

Gemeinde Gerolsheim

**Begründung
zum Bebauungsplan "Herpfengasse Ost"**

Stand: 07.10.2003



WERK · PLAN >>>

ARCHITEKTEN • STADTPLANER • INGENIEURE

67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 362040
FAX : (0631) 3605151

04109 LEIPZIG
LESSINGSTRASSE 16
TEL.: (0341) 309330
FAX : (0341) 3093333

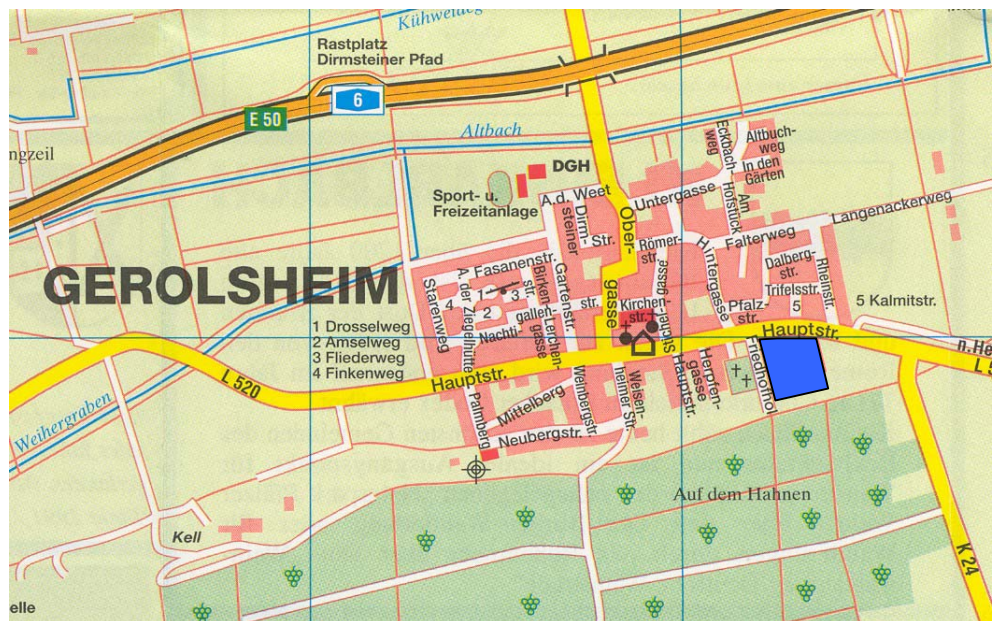
INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich	2
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	3
2.1	Regionaler Raumordnungsplan	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Landschaftsplan.....	4
2.4	Umweltverträglichkeit.....	4
3.	Planungsanlass und Planungsziele.....	5
4.	Planerische Festsetzungen	6
5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
6.	Abwägung	18
7.	Flächenbilanz	29
8.	Bodenordnung.....	30

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,1 ha liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Gerolsheim. Es grenzt östlich unmittelbar an die bestehende Bebauung an der Friedhofstraße sowie den Friedhof an. Nördlich der Landesstraße befindet sich ein weiteres Wohngebiet. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Friedhofsweg. Im Bereich der Zufahrt zum bestehenden Parkplatz knickt die Zufahrt ab und verläuft parallel zur Landesstraße, die bestehenden Parkplätze neben der Straße werden erhalten bzw. geringfügig verändert. Hinter den Parkplätzen knickt die Straße Richtung Süden ab, verzweigt sich im Süden und erschließt damit die Fläche. Eine fußläufige Verbindung zur Friedhofstraße soll im Notfall befahrbar sein. Ein Fuß- und Radweg im Osten bindet an den dort verlaufenden Wirtschaftsweg an und ermöglicht zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung der Bauflächen und Fortführung der Erschließung in östlicher Richtung.

Folgende Abbildung zeigt die Lage und Abgrenzung des Plangebietes.



2. Einfügung in die Gesamtplanung

Die Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz von 1989, des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land vom 07. Juli 2000, der Schutzgebietsausweisungen nach Landespflegegesetz, die Planung vernetzter Biotopsysteme im Landkreis Bad Dürkheim und die Aussagen des Landschaftsplanes der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land sind als planerische Vorgaben für die Erstellung von Bebauungsplan und Landespflegerischem Begleitplan „Herpfengasse Ost“ zu berücksichtigen.

2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan weist der Gemeinde Gerolsheim keine zentralörtliche Funktion zu, der Ort ist als stark landwirtschaftlich geprägter Ort eingestuft. Die den Ort umgebenden Flächen sind mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches an der Autobahn als Vorrangbereich für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich der Ortslage verläuft die Darstellung eines Regionalen Grünzuges, südlich der Ortslage sind Flächen für Weinbau gekennzeichnet.

In der Landespflegekarte zum RROP sind die den Ort umgebenden Flächen als schutzbedürftiger Bereich mit besonderer Bedeutung für das Klima ausgewiesen. Nördlich sowie westlich und südwestlich der Ortslage sind Biotope unterschiedlicher Wertstufen gekennzeichnet. Insgesamt sind die den Ort umgebenden Freiflächen, wie nahezu in der gesamten Region, als Bereiche für eine stärkere Durchgrünung der Feldflur (Vorschläge für landespflegerische Maßnahmen) dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche aus. Nördlich und westlich grenzen bestehende Bauflächen sowie der Friedhof an. Eine Teilfläche des Gebietes ist als Erweiterungsfläche für den Friedhof dargestellt. Eine entsprechende Anpassung des FNP erfolgt daher im Rahmen der nächsten Teilfortschreibung des FNP.

Eine langfristige Siedlungsentwicklung ist laut Kennzeichnung in östlicher Richtung denkbar. Im Süden verläuft ein bestehender Grünzug, der als erhaltenswerte und zu entwickelnde Vernetzungsstruktur sowie als geplanter geschützter Landschaftsbestandteil gekennzeichnet ist. Einschließlich der südlich angrenzenden Weinbauflächen ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan formuliert die landespflegerischen Ziele in verschiedenen Zielplänen zum Wasserhaushalt, zu Klima und Luft sowie zu Schutzgebieten und Restriktionen. Im Teilplan „Landespflegerische Zielvorstellungen“ (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft) werden für verschiedene Teil- und Schwerpunktbereiche Maßnahmenbündel und Einzelmaßnahmen aufgezeigt. Für die Baugebiete, hier für das Baugebiet „Herpfengasse Ost“ werden Auflagen für die Bebauungspläne zur Eingrünung, Belagsgestaltung, Durchlüftung, baulichen Gestaltung etc. formuliert. Für Teilbereiche (z.B. die Böschungskante südlich des Baugebietes) werden Flächen für Maßnahmen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und § 5 Abs. 2a BauGB dargestellt.

2.4 Umweltverträglichkeit

Im Interesse eines wirksamen Umweltschutzes sind die Auswirkungen bestimmter Vorhaben auf die Umwelt bei Planungs- und Entscheidungsprozessen so früh wie möglich zu berücksichtigen.

Am 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie in Kraft getreten, wodurch auch das Baugesetzbuch einige Änderungen erfahren hat.

Demnach ergibt sich für bestimmte, in der Anlage 1 zum UVPG n.F. genannte Vorhaben und für Bebauungspläne, die derartige Vorhaben realisierbar machen, eine generelle UVP-Pflicht oder aber eine Verpflichtung zur Vorprüfung im Einzelfall („Screening“). Vom Ergebnis der Vorprüfung hängt ab, ob eine UVP durchzuführen ist oder nicht (§ 3c UVPG n.F.).

Daraus ergibt sich das Erfordernis, zwischen vorprüfungspflichtigen und nicht vorprüfungspflichtigen Bebauungsplänen zu unterscheiden.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB n.F. ist bei Bebauungsplänen auch anzugeben, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG besteht nach Nr. 18.7 für den Bau eines Städtebauprojektes erst ab 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder festgesetzter Grundfläche die Verpflichtung zur Vorprüfung im Einzelfall. Da dieser Wert im vorliegenden Bebauungsplan deutlich unterschritten wird (die maximal festgesetzten Grundflächen betragen insgesamt 8.728 m²), ist **keine Vorprüfung** und damit auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung **erforderlich**.

3. Planungsanlass und Planungsziele

Die Ortsgemeinde Gerolsheim beabsichtigt die Entwicklung des Baugebiets „Herpfengasse Ost“ am östlichen Ortsrand. Auf der ca. 2,1 ha großen Fläche soll ein gemischtes Baugebiet, gegliedert in einen eher gewerblich geprägten Bereich und einen stärker von der Wohnnutzung geprägten Bereich, entstehen. Es soll der Bedarf an Gewerbe- und Wohnflächen gemäß Flächennutzungsplan gedeckt werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes „Herpfengasse Ost“ ist es, für den Planbereich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In Gerolsheim besteht der Bedarf nach gewerblich genutzten Flächen und Wohnbauflächen im dörflichen Umfeld. Das Plangebiet grenzt südöstlich unmittelbar an die Ortslage an. Das Gebiet rundet die Ortslage in diesem Bereich ab, städtebaulich wird das Gebiet so in die bereits bebauten Bereiche integriert.

Folgende Teilziele des Bebauungsplanes sind zu nennen:

- Vermeiden von nicht notwendiger Flächenversiegelung,
- Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet,
- Förderung ökologischer Bauweisen / Nutzung von Sonnenenergie etc.
- Durchgrünung des gesamten Gebietes durch entsprechende Festsetzungen ,
- Vermeidung von gebietsfremdem Verkehr, Verkehrsberuhigung,
- Neuordnen der Grundstücksgrenzen zur besseren Nutzbarkeit, Vorschläge zur Parzellierung,
- Herstellen eines ansprechenden Siedlungsbildes durch Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere über das Gestalten der Dächer und Fassaden,
- Ortsrandeingrünung.

4. Planerische Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet das Mischgebiet festgesetzt. Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich geregelt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Mischgebiet in zwei Teilbereiche gegliedert. Es soll im zur Landesstraße hin orientierten nördlichen Bereich ein stärker gewerblich geprägtes und im südlichen Teil ein eher von Wohnnutzung geprägtes Teil-Mischgebiet entstehen. Im stärker gewerblich geprägten Bereich soll die Möglichkeit zur An-/ Umsiedlung bestehender gewerblicher Betriebe Gerolsheims und die Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur des Ortes (Läden, kleinerer Verbrauchermarkt) geschaffen werden.

Dazu werden in den beiden Teilbereichen nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO differenzierte Festsetzungen zur allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit getroffen. Demnach werden im Mischgebiet 1 (MI-1) im nördlichen, an der Landesstraße gelegenen Teil Wohngebäude nur zugelassen, wenn sie im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung errichtet werden. Im MI-2 dagegen dürfen Gewerbebetriebe nur errichtet werden, wenn sie das Wohnen nicht stören. Damit werden nur die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen zugelassen. Weiterhin werden hier die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, die im MI-1 zulässig sind.

Diese Gliederung ergibt sich aus der Lage des Gebietes an der Landesstraße, die die Anordnung weniger lärmempfindlicher Nutzungen zur Straße hin und empfindlicherer Nutzungen in größerer Entfernung dazu sinnvoll macht. Neben dem besonderen städtebaulichen Grund des Immissionsschutzes ist auch die Erschließung der stärker gewerblich genutzten Grundstücke im vorderen Bereich des Gebietes besser realisierbar. Auf einem kürzeren Straßenabschnitt, der den Bedürfnissen der Befahrbarkeit z.B. mit Lieferfahrzeugen entsprechend ausgebaut wird (Straßenbreite 6,0 m), sind die Grundstücke direkt anfahrbar. Im MI-2 kann aus Bodenschutzgründen die Breite der Straßen auf 5,0 m bzw. 3,75 m zur Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe reduziert werden.

Mit der Gliederung des Mischgebietes nach § 1 Abs. 4 BauNVO und den damit verbundenen Festsetzungen zur allgemeinen Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen bleiben mit Ausnahme der Vergnügungsstätten, die an dieser Stelle seitens der Ortsgemeinde Gerolsheim nicht gewünscht werden, da sie dem Gebietscharakter und der angrenzenden Gebiete (Allgemeines Wohngebiet und Friedhofsnut-

zung) nicht entsprechen, alle Nutzungen des Baugebietskataloges nach § 6 BauNVO zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes wird gewahrt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Grundfläche, die Höhe baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im MI-1 0,6, so dass hier die gewünschte Entwicklung der stärker gewerblich geprägten Nutzungen entsprechend den Höchstmaßen der baulichen Nutzung gewährleistet wird. Im MI-2 wird die GRZ auf das Maß von 0,4 (bzw. in Teilen durch Festsetzung der max. Grundfläche von 150 m²) reduziert, was der stärker von Wohnnutzung geprägten Ausbildung des Mischgebietes Rechnung trägt. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass die Bodenversiegelung nur auf das notwendige Maß beschränkt wird.

Die im Plan festgesetzten GRZ- und GR-Werte stellen Höchstwerte dar, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Durch den Bau von Nebengebäuden, Garagen, Stellplätzen u.ä. darf die festgesetzte Grundflächenzahl im MI-1 entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Im MI-2 wird die Überschreitung der festgesetzten GRZ aus Gründen des Bodenschutzes um maximal 0,1 bzw. Überschreitung der GR um maximal 50 m² festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird ebenfalls aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Es soll vermieden werden, dass überdimensionierte Gebäude das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Die Festsetzungen berücksichtigen die Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung und die vorhandenen Geländeverhältnisse. Die zulässige Wandhöhe darf im MI-1 maximal 6,5 m und im MI-2 maximal 5,5 m betragen, die Firsthöhe im MI-1 maximal 10,5 m und im MI-2 maximal 9,5 m. Dadurch soll eine möglichst einheitliche und der Geländestruktur angepasste Gebäudehöhe entwickelt werden. Dazu wurden die Höhen der Straßenoberkante als untere Bezugspunkte bereichsweise differenziert festgesetzt. Zur Verdeutlichung wurde eine entsprechende Skizze in die Textfestsetzungen aufgenommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dienen dazu, die Bebauung der Grundstücke hinsichtlich einer optimierten Freiflächennutzung zu gewährleisten und ein einheitliches Ortsbild durch ähnliche Abstände der Gebäude zur Straße zu erreichen. Gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz ist entlang der Landesstraße 520 die Bauverbotszone

von 10,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten. Entsprechend wurde die überbaubare Fläche angeordnet.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise im MI-1 sind Gebäude über 50 m Länge zulässig, ansonsten ist die offene Bauweise festgesetzt. Im MI-2 sind die Gebäude je nach Planeinschrieb als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung für Teilbereiche in West-Ost-Richtung fördert die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie.

Stellplätze und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Diese Festsetzung dient dazu, überlange Erschließungswege zu vermeiden. Aus- und Einfahrten der Garagen müssen um 6,0 m von der Straße zurückversetzt sein, um Platz für einen zusätzlichen PKW-Stellplatz auf dem Grundstück zu schaffen. Tiefgaragen sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Nebenanlagen bis zu einer Größe von max. 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Mit der Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen (max. zwei Wohnungen je Wohngebäude, bei Doppelhäusern eine Wohnung je Doppelhaushälfte) soll zum einen die Gebietscharakteristik des Mischgebietes gestärkt und auf der anderen Seite durch einen verminderten Stellplatzbedarf die Versiegelung durch Verkehrsflächen und Stellplatzflächen minimiert werden.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Friedhofstraße. Im Bereich der Zufahrt zum bestehenden Parkplatz knickt die Zufahrt ab und verläuft parallel zur Landesstraße, die bestehenden Parkplätze neben der Straße werden erhalten bzw. geringfügig verändert. Hinter den Parkplätzen knickt die Straße Richtung Süden ab, verzweigt sich im Süden und erschließt damit die Fläche. Eine fußläufige Verbindung zur Friedhofstraße soll im Notfall befahrbar sein. Ein Fuß- und Radweg im Osten ermöglicht zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung der Bauflächen und Fortführung der Erschließung in östlicher Richtung. Die Straßen sind verkehrsberuhigt im Sinne von § 42 Abs. 4a StVO zu gestalten. An der Friedhofstraße sind keine Änderungen vorgesehen, die Nutzung als Wirtschaftsweg wird beibehalten und durch ein Verbot der Zufahrt entlang der Neubebauung gesichert.

Zur Versickerung und Rückhaltung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers von Verkehrsflächen und bebauten Flächen werden Flächen zur Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers festgesetzt, die sich mit den öffentlichen Grünflächen an den Parkplatzflächen und entlang der Landesstraße überlagern. Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser wird aus Gründen des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft die Empfehlung ausge-

sprochen, dieses am Ort des Anfalls auf dem Grundstück zu sammeln und zu nutzen. Eine dezentrale Versickerung ist nach Angaben des Erschließungs- und Entwässerungskonzeptes nicht möglich.

