

GEMEINDE RÖDERSHEIM - GRONAU

VOM: 07. AUG. 1992

BESAUUNGSPLAN " MITTE - SÜD "

Az.: 63/610-13 Rö.-Gronau

## B E G R Ü N D U N G

### 1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen

#### 1.1 Allgemeines

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim, Teilgebiet Rödersheim-Gronau, sieht für das Gebiet des Bebauungsplanes eine Nutzung als "geplante Wohnbaufläche" und als "geplantes Dorfgebiet" vor. Der Baulandbedarf in der Gemeinde, d.h. die Größe dieser Baufläche wurde im Flächennutzungsplan im einzelnen begründet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt ist erforderlich, um der in letzter Zeit erneut ansteigenden Nachfrage ortsansässiger Bürger nach Bauplätzen innerhalb des Gemeindegebietes nachzukommen und damit der Abwanderung von Bürgern in Nachbargemeinden entgegenzuwirken. Darüber hinaus soll an dieser Nahtstelle zwischen den 1969 zusammengelegten, früher selbständigen Gemeinden Rödersheim und Gronau ein neuer Gemeindemittelpunkt geschaffen und damit die Wohnqualität der Gemeinde erhöht werden.

Um für die Erschließung des Gebietes die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß BauGB beschlossen.

#### 1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte südlich der Kreisstraße 19 (Hauptstraße). Es wird im Norden durch die Hauptstraße, im Osten durch die bereits vorhandene Bebauung entlang der Hochdorfer Straße und im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. In den Geltungsbereich einbezogen werden einige bereits bebaute Grundstücke entlang der Hauptstraße.

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 5,0 ha. Davon entfallen rd. 0,6 ha auf die bereits vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße und rd. 0,5 ha auf die Fläche für Gemeinbedarf. Die geplante Brutto-Wohnbaufläche beträgt somit rd. 3,9 ha.

#### 1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung der Bauflächen entlang der Hauptstraße und im östlichen Teilbereich des Baugebietes erfolgt als "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO. Diese Ausweisung ist notwendig, da in unmittelbarer Nachbarschaft (östlich des Baugebietes) landwirtschaftliche Betriebe liegen, von denen zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen können. Das Dorfgebiet wird jedoch hinsichtlich der zulässigen Nutzung in 2 Stufen eingeschränkt. In unmittelbarer Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Betrieben wird eine "gewerbliche" landwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen und damit lediglich eine Tierhaltung auf Eigenfutterbasis zugelassen. Evtl. auftretende zusätzliche Emissionen können damit auf tolerierbare Maße beschränkt werden.

In dem daran nach Westen anschließenden "eingeschränkten Dorfgebiet" werden alle Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe ausgeschlossen, um störende Einwirkungen auf die übrige "allgemeine Wohnbebauung" zu vermeiden und um damit eine gute Wohnqualität zu sichern.

Im gesamten Dorfgebiet wird zusätzlich der Bau und Betrieb von Vergnügungstätten gem. § 5 (3) BauNVO ausgeschlossen. Die Begründung hierfür liegt ebenfalls in der unmittelbaren Nachbarschaft des Dorfgebietes zu dem Allgemeinen Wohngebiet im Westen und Süden des Planbereichs, dessen Wohnqualität durch die von Vergnügungstätten ausgehenden Störungen negativ beeinflusst würde und daher durch diesen Ausschluß auf hohem Niveau gesichert werden soll.

In den Dorfgebieten wird im rückwärtigen Grundstücksteil eine "Nebengebäudezone" festgesetzt, in der Wohngebäude nicht zulässig sind und bei Bedarf vorrangig die Nebengebäude gebaut werden sollten. Nebengebäude sind generell aber auch in der (vorderen) Hauptgebäudezone zulässig.

Im übrigen wird die Bebauung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet mit 1- u. 2-geschossigen Einzelhäusern und Doppelhäusern auf relativ kleinen Grundstücken geplant. Diese Nutzungsfestsetzung und Mischung der unterschiedlichen Wohnformen entspricht den Zielen der Gemeinde und den voraussichtlichen Bauwünschen der künftigen Grundstückseigentümer. Eine stärkere bauliche Verdichtung, z.B. durch die Anordnung von Reihenhäusern, wurde wegen der in der Gemeinde bisher mangelnden Nachfrage nach solchen Wohnformen nicht vorgesehen. Die allgemeine Zielsetzung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird aber auch durch die große Zahl an Doppelhausgrundstücken und der Möglichkeit von späteren Grundstücksteilungen erreicht.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) 4 u. 5 BauNVO nicht zugelassen, um das relativ geringe Flächenangebot an dieser zentralen Stelle der Gemeinde nicht durch flächenintensive Betriebe (Gärtnereien) zu verringern und um Störungen und Belästigungen durch gebietsfremden Verkehr (Tankstellen) auszuschließen.

Für die Errichtung von zentral anzuordnenden öffentlichen Gebäuden und Einrichtungen wird der Bereich unmittelbar südlich der Kreisstraße reserviert. Er liegt damit an einer optisch hervorgehobenen Stelle und ist von allen Teilen der Gemeinde gut zu erreichen.

#### 1.4 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine wechselnd 8,0 m - 13,0 m breite Planstraße, die im Norden von der Hauptstraße abzweigt, in südlicher Richtung durch das Gebiet führt und im äußersten Südosten an die Hochdorfer Straße anbindet. Eine weitere Hupterschließungsstraße führt in Ost-West-Richtung und liegt im südlichen Planbereich. Sie könnte später, bei Bedarf, in westlicher Richtung zur Erschließung der angrenzenden Flächen verlängert werden. Von diesen Sammelstraßen zweigen Wohnstraßen mit Ausbaubreiten von 5,5 m bis 7,5 m zur Erschließung kleinflächiger Wohnquartiere ab. Durch ein Verschwenken der Fahrbahnen und durch Ausbau als "Mischverkehrsflächen" in den schmalen Wohnstraßen soll eine möglichst große Verkehrsberuhigung erreicht werden.

Die rückwärtigen, südlichen Grundstücksteile der Altbaugrundstücke entlang der Hauptstraße werden von Süden her über einen 4,5 m breiten befahrbaren Weg erschlossen, der nördlich parallel zum vorhandenen Graben verläuft und diesen lediglich an einer Stelle überquert. Damit kann auf eine Verrohrung

des Grabens verzichtet, bzw. diese auf eine nur 3,5 m breite Überbrückung beschränkt werden. Um ein regelmäßiges Befahren dieses Weges durch Schwerfahrzeuge (z.B. Müllautos) weitestgehend zu vermeiden, wird südlich des Grabens eine Fläche zum Aufstellen von Mülltonnen vorgesehen.

## 1.5 Versorgung

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserbeseitigung ist über das zu verlängernde örtliche Versorgungs- und Abwassernetz gesichert.

## 1.6 Grünordnung

1.6.1 Anhand der durchgeführten Grünordnungsplanung mit Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) werden unter Zugrundelegung der gesetzlichen Rahmenbedingungen der Umfang des zu erwartenden Eingriffes abgeschätzt und Maßnahmen zum Ausgleich dieses Eingriffes entwickelt. Die Grünordnungsplanung mit UVP wird Bestandteil dieser Begründung.

### 1.6.2 Landschaftsfaktoren

- Geologie: Landschaftshaushalt und Landschaftsbild (u.a. Oberflächengestalt, Gewässernetz, Bodenbildung, Klimaverlauf, Vegetationsentwicklung) werden entscheidend vom Aufbau und der Lagerung der Gesteine geprägt.

Das Plangebiet ist zum Vorderpfälzer Tiefland zu zählen. Es ist von den Terrassenablagerungen im Tertiär und Quartär (insbesondere Pleistozän) geprägt, in dem die Bäche Sande in Richtung Rheingraben transportierten.

Das Plangebiet liegt vollständig in der naturräumlichen Untereinheit "Böhler Lößplatte", welche sich durch einen hohen Anteil landwirtschaftlicher Vorrangflächen auszeichnet.

- Böden: Die Böden haben sich aufgrund der Wechselwirkung der Oberflächengestalt, des Klimas, des Wasserhaushaltes, der Vegetation und der menschlicher Nutzung entwickelt. Es herrschen überwiegend Lößböden vor, die als wertvolle landwirtschaftliche Standorte zu bezeichnen sind.
- Gewässerhaushalt: In Abhängigkeit von den unterschiedlichen Landschaftseinheiten und ihren Merkmalen - insbesondere bedingt durch die Oberflächenstruktur - sind unterschiedliche Grundwasserverhältnisse anzutreffen. Die im Plangebiet anstehenden Terrassenschotter sind gute Grundwasserspeicher. Die über dem Terrassenschotter aufgelagerten Lößschichten sorgen für einen quantitativ ausgeglichenen und qualitativ guten Grundwasserhaushalt.

- Klima : Das Plangebiet gehört dem südwestdeutschen Klimabereich an, der sich durch milde Winter und warme Sommer auszeichnet und zu den klimagünstigsten Gebieten Deutschlands zählt.

Für die Windtätigkeit bedeutsam sind die Riedel (Höhenrücken in West-Ost-Richtung), die die Kaltluft aus dem Kaltluftentstehungsgebiet "Pfälzer Wald" kanalisieren und in die Ebene transportieren helfen (Leitbahnen).

Mit zunehmender Verflachung der Riedel läßt die Intensität dieser Windtätigkeit nach. Insofern ist in diesen Bereichen für zusätzliche Kaltluftentstehungsgebiete und für Kaltluftabflußmöglichkeiten Sorge zu tragen.

- Vegetation: Das Baugebiet wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes finden sich Nutzgartenflächen mit Obstbaumbeständen. Der von Süden nach Norden verlaufende Graben ist stark verkrautet und führt nur zeitweise Wasser.

Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist der Perlgras-Buchewald.

- Fauna: Es ist nur ein geringer Tierbesatz festzustellen. Durch eine intensive Eingrünung der geplanten Anlage können neue, kleinere Lebensräume geschaffen werden.
- Schutzgebiete: Der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim weist für den Untersuchungsbereich kein Schutzgebiet aus. Lediglich im südwestlichen Randbereich sowie im weiteren Umfeld befinden sich Grabungsschutzgebiete:
  - "Blaues Meer" - römische Fundstätte
  - "Am Pfaffenpfad" - fränkisches Gräberfeld

### 1.6.3 Entwicklungsziele

Aus der Sicht der Landespflege werden für die geplante Maßnahme u.a. folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Die klimatischen Auswirkungen sind zu beachten;
- Die eintretende Belastung der Landschaft ist bei den Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen, z.B.:
  - o Landschaftszersiedelung
  - o Oberflächenveränderung
  - o Versiegelung der Oberfläche
  - o klimatische Veränderungen
  - o Reduzierung von Grünvolumen
- Gegenseitige Beeinträchtigungen durch unterschiedliche Nutzungen sind abzubauen. Die geplante Bebauung im Randbereich der Ortslage zur Landschaft hin kann zu Konflikten mit der bestehenden Nutzung

"Landwirtschaft" führen. Weiterhin kann das Landschaftsbild (Ortsrandgestalt) durch die Bebauung beeinträchtigt werden. Durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen entlang des Randbereiches können Beeinträchtigungen vermieden werden.

- Die zu erwartende erhöhte Erwärmung der geplanten befestigten Flächen (Bauflächen, Erschließungsflächen) kann durch verstärkte interne Begrünungsmaßnahmen kompensiert werden.
- Die Oberflächenwässer - einschließlich Dachentwässerung - sollen in geordnetem Zustand über Sickerschächte oder -mulden auf dem Grundstück zur Grundwasseranreicherung eingebracht werden.
- Die Pflanzenauswahl ist auf der Grundlage der potentiellen natürlichen Vegetation zu entwickeln. Dabei sind orts- oder regionaltypische Arten - einschließlich Obstarten- möglich und erwünscht.

#### 1.6.4 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz basiert auf der Zielsetzung, den rechnerischen Nachweis für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

Dabei sind die Hauptkriterien zur Beurteilung der Beeinträchtigungen des natürlichen Bodens im wesentlichen die negativen Auswirkungen auf

- die Gas- und Wasserkapazität (Prozeß der Aufnahme sowie der Speicherung, die Umwandlung und Abgabe)
- die Lebensgrundlage der Organismen (Pflanze, Tier)
- den Lebensraum für Organismen
- die Funktion der Fruchtbarkeit im ökologischen Sinne.

Aufgrund der durchgeführten Bilanzierung und unter Berücksichtigung der Zielplanung errechnet sich ein Defizit von 4.545 qm.

#### 1.6.5 Folgerungen

- Aus der Bilanzierung nach der Bodenfunktionszahl ergibt sich gem. Zielplanung eine Erhöhung des Anteils der versiegelten Fläche von 3 % auf 63 %.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen sowie der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan kann durch Pflanzgebote und durch Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ein Ausgleich der Maßnahme erzielt werden.

Bei der Bilanzierung nach der ökologischen Wertigkeit wurde lt. Zielplanung ein Defizit ermittelt. Demzufolge muß eine Ausgleichsfläche im Außenbereich zur Verfügung gestellt werden. Dieses Defizit bei der ökologischen Wertigkeit ergibt sich vor allem aus der relativ hohen Ausnutzung der privaten Grundstücke. Aus der Verpflichtung heraus, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, ist jedoch eine entsprechend hohe Ausnutzung des Geländes anzustreben, so daß auch langfristig der Bedarf gedeckt werden kann und einem Erweiterungsbedürfnis, welches letztendlich die Zersiedelung begünstigt, entgegengewirkt wird. Das führt in der Abwägung zu den folgenden Ausgleichsmaßnahmen:

1.6.6 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Intensive Begrünung des Planungsgebietes mit standortgerechten Gehölzen. Hierzu zählen u.a. Parkplatzbegrünung, wegebegleitendes Grün, Eingrünen des Spielplatzes, Anlage von gestalteten Grünbereichen auf der Fläche für Gemeinbedarf, Eingrünung der Baugrundstücke zur gestalterischen Einbindung in die Landschaft.
- Anwendung von alternativen Methoden der Regenentwässerung, insbesondere durch Versickerungsschächte und -mulden (z.B. in Form von Gartenteichen) sowie Regenwassernutzung nach Absprache mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft;
- Ausgleich der Beeinträchtigung des Bodengefüges infolge der Bautätigkeit durch Bodenlockerungen;
- Ausführung der Stellplatzflächen in wassergebundenem Belag ;
- Ausweisung einer Ausgleichsfläche von 4.881 qm auf dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Flurst.- Nr.1271/1 mit einer Wertzahl nach der 1.Generation von 4.881 qm x 0,5 = 2440,5 Werteinheiten sowie die Aufwertung der landwirtschaftlichen Nutzfläche/Spalierobst auf dem Grundstück Flurst.Nr. 1933 um 575,5 Werteinheiten durch Umwandlung in eine Streuobstwiese (sh. Plan als Anlage).

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Rödersheim-Gronau voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

2.1 Wert des Grund- und Bodens gemäß § 128 Abs. 1(1) BauGB	DM 1.220.000,--
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128 Abs. 1(2) BauGB	DM 1.108.000,-- =====

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Rödersheim-Gronau vom 1.8.1980 übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von

10/100, d.s.	rd. DM 110.000,--
	=====

Diese Kosten werden in den nächsten Jahren, je nach Erschließungsfortschritt, im Haushalt der Gemeinde bereitgestellt. Die übrigen Erschließungskosten werden entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung auf die Anlieger umgelegt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

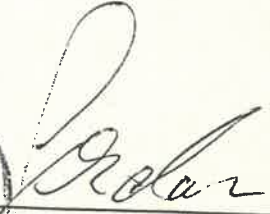
Es sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Entscheidung, welche Grundstücke zum Verfahren zugezogen werden, trifft der Ortsgemeinderat mit der Fassung des Umlegungsbeschlusses gem. § 47 BauGB.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. nach Abschluß der Baulandumlegung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Wohnbebauung richtet sich anschließend nach den zeitlichen Dispositionen der künftigen Grundstückseigentümer.

Rödersheim-Gronau, den 12. 9.1991



  
Ortsbürgermeister