



**ORTSGEMEINDE
FLÖRSHEIM-DALSHEIM**

VERBANDSGEMEINDE MONSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„AM GOLDBERG“

Begründung

Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Dezember 2007

PROJEKT
638

WSW & PARTNER GMBH - HERTELSBRUNNENRING 20 - 67657 KAISERSLAUTERN
PLANUNGSBÜRO FÜR UMWELT, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR
Tel. (0631) 3423-0 - Fax (0631) 3423-200 - kontakt@wsw-partner.de

Inhalt

1	Allgemein	3
1.1	Lage des Plangebietes	3
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	3
2	Rahmenbedingungen.....	4
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
2.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3	Bestandsaufnahme	5
3.1.1	Topographie.....	5
3.1.2	Untergrundverhältnisse, Baugrundverhältnisse	5
3.1.3	Grundwassersituation	5
3.2	Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung	6
4	Städtebauliches Konzept.....	6
4.1	Rahmenbedingungen	6
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	8
4.2.4	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	8
4.3	Verkehrliche Erschließung.....	9
4.4	Immissionen und Emissionen	9
4.5	Ver- und Entsorgung	10
4.6	Altlasten.....	11
5	Umweltbericht	11
5.1	Beschreibung des Planvorhabens	11
5.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans.....	11
5.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	11
5.1.3	Darstellung der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	11
5.2	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	12
5.2.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung sowie Untersuchungsmethoden	12
5.2.2	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	12
5.3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	13
5.4	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	13
5.4.1	Schutzgut Mensch	13

5.4.2	Schutzgut Pflanzen.....	14
5.4.3	Schutzgut Tiere.....	14
5.4.4	Schutzgut Boden	14
5.4.5	Schutzgut Wasser.....	15
5.4.6	Schutzgut Klima und Luft.....	15
5.4.7	Schutzgut Landschaft	15
5.4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
5.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	16
5.5	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....	17
5.6	Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	17
5.6.1	Schutzgut Mensch	17
5.6.2	Schutzgut Pflanzen.....	17
5.6.3	Schutzgut Tiere.....	18
5.6.4	Schutzgut Boden	18
5.6.5	Schutzgut Wasser.....	18
5.6.6	Schutzgut Klima und Luft.....	19
5.6.7	Schutzgut Landschaft	19
5.6.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
5.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
5.7.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	19
5.7.2	Verminderungsmaßnahmen	20
5.7.3	Beschreibung der unvermeidbaren nachteiligen Umweltauswirkungen	20
5.7.4	Ausgleichsmaßnahmen bzw. -wirkungen	21
6	Bedarfsermittlung externer Ausgleichsflächen.....	21
6.1	Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	23
6.2	Zusammenfassung des Umweltberichts	23
7	Gestalterische Regelungen	26
7.1.1	Dachformen, -neigungen, -materialien sowie Belichtung des Dachraums	26
7.1.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	26
7.1.3	Einfriedungen.....	27
8	Bodenordnende Maßnahmen	28
9	Voraussichtliche Kosten	28

1 Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes

Die Ortsgemeinde Flörsheim-Dalsheim beabsichtigt zur Deckung der bestehenden Nachfrage nach Bauland den Bebauungsplan „Goldberg“ aufzustellen.

Das zur städtebaulichen Entwicklung vorgesehene Gebiet grenzt südlich an die Ortslage Flörsheim-Dalsheims an und ist Teil eines größeren, insgesamt ca. 17 ha großen Bereiches, der sich in Voruntersuchungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung als geeignet für die weitere Siedlungsentwicklung Flörsheim-Dalsheims herausstellte.

Nördlich der Fläche liegt ein Wohngebiet, das überwiegend mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut ist; im Osten grenzt das Plangebiet an einen Verbrauchermarkt. Den südlichen und westlichen Abschluss bilden Wirtschaftswege, an die sich intensiv genutzte Rebflächen anschließen. Letztere bilden entsprechend den oben genannten Voruntersuchungen Flächenreserven für mögliche weitere Siedlungsentwicklungen.

Im Westen verläuft in einer Entfernung von ca. 100 m im Norden bzw. ca. 200 m im Süden des Plangebietes die eingleisige Trasse der Bahnstrecke Richtung Monsheim und südlich verläuft die K 34 in einer Entfernung von ca. 110 m.

Innerhalb der ca. 3,53 ha umfassenden Fläche sollen etwa 47 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen werden.

In Nord-Süd-Richtung erstreckt sich das Plangebiet über maximal 170 m an seiner Westgrenze bzw. 90 m an seiner östlichen Grenze. In Ost-West-Richtung erreicht es eine Ausdehnung von 275 m.

Es umfasst die Parzellen 56/2, 56/1,55/1, 54/1, 53/1, 52/1, 51/1, 50/1, 49/1, 48/1, 47/1, 46/1, 45/1, 44/1, 43/1, 42/1, 41/1, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, die Wegeparzellen 367, 435, 436, Teile der Wegeparzelle 363/1, sowie die Straßenparzelle 437 (Im Steinland).

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die Ortsgemeinde Flörsheim-Dalsheim ist seitens der Regionalplanung innerhalb der Verbandsgemeinde Monsheim als Schwerpunktgemeinde für die Funktion Wohnen vorgesehen. Flörsheim-Dalsheim soll - bezogen auf die Gemeindefunktion Wohnen - als Entlastungsort für die Gemeinde Monsheim fungieren, in der keine weiteren Flächen verfügbar sind.¹

Diese Zielvorgabe und der daraus folgende prognostizierte Bevölkerungsanstieg sowie die Lagungunst der Gemeinde Flörsheim-Dalsheim lassen auch für die kommenden Jahre einen steigenden Bedarf an Wohnbauland erwarten. Der Regionale Raumordnungsplan geht dabei von einem Wohnbauflächenbedarf von rund 7 ha bis zum Jahr 2010 aus.²

Tatsächliche Siedlungsflächenreserven im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne sind hingegen nur in verhältnismäßig geringem Ausmaß verfügbar (Stand 2002: 20 Bauplätze „Im Stein-

¹ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2004), S. 9.

² Ebd., S. 9.

land“.³⁾ Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächenentwicklung im Osten der Ortslage kann in absehbarer Zeit nicht im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsge-
meinde realisiert werden.⁴⁾

Um eine nachhaltige Baulandpolitik betreiben zu können, erfolgten daher innerhalb der Ge-
meinde bereits frühzeitig Überlegungen wo in welchem Umfang geeignete Flächenpotenziale
für eine Wohnbaulandausweisung zur Verfügung stehen. So wurde im Zuge der Flächennut-
zungsplanung eine Siedlungsflächeneignungsbewertung durchgeführt. Für die langfristige Sied-
lungsentwicklung von Flörsheim-Dalsheim wurde im Rahmen dieser Untersuchung eine rund 17
ha umfassende Fläche im Süden der Gemeinde als besonders geeignet eingestuft, in der das
Plangebiet „Am Goldberg“ einen ersten Bauabschnitt bildet.

Mit Hilfe der Ausweisung dieser neuen Siedlungsfläche, soll - insbesondere durch die Bereit-
stellung von kostengünstigem Wohnbauland - vor allem jüngeren Familien aus der Gemeinde
die Schaffung von Wohneigentum ermöglicht werden. Laut aktuellem Entwurf des Flächennut-
zungsplanes besteht bereits jetzt eine anhaltende Nachfrage bei geringer Baulandausweisung
innerhalb der vergangenen Jahre. Darüber hinaus führen festgefahrene Eigentumsverhältnisse
vermeintlicher Baulandreserven dazu, dass kaum Bauland zu vertretbaren Preisen erworben
werden kann.⁵⁾

2 Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennut-
zungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der
Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in
Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwick-
lung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im RROP getroffenen Aussagen dienen als An-
regungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl
in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Am Goldberg“ liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhes-
sen- Nahe (RROP), und ist hier bereits als „geplante Wohnsiedlungsfläche“ dargestellt.

Ziele der Raumordnung, die einer Wohnsiedlungsentwicklung an dieser Stelle entgegenstehen
könnten, wie beispielsweise Vorrangräume oder Grünzüge, sind nicht vorhanden.

Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass die Ausweisung der Fläche als Wohnbau-
land den Zielen der Regionalplanung nicht zuwiderläuft bzw. entspricht.

2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwi-
ckeln.

³⁾ Verbandsgemeinde Monsheim (2004), S. 30.

⁴⁾ Ebd., S. 32.

⁵⁾ Ebd., S. 30.

Im aktualisierten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Monsheim (in der Fassung von Oktober 2004) ist als Ergebnis der vorangegangenen Siedlungsflächeneigungsbewertung eine rund 5,1 ha umfassende Fläche westlich der B271 als potenzielle Wohnsiedlungsfläche dargestellt, zu der auch das Plangebiet zählt. Somit kann die Planung als übereinstimmend mit den Zielen der Flächennutzungsplanung angesehen werden.

3 Bestandsaufnahme

3.1.1 Topographie

Das Plangebiet stellt sich als weitgehend ebene Fläche dar, die zum Teil nur sehr leicht nach Nordosten in Richtung der Ortslage hin abfällt. Der größere Teil im Westen fällt jedoch nach Nordwesten in Richtung der Bahnlinie hin ab.

Der höchste Punkt des Plangebietes befindet sich mit 170 m.ü.NN. im zentralen Bereich des Plangebietes. Der niedrigste Punkt liegt in einer Höhe von 168 m im äußersten Nordwesten.

3.1.2 Untergrundverhältnisse, Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Bereich der Randzone der geologischen Großeinheit des Oberrheingrabens im Bereich der Lößlehmböden. Jüngste Schichtglieder sind die fluviatilen Ablagerungen des Unteren Miozäns. Die Sedimente des Untermiozäns sind überwiegend brackisch bis limnisch, bestehend aus Tonmergel und Kalksteinen, zum Teil dolomitisch. Lokal können Lössablagerungen über fluviatilen Sedimenten auftreten.⁶

Über die Untergrundbeschaffenheit liegen nur allgemeine Kenntnisse dahingehend vor, dass es sich im wesentlichen um Löß- und Lößlehm über Mergel (Kalkgestein) handelt. Die vorherrschenden Bodenarten sind Schluff, Lehm und Ton.⁷

Die aufgeführten Bodenarten sowie Beobachtungen in angrenzenden Gebieten lassen auf eine geringere Versickerungseignung schließen, dies wird auch im hydrogeologischen Gutachten bestätigt. Probleme hinsichtlich der Tragfähigkeit sind nicht zu erwarten.

3.1.3 Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 500 – 600 mm pro Jahr. Aufgrund der anstehenden relativ bindigen Böden kann nur ein Teil der Niederschlagsmengen im Plangebiet versickern. Der nicht versickernde bzw. verdunstende Teil des Niederschlagswassers fließt im östlichen Teil des Plangebietes in Richtung der bebauten Ortslage hin ab, im westlichen Bereich fließt es in Richtung der Bahnlinie, von wo es nach Norden zum Vorfluter hin abgeleitet werden kann.

Bezüglich der Grundwassersituation sind „im nördlichen Teilbereich tertiäre Mergel und Tone mit geringer bis sehr geringer Poren- und Kluftgrundwasserführung [und] im Süden der Fläche tertiäre Kalksteine mit starker bis geringer Karst- und Kluftgrundwasserführung⁸ vorhanden. Insgesamt führt dies zu kleinräumigen, jahreszeitlich stark schwankenden Grundwasservorkommen.⁹ Die Grundwasserneubildungsrate ist als mittel bis gering zu bezeichnen.

⁶ Übersichtskarte der Bodentypengesellschaften Rheinland-Pfalz.

⁷ Verbandsgemeinde Monsheim (2004), S. 42.

⁸ Ebd., S. 42.

⁹ Ebd., S. 42.

3.2 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Der unbebaute Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Goldberg“ umfasst ausschließlich intensiv genutzte Rebflächen, die über Wirtschaftswege aus der bebauten Ortslage heraus bzw. aus Richtung der B 271 erschlossen werden. Bauliche Anlagen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Rahmenbedingungen

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet basiert auf einem zuvor erarbeiteten Strukturkonzept für den gesamten, rund 17 ha umfassenden Planungsraum „Südliches Steinland“. Hintergrund der Erstellung dieses Strukturkonzeptes war die Erfahrung, dass sich nur am aktuellen Bedarf orientierte Siedlungsausweisungen, die langfristige Entwicklungsmöglichkeiten des Gesamtbereiches unzureichend beachten, oftmals im Nachhinein als problematisch herausstellen.

In dem vorliegenden Strukturkonzept wurden sowohl ein Erschließungsgerüst und Baustrukturen – noch verhältnismäßig undetailliert - festgelegt, als auch grundsätzliche Überlegungen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser (Umfang und Positionierung der erforderlichen Rückhalteflächen), der Immissionsbelastung sowie die Lage und Dimensionierung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen.

Da jedoch von Anfang an feststand, dass der Bereich nicht in einem Abschnitt realisiert werden würde, wurde bei der Erarbeitung des Strukturkonzeptes auch besonderer Wert auf die sinnvolle Teilbarkeit in verschiedene Bauabschnitte gelegt. Das Plangebiet „Am Goldberg“ umfasst demzufolge den ersten Bauabschnitt im Planungsraum „Südliches Steinland“, für den das vorliegende Konzept entsprechend den Anforderungen des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert und angepasst wurde.

Das Plangebiet, das eine Gesamtgröße von ca. 3,53 ha aufweist, soll als „Allgemeines Wohngebiet“ mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern entwickelt werden. Die Verkehrserschließung erfolgt zunächst über eine Anbindung an die im Norden verlaufende Straße „Im Steinland“. Sofern ein weiterer Bauabschnitt im Süden realisiert wird, erhält das Plangebiet entsprechend den Vorstellungen des zuvor erarbeiteten Strukturkonzeptes zusätzlich eine Anbindung an die B 271.

Bei der Planung des Gebietes ist sowohl die Entwässerung des Schmutzwassers als auch des Oberflächenwassers zu berücksichtigen.

Weiterhin ist zu beachten, dass insbesondere von Seiten des Verbrauchermarktes im Osten des Plangebietes störende Immissionen erwartet werden müssen, auf die entsprechend zu reagieren sein wird. Gravierende Störungen durch Verkehrslärm von der im Süden verlaufenden K 24 oder von der Bahnlinie im Westen sind aufgrund der Entfernungen hingegen nicht zu erwarten, wie Untersuchungen im Zuge der Erstellung des Strukturkonzeptes ergaben.

Darüber hinaus ist das gesamte Plangebiet durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen in die umgebende Landschaft einzubinden, da es sich im empfindlichen Übergangsbereich zwischen bebauter Ortslage und umgebender Landschaft befindet. Zwar sollen seine Außengrenzen entsprechend den Entwicklungsvorstellungen und -möglichkeiten der Gemeinde nicht den endgültigen Ortsrand bilden, doch aufgrund dessen, dass der Zeitpunkt für eine mögliche Weiterentwicklung noch nicht bekannt ist, ist eine Eingrünung erforderlich, um das Baugebiet nicht für eine möglicherweise längere Zeit als Fremdkörper in Erscheinung treten zu lassen. Im westlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes wurden deshalb öffentliche Grünflächen

festgesetzt, die neben der Funktion als Rückhalteflächen von Oberflächenwasser bzw. als Abstandsfläche zum Verbrauchermarkt auch als Ortsrandeingrünung fungieren sollen. Am südlichen Randbereich wurde lediglich ein 3m breiter privater Grünstreifen zur Gewährleistung einer temporären Ortsrandeingrünung festgesetzt.. Da die Ortsrandeingrünung - aufgrund der baulichen Weiterentwicklung des Plangebietes - nur temporären Charakter hat, soll in den beschriebenen Bereichen am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes „Am Goldberg“ kein „endgültiger Ortsrand“ ausgebildet werden und somit durch den 3 m breiten Pflanzstreifen lediglich eine „Mindestdurchgrünung bzw. -eingrünung“ gewährleistet werden. Darüber hinaus wurde der Gemeinde Flörsheim-Dalsheim im Rahmen der regionalen Raumordnungsplanung – aufgrund einem erhöhten Trend bei der Baunachfrage - die besondere Funktion Wohnen innerhalb der Verbandsgemeinde zugewiesen, was ebenfalls die Wahrscheinlichkeit einer absehbaren Weiterentwicklung des Strukturkonzeptes „Am Steinland“ erhöht.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Goldberg“ werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ werden aufgrund des mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs in Relation zur Größe des Plangebietes und deren verkehrserzeugenden Wirkungen ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird mit der primären Zielsetzung aufgestellt, der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland der Gemeinde Flörsheim-Dalsheim bedarfsorientiert und wirtschaftlich entgegenzukommen. Ein Ausschluss bestimmter Nutzungen und der damit verbundene Eingriff in die Grundstücksnutzung erschien dem Plangeber vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines familienfreundlich gestalteten Baugebietes mit einem hochwertigen Wohnumfeld als folgerichtig und maßvoll.

Weitere Flächenfestsetzungen

Zusätzlich zu den Wohnbauflächen werden im Randbereich private Grünstreifen zur Eingriffsminimierung sowie die zur Erschließung notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die städtebauliche Zielvorstellung des Plangebers ist ein Baugebiet, das entsprechend seiner Lage am südwestlichen Ortsrand im Anschluss an die bestehende Bebauung durch eine weniger verdichtete Bebauung charakterisiert sein wird.

Für die Grundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen ist nicht zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Bebauungsplan werden die Regelungen des § 20 Abs. 3 BauNVO aufgenommen. Demnach sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GRZ) die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Da im Plangebiet Familienheime in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern entstehen sollen, wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet eine, in Relation zu den Größen der Baugrundstücke betrachtet, relativ aufgelockerte Bebauung.

Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der Lage des geplanten Baugebietes am südlichen Ortsrand und der Nachbarschaft zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entschloss sich der Plangeber im Sinne einer Eingriffsminimierung und zur Sicherstellung der stadträumlichen Verträglichkeit die Höhenentwicklung der Baukörper zu regeln.

Die Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen. Grundsätzlich sind maximal zwei Vollgeschosse innerhalb des geplanten Baugebietes zulässig.

Die gewählten Höhen stellen sicher, dass sich die Baukörper nicht unverhältnismäßig – aus Blickrichtung von der freien Landschaft – aus dem Gelände herausheben und ein unverträglicher Übergang zur freien Landschaft sowie auch zur angrenzenden Bebauung der Ortslage entsteht. Grundsätzlich werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die gestalterisch anspruchsvolle Lage am Ortsrand macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar.

4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen Baufenster im Plan dargestellt und die jeweils zulässigen Hausformen festgesetzt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück. Dabei wird sichergestellt, dass gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäudemassen in einem Grundstücksteil konzentriert werden und dass somit in den verbleibenden Grundstücksteilen ein zusammenhängendes Grünvolumen entsteht, das neben stadtgestalterischen Aufgaben auch ökologische Funktionen übernehmen kann.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Nebenanlagen wie z. B. Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze und Gerätehäuschen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) nur bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30,0 m² zulässig. Nebenanlagen als Gebäude (z. B. Gartenhäuschen) sind außerhalb der Baufenster bis zu einer Grundfläche von 15,0 m² zulässig. Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Die rückwärtigen Gartenbereiche bilden eine zusammenhängende Grünzone, die nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird. Im Vorgartenbereich werden Nebenanlagen wie Gerätehäuschen explizit ausgeschlossen.

4.2.4 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung der Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen der Ortsgemeinde Flörsheim-Dalsheim, um eine Entwicklung

eines Wohngebietes für das Familienwohnen sicherzustellen. Aufgrund der insgesamt zurückhaltend ausgebildeten verkehrlichen Erschließung würde eine größere Verdichtung die möglichen Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur überlasten. Geplant ist ein gering verdichteter Bereich mit einer hohen Aufenthaltsqualität der umgebenden Freiräume, der überwiegend junge Familien mit Kindern ansprechen soll. Entsprechend familienfreundlich soll das Umfeld mit gering dimensionierten Mischverkehrsflächen mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion, angrenzenden Grünflächen mit Spielbereichen für Kinder und guten Fußwegeverbindungen gestaltet werden. Die mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten verbundenen Verkehrsbelastungen würden dieser Intention entgegenstehen.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Grundgerüst der Verkehrserschließung innerhalb des Plangebietes basiert weitgehend auf dem zuvor erstellten Strukturkonzept des gesamten Planungsraumes „Südliches Steinland“. Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt über die derzeit in Ortsrandlage befindliche Wohnsammelstraße „Im Steinland“, deren Dimensionierung das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen problemlos aufnehmen kann. Vorläufig wird das Plangebiet über drei Stichstraßen erschlossen, die zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge der baulichen Erschließung weiterer Flächen mehrheitlich zu Ringstraßen ausgebaut werden sollen. Die Dimensionierung der Stichstraßen ergibt sich dabei aus der Funktion, die sie entsprechend des Strukturkonzeptes innerhalb des gesamten Planungsraumes übernehmen sollen. So werden zwei Stiche als Wohnanliegerstraßen in einer Breite von 6 m vorgesehen, der südwestliche Stich als Verlängerung der Hauptzufahrt in das Plangebiet wird jedoch in einer Breite von 8,5 m geplant, da er in einem späteren Ausbaustadium die Funktion einer Sammelstraße übernehmen soll, was dementsprechend größere Verkehrsmengen erwarten lässt.

Über die Wendeanlagen sind Anbindungen an die Wirtschaftswege gegeben, so dass für die Bewohner des Plangebietes ein direkter Zugang zur freien Landschaft gewährt ist, für die wohnungsnaher Erholung von Bedeutung ist. Eine weitere fußläufige Verbindung an die Straße "Im Steinland", westlich des Verbrauchermarktes gewährleistet die Anbindung an den Ortskern. Der notbefahrbarer Ausbau dieses Weges sowie die Anbindung an die angrenzenden Wirtschaftswege reduziert zudem die Störanfälligkeit des Stichstraßensystems.

4.4 Immissionen und Emissionen

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sind durch den Ziel- und Quellverkehr des neuen Baugebietes weder innerhalb des Baugebietes selbst noch in den angrenzenden Baugebieten Unverträglichkeiten zu erwarten. Da bei einer möglichen späteren Erweiterung der Siedlungsflächen entsprechend den strukturellen Vorüberlegungen eine weitere, leistungsfähige Anbindung der Bauflächen an die B 271 erfolgen soll, sind auch dann keine erheblichen Störungen zu erwarten.

Probleme können jedoch durch die unmittelbare Nachbarschaft zu dem Verbrauchermarkt im Osten entstehen (Anlieferverkehr, an- und abfahrende Kunden). Um Störungen auszuschließen, wurde im Konzept ein begrünter Schutzstreifen entlang der westlichen Flanke des Marktes vorgesehen.

Schutzmaßnahmen gegen Immissionen seitens der im Süden verlaufenden K24 oder der Bahnlinie im Westen sind, wie bereits erwähnt, nicht erforderlich. Im Rahmen des im Vorfeld erarbeiteten Strukturkonzeptes für den ca. 17 ha umfassenden gesamten Planungsraum „Steinland“ wurde diese Problematik anhand der Verkehrsbelastungszahlen konkret untersucht und diejenigen Flächen ermittelt, für die bei einer Nutzung als Wohnbauland Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen sind. Der Bereich des Plangebietes „Am Goldberg“ zählt jedoch nicht zu den Bereichen, in denen Lärmgrenzwerte erreicht oder überschritten werden.

Westlich und südlich grenzen zwei Wirtschaftswege unmittelbar an das Plangebiet, die der Bewirtschaftung der verbleibenden Rebflächen dienen. Zeitweilige Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge sind dementsprechend nicht auszuschließen. Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung angrenzender Flächen ist ebenfalls mit temporären Belästigungen der potenziellen Anwohner durch Geräuscentwicklungen zu rechnen. Die beschriebenen Störungen sind jedoch saisonal begrenzt, beschränken sich auf wenige Stunden im Jahr und sind aufgrund der Lage des Gebietes im ländlichen Bereich als ortsüblich einzustufen. Zudem werden die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Pflanzstreifen entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze, die der Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft dienen sollen, auch störende Einwirkungen minimieren, die sich aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ergeben.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Bei der Versorgung des Plangebietes über das bestehende Wasserversorgungsnetz sind keine Probleme zu erwarten. „Im Zuge der Realisierung ist es für die Versorgung und die gegenwärtige und weitere Entwicklung des Gewerbegebietes im Bereich der L 443 "Wilhelm-Ternis-Straße" sowie die Versorgung der südlich von Flörsheim-Dalsheim gelegenen Ortsgemeinden erforderlich, eine Leitungsverstärkung im Bereich der L 271 zwischen "Weinbergstraße" und "Mölsheimer Straße" vorzunehmen. (Im Bereich "Mölsheimer Straße" von B 271 bis "Monsheimer Straße" wird eine Leitungsverstärkung gemeinsam mit Kanal- und Straßenbau im Jahr 2004 durchgeführt.)¹⁰

Das Schmutzwasser soll in den Hauptsammler in der B 271 abgeleitet und so den vorhandenen Kläreinrichtungen zugeführt und entsorgt werden. Somit können die gesetzlichen Vorgaben zur schadlosen Behandlung von Schmutzwasser im Bebauungsplangebiet erfüllt werden. Der Kanal kann die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufnehmen. Bei der Flächenanmeldung zur Kapazitätsberechnung der Kläranlage Worms ist die Fläche des Plangebietes jedoch noch nicht enthalten, „lediglich die Flächen östlich der Albert-Schweitzer-Straße (angemeldet 3,2 ha) und „Im Letten“ (angemeldet 1,8 ha) wurden bisher berücksichtigt. Eine darüber hinausgehende Erschließung von Flächen setzt die vorherige Zustimmung der Stadt Worms voraus.“¹¹ Das Einholen dieser Einleiteerlaubnis liegt im Zuständigkeitsbereich der Verbandsgemeindewerke Monsheim. Die VG-Werke Monsheim beantragte bereits die Einleiteerlaubnis¹², die Genehmigung steht bislang noch aus.

Das Plangebiet wird im klassischen Trennsystem entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser soll zu dem nordwestlich gelegenen Rückhaltebecken abgeleitet und gespeichert werden. Die Entleerung des Rückhaltebeckens erfolgt gedrosselt zum Grailsbach.

Die Mulden sind naturnah zu gestalten.

Nach einer Berechnung des mit der Erstellung des Entwässerungskonzeptes beauftragten Planungsbüros „IDEAL“ ist das Rückhaltebecken mit einem Nutzvolumen von rund 520 cbm herzustellen. Der wasserwirtschaftliche Ausgleich gem. §§ 61 und 62 LWG wird ebenfalls im Rückhaltebecken bereitgestellt.

Das detaillierte Entwässerungskonzept ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

¹⁰ Verbandsgemeinde Monsheim (2004), S. 33.

¹¹ Verbandsgemeinde Monsheim (2004), S. 33.

¹² Telefonat mit Herrn Bayer (Verbandsgemeindewerke Monsheim) am 4. Dezember 2007

4.6 Altlasten

Altstandorte sowie Altlastenverdachtsflächen sind bis zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

5 Umweltbericht

Das deutsche Planungsrecht wurde im Jahr 2004 weitreichend novelliert. Unmittelbarer Anlass war die Notwendigkeit, die deutschen Gesetze an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen anzupassen.

Mit der Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) hat sich die Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung geändert. Das neue BauGB führt eine einheitliche Umweltprüfung als regelmäßigen Bestandteil von Bauleitplanverfahren ein. Die Umweltprüfung entspricht im Wesentlichen dem, was nach der zuvor bestehenden Rechtslage für eine systematische und rechtssichere Erfassung der Umweltbelange in der Bauleitplanung vorzunehmen und als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung vorzubereiten war. Die Umweltprüfung führt dementsprechend alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem so genannten Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

5.1 Beschreibung des Planvorhabens

5.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Am Goldberg“ wird mit dem Ziel aufgestellt, im Südwesten der Gemeinde Flörsheim-Dalsheim eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten und der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland bedarfsorientiert und wirtschaftlich entgegenzukommen.

Neben der Schaffung von Wohnbauland auf einer ca. 3,53 ha großen Fläche ist ein wesentliches Ziel der Planung die funktionale, gestalterische und landschaftliche Integration des neuen Baugebietes in den bestehenden Siedlungskörper und in die umgebende Landschaft. In diesem Zusammenhang ist die funktionale Integration hervorzuheben, da die Belange von Ökologie und Städtebau in einem ausgewogenen städtebaulichen Konzept berücksichtigt werden müssen.

5.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Goldberg“, in dem ein allgemeines Wohngebiet in einer einheitlichen strukturellen Ausprägung festgesetzt wird, werden Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke geregelt und Festsetzungen zu der Gestaltung von Gebäuden und unbebaubaren Grundstücksflächen sowie zu Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen getroffen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglichen die Umsetzung eines für diesen Bereich sinnvollen Verdichtungsgrades und verhindern bei großen Grundstücken unnötige Versiegelungen. Die gestalterischen Regelungen sorgen für eine für das Landschafts- und das Ortsbild verträgliche Einbindung der Baukörper.

Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen im Bebauungsplan und Regelungen über die Gestaltung und das zu integrierende Grünvolumen auf den privaten Bauflächen dienen der Berücksichtigung ökologischer Funktionen und der Steigerung der Qualität des Wohnumfeldes.

5.1.3 Darstellung der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Tatsache, dass Flörsheim-Dalsheim durch die Regionalplanung als Wohnschwerpunkt der Verbandsgemeinde Monsheim vorgesehen wurde und absehbar war, dass der hieraus erwachsende zusätzliche Bedarf innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen nicht zu de-

cken sein würde, wurde im Vorfeld der Flächennutzungsplanung eine Siedlungsflächeneignungsbewertung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass sich vor allem der Bereich „Im Steinland“ für eine Erweiterung der Siedlungsflächen eignet.

Er hat gegenüber alternativ denkbaren Bereichen verschiedene Vorteile. Ein wesentlicher Vorteil ist die Lage in verhältnismäßig günstiger Entfernung zum Versorgungsschwerpunkt des Ortes einerseits, andererseits werden durch die Erschließung des Plangebietes „Am Goldberg“ kaum Belastungen bestehender Wohngebiete durch Ziel- und Quellverkehr des neuen Wohngebietes zu erwarten sein.

Die Geländeverhältnisse innerhalb des Plangebietes ermöglichen zudem aufgrund der mäßig ausgeprägten Neigung eine Bebauung mit relativ geringen Eingriffen in das vorhandene Relief.

Darüber hinaus kann durch ein neues Baugebiet an dieser Stelle der bislang ungegliederte Ortsrand einen endgültigen Abschluss erfahren und der Ort somit besser in die umgebende Landschaft eingebunden werden. Ökologisch wertvolle Bereiche sind, wie es noch an anderer Stelle vertieft zu behandeln sein wird, in diesem Plangebiet nicht vorhanden bzw. durch eine eventuelle Besiedlung in ihrem Bestand nicht bedroht. Somit kann durch eine Konzentration von Neubauf Flächen an dieser Stelle eine Schonung wertvollerer Landschaftsteile erreicht werden.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist östlich der Ortslage eine weitere Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen. Sie kann jedoch auf absehbare Zeit nicht im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsgemeinde entwickelt werden, weshalb sie zu Gunsten des Plangebietes „Im Steinland“ aufgegeben wird.¹³

Da auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung weitgehend erschöpft sind, sind keine sinnvollen Alternativen zur Entwicklung eines Wohngebietes innerhalb des Gemeindegebietes gegeben.

5.2 Beschreibung des Untersuchungsrahmens

5.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung sowie Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Goldberg“ in einer Größe von 3,53 ha und die nähere Umgebung dieses Bereichs, die im Folgenden als Untersuchungsraum bezeichnet wird, soweit sie für die Einschätzung des Gebietes notwendig ist.

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an den in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB enthaltenen Mindestanforderungen. Die Dokumentation baut auf bereits vorhandenen Unterlagen, Gutachten und sonstigen Informationen auf, deren Ergebnisse in den Umweltbericht einfließen. Zu nennen sind hier u. a. das Landschaftsinformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz, die Landschaftsplanung im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Monsheim sowie landespflegerische Untersuchungen zum vorliegenden Bebauungsplan.

5.2.2 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass die erforderlichen Informationen nicht aus einer umfassenden Untersuchung zur Umweltverträglichkeit abgeleitet werden konnten. Viele Angaben wurden der Wirkungsanalyse landespflegerischer Untersuchungen (früher Landespflegerischer Planungsbeitrag) entnommen und beruhen auf örtlichen Erfahrungswerten und sachgerechten Abschätzungen.

¹³ Verbandsgemeinde Monsheim (2004), S. 33.

Die aufgeführten Auswirkungen haben dementsprechend z.T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellen zu basieren. Bestimmte Auswirkungen können somit hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig bzw. mit mathematischer Genauigkeit erfasst werden. So können beispielsweise mögliche Auswirkungen im Bereich der lokalklimatischen Funktionen, Beeinträchtigungen hydrogeologischer Art und die vom Plangebiet ausgehenden Lärmbelastungen für andere Siedlungsteile in der Realität nach der Realisierung durchaus als potenzielle Beeinträchtigungen identifiziert werden, zum gegenwärtigen Zeitpunkt und Planungsstand nicht aber genauer und zielsicherer beziffert werden, da entsprechende Detailuntersuchungen in ihrem wirtschaftlichen Aufwand außer Verhältnis stehen.

Darüber hinaus ergaben sich Schwierigkeiten aus der teilweise fehlenden Planungsgenauigkeit, die ebenfalls zu einer begrenzten Aussagenschärfe der Angaben führte. So konnten beispielsweise baubedingte Beeinträchtigungen des Vorhabens nur schwer abgeschätzt werden, da in der Bauleitplanung viele bautechnische Fragen konkret noch nicht bestimmt sind.

5.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Bei der Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung des Umweltberichts wurden die aktuell geltenden Umwelt- und Naturschutzgesetze, Technischen Anleitungen und DIN-Normen sowie die zu berücksichtigenden Fachplanungen beachtet. Zu nennen sind hier insbesondere

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- das Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG),
- die TA Lärm,
- die TA Luft sowie
- die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau.

Die auf den genannten Gesetzen und Richtlinien basierenden Vorgaben für den Untersuchungsraum werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

5.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

5.4.1 Schutzgut Mensch

Das südwestlich der Ortslage Flörsheim-Dalsheim gelegene Plangebiet wird derzeit weit überwiegend intensiv als Reb- teilweise auch als Ackerfläche genutzt und ist über ein ausgebautes Wirtschaftswegenetz sowohl aus der bestehenden Ortslage heraus als auch von der B271 her gut zugänglich. In Bezug auf das Schutzgut Mensch ist vor allem die Eignung des Plangebietes für die wohnortnahe Erholung von Bedeutung.

Aufgrund der fehlenden Qualitäten bezüglich des Landschaftsbildes, den mangelnden visuellen Reizen und den Beeinträchtigungen durch die Verkehrswege ist das Erholungspotenzial der Fläche jedoch relativ gering.

Eine bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes bedeutet demzufolge keine Zerstörung einer für die Naherholung besonders geeigneten Fläche. Eine Bebauung der Fläche bietet im Gegenteil die Möglichkeit, das Bild des derzeitigen ungegliederten, in unterschiedlicher Weise optisch gestörten Siedlungsrandes über die vorgesehene randliche Eingrünung des Plangebietes nach Süden und Westen deutlich aufzuwerten.

5.4.2 Schutzgut Pflanzen

Auf den derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Rebflächen im Untersuchungsraum ist das vorhandene Pflanzenpotenzial wenig differenziert.

Biotope oder förmlich festgesetzte Schutzgebiete sind nach dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz innerhalb des Untersuchungsraums nicht kartiert. In der weiteren Umgebung sind lediglich die Grünstrukturen entlang der Bahnlinie westlich des Plangebietes von Bedeutung, die innerhalb der ausgeräumten Kulturlandschaft ein wesentliches linienhaftes Vernetzungsbiotop darstellen. Sie werden durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes jedoch nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt.

5.4.3 Schutzgut Tiere

Ähnliche Faktoren, wie sie beim Schutzgut Pflanzen beschrieben wurden, gelten auch für das Schutzgut Tiere, da beide Schutzgüter in einem engen Zusammenhang stehen.

Auf den intensiv genutzten Flächen und der damit verbundenen Oberflächen- und Pflanzstruktur ist die Artenvielfalt der Tierwelt aufgrund fehlender Lebensräume erheblich eingeschränkt. Innerhalb der Rebflächen sind überwiegend Vogel- und Insektenarten vorzufinden, die an die schnell wechselnden Lebensbedingungen angepasst sind oder eine hohe Lauffähigkeit besitzen. Hierzu zählen Arten wie Springschwänze, Mücken, Dung-, Fenster- und Buckelfliegen, Blattläuse, Blattkäfer, Laufkäfer, Marienkäfer, Florflügler, das große grüne Heupferd sowie Bodenspinnen. Die Fläche wird darüber hinaus von Fasan, Wildkaninchen und Fuchs frequentiert.

Bei Vögeln und kleineren Säugetieren ist ebenfalls im Wesentlichen mit dem Auftreten unempfindlicher Arten zu rechnen. Zeitweise wird die vorhandene Fläche von der Feldlerche und dem Feldhasen frequentiert.

Als Durchzugsraum zur Nahrungssuche hat die Fläche für die in den weiter westlich anschließenden Gehölzbereichen lebenden Tierarten wie Mäusebussard und Fuchs Bedeutung. Allerdings ist diese aufgrund der direkt angrenzenden Bebauung, sowie der Störungen durch die benachbarten stark befahrenen Verkehrswege tatsächlich nur sehr gering einzuschätzen, da sich die Fläche somit in einer Art Insellage befindet und weitgehend von ökologischen Austauschbeziehungen abgeriegelt ist.

Auf eine eingehende faunistische Untersuchung wurde verzichtet, da aufgrund der derzeitigen Flächennutzungen, der vorhandenen Vegetation, der vorhandenen Strukturen und der Biotopstruktur des Untersuchungsraums nicht mit dem Auftreten gefährdeter Tierarten zu rechnen ist.

5.4.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Randzone der geologischen Großeinheit des Oberrheingrabens im Bereich der Lößlehmböden. Jüngste Schichtglieder sind die fluviatilen Ablagerungen des Unteren Miozäns. Die Sedimente des Untermiozäns sind überwiegend brackisch bis limnisch, bestehend aus Tonmergel und Kalksteinen, zum Teil dolomitisch. Lokal können Lössablagerungen über fluviatilen Sedimenten auftreten.¹⁴

Über die Untergrundbeschaffenheit liegen allgemeine Kenntnisse dahingehend vor, dass es sich im wesentlichen um Löß- und Lößlehm über Mergel (Kalkgestein) handelt. Die vorherrschenden Bodenarten sind Schluff, Lehm und Ton.¹⁵

¹⁴ Übersichtskarte der Bodentypengesellschaften Rheinland-Pfalz.

¹⁵ Verbandsgemeinde Monsheim (2004), S. 42.

Durch die gegenwärtige Bodennutzung ist eine weitgehende Versiegelungsfreiheit des Plangebietes gesichert. Lediglich das landwirtschaftlich geprägte Wegesystem in den Randbereichen des Plangebietes und die angrenzenden Bereiche mit der bestehenden Wohnbebauung weisen versiegelte Bereiche auf.

Eingriffe in die Oberflächengestalt sind in den unbebauten Bereichen nicht festzustellen, jedoch ist auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die durch Düngemittel- und Biozideinträge bedingte künstliche Nährstoffanreicherung und die Auswaschung dieser Schadstoffe in das Grundwasser ein nutzungsbedingter Eingriff in die belebte Oberbodenzone festzustellen.

5.4.5 Schutzgut Wasser

Der Bereich des Plangebietes kann der Grundwasserlandschaft der „Tertiären Bruchschollen des Oberrheingrabens“ zugeordnet werden, die vorwiegend aus Kluft und Porengrundwasserleitern besteht. Für die Wasserführung und Durchlässigkeit sind neben den Kluftöffnungen und Kluftfüllungen auch die Vernetzungen wichtig. Innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung haben diese Grundwasserleiter gem. des Landesamtes für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz für die Grundwasserführung und die Grundwasserneubildungsrate in unterschiedlichen Ausprägungen eine geringe bis sehr geringe Bedeutung¹⁶.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 500 – 600 mm pro Jahr. Aufgrund der anstehenden relativ bindigen Böden kann nur ein Teil der Niederschlagsmengen im Plangebiet versickern. Der nicht versickernde bzw. verdunstende Teil des Niederschlagswassers fließt nach Nordosten zum Vorfluter (Grailsbach) hin ab. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der bindigen Böden als gering zu bezeichnen.

5.4.6 Schutzgut Klima und Luft

Der Bereich des Plangebietes zählt zu den wärmebegünstigten Randbereichen des Oberrheingrabens. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8-9 °C. Dabei schwanken die Monatswerte zwischen ca. 0° C im Januar und ca. 17° C im Juli.¹⁷

Klimatisch gesehen handelt es sich bei dem Plangebiet um Kaltluftproduktionsflächen. Die Kaltluft fließt entsprechend der topographischen Situation nach Nordosten in Richtung des bestehenden Siedlungskörpers ab.¹⁸ Daraus ergibt sich eine siedlungsklimatische Gunstwirkung sowohl für die Fläche selbst als auch für die nördlich angrenzenden Siedlungsflächen. Das weitgehende Fehlen von Dauergrün innerhalb dieser Bereiche vermindert jedoch diesen Effekt, da eine gleichmäßige Verdunstung und Verschattung somit nicht gegeben ist und kein Beitrag zu einer stabilen Erhöhung der lokalen Luftfeuchtigkeit geleistet werden kann.

Besondere Luftschadstoffbelastungen sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.

5.4.7 Schutzgut Landschaft

Das Bild einer Landschaft wird wesentlich von der Geländegestalt und der vorherrschenden Landnutzung geprägt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landschaftlich mäßig exponierte Fläche im Übergangsbereich zwischen Ortslage und offener Landschaft, wobei sich der aktuelle Ortsrand verhältnismäßig ungegliedert darstellt. Eine Einbindung in die umgebende Landschaft beispielsweise durch Grünstrukturen ist nur in geringem Umfang gegeben.

¹⁶ Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz: Gewässerkundliches Grundmessnetz. 1989.

¹⁷ Deutscher Wetterdienst (Hrsg.): Klimaatlas Rheinland-Pfalz. Bad Kissingen 1957.

¹⁸ Ebd., S. 43.

Das Relief ist nach Norden hin schwach bis mäßig ausgeprägt.

Den Untersuchungsraum dominieren wenig gegliederte Rebflächen, in der naturnahe Vegetationsstrukturen fehlen. Biotope mit sehr hoher oder hoher Erlebnisqualität sind nicht vorhanden.

5.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler sowie Kulturgüter sind nach dem Wissensstand des Plangebers im Plangebiet nicht vorhanden. Als sonstige Sachgüter sind an dieser Stelle allerdings die Rebflächen zu nennen. Sie prägen entscheidend das Bild der Kulturlandschaft und repräsentieren die Identität der Weinbauregion des Wonnegau. Allerdings besitzt diese Nutzungsart im Bereich um Flörsheim-Dalsheim keinen ausgesprochenen Seltenheitswert, weshalb ein Teilverlust dieser Rebflächen tragbar erscheint.

5.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern geht es um Wirkungen, die durch die gegenseitige Beeinflussung der einzelnen Schutzgüter entstehen. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern an dem untersuchten Standort bereits von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur geprägt.

- Schutzgut Mensch:
- ⇒ Prägung des Untersuchungsraums durch landwirtschaftliche Nutzflächen
 - ⇒ geringer Aufenthaltswert mit fehlenden strukturierenden Landschaftselementen
 - ⇒ Eingeschränkte Bedeutung für die Naherholung
- Schutzgut Pflanzen:
- ⇒ Monoton geprägte Vegetation (Rebflächen) aufgrund der vorhandenen Nutzung
 - ⇒ Überwiegend artenarme Pflanzendeckung innerhalb des Plangebietes, aber auch artenreichere Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes
 - ⇒ Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften
- Schutzgut Tiere:
- ⇒ Überwiegend fehlende Habitatstrukturen im Plangebiet, aber auch artenreichere Grünstrukturen in den angrenzenden Randbereichen
 - ⇒ Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften
- Schutzgut Boden:
- ⇒ Weitestgehend unversiegelte, durch menschliche Nutzung geprägte Fläche
 - ⇒ Künstliche Nährstoffzufuhr auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen
 - ⇒ Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser
 - ⇒ Künstliche Nährstoffanreicherung
- Schutzgut Wasser:
- ⇒ Zusätzliche künstliche Nährstoffzufuhr durch überwiegend intensiv landwirtschaftliche Nutzung
 - ⇒ Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser
 - ⇒ Beeinflussung des Bodenwasserhaushaltes
 - ⇒ Veränderung der Standortfaktoren
 - ⇒ Verschiebung des natürlichen Artenspektrums
- Schutzgut Klima u. Luft:
- ⇒ Teilweise geringes bis mäßiges Pflanzenpotenzial
 - ⇒ Verringerte Verdunstung von Oberflächenwasser
 - ⇒ Mittlere Bedeutung der Fläche für die Kaltluftproduktion
- Schutzgut Landschaft:
- ⇒ aufgrund vorhandener Nutzungen fehlende natürliche Ausgestaltung der Landschaft
 - ⇒ Geringer Aufenthaltswert

- Kultur- u. Sachgüter: ⇨ Überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägte Kulturlandschaft
 ⇨ Fehlen von gliedernden Grünstrukturen
 ⇨ Geringer Aufenthaltswert

5.5 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei einer Beibehaltung der derzeitigen Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung ist nicht von nennenswerten Veränderungen des beschriebenen Umweltzustandes und der bestehenden Strukturen auszugehen.

Der Bereich südlich der Ortslage Flörsheim-Dalsheims wird voraussichtlich auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich zur Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln genutzt werden und weiter nur in geringem Umfang eine Funktion als wohnstandortnaher Frei- und Freizeitraum übernehmen. Wesentliche Veränderungen der Pflanzen- und Tierwelt, des Bodens, des Wasserhaushalts, des Klimas und der Luft sowie der Landschaft sind nach derzeitigen Erkenntnissen nicht zu erwarten.

5.6 Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Jede bauliche Maßnahme ist mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. In Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raums sind unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter zu erwarten. Die aus der Umsetzung des Bebauungsplans „Am Goldberg“ zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt werden im Folgenden differenziert nach den einzelnen Schutzgütern dargestellt.

Da sich die Auswirkungen des Vorhabens nur bedingt quantifizieren lassen, ist es notwendig, verbal-argumentativ Aspekte der unterschiedlich wertvollen Biotoptypen sowie die verschiedenen Möglichkeiten von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu erfassen, um gemäß der individuellen Situation an diesem Standort zu einem gerechten Ausgleich der unterschiedlichen Belange zu kommen.

5.6.1 Schutzgut Mensch

Durch die Entwicklung eines Neubaugebietes wird Bauland geschaffen, das geeignet ist, die örtliche Wohnungs- und Immobilienmarktsituation zu entspannen und für eine Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien, zu sorgen.

Negativ ist zu bewerten, dass für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete ein nahe gelegener Frei- und Freizeitraum sowie eine für die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln bedeutsame Fläche verloren geht. Darüber hinaus ist die Umsetzung des Bebauungsplans temporär mit Baustellen-Lärm und mittelfristig mit einer – wenn auch geringen – Zunahme an Verkehrsbelastungen durch den motorisierten Individualverkehr verbunden.

5.6.2 Schutzgut Pflanzen

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist nicht mit einer deutlichen Beeinträchtigung des vorhandenen Arten- und Biotoppotenzials zu rechnen. Durch Verlust von intensiv genutzten Rebflächen ist nur mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu rechnen. Als Positivwirkung ist die geplante Eingrünung des Plangebietes zu nennen, die neben der Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers eine bedeutende Funktion als neuer Lebensraum für die örtliche Pflanzenwelt übernimmt.

5.6.3 Schutzgut Tiere

Die Entwicklung des Plangebietes „Am Goldberg“, die mit Flächenversiegelungen und Änderungen der bisherigen Nutzung verbunden ist, führt zu einer Beeinträchtigung der Lebensräume verschiedener Tierarten. Durch die Überbauung bisher offener Flächen kommt es zu einem Verlust von Teillebensräumen und Einschränkungen von Lebensraumbeziehungen, die sich, ebenso wie Störungen durch Lärm und Licht aus dem geplanten Wohngebiet, auf die Verhaltens- und Bewegungsmuster von Tieren auswirken können.

Dem sind jedoch die aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan zu erwartenden innergebietslichen und gegenüber dem Ausgangszustand differenzierteren Grünvolumen gegenüberzustellen, die als Rückzugsflächen dienen sollen und sich als Lebensraum für die örtliche Kleintierwelt entwickeln können. Dies wird zum Einen über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der Nebenanlagen auf den Grundstücken sowie zum Anderen durch die Einbindung der Bauflächen in ein öffentliches Grünflächennetz erreicht werden.

5.6.4 Schutzgut Boden

Die vorgesehenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Goldberg“ ermöglichen durch die Ausweisung von Wohnbauflächen und die geplante Straßenverbindung eine wesentliche zusätzliche Versiegelung bisher offen liegender Ackerflächen. Dadurch kommt es in den betroffenen Bereichen zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens, insbesondere sind hier Lebensraum-, Regulations- und allgemeine Produktionsfunktionen zu nennen.

Des weiteren ist insbesondere während der Bauphase mit Beeinträchtigungen der Bodenstrukturen durch den Einsatz von Baumaschinen zu rechnen. Hierdurch kommt es zu einer weiteren Veränderung der Standortbedingungen sowie der Bodenfunktionen, verbunden mit einer Erhöhung der Erosionsgefährdung durch den Abfluss von nicht versickerndem Niederschlagswasser. Schadstoffeinträge durch beispielsweise Treibstoff- oder Ölverlust der Baumaschinen in den Boden können nicht ausgeschlossen werden, allerdings ist zu beachten, dass dieses Risiko auch beim Einsatz von landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmethoden besteht.

Eingriffe in das natürliche Relief des Plangebietes in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen werden bei der Realisierung des Planvorhabens nicht erforderlich.

5.6.5 Schutzgut Wasser

Durch Überbauung und Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzten Böden kommt es innerhalb des Plangebietes zu einer Reduzierung der ohnehin geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens. Dies kann zu einer Minimierung der Grundwasserneubildungsrate sowie zu einer Beeinträchtigung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere führen und es entsteht die Gefahr einer Abflussverschärfung zur Pfrimm.

Durch eine Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeiten bemüht sich der Plangeber, die Verschärfung der Oberflächenwassersituation zu minimieren. Zudem werden im Bebauungsplan Volumina zur Retention des anfallenden Oberflächenwassers geschaffen, die eine Verzögerung des Zuflusses zum Vorfluter bewirken sollen. Die aus landespflegerischer Sicht anzustrebende dezentrale, anfallsortnahe Versickerung auf dem privaten Grundstück kommt aufgrund der Bodensituation nicht in Betracht.

Die geplante Nutzung der Fläche als Wohngebiet wird den Wasserbedarf (Trinkwasser/Gartenbewässerung) erhöhen. Die Abschätzung des erhöhten Wasserbedarfs ist derzeit jedoch noch nicht möglich.

Bei der Verwendung evtl. wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) obliegt die Sorgfaltspflicht dem jeweiligen Betreiber/Nutzer. Das potenzielle Risiko für Schadstoffeinträge wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erhöht.

5.6.6 Schutzgut Klima und Luft

Mit der Realisierung des Bebauungsplans sind nachteilige klimatische Auswirkungen lediglich in geringem Umfang zu erwarten. Durch die Versiegelung von bisher un bebauten Flächen kommt es infolge höherer Reflexion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit einer Senkung der Luftfeuchtigkeit.

Um die klimatischen Auswirkungen zu begrenzen, sieht der Entwurf vor, durch planerische Vorgaben das Anpflanzen von lokal klimawirksamen Baumbeständen zu sichern, welche die aus der zusätzlichen Versiegelung resultierenden nachteiligen Auswirkungen beispielsweise durch eine Erhöhung des Verdunstungspotenzials kompensieren können.

Mit unzumutbaren zusätzlichen Immissionsbelastungen der Luft durch Schadstoffe und Gerüche, die insbesondere im Hinblick auf die Grenzwerte der TA Luft zu untersuchungsrelevanten Situationen führen würden, ist nicht zu rechnen.

5.6.7 Schutzgut Landschaft

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion durch die Umsetzung eines Bauvorhabens können sich aus der Zerstörung von wertvollen Landschaftselementen und einer Verfremdung des natürlichen Landschaftsbildes durch landschaftsuntypische Elemente und Baukörper ergeben. Auch die Beeinträchtigung des Landschaftserlebens durch Schadstoffimmissionen spielt hierbei eine Rolle, da lärm- und schadstoffarme Räume als Voraussetzung für die landschaftsgebundene Erholung angesehen werden können.

Da das Plangebiet in landschaftlich exponierter Lage am südwestlichen Siedlungsrand liegt, ist der Aspekt der Fernwirkung vor allem aus südlicher Richtung zu beachten. Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Farbgebung und Gestaltung der zukünftigen Gebäude sowie zur Durchgrünung des Plangebietes sollen eine schonende Integration in das Landschaftsbild und die freie Landschaft ermöglichen. Auf diese Weise kann die Realisierung des Plangebietes auch wesentlich dazu beitragen, den an dieser Stelle vorhandenen, derzeitig vergleichsweise unattraktiven und ungegliederten Ortsrand gestalterisch aufzuwerten.

5.6.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da nach dem derzeitigen Wissensstand im Plangebiet „Am Goldberg“ keine Bodendenkmäler sowie Kulturgüter vorhanden sind, sind dementsprechend keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten.

Durch die Planung betroffene sonstige Sachgüter bestehen im Rahmen der Planung in Form von landwirtschaftlichen Nutzflächen, deren Bewirtschaftungserträge und Flächengrößen einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen. Da jedoch die jeweiligen Flächen nach Bodenordnung und Erschließung einen vielfachen Wert der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsflächen besitzen werden, wird der durch die Realisierung der Planung ausgelöste Eingriff in das Schutzgut Sachgüter als „privatnützig“ und vertretbar eingestuft.

5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Folgenden wird ein Überblick über die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt gegeben.

5.7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich naturgemäß primär durch alternative Standortentscheidungen bzw. den Verzicht der Inanspruchnahme von Grund und Boden erreichen. Im Rahmen der vorliegenden Plankonzeption sind nach Auffassung des als Fachgut-

achten wirkenden Umweltberichtes im Sinne einer Vermeidung von Eingriffen nachfolgende Maßnahmen festgesetzt bzw. als Hinweise in den Textteil aufgenommen worden:

- Die Grundstücksgrößen sind im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden gering zu halten.
- Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der überbaubaren Grundstücksflächen werden Anreize zu flächensparendem Bauen erzeugt und übermäßige Versiegelungen von Flächen sowie weitere Eingriffe in das Naturraumpotenzial Boden und den Wasserhaushalt vermieden.
- Beschränkungen der erlaubten Überschreitungen der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen unterbinden weitere Bodenversiegelungen und vermeiden nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.
- Straßenflächen werden zum Schutz der Bodenfunktionen durch die Reduzierung der Straßenquerschnitte auf ein Mindestmaß begrenzt.
- Erforderliche Böschungen sind naturnah zu befestigen bzw. in einem Verhältnis von ca. 1:2 auszuführen.
- Im Bebauungsplan ist eine ökologisch orientierte Regenwasserbehandlung (Retention) vorgesehen, die Abflussspitzen verringert und unbelastetes Oberflächenwasser dem natürlichen Kreislauf wieder zuführt.
- Die Vorgabe in den Hinweisen zum Bebauungsplan, das anfallende unbelastete Oberflächenwasser in Zisternen zu speichern, fördert die Brauchwassernutzung und kann somit einen Beitrag zur Verringerung des Wasserverbrauchs leisten.
- Die naturnahe Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in naturnah zu gestaltenden Graben- und Muldesystemen kann hohe Abflussspitzen aus dem Gebiet verringern und damit zu einer Entlastung des Vorfluters beitragen.

5.7.2 Verminderungsmaßnahmen

Soweit sich Eingriffe in die Schutzgüter aufgrund der verfolgten städtebaulichen Ordnung nach Abwägung der verschiedenen widerstreitenden Ansprüche und gewichteten Positionen nicht gänzlich vermeiden lassen, ist der Plangeber bestrebt, durch entsprechende Festsetzungen diese Eingriffe unter Wahrung der grundsätzlichen Zielrichtung weitestgehend zu minimieren. Dazu sind nachfolgende Maßnahmen berücksichtigt worden:

- Zur Minimierung weiterer Flächenversiegelungen sind Grundstückszufahrten und Stellflächen für Kraftfahrzeuge in wasserdurchlässigen und begrüntem Bauweisen auszuführen.
- Festsetzungen zu Anpflanzungen sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen tragen zum Schutz des Bodens bei und begrenzen nachteilige Auswirkungen auf das lokale Klima.
- Durch Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung sowie die Begrenzung von Gebäudehöhen und die Vermeidung von massiven Gebäuden, aus denen eine Barrierewirkung resultieren könnte, wird die Einschränkung des Kaltluftabflusses auf ein geringes Maß reduziert.
- Durch die landschaftstypische Festsetzung gestalterischer Sachverhalte und die Regelung der Stellung der Gebäude auf den Grundstücken kann eine unauffällige Integration in das Landschaftsbild und die bestehende Ortslage erfolgen.

5.7.3 Beschreibung der unvermeidbaren nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung der nachfolgenden abiotischen Funktionen der Schutzgüter kann durch die oben aufgezeigten Maßnahmen nur bedingt oder nicht vermieden, vermindert oder ausge-

glichen werden. Teilweise entstehen Entlastungseffekte, insbesondere durch die vorgesehene Nutzungsänderung und der damit verbundenen Einstellung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Eine Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung, insbesondere in Bodenabtragbereichen, ist lediglich auf die Bauphase beschränkt. Hier sind entsprechende Vorkehrungen während des Baubetriebs zu ergreifen. Nach Fertigstellung des Baugebietes ist im Vergleich zur heutigen Nutzung mit einem deutlich geringeren Schadstoffeintrag zu rechnen, so dass sich die Umsetzung des Bebauungsplans langfristig eher positiv auf die Qualität des Grundwassers auswirken wird.

Die zu erwartende Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und eine damit verbundene potenzielle Absenkung des Grundwassers, die Beschleunigung des Gebietsabflusses von Oberflächenwasser und die Veränderung der natürlichen Vorflut sind Resultate der mit der Realisierung der Planung verbundenen Neuversiegelung und lassen sich auch durch die gewählte und mit den örtlichen Besonderheiten abgestimmte Oberflächenwasserbehandlungskonzeption nicht gänzlich ausschließen.

Die Erzeugung zusätzlicher gasförmiger Emissionen durch Verkehr und Hausbrand nach Fertigstellung und Bezug des Baugebietes dürfte für solche Strukturen typische Größenordnungen annehmen, die aus Sicht des Plangebers tolerierbar sind. Auch der durch zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugte Lärm im Bereich des Wohngebietes und der Erschließungsstraße wird aus Sicht des Plangebers aufgrund der Größe des Plangebietes keine unzumutbaren Unverträglichkeiten auslösen.

5.7.4 Ausgleichsmaßnahmen bzw. -wirkungen

Soweit Eingriffe in die untersuchten Schutzgüter weder vermieden noch ausreichend minimiert werden können, sind die Eingriffsfolgen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Bebauungsplan sind dementsprechend die nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen festgesetzt:

- Durch die Ausweisung von gebietsinternen öffentlichen Grünflächen, die auch der Eingriffskompensation dienen und Pflanzstreifen sowie durch detaillierte Festsetzungen zu Anpflanzungen auf nicht überbauten Grundstücksflächen soll zum Einen klimawirksames Hochgrün neu geschaffen und zum Anderen eine wirksame Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden, um das Verschattungs- und Verdunstungspotenzial innerhalb des Plangebietes wieder zu erhöhen, einen sanften Übergang von der Ortslage zur freien Landschaft hin zu schaffen und um Insekten, Vögeln und andere Tierarten neue Lebensräume bieten zu können.

6 Bedarfsermittlung externer Ausgleichsflächen

Nach der zum Bebauungsplan – Entwurf vorgenommenen Eingriffsbilanzierung kann der mit der Realisierung der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden. Die Ausweisung externer Ersatzflächen ist erforderlich.

Nachdem sich die vorliegende Bebauungsplanung in ihren wesentlichen Grundzügen verfestigt hat, kann eine Bilanzierung hinsichtlich erforderlicher externer Ausgleichsflächen erfolgen.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird derzeit im **Allgemeinen Wohngebiet**: (WA 1 und WA 2) 0,4 (ohne Überschreitungsmöglichkeit) festgesetzt. Die dafür zugrunde zu legende Fläche beträgt 24.640 m², daraus resultiert eine **potenzielle Versiegelung von 24.640 x 0,4 = 9.856 m²**.

Summe der potenziell versiegelten Flächen auf Privatgrundstücken:

9.856 m² = 0,986 ha.

Für (versiegelte/ mit Pflaster befestigte) **Straßenverkehrsflächen** ¹⁹ werden potenziell **4010 m²** Flächen in Anspruch genommen.

Summe der insgesamt potenziell versiegelten Flächen (Eingriffsflächen):

ca. 13.866 m² = (1,39 ha).

Demgegenüber stehen **öffentliche Grünflächen innerhalb des Plangebietes**, auf denen im Vergleich zum Ausgangszustand eine **Aufwertung naturräumlicher Potenziale** gegenüber dem Ausgangszustand (intensiv genutzte Acker- und Rebflächen) zu erwarten ist, in einer Größenordnung von ca. 2.800 m² bzw. **0,28 ha**. Die im Bebauungsplan festgesetzten „Ver- und Entsorgungsflächen“ werden als naturnah gestaltete Mulden mit temporärem Wassereinstau und Randbepflanzung vorgesehen. Sie werden daher als Aufwertung gegenüber dem „Ist-Zustand“ angerechnet.

Eingriffsminimierend können zusätzlich umfangreiche Bepflanzungen im Bereich der privaten Baugrundstücke durch großkronige Bäume (ca. 97 St.) angerechnet werden. (Denkbar ist z. B. die Anrechnung der Fläche des Kronentraufs, die bei einem Baum mit 6 m Kronendurchmesser etwa 28 m² beträgt. Daraus ergäben sich ca. 2.716 m² „anrechenbare“ Kompensationsfläche).

Aus dieser vergleichenden **Gegenüberstellung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen** innerhalb des Plangebietes ergibt sich eine **Flächendifferenz von ca. 0,81 ha**, auf denen landespflegerisch aufwertende Maßnahmen durchzuführen sind.

Diese Maßnahmen werden auf den Flächen des Ökokontos der Verbandsgemeinde Monsheim durchgeführt.

Die nachfolgend aufgeführten Flächen befinden sich im Eigentum der Verbandsgemeinde Monsheim. Sie wurden mit der Absicht der Entwicklung eines zentralen Ökokontos der Verbandsgemeinde erworben und mit einer landespflegerischen Entwicklungskonzeption²⁰ überplant. Durch Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen soll ein Mosaik aus Wiesenwegen, Hochstaudenfluren, Sukzessionsflächen mit Waldrandsäumen und Wald sowie und Obstwiesen entwickelt werden.

Die aufgeführten Flächen weisen in kleineren Teilbereichen bereits Sukzessionsstadien auf, die eine weitere ökologisch sinnvolle Aufwertung nicht erwarten lassen. Diese Flächenanteile sind nachfolgend berücksichtigt und werden nicht in die Bilanzierung des Ausgleichsumfanges einbezogen.

Die Absicherung der Umsetzung der nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen wird vertraglich zwischen der Ortsgemeinde Flörsheim-Dalsheim als Plangeberin und der Verbandsgemeinde Monsheim als Eigentümerin der Flächen sowie der Unteren Naturschutzbehörde geregelt.

¹⁹ Die bereits bestehende Straßenfläche der Straße „Im Steinland“ Fläche: ca. 1800 m² wurde bei der vorliegenden Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen nicht berücksichtigt.

²⁰ Entwicklungs- und Pflegeplan für Kompensationsflächen am Goldberg, Verbandsgemeinde Monsheim, erstellt durch: Planungsbüro Valentin, Landschafts- und Freiraumplanung, Ebertsheim, Stand 16.02.2007

Gemarkung Flörsheim - Dalsheim					
Flur	Flur- stücks nummer	Flächen- größe	derzeitige Nut- zung	aufwertbar	Entwicklungsziel
10	56	1.107 qm	Unland / Nutzflä- che	1.047 qm	Wald/ Waldrand Inkl. Saum 1.047 qm
10	57	2.292 qm	Nutzfläche	2.292 qm	Wald/ Waldrand Inkl. Saum 2.292 qm
10	58	1.238 qm	Nutzfläche	1.238 qm	Wald / Waldrand inkl. Saum: 1.238 qm
10	60	1.154 qm	Unland / Nutzflä- che	970 qm	Wald / Waldrand inkl. Saum: 970 qm
10	210	1.520 qm	Nutzfläche	1.520 qm	Wald / Waldrand inkl. Saum: 1.520 qm
10	211	748 qm	Unland / Nutzflä- che	748 qm	Wald / Waldrand inkl. Saum: 748 qm
Summe der aufgewerteten Flächen:				<u>7.815 qm</u>	

Aufgrund der Hochwertigkeit der Ausgleichsmaßnahmen und der gewährleisteten dauerhaften Pflege der Ökokontofläche ist dem Bedarf an externen Ausgleichsflächen (trotz einer leichten Unterschreitung um 285 qm) nach allgemeinen rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hinlänglich Rechnung getragen.

6.1 Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Der Erfolg der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundenen nachteiligen Auswirkungen hängt in hohem Maße von einer frühzeitigen und konsequenten Umsetzung ab. Anhand regelmäßiger Stichproben ist dementsprechend von den Gemeinden zu überwachen, dass die Maßnahmen entsprechend der Vorgaben umgesetzt und eingehalten werden und sich in der gewünschten Weise entwickeln.

Die Überwachung, das sog. Monitoring, ist bis zum Erreichen des Zielzustandes in regelmäßigen Abständen von Fachleuten durchzuführen. Gem. §4 Abs. 3 BauGB werden die Gemeinden hierbei von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Anhand von Erhebungen ist kritisch zu prüfen, ob die durchgeführten Maßnahmen den Vorgaben entsprechen und sich in der Realisierung bewähren. Ist dies nicht der Fall, sind Korrekturen vorzunehmen.

Aktuell auftretende Beeinträchtigungen der Umwelt, wie z.B. Beeinträchtigungen während der Bauphase, sind laufend zu prüfen und durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu verringern.

6.2 Zusammenfassung des Umweltberichts

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Goldberg“ handelt es sich um die Überplanung bislang landwirtschaftlich intensiv genutzter Reb- und Ackerflächen in einer Größenordnung von ca. 3,5 ha. Die Gemeinde Flörsheim - Dalsheim verspricht sich von der Aufstellung des Bebauungsplans die Vorbereitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie einer bedarfsorientierten und wirtschaftlichen Deckung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland.

Durch die Umsetzung und Nutzung des geplanten Vorhabens kommt es zu unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Um den Umfang der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine detaillierte Bewertung der Situation vor Realisierung des Vorhabens notwendig.

Die nachfolgende Tabelle beschreibt die derzeitige Prägung der einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Mensch:	Bedeutung als wohnstandortnaher Frei- und Freizeitraum mit geringer Eignung.
Schutzgut Pflanzen:	Artenarme Vegetation auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen;
Schutzgut Tiere:	Eingeschränkte Artenvielfalt in den intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen;
Schutzgut Boden:	Weitgehende Versiegelungsfreiheit des gesamten Plangebietes, jedoch künstliche Nährstoffanreicherung im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Biozid- und Düngemittelleintrag.
Schutzgut Wasser:	Schlechte Versickerungsfähigkeit des Bodens, dabei Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser.
Schutzgut Klima u. Luft:	Aufgrund des geringen Vorhandenseins von gliedernden Pflanzvolumen untergeordnete Bedeutung der Fläche für das lokale Klima.
Schutzgut Landschaft:	Fehlen naturnaher Vegetationsstrukturen und daher geringe Erlebnisqualität der Landschaft.
Kultur- und Sachgüter:	Kein Vorhandensein von Kulturgütern; Kulturlandschaft als Sachgut.

Bei einer Beibehaltung der derzeitigen Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung ist nicht von nennenswerten Veränderungen des beschriebenen Umweltzustandes und der bestehenden Strukturen auszugehen.

Die zu erwartenden Eingriffe in die unterschiedlichen Schutzgüter durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Am Goldberg“ und die Überbauung der derzeitigen Freifläche durch Gebäude und Erschließungsstraßen sind nachfolgend zusammengefasst aufgeführt:

Schutzgut Mensch:	Verlust von wohnstandortnahen Erholungsräumen, obwohl diese heute von geringer Eignung geprägt sind; Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm und Staub während der Bauphase; Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen.
Schutzgut Pflanzen:	Verlust von Lebensräumen auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen.

- Schutzgut Tiere: Verlust von Teillebensräumen und Einschränkungen von Lebensraumbeziehungen;
Störung angrenzender Lebensräume durch Lärm und Licht aus dem geplanten Wohngebiet.
- Schutzgut Boden: Vollständiger Verlust der bodenökologischen Funktionen in den versiegelten Bereichen;
Beeinträchtigungen der Bodenstrukturen während der Bauphase.
- Schutzgut Wasser: Verringerung der Grundwasserneubildungsrate;
Beschleunigung des Gebietsabflusses;
Veränderung der natürlichen Vorflut.
- Schutzgut Klima u. Luft: Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit einer Senkung der Luftfeuchtigkeit.
- Schutzgut Landschaft: Beeinträchtigung der Landschaft durch landschaftsuntypische Elemente und Baukörper.
- Kultur- und Sachgüter: Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen.

Eine Reihe der oben aufgeführten schutzgutbezogenen Auswirkungen lassen sich durch entsprechende ökologische Festsetzungen vermeiden. Dabei sind insbesondere die relativ stringenten Regelungen zu Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzung sowie die Hinweise zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers zu nennen. Durch die Anlage und Entwicklung von Grünvolumen im Bereich von öffentlichen und privaten Flächen, durch die gewählte Oberflächenwasserbehandlungskonzeption sowie die strengen Regelungen zum Maß und der Gestaltung der baulichen Anlagen können weitere verbleibende Eingriffe in die zuvor beschriebenen Schutzgüter minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen und die damit verbundenen wirtschaftlichen Einbußen werden im Rahmen des Verkaufs von Bauland finanziell kompensiert.

Bestimmte Beeinträchtigungen, wie z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich ebenfalls nicht vollständig vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur die direkt an das Vorhaben angrenzenden Bereiche betreffen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Bebauungsplanvorhaben „Am Goldberg“ kann einen Beitrag zur Arrondierung des derzeit ungegliederten südwestlichen Ortsrandes Flörsheim-Dalsheim leisten, was den grundsätzlichen Zielen der Landschaftsplanung entspricht. Die Beeinträchtigungen der Naturraumpotenziale können durch ökologisch sinnvolle Festsetzungen im Bebauungsplan und die Festsetzung von externen Kompensationsflächen weitgehend minimiert bzw. ausgeglichen werden. Während und nach der Realisierung des Bebauungsplans ist von der Gemeinde anhand regelmäßiger Stichproben zu überwachen, dass die Maßnahmen entsprechend der Vorgaben umgesetzt und eingehalten werden und sich in der gewünschten Weise entwickeln.

Das bilanzierte Defizit an Ausgleichsflächen wird aus dem Ökokonto der Verbandsgemeinde Monsheim gedeckt (Flur 10, Flurstücksnummern 56, 57, 58, 60, 210 und 211).

7 Gestalterische Regelungen

7.1.1 Dachformen, -neigungen, -materialien sowie Belichtung des Dachraums

In den Bebauungsplan sind verschiedene, durch § 88 LBauO getragene Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen sowie zu Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen aufgenommen worden. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner einsehbaren Lage unmittelbar am Ortsrand eine hohe städtebauliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einfügt und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raums orientiert.

Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt in allen Baugebieten der Dachlandschaft zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Das Dach prägt als grundlegendes Bauteil und herausragendes Gestaltelement die Gesamterscheinung eines Baugebietes.

Die regionaltypische Dachform ist das Satteldach, häufig gewünscht wird allerdings auch das Krüppelwalm- bzw. Walmdach. Diese Dachformen werden mit großer Bandbreite in der Dachneigung zugelassen. Aufgrund energetischer Gesichtspunkte sind auch Pultdächer zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.

Großformatige Dachaufbauten und Dacheinschnitte lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite erkennbar untergeordnet sind.

Mit der Empfehlung von Dachmaterialien will der Plangeber nicht eine individuelle Farbe vorgeben, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen, die eben dieser Grundfarben zuzurechnen sind. Die Regelung zur Dachfarbe ermöglicht die Verwendung des heute im Allgemeinen gebräuchlichen Spektrums in den Farbskalen von Rot bis Braun. Glänzende bzw. reflektierende Dachdeckungen stehen der gestalterischen Zielsetzung entgegen. Die Motivation für die hier getroffene Festsetzung liegt in der Sicherung und Erhaltung eines in der Grundfarbe einheitlichen, relativ ruhigen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft.

Da die Hersteller von Dachmaterialien aufgrund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Dachziegel und -steine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Regionaltypisch (und ausdrücklich zu empfehlen) sind rote und rotbraune Dachziegel.

7.1.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

In die örtlichen Bauvorschriften wird eine Regelung zur Gestaltung der Vorgärten aufgenommen. Dementsprechend wird bestimmt, dass die Vorgärten, d. h. die Flächen zwischen den

Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden dürfen. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind.

Innerhalb der Vorgartenbereiche ist eine flächige Versiegelung (Pflasterung) unzulässig. Mit dieser Regelung will die Ortsgemeinde Flörsheim-Dalsheim der Tatsache Rechnung tragen, dass die Nutzung und Gestaltung von Vorgärten einen erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums haben kann.

Neben den Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten beinhaltet dieser Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Gestaltung von Stützmauern. Danach dürfen Stützmauern eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen. Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder mindestens zu 70 % flächig zu begrünen. Diese Festsetzung soll verhindern, dass übermannshohe, monoton gestaltete Stützmauern entstehen. Die Stützmauern sollen sich gestalterisch in das Baugebiet einfügen. Da auch die Möglichkeit der Begrünung für Stützmauern in den Festsetzungen vorgesehen ist, erscheint die Festsetzung bezüglich Aufwendungen und Nutzungseinschränkungen für den Grundstückseigentümer zumutbar.

7.1.3 Einfriedungen

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraums negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die die Materialien sowie die Höhe der Einfriedungen beschränken. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurde im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu Gunsten der Belange des Ortsbildes zurückgestellt.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan gilt als Grundlage zur möglichen Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB. Grundsätzlich können die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.

9 Voraussichtliche Kosten

Die voraussichtlichen, überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung des Plangebietes können wie folgt angenommen werden:

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| ▪ Herstellung der Verkehrsfläche | 100,- € pro m ² |
| ▪ Wasserversorgung | 125,- € je lfm Versorgungsrohr |
| ▪ Kanalisation | 350,- € je lfm Kanal |
| ▪ Stromversorgung | 1000,- € pro Grundstück |
| ▪ Anlage Grünflächen | 20,- € pro m ² |

Die Kosten für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden vollständig über zu erhebende Beiträge und Gebühren abgedeckt.

Zu den anfallenden Kosten ist festzustellen, dass die Planungskosten des Bauleitplanverfahrens bei der Gemeinde verbleiben.