Aus topografischen Gründen ist Außengebietswasser, das bislang von den höher gelegenen Flächen im Südwesten über den Friedhofsweg teilweise in die landwirtschaftlichen Flächen des Baugebietes abfließt, zu berücksichtigen. Im Rahmen der Erschließung werden hier entsprechende Maßnahmen zur Ableitung in direkt angrenzende, gemeindliche Grundstücke (z.B. Flurstück Nr. 1838) vorgenommen.

Mit den betroffenen Grundstückseigentümern der südlich des Baugebietes gelegenen Flurstücke 303 bis 306 fand eine Ortsbegehung statt. Die weinbaulich bewirtschafteten Grundstücke werden bis auf das Flurstück Nr. 306 parallel zum Hang bearbeitet, so dass aufgrund der topographischen Verhältnisse ein Großteil der Oberflächenwässer nach Westen zum Friedhofsweg abgeleitet wird.

Mit dem Eigentümer des Flurstücks 306 wurde Einvernehmen erzielt, dass im nördlichen Bereich seines Grundstückes eine zusätzliche ca. 50 cm hohe Auffüllung erfolgt, um die Oberflächenwässer nach Westen ableiten zu können. Diese Auffüllung von ca. 20 m³ wird im Zuge der Tiefbauarbeiten ausgeführt.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken und den öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen zum einen der Durchgrünung des Gebietes und damit der städtebaulich ansprechenden Gestaltung und zum anderen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Festsetzung der Grünflächen in den Randbereichen des Gebietes dient auch der Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft, der Schaffung eines städtebaulich ansprechenden Ortsrandes sowie der Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers. Weiterhin werden Festsetzungen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen, die sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden. Eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen wird entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB vorgenommen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wurden Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen empfindlicher Nutzungen getroffen, die von den Geräuschemissionen der nördlich angrenzenden Landesstraße betroffen sind.

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen nehmen Bezug auf die bestehenden gebietstypischen Merkmale der näheren Umgebung. Sie regeln die Gestaltung der Dächer, der Fassaden und Wände sowie der unbebauten Flächen

der bebauten Grundstücke, Stellplätze und Einfriedungen. Diese Festsetzungen sind notwendig, um vor dem Hintergrund der gegebenen Gestaltungsspielräume der Bauherren auf ein harmonisches Siedlungsbild am Ortsrand von Gerolsheim hinzuwirken.

Festgesetzt wurden zum Bereich der Dachlandschaft, dass die Dächer eine Neigung von mindestens 25° aufweisen müssen, wodurch eine für Gerolsheim untypische Dachform ausgeschlossen werden soll. Lediglich für gewerblich genutzte Gebäude und für Garagen sind Flachdächer zulässig.

Bezüglich der Dachaufbauten wurden Festsetzungen getroffen, die die Einzel- und Gesamtbreiten der Aufbauten beschränken. Hierdurch soll verhindert werden, dass die Dachflächen aufgrund zu vieler oder zu großer Dachaufbauten ihr Bild als flächenhaftes Element verlieren und dadurch zerstückelt wirken.

Die Dachüberstände wurden auf Maße begrenzt, wie sie in der dörflichen Umgebung des Baugebietes für Wohnhäuser üblich sind.

Aus den Vorschlägen des landespflegerischen Begleitplanes resultieren die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Weiterhin wurden Hinweise und Empfehlungen zur Ausbildung wasserdichter Keller, zur Anwendung von DIN-Vorschriften bei Bodenarbeiten, zu Baugrunduntersuchungen, zu archäologischen Bodenfunden, zu Grenzabständen für Bepflanzungen und zur Benachrichtigung des Amtes für Abfallwirtschaft bei entsprechenden Funden gegeben.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im folgenden sollen die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargestellt werden, die bei der anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen sind.

Im Vordergrund des Bebauungsplanes steht die städtebauliche Ordnung und die Schaffung von neuem Bauland innerhalb einer dörflichen Struktur.

Die geplante Entwicklung eines Mischgebietes bedingt eine Vielzahl unterschiedlicher Wirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild.

Durch die Realisierung des Baugebietes sind negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten. Die Auswirkungen werden nachfolgend erläutert. Landespflegerische Anforderungen zu den einzelnen Konfliktbereichen dienen der Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung.

Es lassen sich folgende Wirkungen unterscheiden:

Baubedingte Wirkungen

- Gefährdung und Störung von Vegetationsbeständen und hochwertigen Biotop-typen,
- Veränderung von Standortfaktoren durch Bodenumlagerung, Auffüllungen und Verdichtung und Versiegelung von Böden durch Zufahrten und Lagerflächen des Baubetriebes,
- Bodenverunreinigungen durch gelagerte Baustoffe außerhalb versiegelter Flächen,
- Abschwemmen von Stäuben und Schadstoffen,
- Lärm und Erschütterungen auf Zufahrtsstraßen und innerhalb des Baugebie-tes.

Anlagebedingte Wirkungen

- Entfernen von Vegetationsbeständen,
- Bodenversiegelung, Bodenabgrabung und Aufschüttungen,
- Verlust von Versickerungs- und Verdunstungsflächen,
- Minderung der Frisch- und Kaltluftproduktion / eingeschränkter Kaltluftabfluss,
- Minderung der Filterung von Luftschadstoffen,
- Vermehrte Wärmerückstrahlung,
- Veränderung des Ortsbildes durch bauliche Anlagen,
- Barriereeffekte für Tiere durch bauliche Anlagen.

Nutzungsbedingte Wirkungen

- Erhöhte Immissionsbelastung von Boden, Wasser und Luft,
- Erhöhtes Lärmaufkommen, künstliche Lichtquellen und Unruhe im Gebiet und in den angrenzenden Bereichen,
- Verstärkte Nutzung der angrenzenden Grünflächen und Erholungsräume.

Nach § 8a BNatSchG und § 5 LPfIG Rheinland-Pfalz sind die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt im landespflegerischen Planungsbeitrag darzustellen, durch landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu mindern oder auszugleichen. Dabei kommt der Vermeidung erste Priorität zu. Bei nicht zu vermeidenden Eingriffen wird ein Ersatz im räumlich-funktionalen Zusammenhang angestrebt. Falls dies nicht möglich ist, können auch Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle vorgenommen werden.

Boden/Wasserhaushalt

Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung steht der Boden als Speicherkapazität für Niederschlagswasser sowie als spezieller Lebensraum für Flora und Fauna nicht mehr zur Verfügung. Durch die Bebauung wird zusätzlich der Gasaustausch zwischen Luft und Erdreich unterbunden. Bodenleben und biologische Prozesse werden auf ein Minimum reduziert, u.a. auch durch Abgrabungen und Aufschüttungen.

Durch die zunehmende Versiegelung und auch Teilversiegelung durch Pflasterung der Wege sowie einer Verdichtung des Oberbodens geht eine Verminderung der Wasseraufnahmekapazität des Bodens und damit eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung am Eingriffsort einher. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Regenwassers kaum möglich, die kleinräumige Rückhaltung und Nutzung zur Gartenbewässerung kann einen Beitrag zur Verwendung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle leisten. Mit Einleitung in zentrale Rückhaltenmulden an geeigneter Stelle im Gebiet wird das anfallende Regenwasser im Gebiet zurückgehalten, kann dort verdunsten und über die belebte Bodenzone versickern.

Durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs ist mit einer Schadstoffbelastung des Bodens und des Grund- und Oberflächenwassers durch austretende Schmier- und Kraftstoffe zu rechnen, weiterhin mit einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft.

Im Plangebiet werden zur Ermittlung dieses Eingriffes die versiegelten Flächen in der jetzigen Situation ermittelt und dem Zustand nach der Planung gegenübergestellt. Zur Zeit sind insgesamt ca. 1.417 m² versiegelt (562 m²) und verdichtet (entspricht 6,6 % der Gesamtfläche). Der Bebauungsplan ermöglicht zukünftig eine maximale Versiegelung von ca. 11.958 m², so dass von einer **Neuversiegelung**

von **11.396 m²** auszugehen ist. Die neu versiegelten Flächen stehen damit nicht mehr als Wasserspeicher, Filtermedium oder Standort der natürlichen Vegetation zur Verfügung.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden folgende Anforderungen an die Planung gestellt:

- Zwischenlagerung und Wiederverwendung des zu beseitigenden Oberbodens.
- Weitestgehende Wiederherstellung natürlicher Bodenverhältnisse.
- Flächenschonende Bebauung durch Begrenzung der Überbaubarkeit der Grundstücke und der Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen.
- Sicherung eines Mindestgrünflächenanteiles und extensive Pflege der Grünflächen.
- Verwendung wasserdurchlässiger Belagsmaterialien für befestigte Flächen.
- Rückhaltung und Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort, möglichst Versickerung und Verdunstung über die belebte Bodenzone innerhalb des Baugebietes.

