

1. FERTIGUNG

GEMEINDE WINTERSHEIM

in der VG Guntersblum

Bebauungsplan IN DEN ZEHN MORGEN

BEGRÜNDUNG

STAND 04.03.2002/GP

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
65189 WIESBADEN
TEL 0611/300 123 · FAX 0611/30 41 05

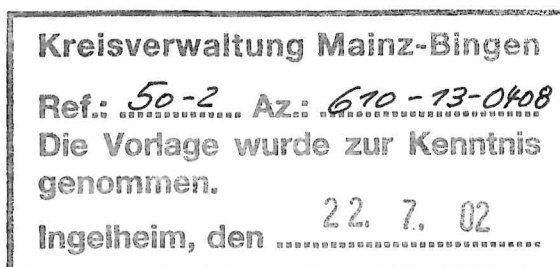
INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	3
1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE ...	3
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe RROP'86.	3
1.2.2 Flächennutzungsplan FNP'2000	4
1.3 UMGEBUNG + FLÄCHENNUTZUNG	5
1.4 STÄDTEBAULICHE SITUATION	5
1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	6
1.5.1 Geplante Flächennutzung	6
1.5.2 Geplante Bebauung	7
1.6 FLÄCHEN-/EINWOHNERBILANZ	8
1.7 ERSCHLIESSUNG	9
1.7.1 Verkehr	9
1.7.2 Versorgung	10
1.7.3 Entsorgung	10
1.8 IMMISSIONSSCHUTZ	11
1.9 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG § 17 LPFLG	12
1.9.1 Rechtliche Bindungen	12
1.9.2 Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen	12
1.9.3 Naturräumliche Lage	13
1.9.4 Abiotische Faktoren	13
1.9.5 Fauna / Flora	14

1.9.6	Landschaftsbild / Erholungswert	15
1.9.7	Zusammenfassende Bewertung	15
1.9.8	Landespflegerische Zielvorstellungen	15
1.10	EINGRIFFSREGELUNG	16
1.10.1	Ermittlung der Eingriffe	16
1.10.2	Funktionale Ableitung landespflegerischer Kompensationsmaßnahmen	18
1.10.3	Gegenüberstellung Eingriffe/Kompensationsmaßnahmen	21
1.10.4	Nutzungsbilanz Bestand/ Planung	23
1.10.5	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen.....	24
1.11	BODENORDNUNG	24
1.12	KOSTEN DER ERSCHLISSUNG + AUSGLEICHSMASSNAHMEN .	24

2. PLANUNTERLAGEN

2.1	BESTANDSPLAN	unmaßstäblich
2.2	BEBAUUNGSPLAN MIT LANDESPFLEGERISCHEM PLANUNGSBEITRAG	M. 1 : 1.000



1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes IN DEN ZEHN MORGEN sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Eigenentwicklung der Gemeinde WINTERSHEIM geschaffen und im Zuge dieser Maßnahme der nordöstliche Ortsrand arrondiert werden.

Der vorliegende Entwurf umfasst die Gesamtentwicklung von der Eimsheimer Straße bis zum östlichen Ortsrand mit Anbindung an die Frauenbrunnengasse. Er soll langfristig neben der Schaffung von Bauplätzen auch die Entwicklung des landwirtschaftlichen Haupterwerbbetriebes an der Eimsheimer Straße sichern.

Da das Baugebiet für die Eigenentwicklung der Gemeinde Wintersheim relativ groß ist, erfolgt die Umsetzung in mehreren Abschnitten. Der Geltungsbereich für den 1. Abschnitt wird entsprechend den Vorgaben der Landesplanerischen Stellungnahme auf den östlichen Abschnitt beschränkt.

Die von der Gemeinde Wintersheim favorisierte Entwicklung des Baugebietes von Westen nach Osten war wegen der Verfügbarkeit der Grundstücke nicht möglich. Aus diesem Grunde wird mit der Entwicklung im Osten begonnen. Die Planzeichnung stellt dennoch die Gesamtplanung für den betroffenen Ortsrandbereich dar, um das städtebauliche Grundkonzept zu dokumentieren und Fehlentwicklungen zu vermeiden.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IN DEN ZEHN MORGEN umfasst folgende Flächen in der Flur 1:

Flst. Nr.: 236/1, 236/4, 237/2, 238/2 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 300/4, 310 + 311.

Das geplante Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Wintersheim, der kleinsten Ortsgemeinde der VG Guntersblum. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Das Gelände ist ein südexponierter Hang, der von etwa 208,50 m ü.NN im Norden um rund 5,50 m in südöstlicher Richtung zur Ortslage hin auf 203 m ü.NN abfällt.

1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe RROP'86

Der RROP RHEINHESSEN-NAHE aus dem Jahre 1986 wird derzeit fortgeschrieben, er enthält folgende Vorgaben für die Verbandsgemeinde GUNTERSBLUM:

- Die VG GUNTERSBLUM liegt in der Verdichtungsrandzone zwischen den Verdichtungsräumen RHEIN-MAIN im Norden (25 km zum Oberzentrum und zur Landeshauptstadt MAINZ) und RHEIN-NECKAR im Süden (18 km zum Mittelzentrum WORMS mit der Teilfunktion eines Oberzentrums).
- Die Bauflächen für den Wohnungsbedarf der Gemeinde WINTERSHEIM sollen im Rahmen der Eigenentwicklung ausgewiesen werden.
- Der RROP RHEINHESSEN-NAHE weist WINTERSHEIM als Gemeinde mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft aus. Dies bedeutet, dass Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe besonders gesichert werden sollen. Beeinträchtigungen des Wohnens durch landwirtschaftliche Betriebe sind gegebenenfalls hinzunehmen.
- Die zeichnerische Darstellung des RROP zeigt den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche.

1.2.2 Flächennutzungsplan FNP'2000

Das Baugebiet IN DEN ZEHN MORGEN ist im FNP'2000 als 1. Fortschreibung des FNP'95 der VG Guntersblum zu 2/3 als Wohnbaufläche dargestellt, während das nördliche Drittel als Ackerfläche mit einer Pflanzfestsetzung für eine Baumreihe ausgewiesen ist. Außerdem quert im östlichen Randbereich eine unterirdische Hauptwasserleitung das Plangebiet.

Da der Geltungsbereich etwas von den Grenzen des FNP'2000 abweicht, wurde nach Vorabstimmung mit der Kreisverwaltung Mainz-Bingen eine Landesplanerische Stellungnahme eingeholt.

In der Stellungnahme vom 11.06.2001 kommt die Kreisverwaltung zu dem Ergebnis, dass zur Schaffung von Baurecht für den vorgesehenen 1. Bauabschnitt in einer Größenordnung von 1,1 ha keine Bedenken bestehen, auch wenn es sich hier nicht um eine organische Siedlungsentwicklung handelt. Es wird empfohlen, die geplante Eigenentwicklung durch vertragliche Regelungen mit den Grundstückseigentümern sicherzustellen.

Die Stellungnahme enthält weitere Hinweise und Anregungen zur Abwasserentsorgung, Stromversorgung, Immissionsbelastung etc., die jeweils in den nachfolgenden Abschnitten behandelt werden.

Die Ausgleichsfläche mit Ortsrandeingrünung im Norden des Geltungsbereiches ist auf einer Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen, diese Umwidmung wird Bestandteil der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Guntersblum.

1.3 UMGEBUNG + FLÄCHENNUTZUNG

Das geplante Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Wintersheim, der derzeit im westlichen Abschnitt durch die Haus-Hof-Bebauung entlang der Eimsheimer Straße sowie im östlichen Bereich durch trauf- und giebelständige freistehende Einzelhäuser entlang der Frauenbrunnengasse geprägt ist, die östlich in einen teilbefestigten Wirtschaftsweg übergeht.

Der Siedlungskörper ist im Planungsbereich nach Norden offen, es fehlt eine durchgehende Ortsrandeingrünung. Insbesondere die neue Bebauung entlang der Frauenbrunnengasse grenzt unmittelbar an die nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen mit überwiegend Weinbau an.

Die vorhandene Bebauung ist im Westen über die Eimsheimer Straße und im östlichen Abschnitt über die Frauenbrunnengasse erschlossen, die nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sind über den befestigten Wirtschaftsweg im Norden erreichbar.

Die überplanten Flächen im Geltungsbereich werden überwiegend für den Weinbau genutzt. Im westlichen Teil befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches an der Eimsheimer Straße eine landwirtschaftliche Gerätehalle des südlich anschließenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Huxel, an den sich nach Osten ein Nutzgarten mit Wiese und Obstgehölzen anschließt.

Am östlichen Rand innerhalb des Geltungsbereiches wird das Baugebiet von einer Druckleitung DN 300 der Wasserversorgung Rheinhesen GmbH von Nordwesten nach Südosten durchquert. Diese Leitung wird kurzfristig vor Beginn der Erschließungsarbeiten verlegt.

1.4 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Im Neubaugebiet entlang der Frauenbrunnengasse stehen keine freien Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Soweit noch Baulücken vorhanden sind, liegt hierfür bereits eine Planung vor. Die Gemeinde Wintersheim verfügt über keine Baugrundstücke.

Die dichte und relativ kleinformatige Baustruktur des alten Ortskerns von Wintersheim bietet derzeit ebenfalls keine Möglichkeit für eine Nachverdichtung. Hier besteht vielmehr Nachhol- und Ersatzbedarf, weshalb die Gemeinde der Nachfrage an erschwinglichem Bauland Rechnung tragen muss.

In der Landesplanerischen Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom 11.06.2001 regt die Untere Landespflegebehörde an, die als gemischte Baufläche ausgewiesene Fläche südlich der Frauenbrunnengasse als Baugebiet zu nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass diese Fläche aus Gründen des Immissionsschutzes wegen des südöstlich angrenzenden Schweinemastbetriebes leider nicht entwickelt werden kann.

1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Der Bebauungsplan IN DEN ZEHN MORGEN mit Landespflegerischem Planungsbeitrag soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von Wohn- und Dorfgebietsflächen für die Eigenentwicklung der OG WINTERSHEIM schaffen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Frauenbrunnengasse. Der Geltungsbereich reicht vom östlichen Rand des Geltungsbereiches (Flurstück Nr. 236/1) bis zur Westgrenze des Flurstücks Nr. 238/2. Die Nordgrenze bildet der betonierete Wirtschaftsweg, im Süden die Verlängerung der Frauenbrunnengasse.

Der entsprechend dem künftigen Bedarf zu realisierende westliche Abschnitt muss unter Berücksichtigung des Kanalanschlusses in der Eimsheimer Straße von Westen nach Osten entwickelt werden. Je nach Bedarf und verfügbarer Fläche bietet das Gesamtkonzept die Möglichkeit, den westlichen Abschnitt auch nochmals zu unterteilen.

Die sich aus der Planung ergebende städtebauliche Struktur mit einer Straße und beidseitiger Bebauung sowie durchgehender Ortsrandeingrünung mit Ausgleichsfläche im Nordosten bildet einen sinnvollen Abschluss der baulichen Entwicklung nach Norden, die sich nahtlos in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

1.5.1 Geplante Flächennutzung

Der im Plangebiet bisher vorherrschende Weinbau wird zu Gunsten einer überwiegenden Bebauung aufgegeben und eine Teilfläche als Eingrünung bzw. Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt.

Die unmittelbar nördlich an die Ortslage anschließenden Bauflächen sind entsprechend der Ortsstruktur als Dorfgebiet ausgewiesen, um den dort vorhandenen Betrieben die Existenz zu sichern. Da das Baugebiet an der Ostgrenze des landwirtschaftlichen Betriebes Beny endet, bleibt auch dessen rückwärtige Zufahrt erhalten.

Durch die Ausweisung von Dorfgebiet wird den Belangen der Entwicklung und Betriebssicherung der Landwirtschaft ausreichend Rechnung getragen, zumal sich entlang der Frauenbrunnengasse mehrere neue Wohnhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben befinden. Den neuen Ortsrand nach Norden bildet das Allgemeine Wohngebiet nördlich der Planstraße mit anschließender Ortsrandeingrünung.

Der Entwicklungsbereich enthält im Westen an der Eimsheimer Straße südlich der Erschließungsstraße eine größere Dorfgebietsfläche, die dem dort vorhandenen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb Huxel die Möglichkeit einer Betriebserweiterung bietet.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation sowie der bestehenden Mischung von Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung wird die Erstellung eines Lärmgutachtens als nicht erforderlich erachtet.

Aus dem Gesamtkonzept des Baugebietes ergeben sich insgesamt etwa 32 Bauplätze, von denen 12 Bauplätze auf den aktuellen Geltungsbereich im Osten und 20 Bauplätze auf den westlichen Entwicklungsbereich entfallen.

Entlang des nördlichen und östlichen Siedlungsrandes ist eine ausreichend breite Bepflanzung festgesetzt, die einerseits dem gebietsinternen Ausgleich und andererseits als durchgehende Ortsrandeingrünung dient.

Der im Nordosten südlich an den Gewinnweg angrenzende Teilbereich wird als Ausgleichsfläche festgesetzt, um hier eine Streuobstwiese anzulegen. Mit dieser Maßnahme werden die Funktionen des Naturhaushaltes aufgewertet und gleichzeitig eine landschaftstypische Ortsrandeingrünung aufgebaut, mit der die Bebauung harmonisch in das Landschaftsbild eingefügt wird.

1.5.2 Geplante Bebauung

Der Entwurf zum Bauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosshöhen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Begrünung des Plangebietes und der Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur freien Landschaft fest.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Dabei wurde sowohl die anschließende Bebauung als auch die Lage am Ortsrand berücksichtigt.

Bei der Höhenfestsetzung für die künftige Bebauung wird zwischen der bergseitigen Bebauung nördlich sowie der talseitigen Bebauung südlich der Planstraße differenziert und damit der topographischen Situation Rechnung getragen. Um die Eindeutigkeit der planungsrechtlichen Grundlagen sicherzustellen, wird zur Höhenfestsetzung die zugeordnete verkehrliche Erschließung herangezogen und bei Eckgrundstücken die jeweilige Zuordnung der Baufenster zu einer Erschließung durch ein Planzeichen definiert.

Da die Planung den neuen Ortsabschluss bilden wird, ist eine eingeschossige Bebauung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise vorgesehen. Um einen geschlossenen Ortsrand sicherzustellen, ist nicht nur eine durchgehende Ortsrandeingrünung vorgesehen, sondern auch die Trauflinie parallel zum Ortsrand festgesetzt. Zusammen mit den Festlegungen zu den Dächern und Giebeln wird dadurch eine homogene Dachlandschaft erzielt, die sich auch in der Fernwirkung gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet die Besonnung der privaten Freibereiche durch die hauptsächlich Ausrichtung der östlichen Parzellen nach Westen bzw. der übrigen Grundstücke nach Süden.

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzungen und Vermeidung von Fehlentwicklungen durch Flächenzusammenlegung oder Grundstücksteilungen sind Teilungen der Wohnbaugrundstücke seitens der Gemeinde zu genehmigen. Weiterhin wird im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Dorfgebiet die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude ebenso festgesetzt, wie die Mindest- und Maximalgrößen der Baugrundstücke.

Durch die intensive Eingrünung des Gebietes, die Gliederung von öffentlichem und privatem Raum, die moderaten Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung und die verbindlichen Vorschriften der Gestaltungsmerkmale werden Maßstäbe aufgegriffen, wie sie im Ortsbereich von Wintersheim gängig sind.

1.6 FLÄCHEN-/EINWOHNERBILANZ

Aus dem Entwurf zum Bebauungsplan IN DEN ZEHN MORGEN ergibt sich folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Überbaubare Flächen	2.180 m ²	20,1 %
Grundstückerschließung/Nebenanlagen	1.090 m ²	10,1 %
Hausgärten	3.040 m ²	28,1 %
Erschließungsstraße	1.200 m ²	11,1 %
Ortsrandeingrünung	1.520 m ²	14,1 %
Streuobstwiese	1.770 m ²	16,4 %
GESAMTSUMME	10.800 m²	100,0 %

Aus dem Entwurf zum RROP Rheinhessen-Nahe'2000 ist zu entnehmen, dass die Belegungsdichte in der VG Guntersblum kontinuierlich abnimmt. Während sie Ende 1998 noch bei 2,6 Einwohnern/Wohneinheit (EW/WE) lag, geht die Prognose für das Jahr 2010 nur noch von knapp 2,5 EW/WE aus.

Die Einwohnerzahl von Wintersheim ist in den Jahren 1998 - 2000 nur von 299 auf 304 EW angestiegen, was sicherlich auch seine Ursache in dem Mangel an verfügbarem Bauland hat. Dies bedeutet, dass insbesondere jüngere Bürger aus Wintersheim weggezogen sind. Es ist deshalb dringend erforderlich, dieser Negativentwicklung durch eine bedarfsgerechte Baulandausweisung zu begegnen.

Geht man von der vorgeschlagenen Parzellierung aus, ergeben sich für den ausgewiesenen Geltungsbereich 12 Baugrundstücke. Bei der Annahme von Einfamilienhäusern ergibt sich bei 1 WE/Gebäude und durchschnittlich ca. 2,5 EW/WE aus dem Baugebiet ein Einwohnerpotenzial von etwa 30 Einwohnern.

Bei gleicher Annahme zum Maß der Nutzung hat der restliche Entwicklungsbereich mit insgesamt weiteren 20 Bauplätzen ein Einwohnerpotenzial von ca. 50 EW.

1.7 ERSCHLIESSUNG

1.7.1 Verkehr

Der Entwicklungsbereich wird im Endzustand durch eine Planstraße in Ost-West-Richtung erschlossen, die drei kurze Stichstraßen nach Norden erhält und im Westen an die Eimsheimer Straße sowie im Osten an die Frauenbrunnengasse anbindet.

Die Erschließungsstraße wird verkehrsberuhigt als niveaugleiche Mischverkehrsfläche mit einer Regelbreite von 5,50 m, die Stichstraßen mit 3,00 m Breite ausgebaut. An der Grenze zwischen dem Geltungsbereich und dem westlich anschließenden Plangebiet wird die Straße aufgeweitet und um eine volle Fahrbahnbreite versetzt. Diese Maßnahme dient der Verkehrsberuhigung, ohne die Durchfahrt für größere Fahrzeuge wie Feuerwehr und Müllabfuhr zu behindern.

In Verlängerung der mittleren Stichstraße führt ein Fußweg nach Norden zum Wirtschaftsweg und stellt damit eine zusätzliche Verbindung zur freien Landschaft her.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Wege einschließlich der Verlängerung der Frauenbrunnengasse bleiben unverändert erhalten. Dies bedeutet, dass sich aus der Entwicklung des Baugebietes keine Beeinträchtigung für den landwirtschaftlichen Verkehr ergibt. Dies gilt auch für die rückwärtige Erschließung des Betriebes Beny.

Da die Erschließung des Baugebiets analog zum Bedarf zeitlich gestaffelt durchgeführt wird und erst in einer späteren Realisierungsphase der Anschluss an die Eimsheimer Straße erfolgt, ist der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr für die Frauenbrunnengasse als verträglich zu bewerten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, wodurch den verkehrsberuhigten Mischverkehrsflächen noch mehr Raum für Kommunikation und Interaktion der Anwohner verbleibt.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich in etwa 150 m Entfernung am Rathaus in der Kirchstraße. Sie wird von der Linie Nr. 6629 Oppenheim-Dolgesheim-Guntersblum der Omnibusverkehr-Rhein-Nahe GmbH (ORN) angefahren. Die Taktzeiten des Linienbusses und dessen Verbindungen zu den einzelnen Ortsgemeinden sind unzureichend. Es wird allerdings bei der geringen Besiedlungsdichte und der niedrigen Einwohnerzahl von Wintersheim kaum möglich

sein, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte das Angebot des ÖPNV entscheidend zu verbessern. Die Bevölkerung in der Gemeinde Wintersheim wird deshalb auch weiterhin vorrangig auf das eigene Auto angewiesen sein.

1.7.2 Versorgung

Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt. Für die Wasser- und Energieversorgung einschließlich Medien stehen über das örtliche Versorgungsnetz ausreichend Kapazitäten zur Verfügung. Die seitens des EWR in der Landesplanerischen Stellungnahme geforderte Trafostation liegt erst im nächsten Entwicklungsabschnitt des Baugebietes.

Zuständig für die Versorgung des Baugebietes sind das Elektrizitätswerk Rheinhessen AG, die Gasversorgung Rheinhessen, die Wasserversorgung Rheinhessen GmbH und die Deutsche Telekom AG.

Aus Gründen des Ortsbildes, des Vorteils der Trassenbündelung und der größeren Sicherheit für die Leitungsführung schreibt der Bebauungsplan die unterirdische Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen zwingend vor. Innerhalb der öffentlichen Wege und Straßen werden hierfür ausreichend Trassenräume für die Versorgungsleitungen zur Verfügung gestellt. Weiterhin wird im Rahmen der Erschließungsplanung die Verlegung der Versorgungsleitungen rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt.

Die geplanten Baumpflanzungen halten die notwendigen Sicherheitsabstände zu den Leitungstrassen ein. Falls dies in Einzelfällen nicht möglich ist, werden mit den zuständigen Versorgungsträgern einvernehmlich Schutzmaßnahmen abgestimmt.

1.7.3 Entsorgung

Das vorliegende Baugrundgutachten weist nach, dass ausschließlich die belebte und gelockerte Bodenzone eine ausreichende Versickerungsfähigkeit für unbelastetes Oberflächenwasser besitzt. Wegen fehlender Durchlässigkeit scheidet der darunter anstehende Boden für eine Versickerung aus. Dies hat zur Folge, dass das über die belebte Bodenzone eindringende Oberflächenwasser nicht in den Untergrund versickert, sondern innerhalb der Oberbodenschicht bei einer Geländeneigung von ca. 5 % als Schichtenwasser talwärts in Richtung der vorhandenen Bebauung entlang der Frauenbrunnengasse abfließt.

Da die Bevölkerung durch die umfangreichen Wasserschäden als Folge des niederschlagsreichen Winters der Jahre 2000/2001 sehr stark sensibilisiert ist, muss hier mit Regressansprüchen gerechnet werden. Um die Gemeinde Wintersheim vor derartigen Regressansprüchen zu bewahren, muss im Neubaugebiet leider auf eine Versickerung des Oberflächenwassers verzichtet werden. Als Ausgleich für die Abflussverschärfung durch die Bebauung und Flächenversiegelung bleibt jedoch die Möglichkeit, zweistufige Regenwasserzisternen einzubauen, die einerseits die Nutzung des Niederschlagswassers

als Brauchwasser und andererseits die verzögerte und gedrosselte Ableitung des Überschusswassers gewährleisten.

Um diese Lösung sicherzustellen, werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten Regenwasserzisternen auf den einzelnen Baugrundstücken eingebaut. Dadurch wird die angestrebte Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser gewährleistet und gleichzeitig eine flächendeckende Rückhaltung erreicht. Nur die Überläufe der Zisternen bzw. der gedrosselte Ablauf der hydraulischen Heber werden an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Angrenzend an die Frauenbrunnengasse wird eine Versickerungsmulde in entsprechender Größe mit Notüberlauf in den Mischwasserkanal angelegt. Das anfallende Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal der Versickerungsmulde zugeführt.

Die Ortskanalisation der Gemeinde Wintersheim ist an die Kläranlage Hillesheim angeschlossen, die nach dem Hinweis der SGD Süd im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme technisch auf den neuesten Stand gebracht und erweitert werden muss.

Die Planung der VG Guntersblum sieht vor, diese Arbeiten im Jahr 2003 zu beginnen und voraussichtlich im Jahr 2004 abzuschließen. Dies bedeutet, dass zum Zeitpunkt des Bezugs der ersten Häuser im Baugebiet IN DEN ZEHN MORGEN bereits die verbesserten Abwassereinrichtungen der Kläranlage Hillesheim zur Verfügung stehen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass das geplante Baugebiet vorrangig der Eigenentwicklung von Wintersheim dient, da seit Jahren keine neuen Bauflächen zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass durch die geplante Bebauung nicht mit einer merklichen Erhöhung der Einwohnerzahl und damit auch mit keinem größeren Schmutzwasseraufkommen zu rechnen sein wird.

Seitens der SDG Süd wurde auch darauf hingewiesen, dass die geplante Bebauung vor Außengebietswasser aus den nördlich angrenzenden Weinbergen zu schützen ist. Hierzu ist anzumerken, dass der nördlich anschließende betonierte Wirtschaftsweg wasserführend ist und das Außengebietswasser aus den nördlichen Weinbergen nach Westen ableitet. Um auch bei Starkniederschlägen ein Überlaufen des Weges in Richtung des Baugebietes zu verhindern, wird der Geländeanschluss an den Wirtschaftsweg wie bisher leicht überhöht ausgebildet.

1.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Wintersheim ist durch die Landwirtschaft geprägt und auch in der Regionalplanung als Vorrangort für eine landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

In der Nachbarschaft des geplanten Baugebietes befinden sich neben landwirtschaftlichen Nutzflächen auch mehrere landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe, die während der Weinlese Immissionsverursacher darstellen können. Dies gilt auch für den etwas weiter südöstlich angrenzenden Schweinemastbetrieb. Dazwischen be-

finden sich entlang der Frauenbrunnengasse zahlreiche neue Wohnhäuser.

Wegen der zahlreichen landwirtschaftlichen Betriebe war es bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Guntersblum äußerst schwierig für die Gemeinde Wintersheim, überhaupt ein Baugebiet zur Sicherstellung der Eigenentwicklung auszuweisen. Das Baugebiet IN DEN ZEHN MORGEN stellte den einzigen gangbaren Kompromiss dar, der auch die Zustimmung der Träger öffentlicher Belange fand.

Auf diese örtliche Situation wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dadurch reagiert, dass im näheren Umfeld der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe als Gebietsqualität DORFGEBIET festgesetzt ist, um einerseits die Entwicklung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht einzuschränken und andererseits den Bauherrn von Wohngebäuden deutlich zu machen, dass hier die Landwirtschaft Vorrang genießt.

Da die geplante Entwicklung den bunt gemischten Bestand entlang der Frauenbrunnengasse nahtlos fortsetzt, wird die seitens der SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Mainz, angeregte Einholung eines Schallschutzgutachtens als entbehrlich erachtet.

1.9 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG § 17 LPflG

1.9.1 Rechtliche Bindungen

Nach § 1 a (3) BauGB i.V. mit § 17 LPflG sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Bebauungsplänen festzusetzen. Damit erfüllt der Träger der Planungshoheit seine Verpflichtung nach § 1 (5) Satz 2 Nr. 7 BauGB, bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

1.9.2 Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen

Der **Flächennutzungsplan'2000** stellt das geplante Baugebiet als Wohnbaufläche – geplant – dar, während als Ortsrandeingrünung zur unbebauten Landschaft hin die "Pflanzung von Bäumen und Baumreihen" vorgesehen ist.

Die **Landschaftsplanung** zum Flächennutzungsplan sieht sowohl in der östlichen als auch in der nördlichen Grenze des Plangebietes eine "Begrenzung der Siedlungsentwicklung". Der angrenzende Bereich ist als "Gebiet für Streuobstpflanzungen" dargestellt.

Nach der **Planung vernetzter Biotopsysteme** ist das gesamte Plangebiet Bestandteil eines als "Streuobstbestand" zu entwickelnden Gebietes.

Für das Plangebiet oder dessen Nachbarschaft liegt keine **Schutzweisung** nach dem Landespflege- oder Landeswassergesetz vor. Weiterhin sind keine **landesweit bedeutsame Biotope** (landesweite Biotoptypenkartierung Rh.-Pf., 1991) vorhanden.

1.9.3 Naturräumliche Lage

Die Ortsgemeinde Wintersheim liegt in der naturräumlichen Einheit ÖSTLICHE RANDHÖHEN (227.3) des RHEINHESSENISCHEN TAFEL- und HÜGEL-LANDES (227), dort in der Untereinheit GAUSTRASSENHÖHE (227.30). Hierbei handelt es sich um einen gegliederten Höhenrücken zwischen dem MITTLEREN SELZBECKEN und dem RHEIN, der Höhenlagen bis 220 m ü.NN erreicht.

1.9.4 Abiotische Faktoren

Relief

Das Gelände fällt von etwa 208,50 m ü.NN im Norden am Wirtschaftsweg um rund 5,50 m in südwestlicher Richtung auf 203 m ü.NN an der Frauenbrunnengasse ab, es weist ein Gefälle von etwa 3,5 - 5,5 % auf.

Geologie

Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht aus Ton, Schluff, oft mit Steinen, Geröllen und Sand des Pleistozän durchsetzt.

Boden

Vorherrschender Bodentyp sind Parabraunerden mit hohem Basengehalt, die Hauptbodenart ist schwach lehmiger Schluff bis toniger Lehm.

Wasser

Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch in seiner näheren Umgebung vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft TERTIÄRE KALK-STEINE, deren Mergel und Tone einen Karst- und Kluftgrundwasserleiter mit einer starken bis geringen Grundwasserführung darstellen. Während Rheinhessen grundsätzlich als ein Grundwassermangelgebiet bezeichnet werden kann, liegt die Gemeinde Wintersheim in einem Bereich mit relativ ergiebigem Grundwasservorkommen in größerer Bohrtiefe.

Klima

Regionalklimatisch ist Wintersheim dem MAINZER BECKEN zuzuordnen. Typisch sind milde Winter und trockene Sommer. So liegt die mittlere Jahrestemperatur bei 9,5 - 10° C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge bei 500 - 550 mm. Ein Niederschlagsmaximum wird durch gewitterliche, die Erosion fördernde Starkregenfälle im Hochsommer erreicht, während der März ein Minimum aufzeigt. Die Starkregenfälle können zu einem plötzlichen Anstieg der Wasserstände in den Vorflutern und zu Überschwemmungen führen. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest, im Winter mit Einbrüchen aus Osten bis Nordosten.

Lokalklimatisch ist das Plangebiet Bestandteil eines die Hanglage und die Hochebene umfassenden Kaltluftentstehungsgebietes.

Bioklimatisch gilt das Klima in Rheinhessen als stark belastend, insbesondere aufgrund seiner hohen sommerlichen Wärme- und Schwülewerte bei gleichzeitig geringen Kältereizen.

1.9.5 Fauna / Flora

Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die HPNV im Plangebiet und seiner weiteren Umgebung ist ein mäßig trockener und wärmeliebender Perlgras- und Waldmeister-Buchenwald (Melico und Asperulo-Fagetum) auf basenreichen Silikatstandorten (Bcrw). Die aus der HPNV abzuleitenden, standortgerechten heimischen Gehölze sind unter Ziffer 14. des Abschnittes C. HINWEISE/EMPFEHLUNGEN zu entnehmen.

Flora / Biotoptypen

Das Plangebiet unterliegt aktuell der intensiven Weinbergsnutzung mit reichlicher Düngung und Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln. Als natürliche Pflanzenarten stellen sich im wesentlichen nur noch Rumpf-Gesellschaften mit schnellwüchsigen, Samen produzierenden Therophyten und Geophyten ein.

Fauna / Zootypen

Eine systematische Bestandskartierung wurde nicht durchgeführt, das faunistische Artenpotenzial des Plangebietes ist in Zootypen charakterisiert.

Der Artenbestand der Fauna wird vornehmlich durch den anthropogenen Einfluss gesteuert. So werden Weinberge nur von Arten mit großer ökologischer Valenz bewohnt oder lediglich kurzzeitig (zur Nahrungsaufnahme) aufgesucht.

1.9.6 Landschaftsbild / Erholungswert

Das Plangebiet wird durch sanft geneigte Weinberge geprägt und ist Bestandteil der für Rheinhessen typischen und in weiten Bereichen nur wenig gegliederten Agrarlandschaft. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Ortsrand von Wintersheim weist im Bereich der neu errichteten Einfamilienhäuser durch die fehlende Ortsrandeingrünung keine Einbindung in die Landschaft auf. Die Weinberge grenzen hier unmittelbar an die Hausgärten an. Die Erholungseignung der nach Norden und Osten anschließenden Weinbergsflur ist bis auf die Herbstzeit relativ gering.

1.9.7 Zusammenfassende Bewertung

Die Auswertung der Landschaftspotenziale zeigt, daß die Weinberge für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung sind. Die intensive Nutzung stellt insbesondere für den Lebensraum der Fauna und Flora sowie den Boden-/Wasserhaushalt eine Belastung dar.

Insbesondere für den Lebensraum von Flora und Fauna sowie für den Boden- und Wasserhaushalt stellt die intensive Nutzung eine Vorbelastung dar.

Die Möglichkeit zur natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet unter den gegebenen geologischen und Bodenverhältnissen als ungünstig einzustufen.

Eine Bebauung des Plangebietes ist aus landespflegerischer Sicht zu vertreten, sofern ein adäquater Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt.

1.9.8 Landespflegerische Zielvorstellungen

Die Formulierung der landespflegerischen Zielvorstellungen berücksichtigt die bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes getroffene grundsätzliche Entscheidung für eine Bebauung des Plangebietes.

Boden-/Wasserpotenzial

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Minimum.
- Herstellung der befestigten Flächen wie Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag.
- Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser.
- Schutz und Wiederverwendung des bei den Erdarbeiten abgetragenen Oberbodens.
- Aufwertung von Bodenfunktionen als Ersatz für den Verlust von offenem Boden durch Überbauung/Versiegelung.

Klimapotenzial

- Reduzierung der Wärmewerte sowie Förderung der Luftqualität und Luftreinhaltung durch Beschränkung der Flächenversiegelung.
- Durchgrünung des Plangebietes sowie Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung und Dachbegrünungen.

Arten-/Biotoppotenzial

- Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken.
- Aufwertung von Lebensräumen für Flora und Fauna durch die Anlage einer Streuobstwiese und Heckenstrukturen im Ortsrandbereich.

Orts-/Landschaftsbild / Erholungseignung

- Einfügen des Baugbietes in die Landschaft durch ortstypische Bauweise sowie landschaftstypische Ein- und Durchgrünung.
- Erhöhung des Erholungswertes durch Ausweisung verkehrsberuhigter Straßen mit platzartiger Aufweitung als Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielbereich.

1.10 EINGRIFFSREGELUNG

1.10.1 Ermittlung der Eingriffe

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden nachfolgend potenzialbezogen aufgezeigt.

BODEN-/ WASSERPOTENZIAL (b)

b 1 - Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen

Versiegelung und Überbauung bewirken einen Verlust an offenem Boden. Die Folgen sind der Verlust an Lebensraum für pflanzliches und tierisches Leben einschließlich der bodenbewohnenden Mikroorganismen, der Verlust an natürlicher Filterleistung zur Reinigung von Oberflächenwasser, die Erhöhung des Oberflächenabflusses und die Reduzierung der Grundwasserneubildung.

EINGRIFFSFLÄCHEN BODENVERSIEGELUNG

Öffentliche Erschließung		1.200 m ²
./.. vorhandene Versiegelung		120 m ²
Überbaubare Flächen (GRZ 0,3)		2.180 m ²
Flächen § 19 BauNVO	2.180 m ² x 50 %	1.090 m ²
<hr/>		
SUMME BODENVERSIEGELUNG		4.350 m ²

b 2 - Beeinträchtigung von Bodenfunktionen

Außerhalb der überbauten Flächen kommt es zu Bodenverdichtungen, Bodenaushub, Auffüllungen und Bodenverlagerung mit Beeinträchtigung der biologischen Aktivität des belebten Oberbodens und Störung der natürlichen Schichtabfolge.

EINGRIFFSFLÄCHEN BODENFUNKTIONEN

Hausgärten	3.040 m ² x 55 %	1.670 m ²
------------	-----------------------------	----------------------

SUMME EINGRIFFSFLÄCHEN BODENFUNKTIONEN		1.670 m ²
--	--	----------------------

KLIMAPOTENZIAL (k)

k 1 - Veränderung des Kleinklimas

Bebauung und Flächenversiegelung bewirken eine Erhöhung der Wärmespeicherung und -abstrahlung bei gleichzeitiger Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen. Dies führt tendenziell zu einer Erwärmung sowie zur Abnahme der Luftfeuchtigkeit und damit zu einer Verschlechterung des Lokalklimas.

k 2 - Verschlechterung der Luftqualität

Die bauliche Nutzung bewirkt eine Verschlechterung der Luftqualität durch zusätzliche Emissionen (Hausbrand, Verkehr) bei gleichzeitigem Verlust von der Luftverbesserung dienender Vegetation. Langfristig kann dies zu gesundheitlichen Schäden des Menschen und einer reduzierten Vitalität von Pflanzen führen.

ARTEN-/BIOTOPPOTENZIAL (ö)

ö 1 - Verlust von Lebensraum für Flora/Fauna

Durch das geplante Baugebiet entfällt mit den Weinbergen und einem kurzen Abschnitt eines unbefestigten Wirtschaftsweges gering bedeutsamer Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

EINGRIFFSFLÄCHE BIOTOPPOTENZIAL

Lebensräume mit geringer bis mittlerer Bedeutung	10.680 m ²
--	-----------------------

LANDSCHAFTSBILD/ERHOLUNGSWERT (e)

e 1 - Überbauung von "freier" Landschaft

Die Überbauung "freier" Landschaft bewirkt eine nachhaltige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Es ist deshalb nach § 5 (1) LPfLG landschaftsgerecht neu zu gestalten. Ein Mangel an ortsbildprägenden Merkmalen kann auch eine geringere Identität der Bewohner mit ihrem Wohnort bewirken.

e 2 - Verlust von Erholungsraum sowie Erhöhung der Einwohnerzahl

Bisher nutzbarer Erholungsraum in der "freien" Landschaft geht verloren. Gleichzeitig wächst mit der Bebauung die Bevölkerungszahl, auch von Kindern, so dass zusätzlicher Bedarf an Erholungsflächen entsteht.

1.10.2 Funktionale Ableitung landespflegerischer Kompensationsmaßnahmen

Die nachfolgend aufgeführte Maßnahmen dienen der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Sie gliedern sich wie folgt:

V = VERMEIDUNGS-/MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

A = AUSGLEICHSMASSNAHMEN

FRIST ZUR KOMPENSATION/MINDESTQUALITÄTEN (f)

A f 1.1 - Fristbestimmung von Anpflanzungen

Unvermeidbare Eingriffe sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen auszugleichen.

A f 1.2 - Mindestqualitäten der Anpflanzungen

Die Bestimmung von Mindeststandards für Pflanzungen dient der Zielsetzung einer zeitnahen Kompensation der Eingriffe. Sie trägt zur Verkürzung der Entwicklungszeit der Anpflanzungen und damit zu einem schnelleren Ausgleich bei.

Bei Anpflanzungen werden folgende Mindestqualitäten eingehalten:

- LAUBBÄUME - Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16 - 18 cm
- in flächigen Pflanzungen auch
Heister, 3 x v., Höhe 250 - 300 cm
- OBSTBÄUME - Hochstamm, Stammumfang 7 cm, Stammhöhe
160 - 180 cm
- STRÄUCHER - 2 x v., Höhe 60 - 100 cm

BODEN-/WASSERPOTENZIAL (b)

V b 1.1 - Sparsames Erschließungssystem

Die Herstellung der Erschließungsstraßen mit Mindestmaßen und flächensparender Funktionsmischung begrenzt die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß. Die Breite der Erschließungsstraßen beträgt max. 5,50 m, die der Stichstraßen 3,00 m.

V b 1.2 - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Durch die Herstellung von Fußwegen, Stellplätzen, Zufahrten sowie Hof- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen kann ein Teil der Niederschläge an Ort und Stelle versickern.

ANRECHENBARE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Grundstückerschließung WA-Gebiet	515 m ² x 60 % x WF 0,5	155 m ²
Grundstückerschließung MD-Gebiet	575 m ² x 60 % x WF 0,5	345 m ²

AUSGLEICHSWERT TEILVERSIEGELUNG	500 m ²
---------------------------------	--------------------

A b 1.3 - Sammlung/Verwendung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt. Diese Maßnahme reduziert die negativen Auswirkungen der Überbauung/Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt und trägt gleichzeitig zur Schonung der Grundwasserbestände bei.

A b 1.4 - Extensivierung

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird nur ein Teilausgleich des Eingriffs in das Boden- und Wasserpotenzial erreicht. Die weitere Kompensation erfolgt am Rand des Baugebietes durch die Aufgabe der Intensivnutzung auf folgenden Flächen:

Ortsrandeingrünung	1.520 m ²
Streuobstwiese	1.770 m ²

SUMME AUSGLEICHSFLÄCHEN	3.290 m ²
-------------------------	----------------------

V b 2 - Oberbodensicherung nach DIN 18.915

Vor Beginn der Baumaßnahmen wird der Oberboden gemäß DIN 18.915 gesichert, zwischengelagert und zur Herstellung von Vegetationsflächen verwendet.

FLÄCHE OBERBODENSICHERUNG	3.040 m ²
---------------------------	----------------------

KLIMAPOTENZIAL (k)

A k 1 - Durchgrünung

Die unter A ö 1.2 aufgeführten Einzelmaßnahmen bewirken eine starke Durchgrünung des Plangebietes und damit eine Verbesserung der Strahlungsbilanz sowie des Temperatenausgleichs. Insbesondere die Gehölze tragen durch Luftfilterung und Sauerstoffproduktion zur Luftverbesserung bei.

V k 2 - Förderung regenerativer Energiegewinnung

Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie und zur Energieeinsparung wie Solarkollektoren oder großflächige Fassadenverglasungen vor unbeheizten Räumen sind zugelassen, da sie einen Beitrag zur Reduzierung der Luftbelastung leisten.

ARTEN-/ BIOTOPPOTENZIAL (ö)

A ö 1.1 - Neuanlage von Hausgärten

Die Anlage von Hausgärten auf den nicht überbauten/befestigten Grundstücksflächen gleicht den Verlust von gering bis mittel bedeutsamen Lebensräumen teilweise aus. Die in Gärten stärkeren anthropogenen Störungen werden durch die Erhöhung ihrer ökologischen Wertigkeit wie folgt kompensiert:

- Mindeststandards der Anpflanzungen gemäß Punkt A ö 1.2.
- Bepflanzung der Gärten mit einem möglichst hohen Anteil an heimischen, standortgerechten Arten sowie einem geringen Anteil an Nadelgehölzen.
- Naturnahe Nutzung und Pflege der begrüneten Flächen unter Vermeidung des Einsatzes von chemischen Mitteln.

Anteil Hausgärten WA + MD-Gebiet	3.040 m ²
<hr/>	
SUMME AUSGLEICHSFLÄCHEN	3.040 m ²

A ö 1.2 - Mindestanteil an heimischen Gehölzarten

Die Verwendung eines Mindestmaßes an heimischer und standortgerechter Vegetation bzw. deren fruchtenden Zuchtformen führt zu einer höheren ökologischen Wertigkeit der Hausgärten:

- Pflanzung von mindestens einem mittelkronigen oder zwei kleinkronigen Laubbäumen pro 350 m² Grundstücksfläche.
- Pflanzung von mindestens einem kleinkronigen Laubbaum je angefangene 20 m straßenseitige Grundstücksgrenze in den Vorgärten.
- Zulassen von Dachbegrünungen.
- Herstellung von Einfriedungen aus heimischen Laubgehölzen.

Im Straßenraum werden mindestens mittelkronige Bäume als heimische und standortgerechte Arten verwendet.

PFLANZGEBOT BÄUME

WA + MD-Gebiet (3.440 + 2.870) : 350 m ²	18 St
Vorgärten 270 m : 20 m	13 St
<hr/>	
AUSGLEICHSWERT BAUMPFLANZUNGEN	31 St

A ö 1.3 - Anlage hochwertiger Biotopstrukturen

Für die weitere Kompensation der Eingriffe in das Biotop- und Artenpotenzial werden mit nachfolgend aufgeführten Maßnahmen Lebensräume für Flora/Fauna mit höherer Wertigkeit geschaffen und die Biotopvernetzung gefördert:

- | | |
|--|----------------------|
| • Anlage einer Ortsrandeingrünung mit einer 5 - 10 m breiten Gehölzhecke und einem Anteil an mindestens mittelkronigen Bäumen von 2 %. | 1.520 m ² |
| • Anlage einer Streuobstwiese | 1.770 m ² |

SUMME AUSGLEICHSFLÄCHE	3.290 m ²
------------------------	----------------------

ORTS-/LANDSCHAFTSBILD/ERHOLUNGSFUNKTION (e)

A e 1.1 - Stellung der Baukörper/Bauweise

Die Festsetzung einer aufgelockerten Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern mit ortstypischen Satteldächern, maximalen Gebäudehöhen von 10 - 13 m sowie Festsetzungen zur Fassadengestaltung, bewirkt ein an die örtliche Situation angepasstes Siedlungsbild.

A e 1.2 - Landschaftstypische Durchgrünung des Baugebietes

Die unter A ö 1.1 und A ö 1.2 beschriebenen Einzelmaßnahmen bewirken eine intensive Durchgrünung des Plangebietes, insbesondere auch mit positiver Fernwirkung. Die nachfolgenden zusätzlichen Maßnahmen zur Gestaltung der Vorgärten tragen zur Fassung und Begrünung des Straßenraumes und damit zur Förderung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität sowie zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten auf den Straßen bei:

- Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken
- Anpflanzung von Bäumen in Vorgärten

A e 1.3 - Aufbau Ortsrandeingrünung

Eine 5 - 10 m breite, dichte Gehölzhecke schließt das Baugebiet zur offenen Landschaft ab und grünt den Ortsrand ebenso ein, wie die Streuobstwiese im Norden.

A e 2 - Wohnstraßen

Durch die verkehrsberuhigte Ausgestaltung der Wohnstraßen entstehen wohnungsnaher Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielräume.

1.10.3 Gegenüberstellung Eingriffe/Kompensationsmaßnahmen

Die nachfolgende Tabelle enthält nicht die tatsächlichen Flächen, sondern die für die Kompensation anrechenbaren Flächengrößen.

Nr.	EINGRIFFE	Fläche	Nr.	AUSGLEICHSMASSNAHMEN	Fläche
FRISTSETZUNG (f)					
f 1	Bestimmung einer Frist zur Kompensation	-----	A f 1.1	Ein-Jahresfrist von Anpflanzungen	-----
			A f 1.2	Mindestqualitäten der Anpflanzungen	-----

LANDSCHAFTSBILD/ERHOLUNGSWERT (e)					
e 1	Überbauung "freier" Landschaft - Siedlungsbild - Durchgrünung - Eingrünung	-----	A e 1.1	Stellung und Bauweise der Baukörper	-----
			A e 1.2	Landschaftstypische Durchgrünung (= A ö 1.1, A ö 1.2) + Vorgartengestaltung	-----
			A e 1.3	Ortsrandeingrünung / Streuobstwiese	-----
e 2	Verlust von Erholungsraum	-----	A e 2	Wohnstraßen	-----

Nr.	EINGRIFFE	Fläche	Nr.	AUSGLEICHSMASSNAHMEN	Fläche
BODEN-/WASSERPOTENZIAL (b)					
b 1	Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen - Öffentl. Erschließung - WA (GRZ 0,3) - MD (GRZ 0,4) - § 19 BauNVO	4.350 m ²	V b 1.1	Sparsames Erschließungssystem	-----
			V b 1.2	Wasserdurchlässige Fußwege, Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen	500 m ²
			A b 1.3	Weiterverwendung von Niederschlagswasser	-----
			A/E b 1.4	Extensivierung (= A/E ö 1.3) - Ortsrandeingrünung - Streuobstwiese	1.520 m ² 1.770 m ²
b 2	Beeinträchtigung Bodenfunktionen	3.040 m ²	V b 2	Oberbodensicherung nach DIN 18 915	3.040 m ²
SUMME EINGRIFF		7.390 m²	SUMME AUSGLEICH		6.830 m²

KLIMAPOTENZIAL (k)					
k 1	Veränderung des Kleinklimas	-----	A k 1	Durchgrünung des Plangebietes	-----
k 2	Verschlechterung der Luftqualität	-----	A k 2	Förderung regenerativer Energiegewinnung	-----

ARTEN- UND BIOTOPPOTENZIAL (ö)					
ö 1	Verlust von Lebensraum für Fauna und Flora - Flächen mit geringer Bedeutung	10.680 m ²	A ö 1.1	Neuanlage von Hausgärten	3.040 m ²
			A ö 1.2	Mindestanteil an heimischen Gehölzarten	
				- 1 Hausbaum pro 350 m ² Grundstücksfläche	18 St
				- 1 Vorgartenbaum pro 20 m Straße	58 St
			- Einfriedungen aus heimischen Laubgehölzen	13 St	
			A/E ö 1.3	Anlage von hochwertigen Biotopstrukturen (= A/E b 1.4)	3.290 m ²
SUMME EINGRIFF		10.680 m²	SUMME AUSGLEICH		6.330 m²

Die tabellarische Übersicht zeigt, dass mit den Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches der funktionale Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreicht wird.

1.10.4 Nutzungsbilanz Bestand/ Planung

Aus dem Vergleich zwischen dem aktuellen Zustand der Flächen im Geltungsbereich und der geplanten Entwicklung ergeben sich folgende Nutzungsänderungen:

FLÄCHENNUTZUNG	BESTAND	%	PLANUNG	%	DIFFERENZ
BAUGEBIET WA – GRZ 0,3					
Überbaubare Flächen	0 m ²	0,0 %	1.030 m ²	9,5 %	+ 1.030 m ²
Nebenanlagen § 19 BauNVO: = 50 % der GRZ					
- Teilversiegelung	0 m ²	0,0 %	310 m ²	2,9 %	+ 310 m ²
- Garagen, Nebengebäude etc.	0 m ²	0,0 %	205 m ²	1,9 %	+ 205 m ²
Hausgärten	0 m ²	0,0 %	1.895 m ²	17,5 %	+ 1.895 m ²
BAUGEBIET MD – GRZ 0,3					
Überbaubare Flächen	0 m ²	0,0 %	1.150 m ²	10,6 %	+ 1.150 m ²
Nebenanlagen § 19 BauNVO = 50 % der GRZ					
- Teilversiegelung	0 m ²	0,0 %	345 m ²	3,2 %	+ 345 m ²
- Garagen, Nebengebäude etc.	0 m ²	0,0 %	230 m ²	2,1 %	+ 230 m ²
Hausgärten	0 m ²	0,0 %	1.145 m ²	10,6 %	+ 1.145 m ²
Verkehrsflächen, Vollversiegelung	120 m ²	1,1 %	1.200 m ²	11,1 %	+ 1.080 m ²
Feldweg, unbefestigt	85 m ²	0,8 %	0 m ²	0,0 %	- 85 m ²
Weinberg, intensiv	10.595 m ²	98,1 %	0 m ²	0,0 %	- 10.595 m ²
Ortsrandeingrünung	0 m ²	0,0 %	1.520 m ²	14,1 %	+ 1.520 m ²
Streuobstwiese	0 m ²	0,0 %	1.770 m ²	16,4 %	+ 1.170 m ²
GESAMTFLÄCHE	10.800 m²	100,0%	10.800 m²	100,0%	0 m²

1.10.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsträgern stellt die Voraussetzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen auf der Grundlage der §§ 1 a (3), 9 (1 a) + 135 a BauGB dar. Verteilungsmaßstab für die Zuordnung der Ausgleichsflächen nach § 1 a (3) BauGB i.V. mit § 135 b Nr. 3 BauGB ist die zu erwartende Flächenversiegelung.

Eingriffsträger	Flächenversiegelung nach b1	Ausgleich nach V b 1.2	Ausgleich	
			Bedarf	Anteil
öffentl. Erschließung	1.080 m ²	0 m ²	1.080 m ²	28,1 %
WA-Gebiet	1.545 m ²	155 m ²	1.390 m ²	36,1 %
MD-Gebiet	1.725 m ²	345 m ²	1.380 m ²	35,8 %
GESAMT	4.350 m²	503 m²	3.850 m²	100,0 %

Die Umsetzung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen wie Zisternen, Straßenbäume, Ortsrandeingrünung und Streuobstwiese ist über den Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB gesichert.

1.11 BODENORDNUNG


Für die Zuordnung der Bauplätze wird eine gesetzliche Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB durchgeführt.

1.12 KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG + AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Nach dem Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB ist es Aufgabe des Erschließungsträgers, die Kosten für die Erschließung des Baugebietes einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Die sich daraus ergebenden Kosten werden entsprechend der vertraglichen Vereinbarung auf die Baugrundstücke umgelegt.

Die Leitungen für Trinkwasser, Gas, Elektrizität, Telefon und Breitbandkabel werden von den zuständigen Versorgungsträgern verlegt, die ihre Anschlussbeiträge direkt bei den Anliegern erheben.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 04.03.2002


.....
Hendel

LEGENDE

BIOTOP-/NUTZUNGSTYP

BEDEUTUNG
für Naturschutz
und
Landschaftsbild

	LAUBBAUM / OBSTBAUM hemisch, Hochstamm	hoch
	OBSTBAUM Niedrigstamm	gering-mittel
	NADELBAUM Fichten	mittel
	STRÄUCHER heimisch, standortgerecht	mittel
	WEINBERG Intensivnutzung	gering
	GRÜNLAND mittlere Standorte	gering-mittel
	HAUSGARTEN incl. Gehölze arten- und strukturreich	gering-mittel
	NUTZGARTEN	gering
	ERDMIELE	sehr gering
	FELDWEG unbefestigt grasbewachsen	gering-mittel
	VOLLVERSIEGELUNG Asphalt	sehr gering
	GEBÄUDE ohne Dachbegrünung	sehr gering
	Höhenlinie	
	GELTUNGSBEREICH	

GELTUNGSBEREICH

- GELTUNGSBEREICH**
- A = Apfel
K = Kirsche
N = Nussbaum
R = Robkastanie
Z = Zwetsche
h = Holunder

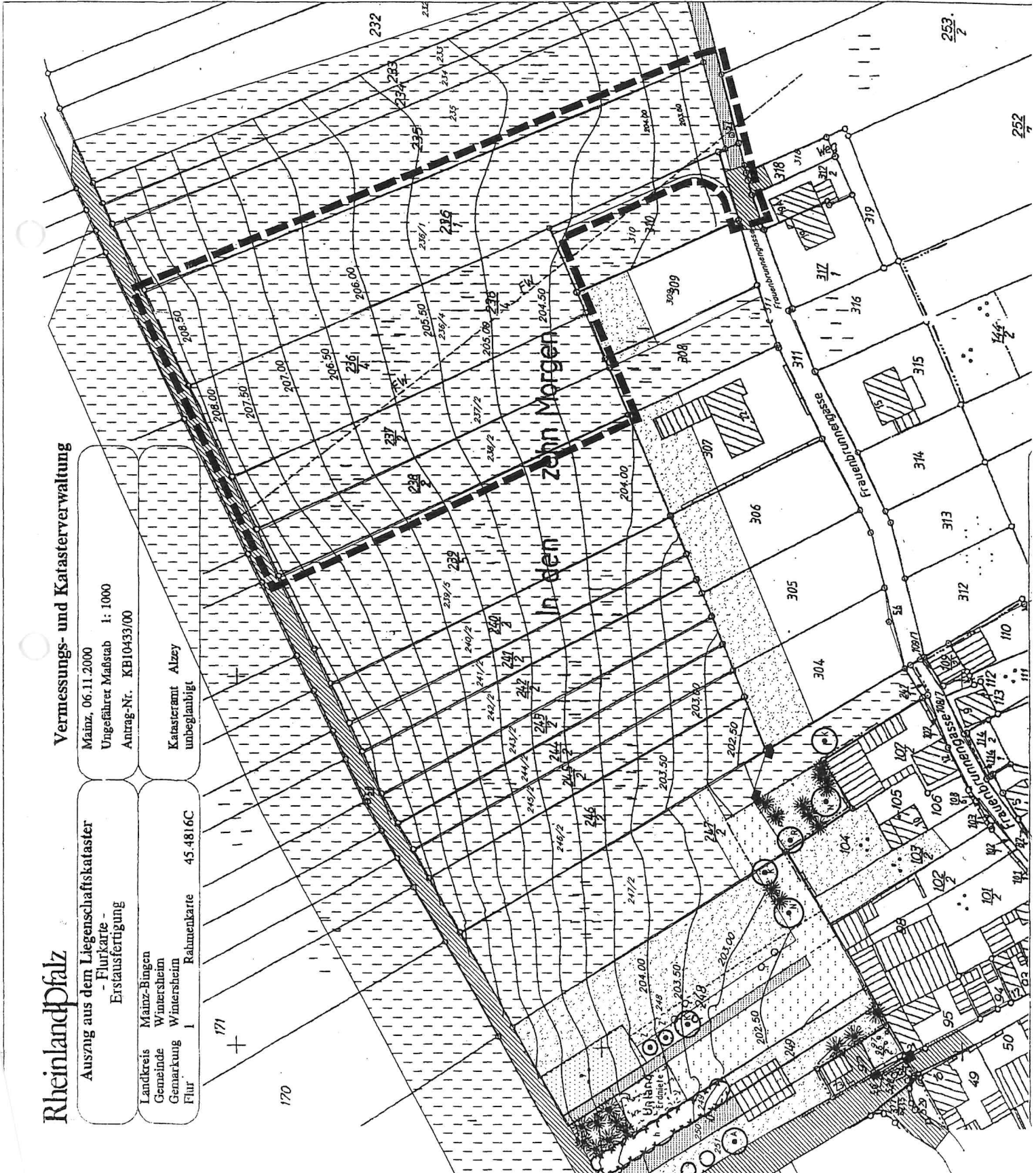


GEMEINDE WINTERSHEIM

Bebauungsplan IN DEN ZEHN MORGEN

PROJEKT-NR.	: 22.13
PLAN-NR.	: 01
MASSSTAB	: 1 : 1.000
DATUM	: 26.01.2001
GROSSE	: DIN A 3
BEARBEITER	: AW

PLANUNGSBÜRO
LANDSCHAFTS- UND UMLANDSCHAFTSARCHITECTUR
WINTERSHEIM



170

253.2

252.7

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356