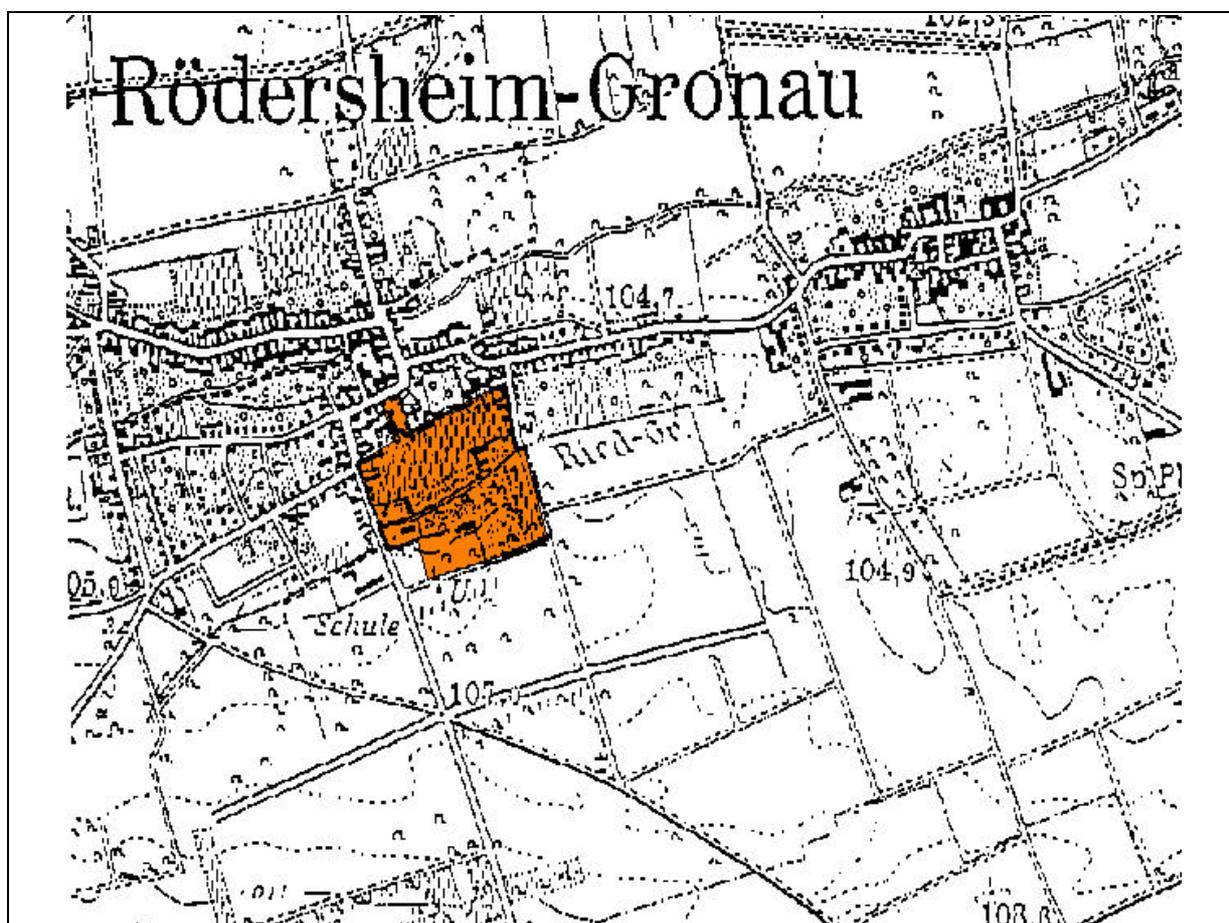


Begründung

zum Bebauungsplan "Südlich der Kirche St. Leo"
der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau

Satzungsexemplar



Stand:

Juni 2006

Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH,
Brahmsstraße 11
67655 Kaiserslautern

Begründung
zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB)
"Südlich der Kirche St. Leo"
der
Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeines.....	4
1.1 Planungsanlass.....	4
1.2 Aufstellungsbeschluss.....	4
1.3 Geltungsbereich.....	4
1.4 Plangebietsbeschreibung.....	5
2 Einfügung in die Gesamtplanung.....	5
3 Planungsgrundsätze.....	5
4 Festsetzungen des Bebauungsplans.....	5
4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	6
4.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen.....	7
4.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	7
4.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf.....	8
4.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	8
4.1.7 Verkehrserschließung.....	8
4.1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	9
4.1.9 Private Grünflächen.....	9
4.1.10 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fachbeitrag Naturschutz).....	9
4.1.11 Immissionsschutz.....	12
4.1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
4.2.1 Dachform, Dachneigung, Dachgauben.....	17
4.2.2 Einfriedungen.....	17

4.2.3	Freiflächengestaltung	17
4.2.4	Werbeanlagen.....	17
4.2.5	Stellplätze.....	17
5	Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange.....	17
5.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	17
5.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	17
5.3	Auslegung.....	18
5.4	Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Anregungen	18
6	Abwägung	18
6.1	Vereinfachte Änderung	18
7	Satzungsbeschluss	18
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	19
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	19
8.2	Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse.....	19
9	Planverwirklichung.....	19
10	Flächenangaben und Wirtschaftlichkeit	20
11	Kosten und Finanzierung.....	20

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim plant die Ausweisung von Bauflächen im südlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Rödersheim, um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden. Es sollen insgesamt rund 6,6 ha für die Erschließung eines Wohngebietes südlich der Kirche St. Leo zur Verfügung gestellt werden, darin enthalten auch bereits vorhandene Baugrundstücke, Teile des vorhandenen Kirchplatzes, erweitert um einen Dorfplatz, sowie ein Grünzug entlang des bestehenden Grabens.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 06.12.1993 vom Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 13.01.1994 ortsüblich bekannt gemacht. Am 02.03.1999 wurde der Aufstellungsbeschluss vom Ortsgemeinderat neu gefasst. Am 21.11.2002 wurde die Ergänzung des Geltungsbereichs um einen Geltungsbereich für Ausgleichsmaßnahmen beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 17.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

1.3 Geltungsbereich

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

Die Flächen grenzen im Westen an die vorhandene Bebauung entlang der „Schäfergasse“, im Osten an die des „Pfaffenpfades“ an. Außerdem wird das Gebiet im Osten von einem Wirtschaftsweg in Verlängerung des „Pfaffenpfades“ begrenzt. Die nördliche Begrenzung wird von der bestehenden Bebauung der „Schäfergasse“ bzw. des Marienplatzes und der Kirche gebildet, im Süden schließt das Gebiet auf Höhe eines bestehenden Wirtschaftsweges ab, der von der bestehenden Grundschule nach Osten führt.

