

GEMEINDE ELLERSTADT**BEBAUUNGSPLAN „AUF DER KREH, 3. ÄNDERUNG“****ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Hintergründe und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist im Osten der Gemeinde Ellerstadt gelegen. Im Norden grenzen die Gleise der Rhein-Haardt-Bahn, dahinter landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen/Südwesten schließt Mischgebietsbebauung an. Im Osten/Südosten grenzen landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünbereiche an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,75 ha.

Die Ortsgemeinde Ellerstadt beabsichtigt im Plangebiet die Anlage einer Mehrgenerationen-Begegnungs- und Bewegungsfläche („Platz für Jung und Alt“). In diesem Zusammenhang soll ebenso die Funktion des im Plangebiet vorhandenen Spielplatzes in die Fläche integriert werden und die derzeitige Spielplatzfläche als Baugrundstück ausgewiesen werden. Hierfür wird die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Kreh, II. Änderung“ erforderlich. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen auch in anderen Bereichen des Bebauungsplans soll im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans einbezogen werden, um die Planung an die tatsächlichen bzw. künftigen baulichen Gegebenheiten und Nutzungen anzupassen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß den gültigen gesetzlichen Vorgaben ein Umweltbericht erarbeitet worden, der nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode die durch die Planänderung hervorgerufenen Umweltauswirkungen analysiert, bewertet und sich mit möglichen Planungsalternativen auseinandersetzt.

Die Eingriffe im Plangebiet wirken sich im Wesentlichen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere aus.

Durch die Bebauungsplanänderung werden auf Teilflächen neue Versiegelungen (Bebauung) zulässig; auf anderen Teilflächen werden durch die Festsetzungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan weniger Versiegelungen erlaubt. Die Versiegelung durch Bebauung, Nebenanlagen und Verkehrsflächen bewirkt in diesem Bereich den Verlust aller Bodenfunktionen. Die Versickerung von Niederschlagswasser und des Wasserrückhaltevermögens und die damit verbundene Neubildung von Grundwasser gehen verloren. Einhergehend erhöht sich der Oberflächenabfluss von Niederschlägen.

Durch die geplante Bebauung gehen auf derzeitig unbebauten Flächen (Spielplatz, Gartengrundstück nordwestlich des Spielplatzes) Lebensraum und Nahrungsbiotop für die Fauna im Plangebiet verloren. An anderer Stelle, insbesondere im Bereich der Mehrgenerationenfläche mit zugehöriger Eingrünung, entstehen strukturreichere, neue Lebensräume und Nahrungsbiotope.

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes zu einer Reduzierung der Durchgrünung des Baugebietes, an anderer Stelle jedoch, im Bereich der Mehrgenerationenfläche, zu einer stark erhöhten Begrünung und Eingrünung.

Durch neue Bebauung verändert sich kleinräumig das Lokalklima im Plangebiet. Gebäude und versiegelte Flächen speichern im Sommer die Wärme. Das mit neuer (Wohn-)Bebauung einhergehende Verkehrsaufkommen führt zu einer Belastung der Luft durch Abgase sowie zu Lärm. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den neu zu bebauenden Flächen um eine sehr begrenzte Erweiterung des bestehenden Baugebietes handelt, ist von einer lediglich marginalen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Für das Schutzgut Mensch ist insbesondere die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr von Bedeutung. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den neu zu bebauenden Flächen um eine sehr begrenzte Erweiterung des bestehenden Baugebietes handelt, ist von einer lediglich marginalen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Andere Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und deren Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern durch das Vorhaben ist nicht bekannt. Beim Fund von Kulturgütern ist nach dem gültigen Denkmalschutz- und Pflegegesetz von Rheinland-Pfalz zu verfahren. Eine Gefährdung besteht nicht. Sonstige Einwirkungen bzw. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter bestehen nicht.

Eine Intensivierung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Weitere Details der Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Auf der Kreh, 3. Änderung“ zu entnehmen.

Um vorhabenspezifische Eingriffe zu vermeiden, zu minimieren sowie nicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren, sind verschiedene Maßnahmen durchzuführen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation:

Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich, zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

Auf den im Plan dargestellten Flächen ist eine 3-reihige, stufige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Hierdurch kann Lebensraum und Nahrungsbiotop für die Tierwelt im Plangebiet geschaffen werden. Zudem sind die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend ihrer in der Planzeichnung festgelegten Zweckbestimmung zu nutzen. Insbesondere in den weitläufigen Gartenflächen werden hierdurch vielfältige Habitate gesichert. Auch sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

Durch Anlage einer 3-reihigen, stufigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen sowie die planerische Sicherung der Garten- und sonstigen Grünflächen im Plangebiet wird das Orts-/Landschaftsbild kleinräumig positiv beeinflusst.

Durch Anlage einer 3-reihigen, stufigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen sowie die planerische Sicherung der Garten- und sonstigen Grünflächen im Plangebiet wird das Lokalklima im Plangebiet positiv beeinflusst.

Bilanzierung und Ausgleich

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung findet eine Verlagerung möglicher Neuversiegelungen statt. Es wurde somit für die Bilanzierung betrachtet, inwiefern sich im Zuge der Bebauungsplanänderung die zulässigen versiegelten Flächen verändern.

Maßgeblich für die Berechnung der zulässigen Versiegelung ist die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl für die einzelnen Flächen. Es wird jeweils die GRZ +50% Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die Berechnung in Ansatz gebracht. Eine Ausnahme bildet die Mehrgenerationenfläche. Für die hier zu erwartende Versiegelung wird die Planung der Ausgestaltung der Fläche zugrunde gelegt. Der westlich der Mehrgenerationenfläche verlaufende, bestehende befestigte Weg wird beibehalten. Die westlich des Wegs vorgesehene Eingrünung ist im Zuge der Ausführung so anzulegen, dass eine Zufahrt zu der westlich bestehenden Rebanlage weiterhin möglich bleibt. Die Pflanzungen sind so vorzunehmen, dass sich diese im betreffenden Bereich je am Kopfende der Rebzeilen befinden und hiermit weiterhin zwischen den Rebzeilen zugefahren werden kann. Geeignete Arten für die Anlage der Eingrünung sowie der Bepflanzung der Mehrgenerationenfläche sind der Pflanzliste im Anhang zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Aus der Bilanzierung ergibt sich in Summe, dass im Zuge der Bebauungsplanänderung eine Verringerung zulässiger Versiegelungen um ca. 1.167,91 m² stattfindet. Hierbei können sich im Zuge der Detailplanung der Mehrgenerationenfläche zwar noch Verschiebungen innerhalb der Fläche ergeben, die Grundaussage bleibt jedoch angesichts der übrigen Flächenverhältnisse auch bei veränderten Detailplanungen unverändert.

Aufgrund der positiven Bilanz in Bezug auf die zulässige Versiegelung im Plangebiet in Verbindung mit den zuvor aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die zulässigen Eingriffe vollständig innerhalb des Plangebietes kompensierbar.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring):

Der notwendige Ausgleich wird im Plangebiet selbst erbracht. Eine dauerhafte Überwachung dieser Flächen ist durch die Gemeinde gewährleistet. Es wird empfohlen, die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans von Gemeindeseite zu kontrollieren.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde vom 04.09.2017 bis 05.10.2017 frühzeitig die Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Es gingen keine Anregungen ein.

Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 23 Stellungnahmen ein, von welchen 11 Anregungen und Hinweise enthielten. Die übrigen Stellungnahmen brachten weder Bedenken noch Anregungen zur Planung vor.

Der Landesbetrieb Mobilität Speyer wies auf die geplante Rad-/Gehwegeverbindung zwischen Ellerstadt und Fußgönheim hin, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen ist. Zudem wurde auf die Erforderlichkeit eines freizuhaltenden Sichtdreiecks hingewiesen. Die Bebauungsplanunterlagen wurden entsprechend ergänzt.

Durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Referat Grundsatzplanung, Kreisentwicklung wurden zum einen Hinweise gegeben (Erfordernis Aufhebungsbeschluss zu den Vorgänger-Bebauungsplänen und zur redaktionellen Übernahme der Änderungen durch den Bebauungsplan im Zuge der Gesamtfortschreibung des

Flächennutzungsplans) sowie Anregungen zur Erweiterung des Geltungsbereichs, Darstellung der Straßenbegrenzungslinie, Streichung einer Festsetzung, Konkretisierung der Festsetzung der Grünflächen, Klarstellung des Entfalls des Spielplatzes in der Katastergrundlage sowie Ergänzung der Begründung um Informationen zu den sich ändernden Festsetzungen vorgebracht. Die Hinweise wurden berücksichtigt; die Anregungen wurden im weiteren Verfahren umgesetzt.

Seitens der Pflanzwerke Netz AG wurden zum einen Bedenken in Bezug auf die im Norden des Plangebiets die öffentliche Grünfläche überspannende Freileitung und die im Süden des Plangebiets überbaubare Grundstücksflächen überspannende Freileitung vorgebracht sowie zum andern um zeichnerische und textliche Festsetzungen zu den im Plangebiet befindlichen Freileitungen und zugehörigen Schutzstreifen gebeten. Dem wurde nachgekommen, die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt.

Der Handelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen wies darauf hin, dass bei der ausnahmsweisen Zulassung von Einzelhandel im Mischgebiet vermieden werden sollte, dass es zu einer Beeinträchtigung bereits vorhandener Einzelhandelsbetriebe kommt. Der Hinweis bedingte keine ergänzenden Regelungsbedarfe im Zuge der Bauleitplanung. Die Thematik ist bei einer Entscheidung über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet zu berücksichtigen.

Vonseiten der Kreisverwaltung, Untere Naturschutzbehörde sowie des BUND RLP und der POLLICHIA wurde eine Bestandserfassung und Ermittlung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen / Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs gefordert, was im weiteren Verfahren im Zuge der Erstellung des Umweltberichts umgesetzt wurde.

Es wurden zudem aufgrund von Stellungnahmen verschiedene Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen (Freihaltung des Lichttraumprofils der L525, Telekommunikationsanlagen im Planbereich, Einholung von Planauskünften, Detailabstimmung Außenanlagenplanung mit Pflanzwerke Netz AG, Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Versorgungsanlagen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen, Landesarchäologie, Aufsuchungserlaubnis Erdwärme, zu berücksichtigende Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund, Radonthematik, Eisenbahnbetrieb). Ebenso wurden Hinweise vorgebracht, welche keine Auswirkungen auf die Planungen hatten bzw. bereits in den Planunterlagen enthalten bzw. berücksichtigt waren.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte vom 19.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018. Es gingen keine Anregungen ein.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 20 Stellungnahmen ein, von welchen 8 Anregungen und Hinweise enthielten. Die übrigen Stellungnahmen brachten weder Bedenken noch Anregungen zur Planung vor.

Durch den Landesjagdverband Rheinland-Pfalz wurde angeregt, einen maßnahmenbezogenen Ausgleich im nordwestlichen Bereich vorzusehen und dort zur Hälfte heimische Feldgehölze und Hecken anzupflanzen sowie die andere Hälfte als extensives Dauergrünland zu nutzen. Zudem wurden weitere Vorschläge zur konkreten Ausgestaltung, Bewirtschaftung und Nutzung/Beschilderung gemacht. Da die Maßnahmen im Bereich der Mehrgenerationenfläche bereits in den Bebauungsplanunterlagen in der Form enthalten waren, dass die Nutzung nicht eingeschränkt wird, konnten die vorgebrachten Anregungen aufgrund der geplanten Nutzung der Fläche nicht berücksichtigt werden. Durch Anlage der Mehrgenerationenfläche mit zugehöriger Eingrünung entstehen strukturreichere, neue Lebensräume und Nahrungsbiotope.

Seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz wurden grundsätzliche Bedenken in Bezug auf die Erschließung des weinbaulich genutzten Flurstücks 148 vorgetragen. Es wurde eine Unterbindung der Erschließung durch Wegfall der Wegebeziehung zwischen Jahning und Bahnstraße sowie durch Anlage der Hecke in diesem Bereich befürchtet. Es wurde eine textliche und plangrafische Sicherung der bestehenden Erschließungssituation gefordert. Der Stellungnahme wurde zum Teil gefolgt. Wie aus dem Entwurf zur Anlage der Mehrgenerationenfläche hervorgeht, soll die angesprochene Wegebeziehung als Teil der Grünfläche beibehalten werden. Die Festsetzung als Teil der Gesamt-Grünfläche bedingt nicht den Wegfall des Weges. Der Weg weist keine direkte Verbindung zum Flurstück 148 auf. Dazwischen liegt das Flurstück 1514/3, auf welchem eine Eingrünung in Form einer Hecke vorgesehen ist. Im Zuge der Ausführung ist diese so anzulegen, dass eine Zufahrt zu der Rebanlage weiterhin möglich bleibt. Die Pflanzungen sollen so vorgenommen werden, dass sich diese im betreffenden Bereich je am Kopfende der Rebzeilen befinden und somit weiterhin zwischen den Zeilen zugefahren werden kann. Die Begründung zum Bebauungsplan sowie der Umweltbericht wurden diesbezüglich entsprechend ergänzt.

Durch den Landesbetrieb Mobilität Speyer wurde darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Geländes ausschließlich über bestehende Gemeindestraßen zu erfolgen hat und dass eine Erschließung von der L 525 über außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt einmündende Wirtschaftswege nicht zulässig ist. Durch die Stellungnahme wurden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich, da die Erschließung zum größten Teil über bestehende Gemeindestraßen erfolgt und lediglich die Grundstücke südlich der L 525, wie bereits im derzeitigen Bestand, über die Landesstraße erschlossen werden sowie durch den Bebauungsplan keine weitergehenden Erschließungssituationen ausgehend von der L 525 geschaffen werden.

Vonseiten der IHK Pfalz wurde auf den Bestandsschutz der ansässigen Unternehmen hingewiesen und dass zu gewährleisten ist, dass durch das Planverfahren keine nachteiligen Auswirkungen auf diese zu erwarten sind. Durch die Stellungnahme wurden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich, da durch den Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen auf ansässige Unternehmen zu erwarten sind.

Seitens der Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz wurde empfohlen, für die Anlage der Hecke Vogel- und Insekten-Nährgehölze sowie für die Hochstämme Früchte tragende Bäume zu verwenden. Dem wurde nachgekommen, eine Pflanzliste mit vorgeschlagenen Arten für die Anlage der Hecke sowie von Baumpflanzungen wurde als Anhang zu den Bebauungsplanunterlagen hinzugefügt.

Es wurden zudem aufgrund von Stellungnahmen Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen (Nachbarrecht/Grenzabstände, Streichung des Hinweises auf die Aufsuchungserlaubnis Erdwärme, Niederschlagswasser). Ebenso wurden Hinweise vorgebracht, welche keine Auswirkungen auf die Planungen hatten bzw. bereits in den Planunterlagen enthalten bzw. berücksichtigt waren.

4. Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden im Vorfeld geprüft. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung des Plangebietes kamen für den größten Teil des Geltungsbereichs keine Alternativen in Betracht. Als Nachnutzung der obsolet werdenden Spielplatzfläche bietet sich eine Fortsetzung der umgebenden baulichen Nutzungen ebenso nahezu alternativlos an. Der Standort für die Mehrgenerationenfläche wurde im Vorfeld unter Betrachtung des übrigen Gemeindegebiets ausgewählt und bietet sich an dieser Stelle durch die ausreichend dimensionierte und erschlossene Fläche in Schulinähe an.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ellerstadt
Frankenthal, im Mai 2019/S310/ZE 190510**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal
Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de