



GEMEINDE MÖRSTADT

VERBANDSGEMEINDE MONSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„AM ALTEN SPORTPLATZ“

Begründung

Umweltbericht gem. § 2a BauGB

März 2008

PROJEKT 594

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

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	I
1 ALLGEMEINES	1
1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches	1
1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung.....	1
2 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen.....	2
2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	2
2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
2.2 Örtliche Gegebenheiten.....	2
2.2.1 Topographie	2
2.2.2 Untergrundverhältnisse.....	2
2.2.3 Grundwassersituation.....	3
2.3 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung.....	3
3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	4
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.1.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl GRZ.....	4
3.1.3 Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen	5
3.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	5
3.1.5 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	6
3.2 Erschließung Verkehr	6
4 IMMISSIONEN UND EMISSIONEN	7
4.1 Ver- und Entsorgung	7
5 ALTLASTEN.....	8
6 GESTALTERISCHE REGELUNGEN.....	8
7 UMWELTBERICHT	10
7.1 Vorbemerkung.....	10
7.2 Beschreibung des Planvorhabens	10
7.2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	10
7.2.2 Darstellung rechtlich normierter umweltrelevanter Ziele und deren Umsetzung.....	10
7.3 Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	11
7.3.1 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	12
7.3.2 Darstellung der Festsetzungen.....	12

7.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Umsetzung der Planung	13
7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	17
7.5.1 Vermeidungsmaßnahmen	17
7.5.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	18
7.5.3 Ausgleichsmaßnahmen bzw. -wirkungen.....	18
7.5.4 Zusammenfassung: Gewählte stadökologische Festsetzungen	19
7.6 Beschreibung der weiterhin zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen	21
8 MONITORING	22
8.1 Zusammenfassung.....	22
9 BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	23
10 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN	24

1 ALLGEMEINES

1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches

Der Ortsgemeinderat von Mörstadt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19. November 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am alten Sportplatz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB in der Neufassung des BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2001 (BGBl. S. 3186), beschlossen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden - beginnend an der östlichen Grundstücksgrenze der K 35 entlang der nördlichen Grundstücksgrenze Flur 2 Nr. 35/1;
- Im Osten - entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Flur 2 Nr. 35/1, 35/2 und 36, den Wirtschaftsweg Flur 2 Nr. 341 durchschneidend, entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur 1 Nr. 124 bis zur Borngasse;
- Im Süden - durch die Borngasse und die westliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur 1 Nr. 124 in nördlicher Richtung bis zu einem Abstand zum Wirtschaftsweg Flur 2 Nr. 341 von 30 m, dort rechtwinklig abknickend in westlicher Richtung, die Grundstücke Flur 1 Nr. 122, 117, 116, 115/1 und 114 durchschneidend bis zur K 35;
- Im Westen - entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Flur 1 Nr. 114 (teilweise), Flur 2 Nr. 341, 36, 35/2 und 35/1.

In Ost-West-Richtung erstreckt sich das Plangebiet, das einen Großteil des ehemaligen Sportplatzgeländes der Ortsgemeinde umfasst, über maximal 155 m. In Nord-Süd-Richtung dehnt sich die Fläche über maximal 255 m aus, wobei sich dies lediglich auf den südöstlichen Teilbereich beschränkt. Die durchschnittliche Ausdehnung in Nord-Süd Richtung beträgt etwa 190 m.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die vorrangige Zielsetzung des Bebauungsplanes „Am alten Sportplatz“ liegt in der Schaffung von Wohnbauflächen. Auf überwiegend gemeindeeigenen Grundstücken sollen im nördlichen Anschluss an die bebaute Ortslage ca. 2,7 ha Bauland neu gewonnen werden. Sowohl der ehemalige Sportplatz der Gemeinde, der sich zu einer extensiv genutzten Wiese entwickelt hat, als auch daran angrenzende ackerbaulich genutzte Flächen sollen im Sinne des § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ entwickelt werden.

Der Bebauungsplan soll der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Mörstadt bedarfsorientiert und wirtschaftlich entgegenkommen. Durch die Bereitstellung von neuem Bauland soll es vorzugsweise jungen einheimischen Familien ermöglicht werden, in Mörstadt Wohnungseigentum zu bilden.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, d.h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (RROP)¹, und ist als geplante Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht daher den übergeordneten Zielen der Raumordnung.

2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Innerhalb des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

2.2.1 Topographie

Das weitgehend ebene Gelände des ehemaligen Sportplatzes (sehr geringe Neigung in Richtung Süden und Westen), das den nördlichen Teilbereich des Plangebietes bildet, liegt gegenüber der Ortslage deutlich erhöht und somit landschaftlich stark exponiert auf einem Höhenrücken in einer mittleren Geländehöhe von 130 m über NN. Der sich südlich daran anschließende Teilbereich fällt mäßig in Richtung Süden gegen die Ortslage hin bis in eine mittlere Höhe von 121 m über NN ab. Der Bereich mit dem stärksten Gefälle befindet sich dabei im Bereich des Grundstückes im Südosten, auf dem der Verbindungsweg zum Ortskern realisiert werden soll. Entlang der im Westen des Plangebietes verlaufenden K35 befindet sich eine Böschung, die zur Straße hin abfällt.

2.2.2 Untergrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb des rheinhessischen Tafel- und Hügellandes im Bereich der Staublehm-, Löß- und Lößlehmböden.

Um Aufschluss über die Untergrundverhältnisse zu erhalten, wurde bei dem IGB – Ingenieurbüro für Geotechnik ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Nach den Ergebnissen dieser Untersuchung stellen sich die Untergrundverhältnisse im Plangebiet dergestalt dar, dass unter einer ca. 0,2 m mächtigen Mutterbodendecke bindige Sedimente anstehen, bei denen es sich zunächst um sandige, tonige Schluffe – sog. Lößlehme – handelt. Sie treten bis in eine Tiefe von 2,6 m bis 4,0 m auf. Das Liegende wird durch tertiäre Tone ge-

¹ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2000

bildet, in die lokal Kalksteinbruch eingeschaltet ist. Die Schluffe besitzen eine weiche bis steife Konsistenz, die Tone liegen in steifem bis halbfestem Zustand vor.²

Dem hydrogeologischen Gutachten zufolge stehen in der gründungsrelevanten Tiefe überwiegend Schluffe an, die nur bedingt als ausreichend tragfähig einzustufen sind, da aufgrund der bindigen Zusammensetzung dieser Ablagerungen mit Setzungen gerechnet werden muss. Dies erfordert ein relativ steifes Gründungskonzept, das Setzungsdifferenzen ausgleichen kann.³

2.2.3 Grundwassersituation

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchungen wurden keine Ruhewasserstände eines Grundwasserspiegels angetroffen. Aufgrund des bindigen Bodenaufbaus und der morphologischen Zustände muss jedoch mit niederschlagsbedingten Schichtsickerwässern gerechnet werden, die insbesondere im Übergangsbereich zu den liegenden Tonen auftreten können.

Hinsichtlich der Versickerungseigenschaften wurde festgestellt, dass die belebte Bodenzone unterhalb der Mutterbodendecke eine gute Versickerungsleistung aufweist, was im Wesentlichen auf Makroporen zurückzuführen ist. Deren Durchmesser nimmt jedoch mit zunehmender Tiefe deutlich ab. Zudem neigen sie zu Verschlammung. Aus diesen Erkenntnissen folgt, dass eine Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser nur über die belebte Bodenzone in Betracht kommt, wofür sich Mulden anbieten.

Allerdings weisen die Böden lediglich anfänglich eine gute Versickerungseignung auf. Eine allmähliche Sättigung des Bodens sowie die erwähnten Verschlammungen können dazu führen, dass sich das Wasser in den Mulden längerfristig staut und eher verdunstet. Daraus folgt, dass Überlaufeinrichtungen vorzusehen sind. Auch bei der Bemessung der möglicherweise nachgeschalteten zentralen Versickerungsmulden innerhalb des Plangebietes sind diese Eigenschaften des Untergrundes zu berücksichtigen.

Als sinnvoll wird auch ein Schotterunterbau der Mulden angesehen, um zusätzlichen Stauraum zu schaffen.

Eine Schacht- oder Rigolenversickerung ist mangels einer ausreichend mächtigen durchlässigen Bodeneinheit grundsätzlich nicht möglich.⁴

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

Hinsichtlich der Nutzung lässt sich innerhalb des Plangebietes eine Dreiteilung feststellen:

Im Süden überwiegt entlang des derzeitigen Ortsrandes eine Mischung aus kleineren Ackerflächen und Gärten, in denen auch einige Nebengebäude vorhanden sind. Nördlich daran schließt sich ein geschotterter Wirtschaftsweg an, auf den wiederum eine größere ackerbaulich genutzte Fläche folgt. Im Norden des Plangebietes befindet sich der ehemalige Sportplatz. Er nimmt ungefähr die Hälfte der gesamten Plangebietsfläche ein. Nachdem er bereits einige Jahre ungenutzt liegt, hat sich hier eine extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche entwickelt.

Auffällig sind die aus z. T. großkronigen Bäumen bestehenden Grünstrukturen, die den ehemaligen Sportplatz nach Süden gegen die Ackerflächen und nach Westen gegen die entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende K35 abgrenzen.

² IGB Ingenieurbüro für Geotechnik – Baugrunduntersuchung für das Projekt „Am alten Sportplatz“, Mörstadt, 2004

³ ebenda

⁴ ebenda

Nach Osten und Norden wird das Plangebiet jeweils durch Wirtschaftswege begrenzt, auf die ackerbaulich genutzte Flächen folgen; an die südliche Grenze schließt sich die bebaute Ortslage an.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am alten Sportplatz“ werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wurden insgesamt die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt aus dem Grund, dass die künftigen Bauflächen entsprechend der Zielsetzung der Planung überwiegend dem Familienwohnen dienen sollen.

Demzufolge sah der Plangeber den Ausschluss der oben angeführten Nutzungen aufgrund des zu erwartenden Flächenbedarfs, der zu erwartenden Verkehrserzeugung und den damit zum Teil einhergehenden Emissionen als unvereinbar mit der Zielsetzung der Wohnumfeldverträglichkeit sowie dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme an. Aus Sicht des Plangebers existieren innerhalb des Gemeindegebietes (Gebiet der Satzungshoheit) genügend Bauflächenpotenziale, die solche Nutzungen ermöglichen, so dass auch bei einer nicht absehbaren Nachfrage entsprechend reagiert werden kann.

Weitere Flächenfestsetzungen

Zusätzlich zu den Bauflächen werden Grünstreifen zur Eingriffskompensation (randliche Eingrünung, Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen) und Rückhaltung und Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers sowie die zur Erschließung notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl GRZ

Die städtebauliche Zielvorstellung ist ein Baugebiet, das entsprechend seiner Lage am nördlichen Ortsrand im Anschluss an die bestehende Bebauung durch eine relativ aufgelockerte, wenig verdichtete, ländlich geprägte Wohnbebauung charakterisiert sein wird.

Innerhalb des Gebietes sind Bereiche für Einzelhäuser sowie im Süden Bereiche auch für Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen. Die Grundflächenzahl wird allgemein auf 0,4 festgesetzt.

Ergänzend wird für Einzelhäuser bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung ausgeschlossen wird.

Da wasserdurchlässig gestaltete Beläge wie Rasenfugenpflaster, Schotterrasen etc. nur geringe Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben, wird im Bebauungsplan bestimmt, dass diese Beläge nicht bei der Ermittlung der Grundflächenzahl angerechnet werden.

3.1.3 Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund der empfindlichen Ortsrandsituation und der außergewöhnlichen Exposition des Plangebietes werden im Sinne einer Eingriffsminimierung und Sicherstellung der stadträumlichen Verträglichkeit die Höhenentwicklung der Baukörper stringent im Bebauungsplan geregelt.

Neben der Regelung über Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen differenziert über die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen gesteuert.

Grundsätzlich sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Neben dieser eher gröberen Steuerung der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wurde eine ergänzende Feinsteuerung über die explizite Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen gewählt. Unter Beachtung der festgesetzten möglichen Dachneigungen und -formen sowie der üblichen Gebäudegrößen und -tiefen wurden abgestimmte Trauf- und Firsthöhen ausgewählt, die eine Errichtung von bedarfsgerechten und funktionalen Gebäuden ermöglichen.

Hierbei wurde mit Ausnahme des südlichen Teilbereiches (Nutzungsschablone 2) eine Begrenzung gewählt, die keine 2 Vollgeschosse im aufgehenden Wandteil ermöglicht, sondern das zweite Vollgeschoss in das Dachgeschoss zwingt. Somit kann in Anbetracht der exponierten Lage des Plangebietes auf einem Höhenrücken oberhalb des Ortes eine Störung des empfindlichen Landschaftsbildes durch überdimensionale Baukörper ausgeschlossen werden.

Innerhalb der Nutzungsschablone 2 im Süden des Plangebietes konnten höhere Baukörper zugelassen werden, da hier aufgrund der geringeren Höhenlage die Problematik der Exposition schwächer ausgeprägt ist als in den übrigen Bereichen des Plangebietes. So wurde die Möglichkeit eröffnet, an dieser Stelle Doppelhäuser und Hausgruppen zu errichten, die aufgrund ihrer i.d.R. geringeren Grundfläche eine größere Gebäudehöhe erfordern.

Als Bezugspunkt wird die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß festgesetzt, um eine flexible Gebäudeanordnung in dem geneigten Gelände 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. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten eine maßstäbliche und regionstypische, landschaftsbildverträgliche Architektur, welche die durch die Lage des Plangebietes bedingte besondere optische Empfindlichkeit des Planungsraumes berücksichtigt.

3.1.4 Bauweise und 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“ mit entsprechenden Hausformen im Plan dargestellt. Die gewählte Größe der Bauformen 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Nebenanlagen sowie Garagen im Allgemeinen nur in den mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (1990) gekennzeichneten Bereichen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren seitlicher Verlängerung zu errichten. Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Garagen im rückwärtigen Gartenbereich sind nicht zulässig. Es sind somit keine langen, oftmals versiegelten Zufahrten notwendig. Die rückwärtigen Gartenbereiche sollen eine zusammenhängende Grünzone bilden, die auch ökologische Funktionen übernimmt und mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen, die eine versiegelte Gesamtfläche von 20 m² nicht überschreiten dürfen, nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird.

3.1.5 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung der Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde, um eine Entwicklung eines Wohngebietes für das „Familienwohnen“ sicherzustellen und eine Durchmischung der Wohngebäudeformen und damit verknüpften Lebensmodelle zu erreichen. Aufgrund der insgesamt zurückhaltend ausgebildeten verkehrlichen Erschließung würde eine größere Verdichtung die möglichen Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur überlasten. Geplant ist ein ländlich geprägtes Wohngebiet, mit einer hohen Aufenthaltsqualität, 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.

3.2 Erschließung Verkehr

Ausgehend von der im Westen befindlichen Kreisstraße 35 erfolgt die Erschließung des Plangebietes über den im südlichen Teilbereich vorhandenen Wirtschaftsweg, welcher dergestalt ausgebaut wird, dass er sowohl den Wohnanliegerverkehr als auch landwirtschaftliche Fahrzeuge aufnehmen kann, ohne erhebliche gegenseitige Störungen zu verursachen. Dies ist erforderlich, da die landwirtschaftlichen Flächen im Osten des Plangebietes weiterhin über diesen derzeitigen Wirtschaftsweg anfahrbar bleiben sollen. Die weiteren Flächen des Plangebietes werden durch zwei Stichstraßen erschlossen, die ausgehend von der oben erwähnten in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße nach Norden abzweigen. Dabei knickt der westlich gelegene Stichweg in seinem nördlichen Drittel Richtung Osten ab. Er erschließt auf diese Weise den Bereich des ehemaligen Sportplatzes.

Der östlich gelegene Stichweg ist deutlich kürzer, er wird mit einem schmalen Verbindungsweg an die Wendeanlage des anderen Stiches angebunden. Dieser Weg soll für Rettungs- und Müllfahrzeuge befahrbar sein. Auch werden über diesen Weg einzelne Grundstücke erschlossen. Auf diese Weise kann zum einen die Störanfälligkeit des Erschließungssystems begrenzt werden, zum anderen werden die Flächen für die Wendeanlagen und somit auch die versiegelten Flächen minimiert.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns wird durch die Anlage eines Fuß-/Radweges erreicht, der ausgehend von dem oben beschriebenen Wirtschaftsweg über das brachliegende Grundstück im äußersten Südosten des Plangebietes verlaufen soll, das innerhalb der bebauten Ortslage an der Borngasse endet. Diese Wegeverbindung soll darüber hinaus auch einen Kanal aufnehmen, der den Anschluss an das bestehende Mischwassersystem bildet.

Auf diese Weise kann zudem erreicht werden, dass auch an dieser Stelle der bestehenden Ortslage eine Verbindung in die freie Landschaft geschaffen wird, da die nördliche Verlängerung dieses Fuß-/Radweges durch den Wirtschaftsweg gebildet wird, der entlang der östlichen Plangebietsgrenze Richtung Norden verläuft. Das Plangebiet erhält ausgehend von der Mischverkehrsfläche, die die beiden Stichstraßen verknüpft, noch eine zweite Anbindung an diesen Wirtschaftsweg, wodurch die Erreichbarkeit der freien Landschaft als wesentliches Element der wohnortnahen Erholung gewährleistet ist.

4 IMMISSIONEN UND EMISSIONEN

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft in Nord-Süd-Richtung die K35. Aufgrund ihrer verhältnismäßig geringen Verkehrsbelastung (2100 KFZ / Tag, Güterverkehrsanteil 4%)⁵ und der teilweise eingeschnittenen Lage sind von ihr keine erheblichen Störungen des Plangebietes durch Verkehrslärm zu erwarten. Zudem leistet der begrünte Streifen, der den westlichen Abschluss des Plangebietes bildet nicht nur gestalterische Funktionen im Sinne einer optimalen Einbindung der Bauflächen in die umgebende Landschaft, sondern dient auch der visuellen Abschirmung gegen Störungen seitens der K-35.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind keine Störungen zu erwarten, die aus dem Ziel- bzw. Quellverkehr des Plangebietes selbst resultieren. Auch Störungen der Nachbarschaft sind aus denselben Gründen nicht zu erwarten, da die Verkehrswege, die das Plangebiet an den bestehenden Siedlungskörper anbinden (hauptsächlich handelt es sich hierbei um die K35), ausreichend dimensioniert sind.

Über den im Süden des Gebietes verlaufenden Wirtschaftsweg wird eine Gärtnerei erschlossen. Die hiermit verbundenen Verkehrsmengen sind als gebietsverträglich zu qualifizieren.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft des Plangebietes zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen kann es jedoch zu saisonbedingten Störungen durch den Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen kommen, die jedoch zeitlich begrenzt und als ortsüblich hinzunehmen sind.

Von Seiten dieser Betriebsflächen sind insbesondere zur Erntezeit zusätzlich zu den oben angeführten saisonalen Geräuschbelästigungen zusätzlich auch Belastungen durch Stäube zu erwarten, die sich jedoch ebenfalls auf wenige Stunden im Jahr beschränken werden. Diese temporäre Staubbildung kann jedoch nicht als unverträglich mit der angrenzenden Wohnbebauung bezeichnet werden. Hier schirmen die das Baugebiet umgebenden Grünbereiche die entstehenden Stäube teilweise ab.

4.1 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 Schmutzwasser-Kanalisationsnetz an das bestehende Ortsnetz der Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen und so den vorhandenen Kläreinrichtungen zugeführt. Somit können die gesetzlichen Vorgaben zur schadlosen Behandlung von Schmutzwasser im Bebauungsplangebiet erfüllt werden.

⁵ Landesbetrieb Mobilität, Worms, Verkehrszählung 2005

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

Die Realisierungsfähigkeit dieser gesetzlichen Forderung wurde über die Bodenuntersuchung des Baugrundgutachtens überprüft. Nach diesen Untersuchungen zeigte sich, dass die Böden des Plangebietes lediglich zu Anfang eine gute Versickerungseignung aufweisen und später zu Verschlämmungen neigen, wodurch das in Mulden gesammelte Wasser dann eher verdunsten als versickern wird.

Das Konzept zur Oberflächenwasserbehandlung sieht dementsprechend vor, das anfallende unverschmutzte Regenwasser zunächst auf den Baugrundstücken zu sammeln und soweit möglich zu versickern bzw. zu verdunsten, wobei den Bauherren auch die Errichtung von Zisternen zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung empfohlen wird, um das System im Rahmen von außerordentlichen Regenereignissen zu entlasten. Im Bebauungsplan wird deshalb auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen.

Die Mulden auf den Privatgrundstücken erhalten einen Überlauf an die Rinnen und Muldensysteme des öffentlichen Raumes, die innerhalb der Bereiche vorgesehen sind, die der randlichen Eingrünung des Baugebietes dienen sollen. Eine größere zentrale Rückhalteeinrichtung ist im südöstlichen Plangebiet geplant; von dort erhält das gesamte System einen Überlauf an den Grailsbach, der südlich des Baugebietes im Bereich des bestehenden Siedlungskörpers verläuft.

5 ALTLASTEN

Über das Vorhandensein von Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen innerhalb oder im näheren Umfeld des Gebietes liegen keine Informationen vor.

6 GESTALTERISCHE REGELUNGEN

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 das Baugebiet, bedingt durch seine Hanglage, 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 als auch in den gesamten Siedlungskörper von Albisheim 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 auf diese Weise das Erscheinungsbild der Orte und damit der Region maßgeblich mit.

Als Dachfarben werden in Anlehnung an die klassische Erscheinungsform der hier regionstypischen Dachlandschaft „lehmgelb“ und „rot“ und als harmonische Ergänzungsfarbe „braun“ festgesetzt. 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. Aufgrund der Vorteile von Solarenergie bzgl. der Umweltverträglichkeit werden die negativen gestalterischen Auswirkungen dieser Anlagen abwägend in Kauf genommen.

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.

Nach Auffassung der Gemeinde rechtfertigen die exponierte und isolierte Lage des Baugebietes die Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen zu Dachform und -farbe in den Bebauungsplan und die damit verbundenen Gestaltungseinschränkungen für den einzelnen Bauherren.

Da das Baugebiet für das Erscheinungsbild von Mörstadt 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 wurde im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zugunsten der Belange des Ortsbildes zurückgestellt.

7 UMWELTBERICHT

7.1 Vorbemerkung

Gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB vom 20. Juli 2004 ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange entsprechend den Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Sie führt folglich alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht als unselbständigen Teil der Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

Die Inhalte dieses Umweltberichtes orientieren sich an den in der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB enthaltenen Mindestanforderungen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt.

7.2 Beschreibung des Planvorhabens

7.2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die Planung sieht zur Deckung des örtlichen Wohnbauflächenbedarfs die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes sowie angrenzender Bereiche nördlich der Ortslage von Mörstadt vor. Geplant ist die Errichtung von Ein- bis Zweifamilienhäusern in offener Bauweise, ergänzt durch Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen entlang der Außenränder des Plangebietes. Letztere dienen primär der Einbindung der neuen Baustrukturen in die exponierte landschaftliche Situation sowie der Rückhaltung und Ableitung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, sich hinsichtlich der gestalterischen Struktur an überlieferte bauliche Formen innerhalb des angrenzenden Siedlungskörpers anzulehnen.

7.2.2 Darstellung rechtlich normierter umweltrelevanter Ziele und deren Umsetzung

Besonders geschützte Biotoptypen kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

Gebiete auf Grundlage der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Gebiete) sind im Umfeld nicht vorhanden und werden somit von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Gleiches gilt für Gebietsvorschläge für EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der Umsetzung der europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen der angestrebten Entwicklung nicht entgegen.

Für das Bebauungsplanverfahren „Am alten Sportplatz“ ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG § 18,19 und dem LNatSchG Rheinland-Pfalz zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen beachtet. Im Bebauungsplan werden - soweit erforderlich - entsprechende Festsetzungen als rechtsverbindliche Vorgaben aufgenommen.

7.3 Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die bereits bestehenden Umweltziele wurden durch die Auswertung der entsprechenden Fachplanungen, der übergeordneten städtebaulichen Pläne, des Baugesetzbuchs sowie der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ermittelt.

Dann wurde der derzeitige Umweltzustand auf folgenden Grundlagen erhoben und sowohl zeichnerisch als auch textlich dargelegt:

- einer Bestandsaufnahme der örtlichen Gegebenheiten im Rahmen der städtebaulichen Planung und im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz
- die Anfertigung eines hydrogeologischen Gutachtens

Die Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt in Form einer verbalargumentativen Abschätzung auf Grundlage von Erfahrungen aus vergleichbaren Maßnahmen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung verbalargumentativ.

Auf Grundlage dieser Daten folgt dann die Überprüfung der Planung hinsichtlich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die als Textliche Festsetzungen in die Planung integriert wurden.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gibt es insofern, als dass die Zusammenstellung nicht aus einer umfassenden Untersuchung zur Umweltverträglichkeit, wie sie üblicherweise bei projektbezogenen Umweltverträglichkeitsuntersuchungen in Form der „Umweltverträglichkeitsstudie“ vorliegt, abgeleitet werden konnte und somit auch nicht deren Aussagegenauigkeit und Umfang besitzt.

Viele Angaben beruhen somit auf örtlichen Erfahrungswerten und sachgerechten Abschätzungen und wurden der Wirkungsanalyse des Fachbeitrages Naturschutz, der als fachliches Sondergutachten wirkt, entnommen.

Dort wurde eine entsprechende grobe Wirkungsabschätzung durchgeführt, um im Rahmen der Formulierung von Maßnahmen innerhalb des Plangebietes auch auf die durch die Planung hervorgerufenen Konflikte reagieren und ggf. entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich ableiten zu können.

Insofern haben die oben aufgeführten Auswirkungen z.T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellen zu basieren. Somit können bestimmte Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig bzw. mit mathematischer Genauigkeit determiniert werden. So können beispielsweise mögliche Auswirkungen im Bereich der lokalklimatischen Funktionen oder Nachteile hydrogeologischer Art in der Realität nach der Realisierung als potenzielle Beeinträchtigungen identifiziert, zum gegenwärtigen Zeitpunkt und Planungsstand jedoch nicht genauer und zielsicherer beziffert werden, da entsprechende De-

tailuntersuchungen in ihrem wirtschaftlichen Aufwand außer Verhältnis bzw. aufgrund fehlender Planungsgenauigkeit nur mit begrenzter Aussagenschärfe durchgeführt werden können.

Der Aufwand für derartige Spezialgutachten ist aus Sicht des Plangebers im Verhältnis zu den dabei speziell für das geplante Baugebiet zu gewinnenden Ergebnissen und vor dem Hintergrund der potenziell zu erwartenden Schwere der Eingriffe in Schutzgüter unverhältnismäßig hoch, so dass derartige mehr grundsätzliche Fragestellungen aus dem ökologischen Bereich nicht an dieses konkrete Planvorhaben gebunden werden sollten.

Andererseits liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es aus Sicht des Plangebers erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. So machen die Ausführungen die Umwelterheblichkeit der Planung deutlich und können, sofern sie zu Beginn der Bebauungsplanung zum Einsatz kommen, wichtige Weichenstellungen zur Erzielung eines möglichst umweltverträglichen Ergebnisses vornehmen.

7.3.1 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 2,73 ha, von der gemäß städtebaulichem Konzept ca. 1,82 ha als Baufläche entwickelt werden sollen. Nach den gewählten Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung ist von einer maximalen Versiegelung durch bauliche Anlagen auf den Bauflächen von rund 0,84 ha auszugehen ist.

Dabei ist der Umfang der maximalen Versiegelung lediglich näherungsweise zu ermitteln, da für die freistehenden Familienwohnheime eine GRZ von 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeit, für flächensparenden Bauweisen wie beispielsweise Hausgruppen eine Überschreitung für Nebenanlagen um 0,2 zugelassen wird.

Weitere Versiegelung entsteht durch die Verkehrserschließung, wobei die Fläche für Anlagen der inneren Erschließung für Fuß- und Radverkehr bzw. motorisierten Individualverkehr einen Anteil von 0,3 ha an der Gesamtfläche des Bebauungsplans einnimmt. Zusammengefasst muss nach Realisierung der gesamten Planung von einer Inanspruchnahme von Grund und Boden (Versiegelung) in Höhe von ca. 1,14 ha der Geltungsbereichsfläche ausgegangen werden.

7.3.2 Darstellung der Festsetzungen

Innerhalb dieses qualifizierten Bebauungsplans werden Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Verkehrs- und ergänzenden Grün- bzw. Kompensationsflächen verbindlich geregelt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am gewählten städtebaulich-strukturellen Baukonzept und ermöglichen die Umsetzung des gewünschten Verdichtungsgrades (dörflich geprägtes, allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise).

Die ergänzenden Grünflächen nehmen ein Funktionsbündel von sich ergänzenden Funktionen auf. Neben stadtoökologischen Positivwirkungen (Durchgrünung, Verdunstungspotenzial) sind hierbei vor allem die Einbindung der neuen Bauflächen in die umgebende Landschaft sowie die Integration von Anlagen für eine naturnahe Behandlung von unbelastetem Oberflächenwasser zu nennen.

Neben stadtoökologischen Festsetzungen für öffentliche Flächen (Begrünung von Verkehrsflächen, öffentliche Grün- bzw. Kompensationsflächen) beinhaltet die Satzung Regelungen über die Gestaltung und das zu integrierende Grünvolumen auf den privaten Bauflächen, die eingriffsminimierende Funktion haben.

7.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Umsetzung der Planung

Der unbebaute Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes stellt sich aktuell hinsichtlich seiner Nutzung als zweigeteilt dar. Während der nördliche Teilbereich, der die Fläche des ehemaligen Sportplatzes umfasst als Grünland genutzt ist, werden die südlich daran anschließenden Flächen intensiver landwirtschaftlich genutzt.

Um die Belange von Natur und Landschaftsbild in gebotenen Umfang zu berücksichtigen, wurde ein Fachbeitrag Naturschutz für den Bebauungsplan erstellt.

Die detaillierten Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten können dem Fachbeitrag Naturschutz entnommen werden.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in die oben beschriebenen und bestandsbewerteten Schutzgüter. Diese Einzeleingriffe lassen sich allerdings nur bedingt quantifizieren. Die quantitative Zusammenfassung dieser Einzeleingriffe zu einem Gesamteingriff im Sinne eines mathematischen Berechnungsmodells ist aus diesen Gründen nicht zu leisten. Vielmehr ist es notwendig, im Wege einer verbal-argumentativen Gegenüberstellung von möglichen Beeinträchtigungen und möglichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine Abwägung über den Stellenwert der zum Teil widerstreitenden Zielsetzungen durchzuführen und dabei gemäß der individuellen Situation an diesem Standort zu einem gerechten Ausgleich der unterschiedlichen Belange zu kommen.

Im Sinne dieser Vorgehensweise ist deshalb das im Fachbeitrag Naturschutz enthaltene Berechnungsmodell für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nur als indikatorischer „Anhalt“ zu sehen. Der Gesamteingriff wird dabei lediglich funktional bezogen qualitativ beschrieben.

Nachfolgend wird die Bestandssituation für die untersuchungsrelevanten Schutzgüter bzw. die sich ergebenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt und die für die einzelnen Schutzgüter relevanten potenziellen **Beeinträchtigungen** bzw. **entstehenden Potenziale** aufgezeigt:

Schutzgut Mensch

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar am Ortsrand mit interessantem Blick über die rheinhessische Hügellandschaft sowie der vorhandenen Wegeführung der Wirtschaftswege kommt der Fläche des Plangebietes eine gewisse Bedeutung für die wohnortnahe Erholung zu. Die beschriebene Wegeführung ermöglicht über das Plangebiet hinaus den Zugang zur freien Landschaft.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Mischung aus intensiver ackerbaulicher Nutzung, Mähwiese und Gartennutzung bedingt jedoch, dass es sich hier um Bereiche mit sehr unterschiedlicher Aufenthaltsqualität handelt. Die intensiver genutzten landwirtschaftlichen Flächen im Norden weisen dabei einen eher geringen Aufenthaltswert auf. Demgegenüber befinden sich im Süden des Plangebietes auch kleinere Nutzgärten, die für die Eigentümer neben ihrer Bedeutung als Erholungs- und Rückzugsraum auch materiellen und ideellen Wert besitzen.

Während der Verlust der Fläche des Plangebietes als Erholungsraum insgesamt eher gering einzuschätzen ist, da die das Plangebiet tangierenden Wirtschaftswege weiterhin der Nutzung durch die Anwohner offen stehen, und die Verknüpfung des Ortes mit der offenen Landschaft durch einen zusätzlichen Fußweg noch verbessert wird, ist der Verlust der Gartenbereiche im Süden des Plangebietes für die derzeitigen Eigentümer/Nutzer als bedeutender einzustufen.

Störungen der Anwohner sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie seiner Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit Ausnahme der Bauphase (Baulärm, Staubentwicklung) nicht zu erwarten.

Die Ausweisung des Plangebietes kann demgegenüber insofern von Vorteil für die örtliche Bevölkerung sein, als dass das soziale Gefüge des Ortes durch den Verbleib bzw. Zuzug insbesondere jüngerer Familien gestärkt wird.

Schutzgut Pflanzen

Infolge langjähriger Überformung der Landschaft durch die landwirtschaftliche Nutzung einerseits sowie die Anlage des Sportplatzes andererseits, ist innerhalb des Plangebietes keine natürliche Vegetation mehr vorhanden. Mit Ausnahme der Gehölzbestände entlang des ehemaligen Sportgeländes fehlen auch gliedernde Landschaftselemente, wie Hecken oder sonstige Feldgehölze. Auch artenreichere Ackerränder sind nicht vorhanden, lediglich im Randbereich der Wirtschaftswege finden sich einige Ruderalgesellschaften.

Die weitgehend landwirtschaftlich geprägte Vegetation hat innerhalb größerer Plangebietsbereiche zu einer einseitigen, durch Eutrophierung beeinflussten Pflanzendecke geführt. Den vorhandenen Gehölzstrukturen fehlt weitgehend die Verbindung zu anderen hochwertigeren Lebensräumen. Diese Verinselung reduziert somit auch für die wildlebenden Tierarten die Wertigkeit dieser ansonsten bedeutsameren Strukturen. Folglich haben sich innerhalb des Plangebietes auch die Tiergesellschaften an diese Lebensbedingungen angepasst.

Die Pflanzenarten, die sich durch die extensive Bewirtschaftungsform auf der ehemaligen Sportplatzfläche ausgebildet haben, besitzen eine erhöhte Wertigkeit für verschiedene Insektenarten und können in Verbindung mit den angrenzenden Gehölzstrukturen auch für Kleinsäuger Rückzugsmöglichkeiten innerhalb der großen ausgeräumten Flächen bieten.

Hinsichtlich der Prognose bezüglich der voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens ist folglich zwischen drei Bereichen zu unterscheiden, die hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen von höherer Bedeutung sind. Zum einen zu nennen sind vor allem die bestehenden älteren Gehölzstrukturen entlang des ehemaligen Sportplatzes, die auch im Zuge der Realisierung weitgehend erhalten bzw. durch die vorgesehene randliche Eingrünung sogar erweitert werden sollen. Die Pflanzengesellschaften auf den Wiesenflächen des ehemaligen Sportplatzes werden jedoch entfallen, ebenso wie Teilbereiche der Nutz- und Obstgärten im Süden. Diesem Verlust ist jedoch die Erhöhung des Bestandes an Grünstrukturen innerhalb der neu anzulegenden öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen auf den bislang artenarmen landwirtschaftlichen Flächen entgegenzurechnen. Entsprechende Festsetzungen sowie ergänzende Pflanzempfehlungslisten sollen dabei sicherstellen, dass insbesondere heimische Gewächse mit höherem ökologischen Wert Verwendung finden.

Schutzgut Tier

Die intensive Bewirtschaftung der Fläche, nur stellenweise durch gliedernde Pflanzelemente unterbrochen, bedeutet eine Verarmung und Verinselung der Habitatstrukturen, die ursächlich für die mangelnde Artenvielfalt des Gebietes ist. Verschärft wird diese Situation durch Einsatz von Düngemitteln und Bioziden in der Landwirtschaft, die für viele Tierarten unzutraglich sind.

Rückzugsräume bieten vor allem die Gehölzstrukturen, sowie in geringerem Maß auch die sich daran anschließenden extensiv genutzten Wiesenflächen.

Grundsätzlich muss zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Bedeutung der Fläche mit Ausnahme der Gehölzbestände und einiger Hausgartenbereiche für die heimische Fauna als eher gering eingestuft werden.

Gemäß der Stellungnahme der Kreisverwaltung Alzey- Worms Abteilung Bauen und Umwelt zum Bebauungsplanvorentwurf sei mit dem Vorkommen des Feldhamsters im Bereich des Plangebietes zu rechnen. Dieser stellt eine nach Anhang IV der Fauna- Flora- Habitatrichtlinie, RL 92/ 43 EWG der Europäischen Union vom 21.05.1992, streng geschützte Art von gemeinschaftlichem Interesse dar. Zwischenzeitlich wurde eine diesbezügliche faunistische Untersuchung⁶ durchgeführt. Dabei konnten keine Hamstervorkommen im Planbereich nachgewiesen werden.

Mit der Realisierung des Planvorhabens und dem dadurch verursachten Verlust an offenen unbebauten Bereichen geht grundsätzlich auch ein Verlust an Lebensräumen der wildlebenden Tierarten einher.

Hinsichtlich der ausgeräumten, intensiv genutzten landwirtschaftlichen Bereiche ist dieser Verlust jedoch weniger problematisch als im Fall der Wiesenflächen des ehemaligen Sportplatzes, die als Rückzugsraum für Kleinsäuger und Insektenarten Bedeutung besitzen.

Die bestehenden Gehölzstrukturen sollen entsprechend der Planung erhalten und in ein umfangreicheres System von neu anzulegenden öffentlichen und privaten Grünflächen integriert werden. Auf diese Weise kann dieser Lebensraum, der zur Zeit durch die Insellage inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen funktionell beeinträchtigt wird, in seiner Bedeutung für die Tierwelt aufgewertet werden, da ein Austausch mit benachbarten Lebensräumen, vor allem am Siedlungsrand, erleichtert wird. Auch die künftigen privaten Freiflächen werden sich voraussichtlich durch die Festsetzungen und Begrünungsvorschriften – in naturgemäß eingeschränkterem Umfang - zu Rückzugsräumen für wildlebende Tierarten entwickeln können.

Schutzgut Boden

Die Böden des Plangebietes besitzen neben ihrer Bedeutung als Lebensraum und Wasserspeicher /-Puffer derzeit durch die in weiten Teilen intensive landwirtschaftliche Nutzung eine gewisse Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion. Allerdings werden sie durch die erhöhten Düngemittel- und Biozideinträge in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Eine weitere Beeinträchtigung für die offenen Wirtschaftsflächen stellt die erhöhte Erosionsgefährdung dar. Beeinträchtigungen durch bestehende Versiegelungen oder Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen sind dahingegen kaum vorhanden.

Die Realisierung des geplanten Baugebietes führt zu einer erheblichen Erhöhung der Flächenversiegelung, die jegliches Bodenleben vernichtet. Positiv ist zu vermerken, dass die Einträge von Düngemitteln und Pestiziden durch die Landwirtschaft entfallen werden.

Schutzgut Wasser

Das derzeit anfallende Oberflächenwasser versickert flächig, anfallsortsnah über die belebte Bodenschicht. Versiegelungen sind mit Ausnahme der Wirtschaftswege sowie einiger baulicher Anlagen im Süden des Plangebietes nicht vorhanden. Das nicht versickernde oder verdunstende Wasser fließt nach Süden in Richtung des Grailsbaches hin ab.

Allerdings ist hier zu berücksichtigen, dass die infolge der landwirtschaftlichen Nutzung im Boden vorhandenen Belastungen durch Düngemittel und Biozide durch Auswaschung in das Grundwasser gelangen, bzw. auch Schadstoffe in den Grailsbach ausgeschwemmt werden, so dass auch die Eutrophierung der Oberflächengewässer zunimmt.

Nach der Realisierung des Vorhabens vermindert die Erhöhung der Versiegelungsrate grundsätzlich den Anteil des unverschmutzten Oberflächenwassers, dies ungehindert versickern

⁶ Faunistisches Gutachten: „Feldhamster“, Beratungsgesellschaft Natur, Dipl. Biol. Jens Tauchert u. Ralf Thiele, Nackenheim. September 2007

kann. Die geplanten Maßnahmen zur ökologisch orientierten Regenwasserbehandlung stellen jedoch sicher, dass das Wasser dennoch weitgehend innerhalb des Plangebietes verbleiben und nahe dem Anfallort versickern bzw. verdunsten wird. Abflussspitzen werden verringert und unbelastetes Oberflächenwasser dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt. Die Hinweise zum Bebauungsplan, dass das anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten ist, fördern die Brauchwassernutzung und können somit einen Beitrag zur Verringerung des Wasserverbrauchs leisten.

Die Reduktion der Düngemittel- und Pestizideinträge aus der Landwirtschaft wird zudem die Belastungen des Grundwassers und des Vorfluters vermindern.

Schutzgut Klima und Luft

Jahreszeitlich bedingt tragen die ackerbaulich genutzten Flächen kurzzeitig zur Entstehung von Kaltluft bei. Der Laubbaumbestand im Bereich des ehemaligen Sportplatzes sowie die Grünbestände im Süden des Plangebietes tragen kleinklimatisch zu einer Erhöhung der Verdunstungsrate und zur stellenweisen Erhöhung der Kaltluftentstehung bei. Insgesamt ist die Fläche aktuell für die Kaltluftproduktion und für die Qualität des lokalen Klimas jedoch nur von geringer Bedeutung.

Die Realisierung der Planung verursacht durch Bebauung und Versiegelung eine Erhöhung der Reflektionsrate und kann so zu Aufheizungsprozessen beitragen. Diesen soll jedoch durch Begrünungsvorschriften für die öffentlichen und privaten Freiräume begegnet werden, so dass sich mittel- bis langfristig der Bestand an klimawirksamen Grünbeständen eher erhöhen wird, zumal derzeit lediglich die Gehölzbestände entlang des Sportgeländes eine geringe lokalklimatische Bedeutung besitzen.

Die zusätzlich zu erwartenden Belastungen durch Verkehrsemissionen und Hausbrand sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der vorgesehenen geringen Verdichtungsrate nicht von entscheidendem Einfluss auf die zukünftige Luftqualität.

Schutzgut Landschaft

Die typischen weiten, offenen Flächen, die durch die landwirtschaftliche Nutzung entstanden sind, prägen in erheblichem Maß das Bild des rheinhessischen Hügellandes. Entsprechend bedeutsam für das landschaftliche Gesamtgefüge sind die Bestände an großkronigen Bäumen und sie begleitenden Hecken innerhalb des Plangebietes, die folglich optisch besonders aus diesen ansonsten offenen Flächen herausragen.

Das Plangebiet befindet sich äußerst exponiert auf einem weit einsehbaren Höhenrücken oberhalb der Ortslage.

Da sich die bisherige Siedlungsentwicklung traditionell innerhalb des Talraumes bewegte, hebt sich der geplante neue Siedlungskörper deutlich aus dieser Struktur ab. Infolgedessen stellt das geplante Vorhaben einen deutlichen Bruch in der bisherigen Siedlungsstruktur dar, der auch durch intensive Eingrünung, die gestalterischen Vorgaben und den Erhalt der landschaftsbildprägenden Grünstrukturen lediglich abgemildert werden kann.

Schutzgut Kulturgüter

Bau- oder Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung nicht betroffen. Zu erwähnen sind an dieser Stelle allerdings die landwirtschaftlichen Betriebsflächen, die das Bild der Kulturlandschaft prägen und die Identität der Region repräsentieren.

Schutzgut Sachgüter

Das Plangebiet umfasst in weiten Teilen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die dem Betriebsvermögen der Eigentümer zuzurechnen sind. Zusätzlich befinden sich im äußersten Süden des Plangebietes verschiedene, in unterschiedlicher Intensität genutzte Hausgärten sowie einige Neben- und Betriebsgebäude.

Durch die Umsetzung der Planung entfallen die landwirtschaftlich genutzten Flächen als Teil des jeweiligen Betriebsvermögens. Da sie jedoch eine Wertsteigerung erfahren, von der der veräußernde Betrieb profitieren wird, entstehen diesbezüglich keine Nachteile für das Betriebsvermögen. Ähnliches gilt für die im Süden verloren gehenden aktuellen Flächennutzungen.

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

7.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich naturgemäß primär durch alternative Standortentscheidungen bzw. Verzicht von Inanspruchnahme erreichen. Großräumig wird dieses Vermeidungsgebot vor allem im Flächennutzungsplan abgehandelt, in dem die Bauflächen auf der Ebene der Verbandsgemeinde ausgewählt werden und an den der Bebauungsplan gebunden ist. Durch eine geeignete Standortwahl auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können Eingriffe vermieden und die Bebauung in für Natur und Landschaft verträglichere Bereiche gelenkt werden. Im Rahmen der vorliegenden Plankonzeption sind nach Auffassung des als Fachgutachten wirkenden Landespflegerischen Planungsbeitrags im Sinne einer Vermeidung von Eingriffen nachfolgende Maßnahmen festgesetzt bzw. als Hinweis in den Textteil aufgenommen worden:

Relief, Geologie und Boden

- Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der überbaubaren Grundstücksflächen werden übermäßige Versiegelungen von Flächen und somit weitere Eingriffe in das Naturraumpotenzial Boden vermieden.
- Beschränkungen der erlaubten Überschreitungen der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen sollen weitere Bodenversiegelungen unterbinden.
- Straßenflächen werden zum Schutz der Bodenfunktionen durch die Wahl einer flächensparenden Erschließung gering gehalten.

Wasserhaushalt

- Durch die Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeit innerhalb des Plangebietes werden nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vermieden.
- Die Hinweise zum Bebauungsplan, dass eine ökologisch orientierte Regenwasserbehandlung vorzusehen ist, können helfen, die Abflussspitzen zu verringern und unbelastetes Oberflächenwasser dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.
- Die Hinweise zum Bebauungsplan, dass das anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten ist, fördern die Brauchwassernutzung und können somit einen Beitrag zur Verringerung des Wasserverbrauchs leisten.

Lebensräume und ihre Lebensgemeinschaften

Die für die Tierwelt bedeutsamen Lebensräume innerhalb der bestehenden Grünstrukturen werden zu einem großen Teil erhalten.

7.5.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

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:

Relief und Boden

- Zur Minimierung weiterer Flächenversiegelungen sind Grundstückszufahrten und Stellflächen für Kraftfahrzeuge in wasserdurchlässigen und begrünten Bauweisen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuführen.
- Festsetzungen zu Anpflanzungen sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen tragen zum Schutz des Bodens bei.

Klima und Immissionen

- Durch die Festsetzungen zu Baumanpflanzungen auf Verkehrsflächen werden Voraussetzungen zur Herstellung von Verschattungs- bzw. Verdunstungspotenzial geschaffen, womit nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf das Mikroklima, begrenzt werden.
- Zufahrten und Parkflächen für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen und begrünten Belägen zu gestalten, damit eine weitere Versiegelung von Flächen und damit verbunden eine Minimierung des Verdunstungspotenzials verhindert werden kann.
- Die vorhandenen Bestände an klimawirksamen Gehölzstrukturen bleiben erhalten.
- Die vorgesehenen offenen Baustrukturen stellen kein wesentliches Hindernis für Kaltluftbahnen dar.

Landschaftsbild und Erholungsfunktion

- Durch die landschaftstypische Festsetzung gestalterischer Sachverhalte, wie z. B. der Gestaltung von Dächern sowie der Verwendung von Materialien, kann trotz der exponierten Lage eine verhältnismäßig unauffällige Integration in das Landschaftsbild und die bestehende Ortslage erfolgen.

7.5.3 Ausgleichsmaßnahmen bzw. -wirkungen

Soweit Eingriffe in die untersuchten Schutzgüter weder vermieden noch ausreichend minimiert werden können, sind die Eingriffsfolgen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Der Plangeber hat dazu die nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen festgesetzt:

Klima und Immissionen

- Durch die Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen und Pflanzstreifen sowie durch detaillierte Festsetzungen zu Anpflanzungen auf unbebaubaren 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.

Lebensräume und ihre Lebensgemeinschaften

- Festsetzungen zu Anpflanzungen und Ansaaten auf Kompensationsflächen, öffentlichen und privaten Grünflächen sollen neue Korridore und Rückzugsräume mit Verbindung zur freien Landschaft schaffen und eine wirksame innergebietliche Durchgrünung herstellen, um Insekten, Vögeln und andere Tierarten neue Lebensräume bieten zu können.
- Versickerungs- und Ableitemulden sind in ihrer Formgebung und Begrünung naturnah und ortstypisch auszubilden, um z. B. für Amphibien ein zusätzliches Habitatangebot zu schaffen.

Landschaftsbild und Erholungsfunktion

- Insbesondere durch Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Sträuchern und Laubbäumen auf den auch der Kompensation dienenden öffentlichen Grünflächen in Randbereichen des Plangebietes (aber z.T. auch durch die Begrünavungsvorschriften für die unbebauten privaten Grundstücksbereiche) soll ein sanfter Übergang von der Ortslage zur freien Landschaft hin und somit eine visuell wirksame Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Dies bietet unter anderem auch neue Potenziale für die Naherholung, die durch die Anlage eines neuen Fußweges als zusätzliche Verbindung mit dem bestehenden Siedlungskörper im südöstlichen Plangebiet sowie durch die geplante intensive Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden soll.

7.5.4 Zusammenfassung: Gewählte stadttökologische Festsetzungen

Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, werden im Bebauungsplan verschiedene eingriffsminimierend bzw. ausgleichend wirkenden stadttökologischen Festsetzungen festgesetzt. Bei den Festsetzungen ist der Plangeber an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Bei den Festsetzungen sind rechtlichen die Anforderungen an die gemeindliche Abwägung zwingend zu beachten.

Demnach wurden folgende Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Zur Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Ausschluß der Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird die mögliche Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt. Die Festsetzung der GRZ entsprechend § 17 und §19 BauNVO gewährleistet in ausreichendem Umfang den Bodenschutz.
- Zur Minimierung weiterer Flächenversiegelungen sind Grundstückszufahrten und Stellflächen für Kraftfahrzeuge in wasserdurchlässigen und begrüntem Bauweisen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuführen. Dies führt zu einer Minderung der negativen ökologischen Auswirkungen der Bodenversiegelung und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Regulierung des Wasserabflusses bei. Dadurch wird eine Minimierung der durch Bodenversiegelung verursachten Funktionsbeeinträchtigungen des Bio- und Geländeklimas sowie des Wasser- und Bodenhaushaltes erzielt.
- Festsetzungen zur Erhaltung der für das Plangebiet bedeutsamen Grünbestände entlang des ehemaligen Sportplatzes.
- Festsetzungen zu Anpflanzungen sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen sowie zur Dach und Fassadenbegrünung.
- Die Hinweise zum Bebauungsplan, dass das anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten ist trägt zur Entlastung des Wasserhaushaltes und zur Verzögerung des Oberflächenabflusses bei.
- Die Hinweise zur Ausgestaltung der Straßenbeleuchtung dienen primär dem Schutz der nachtaktiven Insekten. Eine Vielzahl dieser Insekten fällt künstlichen Lichtquellen an Straßen, Parkplätzen und baulichen Anlagen zum Opfer. Zudem kann es durch die Abstrahlung von Licht zu Störungen der Verhaltens- und Bewegungsmuster von Tieren kommen. Diese Beeinträchtigung der Tierwelt ist größtenteils vermeidbar, wenn innerhalb des Plangebietes umweltfreundliche Lampentypen eingesetzt werden und Abstrahlungen in die Umgebung, insbesondere in nahe liegende Biotope, vermieden werden. Diesen Anforderungen genügen Natrium-Hochdruck- und Natrium-Niederdruck-Lampen.

Die durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe werden durch die zuvor aufgeführten Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und darüber hinaus bestehende Eingriffe durch festgesetzte stadttökologische Maßnahmen im Gebiet ausgeglichen.

Dennoch verbleibt bei Gegenüberstellung von Eingriff und aufwertenden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ein Ausgleichsdefizit.

Bei der Ermittlung des naturfachlich gebotenen Ausgleichs sind alle innerhalb des Plangebietes festgesetzten aufwertenden Maßnahmen zu quantifizieren und dem Eingriff gegenüberzustellen.

Das städtebauliche Konzept des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen und sonstige Flächen für Pflanzmaßnahmen in einer Größenordnung von ca. 0,54 ha vor. Aufgrund der innerhalb des Gebietes dominierenden ackerbaulichen Nutzung erreichen diese Pflanzflächen eine Aufwertung des Naturraum- und Landschaftspotenzials.

Ergänzend sind die Aufwertungspotenziale innerhalb der privaten Freiflächen zu berücksichtigen. Diese sind jedoch in ihrer Größenordnung grundsätzlich schwerer zu beziffern, da vielfach eine Umsetzung dieser Pflanzvorschriften gar nicht oder nur teilweise erfolgt.

Als Berechnungsgrundlage sollen daher an dieser Stelle die Begrünavorschriften dienen, entsprechend derer je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm anzupflanzen ist. Demzufolge sind innerhalb des Plangebietes ca. 63 Hochstämme neu anzupflanzen, deren Kronentraufe entsprechend gängiger Praxis als Ausgleichspotenzial anrechenbar ist. In diesem Fall ergibt sich hier ein Wert von rund 0,18 ha.

Insgesamt ist dementsprechend ein zusätzlicher Bedarf an Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von rund 0,42 ha vorhanden, der auf externen Ausgleichsflächen unter den Grundsätzen der Abwägung bereitzustellen ist.

Die Gemeinde Mörstadt kann hierfür 2 Grundstücke bereitstellen:

- Flur 4 Flurstück 224 mit einer Flächengröße von 3.238 qm, momentane Nutzung: intensives Grünland
- Flur 1 Flurstück 80/4 mit einer Flächengröße von 3.090 qm, momentane Nutzung: Ackerland

Das Flurstück 80/4 schließt nordöstlich an den Siedlungskörper von Mörstadt an. Der Bereich der Schulstraße ist geprägt durch kleinparzelliertes Grün und Gartenland. Um die visuelle Einbindung des Siedlungskörpers zu verbessern, ist es aus landespflegerischer Sicht zweckmäßig eine kleinere Streuobstwiese auf diesem Grundstück anzulegen.

Das Flurstück 224 liegt östlich der Landesstraße 425 in der Nähe der Autobahnabfahrt. Die Fläche weist eine dreieckige Form auf. Nördlich grenzt das Immissionsschutzgrün der Autobahn an das Grundstück an. Ansonsten dominiert in diesem Teil der Gemarkung die ackerbauliche Nutzung.

Für dieses Grundstück wäre die Umwandlung der Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland sinnvoll.

Bei Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen kann der mit der Umsetzung des Baugebietes verbundene Eingriff rechnerisch ausgeglichen werden.

Beide Ausgleichsmaßnahmen sind vollständig durch die Gemeinde herzustellen. Die über den für das vorliegende Bebauungsplanverfahren erforderlichen Kompensationsbedarf hinausgehenden Flächenanteile könne für das gemeindliche Ökokonto verwendet werden.

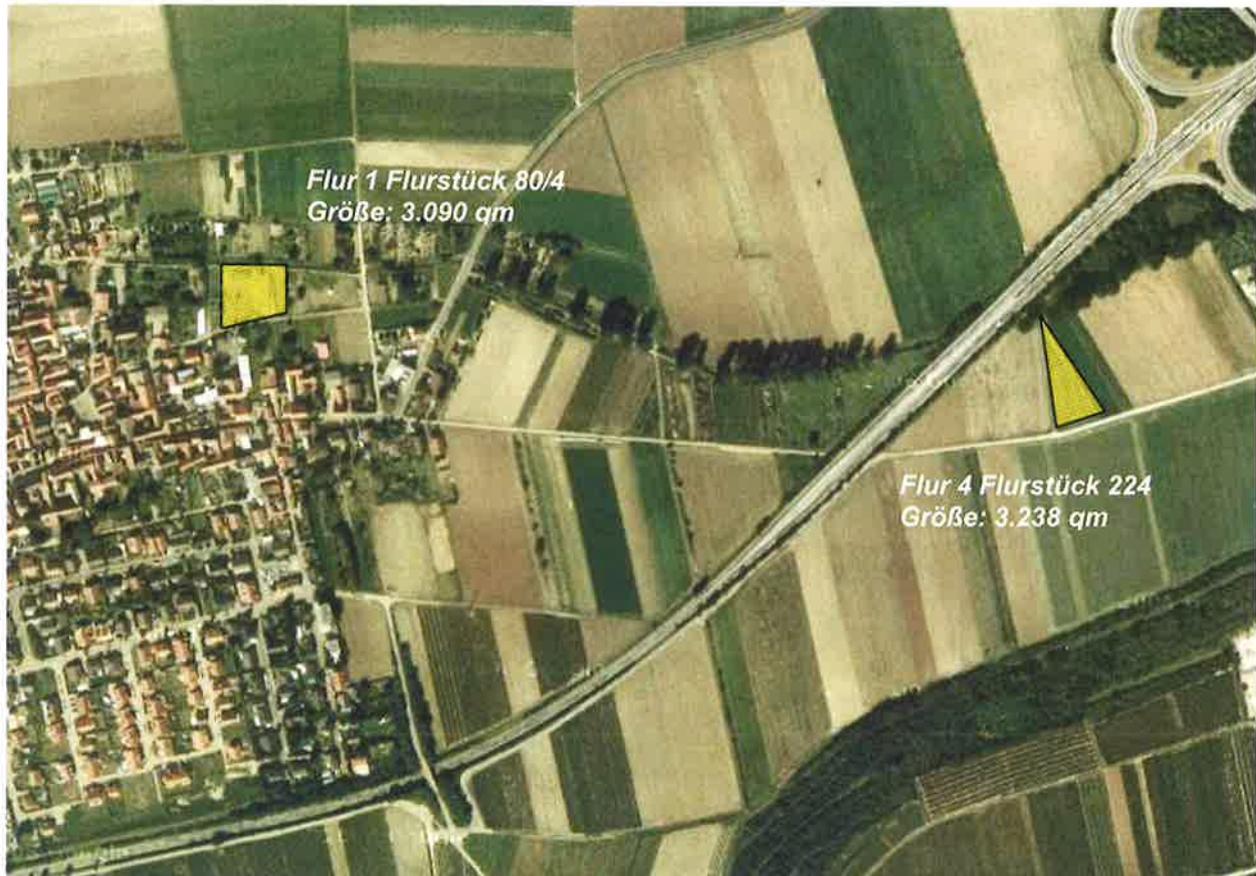


Abb. Lage der Ausgleichsflächen

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Gemeinde Mörstadt stellt hierzu 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.

7.6 Beschreibung der weiterhin zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung der abiotischen Funktionen der Schutzgüter kann durch die oben aufgezeigten Maßnahmen nur bedingt oder nicht vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden. Teilweise entstehen Entlastungseffekte, insbesondere durch die vorgesehene Nutzungsänderung und der damit verbundenen Einstellung der intensiven Landwirtschaft und damit bestehenden Vorbelastung.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden, auch unter Berücksichtigung solcher Beeinträchtigungen für die Schutzgüter, für die keine konkreten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ableitbar sind.

8 MONITORING

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage der Durchführung von Bebauungsplänen entstehen, verpflichtet. Insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einleiten zu können.

Bei der Überplanung des Baugebietes „Am alten Sportplatz“ wurden verschiedene Auswirkungen der Planung ermittelt. Allerdings ergaben sich keine Anhaltspunkte auf Auswirkungen der Planung, die über das bereits ermittelte Maß hinausgehen und durch konkrete Überwachungsmaßnahmen der Gemeinde überwacht werden könnten.

In diesem Zusammenhang empfiehlt es sich insbesondere, nach Realisierung der baulichen Inanspruchnahme den Zustand der festgesetzten innergebietlichen Grünflächen zu kontrollieren, um eventuelle Veränderungen festzustellen.

Die Verkehrsbelastungszahlen auf der K35 sollten periodisch ermittelt werden, um eventuelle Veränderungen der Verkehrslärsituation des Gebietes feststellen zu können.

Bei der Ermittlung von erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen wird auf die Informationspflicht der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB verwiesen.

8.1 Zusammenfassung

Bei der Realisierung des Bebauungsplans auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen kann im Wesentlichen von einer Verträglichkeit mit den grundsätzlichen Zielsetzungen der Landschaftsplanung gesprochen werden. Das Baugebiet wurde gemäß den Vorgaben und Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz entwickelt. Im Flächennutzungsplan sind diese Vorgaben berücksichtigt worden, indem das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Dem Stufensystem der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Umweltprüfung wurde bei der Planung des Bebauungsplans „Am alten Sportplatz“ Rechnung getragen, wonach Eingriffe in Natur- und Landschaft auf ein notwendiges Maß begrenzt werden und nicht vermeidbare Eingriffe durch stringente Festsetzungen so weit wie möglich minimiert werden sollen. Die verbleibenden Eingriffe sind schließlich auf geeigneten Flächen auszugleichen.

Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers reduzieren die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und Regelungen zur dauerhaften Begrünung von derzeit teilweise offen liegendem Boden führen zu einer verminderten Austrocknung und zu einer Förderung der Grundwasserneubildungsrate. Die Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung auf den Bodenhaushalt, die im eigentlichen Sinne nicht ausgleichbar sind, werden durch Beschränkungen des Überbauungs- und Versiegelungsgrads auf ein Mindestmaß reduziert. Auch die klimatischen Auswirkungen sind als unerheblich einzustufen, da dem Plangebiet diesbezüglich lediglich eine geringe Bedeutung zukommt.

Die stark durch menschliche Nutzungen geprägten Flächen im südlicheren Teilbereich des Plangebietes weisen ein relativ geringes Arten- und Biotoppotenzial auf, sodass auch hier kaum Störungen zu erwarten sind. Ausschließlich in dem Bereich, der sich unmittelbar nördlich an den vorhandenen Ortsrand anschließt und der z.T. aus Hausgärten mit umfangreicheren Grünbeständen, darunter auch einigen älteren Obstbäumen, besteht, sind Beeinträchtigungen zu erwarten. Die vorhandenen, ökologisch hochwertigen Gehölzstrukturen entlang des ehemaligen Sportplatzes bleiben größtenteils erhalten. Sie werden ergänzt durch die Anlage weiterer

Gehölzstrukturen mit begleitenden Krautsäumen in den Randbereichen des Plangebietes. Gemeinsam bieten sie Rückzugsmöglichkeiten und sichern nachhaltig den Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Begrünungen der privaten Baugrundstücke, für die ebenfalls Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, erweitern diese Lebensräume zusätzlich

Durch Vorschriften hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen, wie z.B. die Höhe der Gebäude, die Dachneigung und Farbe der Eindeckung, können vor allem die zuvor beschriebenen verbleibenden Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert werden.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur die direkt an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung betreffen.

Auch sind insbesondere Beeinträchtigungen der abiotischen Funktionen der Schutzgüter und der Verlust von Freiraum nicht oder nur teilweise zu vermindern; dazu gehören insbesondere die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Gebietes und auf das Lokalklima. Letztere sind jedoch verschwindend gering.

Der ökologische Ausgleich, kann weitgehend innerhalb des Plangebietes erfolgen. Allerdings verbleibt ein zusätzlicher Bedarf an Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von rund 0,42 ha, der auf externen Ausgleichsflächen unter den Grundsätzen der Abwägung bereitzustellen ist.

Die Gemeinde Mörstadt stellt hierfür 2 Grundstücke bereit:

- Flur 4 Flurstück 224 mit einer Flächengröße von 3.238 qm, momentane Nutzung: intensives Grünland
- Flur 1 Flurstück 80/4 mit einer Flächengröße von 3.090 qm, momentane Nutzung: Ackerland

Durch die auf diesen Flächen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, Anlage einer Streuobstwiese und Extensivierung von Grünland kann der mit der Bauleitplanung verbundene Eingriff ausgeglichen werden. Es verbleiben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Zwar erscheint der Standort des Baugebietes hinsichtlich der Ortsstruktur von Mörstadt aufgrund seiner fingerartigen Ausdehnung in die freie Feldflur suboptimal, diese Aspekte sind im Vorfeld im Rahmen der Standortfrage im vorlaufenden Flächennutzungsplanverfahren ausführlich erörtert und abgewogen worden.

Durch intensive Eingrünungsmaßnahmen des Siedlungskörpers kann der diesbezügliche Eingriff gemindert werden.

9 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). Die genaue Wahl des geeigneten Bodenordnungsinstrumentes wurde noch nicht getroffen. Grundsätzlich können die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.

10 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches	2,73	100,0
Baufläche WA	1,82	66,86
Öffentliche Grünflächen	0,47	17,08
Öffentliche Verkehrsflächen	0,43	16,06

Anzahl der Bauplätze: ca. 33 Bauplätze im allgemeinen Wohngebiet