Klima/Luft

Grundsätzlich wirkt sich jede Versiegelung oder Teilversiegelung aufgrund der hierdurch entstehenden höheren Abstrahlwerte negativ auf das Kleinklima aus. Der Wärme- und Wasserhaushalt des Gebietes wird verändert, die klimatischen Ausgleichsfunktionen des Plangebietes werden gemindert. Bauliche Anlagen können die Kaltluftproduktion und deren Abfluss beeinträchtigen.

Durch das Verkehrsaufkommen werden die Luftschadstoffbelastungen zunehmen.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden folgende Anforderungen an die Planung gestellt:

- Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß und Sicherung eines Mindestgrünflächenanteiles.
- Erhalt und Schaffung möglichst zusammenhängender Vegetationsflächen.
- Erhalt von zusammenhängenden standortgerechten Gehölzflächen.
- Gezielte Durchgrünung des Gebietes mit standortgerechten Laubbäumen und Gehölzstreifen (Beschattung und Verdunstung).
- Vermeiden von baulichen Riegeln (auch Gehölzstreifen), vielmehr Ausrichtung der Bebauung und Gehölzflächen zur Sicherung der Durchlüftung der geplanten und bestehenden Baugebiete.
- Schaffung naturnaher Versickerungsflächen für anfallendes Niederschlagswasser (und Verdunstung).

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde es erforderlich, ein schalltechnisches Gutachten zu erarbeiten, das die folgenden Aufgabenstellungen untersuchte und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen bewertete:

Straßenverkehrslärm

Als pegelbestimmende Schallquelle des Straßenverkehrslärms wirkt auf das Plangebiet die Hauptstraße (L 520) ein. Ausgehend von den Ergebnissen der Bundesverkehrszählung 2000 wurde die Verkehrsmenge auf das Jahr 2015 hochgerechnet und der Emissionspegel prognostiziert. Anschließend wurde eine Schallausbreitungsrechnung für das Plangebiet durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse wurden anhand der **DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau'** vom Juli 2002 in Verbindung mit den Orientierungswerten des **Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung'** beurteilt.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bis zu einer Entfernung von ca. 30 m von der Straßenmittelachse der L 520 die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 sowohl am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) als auch in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) überschritten werden. Von den Überschreitungen betroffen ist das östliche Baufenster des MI 1. An der nächstgelegenen Baugrenze zur L 520 betragen die Überschreitungen maximal 5 dB. Werden auf dieser Fläche im MI 1 an der Nordfassade möglicher Gebäude im Sinne der **DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise'** vom November 1989 als schutzbedürftig einzustufende Räume vorgesehen, so werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da im MI 1 Wohngebäude nur zulässig sind, wenn sie im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung errichtet werden und auf dem östlichen Baufenster im MI 1 derzeit die Ansiedlung einer Dienstleistungs- und Versorgungsnutzung vorgesehen ist sowie aus städtebaulichen Gründen verzichtet die Ortsgemeinde Gerolsheim auf aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der L 520. Um einen ausreichenden Schallschutz für schutzbedürftige Nutzungen sicherzustellen, werden passive Schallschutzmaßnahmen für die von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffene Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die zur Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile notwendigen Lärmpegelbereiche können den Festsetzungen des Bebauungsplans entnommen werden.

Gewerbelärm

Im Mischgebiet 1 (MI 1) ist die Ansiedlung einer Dienstleistungs- und Versorgungsnutzung vorgesehen. Außerdem befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Parkplatz, der im wesentlichen von den Besuchern des in der

Nähe vorhandenen Friedhofs genutzt wird. Von diesen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gehen Geräuschemissionen aus, deren Verträglichkeit mit den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu untersuchen ist. Auf Ebene des Bebauungsplans wurden für diese emittierenden Nutzungen typische Modelle der Nutzung erarbeitet, deren Schallemission prognostiziert und Ausbreitungsrechnungen zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Herpfengasse Ost' durchgeführt. Entsprechend den Festsetzungen in den Bebauungsplänen 'Östlich der Hintergasse, Änderungsplan I' und 'Froschau, Änderungsplan I' handelt es sich bei den schutzwürdigen Nutzungen nördlich der L 520 um Allgemeine Wohngebiete. Die Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung nördlich des Friedhofs und westlich des Plangebiets 'Herpfengasse Ost' wurde entsprechend einem Allgemeinen Wohngebiet eingestuft.

Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen aufgrund des Parkplatzes und der vorgesehenen Dienstleistungs- und Versorgungsnutzung wurde in Konkretisierung der DIN 18005 die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz '**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)**' vom 26. August 1998 herangezogen. Das Ziel des schalltechnischen Gutachtens auf Ebene des Bebauungsplans war es, die grundsätzliche Realisierungsmöglichkeit einer Dienstleistungs- und Versorgungsnutzung im MI 1 im östlichen Baufenster bei einer gleichzeitigen Berücksichtigung des vorhandenen Parkplatzes zu überprüfen. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan kann eine detaillierte schalltechnische Überprüfung auf Ebene der Baugenehmigung, wenn die Einzelheiten der Planung, z.B. Lage der Andienungszone, der Stellplätze etc., vorliegen, nicht ersetzen.

Dem schalltechnischen Gutachten liegt die Annahme zugrunde, dass die gewerblichen Nutzungen im MI 1 sowie der Parkplatz im wesentlichen nur am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) genutzt werden.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet 2 (MI 2) ist für diese Flächen von keiner Schallabstrahlung auszugehen, die in schalltechnisch relevantem Maß auf die in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen einwirkt.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Nutzung des vorhandenen Parkplatzes sowie eine mögliche Dienstleistungs- und Versorgungsnutzung im MI 1 oder eine Nutzung mit vergleichbarem Emissionsverhalten mit den angrenzenden vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen verträglich

ist. Am kritischen Immissionsort wird der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag um 1 dB unterschritten.

Der Aufstellung des Bebauungsplans 'Herpfengasse Ost' stehen bei Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen gegen den Straßenverkehrslärm keine schalltechnischen Bedenken entgegen. Die Nutzung des vorhandenen Parkplatzes sowie eine Dienstleistungs- und Versorgungsnutzung im MI 1 bzw. eine vergleichbar emittierende Nutzung ist mit den in der Umgebung vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen verträglich.

Arten/Biotope

Durch die geplante Erschließung und Bebauung bisher weitgehend unbeeinträchtiger Flächen gehen Biotopbestände mit einer mittleren und sehr geringen bioökologischen Wertigkeit verloren.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden folgende Anforderungen an die Planung gestellt:

- Weitestgehender Erhalt der Biotope hoher und mittlerer Wertigkeit.
- Einhaltung von Mindestabständen zwischen den hochwertigen Biotopstandorten und den geplanten baulichen Anlagen zur Minimierung der Störeinträge.
- Sicherung eines Mindestanteiles an Vegetationsflächen, Schaffung größerer, zusammenhängender Grünflächen und deren Vernetzung.
- Gezielte Durchgrünung des Gebietes auf öffentlichen und privaten Flächen mit standortgerechten Gehölzen, Berücksichtigung geeigneter Nährgehölze für die vorhandene Tierwelt.
- Schaffung abwechslungsreicher Grünbereiche (offene Strukturen, dichtere Gehölzstrukturen, Mulden zur Regenwasserrückhaltung, Verdunstung und Versickerung über die belebte Bodenzone).
- Sicherung zusätzlicher Flächen außerhalb des Plangebietes zum Ausgleich der Eingriffe, wenn dies innerhalb des Gebietes nicht zu 100% erreicht werden kann.

Orts- und Landschaftsbild/Erholung

Aufgrund der Ortsrandlage handelt es sich bei dem Plangebiet um einen städtebaulich sensiblen Bereich. Die geplante Neubebauung führt zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes. Die Blickbeziehung zum vorhandenen Ortsrand im Übergangsbereich zur Landschaft wird durch die Bebauung beeinträchtigt. Eine standorttypische Ortsrandeingrünung mit extensiven Grünflächen wird den Eindruck einer „gewachsenen“ Struktur wieder herstellen und einen harmonischen Übergang zur umgebenden Landschaft bilden.

Vorhandene Gehölzbestände, die den bisherigen Ortsrand prägen, werden aufgrund der Baumaßnahmen zum Teil gerodet, Lagerflächen entfernt. Dies kann eine aufwertende Wirkung für das bisherige Orts- und Landschaftsbild darstellen.

Durch die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen wird die vorhandene Oberflächengestalt verändert. Bauliche Anlagen können durch unzureichende Berücksichtigung der örtlichen Bauweisen das Ortsbild erheblich stören. Die Gestaltung der Gärten mit pflegeleichten Gehölzen und monotonen Zierrasen tragen ebenfalls dazu bei.

Insbesondere aufgrund der Randlage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft mit Eignung für die extensive, landschaftsbezogene Erholung ist hier besondere Rücksicht geboten. Auf der anderen Seite ergeben sich hier Potenziale zur standortgerechten Eingrünung des Ortsrandes im Übergangsbereich von der bebauten Ortslage zur umgebenden Landschaft.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden folgende Anforderungen an die Planung gestellt:

- Schaffung eines ortsgerechten Übergangs von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft durch entsprechende extensive Eingrünung.
- Intensive innere Durchgrünung des Baugebietes mit standortgerechten Gehölzen, Vernetzung nach außen.
- Entwicklung zusammenhängender Grün- und Biotopstrukturen.
- Berücksichtigung der örtlichen Bautraditionen bei der Gestaltung der baulichen Anlagen, Vermeiden unpassender und austauschbarer Gestaltelemente.
- Anlage von Wegen zur Verknüpfung der bebauten Ortslage mit der umgebenden Landschaft zur Schaffung von Erlebnisräumen.

Zusätzlich zu diesen eher negativen Auswirkungen des Bebauungsplanes sind jedoch auch positive Auswirkungen zu verzeichnen. Hierzu gehören:

- Die Schaffung von 2,1 ha gemischter Baufläche als Fläche für die Ansiedlung von Infrastruktur und für den Ort wirtschaftlich wichtigen gewerblichen Einrichtungen sowie Wohnungen in einem ansprechenden Umfeld.
- Die Schaffung von öffentlichen und privaten Grünflächen.
- Die Ordnung der bestehenden Zugänge zur freien Landschaft durch die Anlage von Fußwegen.
- Die Stärkung der örtlichen und regionalen Wirtschaftskraft durch den Bau der Erschließungsanlagen und der Gebäude.

6. Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt.

Der Bebauungsplan (Stand 07.10.2003) sieht eine nahezu vollständige Überplanung der Fläche vor. Biotoptypen mittlerer Wertigkeit werden zerstört, was neben dem Bodenverbrauch durch Versiegelungs- und Bebauungsmaßnahmen den gravierendsten Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Hochwertige Biotoptypen werden in Ihrem Bestand durch entsprechende Festsetzung gesichert.

Mit der Berücksichtigung des Zieles "Minimierung des Versiegelungsgrades" durch Festsetzung der maximalen GRZ von 0,6 und 0,4 und der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen kann der Versiegelungsgrad der privaten Grundstücksflächen relativ gering gehalten werden. Es wird hiermit dem gesetzlichen Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen.

Im Plangebiet sind jedoch keine Entsiegelungsmaßnahmen möglich, vielmehr müssen hier Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers am Ort des Anfalls und der ausgesprochene Hinweis zur Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung sowie durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades (Empfehlung von wasserdurchlässiger Belagsgestaltung) können die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes im Gebiet selbst relativ gering gehalten werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf eine möglichst flächensparende Erschließung und eine Begrenzung der Versiegelung durch die Reduzierung der Grundflächenzahlen (GRZ zum Teil unter den Höchstwerten der BauNVO) hingewirkt.

Die Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Gebietes ermöglicht eine relativ zusammenhängende Grünstruktur und eine Verbindung mit der umgebenden Landschaft.

Durch das städtebauliche Konzept und die Umsetzung im Rechtsplan mit den entsprechenden Festsetzungen können einige Konflikte aus landespflegerischer Sicht größtenteils von vornherein vermieden werden.

Das 21.515 m² große Plangebiet stellt sich heute durch seine überwiegend intensive Nutzung als anthropogen relativ stark überformtes Gebiet dar. Die derzeitige Versiegelung ist mit ca. 562 m² im Verhältnis relativ gering, so dass die Böden in ihren natürlichen Funktionen weitestgehend ungestört sind. Der Anteil hochwertiger Biotoptypen an der Gesamtfläche ist mit ca. 1.300 m² (6 %) eher gering. Mittelwertige Biotoptypen mit ca. 8.741 m² (40,6 %) und die sehr geringwertigen Biotoptypen der Rebflächen und versiegelten Flächen mit ca. 11.474 m² (53,4 %) machen den größten Teil des Gebietes aus. Folgende Tabelle stellt die derzeitige Situation zahlenmäßig dar und zeigt auch die bioökologischen Wertigkeiten der einzelnen Vegetationsformen auf.

Vegetations-einheit	Bioökologische Wertigkeit	Fläche in m ²	Anteil
Vegetationseinheit der Strauch- und Baumhecken	hoch	1.300,0	6,0%
Vegetationseinheit der Strauch- und Baumhecken	mittel	973,0	4,5%
Vegetationseinheit der Wiesen mittlerer Standorte mit unterschiedlichem Ruderalisierungsgrad	mittel	5.793,0	26,9%
Vegetationseinheit der Kleingartenanlagen, Gartenflächen und ehem. Gartenflächen	mittel	1.975,0	9,2%
Vegetationseinheit der Rebflächen (intensiv bewirtschaftet)	sehr gering	10.057,0	46,7%
Flächen ohne Vegetation, versiegelte und überbaute Flächen	sehr gering	1.417,0	6,6%
Summe		21.515,0	100,0%

Tabelle Bestand

Durch die vorgesehene Entwicklung des Gebietes „Herpfengasse Ost“ entstehen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch den Bodenverbrauch, das heißt durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Insgesamt werden ca. **11.396 m² Boden** neu versiegelt (maximal zulässige Versiegelung der Planung durch Bebauung, Zufahrten, Stellplätze und Verkehrsflächen) und stehen damit für die natürlichen Funktionen wie Ausgleich des Wasserhaushaltes, Filter und Puffer sowie Standort der natürlichen Vegetation nicht mehr zur Verfügung. Die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des **Wasserhaushaltes** und der **kleinräumigen klimatischen Verhältnisse** sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die vorhandenen hochwertigen Vegetationsflächen der Gehölzbestände werden nicht überplant. Es gehen **Biotoptypen** mittlerer bzw. solche mit sehr geringer Wertigkeit verloren.

Geplante Nutzung	Bioökologische Wertigkeit	Fläche in m ²	Anteil
Überbaubare Grundstücksflächen, MI, GRZ 0,4 und 0,6 sowie GR max 150 m ² (+ Anteil für Zufahrten, Garagen etc.)	sehr gering	8.728,0	40,6%
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. öffentl. Parkplätze)	sehr gering	3.130,0	14,5%
Fuß- und Radwege	sehr gering	100,0	0,5%
Öffentliche Grünflächen	mittel	1.185,0	5,5%
Private Grün- und Freiflächen	mittel - hoch	7.072,0	32,9%
Private Grünflächen, Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	hoch	1.300,0	6,0%
Summe		21.515,0	100,0%

Tabelle Planung

Die Veränderung des **Orts- und Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion** ist als nicht unwesentlich einzustufen, da eine große, jedoch insgesamt relativ wenig strukturierte Fläche nunmehr erschlossen und bebaut wird. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen zu den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen kann von einer den örtlichen Bauweisen entsprechenden Bebauung ausgegangen werden. Die Baukörper sollen sich in Kubatur und Größe der dörflichen Struktur anpassen. Mit einer intensiven Durchgrünung des Baugebietes und der Ausbildung eines entsprechenden Ortsrandes mit Begrünung kann eine positive Wirkung auf das Ortsbild ausgehen. Für Erholungssuchende werden neue Fußwegeverbindungen zur Landschaft geschaffen.

Da eine rechnerische **Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung** aufgrund der unterschiedlichen und nur schwer definierbaren Wertigkeiten und zeitlichen Horizonte der Wertentwicklung kaum möglich ist, besteht die Forderung nach einem Ausgleich der Eingriffe mindestens im Verhältnis 1:1. Das heißt, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes maximal zu erwartende Versiegelung (Gebäude, Nebenanlagen und Erschließung) ist flächenmäßig zu 100% auszugleichen. Dabei sind im Gebiet geplante Verbesserungen der ökologischen Wertigkeit anzurechnen. Verbleibende Defizite sind außerhalb, möglichst im räumlichen Zusammenhang oder an anderer geeigneter Stelle durch wertverbessernde Maßnahmen auszugleichen.

Häufig sind die zu erwartenden negativen Wirkungen auf Boden, Natur und Landschaft weitgehend durch die Betrachtung der Versiegelung größtenteils abgedeckt. Das heißt, die Funktion des Bodens, der hier durch die Versiegelung zerstört wird, bündelt die meisten anderen Funktionen des Naturhaushaltes und die Minderung der bioökologischen Wertigkeit in sich. Es sind keine zusätzlichen Faktoren, die das Maß des Ausgleichs erhöhen würden, anzusetzen. Dies ist z.B. der Fall, wenn

besonders starke Beeinträchtigungen des Klimas oder sehr wertvoller Biotopstrukturen zu erwarten sind.

Im vorliegenden Fall ist aus landespflegerischer Sicht kein zusätzlicher Ausgleich der durch eine Überplanung entfallenden hochwertigen Biotopflächen erforderlich, da diese erhalten werden. Damit ergibt sich für den Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe ein **Ausgleichsvolumen von insgesamt 11.396 m²**.

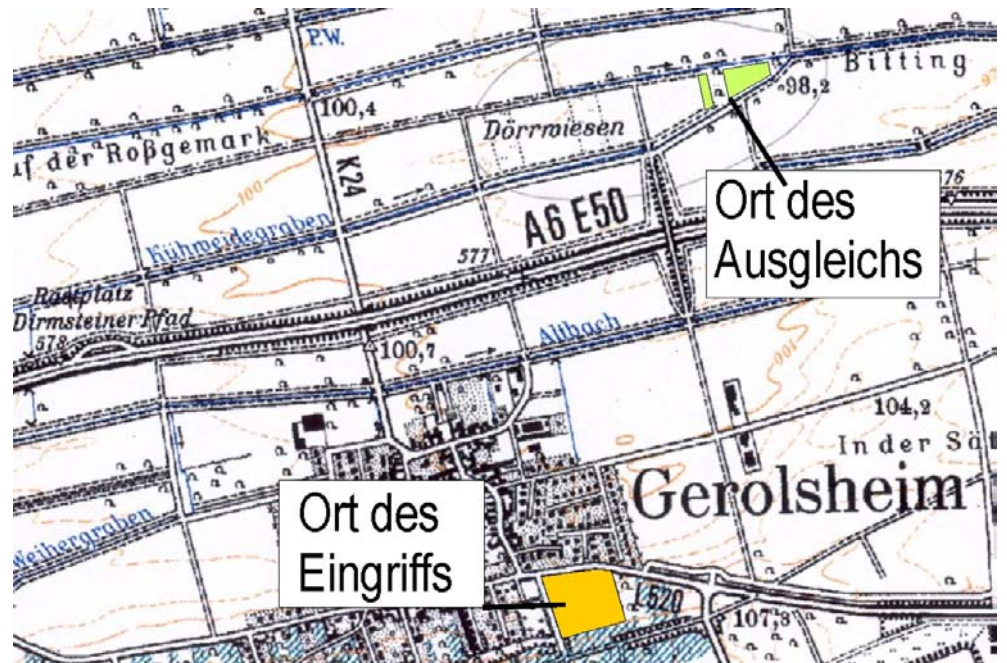
Neben den aufgeführten, meist negativen Wirkungen der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben sich durch die Realisierung des Bebauungsplanes auch folgende positive Auswirkungen.

Es werden 1.185 m² öffentliche und 780 m² private Grünflächen festgesetzt. Die Gestaltung als extensive Wiese mit Baumpflanzung und dichte Gehölzanpflanzung bedeuten eine Aufwertung im Vergleich zur heutigen Situation, so dass diese Flächen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Plangebietes herangezogen werden können. Dabei werden die öffentlichen Grünflächen, die bisher geringwertige Flächen ersetzen, im Verhältnis 1 : 1 und die privaten Grünflächen im Verhältnis 1 : 1,5 (Aufwertung durch standortgerechte Bäume und Sträucher) angerechnet und mit einer Flächengröße von 1.645 m² in den Ausgleich eingestellt. Der Anteil öffentlicher Grünflächen, die an Stelle der durch die Anlage der Retentionsflächen entfallenden Gehölzbestände angelegt werden, dienen als Ausgleich dafür und werden daher in der Bilanzierung nicht gesondert aufgeführt.

Werden die Wirkungen zahlenmäßig in Ansatz gebracht, ergibt sich ein Verhältnis zwischen den Flächen neuer Versiegelung und den Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes von 11.396 m² zu 1.645 m². Durch die Anlage von Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die geplanten Pflanzmaßnahmen werden Flächen mit zum Teil geringer Wertigkeit in höherwertige Flächen umgewandelt. Für den aus landespflegerischer Sicht erforderlichen Ausgleich der Eingriffe sind daher **zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes** notwendig. Insgesamt ist der Eingriff durch Maßnahmen der Größenordnung von **ca. 9.751 m²** außerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Entsprechend den Zielvorstellungen des Landschaftsplanes sollen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorzugsweise auf den entsprechend im FNP gekennzeichneten Flächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB durchgeführt werden. In und um Gerolsheim handelt es sich hier vor allem um Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich des Grünzuges und der südlich daran angrenzenden Bereiche.

Die Gemeinde Gerolsheim besitzt in der Gewanne "Dörrwiesen" gemeindeeigene Grundstücke (Flurstücksnrn. 1453 und 1451), die für den landespflegerischen Ausgleich geeignet sind. Folgende Abbildung zeigt die Lage der Eingriffs- und Ausgleichsflächen im gesamtörtlichen Zusammenhang.



Es sind auf den derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen folgende Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe vorzunehmen:

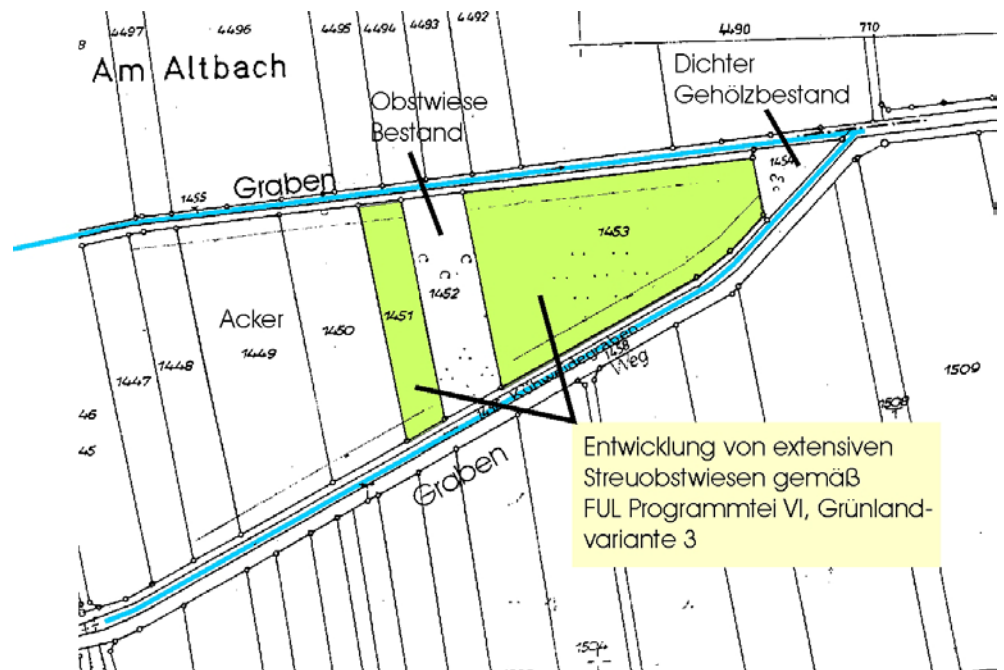
Umwandlung der intensiv ackerbaulich und als Grünland genutzten Fläche zwischen den Gräben in eine extensiv genutzte Streuobstwiese mittlerer Standorte, gemäß der Grundsätze für die Erhaltung, Pflege und Neuanlage von Streuobstwiesen -Grünlandvariante 3- des Förderprogrammes Umweltschonende Landwirtschaft (FUL), Programmteil VI (vgl. dazu auch Anlage 1). Vorzunehmen ist die Einsaat einer artenreichen Wiesensaatgutmischung mit hohem Anteil krautiger Pflanzen (nur auf der Ackerfläche) und das Anpflanzen von Obstbaumhochstämmen im Abstand von 15 x 15 m (mittlere Pflanzdichte von ca. 44 Bäumen pro Hektar).

Das Flurstück Nr. 1453 mit einer Fläche von 6.640 m², das derzeit als Intensivgrünland genutzt ist, wird durch Umwandlung in eine extensive Streuobstwiese im Verhältnis 1 : 1 aufgewertet und weist damit ein Ausgleichspotenzial von 6.640 m² auf.

Das Flurstück Nr. 1451 mit einer Fläche von 1.650 m² ist intensiv ackerbaulich genutzt. Die Umwandlung in eine extensive Streuobstwiese wertet die Fläche im Verhältnis 2 : 1 auf, es ergibt sich ein Ausgleichspotenzial von 3.300 m², so dass mit

beiden Flächen der noch erforderliche Ausgleich außerhalb des Baugebietes erzielt wird.

In Ergänzung der bereits zwischen den beiden Teilflächen vorhandenen Obstwiese bietet sich diese Maßnahme an um eine zusammenhängende Fläche ökologisch aufzuwerten. Folgende Abbildung zeigt die beiden gemeindeeigenen Teilflächen, die zum Ausgleich herangezogen werden.



Eine weitere Entwicklung in westlicher Richtung ist im Rahmen eines gemeindlichen Ökokontos vorstellbar, so dass ein größerer zusammenhängender Bereich hochwertiger Flächen entstehen kann.

Eingriffe in Natur und Landschaft			
maximal mögliche Überbauung		Faktor 1:1	8.728,0 m ²
Verkehrsflächen		Faktor 1:1	3.230,0 m ²
Summe			11.958,0 m ²
abzüglich bereits versiegelter Flächen			-562,0 m ²
			11.396,0 m ²
Biotopverlust sehr hochwertiger Flächen	0,0	Faktor 2:1	0,0 m ²
erforderlicher Ausgleich gesamt			11.396,0 m ²
Aufgewertete Flächen (Ausgleich innerhalb)			
Öffentliches Grün	475,0	Faktor 1:1	475,0 m ²
Private Grünflächen	780,0	Faktor 1,5:1	1.170,0 m ²
Summe			1.645,0 m ²
erforderlicher Ausgleich außerhalb:			9.751,0 m²
Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes			
Umwandlung Intensivwiese in extensive Streuobstwiese	6.640,0	Faktor 1:1	6.640,0 m ²
Umwandlung Ackerfläche in extensive Streuobstwiese	1.650,0	Faktor 2:1	3.300,0 m ²
Summe Ausgleich außerhalb			9.940,0 m ²

Tabelle Ausgleich

Die genannten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Untersuchungsgebietes sind mit insgesamt 9.751 m² Ausgleichsvolumen in die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zum Bebauungsplan „Herpfengasse Ost“ einzustellen. Damit kann der erforderliche Ausgleich zusammen mit den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erzielt werden, das heißt, das Maß an maximal möglicher Versiegelung durch den Bebauungsplan kann damit vollständig kompensiert werden.

Mit den geplanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes können die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild so weit wie möglich vermieden und gemindert und durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Versiegelung des Bodens ist aufgrund der Unvermehrbarkeit dieses Schutzgutes nicht ausgleichbar, sofern nicht an anderer Stelle versiegelte Flächen entsiegelt werden.

Der Aufstellung des Bebauungsplans 'Herpfengasse Ost' stehen bei Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen gegen den Straßenverkehrslärm keine schalltechnischen Bedenken entgegen. Die Nutzung des vorhandenen Parkplatzes sowie eine Dienstleistungs- und Versorgungsnutzung im MI 1 bzw. eine vergleichbar emittierende Nutzung ist mit den in der Umgebung vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen verträglich.

Im Rahmen der **vorgezogenen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger** wurden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.

Seitens der **Träger öffentlicher Belange** wurden folgende Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht, die von der Gemeinde untereinander und gegeneinander sach- und fachgerecht abgewogen wurden. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt und das Abwägungsergebnis erläutert.

- Seitens des NABU Wachenheim / Deidesheim und BUND Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. wurde die Bewertung der bestehenden und geplanten Grünflächen kritisiert und die Forderung nach Verbleib der Gehölzbestände im südlichen Böschungsbereich in öffentlicher Hand geäußert. Weiterhin sollte die externe Ausgleichsmaßnahme entsprechend gesichert werden.

Die bestehenden Gehölzbestände sind aufgrund der Artenzusammensetzung eher gering zu bewerten, die neu anzulegenden Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen auszubilden und daher höher zu bewerten. Gesichert wird dies durch Umsetzung durch den Erschließungsträger entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes. Der Erhalt der Böschung mit Bewuchs soll durch Festlegungen im Rahmen der Verträge zum Grundstücksverkauf geregelt werden. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen und Zuordnung gesichert.

- Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Bauen und Umwelt hat keine Bedenken, wenn die Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz berücksichtigt wird.

- Der Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan geäußert und bat um Abstimmung der externen Ausgleichsmaßnahme mit dem Zweckverband.

Dies erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planungen.

- Das Landesamt für Denkmalpflege hat einige Hinweise zu Auflagen, die in die Bauausführungspläne aufzunehmen sind, um den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes Rechnung zu tragen, gegeben.

Diese wurden entsprechend in den Hinweisen berücksichtigt.

- Die Verbandsgemeindeverwaltung Grünstadt-Land, FB 4, Komm. Betriebe hat einige Hinweise zu den Erschließungsbeiträgen gegeben.

Diese Hinweise berühren den Bebauungsplan nicht unmittelbar.

- Die Pfalzwerke AG gab Hinweise zum Leitungsbestand, der entsprechend in der Erschließungsplanung Berücksichtigung findet. Der Bebauungsplan wird hiervon nicht mittelbar berührt.
- Seitens der Landwirtschaftskammer wurde auf die bestehende Nutzung des Friedhofsweges als landwirtschaftlicher Weg und die Sicherung dieser Nutzung hingewiesen. Für den Ostteil wird zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und geplanter Grünfläche ein Pflegeweg angeregt, auch aus Gründen der neuen Pflanzenschutz-Anwendungsbestimmungen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden begrüßt und dazu Hinweise zu Pflanzabständen und Artenauswahl gegeben.

Zur Sicherung der Nutzung des Friedhofsweges als Wirtschaftsweg wurde ein Verbot der Ein- und Ausfahrt in diese Straße von den angrenzenden Grundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein Pflegeweg an der Ostseite ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht erwünscht und auch nicht erforderlich, da die Privatgrünflächen von den jeweiligen Grundstücken aus gepflegt werden können. Der geplante Grünstreifen von 5 m Breite ist aus landespflegerischer Sicht zur Ortsrandeingrünung und als Schutz zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzung erforderlich und soll daher nicht verringert werden. Die Details der Begrünung und der Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der weiterführenden Planungen berücksichtigt.

- Das Vermessungs- und Katasteramt hat die Plangrundlagen verglichen, eine örtliche Überprüfung hat nicht stattgefunden. Eine Bodenordnung ist erforderlich.

In der Begründung ist unter Punkt 8 beschrieben, dass eine Bodenordnung erforderlich ist.

- Die Pfalzgas GmbH hat die Leitungsbestandpläne vorgelegt und Hinweise dazu gegeben.

Der Leitungsbestand liegt im Bereich der Zufahrt zum Friedhofsweg und berührt den Bebauungsplan daher nicht direkt.

- Seitens des Kulturamtes wird nach der Zufahrt zu den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von der Landesstraße aus gefragt und auf die Pflanzabstände nach Nachbarrecht hingewiesen.

Der bestehende Weg an der Ostgrenze wurde überplant, da die Grundstücke von Süden her erschlossen sind. Es war bislang ohnehin nur ein Grundstück entlang der Längsseite vom Weg begleitet. Die Abstände werden in der weiterführenden Planung berücksichtigt.

- Das Landesamt Geologie und Bergbau gab einige Hinweise zur Anwendung der DIN-Vorschriften bei Bodenarbeiten, zu Differenzen zwischen den Ausführungen der Textfestsetzungen und der Begründung und zu Baugrunduntersuchungen.

Die Hinweise wurden entsprechend aufgenommen und die Begründung entsprechend den Aussagen der Textfestsetzungen korrigiert.

- Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr forderte die Berücksichtigung folgender Punkte: 1. Abstimmung der Detailplanung zur Einmündung mit dem LSV, 2. Berücksichtigung der Bauverbotszone von 20 m entlang der Landesstraße, 3. Eintragung eines Sichtdreieckes an der Einmündung, 4. die ausschließliche Erschließung über die Friedhofstraße, 5. die Berücksichtigung der Pflanzabstände entlang der Landesstraße. Weiterhin wurden Hinweise zur Ableitung von Oberflächenwasser und zum Lärmschutz gegeben.

Die Detailplanung wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt. Die Ortsdurchfahrtsgrenze soll verschoben werden (Antrag der Gemeinde beim LSV), da eine Bebauung nahe der Straße den Ortseingang betont und zur Geschwindigkeitsreduzierung beiträgt. Das Sichtdreieck wurde eingetragen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über den Friedhofsweg. Die Baumpflanzungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung geplant, die Hinweise dabei berücksichtigt. Eingriffe zur Veränderung des Abflusses von Oberflächenwasser in Richtung Landesstraße sind nicht vorgesehen. Die Lärmschutzbelange werden durch Berücksichtigung der Aussagen des Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan und entsprechende Festsetzungen beachtet.

- Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz brachte Anregungen zur Wasserversorgung, zu Wasserschutzgebieten, zur Abwasserbeseitigung gem. § 2 LWG und zur Altlastensituation vor.

Die Wasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung gesichert. Wasserschutzgebiete werden nicht von der Planung berührt. Die Abwasserbeseitigung berücksichtigt die Belange durch entsprechende Trennkanalisation, Rückhaltung und gedrosselte Ableitung, Hinweise zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser im Gebiet auf privaten Flächen. Das Konzept wurde mit der SGD abgestimmt. Altlastenverdacht besteht auch aufgrund der bisherigen Nutzungen nicht.

- Die Telekom weist auf eine kostengünstige Verlegung der Kabel hin und damit die Möglichkeit, dass u.U. oberirdische verkabelt werden müsse.

Da die Erschließung des Baugebietes komplett neu hergestellt wird, ist eine kostengünstige unterirdische Verkabelung gesichert.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** wurden folgende Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht, die von der Gemeinde untereinander und gegeneinander sach- und fachgerecht abgewogen wurden. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt und das Abwägungsergebnis erläutert.

- Von Familie Schreiber und Familie Reinecke werden Bedenken hinsichtlich der Regenwasserableitung über den Zulauf zum Altbach vorgebracht und mit einer bereits derzeit bestehenden kritischen Abflusssituation begründet.

Anhand der Berechnungen des Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung kann keine Verschärfung der Situation bestätigt werden, da die Anlagen zum Rückhalt des 20-jährigen Regenereignisses innerhalb des Baugebietes ausgelegt sind. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Systems ist generell ausrei-

chend, Einschränkungen werden in Verschmutzungen o.ä. gesehen, die durch eine Grabensäuberung und –profilierung, ergänzt durch eine Reinigung der Abflussstrecke beseitigt werden können.

- Herr Hans-Dieter Schreiber sieht unter Berücksichtigung der neuen Pflanzenschutzanwendungsbestimmungen eine eingeschränkte Nutzbarkeit seiner an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Er verweist auch auf die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer und von Frau Veronika Schmitt.

In der Abwägung der einzelnen Anregungen und Belange untereinander und gegeneinander werden die öffentlichen Interessen zur Ausweisung des Baugebietes in Zusammenhang mit der Berücksichtigung der landespflegerischen und ortsbildprägenden Belange höher gewichtet als die privaten Interessen.

Unter Verweis auf die Pflanzenschutzrichtlinie ist anzumerken, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung auch weiterhin möglich ist, da die Richtlinie nur für bestimmte Pflanzenschutzmittel die Einhaltung von Spritzabständen vorschreibt, die durch den Anwender einzuhalten sind. Alternativ ist es möglich, dass entweder durch den Anwender andere Pflanzenschutzmittel angewendet werden, bei denen der Abstand nicht eingehalten werden muss, eine abdriftmindernde Spritztechnik angewandt wird oder dass die betroffenen Pflanzenreihen nicht mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden, z.B. ökologischer Anbau. Der Schutz der angrenzenden Baugrundstücke durch einen 5 m breiten Gehölzstreifen gegen Einflüsse aus der landwirtschaftlichen Nutzung ist höher einzuschätzen als bei einem nur 3 m breiten Streifen.

- Die von der Landwirtschaftskammer und des Kulturamtes vorgebrachten Hinweise zur Bepflanzung gemäß Nachbarrecht werden durch Verweis auf dieses Gesetz berücksichtigt. Die weiterhin aufrecht erhaltenen Einwände des Kulturamtes wurden entsprechend der bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgenommenen Abwägung erneut so behandelt.
- Familie Petry äußerte Bedenken hinsichtlich der Ableitung des Außengebieteswassers von den südlich angrenzenden Grundstücken und der Gehölzbestände im Bereich der Böschung. Hier werden Nachbarschaftsstreitigkeiten aufgrund der Pflege und Unterhaltung befürchtet.

Da die Maßnahmen zur Ableitung des Außengebieteswassers außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, wurden dazu lediglich Hinweise zur Behandlung des Außengebieteswassers in die Begründung aufgenommen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließung. Am 08.07.03 fand mit den betroffenen Grundstückseigentümern der Flurstücke 303 bis 306 eine Ortsbegehung statt. Die weinbaulich bewirtschafteten Grundstücke werden bis auf das Flurstück Nr. 306 parallel zum Hang bearbeitet, so dass aufgrund der topographischen Verhältnisse ein Großteil der Oberflächenwässer nach Westen zum Friedhofsweg abgeleitet wird.

Mit dem Eigentümer des Flurstücks 306 wurde Einvernehmen erzielt, dass im nördlichen Bereich seines Grundstückes eine zusätzliche ca. 50 cm hohe Auffüllung erfolgt, um die Oberflächenwässer nach Westen ableiten zu können. Dies Auffüllung von ca. 20 m³ wird im Zuge der Tiefbauarbeiten ausgeführt.

Der Gehölzbestand im Bereich der Böschung erstreckt sich nicht nur über die genannten Grundstücke sondern auch im Bereich der nördlich angrenzenden Baugrundstücke. Die Eigentümer sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Erhalt der Bestände verpflichtet. Der Gehölzbestand ist als Gesamtheit zu betrachten, da er auch entsprechend im Flächennutzungsplan als erhaltenswerter Grünzug dargestellt ist. Unter Berücksichtigung der gemeinsamen Zielsetzung zum Erhalt und zur Pflege der Gehölzbestände im Böschungsbereich ist nicht von Nachbarschaftsstreitigkeiten auszugehen. Sollten

dennoch evt. Probleme auftreten, sind diese privatrechtlich zu regeln und nicht durch den Bebauungsplan

- Der Hinweis des FB 4 (Kommunale Betriebe) der Verbandsgemeindeverwaltung Grünstadt-Land zu den Erschließungsbeiträgen im Bereich des westlichen Friedhofsweges berührt den bebauungsplan nicht unmittelbar.
- Die seitens des Landesamtes für Denkmalpflege vorgebrachten Hinweise wurden bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung im selben Wortlaut vorgebracht. Soweit nicht bereits in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes enthalten, wurden diese dementsprechend bereits damals eingearbeitet.
- Das Landesamt für Straßen und Verkehr hielt seine Forderung nach Einhaltung einer Bauverbotszone entlang der Landesstraße 520 weiter aufrecht. In Abstimmung mit der Ortsgemeinde und Verbandsgemeindeverwaltung wurde eine Einigung dahingehend erzielt, dass eine Bauverbotszone von 10,0 m im Bebauungsplan eingehalten wird. Die Planzeichnung und Festsetzungen wurden entsprechend geändert und ergänzt.

7. Flächenbilanz

	Flächengröße	Flächenanteil in %
Gesamtfläche	21.515 m²	100,0 %
Bauflächen	15.020 m²	69,8 %
Mischgebiet (MI)		
MI-1	4.460 m ²	
MI-2	10.560 m ²	
Grünflächen	3.265 m²	15,2 %
Öffentliche Grünflächen	1.185 m ²	
Private Grünflächen	2.080 m ²	
Verkehrsflächen	3.230 m²	15,0 %
Straßenfläche (Bestand)	355 m ²	
Verkehrsberuhigter Bereich	2.235 m ²	
Parkplätze	540 m ²	
Fuß- und Radwege	100 m ²	

8. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich.