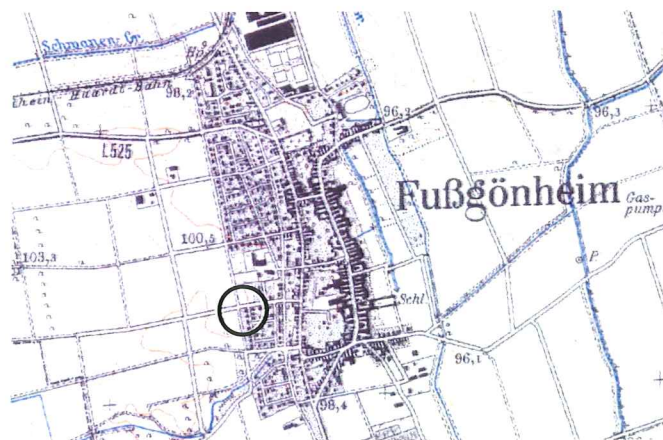


Gemeinde Fußgönheim Bebauungsplan "Altes Tennisgelände"

Begründung

Stand: 21.04.2004



WERK · PLAN >>>

ARCHITEKTEN • STADTPLANER • INGENIEURE

67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 362040
FAX : (0631) 3620444

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich	2
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	3
2.1	Regionaler Raumordnungsplan (RROP)	3
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	3
2.3	Umweltverträglichkeit	4
3.	Planungsanlass und Planungsziele	5
4.	Planerische Festsetzungen	6
5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
	Baubedingte Wirkungen	10
	Anlagebedingte Wirkungen	10
	Nutzungsbedingte Wirkungen	10
	▪ Boden/Wasserhaushalt	11
	▪ Klima/Luft	12
	▪ Arten/Biotope	12
	▪ Orts- und Landschaftsbild/Erholung	13
6.	Abwägung	15
7.	Flächenbilanz	23
	Bauflächen	23
	Grünflächen	23
	Verkehrsflächen	23
8.	Bodenordnung	24

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,53 ha liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Fußgönheim. Das bestehende Tennisgelände mit Clubhaus soll verlagert werden und die frei werdende Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden. Im Norden grenzt die Grundschule und im Osten der Kindergarten an. Das Plangebiet wird im Süden über die bestehende Karl-Friedrich-Huth Straße und die Römerstraße erschlossen. Es umfasst die Flurstücksnummern des Tennisplatzes 1906/17, 2605 und 1906/23 sowie einen Teilbereich des Schulgeländes 1906/16 (3,0 m breiter Streifen entlang der nördlichen Grenze von 1906/17).

Weiterhin ist eine Ausgleichsfläche Bestandteil des Geltungsbereiches. Sie befindet sich am Rohrlachweiher und umfasst Teile der Grundstücke 2288/1 und 2289 (ca. 244 m²).



Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 *Regionaler Raumordnungsplan (RROP)*

Die Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinland-Pfalz von 1989 und des Flächennutzungsplanes sind als planerische Vorgaben für die Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der **Regionale Raumordnungsplan** weist der Gemeinde Fußgönheim keine Zentrenfunktion zu.

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Siedlungsfläche Wohnen. Die den Ort umgebenden Flächen sind im RROP als sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen ausgewiesen. Im Westen und im Süden reicht der Regionale Grünzug bis an die Gemeindegrenze von Fußgönheim heran. Das Plangebiet wird im Westen von der landwirtschaftlichen Flächenausweisung tangiert.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes die Innenentwicklung zu fördern entspricht den Vorgaben des RROP zur flächensparenden Siedlungskonzeption und Vorrang der Innenentwicklung.

Der Regionale Raumordnungsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Da das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Fläche für Gemeinbedarf enthalten ist, wird der Regionale Raumordnungsplan entsprechend angepasst werden.

2.2 *Flächennutzungsplan (FNP)*

Der **Flächennutzungsplan** weist einen Teil des Plangebietes als Fläche für Gemeinbedarf aus und einen Teil als Wohnbaufläche aus.

Die Darstellungen des FNP entsprechen damit in Teilen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans und sind damit parallel zu ändern (§ 8 Abs. 3 BauGB: Parallelverfahren).

2.3 *Bebauungspläne*

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die Bebauungspläne „1. + 2. Langgewanne“ sowie „Süd“ berührt. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in den Bereichen, die die Bebauungspläne berühren, die Festsetzungen der genannten Bebauungspläne. Soweit sie nicht von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes überplant werden, behalten die Festsetzungen der genannten Bebauungspläne weiterhin ihre uneingeschränkte Gültigkeit.

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 überbaubaren Flächen betragen insgesamt 1.446 m², inklusive der Überschreitungsmöglichkeiten durch Garagen und Zufahrten 2.169 m²), ist **keine Vorprüfung** und damit auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung **erforderlich**.

3. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass zum Bebauungsplan „Altes Tennisgelände“ war der Wunsch des Tennisvereins, den Standort zu verändern. Das frei werdende Gelände bot in idealer Weise die Möglichkeit, den Bedarf an innerörtlichen Bauflächen zu decken und einen Ortsrand herzustellen. Auf der ca. 0,53 ha großen Fläche soll ein Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. 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 „Altes Tennisgelände“ 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 Fußgönheim besteht der Bedarf nach Wohnbauflächen im innerörtlichen Bereich. Das Plangebiet kann über bestehende innerörtliche Straßen wie die Karl-Friedrich-Huth-Straße und die Römerstraße erschlossen werden. Städtebaulich wird das Gebiet so in die bereits bebauten Bereiche integriert. Das Baugebiet liegt in idealer Zuordnung zur Grundschule und zum Kindergarten.

Folgende Teilziele des Bebauungsplanes sind zu nennen:

- Vermeiden von nicht notwendiger Flächenversiegelung,
- Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet,
- Berücksichtigung ökologischer und städtebaulicher Gesichtspunkte bei der Durchgrünung des gesamten Gebietes durch entsprechende Festsetzungen ,
- Vermeidung von gebietsfremdem Verkehr durch Verkehrsberuhigung
- Regelung der Bebaubarkeit durch Vorschläge zur Parzellierung und Neuordnung der Grundstücksgrenzen sowie des Ausnutzungsgrads der Grundstücke,
- Herstellen eines ansprechenden Siedlungsbildes durch Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere über das Gestalten der Dächer, Fassaden und Grundstückseinfriedungen,
- Schaffung eines geschlossenen Siedlungsbildes durch Ortsrandeingrünung.

4. Planerische Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet das Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies soll bewirken, dass das Gebiet vorwiegend der Wohnnutzung vorbehalten bleibt.

Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich geregelt.

Die in der Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden unzulässig, da sie nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen sowie die maximale Wandhöhe bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 0,7. Die höchst zulässigen Werte der Baunutzungsverordnung werden dadurch nicht ausgeschöpft. Es wird damit gewährleistet, dass die Bodenversiegelung nur auf das notwendige Maß beschränkt wird. Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstwerte ist lediglich durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50% (d.h. max. GRZ 0,525) möglich. Der Charakter angrenzender Siedlungsbereiche wird damit aufgenommen und einer übermäßigen Versiegelung vorgebeugt.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird ebenfalls aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Sie unterscheidet die First- und die Wandhöhe. Die Wand- und Firsthöhe bezeichnet die Höhe zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt. Die mittlere Höhe der Oberkante der zugeordneten Mischverkehrsfläche, gemessen an den Punkten der Verkehrsflächenbegrenzung, die den straßenseitigen Eckpunkten des Gebäudes am nächsten liegen, bildet den unteren Bezugspunkt der Wand- und Firsthöhe. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Schnittkante der beiden Dachflächen bzw. der obere Abschluss des Dachs. Es soll vermieden werden, dass überdimensionierte

Gebäude das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Die Festsetzungen berücksichtigen die Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung. Die zulässige Wandhöhe darf maximal 6,50 m betragen, die Firsthöhe maximal 10,50 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dienen dazu bei Gebäuden eine ausreichende Besonnung zu gewährleisten und attraktive Freiflächen in Süd- und Westlage zu erreichen. Durch die Stellung der baulichen Anlagen wird, verbunden mit der Festsetzung der Firstrichtung für die Einfamilien- und Doppelhausbebauung, ein einheitliches Straßenbild durch ähnliche Abstände der Gebäude zur Straße zu festgesetzt.

Die Bauweise ist in Anlehnung an den umgebenden Gebietscharakter als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude je nach Planeinschrieb als Einzelhäuser bzw. Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die offene Bauweise bedeutet die Einhaltung der seitlichen Grenzabstände der Gebäude. Diese richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung § 8 LBauO ff.

Oberirdische Garagen, Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen nach LBauO zulässig. Aus- und Einfahrten der Garagen müssen um 5,0 m von der Straße zurückversetzt sein, um Platz für einen zusätzlichen PKW-Stellplatz auf dem Grundstück zu schaffen.

Nebenanlagen und Nebengebäude sind nur bis zu 30 m³ umbauten Raumes zulässig, um die Errichtung übergroßer Garten-/Gerätehäuser und dgl. zu verhindern.

Mit der Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen (max. zwei Wohnungen je Wohngebäude) soll zum einen die Gebietscharakteristik gestärkt und auf der anderen Seite durch einen verminderten Stellplatzbedarf die Versiegelung durch Verkehrsflächen und Stellplatzflächen minimiert werden. Darüber hinaus sind die Erschließungsanlagen nicht darauf ausgelegt, den Verkehr zu bewältigen, der durch die mögliche Nutzung des Baugebietes für Mehrfamilienhäuser entsteht.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Ringschluss über vorhandene angrenzende Erschließungsstraßen, die Karl-Friedrich-Huth-Straße und die Römerstraße. Die Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigter Bereich nach PlanZVO ausgewiesen. Im Straßenraum ist die Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Verkehrsgrünflächen zur Einbindung der öffentlichen Parkplätze vorgesehen. Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen wurden zusätzliche öffentliche Parkplatzflächen ausgewiesen.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden zahlreiche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

auf den öffentlichen Grünflächen, den privaten Grundstücken und im Straßenraum 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 öffentlichen Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am westlichen Rand des Gebietes dient auch der Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft und der Schaffung eines städtebaulich ansprechenden Ortsrandes.

In Absprache mit der SGD-Süd erfolgt keine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort. Die Flächengröße des Bebauungsplanes wurde als zu gering erachtet, um eine sinnvolle Regenwasserversickerung vor Ort zu erreichen. Die bestehende Kanalisation (Trennsystem) kann die neu anfallende Regenwassermenge problemlos aufnehmen. Es werden Hinweise und Empfehlungen zur dezentralen Rückhaltung in Zisternen, Mulden und/ oder Teichen und zur Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser ausgesprochen. Für den wasserwirtschaftlichen Ausgleich gemäß §§ 61 und 62 LWG ist der entstehende Mehrabfluss von ca. 80 m³ vollständig, zeitnah und in hydraulischer Beziehung im Rahmen der Erschließung auszugleichen. In Abstimmung mit der SGD-Süd soll dieser Ausgleich im Bereich des Schwabenbaches erfolgen. Das Konzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend mit der Behörde angestimmt.

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, der Parabolantennen 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 Fußgönheim hinzuwirken.

Die Dächer der Hauptgebäude dürfen nicht als Flachdächer gestaltet werden, wodurch eine für Fußgönheim untypische Dachform ausgeschlossen werden soll. Lediglich für Nebengebäude und für untergeordnete Teile der Hauptgebäude sind Flachdächer zulässig, diese müssen dann jedoch begrünt werden. Bei Carports sind auch Flachdächer ohne Begrünung zulässig.

Bei Doppelhäusern und aneinandergrenzenden Garagen wird auf eine einheitliche Gestaltung hingewirkt, indem einheitliche Dacheindeckungen und -neigungen festgesetzt werden.

Bezüglich der Dachaufbauten werden Festsetzungen getroffen, 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 Möglichkeiten zur Fassadengestaltung wurden auf die Materialien beschränkt, die in das dörfliche Umfeld passen, eine Verwendung von untypischen Materialien wie Kunststoffen, keramischen/glasierten Materialien oder Metall wird damit verhindert.

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

Die Hinweise und Empfehlungen verweisen auf Handlungserfordernisse bei möglichen archäologischen Funden, zum Schutz unterirdischer Leitungen, einzuhalten- de Grenzabstände für Pflanzungen, Bauwerksgründungen und Kellerausbildung (Grundwasserflurabstand derzeit mind. 3,0 m laut TGU-Gutachten, Empfehlung im Hinblick auf mögliche Veränderungen des Grundwasserstandes in der Zukunft) sowie zur Abfallentsorgung und Belagsgestaltung.

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 des Ortsbereiches.

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

Durch die Realisierung des Baugebietes sind negative und positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten, da es sich in Teilen um einen bereits versiegelten und bebauten Bereich handelt (Tennenbelag des Tennisplatzes mit Clubhaus). 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 einzelnen Vegetationsbeständen und Biotoptypen einschließlich der vorkommenden Tierarten
- Lärm und Erschütterungen auf Zufahrtsstraßen und innerhalb des Baugebietes

Anlagebedingte Wirkungen

- Entfernen von rudimentären Vegetationsbeständen
- teilweise neue Bodenversiegelung, Bodenabgrabung und Aufschüttungen
- teilweiser Verlust von Versickerungs- und Verdunstungsflächen
- Minderung der Frisch- und Kaltluftproduktion / eingeschränkter Kaltluftabfluss
- Veränderung des Ortsbildes durch bauliche Anlagen

Nutzungsbedingte Wirkungen

- teilweise erhöhte Immissionsbelastung von Boden, Wasser und Luft

Nach § 21 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**

Der Boden und Wasserhaushalt ist im Plangebiet in erheblichen Maße bereits durch die vorhandene Versiegelung vorbelastet. Unversiegelte Flächen sind zum großen Teil mit einem Tennenbelag versehen, der in Bezug auf den Boden- und Wasserhaushalt eine geringe Wertigkeit besitzt. Der Flächenanteil dieser Fläche beträgt ca. 74,6 % der Gesamtfläche. Auf den im Plangebiet als Wiesen mittlerer Standorte und im Bereich der Baumgruppen steht aufgrund der zu erwartenden Versiegelung 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 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. Die kleinräumige Rückhaltung und Nutzung zur Gartenbewässerung kann zusätzlich einen Beitrag zur Verwendung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle leisten.

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 ca. 3.967 m² versiegelt bzw. verdichtet (entspricht 74,6 % der Gesamtfläche). Der Bebauungsplan ermöglicht zukünftig eine maximale Versiegelung von ca. 3.168 m². Der Versiegelungsgrad ist nach der Beplanung des Gebietes demnach geringer und es erfolgt insgesamt eine Aufwertung des Gebietes, wobei Altversiegelung und Neuversiegelung insgesamt nicht immer flächendeckend sind.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in den bislang unbelasteten Bereichen werden folgende Anforderungen an die Planung gestellt:

- Zwischenlagerung und Wiederverwendung des zu beseitigenden unbelasteten Oberbodens.
- Weitestgehende Wiederherstellung natürlicher Bodenverhältnisse nach der Bebauung.
- 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**

Kleinklimatische und lufthygienische Wirkungen gehen von jeder zusätzlichen Versiegelung und Teilversiegelung aus. Da das Plangebiet nur in geringen Teilen noch unbelastet ist, sind die Auswirkungen auf die Naturfaktoren als gering einzuschätzen. Jede neue Versiegelung wirkt sich jedoch weiter negativ auf das Kleinklima aufgrund der hohen Abstrahlwerte aus. Der Wärme- und Wasserhaushalt des Gebietes wird verändert, die klimatischen Ausgleichsfunktionen des Plangebietes werden gemindert. Bauliche Anlagen können zusätzlich die Kaltluftproduktion und deren Abfluss beeinträchtigen.

Durch das Verkehrsaufkommen der Anlieger 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 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).

▪ **Arten/Biotope**

Die geplante Erschließung und Bebauung erfasst zum Teil bisher eher gering beeinträchtigte Flächen, wie die vorhandenen Wiesen und Gehölze. Diese Biotopbe-

stände gehen zunächst verloren, sind in dieser Form und Qualität relativ leicht wieder herstellbar.

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

- Weitestgehender Erhalt der Biotope mittlerer Wertigkeit.
- Sicherung eines Mindestanteiles an Vegetationsflächen, Schaffung zusammenhängender Grünflächen.
- Gezielte Durchgrünung des Gebietes auf öffentlichen und privaten Flächen mit standortgerechten Gehölzen und naturnahe Gestaltung der Freiflächen, Berücksichtigung geeigneter Nährgehölze für die vorhandene Tierwelt (auch Brutplätze).
- 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***

Das bestehende Ortsbild ist im Übergang zur freien Landschaft im Bereich des Tennisgeländes bereits gestört. Das Fehlen der Ortsrandeingrünung wirkt sich negativ auf das vorhandene Ortsbild aus. Eine standorttypische intensive Ortsrandeingrünung im Bereich der Gärten kann den Eindruck einer „gewachsenen“ Struktur wieder herstellen und einen harmonischen Übergang zur umgebenden Landschaft bilden.

Das Tennisgelände geht als Sport- und Freizeitgelände zur Erholung an diesem Standort verloren. Allerdings wird eine Tennisanlage an anderer Stelle wieder neu gebaut. Die Beeinträchtigung durch eventuelle Störgeräusche durch die Tennisplatznutzung wird in der direkten Umgebung des Plangebietes minimiert.

Vorhandene ortsbildprägende Gehölzbestände, die den bisherigen Ortsrand prägen, sind lediglich im Bereich des Schulgeländes vorhanden und werden aufgrund der Baumaßnahmen gerodet. Dies stellt einen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar.

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.

- Schaffung eines harmonischen Übergangs von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft durch intensive Ortsrandeingrünung
- Intensive innere Durchgrünung des Baugebietes mit standortgerechten Gehölzen, Vernetzung nach außen.

- Berücksichtigung der örtlichen Bautraditionen bei der Gestaltung der baulichen Anlagen, Vermeiden unpassender und austauschbarer Gestaltelelemente.

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

- Die Schaffung von 0,53 ha Wohnbauland als Fläche für die Ansiedlung von Menschen in einem ansprechendem Wohnumfeld
- Die Aufwertung bereits versiegelter Flächen durch Entsiegelung und Begrünung
- Die Schaffung eines attraktiven eingegrüneten Ortsrandes
- 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 sieht eine vollständige Überplanung der Fläche vor. In relativ geringem Umfang werden mittelwertige Biotopstrukturen zerstört. Zum überwiegenden Teil (74,6 % der Gesamtfläche) werden Flächen mit geringer bis sehr geringer ökologischer Wertigkeit in Anspruch genommen.

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

Mit der Berücksichtigung des Zieles "Minimierung des Versiegelungsgrades" durch Festsetzung der maximalen GRZ von 0,35 und der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen kann der Versiegelungsgrad der privaten Grundstücksflächen relativ gering gehalten werden. Es wird hiermit neben dem gesetzlichen Vermeidungsgrundsatz und dem Ausgleich durch Entsiegelung Rechnung getragen.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Vorbelastung des Gebietes ist mit einem relativ geringen Anfall an zusätzlichem Oberflächenwasser zu rechnen. Das vorhandene Kanalnetz ist in der Lage den zusätzlichen Anfall aufzunehmen. Aus diesem Grund und auch im Zuge einer städtebaulich sinnvollen Gestaltung des Plangebietes wird kein wasserrechtlicher Ausgleich im Gebiet durchgeführt, er ist an geeigneter Stelle außerhalb des Baugebietes zu erbringen (vgl. o.a. Aussagen dazu). Durch den Hinweis zur Rückhaltung, Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Versickerung über die belebte Bodenzone sowie durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades (Empfehlung von wasserdurchlässiger Belagsgestaltung) können die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes im Gebiet selbst relativ gering gehalten werden.

Durch die Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen auf den öffentlichen und privaten Grundstücksflächen und der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann eine Aufwertung innerhalb des Plangebietes erreicht werden.

Durch das städtebauliche Konzept und die Umsetzung im Rechtsplan mit den entsprechenden Festsetzungen können Konflikte aus landespflegerischer Sicht größtenteils von vornherein vermieden werden. Es verbleibt aufgrund der hohen Vorbe-

lastung des Gebietes nur ein relativ geringer Ausgleichsbedarf außerhalb des Gebietes.

Das 5.317 m² große Plangebiet stellt sich durch die Tennisplatznutzung als anthropogen relativ stark überformtes Gebiet dar. Die derzeitige Verdichtung und Versiegelung ist mit ca. 3.967 m² sehr hoch, so dass die Böden in ihren natürlichen Funktionen bereits weitestgehend gestört sind. Flächen mittlerer biologischer Wertigkeit machen mit ca. 1.097 m² nur 20,6 % der Fläche aus.

Durch die vorgesehene Entwicklung des Gebietes „Tennisgelände“ entstehen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch den Bodenverbrauch, das heißt durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen sowie durch die Zerstörung eines kleinen Teils wertvoller Biotopflächen. Insgesamt werden ca. **3.168 m² Boden** 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. Ein Teil dieser Versiegelung findet auf bereits verdichteten und versiegelten Flächen statt. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des **Wasserhaushaltes** und der **kleinräumigen klimatischen Verhältnisse** werden durch geeignete Maßnahmen im und außerhalb des Gebiets ausgeglichen. Im übrigen gehen mittel- bis geringwertige Biotoptypen verloren.

Das **Orts- und Landschaftsbild** wird durch die Planung aufgewertet, da die monotone Tennisplatzfläche einer abwechslungsreichen sich ins Ortsbild einfügenden Bebauung zugeführt 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. Derzeit ist am bestehenden Ortsrand kein entsprechender Übergang zur freien Landschaft in diesem Bereich vorhanden.

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 Zusammen-

hang 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.

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

Das zum großen Teil versiegelte und verdichtete Gebiet wird in Teilen entsiegelt und einer höherwertigen Bepflanzung zugeführt. Positiv ist auch die Rodung der Fichtenbestände zu sehen, da sie ökologisch gesehen von geringer Wertigkeit sind. Auf der anderen Seite stellen die Gehölze an sich in klimatischer Hinsicht ein wichtiger Baustein im vorhandenen Gefüge dar.

Werden die Wirkungen zahlenmäßig in Ansatz gebracht, ergibt sich ein Verhältnis zwischen den Flächen neuer Versiegelung (Neuversiegelung abzüglich bereits versiegelter Flächen) und den Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes von 893,5 m² zu 650 m². Die verdichtete Fläche des Tennisplatzes (Tennenbelag) wird bei der Bilanzierung mit 50 % Versiegelung zum Ansatz gebracht. 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.

Nach der Einstellung aller Flächen in die Bilanzierung ist aus landespflegerischer Sicht zum Ausgleich der Eingriffe sind **zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes** notwendig. Insgesamt ist der Eingriff durch Maßnahmen der Größenordnung von **ca. 244 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 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durchgeführt werden (Ökokontofläche).

In Abstimmung mit der Ortsgemeinde und der Unteren Landespflegebehörde wurde festgelegt, dass der erforderliche Ausgleich im Bereich der gemeindlichen Ökokontoflächen gesichert wird. Es handelt sich um Ausgleichsflächen am Rohrlachweiher (Flurstücke Nrn. 2288/1 und 2289), die bereits von Ackerflächen in extensive Wiese bzw. Sukzessionsfläche mit Großbaum- und Obstgehölzpflanzungen aufgewertet worden sind. Mit Schreiben der Kreisverwaltung, Untere Landespflegebehörde, vom 20.10.1992 wurden die Flächen als Ökokonto anerkannt. Die für den Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlichen Ausgleichsflächen können demnach vom Ökokonto abgebucht werden.

Folgende Abbildungen zeigen die Lage der Ökokontoflächen





Ökokontofläche am Rohrlachweiher

Die genannten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Untersuchungsgebietes sind mit insgesamt ca. 244 m² Ausgleichsvolumen in die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zum Bebauungsplan „Altes Tennisgelände“ 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, der Biotopverlust durch die ökologische Wertsteigerung Flächen mit bisher geringer bioökologischer Wertigkeit ausgeglichen werden.

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen vorgebracht, die im Rahmen der gemeindlichen Abwägung untereinander und gegeneinander sach- und fachgerecht abgewogen wurden:

Träger öffentlicher Belange:

- Seitens der Kreisverwaltung Ludwigshafen (neu: Rhein-Pfalz-Kreis) wurden Hinweise zur Berücksichtigung benachbarter Bebauungspläne gegeben. Zur Planzeichnung wurde bemängelt, dass die Straßenbreiten zu gering und die Doppelhausgrundstücke zu breit dimensioniert seien. Die Textfestsetzungen sollten vereinfacht und in Teilen konkretisiert werden. Die landespflegerischen Festsetzungen sollten insbesondere um die Angaben zur Pflanzqualität ergänzt

und die Bilanzierung geändert werden. Am Westrand des Gebietes soll eine öffentliche Grünfläche angelegt werden. Die Aussagen zur externen Ausgleichsfläche müssten konkretisiert und in Plan und Text dargestellt werden. Angaben zur Wasserwirtschaft (Grundwasserstand, Kellerausbildung, Wasserkreislauf) und zur Abfallentsorgung müssen ergänzt werden. Der Architektenbeirat kritisierte die Bebauungsdichte, Ausrichtung der Gebäude, Dimensionierung und die Definition des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Hinweise zu den benachbarten Bebauungsplänen wurden in die Begründung aufgenommen. Die Straßen wurden unter Berücksichtigung weiterer Anregungen durchgehend auf eine Breite von 6,0 m verbreitert, die Breite der Doppelhausgrundstücke resultiert aus der relativ geringen Grundstückstiefe, diese wurde unter Berücksichtigung weiterer Anregungen um einen Meter vergrößert. Die Textfestsetzungen dienen in der vorliegenden Form der Erläuterung auch für Laien und werden deshalb so beibehalten. Die Festsetzungen wurden an den erforderlichen Stellen entsprechend konkretisiert und ergänzt. Die Bilanzierung wurde dem neuen Entwurfsstand angepasst und die Aussagen zur externen Ausgleichsfläche in Text und Plan ergänzt. Die öffentliche Grünfläche wurde aufgenommen. Entsprechende Hinweise zur Wasserwirtschaft und Abfallentsorgung wurden ergänzt. Am Baukonzept wird grundsätzlich festgehalten, da hiermit auch Aspekte wie passive Sonnenenergienutzung etc. berücksichtigt werden können. Die westlichen Einzelhausgrundstücke wurden unter Berücksichtigung weiterer Anregungen verbreitert.

- Das Vermessungs- und Katasteramt Ludwigshafen bat um Ergänzung der weiteren im Geltungsbereich befindlichen Flurstücksnummern und gab den Hinweis, dass eine Baulandumlegung nach § 45 BauGB nicht erforderlich sei, da die Grundstücke im Besitz der Gemeinde sind.

Die Hinweise wurden entsprechend berücksichtigt und in der Begründung geändert.

- Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz gab einige allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung, zu Wasserschutzgebieten und zur Abwasserbeseitigung (Berücksichtigung § 2 LWG zur Rückhaltung des Niederschlagswassers in der Fläche). Der wasserwirtschaftliche Ausgleich ist gemäß der Vereinbarung zur Ableitung des Regenwassers in die Trennkanalisation außerhalb des Baugebietes zu erbringen. Hinsichtlich Altablagerungen oder Verdachtsflächen sind keine Flächen bekannt.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Rückhaltung und Verwendung von Regenwasser im privaten Bereich wurden unter Berücksichtigung weiterer Anregungen ergänzende Empfehlungen aufgenommen und in der Begründung dargelegt, dass der wasserwirtschaftliche Ausgleich außerhalb des Baugebietes an geeigneter Stelle zu erbringen ist.

- Die Deutsche Telekom AG hat keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.
- Kabel Deutschland hat keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.
- Die Pfalzgas GmbH hat auf den Leitungsbestand des Unternehmens im Planbereich und die entsprechenden Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen hingewiesen.

Im Bereich der bestehenden Leitungen sind keine Baumpflanzungen vorgesehen, die Hinweise werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

- Die Friedelsheimer Gruppe hat keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.

- Der Zweckverband Abwasserverband Lambsheim hat keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.

Bürgerinnen und Bürger:

- Klaus und Sylvia Kohl haben sich gegen die Bebauung auf dem Schulgrundstück ausgesprochen, da damit eine mögliche Schulerweiterung ausgeschlossen würde und sich aufgrund der Nähe der Bebauung zum Schulgelände klagen des Bauherrn ergeben könnten.

Generell besteht immer die Möglichkeit von Konflikten in der Nachbarschaft. Unter Berücksichtigung der weiteren Anregungen von TÖB und Bürgern wurde im Gemeinderat ein Kompromissvorschlag zum Verzicht auf den vierten Bauplatz diskutiert und beschlossen. Zur großzügigeren Bebaubarkeit insb. der westlichen Grundstücke und der Verbeerung der Straßen wurde die nördliche Baugebietsgrenze jedoch insgesamt um 3,0 m über das Tennisplatzgrundstück hinaus in das Schulgrundstück verschoben. Weitere Konzeptänderungen, die sich auf die Anregungen der Bürger beziehen, sind die Festsetzung weiterer öffentlicher Parkplätze im Straßenraum (an einer Stelle unter Einbeziehung von Bauflächen, so dass an dieser Stelle statt eines Doppelhausgrundstückes nunmehr ein Einfamilienhausgrundstück entstanden ist) und der Verzicht auf die Festsetzung zum Ausbau der verkehrsberuhigten Bereiche nach StVO. Für alle Doppelhausgrundstücke wurde auch die Einzelhausbebauung als zulässig festgesetzt.

- Udo und Claudia Geiger brachten Anregungen zum Abstand der Baugrundstücke zum westlich angrenzenden Wirtschaftsweg, zum Zuschnitt der Einzelhausgrundstücke und zur Firstrichtung vor. Weiterhin soll der 4. Bauplatz entfallen, an der Stelle sollten Parkplätze angelegt werden.

Unter Berücksichtigung der Anregungen der Unteren Landespflegebehörde wurde das Prinzip des südlich angrenzenden Baugebietes aufgenommen und ein drei Meter breiter öffentlicher Grünstreifen zwischen Weg und Bauflächen angelegt. Die Einzelhausgrundstücke wurden, wie o.a. vergrößert und auf den vierten Bauplatz verzichtet. Parkplätze an dieser Stelle sind nicht sinnvoll, es werden ausreichend Parkmöglichkeiten im Straßenraum angeboten.

- Franz Xaver Kuß sprach sich ebenfalls gegen den vierten Bauplatz aus und regte den westlichen öffentlichen Grünstreifen an.

Wie o.e., wurden die Änderungen unter Berücksichtigung der weiteren Anregungen aufgenommen.

- Dr. Helmut Walter und Dr. Susanne Gißler-Walter bemängelten, dass im Baugebiet zu wenig Stellplätze geschaffen würden und befürchteten eine enorme Verkehrsbelastung in den bestehenden angrenzenden Bereichen Huth-Straße und Römerweg. Weiterhin werden Anregungen zur städtebaulichen Gestaltung des Gebietes (Abstand zur Straße, Höhe, Firstrichtung, Dacheindeckung, Auswahl wasserdurchlässiger Beläge im Straßenbau) vorgebracht und die starke Versiegelung bemängelt. Auf den vierten Bauplatz sollte verzichtet werden.

Unter Berücksichtigung der weiteren Anregungen wurden zusätzliche Parkplätze geschaffen (s.o.). Die Neubebauung wird nur eine verträgliche Verkehrsmenge erzielen, die sich zudem auf die beiden bestehenden Straßen verteilen wird. Das städtebauliche Konzept begründet sich in einer sinnvollen Flächenausnutzung und der Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte. Die Höhenfestsetzungen wurden bewusst gewählt um die Entwicklung zu auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Die Farbe der Dacheindeckungen wurde auf Rot bis Brauntöne beschränkt (plus Metalleindeckungen in Naturfarbe). Die Firstrichtung für die westlichen EFH-Grundstücke wurde freigegeben. Eine Innen-

entwicklung ist der Außenentwicklung vorzuziehen und die Bilanz hier aufgrund der Vorbelastung sehr günstig. Wasserdurchlässige Materialien tragen den Belangen des Bodenschutzes und des Wasserhaushaltes Rechnung. Der vierte Bauplatz entfällt (s.o.).

- Holger und Susanne Bleichner bezogen sich auf die Anregungen der Familie Walter und regten an, für das neue Baugebiet eine eigene Zufahrtsstraße zwischen Schule und Kindergarten anzulegen.
- Zu den Anregungen der Familie Walter s.o. Eine gesonderte Zufahrt zwischen Schule und Kindergarten ist sowohl aus Kostengründen als auch wegen der Gefährdung der Kinder nicht sinnvoll. Die angesprochenen Nachteile der Erschließung über die Huth-Straße und den Römerweg lassen sich nicht nachvollziehen und wurden zurückgewiesen.
- Die Eltern- und Bürgerinitiative gegen den Verkauf eines 450 m² großen Baugrundstückes zu Lasten des Spielgeländes hinter der Grundschule Fußgönheim regte an, auf den vierten Bauplatz zu verzichten.
- Wie o.e., wurde unter Berücksichtigung der weiteren Anregungen beschlossen, dieser Anregung zu folgen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine weitere Anregungen vorgebracht.

7. Flächenbilanz

	Flächengröße	Flächenanteil in %
Gesamtfläche	5.317 m²	100,0 %
Bauflächen	4.132 m²	77,7 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.132 m ²	
Grünflächen	188 m²	3,5 %
Öffentliche Grünflächen	188 m ²	
Verkehrsflächen	999 m²	18,8 %
davon		
Verkehrsberuhigter Bereich	874 m ²	
Parkflächen	125 m ²	

8. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes eine Baulandumlegung gem § 45 BauGB nicht erforderlich, da die Grundstücke im Gemeindeeigentum sind.

Fußgönheim - 3. Mai 2004

Mu

(Klein)
Ortsbürgermeisterin

