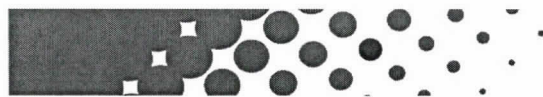


BEBAUUNGSPLAN
'OCKENHEIM NORD' (9. ÄNDERUNG)
Ortsgemeinde Ockenheim

BEGRÜNDUNG

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 24.07.2013



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

1 .AUSFERTIGUNG

<u>INHALT:</u>	Seite
1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung	3
2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss	5
3. Beschreibung des Geltungsbereiches	6
4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	8
4.1 Übergeordnete Planungen	8
4.2 Schutzgebiete /sonstige Vorgaben.....	9
4.3 Informationen zum Baugrund und zu Altlasten	10
5. Standortalternativen	11
6. Erschließung	12
6.1 Versorgung	12
6.2 Entsorgung	12
6.3 Verkehr.....	14
7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
7.1 Art der baulichen Nutzung	15
7.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	15
7.1.2 Sondergebiet 'Betreutes Senioren-Wohnen'	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung	16
7.3 Bauweise	18
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke	18
7.5 Anzahl der Wohnungen.....	19
7.6 Grünflächen.....	19
7.7 Flächen für die Wasserwirtschaft / von Bebauung freizuhaltende Flächen	20
7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
7.9 Immissionsschutz	21
7.10 Bedingtes Baurecht.....	22
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
8.1 Dächer	23
8.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz	24
9.1 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes	25
9.2 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung	27
9.3 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	29
9.4 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse	34
9.5 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen.....	36
10. Umsetzung der Planung	38
10.1 Eigentumsverhältnisse.....	38
10.2 Bodenordnung	38
10.3 Kosten, Finanzierung.....	39
10.4 Flächenbilanz / Statistik	39

Anlagen:

1. Versickerungs-Gutachten:

GEOTECHNIK – FEIN BÜDINGER WELLING (2011): *Hydrogeologischer Untersuchungsbericht zu den Möglichkeiten der gezielten Versickerung von Regenwasser im Bereich des Bauvorhabens der VG Gau-Algesheim in Ockenheim, Bereich "Ockenheimer Graben"*. i. A. der Dr. Pecher AG, Bingen. Stand: 16.12.2011, Mainz.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

VIRIDITAS (2013): *Ortsgemeinde Ockenheim – Bebauungsplan Ockenheim Nord (Änderung) und Bebauungsplan 'Auf dem Kissel' (2. Änderung). Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.*

Auftraggeber: Ortsgemeinde Ockenheim. Bearbeitung: Dipl.-Biol. Thomas Merz et al.. Stand: 09.02.2013. Weiler bei Bingen.

1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung

Auf dem Gelände der Gärtnerei Sartorius östlich des Bahnweges und südöstlich der Taunusstraße in Ockenheim ist der Rückbau der derzeit noch vorhandenen Anlagen der Gärtnerei (Gewächshäuser etc.) vorgesehen, die nicht mehr benötigt werden.

Dieses gut angebundene und bis zu seinen Randbereichen bereits erschlossene innerörtliche Gebiet möchte die Gemeinde Ockenheim einer städtebaulich sinnvollen Wieder- bzw. Weiternutzung zuführen, wobei sie auf der insgesamt ca. 1,07 ha großen Fläche **im Wesentlichen drei Ziele** verfolgt:

1. Zunächst soll – auf Initiative eines Investors - ein **soziales Wohnbauprojekt 'Barrierefreies Wohnen'** im östlichen Viertel des Gebietes entstehen, welches die Ortsgemeinde aufgrund der entsprechenden Nachfrage nach einem derartigen Angebot schon seit längerer Zeit ins Auge gefasst hat.

Gemäß ersten Planungen ist auf dem dafür vorgesehenen Teilgebiet eine mehrteilige, zwei- bis drei-geschossige Wohnanlage mit voraussichtlich ca. 16 bis maximal 20 Wohnungen vorgesehen. Daneben sind als zentraler Mittelpunkt ein Gemeinschaftsraum sowie öffentliche Grün- und Freiflächen geplant; diese Bereiche können und sollen nicht nur der der Kommunikation und Zusammentreffen der Bewohner, sondern auch allen Gemeindemitgliedern dienen.

Für dieses Projekt 'Barrierefreies Wohnen' soll im Hinblick auf Pflege sowie medizinische und soziale Betreuung mit den vorhandenen kirchlichen Institutionen und Sozialeinrichtungen in der Region zusammengearbeitet werden (s. weitere Erläuterungen in Kap. 7.1).

2. Darüber hinaus soll auf der verbleibenden Fläche des aufgegebenen Gewerbegrundstückes ein kleines **Wohngebiet** entwickelt werden, um den Bedarf der Ortsgemeinde an benötigtem Wohnbauland zu decken.

Abgesehen von sehr wenigen Baulücken, die zudem in kaum einem Fall für eine Bebauung tatsächlich zur Verfügung stehen, kann die Ortsgemeinde derzeit keine weiteren Bauflächen mehr bereit stellen. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage sind alle gemeindeeigenen Grundstücke verkauft; auch in dem am Westrand der Ortslage gelegenen Neubaugebiet 'Altscheuer' stehen daher keine gemeindeeigenen Grundstücke zur Verfügung.

Gleichzeitig sieht sich die Ortsgemeinde, angesichts der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV sowie an überörtliche Straßen (Autobahn, Bundesstraße), bei gleichzeitig sehr hoher Wohnlagenqualität in der Rheinebene und am Fuße des Jakobsberges, immer noch einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime aus Reihen ihrer Bürger ausgesetzt. Diese soll nun durch diese (grundsätzlich anzustrebende) Nachverdichtung bzw. Umnutzung dieses Innenbereichs-Grundstückes gedeckt werden, wobei zudem Synergie-Effekte mit der Erschließung der Seniorenwohnanlage genutzt werden können. Durch die Umnutzung dieses Teilgebietes kann eine weitere Entwicklung in bisher unerschlossene Randbereichen der Ortslage vermieden werden.

3. Als drittes Ziel der Planung soll der das Plangebiet im Nordosten begrenzende Ockenheimer **Graben**, welcher hier völlig naturfern ausgebaut ist, auf Höhe des alten Gärtnerei-Grundstückes **renaturiert** werden.

Dabei kann auch ein gegenüber liegendes gemeindliches Grundstück in die Planung einbezogen werden, sodass ein **naturnaher Retentionsraum** geschaffen werden kann, der nicht nur der landschaftsästhetischen Aufwertung zugunsten der Alt- und der Neu-Bewohner dieses Ortsbereiche dienen, sondern auch die wasserwirtschaftlich wichtige Funktion der Rückhaltung und damit der Verringerung des Fließgewässer-Abflusses (mit der Verringerung der Hochwassergefährdung in Unterlieger-Bereichen) erfüllen soll.

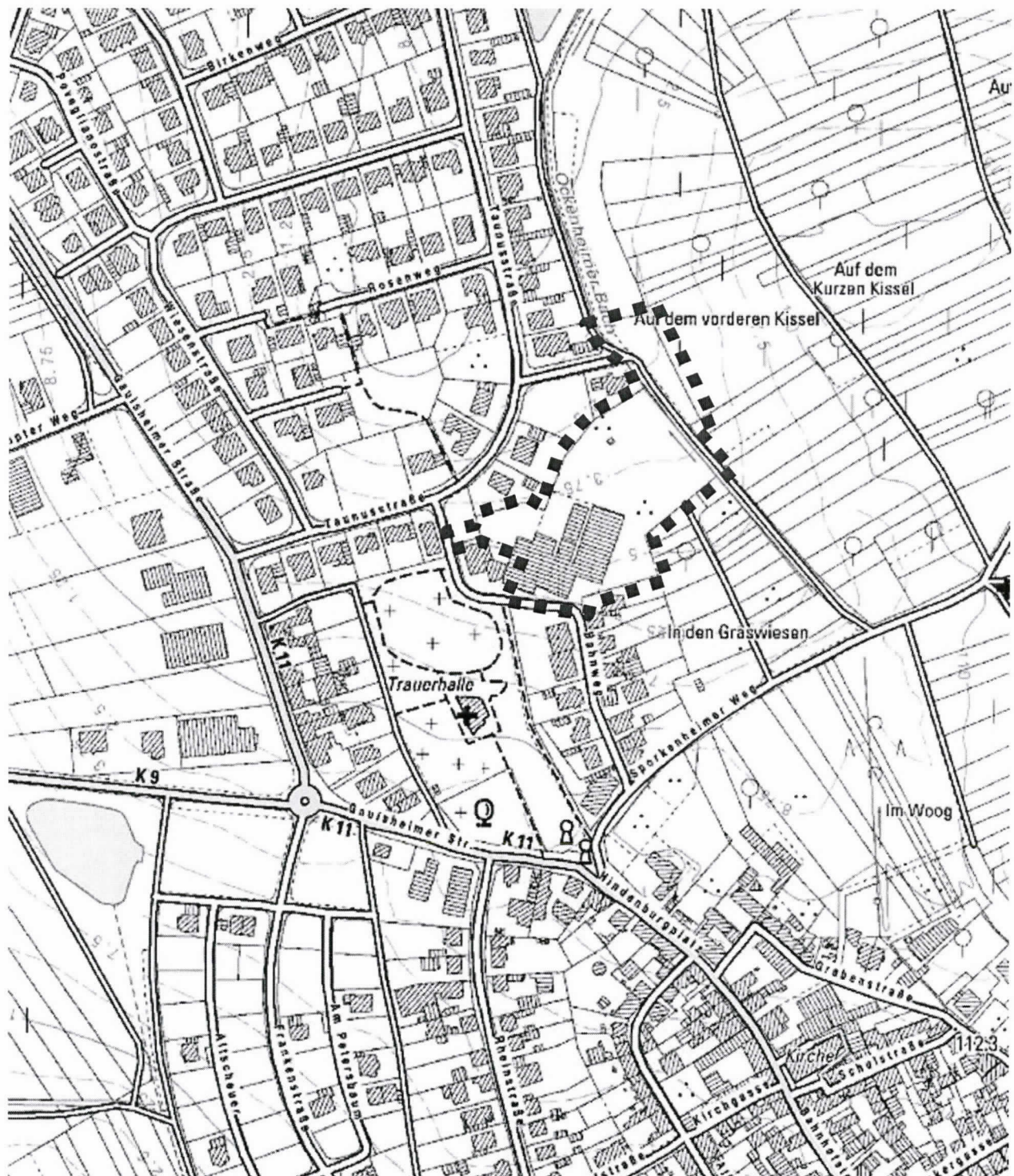


Abb. 1: Lageplan der Umgebung des Plangebietes mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).

(Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz - http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/)

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ockenheim Nord", der durch rückwirkende Bekanntmachung zum 25.02.1970 rechtskräftig geworden ist. Dieser Bebauungsplan sah im Geltungsbereich Öffentliche Grünflächen vor, überwiegend mit der Zweckbestimmung 'Gärtnerei', im Süden in dem kleinen Teilbereich östlich des Fußweges mit der Zweckbestimmung 'Kleingärten', welche sich auch weiter nach Süden bis zum Sporkenheimer Weg erstrecken.

Der Teil des Parkplatzes, der am Westrand nun für die neue Anbindung ins Plangebiet genutzt wird, war bereits als Parkplatz dargestellt. Die nun ebenfalls überplante Teilfläche östlich des Parkplatzes, zwischen den bebauten Wohnbaugrundstücken 638 im Norden und 642/5 im Süden, war ebenfalls bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der nun zu renaturierende Abschnitt des Ockenheimer Grabens war bereits im Geltungsbereich enthalten.

Textliche Festsetzungen enthielt dieser Bebauungsplan nicht.

Das Vorhaben muss somit über die Änderung des Bebauungsplanes "Ockenheim Nord" in diesem Teilbereich (als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB) planungsrechtlich gesichert werden, wobei die geplante Retentionsfläche am Nordostrand des Plangebietes eine Erweiterung des Geltungsbereiches in den bisher unbeplanten Außenbereich darstellt.

Der Rat der Ortsgemeinde Ockenheim hat daher am 19.12.2012 die Durchführung der 9. Änderung des Bebauungsplanes 'Ockenheim Nord' beschlossen.

Da der Bebauungsplan somit eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und eine bauliche Nachverdichtung und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich sichern soll, kann er als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im Sinne des § 13a BauGB im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden.

Die dazu erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche unter 20.000qm liegt
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Der § 13 Abs. 2 BauGB definiert die Möglichkeiten zur Vereinfachung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 2).
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 3).

Zudem kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen).

Mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (in der Seniorenwohnanlage mit Pflege- und anderen Einrichtungen) und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (im Wohngebiet) in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Da es sich, wie oben bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unter 20.000qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten diese Vorgaben ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans und somit für den vorliegenden Fall.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Nordwesten, im Westen und im Südwesten durch die vorhandene Bebauung der Taunusstraße und des Bahnweges begrenzt, weiter südwestlich folgt der Friedhof. Im Südosten grenzen freizeit- bzw. nutzgärtnerisch genutzte Grundstücke an. Im Osten begrenzt der Ockenheimer Graben das Plangebiet, dem wiederum ein Weg und landwirtschaftlich genutzte Flächen folgen; bei der zur Schaffung von Retentionsraum einbezogenen Parzelle handelt es sich um eine Brache.

Der engere Geltungsbereich wird derzeit im Südwesten und im Westen geprägt von den Gewächshäusern und den sonstigen baulichen Anlagen des Gartenbaubetriebes Sartorius; die zum Bach hin gelegene Hälfte des Gärtnerei-Grundstückes liegt überwiegend brach. Zur Anbindung an den Bahnweg wird am Westrand ein Teil des dort gelegenen gemeindlichen Parkplatzes einbezogen.

Nachfolgend werden weitere Parameter stichwortartig beschrieben.

Verwaltungs-

Zuordnung: Landkreis Mainz-Bingen, Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Gemarkung Ockenheim

Lage: Das Plangebiet umfasst das Gelände der Gärtnerei Sartorius am Nordostrand der Ortslage, zwischen dem Friedhof bzw. dem Bahnweg und dem Ockenheimer Graben sowie ein Grundstück östlich des Baches (*siehe Übersichtskarte auf der Planzeichnung*).

Größe: ca. 1,069 ha.

Naturräumliche

Einordnung: Lage im der sog. Ockenheimer Schwelle, ein durchschnittlich auf etwa 120 m ü.NN ansteigender, als flache Kuppe erscheinender Terrassenriegel, der zwischen der Rheinebene und der Naheebene vermittelt. Ockenheim ist die einzige Siedlung im Landschaftsraum. Der Ort hat sich in einer flachen Talmulde entwickelt und längs der Mulde ausgebreitet

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ockenheim:

Flur 3: Flurstücke 215/5 (Graben) teilweise, 224/2, 639 teilweise, 642/3, 642/4 teilw., 673 (Graben) teilw., 674 (Weg) teilweise.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

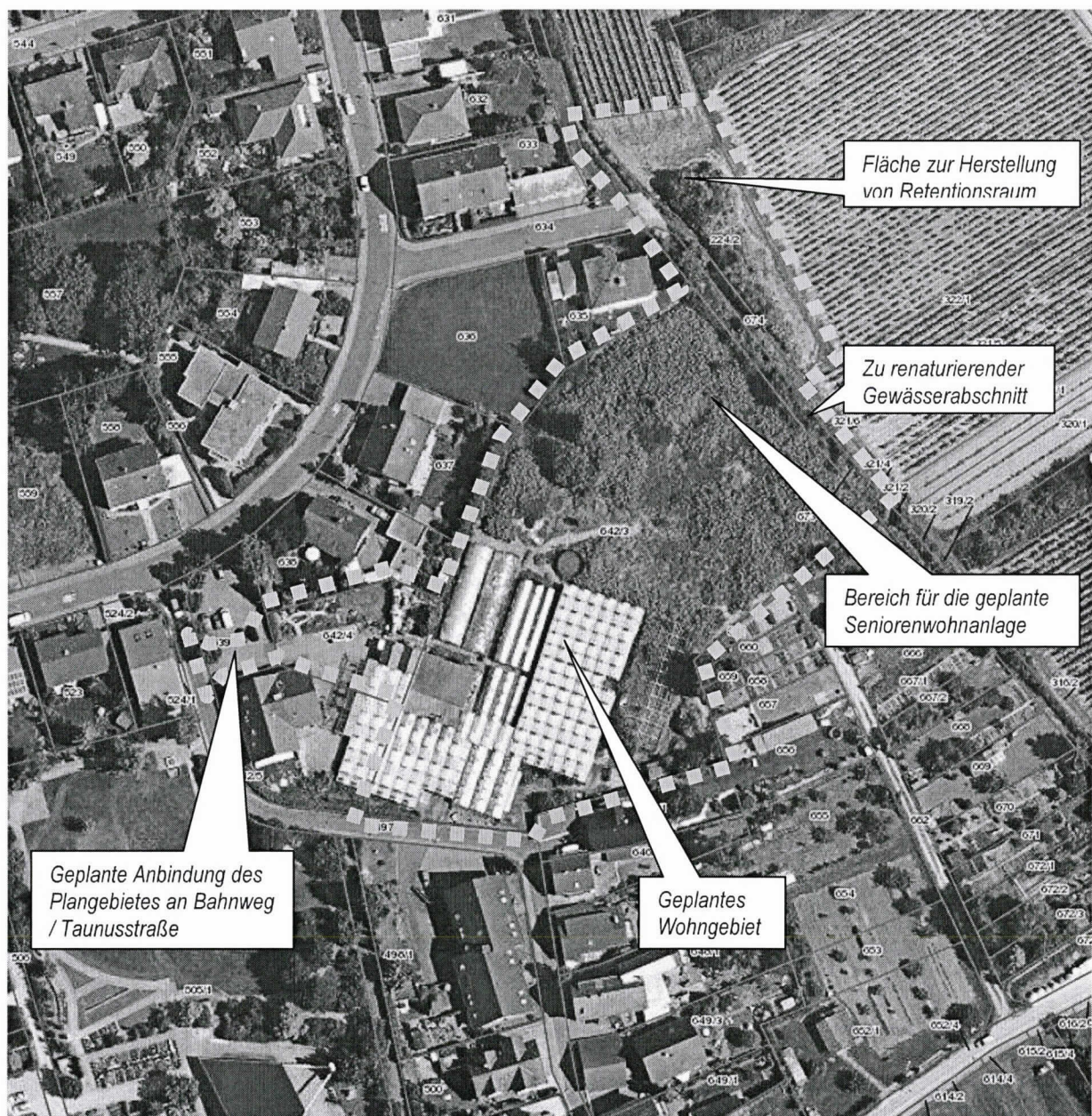


Abb. 2: Orthofoto mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).
Stand der Befliegung: 24.06.2010.

(Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz -
http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/)

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete Planungen

* Landesplanung:

– Raumstrukturgliederung der Landesplanung

Die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) bereits den Verdichtungsräumen, und zwar den 'verdichteten Bereichen mit konzentrierter Siedlungsstruktur' (Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren $\geq 50\%$), zugeordnet. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt. Die VG Gau-Algesheim liegt in einem Raum, in dem mehr als 8 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten erreichbar sind, der somit eine 'hohe Zentrenerreichbarkeit und -auswahl' aufweist. Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u.a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

– Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Gemäß der mittleren Variante der Bevölkerungsprojektion für die kreisfreien Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2007 (Grundlage: Bevölkerungsvorausberechnung auf Daten von 2006) gehört der Landkreis Mainz-Bingen zu einem von nur drei Gebietskörperschaften, denen für den Zeitraum von 2006-2020 eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird, bei denen die Wanderungsgewinne größer als der Sterbeverlust sein werden (LEP IV, Kap. 1.2).

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostiziert für den Landkreis Mainz-Bingen im Zeitraum von 2007 bis 2025 gar einen Bevölkerungszuwachs von 9,88%.

* Regionalplanung: (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2004):

- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim zu den verdichteten Räumen gezählt.
- Der Ortsgemeinde Ockenheim wird die Besondere Funktion Landwirtschaft zugewiesen (Gemeinde, die von besonders günstigen landwirtschaftlichen Betriebs- und Produktionsstrukturen geprägt ist und / oder in der die Landwirtschaft zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur und der gewachsenen Kulturlandschaft beitragen soll; Ziel ist die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe).
- Ausweisung von Wohnbauflächen nicht über die Eigenentwicklung hinaus.
- Das Plangebiet ist aufgrund der Gärtnerei als Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe - dargestellt.
- Ein Ziel der Regionalplanung ist in Kap. 2.2.3 ('Siedlungsentwicklung auf Nahverkehrsachsen') auf S. 12 formuliert: "*Die Siedlungsentwicklung soll in hochverdichteten und verdichteten Räumen vornehmlich in den Standorten auf Nahverkehrsachsen erfolgen (punktachiales System)*". Als solche wird u.a. auch die Achse "Gau-Algesheim – Gensingen - Bad Kreuznach" eingestuft. Da Ockenheim inzwischen einen eigenen Haltepunkt an dieser Bahnlinie vorhält, erfüllt die Gemeinde grundsätzlich dieses Kriterium für eine Siedlungsentwicklung.
- Im RROP heißt es auf S. 41 (Kap. 4.1 'Verkehr'): "*Die dezentrale Siedlungskonzentration, die Vermeidung von Funktionstrennungen und die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die Haltepunkte leistungsfähiger öffentlicher Verkehrsmittel tragen zur Verkehrsvermeidung und Verkehrsverlagerung bei. Dadurch kann gleichzeitig ein Beitrag zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme sowie der Lärm- und Schadstoffemissionen und damit zur Sicherung und Verbesserung der Umweltqualität geleistet werden*" (Hervorheb. nur hier).

- * **Flächennutzungsplanung:** Im Flächennutzungsplan ist das Gelände der Gärtnerei Sartorius als Sonderbaufläche 'Gartenbau' dargestellt.
Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies soll im Rahmen einer der anstehenden FNP-Fortschreibungen erfolgen.
- * **Bebauungsplanung:** dazu s. *Erläuterungen in Kap. 2.*
- * **Landschaftsplanung:** dazu s. *Erläuterungen in Kap. 9.5.*
- * **Wasserrechtliche Vorgaben:** Anlagen im 10m-Bereich ab Uferlinie des Ockenheimer Grabens (Gewässer III. Ordnung) sind gemäß § 76 (1) LWG genehmigungsbedürftig.
- * **Fachplanungen:** Im Vorfeld der vorliegenden Bebauungsplanung wurde beschlossen, den Ockenheimer Graben auf Höhe des Plangebietes zu renaturieren und auf dem Flurstück 224/2 in Flur 3 am Nordostrand des Geltungsbereiches einen naturnahen Retentionsraum herzustellen. Dafür wurden bereits entsprechende Fachplanungen – als Grundlage für die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren – beauftragt.
Darüber hinaus sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

4.2 Schutzgebiete /sonstige Vorgaben

- * **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete gemäß EU-Richtlinien): Es sind keine Natura2000-Gebiete von der Planung betroffen; das nächste Natura2000-Gebiet ist das ca. 1,8km südlich folgende Vogelschutzgebiet 'Ober-Hilbersheimer Plateau'.
- * **Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:** Lage im insgesamt ca. 35.967 ha umfassenden Landschaftsschutzgebiet "*Rheinhessisches Rheingebiet*", das von Worms bis Bingen reicht. Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung bleiben aber alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen befinden, von der Schutzverordnung ausgenommen.
Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht von der Planung betroffen.
- * **Biotopkataster Rheinland-Pfalz:** Keine Flächen von der Planung tangiert. Die nächsten im Biotopkataster erfassten Flächen liegen erst ca. 610m nordöstlich des Geltungsbereiches, hinter der Bahntrasse.
- * **Schutzgebiete nach Wasserrecht:** Keine von der Planung tangiert.
- * **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:** Keine von der Planung tangiert.
- * **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:** Keine von der Planung tangiert.

4.3 Informationen zum Baugrund und zu Altlasten

• Baugrund / Böden

Der im Vorfeld der Bauleitplanung beauftragte Hydrogeologische Untersuchungsbericht¹ ermittelte Grundwasserflurabstände in Tiefen von ca. 0,78m bis 0,9 m u. GOK; es ist laut Gutachter "*davon auszugehen, dass sich der Grundwasserflurabstand temporär auch bis 0,5m verringern kann*" (GEOTECHNIK 2011, S. 5).

Aufgrund des sehr geringen Grundwasserflurabstandes und des sehr schwach durchlässigen Bodens eignet sich der Untergrund laut Gutachter nicht zur zentralen Versickerung von Niederschlagswasser, allenfalls eine Einlagerung bzw. Pufferung / Drosselung von Niederschlagswasser in Muldenform wurde unter bestimmten Voraussetzungen für denkbar erachtet (ebda., S. 7-8).

Aufgrund der hohen Grundwasserstände wird – zur Verdeutlichung für (mgf. ortsunkundige) künftige Bauherren und Architekten - in den Hinweisen im Bebauungsplandtext darauf hingewiesen, dass die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) oder ein Verzicht auf Keller erforderlich ist.

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden, um bspw. verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung und zum Teilbodenersatz, zur Grabensicherung, zur Rohrgründung, zur Grabenverfüllung und zur Wasserhaltung sowie zum Bau von Straßen und Parkplätzen zu erhalten.

Generell sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) beachtet werden.

• Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

In Kap. 5.4 des Hydrogeologischen Untersuchungsberichtes ('Untersuchung auf mögliche Schadstoffe im Boden') werden die Ergebnisse einer umwelttechnischen Untersuchung erläutert. Diese basieren auf Materialproben aus zwei Bohrungen aus dem Tiefenbereich 0,3m bis 2,0m u. GOK. Demnach blieben die Analyseergebnisse "*hinsichtlich der geprüften Schadstoffe unauffällig, lediglich der Bleigehalt im Feststoff zeigt mit 90,2mg/kg eine geringfügige Überschreitung des Zuordnungswertes 0 (Z0-Wert) was allerdings als völlig unkritisch zu bewerten ist (der nächst höhere Z0*-Wert wird weit unterschritten*" (GEOTECHNIK 2011, S. 6).

¹. GEOTECHNIK – FEIN BÜDINGER WELLING (2011): *Hydrogeologischer Untersuchungsbericht zu den Möglichkeiten der gezielten Versickerung von Regenwasser im Bereich des Bauvorhabens der VG Gau-Algesheim in Ockenheim, Bereich "Ockenheimer Graben"*. i. A. der Dr. Pecher AG, Bingen. Stand: 16.12.2011, Mainz.

5. Standortalternativen

Im Vorfeld wurden von der Ortsgemeinde bzw. einem potenziellen Vorhabenträger mögliche Alternativstandorte untersucht, wobei ohnehin nur Flächen in Betracht kamen, die für die geplante Nutzung einer Seniorenwohnanlage sinnvoll und verfügbar sind.

So sollte das Plangebiet vor allem mit geringem Aufwand erschließbar sein und eine möglichst zentrale Lage zur möglichst guten Anbindung an die Infrastruktur aufweisen (Verkehr / ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, medizinische und soziale Versorgung etc.). Außerdem sollte ein möglichst hoher Wohnwert und eine gute und gefahrlose Anbindung an Erholungs-Infrastruktur (Naherholungs-Flächen; Wanderwege etc.) gegeben sein.

- So war von der Gemeinde zunächst konkret ein potenzieller Standort im Bereich der Frankensstraße (an der Kreuzung K 9 und K 11) ins Auge gefasst worden.
Dieser wurde aber letztlich verworfen, da die Lage des kleinen Wohngebietes für betreuungsbedürftige Menschen / Senioren unmittelbar an einer Kreuzung zweier Kreisstraße bzw. an einem Kreisverkehrsplatz (sowie gegenüber dem nördlich folgenden Gewerbegebiet) aus folgenden Gründen nicht ideal bzw. gar abzulehnen ist:
 - => Erhöhtes Gefährdungspotenzial für die Nutzer
 - => Erhöhte Immissionsbelastung (Lärm, Abgase, Stäube)
 - => Relativ geringe Freiraumqualität für Bewohner, Betreuer, Dienstleister
 - => Demzufolge auch beschränkte Möglichkeit der Realisierung eines Konzepts der Schaffung (halb-) öffentlicher Räume zur Einbeziehung der Bürger sowie für gemeinsame (integrative) Aktivitäten.
- Ein weiterer Standort, für den bereits das Bauleitplan-Verfahren initiiert worden war, lag am Sporkenheimer Weg in der Gewann 'Im Woog'. Dieser ebenfalls zentrale und gut angebundene Standort hatte die erforderlichen Standort-Kriterien auch in hohem Maße erfüllt, erwies sich letztlich aber aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als unvereinbar mit den bestehenden Wein-guts-Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft. Außerdem begrenzten erhaltenswerte und gesetzlich pauschal geschützte Biotopflächen die Ausdehnungsmöglichkeiten in der verfügbaren Fläche.

Die bei den untersuchten Standorten gegebenen Konflikte und Nachteile sind am nun gewählten Standort nicht gegeben.

Es sind dort auch alle erforderlichen Erschließungsanlagen relativ leicht im erforderlichen Umfang anzubinden. Sämtliche oben genannten Standortkriterien für eine Seniorenwohnanlage und ein angegliedertes kleines Wohngebiet sind hier in sehr hohem Maße erfüllt.

Außerdem wird hier dem Gebot der Nachverdichtung bzw. der Umnutzung von bisher gewerblich genutzten Bereichen vor allem in der westlichen Hälfte des Plangebietes in idealtypischer Weise entsprochen.

6. Erschließung

Grundsätzlich wird festgesetzt, dass sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen unterirdisch zu verlegen sind, damit das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht durch oberirdische Anlagen beeinträchtigt wird.

6.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes von den Leitungen im Bahnweg aus in das Plangebiet hinein gewährleistet.

Versorgungsträger ist die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH (Bodenheim).

Der ordnungsgemäße Umgang mit den beiden Schachtbrunnen des Gärtnereibetriebes muss durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Einwender und der Unteren Wasserbehörde erfolgen.

- **Elektrizität**

Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig von der EWR Netz GmbH (Worms) mit elektrischer Energie versorgt. Die Anbindung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes von den Leitungen im Bahnweg aus in das Plangebiet hinein.

- **Erdgas**

Eine Versorgung mit Erdgas kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden (Versorgungsträger ist die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück in Idar-Oberstein).

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung von Telekommunikationsanlagen o.ä. herzustellen.

6.2 Entsorgung

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

(**Exkurs:** Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, wie die Problematik gelöst werden soll und z.B. durch die Bereitstellung entsprechender Flächen oder die Festlegung von Leitungsrechten die hierfür notwendigen Voraussetzungen schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.

Da jedoch § 51 Abs. 4 Landeswassergesetz in Rheinland-Pfalz entsprechende Regelungsmöglichkeiten ausdrücklich an den Träger der Abwasserbeseitigung verweist, **fehlt es der Ortsgemeinde im vorliegenden Fall an der Legitimation, Festsetzungen über die Verwertung oder Versickerung von Niederschlagswasser unmittelbar mit Satzungscharakter in einen Bebauungsplan aufzunehmen**, da ein solches Satzungsrecht hier nur der Verbandsgemeinde zusteht.

Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 (1) BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.)

Infolge der Ergebnisse des hydrogeologischen Untersuchungsberichtes, in dem eine gezielte Versickerung ausgeschlossen worden war, wurde in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Mainz) nach anderen Lösungen gesucht, um den Vorgaben des Landeswassergesetzes nach einer naturnahen Oberflächenwasserbewirtschaftung Genüge zu leisten.

Vorgesehen ist nun folgende Vorgehensweise:

- Die Vorhaltung von Regenwasser-Zisternen mit Retentionskapazitäten soll über eine vertragliche Regelung zwischen dem Abwasserzweckverband Untere Selz (AVUS; als Träger der Abwasserbeseitigung für die VG Gau-Algesheim), der Ortsgemeinde Ockenheim und dem Erschließungsträger der Gesamtmaßnahme gesichert werden. Damit wird jeder Bauherr zur Errichtung einer Zisterne in einer bestimmten, noch festzulegenden Mindestdimensionierung und –ausstattung verpflichtet. Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll generell möglichst gering gehalten werden. Die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers soll bereits dadurch aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.
- Die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers durch Herstellung von Rigolen wurde zugunsten einer Einleitung in den angrenzenden Graben verworfen.
- Für den betreffenden Grabenabschnitt soll eine Renaturierung durchgeführt werden, wobei die erforderliche Rückhaltung im Zusammenhang mit den Renaturierungsmaßnahmen im Wesentlichen auf dem gemeinde-eigenen Grundstück 224/2 in Flur 3 am Nordostrand des Geltungsbereiches hergestellt werden soll. Die Einbeziehung des betreffenden Gewässerabschnittes und der Rückhaltefläche in den Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung dieser Grundstücke für den angestrebten Zweck.
- Mit der Schaffung des Retentionsraumes muss der erforderliche Ausgleich der Wasserführung gewährleistet werden, welcher aufgrund der dann zulässigen Einleitung des Oberflächenwassers in den Graben nachzuweisen ist.
- Das Straßenoberflächenwasser sowie das überschüssige Niederschlagswasser der Privatgrundstücke soll in den Ockenheimer Graben eingeleitet werden. Dazu werden am nordwestlichen Rand des Sondergebietes sowie entlang der dortigen Grenze des SO-Gebietes zum Wohngebiet bis zur Straßenverkehrsfläche Flächen festgelegt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet sind. Diese umfassen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung sowie die Befugnis für diesen zur Errichtung und Unterhaltung von Entwässerungsanlagen (s. auch Erläuterung zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in folgendem Unterpunkt 'Schmutzwasserentsorgung').

Diese Vorgehensweise wird vertraglich zwischen den o.g. Vertragspartnern festgeschrieben.

Aus den in obigem Exkurs genannten Gründen werden innerhalb des Bebauungsplan keine über die festgesetzten Flächen bzw. Maßnahmen hinaus gehenden Aussagen erforderlich.

• **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an das zentrale Klärwerk 'Untere Selz' in Ingelheim am Rhein zugeführt. Dazu sind Anbindungen an den im Bahnweg gelegenen Mischwasserkanal möglich.

Zur Sicherung der Anbindungsmöglichkeiten an ein dinglich gesichertes Leitungsrecht am Ostrand der nordwestlich des Geltungsbereiches liegenden Parzelle 636 zwischen der Taunusstraße (dortiger Mischwasserkanal) und dem Plangebiet wird eigens ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung entlang der südwestlichen Grenze des SO-Gebietes zum Wohngebiet bis zur Straßenverkehrsfläche im Plan festgesetzt und in den Textfestsetzungen definiert (s. auch Erläuterung zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in vorstehendem Unterpunkt 'Oberflächenwasserentsorgung').

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Mainz-Bingen. Die Gebietserschließung ist so dimensioniert, dass fast alle bebaubaren Grundstücke von Fahrzeugen des Entsorgungsunternehmens angefahren werden können (dazu s. Erläuterungen in Kap. 5.3).

6.3 Verkehr

- **Straßen / Anbindung**

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig sehr gut an überregionale Verbindungstrassen angebunden.

Über den nur ca. 150m entfernt liegenden Hindenburgplatz (K 11) sind Kreisstraßen-Trassen nach Gaulsheim (ca. 2 km über die K 11) und nach Büdesheim (ca. 3 km über die K 9) zu erreichen. Die Bundesstraße B 41 liegt nur ca. 870m entfernt und zur Autobahn A 60 (mit naher Anbindung an die A 61) sind es nur ca. 2,5km.

Die verkehrsmäßige Anbindung des engeren Plangebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt über den bis in das Baugebiet bereits herangeführten Bahnweg bzw. über den südlichen Teil des dortigen (in Eigentum der Gemeinde befindlichen) Parkplatzes. Von dort aus führt eine mit 6,50m Breite dimensionierte Straße zunächst in östliche Richtung in das Plangebiet, wo sie beidseitig die ersten Plangrundstücke erschließt, wobei das bestehende Wohnhaus Bahnweg 15 hier der begrenzende Faktor ist.

Nach ca. 70m knickt die Planstraße nach Nord-Nordosten ab und mündet nach ca. 50m in eine platzartige Aufweitung, welche auch das Allgemeine Wohngebiet vom Sondergebiet trennt.

Dieser Platz ist im Westen so konzipiert, dass 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß den einschlägigen Vorgaben nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) wenden können. Der Wendehammer wird nach Osten dann um ca. 17m (dort in 6m Breite) verlängert, um an seinem Ende die beiden nordöstlichsten Baugrundstücke anzubinden; zur Minimierung des Flächenverbrauches und der Versiegelung wurde auf eine weitere Verlängerung dieser Trasse bis zur Geltungsbereichsgrenze und der dortigen Platzierung von Stellplätzen nach der ersten Offenlage verzichtet.

Auf Höhe der o.g. Abknickung der Planstraße nach Norden wird eine kleine, nur 4,50m breite Stichstraße in nordöstliche Richtung geplant, welche hier voraussichtlich (gemäß vorgeschlagener Aufteilung) zwei weitere Grundstücke erschließt.

Diese lediglich ca. 10m lange Stichstraße ist allerdings nicht gemäß den o.g. Vorgaben für Müllfahrzeuge dimensioniert, auch um unangemessene Versiegelungen zu vermeiden; hier erscheint es aufgrund der Kürze der Strecke zumutbar, die Müllgefäße zum Abfuhrtag an die Haupteerschließungsstraße zu rollen, falls das Abfuhr-Unternehmen eine Einfahrt verweigert. Dies gilt auch für die beiden nordöstlichsten Wohnbaugrundstücke (gemäß vorgeschlagener Aufteilung), unmittelbar östlich bis südöstlich des Sondergebietes, die ihre Müllgefäße hier aber allenfalls wenige Meter in Richtung des Wenderadius` des Müllfahrzeuges rollen müssen.

Die genaue Aufteilung und Nutzung der Straßenverkehrsflächen (in Fahrbahn, evtl. Geh- und Radwege, Parkstände, Begleitgrün etc.) bleibt einer differenzierten Straßen-Fachplanung gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen vorbehalten – verbindlich festgesetzt im Bebauungsplan werden lediglich die Breiten der jeweils verfügbaren Flächen. So ist bspw. das Erfordernis der Vorrhaltung von Gehwegen auf beiden Seiten der Planstraße zu prüfen.

Auf Höhe der o.g. Planstraßen-Abknickung wird auch eine 2,50m breite fußläufige Verbindung zum Bahnweg hergestellt, um hier für Fußgänger und Radfahrer eine bessere Verbindung zur Ortsmitte herzustellen, die durch eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (eben mit der Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg') planungsrechtlich gesichert wird. Dieser Weg bindet über den Bahnweg nach ca. 120m an den Sporkenheimer Weg an und somit auch direkt an den Rad- und Wanderweg in Richtung Gau-Algesheim. Außerdem ist hier eine hervorragende fußläufige Anbindung an die westlich der Einmündung des Bahnweges in den Sporkenheimer Weg bald folgen-

den Sport- und Freizeitanlagen bzw. an die östlich bis nordöstlich folgenden Naherholungs-Flächen gewährleistet.

Zur Gewährleistung der Erschließung der folgenden Landwirtschaftsflächen soll der Bach begleitende Wirtschaftsweg am Nordostrand, welcher abschnittsweise der Herstellung des Retentionsraumes zum Opfer fallen wird, durch einen neuen Weg am Rand dieser Rückhaltefläche zu den angrenzenden Weinbergen hin ersetzt werden. Die Anbindung der Landwirtschaftsflächen über die Taunusstraße und die dortige Brücke östlich der Parzelle 634 bleibt erhalten. Im Plan-Entwurf ist diese in einer Breite von 4,0m bereits gemäß der inzwischen erfolgten Abstimmung mit der SGD RegioWAB zur Ausgestaltung des Retentionsraums dargestellt. Abweichungen bzw. Konkretisierungen sind ggf. noch im Rahmen der genauen Ausgestaltung des Retentionsraumes und der Gewässer-Renaturierung denkbar, die bereits in Arbeit ist (separates wasserrechtliches Verfahren).

Beim Anschluss des neu herzustellenden an den bestehenden Weg im Südosten ist das östlich angrenzende Flurstück nicht verfügbar, sodass hier eine 90°-Abknickung unumgänglich ist. Dieser Nachteil wird aber durch die Verbreiterung der Wegetrasse von 3m auf 4m in dem davon betroffenen kurzen Wegeabschnitt kompensiert, die zu diesem Zweck festgesetzt worden ist, sowie durch eine entsprechende (nach der Offenlage festgesetzte) nochmalige Verbreiterung der Wegetrasse in dieser Kurve, die sich im Zuge der Abstimmung der wasserwirtschaftlichen Fachplanung ergeben hat; somit können landwirtschaftliche Fahrzeuge diese Trasse trotz des Nachteils gut nutzen.

• **Ruhender Verkehr**

Zur Vorhaltung von öffentlichen Parkmöglichkeiten im Plangebiet werden im Zufahrtsbereich 5 Stellplätze festgesetzt, welche auch dem Ersatz für die zugunsten der neuen Zufahrt nun entfallenden Stellplätze auf dem Parkplatz am Westrand dienen.

Außerdem werden im Bereich der platzartigen Aufweitung der Planstraße bereits 5 Stellplätze für das geplante Wohngebiet festgesetzt.

Der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte für die geplante Seniorenwohnanlage sowie das Wohngebiet ist nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

• **Anbindung an den ÖPNV**

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die nächst gelegene Bushaltestelle (RNV) liegt nur ca. 170m südwestlich des Geltungsbereiches, am Hindenburgplatz (K 11) unmittelbar südlich des Friedhofes. Der Bahnhof an der Bahntrasse Mainz- Bad Kreuznach liegt ca. 400m nord-nordöstlich des Plangebietes und ist über die Taunusstraße fußläufig in 10 Minuten erreichbar.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Arten der baulichen Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Sondergebiet festgesetzt.

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland zu decken. Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen in Kap. 1 (Ziffer 2) verwiesen.

Es sind im WA keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) zulässig, um das Wohnen und die übrigen in einem WA allgemein zulässigen Nutzungen in den Vordergrund zu stellen. Nutzungen, die stärkeren Verkehr und sonstige Emissionen hervorrufen können und ein höheres Konfliktpotenzial gegenüber der bestehenden und der neu geplanten Wohnbebauung aufweisen, sollen damit ausgeschlossen werden.

Eine Unterteilung in zwei Teilgebiete **WA₁** und **WA₂** erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Mindestmaße für Einzelhaus-Grundstücke (dazu s. Erläuterungen am Ende von Kap. 7.4).

7.1.2 Sondergebiet 'Betreutes Senioren-Wohnen'

Für das Teilgebiet, in dem das soziale Wohnbauprojekt 'Barrierefreies Wohnen' realisiert werden soll, wird ein **Sonstiges Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, mit der **Zweckbestimmung 'Betreutes Senioren-Wohnen'**. Die Gründe wurden bereits in Kap. 1 (Ziffer 1) erläutert.

Das Projekt wird durch folgende Rahmenbedingungen charakterisiert:

- Der demografische Wandel mit der absehbaren starken Überalterung der Bevölkerung wird zu einer steigenden Anzahl von betreuungs- und pflegebedürftigen Menschen führen.
- Die Nachfrage nach derartigen Wohnungen in einer Gemeinschaftsanlage mit entsprechenden lokalen oder mobilen Betreuungsangeboten ist entsprechend hoch.
- Durch die geplante Anlage besteht die Möglichkeit, dass mit dem Ort oder mit nahe gelegenen Orten verbundene Menschen hier im Umkreis ihrer Angehörigen mehrerer Generationen betreut werden können.
- Die attraktive Lage des Gebietes am Rande eines Wohngebietes, unmittelbar am Bach mit schöner Fernsicht in nördliche bis südöstliche Richtungen und dennoch zentrumsnah eignet sich sehr gut zu diesem Zweck.

Die in Ziffer 1.1.1.2 der Textfestsetzungen aufgeführten zulässigen Nutzungen dienen dem vorgesehenen Projekt.

Konkret bereits geplant ist ein im Hinblick auf Kubatur und Baumasse an die Maßstäbe der Umgebung angepasste Wohnanlage Anlage mit einem Gebäude-Ensemble in ökologischer Bauweise mit maximal drei Vollgeschossen nach modernsten energetischen Standards. Vorgesehen sind (nach ersten Überlegungen eines potenziellen Trägers) Baukörper in offener Bauweise mit 16-20 senioren- bzw. behinderten-gerechten sowie Gemeinschaftsräume und -flächen. Darüber hinaus sind Räume bzw. Anlagen und Flächen für Pflege und Therapie, für medizinische und soziale Betreuung sowie für Kommunikation (Sport, Spiel etc.) und weitere den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten vorgesehen.

Außer den zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze, Zufahrten, Wege und Freiflächen etc. und evtl. dem Baugebiet dienenden Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung werden aber auch der Einrichtung dienende und untergeordnete Geschäfts- und Büroräume und gastronomische Einrichtungen zugelassen.

Dies entspricht dem gewünschten Konzept einer offenen Anlage mit durchaus der Öffentlichkeit zugänglichen Gemeinschaftsbereichen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt:

• Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt.

- Im **Allgemeinen Wohngebiet** wird - zur optimalen Ausnutzung dieser innerörtlichen Fläche zu Wohnzwecken und damit zur baugesetzlich gebotenen Minimierung des Flächenverbrauches - der gemäß § 17 BauNVO mögliche GRZ-Höchstwert für ein WA von 0,4 und demzufolge für die angestrebte 2-geschossige Bebauung eine GFZ von 0,8 festgesetzt, auch um möglichst wenige Einschränkungen für die bauliche Ausnutzung auch kleinerer Grundstücke hervorzurufen.

Trotz der daraus resultierenden höheren Versiegelbarkeit im Geltungsbereich dient dies indirekt durchaus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da bei einer angemessenen Verdichtung der Wohnbauflächenbedarf teilweise an dieser bereits erschlossenen und von umgebender Bebauung geprägten (und zudem zuvor noch stärker als künftig versiegelten) Fläche befriedigt werden kann und dadurch das Erfordernis für bauliche Entwicklungen in Ortsrandbereichen gemindert wird.

Außerdem sollen die entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsspielräume für die Bauherren möglichst wenig eingeschränkt werden.

- Im **Sondergebiet** werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,4 festgesetzt. Dies resultiert aus den Erfordernissen der konkreten Planung der Seniorenwohnanlage in dem in Kap. 7.1.2 erläuterten Umfang auf der Sondergebiets-Fläche, welche vor allem eine relativ hohe Grundflächen-Ausnutzung des mit ca. 1.726qm recht beschränkten Grundstückes erfordert. Außerdem sollen die entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsspielräume für die Träger möglichst wenig eingeschränkt werden.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 1,4 dient dem Ziel der Beschränkung unmaßstäblicher, das Ortsbild beeinträchtigender Baukörper, wobei jedoch auch hier ausreichende Spielräume für verschiedenartige Nutzungs- und Wohnformen gewährleistet werden. Bei hoher Ausschöpfung der möglichen Grundflächen werden Beschränkungen der Baukörper-Kubatur in den Geschossen erforderlich; bei einer geringen Grundflächen-Inanspruchnahme kann die Grundfläche hingegen auch in den Geschossen ausgeschöpft werden.

Die Bemessungen sichern eine Bebauungsform, die sich (auch durch die zu erwartende innere Durchgrünung) in das hiesige Ortsrandbild eingliedern kann; gleichzeitig ist aber noch genügend Spielraum für die geplanten Nutzungen gegeben.

• **Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse**

Zur Beschränkung der Außenwirkung und der Auswirkungen auf die Nachbarschaft wird das Maß der baulichen Nutzung darüber hinaus auch durch die Festsetzung von Höchstmaßen für die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgelegt.

- Im **Allgemeinen Wohngebiet** wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf II festgesetzt. Für die Ermöglichung eines zweiten Vollgeschosses war auch wesentlich, dass der Grundwasserflurabstand in diesem Bereich gering ist und im Falle einer Unterkellerung zumindest mit erhöhten Kosten gerechnet werden muss.

Die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen dient – auch in Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse - dazu, dass sich die Baukörper weitestmöglich in das Ortsbild einfügen.

Im Hinblick auf den sensiblen Ortsrandbereich ist die Festsetzung eines Höchstmaßes der maximalen Gebäudehöhe (GH) Voraussetzung, um die landschaftsgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten. Die gewählte Bemessung auf maximal 10,0m sichert andererseits auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei der angestrebten Nutzung auf mehreren Ebenen.

- Im **Sondergebiet** werden drei Vollgeschosse zugelassen und die Gesamthöhe hier auf maximal 14m begrenzt. Dies entspricht der vorgesehenen Planungen und der angestrebten Ausnutzung des Grundstückes für die Seniorenwohnanlage. Auf eine gestufte Festsetzung, die noch im ersten Entwurf enthalten war, musste aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Optimierung der Planung der Seniorenwohnanlage (im Hinblick auf die Kriterien Infrastruktur, Andienung, Ausrichtung, Belichtung etc.) verzichtet werden.

Auch die Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen im Sondergebiet durch notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten sowie Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um max. 2,0m (sowie die Beschränkung ihres Grundflächen-Anteils auf maximal 5 % der gesamten Gebäudegrundfläche), dient der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Ortsrandbildes.

Bei der Festlegung der Höhen wird als **Bezugspunkt** - aufgrund der topografischen Verhältnisse und der möglichen Entfernung der Baukörper von einem bereits eindeutig bestimmten Punkt (z.B. im Bahnweg) - die mittlere Höhe des natürlichen Geländes im Bereich der Grundfläche des Gebäudes festgelegt.

7.3 Bauweise

Es gilt im gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise, um den Gegebenheiten der örtlichen Struktur am Siedlungsrand und den Bedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und um Durchlüftungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden – als 'Unterfall' der offenen Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um dem unterschiedlichen Nachfrage-Bedarf verschiedener Nutzergruppen gerecht zu werden, ohne jedoch eine zu hohe Verdichtung - mit einer dann zu erwartenden Verkehrs- bzw. Fahrzeugdichte - zu forcieren, die v.a. durch Hausgruppen entstehen könnte.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs.3 BauNVO bestimmt. Um die Art der Grundstücksteilung nicht festzuschreiben, werden 'durchgezogene' Baufenster mit (zwar vorgeschlagener, letztlich aber) offener Grundstücksteilung eingezeichnet. Die Abstände zu der Erschließungsstraße werden durchgehend auf 3m festgelegt, während die unterschiedlichen Abstände zu den Nachbarparzellen in den rückwärtigen Bereichen in Abhängigkeit von den jeweils verfügbaren Grundstücksgrößen bzw. -tiefen (in der Regel auf 3,0m oder auf 5,0m) festgelegt werden.

Die Abstände der überbaubaren Fläche des Sondergebietes zum Ockenheimer Graben unterschreiten den 10m-Abstand, in dem bauliche Anlagen nach § 76 LWG genehmigungsbedürftig sind – wenngleich der Abstand zu der hier bisher ca. 4m breiten Graben-Parzelle keineswegs den Abstand zur Uferlinie des hier nur sehr schmalen Gewässerlaufs darstellt. Gemäß einer Vorabstimmung des Erschließungsträgers für die Seniorenwohnanlage mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Mainz) können diese Abstände aber wasserrechtlich genehmigt werden, sofern die bereits geplante Graben-Renaturierung in Verbindung mit der geplanten Schaffung eines naturnahen Retentionsraumes in der abgestimmten Form realisiert wird und ein Streifen von 5m als von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt wird, was im Bebauungsplan nach der ersten Offenlage nun auch geschehen ist (dazu s. Erläuterungen zu dieser getroffenen Festsetzung in Kap. 7.7).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Damit derartige oberirdische Anlagen aber nicht störend im Bereich der Straßenflucht wirken, müssen sie (mit Ausnahme von Garagen und

Stellplätzen) außerhalb der Baugrenzen einen Mindestabstand zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Fußwegen von 3 Metern aufweisen.

Außerdem erfolgt die Festsetzung einer **Mindestgrundstücksgröße**: Diese beträgt für Einzelhaus-Grundstücke im Teilgebiet WA₁ 300 qm und im Teilgebiet WA₂ 280qm, für Doppelhaus-Grundstücke im gesamten WA-Gebiet 260 qm (je Doppelhaushälften-Grundstück).

Diese Begrenzung des Untermaßes von Baugrundstücken dient grundsätzlich der Vermeidung von unangemessenen Grundstücksteilungen bzw. Verdichtungen (u. a. auch mit der Folge eines übermäßigen, der gewünschten Gebietsstruktur nicht angepassten Fahrzeug-Verkehrs) und somit insgesamt zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse.

Die Reduzierung dieser Mindestgröße der Einzelhaus-Grundstücke von dem grundsätzlich festgesetzten Maß von 300qm auf nur noch 280qm in dem Teilgebiet WA₂ resultiert aus dem ungünstigen Zuschnitt dieses Teilgebietes südlich des Wendeplatzes und nördlich der kleinen Stichstraße; hier erscheint eine sinnvolle Einzelhaus-Grundstücks-Aufteilung mit dem Maß von 300qm schwierig, sodass hier das gewählte, für ein Einzelhaus-Grundstück (trotz des vorhandenen örtlichen Nachfrage-Trends zu kleineren Grundstücken) sehr kleine Maß festgesetzt wird.

7.5 Anzahl der Wohnungen

Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (d.h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie auf 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. pro Haus einer Hausgruppe) dient einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz.-Verkehr.

Da die maximale Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur gebäude-, nicht aber grundstücksbezogen festgesetzt werden kann und eine Doppelhaushälfte auf eigenem Grundstück als eigenständiges Wohngebäude anzusehen ist, wird für diese explizit – im Gegensatz zum 'reinen' Einzelhaus – eine Beschränkung auf 1 Wohnung festgesetzt. Somit soll gerade dem Missverständnis vorgebeugt werden, dass in einem Doppelhaus 4 Wohneinheiten möglich sein könnten, was hier aus infrastrukturellen Gründen nicht erwünscht ist.

Ausdrücklich wird aber gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ermöglicht, dass für Doppelhaushälften ausnahmsweise auch 2 Wohneinheiten (so bspw. eine Einliegerwohnung für Familienangehörige) zugelassen werden können. Damit will der Planungsträger diese Ausnutzung optional ermöglichen, sofern es in dem (durch die Ausnahmeregelung stets zu prüfenden) Einzelfall städtebaulich angemessen bzw. vertretbar ist, so. Eine pauschale Freigabe einer solch hohen Ausnutzung hätte hingegen zur Folge, dass dies – je nach 'Grund-Verdichtungsgrad' im Baugebiet – nicht mehr hinreichend steuerbar wäre im Hinblick auf potenzielle Beeinträchtigungen (z.B. durch eine zu hohe Fahrzeugdichte und entsprechend höheren Verkehr etc.).

7.6 Grünflächen

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün im Bereich der geplanten Stellplatz-Fläche am Westrand dient der Mindest-Begrünung dieser kleinen "Restfläche" und dem Ausgleich für das entfallende Begleitgrün auf dem für die Zufahrt überplanten südlichen Teil der vorhandenen Parkplatz-Fläche.

Die konkrete Ausgestaltung der Flächen möchte sich der Planungsträger noch offenhalten, sodass – bis auf die vorgegebene (den Straßenraum gliedernde und verkehrsberuhigende) Pflanzung von 2 standortgerechten Bäumen in einer bestimmten Mindest-Qualität - noch keine Maßnahmen verbindlich festgesetzt werden.

Es wird darüber hinaus lediglich festgesetzt, dass die Fläche beliebig mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen als Grünfläche zu gestaltet ist.

Für die Baumpflanzung wird ausdrücklich zugelassen, dass die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden können, wobei aber die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf. Die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz sind zu beachten; außerdem sind an den Stellplätzen Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der festgesetzten Grünfläche bzw. das Anfahren der Baumstämme verhindern (Findlinge, hinreichend hohe Randsteine, Baumschutzgitter o.ä.).

7.7 Flächen für die Wasserwirtschaft / von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die im Geltungsbereich liegenden Parzellen des Ockenheimer Grabens (Parzellen 673 teilw. und 215/5 teilw. in Flur 3) sowie die nordöstlich angrenzenden Flächen für die geplante Schaffung eines Retentionsraumes werden als **Flächen für die Wasserwirtschaft, eben mit der Zweckbestimmung 'Retentionsraum / Renaturierung'**, dargestellt. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen sind derzeit noch naturfern ausgebaut (Trapezprofil mit gepflasterten Böschungen) – in Abstimmung mit der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Mainz) - zu renaturieren.

Diese Renaturierung soll im Zusammenhang mit den ebenfalls festgesetzten Maßnahmen zur Schaffung eines naturnahen Rückhalteraumes für den Ockenheimer Graben im Bereich der gemeindlichen Parzelle 224/2 am Nordrand geplant werden. Mit der Schaffung dieses Retentionsraumes soll auch der erforderliche Ausgleich der Wasserführung gewährleistet werden, welcher aufgrund der geplanten Einleitung des Oberflächenwassers in den Graben nachzuweisen ist (dazu s. Kap. 6.2).

Details der Ausgestaltung und des nachzuweisenden Rückhaltevolumens werden in der Fachplanung erarbeitet und werden Grundlage der (unabhängig von der Bebauungsplan-Änderung erforderlichen) wasserrechtlichen Genehmigung. Beide Maßnahmen sind über wasserrechtliche Verfahren – in Abstimmung mit der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Mainz) – zu sichern.

Bei dieser konkreten wasserwirtschaftlichen Fachplanung ist auch die Nicht-Beeinträchtigung der angrenzenden Weinbergsflächen zu beachten.

Im Rahmen eines Abstimmungsgespräch bei der SGD RegioWAB am 26.04. wurde bereits ein grundsätzliches Einvernehmen über die (gleichwohl noch zu konkretisierende) Ausgestaltung der Renaturierungsmaßnahmen entlang des Grabens und der Retentionsfläche erzielt. Auf dieser Grundlage kann die Fachplanung nun weitergeführt und der Fachbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

Dabei war aber bereits die Auflage festgeschrieben worden, dass Mindestabstände von baulichen Anlagen zum Gewässer einzuhalten sind, zumal man sich in dem 10m-Abstand zum Gewässer befindet, in dem Anlagen nach § 76 LWG ohnehin genehmigungsbedürftig sind.

Es wurde daher vereinbart, dass bereits im Bebauungsplan die ersten 5m ab der Graben-Parzelle als **von Bebauung freizuhaltende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB** mit dem entsprechenden Planzeichen im Plan festzusetzen sind. Textlich wird diese Festsetzung konkretisiert, indem vorgegeben wird, dass diese 5m breite Fläche nur als bodenoffene Freifläche nutzbar ist und von Versiegelungen und von baulichen Anlagen jedweder Art (einschließlich Gartenhäuschen, Carports, Zäunen o.ä.) sowie von jeglichen den Abfluss behindernden Hindernissen (einschließlich Auffüllungen jedweder Art) freizuhalten ist.

Details der Ausgestaltung und des nachzuweisenden Rückhaltevolumens werden in der Fachplanung erarbeitet und werden Grundlage der (unabhängig von der Bebauungsplan-Änderung erforderlichen) wasserrechtlichen Genehmigung.

7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In Kap. 1.10f. werden textliche Festsetzungen zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse getroffen, die aus den Vorgaben des mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (siehe Anlage) resultieren.

Zur Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustandes der im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen-Population und zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen sind nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sog. "CEF-Maßnahmen" (zeitlich vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - continued ecological functionality) auf externen Flächen erforderlich.

Die dazu erforderlichen Maßnahmen umfassen vor allem die Umsiedlung betroffener Tiere und die fachliche Begleitung der Maßnahmen. Die in Ziffer 1.10 der Textfestsetzungen festgelegten Maßnahmen zur Umsiedlung der Zauneidechsen aus den Eingriffsgebieten auf die Umsiedlungsfläche ist den Kap. E.6 und E.7 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages entnommen.

Außerdem sind zum Erhalt der lokalen Zauneidechsen-Population in ihrem aktuellen Erhaltungszustand zunächst auch bereits Maßnahmen im Geltungsbereich erforderlich, die in Ziffer 1.10.2 festgesetzt sind (zusammenfassende Darstellung – es gelten die Aussagen in Kap. E.4a und in Karte 3a des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, s. Anlage zur Begründung).

Damit kann den artenschutzrechtlichen Zielen, die nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegen, in vollem Umfang Rechnung getragen werden; siehe auch Kap. 9.4.

7.9 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind von der Planung wie folgt betroffen.

An der Stelle des bisherigen Gartenbaubetriebes wird zum einen ein Wohngebiet mit voraussichtlich ca. 15 Bauplätzen entstehen, welcher ohne Zweifel mit der umgebenden Bebauung vereinbar ist.

Die geplante Seniorenwohnanlage ist im Hinblick auf potenzielle Emissionen ebenfalls mit der Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes zu vergleichen. Allerdings entsteht durch die in dieser Anlage (die auch Pflege- und Therapieeinrichtungen vorhalten wird) arbeitenden Menschen ein zusätzlicher An- und Abfahrt-Verkehr gegenüber einer reinen Wohnnutzung.

Der motorisierte Verkehr wird aufgrund der Konzeption der einen Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit auch nicht gestreut, sondern wird über diese eine Straße hin- und abgeführt.

Zum einen aber übersteigen weder diese Nutzungen noch die zu erwartenden Andienungsfahrzeuge für die Anlage die ansonsten in einem Allgemeinen Wohngebiet – wie z.B. in dem bestehenden der Taunusstraße und des Bahnweges (WA laut Bebauungsplan) – zulässigen Nutzungen hinsichtlich der potenziellen Immissionsgefährdung: So sind dort außer Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ebenso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, allgemein zulässig.

In der Taunusstraße existieren demzufolge auch entsprechende nicht störende Gewerbebetriebe.

Zum anderen ist dafür ein signifikant reduzierter Anteil an Fahrten durch die Bewohner der Seniorenwohnanlage gegeben, die in der Regel altersbedingt nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr (auto-)mobil sind. Auch der motorisierte Besucher-Verkehr wird sich angesichts der beschränkten Größe der Anlage, ihrer Ortsnähe und der sehr guten Anbindung an den ÖPNV und das Radwegenetz in Grenzen halten.

Es ist daher nicht mit immissionsschutzrechtlichen bzw. nachbarschaftlichen Konflikten nicht zu rechnen. Zudem ist anzumerken, dass die gewerbliche Nutzung des Gärtnerei-Betriebes im bisherigen Umfang entfällt, sodass auch diesbezüglich eine Verbesserung für die umgebende Bebauung zu erwarten ist.

7.10 Bedingtes Baurecht

Es werden Vorbedingungen für die Rechte auf bauliche Nutzungen in die Textfestsetzungen aufgenommen. Insbesondere wird das Instrument des bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 festgesetzt, wonach eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen außerhalb der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund des nachgewiesenen Vorkommens der streng geschützten Zauneidechse erst nach dem Abfangen der Tiere und ihrer Umsiedlung in geeignete Habitate zulässig sind.

Der Beginn derartiger Maßnahmen in diesem Teilgebiet ist nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Die Vorgehensweise ist rechtzeitig und kontinuierlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, und es ist zu belegen, dass im Sinne des § 44 Nr. 5 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und weiterhin erfüllt wird.

Die erforderlichen Maßnahmen bzw. die in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführte Vorgehensweise wurde über die 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Auf dem Kissel' bereits planungsrechtlich gesichert, in dem die Flächen für die Umsiedlung der Zauneidechsen und die darauf vorzunehmenden Maßnahmen zeichnerisch und textlich festgesetzt wurden. Zudem sind die Grundstücke zu diesem Zweck dinglich zu sichern.

Der 'besondere Fall', bei dem dieses städtebauliche Instrument nur eingesetzt werden darf, ist im vorliegenden Fall dadurch gegeben, dass die strengen artenschutzrechtlichen Regelungen (die nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegen) erfüllt werden müssen, zumal Alternativen hier nicht möglich sind. In diesem Fall kann die Zulässigkeit der Wohnnutzung bzw. eben schon der vorbereitenden Erdarbeiten an eine solche aufschiebende Bedingung geknüpft werden. Die Gemeinde bzw. der Erschließungsträger wissen dadurch, dass die neue Nutzung erst nach Eintritt der Bedingung zulässig ist, und können entsprechend kalkulieren. Anderenfalls wäre die Einhaltung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu gewährleisten. Die getroffene Festsetzung bestimmt den Eintritt der Bedingung (wann die erforderlichen Maßnahmen als erfüllt angesehen werden können) hinreichend konkret. Auch erscheint der Eintritt der Bedingung hinreichend gewiss, da er in den (Mit-)Verantwortungsbereich der Gemeinde fällt.

Diese bedingte bzw. befristete Nutzung soll (im Sinne des § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB) ausdrücklich auch Inhalt des Städtebaulichen Vertrages zwischen dem Planungsträger und dem vorgesehenen Erschließungsträger für die gesamte Baumaßnahme sein.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Kap. B der Textfestsetzungen werden einige gestalterische Festsetzungen getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll in diesem nordöstlichen Ortsrandbereich ein mehr oder weniger geschlossenes Erscheinungsbild hinsichtlich einiger Gestaltelemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich auch die entstehende Bebauungs-'Landschaft' möglichst harmonisch an die gewachsene Ortsstruktur anfügen.

Daher hat der Planungsträger mehrere Festsetzungen beschlossen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Orts- oder Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauherren allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen. Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter festgesetzt und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben.

Auch werden die Vorgaben auf wenige (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) