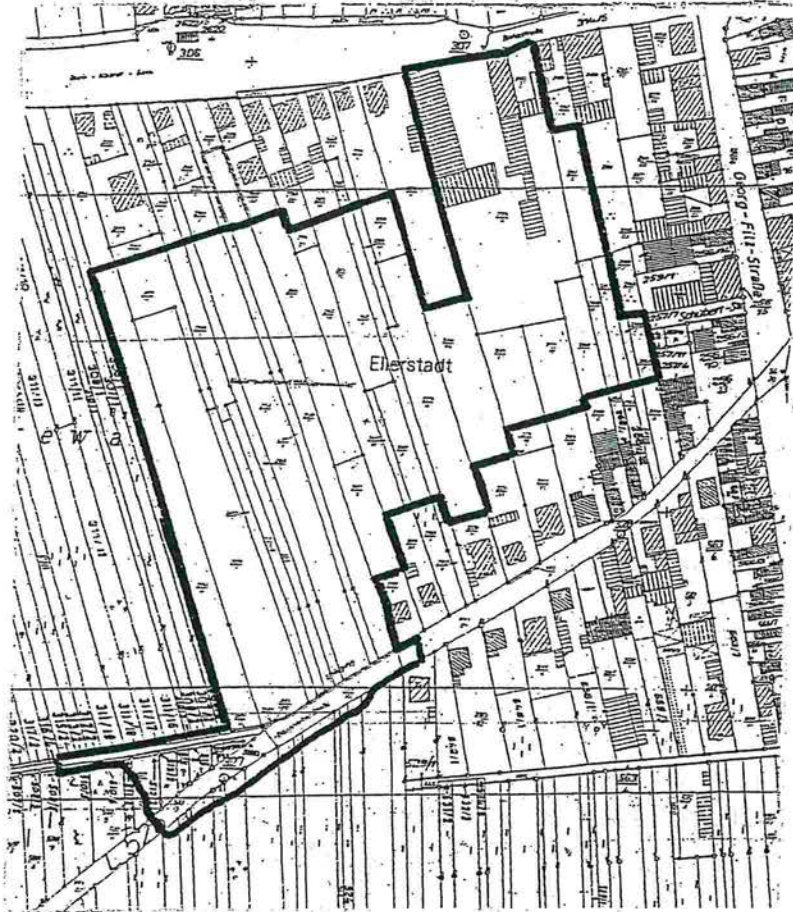


Städtebauliche Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches



Gliederung der Begründung

1. Aufstellung und Abgrenzung des Bebauungsplans „Mittelgewanne Ost“;
Zusammenfassung von zwei unabhängigen Bebauungsplänen
2. Anlaß der Planaufstellung/Leitlinien der Planung
3. Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans
4. Bodennutzung und bauliche Nutzung/ Bebauungsdichte
5. Erschließung/Maßnahmen der Ver- und Entsorgung
6. Öffentlicher Spielplatz
7. Ökologische Ausgleichsflächen und landespflegerischer Begleitplan
8. Maßnahmen des Immissionsschutzes
9. Baulandumlegung und Erschließungsvertrag
10. Abwägung bisheriger kontroverser Stellungnahmen aus den zurückliegenden Verfahren

Anlage 1: Staßenschnitte

Anlage 2: Zusammenfassende Ergebnisse der Lärmschutzberechnung Gönzheimer Straße

Anlage 3: Zusammenfassende Ergebnisse des landespflegerischen Begleitplans

1. Aufstellung und Abgrenzung der Bebauungspläne „Mittelgewanne-Ost“; Zusammenfassung von zwei unabhängigen Bebauungsplänen

Der Ortsgemeinderat Ellerstadt hat im März 1997 die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne „Mittelgewanne-Ost I“ und „Mittelgewanne-Ost II“ gemäß Baugesetzbuch gefaßt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde 1998 gemäß §3, Abs. 1 des Baugesetzbuches mit einem zusammenhängenden Gestaltungsplan durchgeführt, der die Gestaltungsvorstellungen im Zusammenhang darstellte. Für die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des §4, Abs. 1 des Baugesetzbuches wurden 1998 Stellungnahmen für zwei getrennte Bebauungspläne eingeholt.

Verfahrensmäßig hat der Ortsgemeinderat Ellerstadt 1998 im Rahmen eines Entwurfsbeschlusses gemäß § 3, Abs. 2 des Baugesetzbuches entschieden, beide Bebauungspläne zu einem Planwerk mit der Bezeichnung "Mittelgewanne - Ost" zusammenzufassen. Im Verlauf des weiteren Bauleitplan - Verfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrfach geringfügig erweitert oder verringert (als Ergebnis der öffentlichen Auslegung).

Die Beratung über die Beschlüsse beider Bebauungspläne erfolgte im Jahre 1997 mit Aufträgen an die Verbandsgemeindeverwaltung Wachenheim sowie an den verantwortlichen Planer:

- Vor Eröffnung behördlicher Verfahren zu den Entwürfen beider Bebauungspläne besteht das Erfordernis, die abwasserrechtliche Situation im künftigen Baugebiet präzise zu untersuchen und dem Ortsgemeinderat erste Ergebnisse vorzulegen;
- Die abwasserrechtliche Konzeption, insbesondere bezogen auf die Entsorgung des Oberflächenwassers, ist für das gesamte Plangebiet (damals zwei getrennte Bebauungspläne) abzustimmen;
- Das Verfahren einer frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll erst dann erfolgen, wenn eine Lösung der bestehenden abwasserrechtlichen Engpässe in der Ortsgemeinde Ellerstadt für das gesamte spätere Baugebiet planerisch gefunden worden ist;
- Es besteht die Vorgabe des Ortsgemeinderates im Rahmen der Aufstellungsbeschlüsse, die Inhalte beider Bebauungspläne fachlich aufeinander abzustimmen und nach Möglichkeit einen Gleichklang im Bauleitplan-Verfahren herbeizuführen.

Die redaktionelle und förmliche Abgrenzung der beiden Geltungsbereiche erfolgte unter dem Kriterium einer zu erwartenden Baulandumlegung nach Baugesetzbuch. Während man bei dem Bebauungsplan „Mittelgewanne-Ost I“ aufgrund der einfachen Grundstücks- und Geländezuschnitte davon ausgehen konnte, daß eine freiwillige Baulandumlegung die Folge sein kann, war eine förmliche Baulandumlegung nach Baugesetzbuch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelgewanne-Ost II“ aufgrund der kleinteiligen Grundstückszuschnitte und der Vielzahl von Eigentumsanteilen absehbar.

Im Dezember 1997 hat es (außerhalb des förmlichen Bauleitplan-Verfahrens) eine Eigentümerversammlung zu den beabsichtigten Inhalten der beiden Bebauungspläne

gegeben. Diese Eigentümerversammlung stand insbesondere vor folgenden Fragestellungen:

- Besteht seitens der Eigentümer eine grundsätzliche Bereitschaft, für die in Rede stehenden Flächen eine Baulandqualität zu erhalten?
- In welchem Maße besteht Bereitschaft einzelner Eigentümer, für den Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne Grundstücksteile abzugeben?
- Welche Eigentümer begründen ihre Bereitschaft, nach Rechtskraft der Bebauungspläne sowie nach vollzogenen Erschließungsmaßnahmen spätere Grundstücke zum Eigenbedarf zu nutzen?
- Welche Eigentümer erklären ihre Bereitschaft, während oder nach Abschluß des Bauleitplan-Verfahrens ihre Grundstücke einem Bauträger oder Erschließungsträger zu veräußern?

Der Zuschnitt des Geltungsbereichs "Mittelgewanne Ost" entspricht im wesentlichen dem Ergebnis der Eigentümerversammlung vom Dezember 1997 sowie der vorgezogenen Bürgerbeteiligung in der Form einer einmaligen Anhörung vom Juli 1998 und zweier öffentlicher Auslegungen. Aufgrund der konkreten, von der Verwaltung gestellten Fragen im Rahmen der Eigentümerversammlung begründeten viele Eigentümer, die künftig neu gewonnenen Baugrundstücke zum Eigenbedarf oder zum Bedarf im engsten Familienkreis zu verwerten.

Die Bebauungspläne "Mittelgewanne-Ost I und II" wurden im Spätherbst 1998 vom Ortsgemeinderat Ellerstadt als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3, Abs. 2 des Baugesetzbuches freigegeben. Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurden die Bebauungspläne zunächst nicht weiterbearbeitet, da sich im Spätjahr 1999 / Frühjahr 2000 die Strategie der Ortsgemeinde Ellerstadt zur Erschließung des gesamten Baugebietes sowie zur Bestimmung der im Baugebiet befindlichen Gebäudetypen verändert hat.

Die Gesamtkonzeption der beiden Bebauungspläne (bei Zusammenfassung zu einem Bebauungsplan) wurde aus folgenden Gründen verändert:

- Die Ortsgemeinde hat ihre Absicht begründet, die beiden Bebauungspläne "Mittelgewanne-Ost I und II" nicht in eigener Regie zu erschließen; es ist vielmehr die Absicht der Ortsgemeinde, die Gesamtmaßnahme der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung an einen Erschließungsträger zu übergeben, sofern die Gemeinschaft des Eigentümer einem solchen Vorhaben zustimmt;
- Insbesondere die abwassertechnische Entsorgung beider Baugebiete wird den Erschließungsträger mit hohen zusätzlichen Kosten belasten, die wiederum Einfluß auf die späteren Bodenpreise nehmen werden; somit findet, zur Erhöhung der Wohndichte eine geringe Abkehr vom bislang vorherrschenden Prinzip der Doppelhäuser zugunsten der Reihenhäuser statt;
- Neue Untersuchungen des örtlichen und regionalen Wohnungsmarktes haben ergeben, daß sich insbesondere für den Bereich der Verbandsgemeinde Wachenheim Reihenhäuser und Doppelhaushälften einer außerordentlich hohen Nachfrage erfreuen;
- Die Ortsgemeinde Ellerstadt beabsichtigt nach mehreren Verfahrensschritten, den Bereich beider Bebauungspläne in einer Gesamtmaßnahme zu erschließen und somit eine bau- und nutzungsreife Situation zu schaffen. Auch wurde erwogen, im Falle einer notwendigen Baulandumlegung das gesamte Plangebiet zu erfassen.

2. Anlaß der Planaufstellung / Leitlinien der Planung

Die Ortsgemeinde Ellerstadt hat in den letzten beiden Jahrzehnten ihren Standort- und Stellenwert als Wohngemeinde kontinuierlich ausbauen und verbessern können. Insbesondere im überschaubaren Bereich der Einfamilienwohnhäuser, der Doppel- und Reihenhäusern handelt es sich bei der Ortsgemeinde Ellerstadt durch Anfragen aus dem eigenen örtlichen Bereich sowie aus dem näheren regionalen Bereich um einen attraktiven Wohnstandort.

Der Standort der Ortsgemeinde Ellerstadt im vorderpfälzischen Großraum überzeugt insbesondere durch die Lage in der Entwicklungsachse Ludwigshafen-Oggersheim / Maxdorf / Birkenheide / Erpolzheim / Bad Dürkheim. Es handelt sich um eine Entwicklungsachse mit einer hohen Nachfrage nach eigengenutzten Wohnbaugrundstücken; der Standort Ellerstadt überzeugt durch seine Nähe zum attraktiven Ballungsraum Ludwigshafen/Mannheim sowie durch seine unmittelbare Nachbarschaft zu attraktiven Gebieten der Freizeit und Erholung (Pfälzer Wald).

Erster Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelgewanne-Ost“ ist demnach der örtlich spürbare Wunsch (Druck) und der kleinräumige Bedarf nach eigengenutzten Eigenheimen.

Der andere Anlaß zur Planaufstellung ist die Aufgabe eines bis dahin gewerblich genutzten Grundstücks (Betriebsaufgabe); unter erschließungstechnischen und entsorgungstechnischen Aspekten stellt dieses Grundstück eine Schlüsselrolle für die spätere Anbindung eines Baugebiets dar. Zudem handelt es sich bei den künftigen beiden Baugebieten um äußerst langgezogene Grundstücke (gartenbaulich genutzt), die bislang im wesentlichen durch Straßenrandbebauung geprägt sind (Bahnstraße sowie Gönzheimer Straße). Diese gartenbaulich genutzten Grundstücke mit ihrer Lage im Ortskern und am Ortsrand stellen für die Ortsgemeinde Ellerstadt eine echte Baulandreserve dar.

Mit der planerischen Konzeption, im Bereich südlich der Bahnstraße, westlich der Georg-Fitz-Straße und nördlich der Gönzheimerstraße ein neues Wohngebiet herstellen zu lassen, verfolgt die Ortsgemeinde Ellerstadt zunächst das Ziel der konsequenten Ausnutzung innerörtlicher Baulandreserven, bevor eine Beanspruchung echter Außenbereichsflächen die Folge sein wird, die keinen derartigen Verbund mehr mit der alten Ortslage besitzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelgewanne –Ost“ erfolgt auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986, zuletzt geändert am 15.12.1997.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 12.3.1987, zuletzt geändert am 18.8.1997.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990, zuletzt geändert am 22.4.1993.
- Landesbauordnung des Landes Rheinland – Pfalz vom 24.11.1998.
- Landschaftspflegegesetz des Landes Rheinland – Pfalz in der Fassung vom 5.2.1979, zuletzt geändert am 14.6.1994.

- Wassergesetz des Landes Rheinland – Pfalz vom 14.12.1990, zuletzt geändert am 12.3.1996.
- Gemeindeordnung Rheinland – Pfalz in der Fassung vom 31.1.1994, zuletzt geändert am 12.3.1996.

Das allgemeine Ziel des Bebauungsplanes "Mittelgewanne Ost" liegt darin, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine weitere Wohnverdichtung in der Ortsgemeinde Ellerstadt zu schaffen. Nach einer ersten Prognose aufgrund der örtlichen und regionalen Nachfragesituation ist davon auszugehen, daß die künftigen Wohnnutzer zu 60-70% aus der Gemeinde und nur zu 30-40% aus dem regionalen Umfeld kommen.

Es ist das verfahrensrechtliche Ziel des Bebauungsplanes, sämtliche Bauvorhaben in ihrer Höhenentwicklung derart auszuformen, daß im Rahmen der Realisierung sämtliche Bauanträge und Baugenehmigungen entbehrlich sind. Vielmehr ist es das Ziel der Bebauungspläne, die fachtechnischen Grundlagen für eine Anwendung des § 67 der Landesbauordnung (Freistellungsverfahren) zu schaffen.

3. Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Es besteht das Erfordernis, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelgewanne-Ost“ den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wachenheim im Parallelverfahren zu ändern. Das Baugesetzbuch ermöglicht ausdrücklich die Durchführung eines Parallelverfahrens, auch wenn der Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, einen verfahrensmäßigen Vorlauf gegenüber dem Verfahren des Flächennutzungsplanes besitzt.

Die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wachenheim (überwiegend gemischte Bauflächen und ein nur geringer Teil an Wohnbauflächen) entspricht nicht mehr den planerischen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde Ellerstadt und ist zudem auch, bezogen auf das gesamte Baugebiet „Bahnstraße / Georg-Fitz-Straße / Gönzheimer Straße“ als überholt zu bewerten.

In der Realität rechtfertigen nur noch wenige Einrichtungen entlang der Georg-Fitz-Straße die Darstellung einer gemischten Baufläche, so daß eine veränderte Darstellung des Flächennutzungsplanes mit einem deutlichen Überhang an Wohnbauflächen einen Nachteil oder eine städtebauliche Fehlentwicklung nicht hervorruft.

In öffentlicher Sitzung des Ortsgemeinderates Ellerstadt vom März 1997 wurde dem Verbandsgemeinderat Wachenheim empfohlen, einerseits das Verfahren für die Änderung des Flächennutzungsplanes zu eröffnen und andererseits diese Änderung als Einzeländerung durchzuführen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist zwischenzeitlich verfahrensmäßig eingeleitet worden und wird federführend von der Verbandsgemeindeverwaltung Wachenheim betrieben.

Aufgrund der Komplexität zur Neufassung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wachenheim sowie aufgrund einer Vielzahl von Änderungswünschen der im Verbandsgemeindegebiet befindlichen Ortsgemeinden ist damit zu rechnen, daß der Bebauungsplan "Mittelgewanne-Ost" verfahrensmäßig vor dem Flächennutzungsplan eine Planreife erreichen wird. Somit wird voraussichtlich das

Erfordernis bestehen, den Bebauungsplan auf der Grundlage des § 10, Abs. 2 des Baugesetzbuches von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigen zu lassen.

4. Bodennutzung und bauliche Nutzung/Bebauungsdichte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelgewanne-Ost“ sollen Einzelhäuser, Reihen- und Doppelhäuser Verwirklichung finden. Der Bebauungsplan legt damit planungsrechtlichen Grundlagen für insgesamt 17 freistehende Einzelhäuser, 52 Doppelhaushälften und 29 Reihenhäuser; ersatzweise können 6 freistehende Einzelhäuser durch 12 Doppelhaushälften unter Beachtung der gleichen gestalterischen Eckdaten ersetzt werden.

Bei der Festsetzung der Gebäudeart geht der Bebauungsplan "Mittelgewanne Ost" von der hohen Attraktivität der Doppelhaushälften im vorderpfälzischen Bereich aus. Die Errichtung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist seit etwa einem Jahrzehnt die marktbeherrschende Bauform bei der Herstellung von eigengenutzten Eigenheimen unter Beachtung hoher Baulandpreise und unter Beachtung enger Grundstückszuschneide.

Zur vorsorglichen Eingrenzung von Nachbarkonflikten, Immissionen, des Verkehrsaufkommens und einer baulichen Höhenentwicklung, die den allgemeinen Gestaltungszielen der Ortsgemeinde Ellerstadt widerspricht, nimmt der Bebauungsplan (Entwurf) folgende einschränkende Festsetzungen vor:

- Maximal zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte, Reihnhaus und freistehendem Einzelhaus;
- Höhenbegrenzung der Gebäude durch Festsetzung der Traufhöhe als Sammelmaß;
- Unter- und Obergrenzen für Dachneigungen.

Aufgrund der Obergrenze von insgesamt 98 Gebäuden (17 Einzelhäusern, 52 Doppelhaushälften und 29 Reihenhäusern) sowie aufgrund der bekannten zögerlichen Bereitschaft vieler Eigentümer, im ersten Jahrzehnt der in Bezugnahme einer Einliegerwohnung herzustellen, kann im Rahmen der Ersterstellung aller Gebäude rechnerisch von einer absoluten Zahl von 120 Wohneinheiten ausgegangen werden. Bei dem Erfordernis, je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihnhaus zwei Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs anzulegen und bei dem Erfordernis, je Einliegerwohnung einen Stellplatz herzustellen, kann im Baugebiet mit einem PKW-Besatz von 210 - 230 Kraftfahrzeugen gerechnet werden.

Grundstücksgrößen und Gebäudeform lassen es in sämtlichen Fällen zu, daß der zu erwartende PKW-Besatz auf eigenem Grundstück (für Reihenhäuser teilweise in Sammelanlagen) verwirklicht werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelgewanne Ost“ hat eine Größe von 39.800 qm oder 3,98 ha.

Der Anteil des Nettobaulandes liegt bei einer Größenordnung von 77,9%. Die sonstigen Flächen (22,1%) setzen sich aus Verkehrsflächen, Verkehrsbegleitgrün, Gemeinschaftsflächen und Spielflächen zusammen.

Die durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) im Baugebiet liegt bei 0,35; damit werden die Höchstwerte für Bebauungsdichten und Bodenversiegelungen für ein Allgemeines Wohngebiet nach Maßgabe des § 17 der Baunutzungsverordnung nicht erreicht. Bei Ausnutzung der Baugrundstücke, insbesondere mit Garagen, Nebenanlagen und deren Zufahrten wird von der Erleichterung des § 19, Abs. 4 der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht. Danach dürfen 50% der festgesetzten Grundflächenzahl zusätzlich mit derartigen bodenversiegelnden Einrichtungen versehen sein.

Der Bebauungsplan „Mittelgewanne – Ost“ kann auf Festsetzungen zur Geschosßflächenzahl (GFZ) verzichten, da die Gebäudekubatur mit der Grundflächenzahl, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachneigung ausreichend rechtssicher beschrieben worden ist.

Im Rahmen einer vorbeugenden Konfliktvermeidung schließt der Bebauungsplan „Mittelgewanne Ost“ solche Einrichtungen aus, die sich möglicherweise störend auf die spätere Funktionsfähigkeit des Allgemeinen Wohngebietes auswirken könnten. Zu diesen auszuschließenden Einrichtungen zählen Vorhaben, wie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gartenbaubetriebe.

Der Bebauungsplan „Mittelgewanne – Ost“ grenzt die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den Baugrundstücken ein. Häufig ist es in Neubaugebieten die Summe der Nebenanlagen auf einem oder mehreren Baugrundstücken, die aufgrund ihrer Dichte und Materialvielfalt geeignet ist, ein städtebaulich ausgewogenes gestalterisches Gesamtbild schrittweise zum Nachteil des gesamten Baugebietes zu verändern.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen reduziert sich somit nach dem Willen des Ortsgemeinderates Ellerstadt auf eine Nebenanlage je Baugrundstück von maximal 4,0 qm Grundfläche.

Für die Reihenhäuser entlang der Bahnstraße setzt der Bebauungsplan „Mittelgewanne – Ost“ besondere gestalterische Merkmale fest. Nach diesen Festsetzungen ist eine traufständige Baustruktur mit prägender Ausbildung von Zwerchgiebeln in Mindestbreite zur Bahnstraße vorzusehen, um der bestehenden Giebelständigkeit als vorherrschender Bauform an der Bahnstraße Rechnung zu tragen.

5. Erschließung, Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

Das künftige Baugebiet „Mittelgewanne Ost“ soll in seiner Endausbaustufe verkehrstechnisch aus drei Richtungen erschlossen werden:

- Maßgebliche Erschließung (über 70% des Verkehrsaufkommens) über den Anschluß an die Gönzheimerstraße (Landesstraße) in Verbindung mit der dargestellten geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahme;

- Weitere verkehrstechnische Erschließungen über die Bahnstraße sowie Schubertstraße, allerdings mit erheblich geringerer verkehrstechnischer Belastung.
- Intensive Fußwegeverbindung vom Baugebiet bis zur Bahnstraße bei besonderer Würdigung der gegebenen regionalen Infrastruktur der Rhein - Haardt - Bahn zwischen Ludwigshafen / Mannheim und Bad Dürkheim.

Mit der überwiegenden Abwicklung des Verkehrsaufkommens über die Gönzheimerstraße als Landesstraße beabsichtigt die Ortsgemeinde Ellerstadt den Einbau einer geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahme. Diese geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme soll einerseits bestehende Unfallhäufigkeiten im westlichen Ortseingangsbereich reduzieren (Fahrbahnverengung durch bauliche Maßnahmen, Mittelinseln, Fahrbahnverschwenkungen) und soll andererseits zusätzliche Verkehre beider neuer Baugebiete in den geschwindigkeitsdämpfenden Bereich des Fahrbahnnteilers und der Fahrbahnverschwenkung integrieren.

Verkehrs- und Grundstücksuntersuchungen im Planverfahren haben ergeben, daß es nicht sinnvoll ist, einen bestehenden Wirtschaftsweg in die neue geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme zu integrieren. Eine neue Einmündung des Wirtschaftsweges in die Landesstraße soll etwa 50 m weiter westlich des Baugebietes "Mittelgewanne - Ost" erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelgewanne - Ost“ beachten die Ergebnisse abwassertechnischer Untersuchungen durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro.

Bei der zu erwartenden Entwässerungsmenge (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) ist von einem Engpass der Schmutzwasserentwässerung nicht zu sprechen. Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über Anschlußleitungen, geführt zum östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mittelgewanne Ost“ sowie in den bestehenden Kanal in der Schubertstraße, der auch für den maximalen Bedarf des Neubaugebietes eine ausreichende Dimensionierung beinhaltet.

Der entwässerungstechnische Engpass liegt in der Entsorgung des Oberflächenwassers; hier sind besondere Vorsorge- und Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Erschließung des Baugebietes notwendig.

Zunächst bildet die Fläche des Bebauungsplanes "Mittelgewanne-Ost" einen praktischen Trichter für Oberflächenwasser aus den westlich gelegenen Weinfeldern. Durch die Bodenbeschaffenheit, die leicht geneigte Hanglage und die präzise Lage der wasserundurchlässigen Bodenschichten staut sich im Dreieck zwischen Bahnstraße, Georg-Fitz-Straße und Gönzheimer Straße das Oberflächenwasser aus einem Einzugsbereich von ca. 40 - 50 ha und beinhaltet eine jährlich überwiegende Vernässung des gesamten Gebietes.

Es ist die Absicht der Verbandsgemeinde Wachenheim als Trägerin der abwasserrechtlichen Konzeptionen, westlich des Baugebietes "Mittelgewanne-Ost" im Bereich des Weinanbaugebietes ein Regenrückhaltebecken zu erstellen, das insbesondere dazu geeignet ist, die anfallenden Mengen von Oberflächenwasser räumlich vor dem späteren Baugebiet "Mittelgewanne-Ost" zu speichern und nach entsprechendem Überlauf das gespeicherte Oberflächenwasser kanalmäßig zu entsorgen.

Mit einem funktionsfähigen Regenrückhaltebecken westlich des Baugebietes wird zunächst dafür Sorge getragen, daß der wasserhaltige Trichter kein weiteres Oberflächenwasser aus anderen Bereichen aufzunehmen hat.

Die Verwirklichung des Baugebietes "Mittelgewanne-Ost" ohne parallele Herstellung des Regenrückhaltebeckens würde bedeuten, daß sich die Aufnahmekapazität von Oberflächenwasser (aufgrund der Versiegelung) drastisch verringern würde und somit eine permanente Vernässung des Grund und Bodens die Folge wäre. Folglich ist die Verwirklichung des Baugebietes darauf angewiesen, daß annähernd zeitgleich das Regenrückhaltebecken westlich des Baugebietes funktionsfähig erstellt wird.

Die Entsorgung des späteren Baugebietes für Oberflächenwasser (bei funktionsfähigem Regenrückhaltebecken) wird im Rahmen von Detailuntersuchungen vom Erschließungsträger bestimmt und ausgeführt.

Denkbar ist (nach heutigem Wissensstand) eine Teilversickerung von Oberflächenwasser im Baugebiet und eine Teilentsorgung des Oberflächenwassers über einen zu erweiternden Entsorgungskanal, gelegen in der alten Ortslage von Ellerstadt, östlich des späteren Baugebietes "Mittelgewanne - Ost". Diese Gesamtmaßnahme wird jedoch Bestandteil des gesamten Erschließungspaketes nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Baulandumlegung.

Der Bebauungsplan „Mittelgewanne – Ost“ sieht punktuell das Anlegen von Verdunstungsgräben entlang mehrerer Planstraßen vor. Diese Verdunstungsgräben sind nicht in der Lage, das gesamte anfallende Oberflächenwasser zur Entsorgung des Baugebietes aufzunehmen. Allerdings wird erwartet, daß Teile der öffentlichen Verkehrsflächen ihr Oberflächenwasser über die Verdunstungsgräben ableiten können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelgewanne – Ost“ beinhaltet keinen Standort für Maßnahmen der Stromversorgung. Nach den Stellungnahmen des Versorgungsträgers erweisen sich die im Umfeld des späteren Baugebietes befindlichen Trafo – Stationen als ausreichend tragfähig, das gesamte Baugebiet mit entsprechender Kapazitätserweiterung mit zu versorgen.

Die baugebietsinneren Planstraßen sollen nach dem Willen des Bebauungsplanes „Mittelgewanne – Ost“ als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung“ und teilweise als „Mischflächen“ festgesetzt werden. Dabei liegt der Charakter einer Mischfläche in der Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer (PKW – Benutzer, Radfahrer, Fußgänger, spielende Kinder) mit deutlicher Bevorrechtigung der schwächeren Verkehrsteilnehmer (Kinder, ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger).

Ordnungs- und widmungsrechtlich wird der Bebauungsplan nach späterer Herstellung der Verkehrsflächen zwischen Tempo – 30 – Zonen (Sammelstraßen) und Tempo – 10 – Zonen (Sackgassen und reine Anliegerstraßen) differenzieren.

Straßenschnitte sind Anlage der städtebaulichen Begründung.

6. Öffentliche Spielplätze

Der Bebauungsplan „Mittelgewanne-Ost“ erfordert, bei zu erwartenden 300 – 320 zusätzlichen Einwohnern in Ellerstadt einen oder mehrere öffentliche Spielplätze in Wohnungsnahe.

Der Flächenbedarf für einen öffentlichen Spielplatz (Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 15 Jahren) dimensioniert sich dabei, unter Beachtung des dörflichen Charakters der Ortsgemeinde Ellerstadt nach folgenden Kriterien:

- 1,25 qm Nettospielfläche je zu erwartendem Einwohner im Geltungsbereich (rechnerischer Bedarf bei 310 Einwohnern = 388qm);
- 8,0 qm Nettospielfläche je zu erwartendem Kind oder Jugendlichen im Geltungsbereich (rechnerischer Bedarf bei 50 Kindern und Jugendlichen = 400qm).

Die Bewältigung des Spielflächenbedarf verteilt sich im späteren Baugebiet auf zwei unabhängige Standorte. Abzüglich der Flächenanteile für Maßnahmen der Spielflächeneingrünung, Wegeführungen sowie Versickerungsgräben stellt das Baugebiet, verteilt auf verschiedene Standorte Nettospielflächen von 2 X 300 qm (600 qm) zur Verfügung.

Der Bebauungsplan „Mittelgewanne Ost“ unternimmt den Versuch, Spielflächen für Kinder und Jugendliche in Angrenzung einer verkehrsberuhigten Straße in Überlagerung mit einer Aufenthalts- und Ruhezone für Erwachsene herzustellen. Es handelt sich planerisch um Spielbereiche von ca. 950 qm Bruttospielfläche, bestehend aus Spielgeräten und Ruhezonem. Es soll sich um einen naturnahen Spielplatz handeln, der in seinen Randbereichen auch Oberflächenwasser konzentriert aufzunehmen imstande sein muß.

7. Ökologischer Ausgleichsflächen und landespflegerischer Begleitplan

Es ist davon auszugehen, daß bei der bestehenden Konzeption und Bebauungsdichte im Bebauungsplan „Mittelgewanne - Ost“ nur ein geringer Teil des Eingriffs in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

Die Ortsgemeinde Ellerstadt verfügt über ein funktionsfähiges Öko-Konto im östlichen Gemarkungsbereich, überwiegend bestehend aus alten Obstbaumbeständen sowie aus landwirtschaftlichen Brachflächen in Angrenzung an die Gemarkung der Ortsgemeinde Fußgönheim (Landkreis Ludwigshafen). Das Öko-Konto konzentriert somit den landespflegerischen Bedarf an einer für die Gemeindeentwicklung sinnvollen Stelle und leistet damit zugleich einen wertvollen Beitrag zum Biotop-Verbundsystem.

In den Jahren zwischen 1995 und 1997 hat die Ortsgemeinde Ellerstadt in diesem östlichen Gemarkungsbereich Flächenerwerbe größeren Umfanges getätigt, so daß als Abschluß eines eigenständigen Verfahrens hinreichend Raum für eine Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft an anderer Gemarkungs - Stelle gewahrt ist.

Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittelgewanne – Ost“, die Aufstellung eines landespflegerischen Begleitplanes und die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich sowie im Öko – Konto und die notwendigen Zuordnungsfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage 3 der städtebaulichen Begründung).

Der landespflegerische Begleitplan soll dabei folgende Aussagen treffen:

- Ökologische Wertigkeit der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes;
- Anteil des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu kompensierenden Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Anteil des im Öko-Konto zu kompensierenden Eingriffs;
- Einzelheiten der Zuordnungsfestsetzung;
- Festlegung konkreter Maßnahmen im Bereich des Öko-Kontos (Anlegen von Streuobstwiesen o. ä.).
- Aussagen zu Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftsaufwertung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan "Mittelgewanne Ost" ist zu erwarten, daß folgende Flächen oder Bereiche zur Kompensation im Geltungsbereich beitragen können:

- Teilverrieselung von Oberflächenwasser auf einzelnen Baugrundstücken;
- Anlegung von Verdunstungsgräben entlang der Planstraßen zur Aufnahme von Oberflächenwasser der Straßenflächen;
- Begrünungsmaßnahmen zwischen den geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen an der Gönzheimerstraße und den Baugrundstücken;
- Diverse Baumstandorte, insbesondere auf öffentlichen Flächen;
- Grünstreifen auf privaten Baugrundstücken im westlichen Geltungsbereich von 5,0 m Breite;
- Naturnah angelegte Spielflächen, besonders deren Randbereiche zur Speicherung von Oberflächenwasser.

Der landespflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan "Mittelgewanne - Ost" bilanziert die Ersatzflächen außerhalb des Geltungsbereiches mit 13.770 qm. Im Bereich eines teilweise bestehenden Öko - Kontos in der Gemarkung Ellerstadt, gelegen südlich der Bundesautobahn und westlich der Ortsgemeinde Fußgönheim werden Ersatzflächen in einer Größenordnung von 13.791 qm nachgewiesen. Über diese Ersatzflächen hat die Ortsgemeinde Ellerstadt das Verfügungsrecht, so daß die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gesichert ist.

Auf einen eigenständigen Bebauungsplan für die Kompensationsflächen wird verzichtet; die Bindung der Flächen an den Bebauungsplan "Mittelgewanne - Ost" soll jedoch dinglich gesichert werden.

8. Maßnahmen des Immissionsschutzes

Aufgrund der Lage des Baugebietes entlang des Außenbereichs (Weinanbaugebiet) sowie entlang der Gönzheimer Straße und der Bahnstraße sind teilweise Immissionseinflüsse von außen gegeben und bedürfen qualifizierter Maßnahmen des Immissionsschutzes.

Folgende Einflüsse zu Lasten einer späteren Wohnruhe (allgemeines Wohngebiet) werden dabei gesehen:

- Landwirtschaftliche Funktion im westlichen Geltungsbereich (Weinanbau), insbesondere in Haupterntezeiten bei Beanspruchung des gesetzlichen Nachtzeiten;
- Verkehrsaufkommen an der Gönzheimer Straße mit zusätzlichem Geräuschaufkommen nach Fertigstellung der geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahme;
- Verkehrsaufkommen entlang der Bahnstraße, besonders überlagert durch das Geräuschaufkommen der Rhein – Haardt – Bahn.

Rechnerisch wird in dem Verkehrsaufkommen an der Gönzheimer Straße im Bereich der künftigen geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahme der höchste Geräusch- und Lärmeffekt zu Lasten der Wohnruhe gesehen. Demnach wird für diesen Einzelfall eine Immissionsschutzberechnung nach DIN 18005 durchgeführt. Sämtliche im Bebauungsplan festgesetzten und durchzuführenden Maßnahmen des passiven Lärmschutzes orientieren sich an diesem Berechnungsbeispiel.

Die Lärmschutzberechnung am Einzelfall des Ortsausganges an der Gönzheimer Straße ist zusammengefaßt Anlage Nr. 2 der städtebaulichen Begründung.

Im Ergebnis wird die Geräuschverträglichkeit für das allgemeine Wohngebiet bei 55 Dezibel am Tage und 40 Dezibel in der Nacht gesehen.

Nach dem errechneten Verkehrsaufkommen (bei Fertigstellung und Bezug des Baugebietes) und den ermittelten Geräuschbelastungen tags und nachts am Standort des Ortsausganges der Gönzheimer Straße ist zu erwarten, daß der Dauerschallpegel die Tagesverträglichkeit des allgemeinen Wohngebietes um 6 – 7 Dezibel und die Nachtverträglichkeit um 14 – 15 Dezibel überschreiten wird.

Dies ist, auch für die Ortsgemeinde Ellerstadt nicht als Ausnahmefall zu werten; eine derartige Diskrepanz wird an mehrerer gemeindlichen Stellen bereits seit mehreren Jahrzehnten der Fall sein.

Es besteht die Notwendigkeit, die Differenz zwischen den zulässigen und tatsächlich auftretenden Geräuschdifferenzen über passive Lärmschutzmaßnahmen zu regulieren.

Aus immisionsschutzrechtlichen Erwägungen sieht der Bebauungsplan „Mittelgewanne Ost“ zusammengefaßt folgende Einzelmaßnahmen der vorbeugenden Konfliktvermeidung unter Beachtung des Immissionsschutzes vor:

- Errichtung einer Schutzwand (Gabionen) in einer Höhe von 1,3 m über mittlerer Geländehöhe in unmittelbarer Angrenzung an die geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahme der Gönzheimerstraße als Teilleistung der Gesamterschließung (realistischerweise wird davon ausgegangen, daß diese Wandhöhe nur gering als Maßnahme des Lärmschutzes anzusehen ist);
- Ausstattung der Fenster von Aufenthaltsräumen für Gebäude entlang und senkrecht des Außenbereichs (Weinanbaugebiet) sowie entlang und senkrecht der Gönzheimer Straße und Bahnstraße mit einem Schalldämm - Maß von 35 Dezibel;

- Errichtung einer dichten bepflanzten Zone in einer Breite von 5,0 m für Baugrundstücke in unmittelbarer Angrenzung an den Außenbereich;
- Ausstattung von Fenstern für Aufenthaltsräume im gesamten sonstigen Baugebiet mit einem Schalldämm - Maß von 25 Dezibel.

Es ist allerdings planerisch und tatsächlich anerkannt (gegebene Rechtsprechung), daß die Nachbarschaft von allgemeinem Wohngebiet zu Weinbaubetrieben, die als Vollerwerbsbetriebe anzusehen sind, als ausreichend und unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes als planerisch zulässig beurteilt wird. Dies gilt auch für den Fall, daß diese Weinbaubetriebe mehrere Tage im Jahr (Haupterntezeit), auch in den Nachtstunden die Schutzbedarfe der Wohnbebauung überschritten werden.

9 Baulandumlegung und Erschließungsvertrag

Aufgrund der Flurstückszuschnitte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelgewanne Ost“, aufgrund der komplizierten Straßenführung bei der Einfädelung der Planstraße in die Gönzheimerstraße sowie aufgrund der komplizierten Entwässerungssituation (Oberflächenwasser) wird ein förmliches Umlegungsverfahren gemäß Baugesetzbuch zur Neuordnung der Grundstücke notwendig sein.

Die Ortsgemeinde Ellerstadt wird ein förmliches Verfahren zur Baulandumlegung nach BauGB durchführen.

Die gesamte Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Baugebietes "Mittelgewanne Ost" soll einem Erschließungsträger übergeben werden soll. Ohne Verlust der kommunalen Planungshoheit wird dabei der Erschließungsträger folgende Leistungen bringen:

- Planerische Vorleistungen zur gesamten Erschließungskonzeption; Detail-Erschließungsplanung;
- Höhenvermessung des Baugebietes, insbesondere zur Konzipierung der Abwasserentsorgung und der Entsorgung des Oberflächenwassers;
- Abstimmung der gesamten Erschließungskonzeption mit den Trägern der Ver- und Entsorgung und den Straßenverkehrsbehörden;
- Neuvermessung des künftigen Baugebietes und Zusammenarbeit mit dem Grundbuch- und Katasteramt;
- Herstellung des gesamten Erschließungspaketes bis zur förmlichen Übergabe der fertigen Erschließung an die Ortsgemeinde Ellerstadt (lastenfrei und schadensfrei).

Durch die Übergabe der Erschließungsleistungen an einen privaten Erschließungsträger, sofern sich die Gemeinschaft der beteiligten Eigentümer dazu entschließen sollte, wird voraussichtlich die Ortsgemeinde Ellerstadt keinen eigenen Anteil an den Erschließungsleistungen übernehmen (Standard: 10% als Mindestsatz für bestimmte Erschließungsleistungen).

10. Abwägung bisheriger kontroverser Stellungnahmen aus dem zurückliegenden Verfahren

Der Entwurf der Bebauungspläne "Mittelgewanne Ost I und II" als Gestaltungsplan ist am 10. Juli 1998 im Rahmen einer Anhörung den Bürgerinnen und Bürger vorgestellt worden (vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß Baugesetzbuch, § 3, Abs. 1).

Mit Schreiben vom 22. Juni 1998 sind die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 des Baugesetzbuches frühzeitig an den Bebauungsplänen beteiligt worden.

Nach mehreren durchgeführten öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplanes / der Bebauungspläne sowie nach den im Ortsgemeinderat durchgeführten Abwägungen aufgrund von Anregungen und Bedenken wurden verfahrensmäßig folgende Vorgaben für die weiteren Inhalte des Bebauungsplanes gegeben:

- Die Bebauungspläne „Mittelgewanne – Ost I und II“ werden zu einem Planwerk, das die Bezeichnung „Mittelgewanne – Ost“ trägt, zusammengefaßt;
- Aus Gründen der Rechtssicherheit wird der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan „Mittelgewanne – Ost“ aktualisiert und damit neu gefaßt.
- Das westlich des Geltungsbereiches vorgesehene Regenrückhaltebecken ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes; mit der Trägerschaft der Verbandsgemeinde Wachenheim für diese Maßnahme wird dafür ein gesondertes Planverfahren durchgeführt (Planfeststellungsverfahren und wasserrechtliche Erlaubnis);
- Westlich der bestehenden Bebauung an der Georg – Fitz – Straße wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund von Eigentümerwünschen teilweise in geringem Maße erweitert und teilweise in geringem Maße reduziert;
- Aufgrund einer Stellungnahme des Straßen- und Verkehrsamtes Speyer als Fachbehörde im verkehrstechnischen Bereich muß die geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme am Ortseingang der Gönzheimerstraße vollständig überarbeitet werden;
- Eine bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehene Trafostation wird als entbehrlich und damit als wegfallend angesehen;
- Der Ortsgemeinderat Ellerstadt hält an der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes fest, auch wenn dies an den Außenbereich (Weinanbaugebiet) angrenzt, allerdings unter immissionsschutzrechtlichen Vorkehrungen;
- Das Anlegen von Verdunstungsgräben zur Ableitung von Oberflächenwasser ist weiterhin Bestandteil der Erschließungskonzeption;
- Eine fußläufige Erschließung des Baugebietes über ein privates Baugrundstück an die Bahnstraße (Erreichbarkeit der Rhein-Haardt-Bahn) wird nicht erwogen, da diese Fläche voraussichtlich eigentumsrechtlich nicht verfügbar sein wird;
- Die kleinteiligen Grundstückszuschnitte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor der Baulandumlegung machen einen höheren Anteil an Reihenhaus - Grundstücken als Vorleistung für eine effiziente Baulandumlegung notwendig.
- Für einen weinbaulichen Betrieb an der Georg – Fitz – Straße wird eine rückwärtige Grundstückszufahrt über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtlich festgeschrieben;
- An der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes als Nutzungsart wird festgehalten, auch wenn das Baugebiet an zwei Stellen an Weinbaubetriebe angrenzt;

- Wünsche von Eigentümern, deren Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches gelegen sind, aber aufgrund ihrer angrenzenden Funktion keine Erschließung über Straßen des Baugebietes haben wollen werden durch geeignete Festsetzungen berücksichtigt;
- Als Folge des landespflegerischen Begleitplanes werden Kompensationsmaßnahmen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verwirklichen sein; die überwiegenden Kompensationsmaßnahmen erfolgen im Öko - Konto der Ortsgemeinde Ellerstadt;
- Private Grundstückszufahrten sollen, zu Erhöhung der Versickerungsfähigkeit des Grund und Bodens in wassergebundenem Material erstellt werden.

Ausgefertigt:

Ellerstadt, den 15.06.04

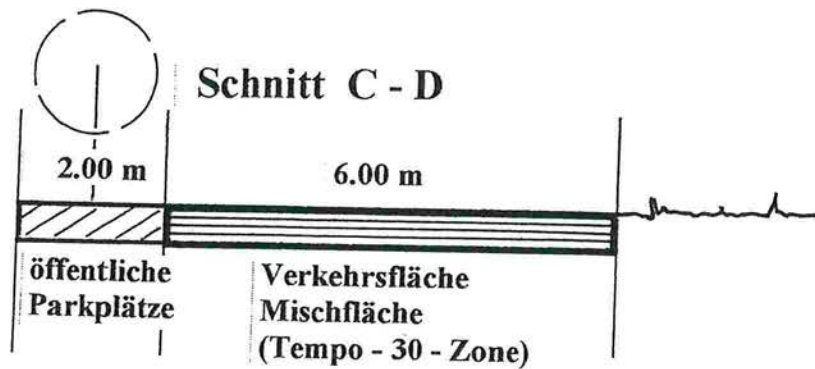
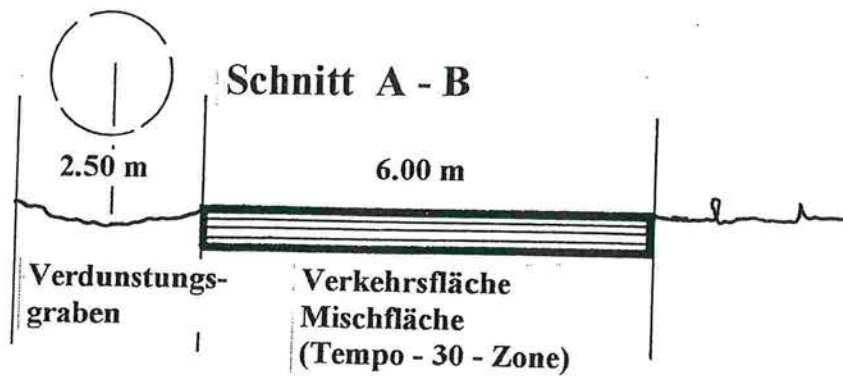


Rentsch, Ortsbürgermeister



Ortsgemeinde Ellerstadt Landkreis Bad Dürkheim
Entwurf zum Bebauungsplan "Mittelgewanne - Ost"

Anlage Nr. 1 zur städtebaulichen Begründung:
Straßenschnitte im Maßstab 1:100



Ortsgemeinde Ellerstadt Landkreis Bad Dürkheim
Entwurf zum Bebauungsplan "Mittelgewanne - Ost"

Anlage Nr. 2 zur städtebaulichen Begründung: Zusammenfassende Ergebnisse der Lärmschutzberechnung Gönzheimer Straße

Der westliche Ortsausgang / Ortseingang an der Gönzheimer Straße erweist sich, aufgrund der Vorbelastung als der am höchsten belastende Faktor des neuen Wohngebietes "Mittelgewanne - Ost". Die ermittelten Lärmwerte sind Maßstab für alle im späteren Baugebiet befindlichen Grundstücke.

Nach einer Verkehrszählung aus dem Jahr 1997 wird der Bereich der Gönzheimer Straße (Ortsausgang) täglich mit 2.750 Fahrzeugen und einem Schwerlastanteil von 8 % belastet. Bei der zusätzlichen Belastung des Berechnungspunktes aus dem fertiggestellten Baugebiet "Mittelgewanne - Ost" werden 200 Kraftfahrzeuge im Baugebiet angenommen, die zu 70 % ihre Fahrzeugbewegungen über die Gönzheimer Straße suchen werden.

Bei angenommenen 4 Fahrzeugbewegungen täglich wird der Bereich zusätzlich mit 560 Fahrzeugen und einem Schwerlastanteil von 1 % belastet. **Berechnungsmaßstab ist somit ein tägliches Verkehrsaufkommen von 3.310 Kraftfahrzeugen und einem Schwerlastanteil von 7 %.**

Folgende stündliche Verkehrsmengen sind somit Bestandteil der Berechnung der Immissionen nach DIN 18005:

- 173 PKW / Stunde tags von 6.00 - 22.00 Uhr
- 38 PKW / Stunde nachts von 22.00 - 6.00 Uhr
- 13 LKW / Stunde tags von 6.00 - 12.00 Uhr
- 3 LKW / Stunde nachts von 22.00 - 6.00 Uhr

Der Mittelwertpegel des PKW - Aufkommens tagsüber liegt bei 54,6 dB(A); der Mittelwertpegel des LKW - Aufkommens tagsüber liegt bei 57,3 dB(A). Bei einem Zuschlag von 3,0 dB(A) für das landwirtschaftliche Geräuschaufkommen und das Fahren im Bereich der geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahme wird tagsüber der Ortsausgang Gönzheimer Straße mit **61,8 dB(A)** belastet.

Der Mittelwertpegel des PKW - Aufkommens nachts liegt bei 46,4 dB(A); der Mittelwertpegel des LKW - Aufkommens nachts liegt bei 50,2 dB(A). Bei einem Zuschlag von 3,0 dB(A) für das landwirtschaftliche Geräuschaufkommen und das Fahren im Bereich der geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahme wird nachts der Ortsausgang Gönzheimer Straße mit **54,7 dB(A)** belastet.

Die zulässigen Lärmrichtwerte für **allgemeines Wohngebiet** liegen tagsüber bei **55,0 dB(A)** und nachts bei **40,0 dB(A)**. Somit werden die zulässigen Richtwerte der Schutzwürdigkeit des allgemeinen Wohngebietes am Tage um 6,8 dB(A) und nachts um 14,7 dB(A) überschritten.

Im Ergebnis ist es zu verantworten, bei der Überschreitung der zulässigen Lärmrichtwerte eine Harmonie zwischen Baugebiet und Verkehrsaufkommen / landwirtschaftliche Geräusche über passive Lärmschutzmaßnahmen herzustellen (gestaffeltes System von Lärmschutzfenstern mit Dämmwerten zwischen 25 - 35 Dezibel gemäß textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan).

**Ortsgemeinde Ellerstadt Landkreis Bad Dürkheim
Entwurf zum Bebauungsplan „Mittelgewanne - Ost“**

**Anlage Nr. 3 zur städtebaulichen Begründung
Zusammengefaßte Ergebnisse des landespflegerischen
Begleitplanes**

Der landespflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan „Mittelgewanne - Ost“ der Ortsgemeinde Ellerstadt geht von folgenden Eckdaten des Bestandes aus:

- Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 4,16 ha.
- Bestehende Gebäude-, Hof- und Schotterflächen von ca. 0,71 ha.
- Bestehende Flächen für den Weinanbau von ca. 1,67 ha.
- Bestehende Flächen von Obstbaumbeständen und gärtnerisch genutzter Flächen von ca. 1,08 ha.

Der landespflegerische Begleitplan geht von folgenden Eckwerten der künftigen Bodennutzung aus:

- Künftige Gebäudeflächen und Flächen für Garagen und Nebenanlagen von ca. 1,65 ha.
- Künftige private Gartenflächen, den Gebäuden zugehörig von ca. 1,49 ha.
- Künftige öffentliche Verkehrsflächen (vollversiegelt) von ca. 0,72 ha.

Gemäß landespflegerischem Begleitplan zum Bebauungsplan „Mittelgewanne - Ost“ der Ortsgemeinde Ellerstadt ergibt sich bei der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ein Ersatzflächenumfang im Verhältnis 1:1 (d.h. Eingriffsfläche gleich Ersatzfläche). Dies führt zu folgenden Eckdaten der Kompensation:

1. Der auszugleichende Flächenumfang (Gesamtfläche) liegt bei 18.249 qm.
2. Die Kompensation im Grüngürtel des westlichen Geltungsbereichs auf privaten Grundstücksflächen wird mit 1.040 qm auf die Kompensation angerechnet.
3. Damit verbleibt ein Ersatzflächenumfang (ohne Grüngürtel auf Privatflächen) von 17.209 qm.
4. Der landespflegerische Begleitplan legt begründet fest, daß weitere 20 % des Ersatzflächenumfangs (17.209 qm) im Baugebiet „Mittelgewanne - Ost“ kompensiert werden können: Verdunstungsgräben, Einzelbäume, Gabionen, freizuhaltende Flächen auf privaten Baugrundstücken, Verrieselungsflächen.
5. Der Ersatzflächenumfang außerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan (Öko - Konto) liegt somit bei 13.770 qm.
6. Die Ersatzflächen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Mittelgewanne - Ost“ befinden sich in der Gemarkung Ellerstadt im Grenzbereich zur Gemeinde Fußgönheim und südlich der Bundesautobahn (Flächen im Zusammenhang eines teilweise angelegten und planerisch gesicherten Öko - Kontos).
7. Die Ortsgemeinde Ellerstadt weist in diesem Bereich des Öko - Kontos eine Ersatzfläche, bestehend aus 12 Parzellen von 13.791 qm nach.
8. Die präzisen Standorte der 12 Ersatzflächen sowie die Einzelmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Flächen gehen aus dem landespflegerischen Begleitplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes „Mittelgewanne - Ost“ ist, hervor.

