

# Ortsgemeinde Flörsheim-Dalsheim



## Bebauungsplan

### „An der Wormser Straße Ost – 1. Änderung“

#### **Inhalt:**

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Begründung mit Umweltbericht
- Planurkunde
- Landespflegerischer Planungsbeitrag aus dem  
Bebauungsplan „An der Wormser Straße Ost“
- Entwässerungsgutachten

#### **Verfasser:**



**Dipl.-Ing. Jens Dennis Zimmermann**

**Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim**



## **7. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG (§ 10 Abs. 4 BauGB)**

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Ein detaillierter Umweltbericht ist Teil der Begründung. Zudem hat der landespflegerische Planungsbeitrag des Ursprungsbebauungsplans „An der Wormser Straße Ost“ aus dem Jahre 2005 weiterhin seine Gültigkeit und ist Bestandteil dieser 1. Änderung.

Da es sich um eine Änderung handelt, die durch eine erhebliche Reduzierung der Gewerbefläche, das (alleinige) Ziel einer möglichst geringen Versiegelung und dem damit einhergehenden schonen Umgang mit Grund und Boden hat, wurde hier auf die Erstellung eines gänzlich neuen Fachbeitrages Naturschutz (Grünordnungsplan) verzichtet. Dies erfolgte auch unter dem Gesichtspunkt eines im Verhältnis stehenden Zeit- und Kostenaufwandes für die Ortsgemeinde. Es wurde angenommen, dass das Vorhandensein des im Jahre 2005 erstellten Landespflegerischen Planungsbeitrages des Ursprungsbebauungsplans als ausreichend für die geplante Änderung einzustufen ist.

Der Umweltbericht, die städtebaulichen Rahmendaten im Punkt 7 der Begründung sowie Angaben zu der entstehenden Versiegelung im Punkt 1.8 „Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und – maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB“ der textlichen Festsetzungen wurden aktualisiert.

In den textlichen Festsetzungen und der Planurkunde berücksichtigen folgende Punkte die Umweltbelange:

Zum Schutz des Landschaftsbildes ist im Punkt 1.2.2.2 „Gebäudehöhen GHmax“ eine Begrenzung der zulässigen Höhe der Gebäude auf 12,5 m festgesetzt.

Eine regionaltypische Eingrünung des Gebietes im Norden, Osten und Süden erhöht die Qualität der Einbindung des Gebietes in die vorhandene Landschaft, bietet eine ökologische Aufwertung und bietet Lebensraum für Tiere. In den Punkten 1.5.1 „ÖG-1“ und 1.6.4 „AF-1“ ist folgender Inhalt festgesetzt:

*„Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung „ÖG-1“ ist ein Pflanzstreifen herzustellen. Dieser ist in einer Breite von 4,50 m im Raster von 1,5 m x 1,5 m entweder mit einem Strauch oder einem Baum 2. Ordnung zu bepflanzen. Dabei sind im Abstand von 15 laufenden Metern des Pflanzstreifens im Randbereich mindestens 6 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.“*

*Die Vorgaben des Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG), insbesondere die §§ 44 und 45, sind zu beachten.*

*Auf der in der Planzeichnung als Ausgleichsfläche AF 1 festgesetzten Fläche ist ein, mindestens zweireihiger Pflanzstreifen herzustellen. Dazu ist in einer Breite von mindestens 6 m im Raster von 1,5 m x 1,5 m ein Strauch, ein Baum 2. Ordnung oder ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Dabei sind pro 18 lfm des Gehölzstreifens mindestens ein Baum 1. Ordnung und 2 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.*



*In den sonstigen Flächen ist eine naturnah zu gestaltende Mulde für die Sammlung und Fortbildung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen. Die Randbereiche dieser Mulden sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.“*

Die für die Oberflächenentwässerung notwendige Retentionsfläche „AF-2“ ist zur Steigerung ihrer ökologischen Funktion nach den, im Folgenden aufgezeigten Vorgaben der textlichen Festsetzung „AF-2“ zu begrünen:

*„Auf der in der Planzeichnung als Ausgleichsfläche AF 2 festgesetzten Fläche ist ein naturnah zu gestaltendes Rückhaltebecken für das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser vorzusehen. Die Randbereiche der Versickerungs- und Verdunstungsmulde sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.*

*Es sind dabei Pflanzen zu verwenden, die gegenüber wechselnden Wasserständen unempfindlich sind. Der unmittelbare Muldenbereich ist mit einer geeigneten Rasenmischung einzusäen.“*

Um eine regionaltypische Durchgrünung des Bereiches zu gewährleisten, ist der Punkt 1.7.2 in den textlichen Festsetzungen „Private Freiflächen“ Bestandteil des Bebauungsplans. Dieser hat folgenden Inhalt:

*„Je 250 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzen.*

*Zusätzlich sind zur Eingrünung des Gewerbegebiets an den Grundstücksgrenzen, die nicht an den Straßenbegrenzungslinien liegen, Gehölzpflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen. Dazu sind entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen in mindestens 3 m Breite Rasterpflanzungen (Rastermaß 1,5 m x 1,5m) mit Bäumen und Sträuchern aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzulegen.*

*Innerhalb der Pflanzung sind Bäume 1. Ordnung in einem Abstand von höchstens 20 m untereinander zu pflanzen. Nadelgehölze innerhalb dieser Pflanzstreifen sind nicht zulässig. Die Abstände nach Nachbarrecht sind dabei einzuhalten.“*

Um eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens zu gewährleisten, ist der Punkt 1.6.2 „Stellplätze“ in den Bebauungsplan integriert worden. Dabei sind Stellplätze wie folgt auszuführen:

*„Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren vorgelagerte Rangierflächen sind mit Pflastersteinen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Wassergebundene Decke etc..) auszuführen.“*

Eine Vollversiegelung, beispielsweise durch Bitumenbelag, wird hiermit verhindert.

Durch die Festsetzung 1.7.3 „Fassaden- und Dachbegrünung“ wird die Begrünung der Gebäude ermöglicht und explizit auf diese Möglichkeiten hingewiesen.

Um einen Ausgleich für die entstehende Versiegelung zu schaffen, der nicht innerhalb des Gebietes erfolgen kann, werden in Punkt 1.7.4 „Externe Kompensationsfläche (AF-3)“



Baumpflanzungsmaßnahmen auf einer externen Fläche festgelegt. Diese sind wie folgt auszuführen:

*„Aus der als Geltungsbereich II festgesetzten externen Kompensationsfläche (Flur 1, Fl. St. Nr. 197, 199, 200) ist eine Baumreihe, bestehend aus großkronigen Laubbäumen- vorzugsweise Linden-, anzupflanzen. Dazu ist je 11 lfm ein Baum, Stm. Mindestens 16 – 18 cm, 3 x v.m. Ballen, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Restflächen sind mit einer geeigneten Wiesenmischung einzusäen und zweimal jährlich zu mähen.“*

In den Hinweisen berücksichtigt insbesondere folgender Punkt die Umweltbelange:

Im Punkt 3.7 „Begleitendes Grün bei Stellplätzen“ der Hinweise werden folgende Empfehlungen zur Begrünung der Stellplätze gegeben, die zu einer Steigerung der ökologischen Funktion des Gebietes und dessen Einbindung in die vorhandene Landschaft führen:

*„Je 5 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Mindestqualität, Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm aus beiliegenden Empfehlungslisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m<sup>2</sup> offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.“*

## **2. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

Mit dem Schreiben vom 21.04.2016 wurden 39 Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 31.05.2016 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 19 Stellungnahmen eingegangen.

Folgendes wurde in den **textlichen Festsetzungen** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:

- Punkt 1.2.1 „Grundflächenzahl (§§ 17,19 BauNVO)“

Auf eine Überschreitung der GRZ um 0,1 bei Errichtung der in § 19 BauNVO aufgezählten baulichen Anlagen wurde zum Schutz des Bodens verzichtet.

- Punkt 1.3.2 „Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)“

Dieser Punkt wurde ergänzt und hat folgendes zum Gegenstand:

*„Die überbaubaren Grundstücksflächen sind grafisch mittels Baugrenzen festgesetzt.*

*Von dem südlichen äußeren Fahrbahnrand der L 443 darf ein Abstand von mindestens 20 m nicht bebaut werden. Stellplätze und deren Rangierflächen dürfen ausnahmsweise in den dafür vorgesehenen Flächen für Stellplätze errichtet werden.“*

- Punkt 1.5.1 „ÖG-1“

Es wurde auf die Einhaltung der Vorgaben aus dem Landesnachbarrechtsgesetz verwiesen.



- Punkt 1.6.4 „AF-1“

Der Absatz bzgl. der Lückenbildungen zur Vermeidung von Kaltluftstauungen auf den Flächen „Af-1“ wurde entfernt.

Folgendes wurde in der **Plangrafik** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:

- Pfliegeweg an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und Reduzierung der Breite des östlichen Gehölzstreifens

Dem an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches liegenden Gehölzstreifen wurde in Richtung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche eine gemeindliche Wegefläche vorgelagert, um so die Anpflanzungsfestsetzungen des Bebauungsplans, unter Einhaltung der relevanten Vorgaben aus dem Landesnachbarrechtsgesetzes, beibehalten und umsetzen zu können.

Die Breite des Weges wurde auf 4 m festgesetzt, so dass die Nutzbarkeit des Weges für landwirtschaftliche Fahrzeuge gegeben ist. Des Weiteren kann so eine maschinelle Pflege des Gehölzstreifens sichergestellt werden.

Um der Reduzierung der bebaubaren Fläche auf Grund des neu entstehenden, vorgelagerten Wirtschaftsweges entgegenzuwirken, wurde der östlich an der Grenze des Geltungsbereiches liegende Gehölzstreifen von 6 m auf 4,50 m Breite verkleinert.

- Abstand zur Landesstraße (L) 443 und Festlegung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten

Die Strecke entlang der L 443 wurde als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Die nördliche Grenze des Baufensters wurde plangrafisch mit einem Mindestabstand zum südlichen äußeren Fahrbahnrand der L 443 von 20 m dargestellt.

Folgendes wurde in den **Hinweisen** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:

- Punkt 3.3 „Oberflächenwasser“ der Hinweise

Es wurde Ergänzungen mit folgendem Inhalt vorgenommen:

*„Laut § 13 Abs.3 der Trinkwasserverordnung ist das Errichten einer Zisterne mit Pumpe zur Brauchwassernutzung dem Gesundheitsamt anzuzeigen.“*

*Dem Straßenentwässerungssystem der L 443 dürfen grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden.“*

- Punkt 3.4 „Baugrund“ der Hinweise

Es wurde der bestehende Text ausgetauscht bzw. eine Ergänzung mit folgendem Inhalt vorgenommen:

*„Der geologisch nahe Untergrund wird von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf. Aufgrund*



*dessen empfehlen wir dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. Din 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.“*

- Punkt 3.5 „Bodenschutz“ der Hinweise

Dieser Punkt wurde mit folgendem Inhalt neu erstellt:

*„Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 sind Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlasten unverzüglich der Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) mitzuteilen.“*

- Punkt 3.10 „Bepflanzung von Leitungstrassen“ der Hinweise

Dieser Punkt wurde mit folgendem Inhalt neu erstellt:

*„Auf Leitungstrassen dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Versorgungs- und Hausanschlussleitungen, wie auch im DVGW Arbeitsblatt GW 125 (M) vom Feb.2013 nachzulesen ist. Die DIN Normen 18920 sowie 1998 sind ebenfalls einzuhalten.“*

- Punkt 3.12 „Wasserversorgung“ der Hinweise

Es wurde eine Ergänzung mit folgendem Inhalt vorgenommen:

*„Falls Niederschlagswasser im Haushalt verwendet werden soll, sind beim Installieren die technischen Regeln, insbesondere die DIN 1988 sowie DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.*

*Sämtliche Leitungen und Zapfstellen sind bspw. durch den Hinweis "Kein Trinkwasser" zu Kennzeichnen.*

*Außerdem sind das zuständige Wasserversorgungsunternehmen und das Gesundheitsamt zu unterrichten. Verbindungen zum öffentlichen Netz sind verboten.“*

- Punkt 3.13 „Löschwasser“ der Hinweise

Dieser Punkt wurde mit folgendem Inhalt neu erstellt:

*„Über einen Zeitraum von zwei Stunden ist eine Löschwasserbereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h vorhanden.“*

- Punkt 3.15 „Radon“ der Hinweise

Dieser Punkt wurde neu mit folgendem Inhalt hinzugefügt:

*„Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.*

*Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.*



*Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.*

*Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.*

*Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Randon@ifu.rlp.de).“*

### **Sonstige Informationen**

- Gashochdruckleitung

Die von der Creos Deutschland GmbH in ihrem Schreiben am 09.05.2016 erwähnte Gashochdruckleitung liegt laut dem beiliegenden Plan in größerer Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Entgegen der Stellungnahme der Planers und der Beschlussempfehlung für den Gemeinderat kann somit eine nachrichtliche Übernahme dieser in die Plangrafik des Bebauungsplans im vorliegenden Maßstab nicht erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan kann in keinsten Weise Aussagen oder Festsetzungen zu den von der Gashochdruckleitung tangierten Flächen formulieren oder festlegen.

#### Abwägung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB:

Die frühzeitige öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.05.2016 bis einschl. 10.06.2016 statt. Während dieser Zeit sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

#### Abwägung der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

Mit dem Schreiben vom 12.04.2017 wurden 66 Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 21.05.2017 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 22 Stellungnahmen eingegangen.

Folgendes wurde in den **textlichen Festsetzungen** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:

- Punkt 1.4.2 „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“

Die bereits plangrafisch festgesetzten „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurden zur Verdeutlichung zusätzlich in diesem neuen Punkt wie folgt festgesetzt:

*„Über die Bereiche, die grafisch ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt sind, dürfen keine Zu- und Abfahrten erfolgen.“*

- Punkt 1.8 „Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und –maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)“

Der Punkt wurde wie folgt ergänzt:

*„Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1a S.2 i. V. m. § 1a Abs.3 BauGB, sowie § 135 a und b BauGB werden 75,00 % der innerhalb des Geltungsbereiches I und II des Bebauungsplanes*



*dargestellten und festgesetzten öffentlichen Flächen und Maßnahmen (Eingriffskompensation) nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 20 bzw. Nr. 25 a BauGB sowie deren Kosten den privaten Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet.“*

Folgendes wurde in den **Hinweisen** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:

- Punkt 3.12 „Wasserversorgung“ der Hinweise

Die Angaben zum Ruhedruck von ca. 7,9 – 8,2 bar wurden aktualisiert.

- Punkt 3.16 „Einfahrt in und Ausfahrt auf die Landesstraße (L) 443“ der Hinweise

Dieser Punkt wurde mit folgendem Inhalt neu erstellt:

*„Die Einfahrt von der Landesstraße (L) 443, über das Flurstück Nr. 204/4 der Flur 5 auf den östlichen Wirtschaftsweg ist nicht vorgesehen. Ebenso ist die Ausfahrt von dem östlichen Wirtschaftsweg über das Flurstück Nr. 204/4 der Flur 5 auf die Landesstraße (L) 443 nicht angedacht.“*

Abwägung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.03.2017 bis einschl. 21.04.2017 statt. Während dieser Zeit ist eine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen. Änderungen des Bebauungsplans wurden durch die dort genannten Hinweise und Anregungen nicht durchgeführt.

### **3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da das Gebiet bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Wormser Straße Ost“ überplant war und die Änderung die Verringerung der Gewerbeflächen im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zum Gegenstand hat, war der Standort alternativlos. Die Größenordnung der Reduzierung, also das Festlegen der neuen östlichen Grenze des Geltungsbereiches, beruhte auf den vorliegenden Grundstücksverhältnissen - Fläche im gemeindlichen Eigentum sollten überbaubar bleiben, da diese nicht ohne weitere Maßnahmen (Verkauf oder Verpachtung an Landwirte) als Ackerland genutzt werden können - und dem Umstand, dass einige Flächen durch die bereits vorhandenen Baustraße „Am Trappenberg“ erschlossen waren und somit auch als Gewerbeflächen nutzbar bleiben sollten.