

**BEBAUUNGSPLAN ' WASSERRISS -
NEUFASSUNG`
Ortsgemeinde Ober-Flörsheim**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 22.10.2003

BEGRÜNDUNG

Stand: 23.10.2003



Bauleitplanung • Landschaftsplanung • Objektplanung

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 6091, Fax: 06130 / 1087

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALT:	Seite
1. Veranlassung und Ziele der Neufassung / Aufstellungsbeschluss.....	2
2. Lage des Plangebietes / Beschreibung des Geltungsbereiches	5
3. Aufstellungsgründe und Ziele des Bebauungsplanes	6
4. Erschließung des Plangebietes	7
4.1 Wasserversorgung	7
4.2 Stromversorgung	7
4.3 Gasversorgung.....	7
4.4 Abwasserbeseitigung.....	7
4.5 Verkehrsanbindung	8
5. Bodenordnung	8
6. Landschaftlicherische Maßnahmen	8
6.1 Landschaftlicherische Bilanzierung der Umplanung	9
6.2 Maßnahmen auf der Fläche für Ersatzmaßnahmen	10

1. Veranlassung und Ziele der Neufassung / Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Wasserriss - Neufassung' wurde erforderlich, da die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bereits am 27.04.1994 als Satzung beschlossenen und in der Fassung seiner 1. Änderung seit 20.05.1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Wasserriss' der Ortsgemeinde Ober-Flörsheim in Teilbereichen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Ortsgemeinde entsprechen.

Der Rat der Ortsgemeinde Ober-Flörsheim hat daher am 23.10.2002 die vollständige Überarbeitung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes und somit die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Wasserriss - Neufassung' beschlossen.

Die nicht von den Änderungen betroffenen Festsetzungen und Plan-Elemente behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Folglich bleibt auch die vorliegende Begründung wortgleich mit der alten Begründung und wird lediglich um die Erläuterung der geänderten Plan- und Textelemente ergänzt.

An dieser Stelle folgt zudem eine kurze **Auflistung und Erläuterung / Begründung der Änderungen der Neufassung:**

- (1) Infolge der starken Nachfrage nach Wohnbauland, die bereits im Rahmen der erfolgten Umlegung zu einer wohngebietspezifischen Parzellierung geführt hat, sowie aufgrund der bislang bereits realisierten Bebauung, wird nun der gesamte, bislang als Mischgebiet ('MI 2') festgesetzte Bereich nördlich der ehemaligen Donnersbergstraße (neu: Blücherring) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3, GFZ 0,4; max. 2 Vollgeschosse und 2 Wohneinheiten) sowie die zulässige Dachneigung (25-40°) bleiben unverändert; allerdings werden auch hier – zur Vermeidung unmaßstäblicher Baukörper an diesem Ortsrand – über die dazu unzureichende Geschossigkeits-Festsetzung hinaus, eine First- und Traufhöhenbegrenzung (6,5m bzw. 5,0m) festgesetzt; zudem werden, neben den bislang zulässigen Satteldächern, auch Walmdächer zugelassen, um mehr Gestaltungsspielräume zu ermöglichen, ohne das Ortsbild durch untypische Elemente zu verfremden.
- (2) Am Nordwestrand des Geltungsbereiches war auf Flst. 821 ein Mischgebiet (MI 1) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, um die Ansiedlung eines Einzelhandel-Marktes zu ermöglichen. Nach Aufgabe dieses Vorhabens soll hier nun Wohnbauland entstehen, weshalb hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Diese Ausweisung entspricht dem städtebaulichen Ziel der Ortsgemeinde, hier – neben der Mischnutzung im übrigen Geltungsbereich - der Nachfrage nach Wohnbauland zu entsprechen und gleichzeitig einen attraktiven Ortsrand auszubilden.
Es sind keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig, um das Wohnen in den Vordergrund zu stellen.
Art und Maß der baulichen Nutzung ändern sich dementsprechend und werden analog zu den Festsetzungen für die westlich angrenzenden WA-Flächen festgesetzt (dazu s. auch Pkt. (3)).
Zusätzlich werden jedoch für den geänderten WA-Bereich maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen dient – auch in Verbindung mit der in den anderen Gebieten bereits gegebenen Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse - dazu, dass sich die Baukörper weitestmöglich in das Ortsbild einfügen.
Im Hinblick auf den sensiblen neuen Ortsrandbereich ist die Festsetzung eines Höchstmaßes der Firsthöhe Voraussetzung, um die landschaftsgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten. Die Bemessungen sichern andererseits auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen.
Außerdem werden Traufhöhen festgesetzt, um eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen.
Die festgesetzten privaten Grünflächen am westlichen und östlichen Rand der Parzelle entfallen demzufolge.

Zudem wird die Verlängerung der nördlichen Blücherring-Schleife mit einer direkten Anbindung an die B 271 festgesetzt (dazu s. Pkt. 3). Dabei wird, vor allem zur Beruhigung des Verkehrs auf der langen und ansonsten völlig geraden nördlichen Blücherring-Trasse, eine platzartige Verschwenkung vorgesehen, welche zudem auch gestalterisch – nicht zuletzt auch durch zwei Baumpflanzungen außerhalb der Schleppkurven - eine Aufwertung darstellen soll.

Dadurch entstehen auf diesem Abschnitt nunmehr 3 statt 2 Bautiefen zwischen südlicher Blücherring-Trasse und der geplanten Ausgleichs- bzw. Versickerungsfläche am Nordrand. Demzufolge werden die Grundstücksgrößen entsprechend kleiner. Damit will die Ortsgemeinde besser der aktuellen Nachfrage nach deutlich kleineren Baugrundstücken entsprechen, die ansonsten in der Gemeinde nicht befriedigt werden kann.

Die Konzeption der Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken entlang der Erschließungsstraße wird beibehalten.

- (3) Zur Ermöglichung des direkten Anbaus (Zugänge und Zufahrten) des im Nordwesten neu entstehenden Allgemeinen Wohngebietes zur B 271 muss die Ortsdurchfahrtsgrenze verlegt werden. Dem hat der Landesbetrieb Straßen und Verkehr Rheinland-Pfalz - Straßen- und Verkehrsamt Worms – (LSV) zugestimmt, sofern mehrere Bedingungen erfüllt sind:
 - Neben einigen vertraglich und im Rahmen der Erschließungsplanung zu regelnden Bedingungen wird zum letzten Baugrundstück der Ortslage (d.h. dem nördlichsten des Geltungsbereiches) ein 'Bereich ohne Ein- und Ausfahrt' entlang des Grundstücksabschnittes an der Bundesstraße festgesetzt.
 - Der Einmündungsbereich in die B 271 ist gemäß RAS-K zu planen und zu bauen; die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von Sicht behindernden Nutzungen bzw. Anlagen über 80cm Höhe freizuhalten.
 - Die Detailplanung des gesamten Einmündungsbereiches ist mit dem LSV abzustimmen; vor Baubeginn ist die Straßenmeisterei Worms zu verständigen.
 - Da die Bebauungsplan-Neufassung eine Veränderung in der geschlossenen, im Zusammenhang bebauten Ortslage und somit eine Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenzen impliziert, ist ein entsprechender Antrag beim LSV zu stellen. Bis zur Schaffung der Gegebenheiten in der Örtlichkeit (einschließlich der vollzogenen Widmung der neuen Blücherring-Trasse mit der Einmündung in die B 271 als Gemeindestraße) wird daher vom LSV eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenzen nur in Aussicht gestellt.
- (4) Die inzwischen beschlossene Ausführungsplanung des Straßenbaus der realisierten Straßenabschnitte des Bebauungsplangebietes wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
- (5) Die am östlichen Ende der nördlichen Blücherring-Trasse entstandene Parzelle 813/1 (ca. 16qm groß) wird dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen und entsprechend festgesetzt, da sie inzwischen Eigentum des dort anliegenden Wohngrundstückseigentümers ist und nicht als Straße ausgebaut wird. Da in dieser Grundstücksparzelle der Endschacht der Kanalisationsleitung sitzt, wird hier (im Rechtsplan sowie in den Textfestsetzungen unter Ziffer 1.15) ein Leitungsrecht zur Sicherung des Kanalschachtes und der Versorgungsleitung festgesetzt. Da jedoch das Bodenordnungsverfahren bereits abgeschlossen ist, kann eine Umsetzung dieses Leitungsrechtes durch eine entsprechende Grundbucheintragung nur auf privatrechtlichem Wege erfolgen.
- (6) Am Nordwestrand der Parzelle 815 (an der nordwestlichen Kurve des Blücherrings) wird, abweichend von der Straßenplanung und der Umlegung, der Straßenquerschnitt so verbreitert, dass auch ein 3-achsiges Müllfahrzeug problemlos einbiegen kann, was zuvor – aufgrund des zu engen Radius' und der äußerst 'sparsamen' Straßenbreite – nicht gewährleistet war.
- (7) Die bislang als Öffentliche Grünfläche festgesetzte, 15m breite Fläche auf Flurstück 803 am Nordrand des Geltungsbereiches wird künftig gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB als 'Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser' festgesetzt, da sie gemäß der inzwischen vorliegenden Erschließungsplanung auch der naturnahen Oberflächenwasser-Bewirtschaftung (für anfallendes Niederschlagswasser vom Blücherring) dienen soll. Die darauf (bereits rechtskräftig) festgesetzten landespflegerischen

Maßnahmen, die der Schaffung eines attraktiven Ortsrandes und dem landespflegerischen Teil-Ausgleich dienen sollen, werden durch die Zusatz-Signatur für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gesichert.

- (8) Die Wege Flst. 802 (am Nordrand des Geltungsbereiches) und Flst. 870 (Flomborner Grundweg; zwischen Waschbach und Gewerbegebiet) werden, abweichend von der bisherigen Festsetzung als Straßenverkehrsfläche, als Wirtschaftswege dargestellt; ein Ausbau ist nicht vorgesehen. Zur Aufrechterhaltung des status quo ist der Weg für die Landwirtschaft allerdings in dieser Breite zu erhalten, sodass der seitens der SGD Süd angeregte Grünstreifen von wenigstens 1-2 m hier nicht möglich ist
- (9) Die westliche Verlängerung des Blücherringes wird, über den erforderlichen Ausbau-Abschnitt zur Anbindung des westlichsten Baugrundstückes hinaus, als Wirtschaftsweg dargestellt; ein Ausbau ist nicht vorgesehen.
- (10) Im Bereich der an die Alzeyer Straße angrenzenden Dorfgebiets- (MD) und Mischgebiets-Grundstücke (MI) werden auf den Flurstücken 2/4 und 2/7 sowie 6/1 und 8/2 die Baufenster so vergrößert, dass sie künftig einen durchgängigen Abstand von der B 271 und vom Blücherring von 5,0m einhalten. Dadurch die Erweiterung soll eine bessere Ausnutzbarkeit dieser Grundstücke und somit eine sinnvolle Nachverdichtung im Bestand ermöglicht werden, ohne dass hierdurch das Ziel einer ortsbildverträglichen Bauweise bzw. einer harmonischen Straßenflucht in Frage gestellt würde. Zur Wahrung dieser Belange wird auch das bislang festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beibehalten (so v.a. GRZ von 0,3, GFZ von 0,4, maximal 2 Vollgeschosse und 2 Wohnungen je Gebäude zulässig).
- (11) Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet am Südrand des Geltungsbereiches wird von 0,8 auf 0,5 reduziert; das Baufenster wird in westliche Richtung um 35m von 50m auf 85m verlängert. Dies ist darin begründet, dass die rechtskräftige Festsetzung von 0,8 als nichtig anzusehen ist, da das durch sie zulässige Maß der baulichen Nutzung (Überbaubarkeit von 80% der Grundstücksfläche - dies wären ca. 3.750 m²) durch eine andere Festsetzung (nämlich durch den bisherigen Zuschnitt des nur 30m mal 50m großen Baufensters) nicht realisierbar ist. Die nun erfolgte Reduzierung der GRZ gibt die städtebaulich hier erwünschte Überbaubarkeit von nur noch 50% der Fläche vor, die jedoch durch den Zuschnitt des erweiterten Baufensters auch tatsächlich ermöglicht wird. Dadurch soll ein Kompromiss zwischen den gewerblichen und den öffentlichen Belangen erzielt werden, indem dem Betrieb eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit gewährt wird, ohne dass hier jedoch allzu massive Baukörper entstehen könnten, die dem Ortsrandbild abträglich wären.
- (12) Die bisherige Festsetzung, dass Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, wird aufgehoben. Nebenanlagen und Garagen sind künftig im gesamten Geltungsbereich auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur dann, sofern der Abstand der Garage zu sonstigen (d.h. seitlich der Garage befindlichen) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen mindestens 3,0 m beträgt. Zur Schaffung von Transparenz und Eindeutigkeit für Bauherren und Architekten wird in Ziffer 1.4.3 ergänzt, dass Garagen und Nebenanlagen selbstverständlich nicht innerhalb der als private Grünfläche dargestellten Flächen (die gemäß Ziffer 1.7.6 mit einem flächigen Begrünungsgebot versehen sind) errichtet werden dürfen.
Damit möchte der Planungsträger für diese untergeordneten baulichen Anlagen, die den (halb-)öffentlichen Raum daher nicht nennenswert beeinträchtigen, größere Spielräume ermöglichen. Insbesondere bei einigen Randgrundstücken mehrerer Bauzeilen in den Mischgebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten sind diese Anlagen, aufgrund der beschränkten Grundstücksbreiten, kaum sinnvoll in den für das Hauptgebäude benötigten Baufenster-Bereichen zu realisieren. Zudem soll damit eine Gleichbehandlung gegenüber den Eigentümern mehrerer bereits bestehender Garagen außerhalb der Baugrenzen im Dorfgebiet (MD) geschaffen werden. Die übrigen Festsetzungen zu Nebenanlagen und Garagen bleiben unverändert bestehen.

- (13) In dem MI-Gebiet zwischen Friedrich-Reif-Weg und dem Waschbach wird ein durchgängiges Baufenster festgesetzt, um hier mehr Spielräume für eine städtebaulich und ökologisch sinnvolle Nachverdichtung (wenngleich nur im Rahmen des unveränderten Maßes der baulichen Nutzung) zu ermöglichen. Gemäß dem Gebäude-Bestand sowie der an der Grenze errichteten Mauer wird am Westrand von Flst. 8/2 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise mit möglicher Grenzbebauung zur Deutschherrenstraße hin festgesetzt, nach der im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen und somit teilweise ohne seitlichen Grenzabstand bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf. Diese Grenzbebauung, die bisher schon an den MI-Flächen entlang des Waschbachs festgesetzt war, erscheint hier – aufgrund der seit langem bereits vorhandenen baulichen Anlagen auf der Grenze, städtebaulich vertretbar.
- (14) Da – wie in Pkt. 6.1 der vorliegenden Begründung bilanziert und erläutert - aufgrund der Umpfanung ein zusätzlicher Kompensationsbedarf für die Eingriffe in den Naturhaushalt im Bebauungsplangebiet entsteht, wird eine Fläche für landespflegerische Ersatzmaßnahmen erforderlich, die als Geltungsbereich B planungsrechtlich gesichert wird. Dazu wird ein Teil des Flurstücks 157/1 in Flur 3 der Gemarkung Ober-Flörsheim in Anspruch genommen, auf der die in Ziffer 1.9.2 der Textfestsetzungen definierten und in Pkt. 6.2 der vorliegenden Begründung erläuterten Maßnahmen zu realisieren sind.
Es handelt sich um die Parzelle der ehemals geplanten Umgehungsstraße, die nun von der Ortsgemeinde sukzessive als naturnahes 'grünes Band' um den Südwesten der Ortslage entwickelt werden soll.
- (15) Die inzwischen erfolgte Neuordnung der Grundstücke (Parzellierung und Flurstücks-Nummern) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
- (16) Die ursprüngliche Textfestsetzung zu den Grundstückseinfriedungen in Ziffer 2.4.0 wurde vor dem Beschluss zur Öffentlichen Auslegung geändert.
- Die Formulierung "*Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke wird empfohlen ...*" [es folgt eine Auflistung verschiedener Einfriedungsmöglichkeiten] wird geändert in "*Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke sind zulässig: ...*", da die Festsetzung keine Verbindlichkeit aufwies und lediglich hinweisenden ("empfehlenden") Charakter besaß.
 - Die anschließende Festsetzung "*für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen, auch im Bauwich,*" wurde ebenfalls geändert, da dem Planungsträger die bisherige Festsetzung ("*gemeinsame Maschendraht- und Holzzäune bis 1,50 m Höhe*" sowie "*Hecken bis 2,00m Höhe*") als zu restriktiv erschien. Wie mehrere zwischenzeitlich eingegangene Befreiungsanträge zeigten, war bspw. die Einfriedung durch 1,80m hohe Holzelemente (zzgl. ihrer Stützelemente) nicht mehr möglich. Durch eine Erhöhung der grundsätzlichen Maximalhöhe von Einfriedungen auf 2,0m (Gesamthöhe) will man nun größere Gestaltungsspielräume gewähren, ohne dass dadurch dem Ortsbild abträgliche Einfriedungen zu befürchten sind.

2. Lage des Plangebietes / Beschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rd. 7,0ha groß und wird begrenzt:

- im Norden durch den Wirtschaftsweg # 802
- im Westen durch den Feldweg (Flurst. Nr. 700) parallel zur ehemals geplanten Umgehungsstraße
- im Süden durch das Grundstück (Flurst. Nr. 435) und durch die Wasserrissstraße (Flurst. Nr. 646)
- im Osten durch die Alzeyer Straße B 271 (Flurst. Nr. 637).

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ostrand der Gemeinde Ober Flörsheim. Im Norden, Westen und Süden grenzen derzeit landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich des Plattwegs (südlich der Wasserrissstrasse) grenzt eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene gemischte Baufläche an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ober-Flörsheim (Kataster nach erfolgter Umlegung infolge des rechtskräftigen Bebauungsplanes):

- **Geltungsbereich A (Baugebiet):**

Flur 1: 2/7, 3/1, 6/1, 8/2, 9/1, 10/1, 437/1, 648/2 teilw. (Plattweg), 737 (Waschbach), 802 (Weg), 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812/1 (Weg), 812/2, 812/3, 813/1, 813/2, 814, 815/3, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851/1, 851/2, 855/1, 856, 857, 858/1, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868 (Rückhaltebecken), 869 (Waschbach), 870, 871.

- **Geltungsbereich B (Ausgleichsfläche):**

Flur 3: Flurstück 157/1 teilw..

3. Aufstellungsgründe und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Ortsgemeinde Ober-Flörsheim ihrer Verpflichtung nach, geeignetes Bauland zur Schaffung von Wohnraum in einem ausreichenden Umfang vorzuhalten, nachdem innerhalb vorhandener Baugebiete und im Ortskern nur noch wenige bebaubare Grundstücke für diese Nutzung verfügbar sind.

Die annähernd rechteckige Fläche zwischen Blücherring und Friedrich-Reif-Weg bzw. zwischen Deutschherrenstraße und Alzeier Straße wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb dieses Dorfgebietes besteht bereits ein landwirtschaftlicher Betrieb. Das Dorfgebiet wird also zukünftig einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb sowie geplante Wohnbebauung als auch die Ansiedlung von Handwerks- und Kleingewerbebetrieben beinhalten und ist somit als klassisches Dorfgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung einzustufen. Der landwirtschaftliche Verkehr zur landwirtschaftlichen Hofstelle wird zukünftig durch die Anordnung der projektierten Straßen nicht beeinträchtigt werden.

Im Entwurf der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Alzey-Land, Teilplan Ober Flörsheim, wird eine gewerbliche Erweiterung des Baubetriebes südlich des vorhandenen Baustofflagers vorgesehen und ermöglicht. Durch die Verbreiterung der Erschließungsstraße zwischen Bauhof und Baustofflager ist eine Verbindung zwischen beiden Betriebsstellen auf Dauer sichergestellt.

Die verbleibende Restfläche wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen, um neben dem Wohnen auch eine gewerbliche Entwicklung, d. h. eine Ansiedlung von Handwerks- und Kleingewerbebetrieben sicherzustellen. Auf einen Grundstückszuschnitt bzw. -aufteilung wird wegen des unterschiedlichen Flächenbedarfes einzelner Betriebe abgesehen.

Die Ausweisung bzw. die Festlegung des Mischgebietes dient auch als Puffer zu dem im südlichen Bereich gelegenen Gewerbegebiet.

Mit der Grenze des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Norden die Gewann „Auf der Platte“ halbiert, so dass die Flächen landwirtschaftlich nicht mehr sinnvoll nutzbar sind. Die Furchenrichtung sollte daher gedreht werden. Die Problematik sollte im Rahmen des Zweckflurbereinigungsverfahrens für die Südumgehung L 386 (Flomborn) oder durch die Durchführung eines freiwilligen Landtauschverfahrens bereinigt werden.

Weiterhin wird seitens der Gemeinde angestrebt, die Ausweisung einer verkehrsberuhigten Zone für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorzunehmen, was unter anderem die Anlage von öffentlichen Parkplätzen im Straßenbereich bedeutet. Diese sind im Rechtsplan festgesetzt. Zufahrten zu den Grundstücken dürfen nicht über den bereitgestellten Parkraum und -buchten erfolgen.

Östlich der ursprünglich geplanten Umgehungsstraße wird ein Bauverbotsstreifen von 20 m Breite, gemessen von der Straßengrenze, durch die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kleingärten' gesichert. Eine Anlage von Kleingärten ist in diesem Streifen bis zum Neubau der Umgehungsstraße möglich. Bei Bedarf wird die Fläche für evtl. erforderliche Lärmschutzanlagen und –maßnahmen zur Verfügung stehen.

Am nördlichen Rand des Baugebietes und im Bereich der Bachaue (Waschbach) wird eine 5 m bis 18 m breite öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

4. Erschließung des Plangebietes

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist gesichert.

Das Erschließungsgebiet kann durch die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Donnersbergstraße, Wasserrissstraße und in der Alzeier Straße (B 271) erschlossen werden. Träger dieser Maßnahme ist der Zweckverband Wasserversorgung für das Seebachgebiet, Osthofen. Dieser hält einen Wasserdruck von max. 2,5 bar vor. Sollte ein höherer Wasserdruck gewünscht werden, ist zu Lasten des Bauherrn eine Haus-Druckerhöhungsanlage zu erstellen. Es wird empfohlen, Spülkästen statt Druckspülern für die Toilettenanlagen vorzusehen.

4.2 Stromversorgung

Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitung mit elektrischer Energie versorgt.

Für die Versorgung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie ist eine Trafostation erforderlich. Die benötigte Versorgungsfläche ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Versorgungs- bzw. Maßnahmenträger ist das Elektrizitätswerk Rheinhessen AG, Worms.

4.3 Gasversorgung

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche kann grundsätzlich mit Gas durch die Energie- und Wasserversorgung GmbH, Alzey, versorgt werden.

Im Zuge der Straßenbauarbeiten kann das hierzu erforderliche Mediumrohr verlegt werden.

4.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehende Kanalisation in Ober-Flörsheim, die durch den Verbindungssammler des Abwasserverbandes Seebach der Kläranlage in Worms zugeführt wird.

Durch die mit der Erschließung des Baugebietes verbundene Versiegelung des Bodens wird die Bildung von Grundwasser wesentlich reduziert. Die Bebauung und Versiegelung bewirken eine Erhöhung des oberirdischen Abflusses, was zu Lasten des unterirdischen Abflussteiles (Versickerung) geht. Außerdem kommt es zu einer Abflussverschärfung im Waschbach.

Die Abflussverschärfung im Gewässer und die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erwünscht. Durch die Erhöhung des oberirdischen Abflusses ist ein Ausgleich der Wasserführung gem. §§ 61 und 62 LWG zu erbringen.

Um die Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes durch die geplante Bebauung möglichst zu vermeiden, soll die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgen, wobei das anfallende Schmutzwasser zum vorhandenen Kanalnetz zugeführt werden soll.

Die Ableitung des verschmutzt anfallenden Oberflächenwassers erfolgt größtenteils zu einem geplanten Erdbecken, das westlich des Plattwegs (Flurst. Nr. 645) und nördlich des Flomborner Grundwegs angelegt werden soll.

Für die Herstellung des Erdbeckens zur Versickerung/- Verdunstung ist nach Auffassung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (ehemals beteiligt: Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Mainz (StAWA) Mainz kein Planfeststellungsverfahren erforderlich. Eine Genehmigung wird im Rahmen einer wasserwirtschaftlichen Erlaubnis (Einleit Antrag) erteilt.

Zudem wird die bislang als Öffentliche Grünfläche festgesetzte, 15m breite Fläche auf Flurstück 803 am Nordrand des Geltungsbereiches im Rahmen der vorliegenden Neufassung gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB als 'Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser' festgesetzt, da sie gemäß der inzwischen vorliegenden Erschließungsplanung auch der naturnahen Oberflächenwasser-Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke dienen soll.

4.5 Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Anbindung des Erschließungsgebietes erfolgt über den Blücherring, den Friedrich-Reif-Weg und die Wasserrissstraße zu der vorhandenen Ortsdurchfahrt (B 271).

Die Einmündungsbereiche der Erschließungsstraßen und –wege in die Bundesstraße B 271, sollen gem. RAS-K geplant und ausgeführt werden; die eingezeichneten Sichtdreiecke sind von Sicht behindernden Nutzungen bzw. Anlagen über 80cm Höhe freizuhalten.

Die Straßen im Baugebiet werden durchweg mit einer Breite von 5,50 m niveaugleich ausgebaut. Lediglich der Wohnweg im nördlich Blücherring-Abschnitt sowie die Trasse im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens sollen mit 4,00 bzw. 7,50 m hergestellt werden. Die Straßen und Wege innerhalb des Baugebietes sollen auch in Zukunft uneingeschränkt dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung stehen.

Zur Vermeidung bzw. zur Minimierung der Straßenverschmutzung des Blücherrings soll eine befestigte Rüttelstrecke (rd. 50m lang, 3,0 m breit) im Bereich der westlichen Einfahrt ins Baugebiet vorgesehen werden.

5. Bodenordnung

Die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. dessen Umsetzung erforderte eine inzwischen abgeschlossene Bodenordnung. Für die Änderungen der vorliegenden Neufassung wird kein förmliches Umlegungsverfahren erforderlich, da das einzige von einer planerischen Änderung betroffene Grundstück (# 821) bereits im Eigentum der Ortsgemeinde ist.

6. Landespflegerische Maßnahmen

Hinweis: Für die vorliegende Neufassung des Bebauungsplanes ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder eine Vorprüfung des Einzelfalls (nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001) durchzuführen.

Die Festlegung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen (die in der Neufassung übernommen wurden) wurde in einem separaten Planungsbeitrag zum ursprünglichen Bebauungsplan behandelt und festgesetzt. Der Landespflegerische Planungsbeitrag war dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Durch die Umplanung ergibt sich jedoch ein neu zu befriedigender Kompensationsbedarf.

6.1 Landespflegerische Bilanzierung der Umplanung

- **Im rechtskräftigen Bebauungsplan** war im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches (MI 1 mit Grünflächen, insgesamt 4.975 qm groß) folgender **EINGRIFF** in den Boden- und Wasserhaushalt zulässig:

Baufläche Mischgebiet MI 1 (mit Grünflächen)	ca. 4.975 qm
Baufläche netto (ohne 1.650 qm private Grünflächen und somit auch die Bezugsgröße für die GRZ)	ca. 3.325 qm
Baufläche Mischgebiet MI 1 (ohne Grünflächen)	
diese war zu 60 % überbaubar (GRZ 0,6)	ca. 1.995 qm

Gemäß § 19 (4) BauNVO durfte die zulässige überbaubare Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten etc. um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (somit also 20% der Fläche zusätzlich überbaubar)
(3.325 x 0,2 = 665 qm)

Zusätzlich versiegelbare Fläche nach § 19 BauNVO	665 qm
--	--------

→ Neuversiegelung durch Bauflächen	<u>ca. 2.660 qm</u>
---	----------------------------

Planstraße	0 qm
------------	------

→ Anrechenbare Neuversiegelung durch Verkehrsflächen	<u>ca. 0 qm</u>
---	------------------------

Gesamte zu erwartende Flächenversiegelung	<u>ca. 2.660 qm</u>
--	----------------------------

In der Neufassung des Bebauungsplanes wird in diesem nun geänderten, 4.975 qm großen Bereich folgender Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt vorbereitet:

Baufläche Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.675 qm
diese ist zu 30 % überbaubar (GRZ 0,3)	ca. 1.402 qm
zulässige Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO (s.o.)	
(1.402 x 0,5 = 701 qm)	

Zusätzlich versiegelbare Fläche nach § 19 BauNVO	701 qm
--	--------

→ Neuversiegelung durch Bauflächen	<u>ca. 2.103 qm</u>
---	----------------------------

Planstraße neu: insgesamt ca. 265 qm	
--------------------------------------	--

→ Anzurechnende Neuversiegelung durch Planstraße	ca. 265 qm
--	------------

→ Anrechenbare Neuversiegelung durch Verkehrsflächen	<u>ca. 265 qm</u>
---	--------------------------

Gesamte zu erwartende Flächenversiegelung	<u>ca. 2.368 qm</u>
--	----------------------------

Die Neufassung des Bebauungsplanes **reduziert somit die mögliche Neuversiegelung um [2.660-2.368=] 292 qm.**

- **Im rechtskräftigen Bebauungsplan** sind folgende **AUFWERTUNGS-/AUSGLEICHSFLÄCHEN** festgesetzt:

• Private Grünflächen mit Pflanzgeboten	ca. 1.650 qm
---	--------------

Ausgleichsflächen insgesamt:	ca. 1.650 qm
-------------------------------------	---------------------

Im der Neufassung des Bebauungsplanes verbleiben für den geänderten Bereich **lediglich noch 40qm** Grünfläche mit flächigen Aufwertungs-/Ausgleichsflächen.

In der Neufassung des Bebauungsplanes reduzieren sich somit die Aufwertungs-/Ausgleichsflächen um $[1.650-40=]$ 1.610 qm.

⇒ Einem geringeren Eingriff von 292qm stehen also weniger aufwertende Flächen von 1.610 qm gegenüber.

Somit entsteht durch die Neufassung ein Kompensationsbedarf von $(1.610-291=)$ ca. 1.318 qm.

6.2 Maßnahmen auf der Fläche für Ersatzmaßnahmen

Der vorstehend ermittelte Ausgleichsbedarf soll durch die Festsetzung des Geltungsbereiches B auf einer Fläche für Ersatzmaßnahmen in Flur 3, Flst. 157/1 gedeckt werden.

Es handelt sich um die Parzelle der ehemals geplanten Umgehungsstraße, die nun von der Ortsgemeinde sukzessive als naturnahes 'grünes Band' um den Südwesten der Ortslage entwickelt werden soll. Dazu soll ein großräumiges Konzept erstellt werden, wofür ein Fachbüro beauftragt werden soll.

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden von dieser Parzelle ca. 1.320qm in Anspruch genommen, die als Extensivwiese mit großkronigen standortgerechten Bäumen und verschiedenen Gehölzgruppen bzw. -abschnitten hergestellt werden soll. Derzeit liegt die nun festgesetzte Fläche (südöstlich der Einmündung des Heilighäuschenwegs) brach; am Südostrand sind 3 standortfremde Koniferen gepflanzt, die zu beseitigen sind.