Der Geltungsbereich wird um einen Geltungsbereich für Ausgleichsflächen ergänzt.

Die Ausgleichsfläche auf dem Ostteil des gemeindeeigenen Grundstückes, Flst.-Nr. 1933, in der Gewanne "In der oberen Weide" wird wie folgt umrandet:

Im Norden von einer Parallelen 10 m südlich der südlichen Grenze des Schindkautgrabens, im Osten von einer Parallelen 48 m östlich der westlichen Längsgrenze des Weges, Flst.-Nr. 1936, im Süden von der Nordgrenze des Weges, Flst.-Nr. 1932, im Westen von einer Parallelen zum in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wegestückes, Flst.-Nr. 1932, gemessen in einem Abstand von 177 m östlich der östlichen Grenze des Weges.

Die Ausgleichsfläche im westlichen Teil der Gewannen "Beim neuen Weg" und "In den 12 Morgen" an der westlichen Gemarkungsgrenze wird wie folgt umrandet:

Im Westen von der westlichen Gemarkungsgrenze (östliche Grenze des Sandgrabens); im Norden von der gemeinsamen Grenze des Sandgrabens zum Weg, Flst.-Nr. 1530, im Osten von einer Parallelen 41 m östlich der Gemarkungsgrenze am Sandgraben bis zur nördlichen Grenze des Weges, Flst.-Nr. 1528. Im Süden von der nördlichen Grenze des Weges Flst.-Nr. 1528, einer Parallelen in einem Abstand von 35 m östlich der Gemarkungsgrenze und einer Parallelen 20 m nördlich der nördlichen Grenze des Weges mit der Flst.-Nr. 1528.

1.4 Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst eine ca. 6,6 ha große Fläche, die z.T. bereits bestehende Bebauung beinhaltet, ansonsten jedoch derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt wird. Im Westen schließt an das Gebiet die bereits vorhandene Bebauung an. Östlich des geplanten Baugebietes erstrecken sich sowohl landwirtschaftlich genutzte Flächen als auch bestehende Bebauung. Die nördliche Grenze wird ebenfalls durch bereits bestehende Bebauung gebildet.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim wurde im September 2003 genehmigt und stellt für diesen Bereich eine Wohnbaufläche dar.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht entgegen.

3 Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan soll die Siedlungsentwicklung sicherstellen und Wohnbauflächen unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten bereitstellen. Mit der Bebauung dieses Gebietes soll weiterhin die Möglichkeit einer südlichen Ortsumgehung sowie der mittel- bis längerfristigen Ortsentwicklung offengehalten werden. Weiterhin sollen Gemeinbedarfsflächen gesichert und bereitgestellt sowie mit dem Dorfplatz ein Kommunikationsbereich für die örtliche Bevölkerung geschaffen werden. Der Dorfplatz ist dem Dorfgemeinschaftshaus und der Kirche zugeordnet und bildet zusammen mit den dort angesiedelten öffentlichen Einrichtungen einen neuen Dorfmittelpunkt. Die bereits bestehende Bebauung soll sich nach Art und Maß in die neue Bebauung einfügen. Der in der Mitte des Plangebiets befindliche Riedgraben soll erhalten und gesichert werden.

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine überwiegend wohnbauliche Nutzung der Grundstücke in diesem Bereich geschaffen werden. Dabei sind insbesondere die im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen zu berücksichtigen.

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

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Um die Versorgung des Gebietes zu gewährleisten, aber die vorherrschende Nutzung als Wohngebiet nicht zu beeinträchtigen, sind Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO bis auf die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig, da diese Nutzungen aufgrund ihrer besonderen Bedürfnisse hinsichtlich Flächenbedarf, Erschließung, usw. nicht mit der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption vereinbar sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes dient unter Beibehaltung der Eigenart des Wohngebietes dazu, Unterkunftsmöglichkeiten für Feriengäste zu schaffen. Die Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben soll einen Spielraum für Nebentätigkeiten bzw. die Entwicklung von Gewerbebetrieben gewähren.

Die im westlichen Bereich bestehende Bebauung wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen als Dorfgebiet gem. § 5 BauGB festgesetzt. Die unter § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO von der allgemeinen Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese Nutzungen hinsichtlich ihres Flächenbedarfes und ihrer Erschließung weder mit den vorhandenen Strukturen noch mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar sind. Gleiches gilt für den Ausschluss der in § 5 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

Die im Osten des Geltungsbereiches bestehende Bebauung wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Dadurch soll der Bestand vorhandenen Kleingewerbes (Küferei) gesichert und das gleichberechtigte Nebeneinander mit vorhandenen Wohnnutzungen gewährleistet werden. Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen Nr. 7 und 8 sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese Nutzungen hinsichtlich ihres Flächenbedarfes und ihrer Erschließung weder mit den vorhandenen Strukturen noch mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar sind.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung von Grundflächen-, Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (festgelegt durch First- und Traufhöhe) bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 im allgemeinen Wohngebiet orientiert sich an den in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen, um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Die zulässige Geschoßflächenzahl wird dagegen auf 0,8 beschränkt.

Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl teilweise mit 0,4, teilweise mit 0,6 festgesetzt. In Anlehnung an das unmittelbar angrenzende allgemeine Wohngebiet wird die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze unterschritten. Der mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzte Bereich des Mischgebietes trägt der bereits bestehenden Bebauung und

gewerblichen Nutzung des Grundstückes Rechnung. Die Geschossflächenzahl wird hier mit 0,8 festgesetzt.

Im Dorfgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird sowohl die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze für die Grundflächenzahl als auch für die Geschoßflächenzahl in Dorfgebieten unterschritten. Ziel ist ein Angleichen an die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist im gesamten Geltungsbereich auf 2 begrenzt. First- und Traufhöhe sind in den Baugebieten ebenfalls festgesetzt. Damit soll ein einheitliches Erscheinungsbild und ein Einfügen in das bestehende Ortsbild erfolgen. Zum Ortsrand hin wird die Höhe der baulichen Anlagen herabgesetzt, um der besonderen Situation am Ortsrand gerecht zu werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundfläche von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

In Anbetracht der relativ großzügig geschnittenen Grundstücke wurde die mögliche Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auf 25 vom Hundert beschränkt.

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

Im Bebauungsplangebiet ist bis auf das in der Planzeichnung mit N 5 gekennzeichnete Gebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um der örtlichen Situation in Ortsrandlage zu entsprechen. Die abweichende Bauweise im mit N 5 gekennzeichneten Gebiet soll die gewachsene und charakteristische Struktur der bestehenden Bebauung berücksichtigen und zukünftig sichern, d.h. ein Bauen auf der Grundstücksgrenze soll in diesem Bereich z.T. auch zukünftig ermöglicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung des Baubestandes und der vorgesehene neuen baulichen Nutzung durch Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, so dass ausreichende Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten verbleiben.

Wo es aus städtebaulich-gestalterischen Gründen erforderlich ist, wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die Angabe der Hauptfirstrichtung vorgegeben. Im Gebiet, das in der Planzeichnung mit N 5 gekennzeichnet ist, wird zur Straße hin die Giebelständigkeit festgesetzt, um die typische Bauweise des alten Ortskernes auch zukünftig zu erhalten. Generell ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen zur Straße hin die Traufständigkeit vorgesehen, um ein harmonisches, gleichmäßiges Straßenbild zu erzeugen.

4.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO wird auf die rückwärtigen, nicht überbaubaren Flächen beschränkt, um eine einheitliche Gestaltung des Straßenraumes zu erhalten. Davon sind nicht betroffen: Anlagen wie Hauseingangsbefestigungen, Mülltonnenbehälter usw. D.h. auf der Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sowie zwischen der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenze parallel zur Straßenbegrenzungslinie, sind

Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig. Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind in jedem Fall zulässig.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 5 m der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie auf der Einfahrtseite dient einerseits der Verkehrssicherheit, da das Fahrzeug beispielsweise zum Öffnen der Garagentore nicht auf der Fahrbahn stehen bleiben muss; andererseits werden zusätzliche Stellplätze vor den Garagen ermöglicht. Eine negative Beeinflussung des Straßenbildes durch Garagen wird durch die Einhaltung des Mindestabstandes ebenfalls vermieden. Gleiches Ziel verfolgt die Festsetzung eines seitlichen Abstandes von 3 m von Garagen zu öffentlichen Flächen.

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

Für jede Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Dieser Wert orientiert sich an einer Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen, die für Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern 1-2 Stellplätze je Wohnung als Richtwert vorgibt. Da gerade in ländlichen Gemeinden in Gebieten, die im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt sind, die Tendenz zum „Zweitwagen“ besteht, sind für jede Wohnung mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Da bei den in der Planzeichnung festgesetzten Hausgruppen nicht bei allen Grundstücken ein Nachweis von 2 Stellplätzen möglich ist, sind für diesen Bereich Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze festgesetzt. Die Flächenanteile der Gemeinschaftsanlagen sind den Baugrundstücken hinzuzurechnen, um eine Gleichbehandlung aller Grundstück zu erreichen.

4.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

In der Planzeichnung sind Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten bzw. öffentliche Verwaltung (Mehrzweckhalle) bzw. Feuerwehr festgesetzt, die den derzeitigen Bestand widerspiegeln und sichern sollen. Hierauf zielt auch das dort festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.

Des Weiteren ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Seniorenheim festgesetzt. Das Flächenangebot für die Errichtung eines Seniorenheims soll dem wachsenden Bedarf an entsprechenden Einrichtungen Rechnung tragen.

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

4.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Wohngebäuden ist die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei bei Einzelhäusern auf maximal drei Wohnungen beschränkt, um den beabsichtigten Charakter des Wohngebietes mit maximal zweigeschossigen Einfamilien-/Doppelhäusern und die damit verbundene soziologische Struktur in Anlehnung an die angrenzende Bebauung zu erreichen. Im Dorf- und Mischgebiet ist die Zahl der Wohnungen ebenfalls auf maximal zwei, bei Einzelhäusern auf maximal drei begrenzt, da auch dort voraussichtlich überwiegend Wohnhäuser errichtet werden.

4.1.7 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung im Bebauungsplangebiet ist hierarchisch aufgebaut. Die Haupterschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Schäfergasse im Nordwesten und führt bogenförmig durch das Plangebiet nach Südosten (Entwicklungssachse Süd). Von dort führt die Straße zunächst nach Westen und dann zu einem Anschluss nach Süden. Dadurch soll

die Möglichkeit für eine südliche Ortsumgehung offengehalten werden. Über untergeordnete Straßen ist ebenfalls ein Anschluss an die bestehende Bebauung gewährleistet. Im Südwesten erfolgt ein Anschluss an die Schäfergasse und im Norden an den Marienplatz.

Die Haupterschließung erfolgt im Trennprinzip. Der 10 m breite Straßenquerschnitt setzt sich aus einer 5,50 m breiten Fahrbahn und beidseitigen, straßenbegleitenden Gehwegen mit jeweils 2,25 m Breite zusammen. Die von der Haupterschließung abzweigenden verkehrsberuhigten Bereiche werden im Mischprinzip ohne bauliche Trennung der Verkehrsarten angelegt, um den Verkehr zu reduzieren und zu verlangsamen.

Separat angelegte Wege gewährleisten eine sichere Verbindung für Radfahrer. Im Geltungsbereich befinden sich auch Wirtschaftswege für den landwirtschaftlichen Verkehr.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind funktional und gestalterisch abgesetzt herzustellen, um optisch auf eine andere Funktion aufmerksam zu machen und somit das Verhalten der Verkehrsteilnehmer zu beeinflussen. Die Gestaltung kann z.B. mit Hilfe unterschiedlicher Bodenbeläge, mit Einengungen im Straßenraum sowie mit Hilfe einer Begrünung erfolgen.

Die Stellplätze im Einmündungsbereich zur Schäfergasse sollen dem Kath. Pfarramt dienen.

Die Überquerung des Riedgrabens erfolgt über Brücken.

4.1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsleitungen sind im gesamten Geltungsbereich unterirdisch zu verlegen, um das Ortsbild von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen freizuhalten. Dem kommt eine besondere Bedeutung zu, da sich das Baugebiet am Ortsrand in außenbereichsnaher Lage befindet.

4.1.9 Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Sicherung wertvoller Nutzgärten, die nur einem begrenzten Personenkreis zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

4.1.10 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fachbeitrag Naturschutz)

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gem. § 1 a BauGB und § 8 a BNatSchG sind insbesondere die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan darzustellen bzw. festzusetzen.

Als Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs, die Bestimmung der Ausgleichsmaßnahmen und letztendlich für die gemeindliche Abwägung wurde gem. § 14 LNatSchG ein Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan erarbeitet. Als Ergebnis des Fachbeitrags Naturschutz werden folgende Kernaussagen festgehalten.

Das geplante Baugebiet befindet sich im südlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles von Rödersheim und grenzt an bereits vorhandene Bebauung an bzw. schließt diese teilweise mit ein. Derzeit handelt es sich bei dem unbebauten Bereich überwiegend um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Im Wesentlichen handelt es sich um Flächen und Elemente mit überwiegend geringer, teils mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Nur vereinzelt befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches Flächen und Elemente mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt.

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

Die Beanspruchung dieses Gebietes für eine Wohnbebauung sowie für die Verkehrsflächen hat eine Versiegelung von insgesamt 2,39 ha biologisch aktiver Fläche als Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes zur Folge.

Außerhalb der hier nicht weiter zu beachtenden bestehenden Bebauung (Dorf und Mischgebiet) werden künftig im Geltungsbereich bis zu etwa 2,76 ha als neues Wohnbauland und für den Gemeinbedarf neu ausgewiesen. Bei einer zulässigen Überschreitung der GRZ von 0,4 um 25% entspricht dies 50% Überbaubarkeit bzw. 1,4 ha Versiegelung.

Dazu kommen, wiederum ohne etwa 0,26 ha bestehende Wege und Platzfläche 0,86 ha Verkehrsfläche mit rd. 90% oder 0,77 ha Versiegelung und 0,24 ha Erweiterung des Dorfplatzes mit weiteren 90 % oder rd. 0,22 ha.

Insgesamt sind dies (außerhalb der bestehenden Misch-, Dorfgebiete, Kindergarten der befestigter Teile des Kirchplatzes und unverändert bleibender Wirtschaftswege) 2,39 ha neu versiegelte Fläche.

Auf den Grundstücken 420/7 und 420/9 befindet sich eine Baulücke, die analog der beiderseits angrenzenden bestehenden Nutzung nach derzeitigem Baurecht ohne weiteres zu 50% bzw. etwa 600 qm überbaubar wäre. Der Bebauungsplan verursacht hier nur in dem Maß zusätzliche und auszugleichende Versiegelung, wie dies über 600 qm hinausgeht.

Dies reduziert die zu kompensierende Versiegelung auf 2,33 ha.

Eine teilweise Kompensation erfolgt durch den Rückbau nicht mehr benötigter Wegeabschnitte (ca. 0,14 ha¹), die Entwicklung eines Grünzuges entlang des Grabens auf heutigen Reb- und Ackerflächen, von dem auch der derzeit durch die unmittelbar angrenzenden Landwirtschaftsflächen stark gestörte Graben profitieren wird (M1, M2, ca. 0,4 ha), und einen Gehölzstreifen im Süden des Plangebietes (P1, P2 ca. 0,15 ha).

Es verbleibt also ein Defizit von rund 1,65 ha im Geltungsbereich. Dazu werden westlich der Ortslage nach Größe, Art und Lage geeignete Flächen bereitgestellt und Maßnahmen vorgesehen.

4.1.10.1 Flächen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können 0,69 ha für einen Ausgleich der Eingriffe bereitgestellt werden. Diese Flächen sind in der Planzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese teilweise Kompensation erfolgt durch die Entwicklung eines innerörtlichen Grünzuges entlang des bestehenden Riedgrabens.

Die Festsetzungen in den mit M 1 und M 2 gekennzeichneten Bereichen dienen der Entwicklung und Gestaltung eines innerörtlichen Grünzuges. Sie sind so gefasst, dass ein gewisser Grundcharakter vorgegeben ist, die konkrete Gestaltung im Zuge genauerer Planungen aber noch erfolgen kann.

Bestehender Graben und begleitende Grünfläche werden dabei als Einheit entwickelt. Bau-liche Veränderungen des Grabens werden über den Bebauungsplan nicht geregelt; diese bedürften eines eigenen wasserrechtlichen Verfahrens. Es wird explizit hervorgehoben,

¹ Wirtschaftswege im Bereich künftiger Wohngrundstücke und Straßen, Parkplatz im Bereich des „Dorfplatzes“.

dass die Festsetzungen einer solchen Umgestaltung nicht im Wege stehen; das Konzept setzt sie aber nicht zwingend voraus.

Die Gehölzpflanzungen sind zur Gestaltung und Gliederung unabdingbar. Mit Blick auf die Erholungsfunktion und die attraktive Gestaltung wird kein geschlossener „undurchdringlicher“ Gehölzriegel vorgesehen. Bei einem Pflanzanteil von etwa 1/3 bleibt Spielraum für das spätere Wachstum ohne dass das gewünschte ausgewogene Verhältnis offener und von Gehölzen bestandener Flächen in Frage gestellt wird.

Die Festsetzungen in dem mit M 1 gekennzeichneten Bereich dienen außerdem der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. In diesem Bereich sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten Rückhaltemulden zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet anzulegen. Über einen Überlauf kann das Wasser dem Riedgraben zugeführt werden. Eine Versickerung auf den privaten Grundstücken ist laut Gutachten der IBES-Baugrundinstitut GmbH vom 31.05.1996 aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

Das im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Ausgleichs zu erbringende Retentionsvolumen beträgt ca. 1.120 m³ (20-jähriges Ereignis). Innerhalb der Fläche M 1 können bei einer Nutzung von 75 % der Fläche und einer Aufstauhöhe von max. 30 cm ca. 700 m³ des benötigten Volumens untergebracht werden. Für die zusätzlich benötigten ca. 420 m³ wird der Riedgraben im Rahmen einer Renaturierung in die Fläche M 1 verbreitert werden.

Bei der wasserrechtlichen Planung soll eine mit der SGD abgestimmte Anpassung bezüglich der Führung des Grasweges nördlich des Stechgrabens erfolgen.

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

Die Schutzpflanzung am südlichen Gebietsrand auf privaten Grundstücksflächen (P1) ergänzt P2. Der Streifen ist in 2 m Breite abgegrenzt, beinhaltet aber nur eine einreihige Pflanzung als Mindestanforderung. Es wird dadurch Gestaltungsspielraum belassen, um die Nutzung und Gestaltung der privaten Gärten nicht mehr als notwendig einzuschränken.

Die nur einreihige Pflanzung wird durch P2 zu einem insgesamt (mindestens) 3 reihigen Gehölzstreifen ergänzt (zu Funktion und Begründung siehe unten).

Die wegbegleitende Schutzpflanzung am südlichen Gebietsrand in öffentlichen Grünflächen (P2) ergänzt P1 und ist prinzipiell gleich aufgebaut wie P3. Der (zusätzliche) Saum dient als Puffer und Abstand zum Weg, auch um das „Hineinwachsen“ der Gehölze in den Weg und daraus entstehende Behinderungen zu mindern.

P2 sorgt für ein einheitliches Erscheinungsbild der Randbegründung nach außen, während P1 einen angemessenen Beitrag der angrenzenden Grundstückseigentümer zur Gestaltung des von Ihren Gebäuden und Gärten ganz wesentlich bestimmten Ortsrandes sicherstellt. Eine in dieser Arbeitsteilung entstehende dreireihige Pflanzung ist insgesamt als Mindestdimension einer optisch und ökologisch wirksamen Ortsrandeingrünung zu sehen. Sie wird auch bei der Ermittlung der verbleibenden Eingriffe bzw. dem Ausgleich im Gebiet entsprechend berücksichtigt und mindernd eingerechnet.

Die sonstigen Schutzpflanzungen (P3) dienen der optischen Abgrenzung und Abschirmung von Bebauung zu benachbarten Grünflächen. Da sie nicht so exponiert und bedeutend sind wie die Eingrünung nach außen (P1/P2) reicht eine zweireihige Pflanzung als Minimum aus.

4.1.10.2 Flächen und Maßnahmen im Geltungsbereich der Ausgleichsbebauungspläne

Ein Ausgleich der durch die Beplanung des Gebietes erfolgten Eingriffe ist nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich. Da nur 0,69 ha innerhalb

des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können, müssen für den Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches zusätzliche Flächen in einer Größenordnung von mindestens 1,65 ha zur Verfügung gestellt werden.

Dazu werden etwa 8.500 qm intensiv genutzte Obstplantagen entlang des Schindkautgrabens bzw. rund 8.000 qm Ackerflächen nördlich des Stechgrabens westlich der Ortslage herangezogen. Die Flächen sind besonders geeignet, unter Nutzung der vorhandenen Vernetzung extensive Ruhe- und Rückzugsgebiete innerhalb der überwiegend intensiv genutzten Agrarlandschaft zu entwickeln.

Die Maßnahmen nördlich des Stechgrabens beinhalten dabei zusätzlich die Verlegung eines bestehenden Weges, und damit eine Reduzierung der Störungen entlang des westlich (außerhalb) angrenzenden Grabens.

4.1.10.3 Zuordnung von Eingriffen und Ausgleich

Die Maßnahmen M1 und M2 sowie P2 (insgesamt 0,51 ha) werden als Ausgleich den Eingriffen durch die Neuversiegelung durch die Verkehrsflächen zugeordnet. Die Neuversiegelung beträgt 0,77 ha abzüglich 600 qm derzeit schon überbaubarer „Baulücke“ auf den Grundstücken 420/7, 420/9. Demnach können 71,8% des durch die Verkehrsflächen verursachten Eingriffs intern ausgeglichen werden.

Ohne explizite Zuordnung sind darüber hinaus die Maßnahmen P1 und Wegerückbau (insgesamt 0,18 ha) auf die Neuversiegelung durch Wohnbauland und Gemeinbedarfsflächen anzurechnen, da sie innerhalb der so genutzten Flächen liegen bzw. Voraussetzung für deren Umnutzung sind.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind analog ihrem Anteil an der Neuversiegelung abzüglich des oben genannten (Teil-) Ausgleichs zuzuordnen.

Dies sind:

- für die Verkehrsflächen 0,2 ha bzw. 12,1 % des externen Bedarfs,
- für die Wohnbebauung 1,0 ha bzw. 60,6 % des externen Bedarfs,
- und den Gemeinbedarf (Seniorenheim) 0,2 ha bzw. 12,1 % des externen Bedarfs,
- und den Gemeinbedarf (Mehrzweckhalle) 0,02 ha bzw. 1,2 % des externen Bedarfs,
- für den Dorfplatz / Kirchplatz ca. 0,22 ha bzw. 14 % von 1,65 ha des externen Bedarfs.

4.1.11 Immissionsschutz

Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen kommt dem Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine besondere Bedeutung zu. So sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung besonders zu berücksichtigen.

Durch die Planung werden ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet, ein Dorfgebiet sowie Gemeinbedarfsflächen im Einwirkungsbereich von verkehrlichen, landwirtschaftlichen und gewerblichen Schallquellen festgesetzt.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden daher

- die Einwirkungen von Verkehrsgeräuschen aus der zukünftigen HAUPTerschließung (Entwicklungssachse Süd) sowie der Hauptstraße K 19,
- Geräusche der Küferei Weisbrodt,

- Geräusche bei der Nutzung des Dorfplatzes durch eine Kerwe,
- Geräusche bei der Nutzung des Gemeinschaftshauses,
- Geräusche des Kindergartens,
- Geräusche des landwirtschaftlichen Betriebs Scherner,
- saisonal auftretende Geräusche durch die Beregnung der im Südenosten an das Plan-
 gebiet angrenzenden Ackerflächen

auf die geplanten Nutzungen untersucht.

Grundlage für die Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen sind die Ergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros Genest und Partner, das die Geräuschi-
 tuation im Geltungsbereich betrachtet. Hinsichtlich der Einwirkungen von Verkehrsgeräu-
 schen aus der Hauptstraße K 19 und des Gewerbelärms der Küferei Weisbrodt wurde das
 Gutachten überarbeitet. Des Weiteren wurde eine ergänzende Untersuchung zum Dorfplatz
 durchgeführt.

Auf Grund der neueren Erkenntnisse aus dem schalltechnischen Gutachten wurde der Vor-
 entwurf des Bebauungsplans dahingehend verändert, dass im unmittelbaren Einwirkungs-
 bereich der Küferei Weisbrodt nunmehr keine wohnbauliche Nutzung erfolgt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im
 unmittelbaren Bereich der Entwicklungsachse Süd im Tages- und Nachtbereich um bis zu
 9 dB (A) überschritten.

Im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Küferei Weisbrodt sind Orientierungswertüber-
 schreitungen im Tagbereich von bis zu 12 dB(A) zu erwarten. Im Nachtzeitraum erfolgt kei-
 ne betriebliche Tätigkeit.

Im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Landwirtschaftsbetriebes Scherner (Schäfergasse
 48) dominieren ebenfalls noch die lärmintensiven Tätigkeiten der Küferei Weisbrodt im Frei-
 en. Der Immissionsanteil des landwirtschaftlichen Betriebes beträgt am nächstgelegenen
 Immissionsort im Tagbereich 40 dB(A) und im Nachtbereich 39 dB(A). Diese betriebsbe-
 dingten Emissionen sind unbedenklich. Eine Grenzbebauung auf der in der Planzeichnung
 festgesetzten Baulinie kann jedoch zusätzlich zu einer verbesserten Abschirmung der an-
 grenzenden (Wohn-) bebauung beitragen.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist die Beregnung der Ackerflächen sowohl im
 Tag- als auch im Nachtbereich dominierend. Der Orientierungswert von 55 dB(A) tags wird
 um bis zu 4 dB(A) und der Orientierungswert von 40 dB(A) im Nachtbereich um bis zu
 18 dB(A) überschritten. Diese in der gesamten Region übliche und auch notwendige Form
 der Ackerbewirtschaftung muss im gegenwärtigen Maße auch weiterhin möglich sein, um
 die Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe nicht zu gefährden. Bei den Geräuschemissi-
 onen durch die Beregnung der Ackerflächen handelt es sich um saisonbedingte Überschrei-
 tungen, die i.d.R. nur in den Sommermonaten auftreten. Die Problematik beschränkt sich
 darüber hinaus nicht auf das Plangebiet, sondern tritt an allen Ortsrändern auf. Im Sinne
 der Verhältnismäßigkeit wird daher auf feststehende Verglasungen verzichtet.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Tagbereich die Geräuschemissionen der Küferei
 Weisbrodt an allen Immissionsorten pegelbestimmend sind, während im Nachtbereich Ori-
 entierungswertüberschreitungen an allen Immissionsorten durch die Beregnungsanlagen
 der Ackerflächen resultieren.

An den bestehenden Bebauungen sind auf Grund von Abschirmwirkungen, ausreichenden
 Abständen zu den Gewerbelärmquellen und der geringeren Schutzbedürftigkeit keine Ü-
 berschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrs- und Gewerbelärm
 gegeben. Ausnahmen sind die Gebäude Schäfergasse 44 (Überschreitung des Tagesorien-

tierungswertes um 4,5 dB) und Pfaffenpfad 9 (Überschreitung des Nachtorientierungswertes um 0,5 dB).

Von Seiten der Gemeinde Rödersheim-Gronau bestehen Überlegungen, den derzeitigen Veranstaltungsort der jährlich Ende August stattfindenden 4-tägigen Kerwe vom Schulhof auf den Dorfplatz zu verlegen. Derzeit findet die Kerwe auf dem Schulhof und den angrenzenden Verkehrsflächen der Schäfergasse statt. Nördlich, östlich und südöstlich grenzt Wohnbebauung an. Der Bereich ist für die Veranstaltung einer Kerwe nur bedingt geeignet, da zum einen die Nutzung als Schulhof beeinträchtigt wird und zum anderen die Platzverhältnisse nicht adäquat sind. Außerdem ist vorgesehen, den Schulhof zu entsiegeln und neu zu gestalten. Wird der Schulhof jedoch weiterhin als Veranstaltungsort für eine Kerwe genutzt, sind die Gestaltungsmaßnahmen nicht umsetzbar, da die Kerwenutzung dem entgegensteht.

Diese Rahmenbedingungen sprechen für eine Verlagerung, auch wenn die künftige Nutzung des Dorfplatzes als Kerweplatz zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung führen wird. Die jährlich stattfindende Kerwe hat bereits Tradition und ist wichtiger Bestandteil des dörflichen Lebens. Der zukünftig geplante Standort in der Dorfmitte wird der Bedeutung des Festes für den Ort in größerem Maße gerecht. Zugleich kann den Anforderungen von Schülern an einen Schulhof durch eine Neugestaltung entsprochen werden. Auch wenn die Verlagerung bislang nur eine Option darstellt, wird die Kerwenutzung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt, um mögliche Konflikte hinsichtlich der Geräuschemissionen zu vermeiden.

Auf dem Dorfplatz finden Veranstaltungen statt, deren Anzahl auf maximal 10 Tage/Jahr begrenzt wird. Im Vordergrund steht nicht die Durchführung von Veranstaltungen auf dem Dorfplatz, sondern die Schaffung eines neuen Ortsmittelpunktes, der den bereits vorhandenen öffentlichen Einrichtungen von Dorfgemeinschaftshaus und Kirche zugeordnet ist. Diese überwiegende Nutzung führt zu keinen Konflikten mit der angrenzenden wohnbaulichen Nutzung. Die meiste Zeit des Jahres stellt sich die Geräuschsituation, wie folgende Abbildung zeigt, dar.



Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, Verkehrslärm plus Gewerbelärm plus 3 dB(A)

Die Veranstaltungen auf dem Dorfplatz können als seltene Ereignisse entsprechend der Freizeitlärmrichtlinie eingestuft werden. Es gelten schalltechnische Orientierungswerte von 65 db(A) tags und 55 dB(A) nachts. Auftretende Maximalpegel sollen die Orientierungswerte tagsüber um nicht mehr als 20 dB und nachts um nicht mehr als 10 dB überschreiten. Auf dem Dorfplatz werden verschiedene Fahrgeschäfte, Festzelanlagen und andere lärm-erzeugende Einrichtungen bei Volksfesten angeordnet. Es wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 75 dB(A)/m² angesetzt. Die Orientierungswerte von 65 db(A) tags und 55 dB(A) nachts werden tagsüber um bis zu 12 dB und nachts um bis zu 22 dB überschritten. Diese Überschreitungen der Orientierungswerte führen zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung. Es sind daher die Anforderungen der Anwohner an gesunde Wohnverhältnisse und das öffentliche Interessen an einem aktiven dörflichen Leben gegeneinander abzuwägen.

Da die Kerwe bereits seit Jahren in Rödersheim-Gronau etabliert ist, von der örtlichen Bevölkerung geschätzt wird und der derzeitige Standort aus o.g. Gründen nicht mehr geeignet erscheint, soll mit dem Dorfplatz ein neuer Veranstaltungsort geschaffen werden. Die Beeinträchtigungen der Bewohner durch Geräuscheinwirkungen bei der Kerwe beschränken sich nur auf vier Tage im Jahr und werden daher als hinnehmbar eingestuft. Darüber hinaus wird zum Schutz der Anwohner im Einwirkungsbereich des Dorfplatzes eine feststehende Verglasungen vorgesehen.

Durch die passiven Schallschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass die der jeweiligen Schutzwürdigkeit der Räume entsprechenden Innenraumpegel eingehalten werden. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schutzmaßnahmen bestimmt sich nach den Vorschriften der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Hierin werden Aussagen zu den Lärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile, unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, zu den Anforderungen für Decken und Dä-

cher und zu den Anforderungen für Lüftungseinrichtungen und / oder Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden die Baufenster entsprechend der Lärmbelastung in einen Lärmpegelbereich eingestuft. In den Überschreitungsbereichen sind an den betroffenen Fassaden der Gebäude die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Außenlärmpegeln nach der DIN 4109 auszubilden.

Überschreitungen der Orientierungswerte durch Geräuschimmissionen durch den Kindergarten sind nicht zu erwarten. Eine Überschreitung der Orientierungswerte durch die Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses ist tagsüber ebenfalls nicht zu erwarten. Nachts können Überschreitungen der Orientierungswerte nicht ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Entwicklungsachse Süd und des Dorfplatzes sind schalltechnische Erfordernisse bereits ausreichend berücksichtigt.

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

4.1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Dachform, Dachneigung, Dachgauben

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dachgauben sind erforderlich, um im Zuge der Bebauung des Gebietes ein weitgehend einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild zu erhalten, das sich in das bestehende Ortsbild einfügt.

4.2.2 Einfriedungen

Die Gestaltung der Einfriedungen wurde als Festsetzung aufgenommen, um einerseits die Möglichkeit zur Abschirmung zu bieten und andererseits um ein einheitliches Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Ein- bzw. Durchgrünung auch in Zusammenhang mit den grünordnerischen Festsetzungen zu erreichen.

4.2.3 Freiflächengestaltung

Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung wurden getroffen, um einen Beitrag zur allgemeinen Durchgrünung und damit zur Aufwertung des Ortsbildes zu erreichen und außerdem die Versiegelung des Bodens zu reduzieren.

4.2.4 Werbeanlagen

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

4.2.5 Stellplätze

Für jede Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Dieser Wert orientiert sich an einer Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen, die für Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern 1-2 Stellplätze je Wohnung als Richtwert vorgibt. Da gerade in ländlichen Gemeinden in Gebieten, die im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt sind, die Tendenz zum „Zweitwagen“ besteht, sind für jede Wohnung mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

5 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.04.2003 bis zum 13.05.2003 durchgeführt.

Die vorgebrachten Äußerungen wurden geprüft und soweit erforderlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2003 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Innerhalb eines Monats haben die Träger öffentlicher Belange ihre Stellungnahmen zu den Planungsabsichten abzugeben.

Im Rahmen der Beteiligung der TÖB gingen von insgesamt 48 beteiligten TÖB 28 Stellungnahmen ein. Von diesen 28 Stellungnahmen waren 14 ohne Anregungen. Die verbleibenden 14 Stellungnahmen gingen mit Anregungen ein.

Alle eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen wurden geprüft und nach Abwägung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderats vom 18.11.2004 im Bebauungsplan berücksichtigt.

5.3 Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Bebauungsplan mit Begründung auf die Dauer von einem Monat vom 12.04.2006 bis einschließlich 12.05.2006 im Rathaus der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim aus.

Anregungen konnten während der Amtsstunden vorgebracht werden. Die TÖB wurden mit Schreiben vom 07.04.2006 um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

5.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Anregungen

Alle eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen sowie die Änderungsvorschläge zu einzelnen Festsetzungen wurden geprüft und nach Abwägung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderats vom 14.06.2006 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

6 Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei sind die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im konkreten Planungsfall sind insbesondere die Anforderungen der Bevölkerung nach der Bereitstellung von Bauland, die Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Einzelheiten zur Abwägung sind der Niederschrift der Ortsgemeinderatssitzung von Rödersheim-Gronau vom 14.06.2006 zu entnehmen.

6.1 Vereinfachte Änderung

Im Rahmen der Offenlage hat sich der Bedarf einer geringfügigen Änderung der Planzeichnung ergeben. Auf Basis einer Eilentscheidung gem. § 48 GemO vom 18.05.2006 wurden die betroffenen Bürger mit Schreiben vom 24.05.2006 um Äußerung bis zum 09.06.2006 gebeten.

7 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan "Südlich der Kirche St. Leo" wurde vom Ortsgemeinderat Rödersheim-Gronau in seiner Sitzung am 14.06.2006 zur Satzung beschlossen.

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im Wesentlichen durch die unvermeidliche Flächenversiegelung für Verkehrsanlagen, Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen entstehen. Bezüglich des Wasserhaushalts und des Kleinklimas werden aufgrund der gegebenen natürlichen Verhältnisse bzw. der Art und der Dichte der Nutzung keine relevanten Störungen erwartet. Bei den verlorengehenden Biotopen handelt es sich überwiegend um solche Typen, die nur wenigen störungsunempfindlichen und robusten Arten Teillebensräume bieten und relativ schnell gleichwertig wieder zu entwickeln sind. Lediglich bezüglich des Landschaftsbildes ist anzumerken, dass durch den vor dem Hintergrund der mittel- bis längerfristigen Ortsentwicklung als notwendig erachteten temporären Verzicht auf eine zusätzliche Eingrünung die landschaftliche Einbindung nach Süden hin nicht vollständig kompensierbare Beeinträchtigungen verursachen wird. Es verbleiben aber keine erheblichen Funktions- bzw. Attraktivitätseinbußen für die Naherholung.

Da keine größeren, nur schwer herstellbare Biotopflächen betroffen sind, die einen flächigen Ausgleich über 1:1 hinaus erfordern, entspricht der Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen dem auch für die Bodenversiegelung notwendigen. Die dafür vorgesehenen externen Maßnahmen sind in hohem Maße und vollem Umfang auch im Sinne einer biotopbezogenen Aufwertung wirksam und entsprechend anrechenbar.

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

Die Maßnahmen werden unter Nutzung der vorhandenen Vernetzung insgesamt dazu beitragen, extensive Ruhe- und Rückzugsräume innerhalb der überwiegend intensiv genutzten Agrarlandschaft zu entwickeln. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden nicht erwartet.

Eine formelle Vorprüfungs- bzw. UVP-Pflicht besteht nicht, da der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan vor dem maßgeblichen Stichtag am 14.03.1999 gem. § 245 c Abs. 2 BauGB gefasst wurde.

8.2 Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes „Südlich der Kirche St. Leo“ wird der starken Nachfrage nach Bauland für Wohnzwecke Rechnung getragen. Dabei werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt und die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

Insgesamt betrachtet sind die Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse positiv zu werten.

9 Planverwirklichung

Die Erschließung des Baugebietes kann aufgrund seiner Größe in einem Bauabschnitt erfolgen. Zur Verwirklichung stehen gem. BauGB die Bodenordnung, die Enteignung, die Erschließung, Maßnahmen für den Naturschutz und die städtebaulichen Gebote als Instrumentarien zur Verfügung.

10 Flächenangaben und Wirtschaftlichkeit

Plangebiet	ca. 6,56 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet	2,30 ha	36 %
Dorfgebiet	0,58 ha	9 %
Mischgebiet	0,64 ha	10 %
Gemeinbedarfsflächen	0,77 ha	11 %
Straßenverkehrsfläche	0,58 ha	9 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,78 ha	12 %
Öffentliches Grün	0,37 ha	5 %
Privates Grün	0,21 ha	3 %
Retentionsfläche	0,25 ha	4 %
Wasserfläche (Riedgraben)	0,08 ha	1 %

Im Bebauungsplangebiet entstehen insgesamt 60 Neubaugrundstücke (26 Doppelhausgrundstücke, 10 Reihenhausgrundstücke und 24 Einzelhausgrundstücke). Unter Zugrundelegung von 1,5 Wohnungen je Baugrundstück und durchschnittlich 2,5 Einwohnern je Wohnung, bieten die Neubaugrundstücke Raum für ca. 225 Einwohner.

11 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Rödersheim-Gronau werden bei der Realisierung des Gebietes - abgesehen von den Planungskosten sowie eventuellen Ansprüchen i.S.d. §§ 40 ff BauGB - Kosten entstehen für:

- Straßenbau
- Straßenoberflächenentwässerung und Kanalisation
- Wasserversorgung
- Elektroversorgung und Beleuchtung
- Grünflächen und Begrünung, inkl. Ausgleichsmaßnahmen.

Es obliegt der Gemeinde, gemäß §§ 127 ff BauGB und §§ 135 a ff BauGB Beiträge zur Deckung des Erschließungsaufwands zu erheben. Die erforderlichen Finanzmittel werden je nach Umfang der Erschließungsabschnitte im Haushalt der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau bereitgestellt.

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