

BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan „An der Pfarrwiese – 2. Bauabschnitt“, Ortsgemeinde Hohen-Sülzen

1 ALLGEMEINES	3
1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches.....	3
1.2 Topographie, Untergrundverhältnisse	5
1.2.1 Topographie.....	5
1.2.2 Untergrundverhältnisse.....	5
1.2.3 Grundwassersituation	5
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
1.4 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung	6
2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	6
3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
3.1 Rahmenbedingungen	7
3.2 Bauabschnitte - Realisierung.....	7
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl	8
3.3.3 Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen	8
3.3.4 Bauweise & Überbaubare Grundstücksfläche	9
3.4 Erschließung Verkehr	10
3.5 Immissionen und Emissionen	10
3.6 Ver- und Entsorgung.....	11
3.7 Altlasten	12
4 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	12
4.1 Beschreibung des vorhandenen Umweltzustandes und der zu erwartenden Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter infolge der Realisierung der Planung.....	13
4.1.1 Schutzgut Boden	13
4.1.2 Schutzgut Wasserhaushalt.....	14
4.1.3 Schutzgut Klima & Luft	14
4.1.4 Schutzgut Arten- und Biotoppotential	15
4.1.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	16
4.2 Ersatzflächen und -maßnahmen.....	16
4.2.1 Eingriffsbilanzierung	17
4.2.2 Verminderungsmaßnahmen	19
4.2.3 Externe Kompensationsmaßnahmen	20
5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	21

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN	22
7. STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN (2. BAUABSCHNITT)	23

1 ALLGEMEINES

1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches

Die Ortsgemeinde Hohen-Sülzen hat zur planungsrechtlichen Umsetzung ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „An der Pfarrwiese“, 2. Bauabschnitt beschlossen. Das zur städtebaulichen Entwicklung vorgesehene Gebiet liegt im Südosten der bebauten Ortslage von Hohen-Sülzen in östlicher Verlängerung des bereits realisierten Baugebietes „An der Pfarrwiese“, 1. Bauabschnitt.

In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Monsheim ist die Fläche des Baugebiets als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der Geltungsbereich des 2. Bauabschnittes wird wie folgt begrenzt:

im Norden

von der bestehenden Bebauung südlich der „Wormser Straße“ mit rückwärtigen Nutz- und Ziergärten,

im Westen

grenzt das Plangebiet direkt an die Straße „Im Striegel“ des ersten Bauabschnittes,

im Osten

an einen Wirtschaftsweg mit dahinterliegenden Acker- und Rebflächen,

im Süden

des geplanten Baugebietes verläuft die Trasse der Ortsumgehung Hohen-Sülzen mit einem nördlich angeordneten Lärmschutzwall.

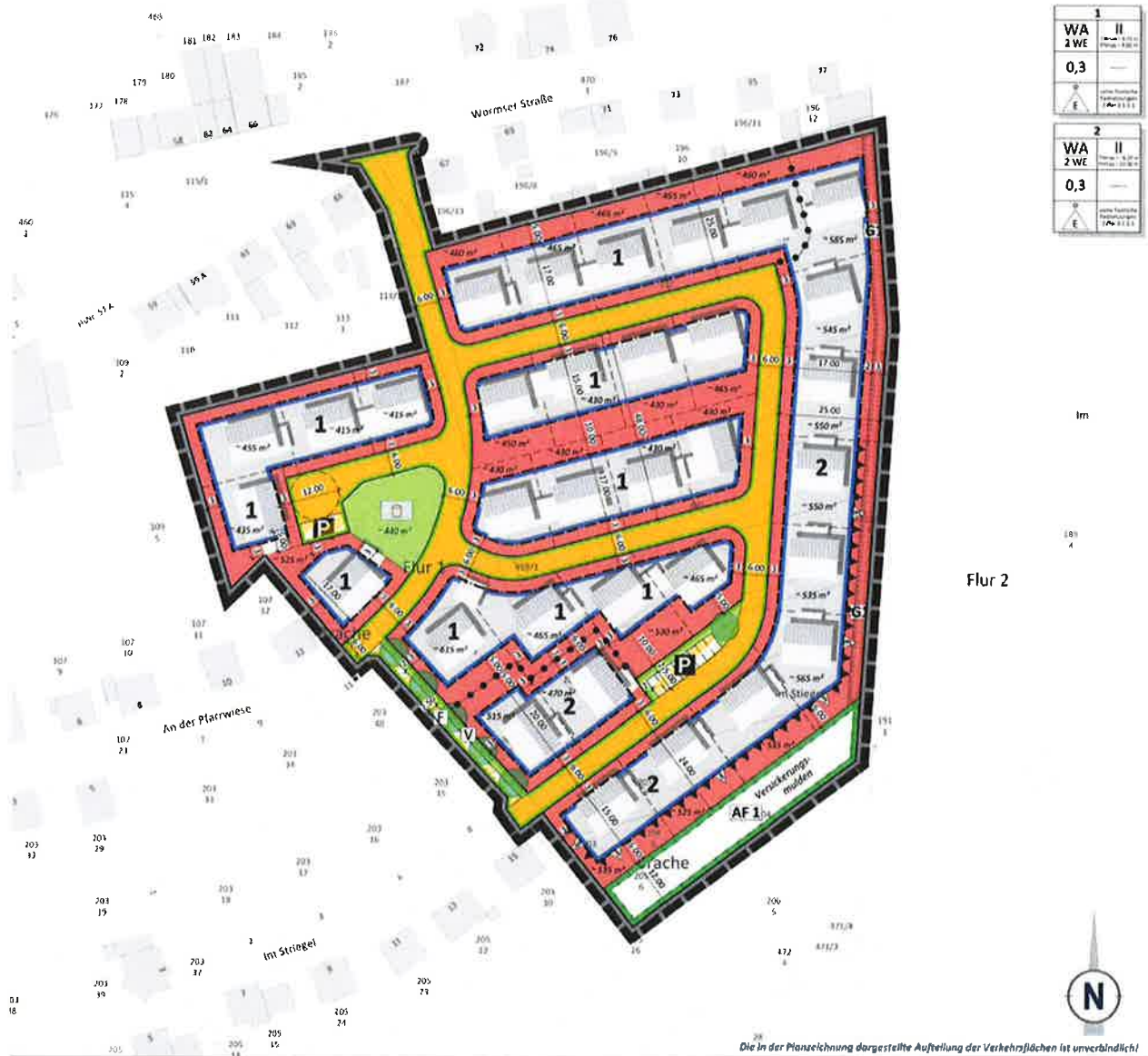


Abbildung 1: Bebauungsplan

Das Gebiet weist eine Größe von ca. 2,11 ha auf. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000.

Das Neubaugebiet in Hohen-Sülzen soll bedarfsgerecht Wohnbaugrundstücke bereitstellen. Nachdem der erste Bauabschnitt vollständig bebaut ist, sollen nun im Rahmen des zweiten Bauabschnittes ca. 32 Baugrundstücke in Hohen-Sülzen bereitgestellt werden.

1.2 Topographie, Untergrundverhältnisse

1.2.1 Topographie

In Richtung Südwesten weist das Plangebiet des zweiten Bauabschnittes eine mäßige Neigung von Nordost nach Südwest auf. Die tiefste Stelle des Plangebietes liegt im Südwesten im Bereich der „Offsteiner Straße“. Im nordöstlichen Bereich ist das Gelände steiler geneigt, im westlichen Bereich nahezu eben. Sonstige topographische Besonderheiten sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

1.2.2 Untergrundverhältnisse

Um Aufschluss bezüglich der anstehenden Untergrundverhältnisse zu erhalten, wurde ein Gutachten bezüglich der Erkundung der Baugrundverhältnisse im Bereich des Plangebiets in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde vom Ingenieurbüro Umwelt- und Geotechnik Rogmann GmbH (UGR), Homburg, erstellt.

Die Zusammensetzung des Bodens stellt sich laut Gutachten folgendermaßen dar:

- In allen Schürfen wurde eine im Mittel 0,10 bis 0,30 m mächtige Mutterbodenschicht festgestellt.
- In den meisten Aufschlüssen wurde unter der Mutterbodenschicht eine 2,4 bis 4,2 m mächtige Schicht vorwiegend schwach schluffiger bis schluffiger Tone mit wechselnden Sand- und Kiesgehalten aufgeschlossen. Die Konsistenz der Tone variiert hauptsächlich von steif bis halbfest.

Für die Bebauung der einzelnen Parzellen empfiehlt das Gutachten **dringend die Ausführung ergänzender Baugrunduntersuchungen sowie die Erstellung eines Gründungsgutachtens.**

1.2.3 Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 550 - 600 mm pro Jahr. Damit zählt der Bereich des Plangebietes zu den niederschlagsärmsten Gebieten Mitteleuropas. Aufgrund der anstehenden relativ bindigen Böden kann nur ein geringer Teil der Niederschlagsmengen im Plangebiet versickern. Der nicht versickernde bzw. verdunstende Teil des Niederschlagswassers fließt nach Südwesten in den Einzugsbereich des nur temporär wasserführenden Tanzwiesgrabens ab.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt **überwiegend sehr dicht unter der Oberkante des Geländes, bei ca. 1,00 - 2,00 m unter Flur.** Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der relativ geringen Niederschlagsmengen als gering zu bezeichnen. Aufgrund der relativ geringen Grundwasserflurabstände empfiehlt der Plangeber den privaten Bauherren im Rahmen der Objektplanungen für Gebäude **die Ausarbeitung von individuellen Baugrund- und Gründungsgutachten. In diesem Zusammenhang wird auf besondere konstruktive Maßnahmen der Kellergestaltung (weiße Wanne) aufgrund des hohen Grundwasserstandes explizit hingewiesen. Alternativ sollte auf die Herstellung eines Kellers ganz verzichtet werden.**

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Monsheim als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Der unbebaute Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Pfarrwiese“ wird derzeit durch intensiv landwirtschaftliche Nutzung, überwiegend Getreide- und Weinanbau, geprägt.

Am nordwestlichen Rand bildet eine größere, als Koppel bzw. Reitplatz genutzte Fläche den Gebietsabschluss. Im Westen des Gebietes liegen zwei kleinere Nutzgärten. Die rückwärtigen Gärten der Bebauung an der „Wormser Straße“ sind überwiegend als Ziergärten mit veredelten und / oder nicht einheimischen Gehölzen bestanden.

Die Ortsumgehung Hohen-Sülzen wurde bereits im Sommer 2002 fertiggestellt und verläuft entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Erschließung des ersten Bauabschnittes wurde bereits ein bepflanzter Lärmschutzwall hergestellt.

Zur naturnahen Behandlung des Oberflächenwassers von der zukünftigen Ortsumgehung wurde südwestlich des Plangebietes ein Versickerungs- bzw. Retentionsmulde angelegt.

Kenntnisse über Altlasten oder archäologische Funde innerhalb des Plangebietes liegen bislang nicht vor.

2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

In Hohen Sülzen gab es bis 2006 nur noch einzelne Bauplätze, die dem Markt nicht zur Verfügung standen. Dies führte dazu, dass insbesondere junge Familien in der Gemeinde kaum Bauland zu vertretbaren Preisen erwerben konnten. Diesen Tendenzen steuerte die Gemeinde Hohen-Sülzen durch die Ausweisung des Baugebietes „an der Pfarrwiese“ entgegen und befriedigte so die Nachfrage nach kostengünstigem Bauland.

2006 wurde der erste Bauabschnitt der neuen Wohnbauflächen ausgewiesen. Von den ca. 18 Bauplätzen sind zwischenzeitlich alle verkauft und aktuell 16 bebaut, sodass nun seitens der Ortsgemeinde die Notwendigkeit gesehen wird, den zweiten Bauabschnitt mit weiteren 32 Bauplätzen auszuweisen. Dieses Angebot soll den Bedarf an Bauland für junge Familien mittelfristig decken. Um wirtschaftlich planen und bauen zu können, wurde nach umfangreicher Diskussion im Rat auf eine Unterteilung des Gebietes in mehrere Abschnitte verzichtet.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden im Vorfeld mehrere städtebauliche Gestaltungspläne erarbeitet. Diese zeigten grundsätzliche Erschließungsgerüste und unterschiedliche Baustrukturen sowie unterschiedliche städtebauliche Verdichtungsgrade auf. Die städtebaulichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen einer solchen Siedlungsentwicklung wurden dem Gemeinderat dargestellt und ausführlich diskutiert.

Im Planbereich soll aus den (unter Ziffer 2: Erfordernis und Zielsetzung der Planung) genannten Gründen kostengünstiges und attraktives Wohnbauland entwickelt werden.

3.2 Bauabschnitte - Realisierung

Innerhalb des gesamten Plangebietes können ca. 50 Baugrundstücke ausgewiesen werden. Der erste Bauabschnitt wurde 2006 mit 18 Baugrundstücken ausgewiesen. Nun soll der zweite Bauabschnitt mit weiteren 32 Baugrundstücken folgen.

Die Erschließung durch eine kommunale Entwicklungsgesellschaft oder die Gemeinde selbst erfolgen. Zurzeit werden die notwendigen Eigentümergegespräche geführt. Die Gemeinde ist bestrebt alle innergebietlichen Grundstücke zu erwerben.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

3.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden insgesamt die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ aufgrund der zu erwartenden verkehrserzeugenden Wirkung, des mit diesen Flächennutzungen im Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs und der insbesondere bei Tankstellen zu befürchtenden wohnumfeldunverträglichen Emissionseigenschaften der Anlagen ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO umfassen des weiteren Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und sind nach § 1 Abs. 6 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

3.3.1.2 Weitere Flächenfestsetzungen

Ergänzend zu den Bauflächen werden im Umfeld arrondierende Grün- und Ausgleichsflächen, die für die Oberflächenwasserbehandlung erforderlichen Versickerungs- und Verdunstungsmulden sowie die zur Erschließung notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Zusätzlich sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes, insbesondere für die Bewohner des Gebietes, geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, die Flächen insbesondere mit Spielgeräten für

Kleinkinder so auszustatten, dass eine entsprechende Aufenthaltsqualität entsteht. Die Bauflächen innerhalb des geplanten Wohnbaugebietes sind für das Familienwohnen konzipiert.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl

3.3.2.1 GRZ - Allgemeine Wohngebiete

Die städtebauliche Zielvorstellung des Plangebers ist ein Baugebiet, das durch eine wenig verdichtete Bebauung charakterisiert sein wird. Innerhalb des Gebietes ist eine Bebauung nur in Form von freistehenden Einfamilienhäusern geplant.

Für die Grundstücke innerhalb der Wohnbaufläche wird aus Gründen des Bodenschutzes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,3 mit einer Überschreitungsmöglichkeit durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,15 (und damit bis zu einer maximalen GRZ von 0,45) festgesetzt. Dabei sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von insgesamt 0,45 soll einen möglichst schonenden Umgang mit Grund und Boden innerhalb des Plangebietes gewährleisten. Darüber hinaus soll das Plangebiet einen hohen Grünflächenanteil (Gärten) aufweisen. Da zudem die Anzahl der Wohneinheiten reglementiert ist, ergibt sich im Bereich des geplanten Wohnbaugebietes kein besonders hoher Flächenbedarf für Stellplätze.

3.3.3 Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen

Die empfindliche Ortsrandsituation des Plangebietes veranlasste den Plangeber aus ortsgestalterischen Gründen die Höhenentwicklung der Baukörper zu regeln. Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäudehöhen am Gebäudebestand der angrenzenden Bereiche orientieren und die gestalterisch sensible Lage am Ortsrand von Hohen-Sülzen im Übergang zur freien Landschaft berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine Bebauung mit lediglich einem Vollgeschoss im aufgehenden Mauerwerk entstehen; die Höhenfestsetzungen lassen ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum zu.

In einem kleinen Teilgebiet des Bebauungsplanes am östlichen Ortsrand sind zwei Vollgeschosse zulässig, um hier alternativen Bauformen eine Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten. Insgesamt soll das Baugebiet durch die bisherige Dachform mit steil geneigtem Satteldach weiterhin dominiert werden.

Die festgesetzten Höhen stellen sicher, dass sich einzelne Baukörper nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände bzw. dem Ortsbild herausheben. Als Bezugspunkt wird die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses festgesetzt, um bedingt durch die flach anstehenden Grundwasserstände einen möglichst hohen Sockel zu ermöglichen.

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. Zudem macht die gestalterisch sensible Lage zwischen bestehendem Ort und freier Landschaft eine Begrenzung

der Gebäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten eine maßstäbliche und regionstypische, orts- bzw. landschaftsbildverträgliche Architektur.

3.3.4 Bauweise & Überbaubare Grundstücksfläche

3.3.4.1 Offene Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise und Einzelhäuser und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte, gering verdichtete Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit entsprechenden Hausformen im Plan dargestellt. 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 stadtoökologische Funktionen übernehmen kann.

3.3.4.2 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung der Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal zwei pro Wohngebäude innerhalb der Wohnbaufläche entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde, um die Entwicklung eines Wohngebietes für das „Familienwohnen“ sicherzustellen.

Aufgrund der insgesamt eher zurückhaltend ausgebildeten verkehrlichen Erschließung würde eine größere Verdichtung die möglichen Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur überlasten. Geplant ist ein gering verdichtetes Wohngebiet, das 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 der größeren Anzahl von Wohneinheiten verbundenen Verkehrsbelastungen würden dieser Intention entgegenstehen.

Durch diese Festsetzung soll eine unverträgliche Verdichtung vermieden werden. Die Umgebungsbebauung ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, so dass sich die Struktur des geplanten Gebietes an diesen vorhandenen Bebauungsformen orientieren soll.

Die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungsformen spiegeln den derzeitigen Bedarf bzw. die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern in der Gemeinde Hohen-Sülzen wieder. Mehrfamilienhäuser in Form des verdichteten Geschosswohnungsbaus entsprechen nicht den regionalen, ländlichen Siedlungsformen und sollten daher nicht innerhalb des Plangebietes zugelassen werden. Hinzu kommt, dass das geplante Baugebiet „An der Pfarrwiese“ an das bestehende Ortsstraßennetz angeschlossen ist. Die „Offsteiner Straße“ sowie die „Wormser Straße“ sind jedoch aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit nur bedingt geeignet, größere Verkehrsmengen aufzunehmen. Diesbezüglich wirkt die Festsetzung zusätzlich einschränkend.

3.4 Erschließung Verkehr

Das geplante Baugebiet wird über die „Wormser Straße“ sowie über die Straße „Im Striegel“ erschlossen. Die Anschlussstraßen sind bezüglich ihres Querschnitts und ihrer Leistungsfähigkeit geeignet, den anfallenden zusätzlichen Anliegerverkehr aus dem geplanten Neubaugebiet aufzunehmen.

Die Haupterschließung des 2. Bauabschnittes erfolgt durch die Weiterführung der Straßen „Im Striegel“ und der Straße „An der Pfarrwiese“, die ausgehend von der „Offsteiner Straße“ in das Plangebiet hineinführt. Die Breite der Straßen beträgt im Regelfall 6 m.

Die Straße „An der Pfarrwiese“ wird verlängert, sodass sie direkt auf die „Wormser Straße“ mündet (Anknüpfungspunkt zwischen den Flurstücken 114/1 und 196/13).

Die Straße „Im Striegel“ wird als Ringstraße weitergeführt. Der im Bebauungsplan „An der Pfarrwiese“ 1, Bauabschnitt enthaltene Fußweg mit entsprechender Randbegrünung bleibt erhalten.

3.5 Immissionen und Emissionen

Die entlang der Süd- und Ostgrenze des Baugebiets verlaufende Umgehungsstraße (L 455) nimmt zum Großteil auch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr auf. Als planungsrelevant für den zweiten Bauabschnitt stellen sich die mit der Umgehungsstraße einhergehenden Verkehrslärmimmissionen dar.

Daher wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Pfarrwiese“ ein schalltechnisches Gutachten durch das IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim erarbeitet, das die Geräuscheinwirkungen aufgrund der Umgehungsstraße im Plangebiet untersuchte und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage bewertete.

Zwischenzeitlich hat sich die Genehmigungssituation der südlich des Plangebiets in Offstein gelegenen Zuckerfabrik in der Art verändert, dass während der Zuckerrübenkampagne eine Anlieferung auch zwischen 22.00 und 06.00 Uhr, also in der Nacht, zulässig ist. Das in diesem Zeitraum deutlich erhöhte Lkw-Aufkommen in der Nacht, führt dazu, dass der Verkehrslärm in der Nacht deutlich zunimmt. Der vorhandene Lärmschutzwall ist nicht mehr ausreichend, in der Nacht gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse sicherzustellen. Es werden weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zunächst wurde die Erhöhung der aktiven Schallschutzmaßnahmen überprüft. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass selbst eine Erhöhung des Lärmschutzwalls um 2 m nicht ausreichend ist, den maßgeblichen Orientierungswert in der Nacht einzuhalten. Daher werden zur Sicherstellung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse weitere Schutzmaßnahmen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Unter passiven Schallschutzmaßnahmen versteht man die Formulierung von Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile und der Einbau schallgedämmter Lüfter in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer). Bei der Erarbeitung der passiven Schallschutzmaßnahmen wurde eine abgestufte Vorgehensweise angewendet.

Zur Vermeidung von Belastungen durch Verkehrslärm sollten schutzwürdige Räume wie Schlafzimmer primär auf den der Landesstraße abgewandten Seiten angeordnet werden. Sollte dies nicht möglich sein, sollte sichergestellt werden, dass zumindest die Räume durch Fenster auf den lärmabgewandten Fassaden belüftet werden. Falls auch dies nicht möglich ist, sind schalldämmte Lüfter zur Belüftung der Räume vorzusehen.

Bei Beurteilungspegeln zwischen 55 dB(A) und 59 dB(A) am Tag und 45 dB(A) und 49 dB(A) in der Nacht ist der allgemeine Baustandard gerade auch vor dem Hintergrund der erforderlichen Wärmeschutzverglasung ausreichend, den erforderlichen passiven Schallschutz durch die Außenbauteile sicherzustellen, so dass die Festsetzung besondere Maßnahmen nicht erforderlich wird. Die Werte 59 dB(A) und 49 dB(A) sind aus der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, die für den Neubau und die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen gilt, hergeleitet, ohne direkt angewendet worden zu sein. Die Immissionsgrenzwerte können aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Verordnungsgeber als ohne Schallschutzmaßnahmen noch zumutbar eingestufteten Belastung durch Verkehrslärm angesehen werden. Bei Beurteilungspegel über 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht wird die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen.

Durch die festgesetzte aktive Schallschutzmaßnahme wird sichergestellt, dass der Orientierungswert am Tag im gesamten Plangebiet eingehalten wird und somit auch eine hohe Aufenthaltsqualität auf den Außenwohnbereichen erreicht wird.

Nach einer überschlägigen Ermittlung durch den Ziel- und Quellverkehr des neuen Baugebietes ist ansonsten keine Unverträglichkeit innerhalb des Baugebietes bzw. in den angrenzenden Baugebietes zu erwarten. Das Baugebiet ist im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes über die „Offsteiner Straße“ an das Verkehrsnetz des überörtlichen Verkehrs angeschlossen. Aufgrund der relativ geringen Zunahme der Fahrbewegungen (insgesamt ca. 200 bis 250 Fahrbewegungen/d) ist die zusätzliche Belastung der „Offsteiner Straße“ sowie auch der „Wormser Straße“ als verträglich zu betrachten.

3.6 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.

Das Abwasser wird über ein Schmutzwasserkanalisationsnetz an das bestehende Ortsnetz (Mischwasserkanalisation) angeschlossen und so den vorhandenen Kläreinrichtungen zugeführt. Somit können die gesetzlichen Vorgaben zur schadlosen Behandlung von Schmutzwasser im Bebauungsplangebiet erfüllt werden.

Die Leistungsfähigkeit der Reinigungsanlage ist ausreichend.

Das Oberflächenwasser ist grundsätzlich entsprechend den landesgesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen und anfallsortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, soweit dieses möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

In einem speziellen hydrogeologischen Gutachten wurde die Eignung des Geländes für eine Versickerung untersucht. Demnach ist der Untergrund für eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse wie auch der örtlichen Grundwassersituation als ungeeignet zu beurteilen.

Konzeptionell ist daher die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers wie in dem angrenzenden Gebiet in semizentralen Rückhaltemulden entlang der Südgrenze des Baugebietes vorgesehen. Dazu werden die Rückhaltemulden kaskadenartig angeordnet werden.

Als Notüberlauf des Systems ist ein Anschluss an den im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses befindlichen Ortswallgraben vorgesehen.

Um dieses System im Rahmen von außerordentlichen Regenereignissen zu entlasten, ist für den privaten Bauherren die Brauchwassernutzung zu empfehlen. Im Bebauungsplan wird deshalb auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen.

Das gesamte Entwässerungskonzept wurde im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens mit den zuständigen Wasserfachbehörden abgestimmt.

3.7 Altlasten

Bislang liegen keine Erkenntnisse bzw. Verdachtsmomente über Altlasten im Plangebiet und der näheren Umgebung vor.

4 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Gemäß § 2a Abs. 1 BauGB ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, in die Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht aufzunehmen. Die inhaltlichen Anforderungen des Umweltberichts ergeben sich aus § 2a Abs. 1-3 BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung der UVP bzw. zur Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt sich aus § 3 Abs.1 UVPG in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG sowie §§ 3a – 3f UVPG. Für die kommunale Planungspraxis sind insbesondere die in der Anlage 1 unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben von Bedeutung. Hier werden zwei Schwellenwerte vorgegeben, die sich an der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 2 BauNVO) orientieren. Wird die erste Schwelle von 20.000 qm überbaubarer Grundstücksfläche erreicht bzw. überschritten, ist eine Vorprüfung durchzuführen. Ab der zweiten Schwelle von 100.000 qm überbaubarer Grundstücksfläche ist eine UVP zwingend erforderlich.

Für den vorliegenden Bebauungsplan „An der Pfarrwiese“ 2. Bauabschnitt der Gemeinde Hohen-Sülzen ist aufgrund einer **überbaubaren Baufläche** in Höhe von **ca. 8.000 m²** demnach **keine Vorprüfungspflicht** (UVP-Pflicht im Einzelfall) gemäß § 3c UVPG vorgeschrieben.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Hohen-Sülzen und wird im Süden und Osten durch den Verlauf der Umgehungsstraße sowie durch die vorhandene Bebauung im Norden und Westen der Ortslage begrenzt.

Der bislang unbebaute Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Pfarrwiese“ wird derzeit durch intensiv landwirtschaftliche Nutzung, überwiegend Getreideanbau und Rebflächen, geprägt.

Am nordwestlichen Rand bildet eine größere als Koppel bzw. Reitplatz genutzte Fläche den Gebietsabschluss. Im Westen des Gebietes liegen zwei kleinere Nutzgärten. Die rückwärtigen Gärten der Bebauung an der „Wormser Straße“ werden überwiegend als Ziergärten mit veredelten und / oder nicht einheimischen Gehölzen genutzt.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Diese Einzeleingriffe lassen sich bedingt quantifizieren. Die quantitative Zusammenfassung dieser Einzeleingriffe zu einem Gesamteingriff im Sinne eines mathematischen Berechnungsmodells ist jedoch nicht zu leisten. Der Gesamteingriff kann lediglich funktional beschrieben werden.

4.1 Beschreibung des vorhandenen Umweltzustandes und der zu erwartenden Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter infolge der Realisierung der Planung

Die Beeinträchtigung von Naturraumpotentialen, die nachfolgend aufgeführt und beschrieben werden, ist nach den Prinzipien der Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz soweit wie möglich zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Minimierung). Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese rechtlichen Vorgaben.

4.1.1 Schutzgut Boden

Der unbebaute Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Pfarrwiese“ 2. Bauabschnitt wird derzeit durch intensiv landwirtschaftliche Nutzung, überwiegend Getreideanbau und Rebflächen, geprägt.

In diesem Bereich kommt es durch die Realisierung des Bebauungsplans, und somit durch Versiegelung und Eingriffe in die belebte Bodenschicht, bezogen auf das Schutzgut Boden zu Verlusten an gewachsenem Boden. Diese Eingriffe sind allerdings vor dem Hintergrund der Vorbelastung der Flächen aufgrund intensiver ackerbaulicher bzw. gärtnerischer Nutzung zu beurteilen. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksfläche werden entsprechend der angestrebten baulichen Nutzungsart festgesetzt und orientieren sich dabei an den Obergrenzen der BauNVO.

Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,45 (einschließlich Nebenanlagen) sowie der Erstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen ist davon auszugehen, dass insgesamt ca. 50% der Gesamtfläche des Gebietes versiegelt werden können, was etwa 1,0 ha entspricht.

Es ist mit keinen weiteren negativen Auswirkungen zu rechnen, die im Rahmen der Bauarbeiten, bei ordnungsgemäßen Baustellen- und Anlagenbetrieb, auftreten könnten. Aufschüttungen und Abgrabungen werden voraussichtlich nicht erforderlich sein.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ist mit einem flächenmäßig (mittleren) Eingriff in das Naturraumpotential „Boden“ durch Versiegelung von Flächen und damit einhergehenden Einschränkung der Bodenfunktion zu rechnen. Diese ist mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen, da durch die privaten Gärten und das öffentliche Grün ein teilweiser Ausgleich geschaffen wird.

4.1.2 Schutzgut Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit einer mittleren Niederschlagssumme von 550- 600 mm pro Jahr, die bisher im Boden versickern konnte. Somit ergibt sich als weitere Konsequenz der Versiegelungen ein erhöhter Anfall von Oberflächenwasser, das in konzentrierter Form anfällt. Zudem wird der Wasserverbrauch, der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzung, insgesamt höher eingeschätzt als derzeit. Positiv muss eine Minderung der Düngemittel- und Biozideinträge in das Grund- und Oberflächenwasser beurteilt werden, die heute vor allem aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung resultieren. Eine Gefährdung für das Grundwasser durch die zukünftige Nutzung besteht nicht.

Eine zusätzliche Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeiten wurde aus den bereits zuvor dargestellten Gründen nicht weiterverfolgt. Das anfallende Oberflächenwasser soll aber auf den Grundstücken in geeigneter Form rückgehalten werden. Empfohlen wird eine Brauchwassernutzung.

Um den Bauwilligen über eine sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers zu informieren, wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Negative Auswirkungen auf das Grundwasser durch die Nutzung Wohnen sind in dem Bauabschnitt nicht zu erwarten. Durch die Maßnahmen des Entwässerungskonzeptes kann das Oberflächenwasser in die öffentliche Entwässerungsmulden abgeleitet werden bzw. auf den jeweiligen Grundstücken rückgehalten werden.

Das Entwässerungskonzept hat sich im ersten Bauabschnitt bereits bewährt. Insofern ist eine Fortführung für den 2. Bauabschnitt konsequent.

4.1.3 Schutzgut Klima & Luft

Mit der Realisierung des Baugebietes sind nachteilige klimatische Auswirkungen nur in geringem Umfang zu erwarten. Durch die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen kommt es infolge höherer Reflexion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit ei-

ner Senkung der Luftfeuchtigkeit. Allerdings wurde durch die Pflanzverpflichtungen für Bäume auf den Baugrundstücken und im Straßenraum eine Möglichkeit zur Kompensation, der aus der zusätzlichen Versiegelung resultierenden nachteiligen Auswirkungen aufgegriffen. Über die Festsetzung einer Begrüpfungspflicht für die privaten nicht überbaubaren Flächen wird ein ausreichendes Grünvolumen auch innerhalb des Baugebietes gesichert, welches sich positiv auf die kleinklimatische Situation auswirken wird.

Durch die Bebauung, insbesondere den riegelartigen Lärmschutzwall, kommt es zu Beeinträchtigungen der Kaltluftströme. Die Auswirkungen des Baugebietes wurden vom Deutschen Wetterdienst untersucht. Hier ist lediglich mit geringen Veränderungen zu rechnen. Um eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes sicherzustellen, wurde entlang der östlichen Gebietsgrenze nur eine lockere Bepflanzung in Form eines zweireihigen Gehölzstreifens zur Ortsrandeingußung festgesetzt. Auf die Festsetzung von Bäumen erster Ordnung wurde zur Vermeidung von Kaltluftstauungen verzichtet. Diese Kaltluftstauungen hätten potenziell Ertragsreduzierungen bei benachbarten Weinbauflächen zur Folge.

Dem Eingriff in das Klimapotential, der durch Versiegelung von Bodenflächen hervorgerufen wird, war allerdings die nachteilige Auswirkung des Status-quo auf das Klima insbesondere auf das Klima aus der Stickstoffdüngung gegenüberzustellen.

Zu potentiellen Emissionen von Schadstoffen(Gasen, Stäuben) ist zu bemerken, dass die Verkehrsmengen auf den umliegenden Verkehrswegen für eine relevante Belastung nicht ausreichen.

Durch die Umsetzung der Planung ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft zu rechnen.

4.1.4 Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird die oben beschriebene Biotopstruktur insbesondere durch Eintrag und Abwehen von Dünger, Insektiziden und Herbiziden beeinträchtigt.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Nutzung eine sehr geringe Bedeutung für das Arten- und Biotoppotenzial auf. Relevante Baum- und Strauchbestände die als Lebens-, Rast und Nahrungsraum für Tiere dienen können sind im 2. Planungsabschnitt nicht vorhanden.

Auch gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Tiere.

Im Umfeld des zu überplanenden Geländes werden Flora und Fauna vor allem durch die Bewirtschaftungsformen (überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen) beeinträchtigt.

Auf den zusätzlich versiegelten Flächen (Straße/Bebauung) wird jedes Bodenleben vernichtet. Im Zuge der Baumaßnahmen besteht darüber hinaus die Gefahr der Verdichtung des Oberbodens auch in Bereichen, die später nicht für eine Überbauung in Anspruch genommen werden.

Aufgrund der weitgehend monostrukturierten Landschaft ist mit der Realisierung des geplanten Wohnbaugebietes nicht mit einer relevanten Beeinträchtigung des vorhandenen Arten und Biotoppotentials zu rechnen.

4.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bewertung des Landschaftsbildes ist der Subjektivität des Betrachters unterworfen. Zudem ist das Landschaftsbild auf die Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit hin zu betrachten wie es in § 1 Bundesnaturschutzgesetz beschrieben ist.

Das Plangebiet weist derzeit keine nennenswerten Beeinträchtigungen auf. Der vorhandene Ortsrand ist überwiegend gut landschaftlich integriert. Allerdings dominiert optisch teilweise die sehr heterogene rückwärtige Bebauung im östlichen Teil der „Wormser Straße“, durch die Ausweisung des ersten Bauabschnittes und die dortige Bebauung nimmt die Dominanz des östlichen Teils der Bebauung der „Wormser Straße“ ab.

Weitere Störungen erfolgen durch die Ortsumgehung und temporär durch die Anlage des parallel zur Ortsumgehungsstraße verlaufenden Lärmschutzwalls (Lkw-Verkehr, Lärm, Staubentwicklung). Die unmittelbare unbebaute Umgebung zeichnet sich durch das Fehlen größerer zusammenhängender landschaftlich strukturierender Elemente aus. In südwestlicher Richtung besteht eine Blickbeziehung zur Südzuckerfabrik in Neuoffstein.

Mit der Realisierung des Bauabschnittes wird sich der nordöstliche Ortsrand der Gemeinde Hohen-Sülzen weiter ins Umland/in nordöstlicher Richtung verschieben. Allerdings erfolgt sowohl an der südlichen als auch an der östlichen Grenze des Plangebietes eine Eingrünung der zukünftigen Baukörper durch Pflanzmaßnahmen. Der bereits begrünte Lärmschutzwall schirmt auch visuell das Baugebiet aus südlicher Richtung ab.

Zusätzlich tragen die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzvorschriften, wie das verpflichtende Anpflanzen von Laubbäumen pro 200 m² Grundstücksfläche, zur Durchgrünung des Baugebietes mit Großgrün bei. Dadurch wird auch eine abwechslungsreiche Siedlungskulisse geschaffen. Auf die Festsetzung eines breiteren, blickdichten Pflanzstreifens entlang der östlichen Grenze wurde, wie bereits an anderer Stelle beschrieben, aus kleinklimatischen Gründen verzichtet.

Aufgrund der empfindlichen Ortsrandsituation wird im Bebauungsplan die Höhenentwicklung der Baukörper stringent geregelt. Die zukünftige Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäudehöhen am Gebäudebestand der angrenzenden Bereiche orientieren und die gestalterisch sensible Lage am Ortsrand von Hohen-Sülzen berücksichtigen. Aufgrund dessen wird weitgehend eine Bebauung mit lediglich einem Vollgeschoss im aufgehenden Mauerwerk entstehen. Die festgesetzten Höhen stellen sicher, dass sich einzelne Baukörper nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände bzw. dem Ortsbild herausheben. Als Bezugspunkt wurde die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses festgesetzt, um bedingt durch die flachen Grundwasserstände einen möglichst hohen Sockel zu ermöglichen.

Durch die Ausweisung des Wohngebietes kommt es zu relevanten Veränderungen des agrarisch geprägten Landschaftsbildes, die durch Begrünungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

4.2 Ersatzflächen und -maßnahmen

Bei der Ermittlung des mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffes und Ausgleiches in Natur, Boden und Landschaft wurden alle aufwertenden Maßnahmen, unabhängig von ihrer Festsetzungsmotivation, herangezogen.

Im Bebauungsplan ist eine Reihe von ökologisch wirksamen Festsetzungen enthalten. Bei der Aufnahme dieser Festsetzungen in den Bebauungsplan wurde vom Plangeber im Rahmen der Abwägung berücksichtigt, dass den Eigentümern Verpflichtungen bezüglich der Nutzung ihrer Grundstücke auferlegt werden, die dem Wohl der Allgemeinheit dienen, die Eigentümer jedoch in der freien Grundstücksnutzung beschränken.

Aufgrund der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Ziele der Bauleitplanung erscheinen dem Plangeber die mit den siedlungsökologischen Festsetzungen verbundenen Nutzungs- und Gestaltungseinschränkungen sowie die erforderlichen Mehraufwendungen für die Herstellung und Pflege von festgesetzten Pflanzmaßnahmen, die über die übliche gärtnerische Gestaltung hinausgehen, als verhältnismäßig und der örtlichen Situation angemessen.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde deutlich, dass der mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes verbundene Eingriff nicht vollständig auf den eingriffsverursachenden Baugrundstücken ausgeglichen werden kann. Aus diesem Grunde wurde entlang der südlichen bzw. südöstlichen Grenze des Plangebietes eine ca. 12 bis 15 m breite Ausgleichsfläche festgesetzt. Zudem sind in dieser Ausgleichsfläche naturnah zu gestaltende Rückhaltemulden für das anfallende Oberflächenwasser vorzusehen. Die Randbereiche dieser Rückhaltemulden sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Darüber hinaus ist entlang der Ostgrenze ein mehrreihiger Gehölzstreifen auf den Privatgrundstücken vorgesehen.

4.2.1 Eingriffsbilanzierung

Nachfolgend werden im Rahmen einer flächenmäßigen Gegenüberstellung die verschiedenen Flächen des Ausgangszustandes und die im Bebauungsplan vorgesehene Neustrukturierung des Plangebietes gegenübergestellt. Der bilanzierende Vergleich beschränkt sich hierbei auf die flächenmäßigen Veränderungen durch Neuversiegelung, da das Schutzgut Boden vorwiegend betroffen ist. Die anderen natürlichen Schutzgüter sind durchgängig geringer betroffen.

Eingriffsbereiche vor der Planung

Bezeichnung	Hektar (ha)	Davon versiegelt (ha)	Bemerkung
Ackerfläche/Weinbau	1,85	0	Intensiv genutzt
Wirtschaftswege	0,15	0,15	Stark verdichtet und befestigt
Straßenverkehrsflächen	0,1	0,1	Asphaltbelag
Lärmschutzwall	0,05	0	Mit Sträuchern und Gräsern bewachsen

Gesamt	2,15	0,25	Die Fläche des Plangebietes ist mit Ausnahme der bestehenden Straße im Süden unversiegelt.
---------------	------	------	--

Eingriffsbereiche nach der Planung

Bezeichnung	Hektar (ha)	Davon versiegelt (ha)	Bemerkung
Allgemeines Wohngebiet	1,63	0,73	GRZ= 0,3 (zzgl. Mögl. Überschreitung auf 0,45)
Gartenflächen	0,9	0	Gärtnerisch anzulegende Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Strauch- und Baumhecken	0,05	0	
Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	0,09	0	
Straßenraum	0,36		
Straßen, Wege und Plätze	0,35	0,35	Asphaltbelag
Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	0,01	0	Verkehrsbegleitgrün
Spielplatz	0,04		
Versickerungsmulden	0,09	0	Flächen für Oberflächenwassersammlung
Grünfläche	0,05		
Lärmschutzwall	0,05	0	Flächen zum Schutz vor Lärmbelastung
Gesamt	2,12	1,08	Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Versiegelung(s. „Eingriffsbereiche vor der Planung“) ergibt sich durch den Bebauungsplan eine potentielle Nettoneuversiegelung von ca. 0,83 ha

Nach der Bilanzierung kann der zu erwartende Eingriff innerhalb der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans durch Pflanzfestsetzungen und zusätzliche Ausgleichsflächen **nicht vollständig** im Plangebiet **ausgeglichen** werden.

Aus der Gegenüberstellung von beeinträchtigenden und aufwertenden Faktoren im Vergleich zum Ausgangszustand wurde ein verbleibendes **Kompensationsdefizit von ca. 0,75 ha** ermittelt. Bei der Ermittlung wurden die innergebietlichen Pflanzmaßnahmen (Randeingrünung etc.) mit einer Reduzierung von ca. 800 qm berücksichtigt.

Dieses Defizit ist unter Beachtung der Abwägungsgrundsätze soweit als möglich auszugleichen. Um den verbleibenden Eingriff auszugleichen, soll eine Ausgleichsmaßnahme auf einer extern gelegenen Ausgleichsfläche im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos herangezogen werden (vgl. Kap. 4.1.1.7).

Die Refinanzierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist primär über den Grundstücksverkauf vorgesehen. Ansonsten kann über vertragliche Regelungen mit den Grundstückseigentümern im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages die Kostenübertragung vorgesehen. Sollten diese Verträge nicht zustande kommen, sind zur Absicherung der Refinanzierung zusätzlich die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe erfolgen, als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Gemeinde Hohen-Sülzen stellt hierzu im Bedarfsfall eine Kostenerstattungssatzung gem. § 135 c BauGB auf, nach der die Kosten für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (Flächenerwerb, Anlage und Pflege) den eingriffsverursachenden Grundstücken zugeordnet werden. In dieser Satzung wird auch der Verteilungsmaßstab für die umlagefähigen Kosten geregelt.

4.2.2 Verminderungsmaßnahmen

Zur kleinräumigen Verminderung von Umweltbelastungen bei der Umsetzung der Planung werden folgende Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen verankert:

-Festsetzung von Baugrenzen zur Steuerung der Überbaubarkeit

Die Festsetzung von Baufenstern dient der Vermeidung einer Überbauung des Allgemeinen Wohngebiets. Die für eine naturnahe Niederschlagsbewirtschaftung werden im Süden des Planungsgebietes gegeben sein.

-Festsetzungen zum Schutz des Bodens

Die Versiegelung des Gebietes wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 beschränkt. Es besteht eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auf bis zu 0,45, jedoch wird davon ausgegangen, dass diese nicht flächendeckend umgesetzt wird.

-Festsetzungen zur Pflanzenauswahl(Arten und Qualität)

Dem Bebauungsplan beigegebene Pflanzenempfehlungslisten unterstützen eine landschafts- und standortgerechte Pflanzenauswahl.

-Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Freiflächen

Mit der Festsetzung, dass je 200 qm privater Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist, wird das Grünvolumen gegenüber dem Ausgangszustand „Acker“ wesentlich gesteigert. Die im Osten befindlichen Grundstücke sind an der Grenze zu der noch bestehenden landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einem Gehölzstreifen mit vorgelagertem Saum zu versehen und zu unterhalten. Diese Maßnahme dient zusätzlich zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Versiegelung (Erhöhung der Lufttemperatur). Die Festsetzung, dass die nicht versiegelten privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind, sichert eine Mindestdurchgrünung, wodurch innergebietliche Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt des Siedlungsraumes geschaffen werden.

-Festsetzung zur Begrenzung der Gebäudehöhen

Die Begrenzung der Gebäudehöhe und der Stockwerkanzahl gewährleistet, dass das Landschaftsbild nicht negativ beeinflusst und die Anpassung an das Ortsbild gewährleistet wird.

-Festsetzung zur Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers

Die an der vorhandenen Topographie orientierte naturnahe Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers, die eine Versickerung/Verdunstung/ Retention in naturnahen Mulden vorsieht, dient zur Vermeidung von Abflussverschärfungen.

4.2.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes verbleibt somit ein Ausgleichsdefizit von ca. 0,75 ha.

Daher werden nachfolgend externe Ausgleichsflächen benannt, auf denen die Ortsgemeinde Hohen-Sülzen im Sinne der Anlage eines Ökokontos im Vorgriff auf erforderliche Ausgleichserfordernisse verschiedene aufwertende Maßnahmen durchgeführt hat.

Folgende Grundstücke sollen aus dem Ökokonto dem mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundenen Eingriff zugeordnet werden:

- Flur 5 Flurstück-Nr. 232 - 2.135 m²
- Flur 5 Flurstück-Nr. 253 - 894 m²
- Flur 5 Flurstück-Nr. 293 1.690 m²
- Flur 5 Flurstück-Nr. 313 1.810 m²

Insgesamt können 6.529 m² Ausgleichsfläche aus dem gemeindlichen Ökokonto gestellt werden.

Die Grundstücke sind überwiegend Uferrandstreifen und werden als Wiese entwickelt. Im Wege der Erhaltungspflege wird die Wiese extensiv gepflegt. Mindestens einmal im Jahr – Anfang Juli – mit Abräumen des Mähgutes. Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel.

Es kann somit nach gemeindlicher Auffassung angemessener Ausgleich der Versiegelung durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebietes erzielt werden.

Die Ortsgemeinde ist Flächeneigentümer sowohl der Ausgleichsflächen wie auch der Bauflächen. Eine Refinanzierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme erfolgt über den Grundstücksverkauf. Daher wird auf eine Zuordnungsfestsetzung verzichtet.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Regelungen sind durch den Rat verschiedene durch § 88 LBauO Rheinland-Pfalz i.V.m. § 9 Abs. 4 BauNVO getragene Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen sowie zu Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Das Plangebiet ist räumlich durch seine Randlage vom sonstigen Siedlungskörper deutlich getrennt und somit als eigenständiger Siedlungsteil wahrnehmbar. Zudem ist bedingt durch seine Hanglage das Baugebiet von weither einsehbar.

Daher sollen gestalterische Festsetzungen einen Rahmen für das Baugebiet im Sinne einer positiven Gestaltungspflege vorgeben, der ein harmonisches Einfügen des geplanten Baugebietes sowohl in die umgebende Landschaft wie auch in den gesamten Siedlungskörper von Hohen-Sülzen zum Ziel hat. Dieser Rahmen soll eine gewisse gestalterische Einheitlichkeit innerhalb des Baugebietes erreichen. Dennoch lassen die getroffenen Bauvorschriften eine ausreichende Gestaltungsvielfalt zu.

Das Dach prägt als grundlegendes Bauteil und herausragendes Gestaltelement die Gesamterscheinung eines Baugebietes. Daher werden für das Baugebiet bezüglich der im vorliegenden Planungsfall weithin sichtbaren Dachlandschaft Regelungen zu Dachformen und Dachfarben sowie zur Belichtung des Dachraumes in den Bebauungsplan aufgenommen. Als Dachformen werden das Satteldach und das Krüppelwalmdach zugelassen. Diese Dachformen kommen in verschiedenen Varianten in Rheinhessen vor und prägen so das Erscheinungsbild der Orte und damit der Region maßgeblich mit.

Für einen kleinen Teilbereich werden ergänzend Gebäude mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk zugelassen. Hier sind als Dachform auch das Zeltdach sowie das versetzte Pultdach zulässig.

Als Dachfarben werden in Anlehnung an die klassische Erscheinungsform der hier regionstypischen Dachlandschaft „lehmgelbe“ und „rot“ und als harmonische Ergänzungsfarbe „braun“ empfohlen. Obgleich in den vergangenen Jahrzehnten Dacheindeckungen oftmals nicht mehr in roter Farbe erfolgten, sondern Materialien in grauen, dunkelbraunen und schwarzen Farbtönen verwendet wurden, soll sich die Gestaltung des Neubaugebietes an vorherrschenden traditionellen Bauweisen und Gestaltungsvorbildern, hier lehmgelb, rot und zusätzlich braun, orientieren. Dachbegrünungen wie auch Solaranlagen werden explizit auf Dächern zugelassen.

Bei der Festlegung der gestalterischen Festsetzungen muss eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar sein.

Durch die Festsetzungen bezüglich Dachform und Dachfarbe wird die Baufreiheit des Bauherren eingeschränkt. Allerdings eröffnen die Festsetzungen ein weites Spektrum an Bau- und Gestaltungsmöglichkeiten. Zusätzliche Kosten sind mit der Regelung nicht verbunden.

Auch den Aspekten des umweltgerechten Bauens wird ausreichend Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Möglichkeit zur Errichtung von Dachbegrünungen und Solaranlagen zu nennen.

Da das Baugebiet mit insgesamt über 50 Bauplätzen für das Erscheinungsbild von Hohen-Sülzen erhebliche Bedeutung hat und mit der Einschränkung der Dachfarben in aller Regel auch keine finanziellen Mehraufwendungen für den Bauherren verbunden sind, erscheint die Reglementierung der Dachfarbe dem Plangeber angemessen.

Ebenfalls wird im Bebauungsplan die Höhe von Stützmauern geregelt. Diese werden oftmals übermannshoch ausgeführt. Vielfach werden dazu gestalterisch unpassende Materialien wie beispielsweise Betonpflanzringe verwendet, die dann eine gewisse Fernwirksamkeit aufweisen. Daher werden Regelungen zur Höhe und Gestaltung der Stützmauern in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraumes negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die zum einen die Höhe, zum anderen die Materialien der Einfriedungen beschränken. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zugunsten der Belange des Ortsbildes zurückgestellt.

Da der Verkehrsraum relativ schmal ausgebaut wird, wird die Errichtung von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit vorgegeben.

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

7. STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN (2. BAUABSCHNITT)

Flächenbezeichnung:	<i>In qm</i>
Fläche des Geltungsbereiches	21.080
Baufläche gesamt	16.040
Grünflächen	1.330
Externe Ausgleichsflächen	6.530
Öffentliche Verkehrsflächen	3.710