziehen sich im Wesentlichen auf die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des § 35 BauGB für Vorhaben im Außenbereich. Vorliegend wird jedoch zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nicht mehr nach § 35 BauGB, sondern nach § 30 BauGB auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>Die in der Stellungnahme angeführte frühere Planung eines Altenheims auf einer anderen Fläche ist nicht geeignet, die vorliegende Planung in Frage zu stellen. Die damaligen Planungen unterscheiden sich sowohl hinsichtlich des Nutzungskonzepts als auch hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung wesentlich vom nunmehr vorgesehenen Vorhaben. Zudem ist ein klassisches Alten- oder Pflegeheim im vorliegenden Konzept nicht mehr vorgesehen.</p> <p>Die Planung wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt und sieht nun überwiegend Senioren-Service-Wohnungen in Kombination mit ergänzenden Pflege- und Betreuungsangeboten vor. Es handelt sich somit um ein eigenständiges städtebauliches und funktionales Konzept, das nicht mit früheren Einzelplanungen vergleichbar ist.</p> <p>Die Gemeinde hält daher an der Planung fest.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
		<p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim nimmt die Stellungnahme von Bürger 8 zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit, der verkehrlichen Erschließung sowie der Flächeninanspruchnahme wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die fachgutachterlichen Untersuchungen belegen, dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist und die Planung den städtebaulichen Zielsetzungen der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau entspricht.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird entsprechend der vorliegenden Abwägung berücksichtigt. Die vorgetragenen Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu Ö5.</p>
Ö5	<p>D. Sonstige Belange und Vorgaben</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Belange des Verkehrs und der Verkehrserschließung Wie oben ausgeführt ist die verkehrliche Anbindung nicht ausreichend. Hier ist meines Erachtens ein entsprechendes Gutachten notwendig. 2. Belange der technischen Infrastruktur Das anfallende Oberflächenwasser kann bei der angestrebten Versiegelung des Geländes nicht (naturnah) durch Rückhaltung und Versickerung bewirtschaftet werden. Deshalb ist die Aussage dieses „anzustreben“ zu ungenau. Auch hier ist meines Erachtens ein Gutachten erforderlich. 3. Umweltbezogene Vorgaben Ist die Formulierung zur Umweltprüfung „in angemessener Weise“ ausreichend oder werden spezifische Dinge nicht geprüft? 	<p>Zu D.</p> <p>Siehe die obigen Ausführungen zur Verkehrsuntersuchung vom 11.03.2026 (OZ Ö5, zu C. Rahmenbedingungen)</p> <p>Im bereits mit der SGD-Süd Wasserwirtschaft abgestimmten Entwässerungskonzept vom 26.06.2025, fortgeführt am 27.04.2026, zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan werden Möglichkeiten zur Entwässerung des Plangebietes aufgezeigt. Ferner wurde eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt, um frühzeitig im Planungsprozess Bewirtschaftungsmaßnahmen für das Niederschlagswasser zu entwickeln und deren Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt zu untersuchen, um die Anforderungen zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts im Bebauungsplan festzuschreiben. Durch Maßnahmen zur Erhöhung der Verdunstung sowie der Grundwasserneubildung und zur Reduzierung des Abflusses, kommt es bei allen drei Komponenten Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung zu einer tolerierbaren Abweichung vom Referenzzustand.</p> <p>Der Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vom 18.05.2026 liegt vor, ebenfalls der Fachbeitrag Artenschutz vom 28.11.2025. Trotz vorgesehener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen führt das Vor-</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>In Rödersheim-Gronau gibt es kein Baugebiet, das so dicht überplant ist und auch das Grundstück in Dannstadt-Schauernheim mit dem dortigen Seniorenstift in der Ute Ruhnke-Straße hat wesentlich mehr Freiflächen als die Planungen für Rödersheim-Gronau vorsehen.</p> <p>Was die Parkflächen und die Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden angeht, vergleiche ich vor allem die geplanten Mehrfamilienhäuser mit den beiden auf dem ehemaligen Edeka-Gelände in Dannstadt errichteten Häusern, die aus 3 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss bestehen, 15 Meter Abstand zueinander haben und eine ausreichende oberirdische Parkfläche, von der aus nicht rückwärts auf eine Straße gefahren werden muss.</p> <p>In meinem Schreiben bezüglich des Bebauungsplanes habe ich bereits vorgeschlagen eine Interessiertenversammlung einzuberufen. So könnten beide Pläne gemeinsam besprochen werden.</p> <p>Als Anhang 1 ist ein Lageplan mit Planungsvorschlag beigefügt.</p>	<p>haben zu vergleichsweise eher geringen nachteiligen Umweltauswirkungen für die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere für das Schutzgut Pflanzen aufgrund der Freiflächenverluste und das Schutzgut Boden aufgrund der Versiegelung und Flächenbefestigung. Hieraus ergeben sich Ausgleichsmaßnahmen in den Teilgeltungsbereichen 1 und 2 des Bebauungsplans.</p> <p>Die geplante Nutzungsdichte, hier in Verbindung mit seriellem Bauen - ergibt sich aus dem planerischen Ziel, altersgerechte Wohnungen (betreutes Wohnen) mit Tagespflege und Pflegeapartments möglichst kosteneffizient und damit erschwinglich zu gestalten. Zudem orientiert sich die verdichtete Bebauung an dem regionalplanerischen Grundsatz, flächensparende Siedlungskonzepte zu entwickeln (PS 1.4.1.2 (G)). Im Gegensatz zu den Ein- und Zweifamilienhäusern der locker bebauten Wohngebiete ist durch die erhöhte Nutzungsdichte eine effizientere Nutzung der verfügbaren Bodenressourcen und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden möglich. Durch die kompakte Bauweise kann zudem Energie eingespart werden. Die Gärten und Hofbereiche werden begrünt und stellen eine Verbindung zum Außenbereich bzw. zu der bebauten Ortslage dar. Hier sind vielfältige Aufenthalte und Begegnungen möglich; die Freibereiche werden durch ein Fußwegenetz untereinander verbunden. Eine Verschlechterung der Wohnqualität im Umfeld der Anlage ist nicht erkennbar; negative Auswirkungen infolge von Verkehr sind gutachterlich widerlegt. Auch die Entwässerung des Wohnquartiers ist ohne Nachteile für die angrenzende Wohnbebauung.</p> <p>Der größte Teil der Gemeinschaftsstellplätze wird innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 des Bebauungsplans und hier auch teilweise in einer Gemeinschaftsgarage untergebracht. In der Verkehrsuntersuchung vom 11.03.2026 wurde festgestellt, dass die zu erwartenden Gesamtverkehrsmengen in der Hochdorfer Straße so gering und in einem Bereich sind, der sogar für Wohnwege oder verkehrsberuhigte Bereiche üblich ist. Vor diesem Hintergrund ist es vertretbar, die Senkrechtparkstände entlang der Hochdorfer Straße von der Straße aus zu erschließen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
		<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Rat der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim nimmt die Stellungnahme von Bürger 8 zur Kenntnis.</p> <p>Die Stellungnahme wird entsprechend der vorliegenden Abwägung berücksichtigt. Die vorgetragenen Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</p> <p>Beschlussergebnis zu Ö5.</p>
Ö6	<p>Bürger 9 Schreiben vom 20.08.2024</p>	
Ö6	<p>Hiermit teile ich zu den obenstehenden Bauleitplanungen folgende Bedenken und Anregungen mit: Den diesbezüglich erstellten Entwürfen zu Folge, sollen auf dem ehemaligen Aussiedlerhof FlurSt-Nr. 225/2 und 225/1 insgesamt 16 2-geschossige Reihenhäuser, 3 3-geschossige Mehrgenerationenhäuser mit 22 Senioren-Servicewohnungen und ein 3-geschossiges Altersheim mit 80 Plätzen + Tagespflege entstehen. Es handelt sich somit um teilweise besonders empfindliche Nutzungen.</p> <p>Auf vorhandene Umgebungsnutzungen wird in den Erläuterungen zu den o.g. Bauleitplanentwürfen nicht eingegangen. Ein Umweltbericht, welcher auf eventuell von außen auf das Plangebiet einwirkende Emissionen eingehen müsste, ist noch nicht erstellt.</p> <p>Insofern weise ich darauf hin, dass ich auf dem [REDACTED] des Plangebiets befindlichen Anwesen [REDACTED] einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb betreibe (Ackerbau / Intensivgemüsebau mit Feldberegnung).</p> <p>Ferner weise ich darauf hin, dass hiervon auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht vermeidbare Emissionen ausgehen, welche im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.</p> <p>Insofern ist von und zu Lasten des Planungsträgers ein entsprechender immissionsschutzrechtlicher Unbedenklichkeitsnachweis zu führen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die geplanten Nutzungen entsprechen hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit im Wesentlichen einer allgemeinen Wohnnutzung, wie sie bereits in der näheren Umgebung vorhanden ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung auf sonstige Weise fest; im Hinblick auf Immissionen gelten die Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebiets.</p> <p>Darüber hinaus wurde im Umweltbericht vom 18.05.2026 eine umfassende Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange sowie der Einwirkungen vorhandener Nutzungen auf das Plangebiet durchgeführt.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Auswirkungen der umliegenden Nutzungen auf das Plangebiet fachgutachterlich untersucht. Hierzu wurde unter anderem eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 21.10.2025 erstellt. Der östlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb einschließlich der im Rahmen der Bestandsaufnahme mitgeteilten Betriebsabläufe und Entwicklungsmöglichkeiten wurde hierbei berücksichtigt. Die Bestandsaufnahme erfolgte unter Einbeziehung des Betriebsinhabers.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte im gesamten Bereich des Plangebiets eingehalten werden. Innerhalb des Teilgelungsbereichs 1 unterschreitet der Beurteilungspegel der landwirtschaftlichen</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahmen
	<p>Die dazu erforderliche Bestandsaufnahme ist in meinem Beisein durchzuführen und dabei auch die jüngst von mir eingeleitete Weiterentwicklung meines Betriebs zu berücksichtigen [REDACTED]</p> <p>Ich erwarte entsprechend weitere Veranlassung und Mitteilung, auch über die zu den obenstehenden Einwendungen getroffene Abwägungsentscheidung.</p>	<p>Geräusche den für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwert im gesamten Plangebiet. Dabei wurden im Gutachten konservative Annahmen zugrunde gelegt und sämtliche potenziell lärmintensiven landwirtschaftlichen Tätigkeiten gleichzeitig berücksichtigt, obwohl diese in der betrieblichen Realität typischerweise zeitlich versetzt stattfinden. Es ist daher davon auszugehen, dass die tatsächlichen Belastungen im regulären Betriebsablauf niedriger ausfallen.</p> <p>Die Ortsgemeinde hält die Planung daher weiterhin für mit den Belangen des Immissionsschutzes vereinbar.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim nimmt die Stellungnahme von Bürger 9 zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch entsprechende Fachgutachten untersucht und in die Planung eingestellt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Plangebiet eingehalten werden und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten sind.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird entsprechend der vorliegenden Abwägung berücksichtigt. Die vorgetragenen Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</i></p> <p><i>Beschlussergebnis zu Ö6.</i></p>





- gepl. Fl. f. Altsheim
- ergänzt um die
"tatsächlich" erfolgte
Bebauung der
"Küfererei"

- evtl. könnte unter Verzicht
v. 4 NUU das "Wohnbereichsplan"

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis wurde in den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet.

Gegenüber der Vorentwurfsfassung vom 03.07.2026 wird der östliche Teil der Freihaltetrasse für die südliche Ortsumgebung zwischen Hochdorfer Straße und Assenheimer Straße aufgehoben.

Landau, 22.05.2026

stadtconcept 

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin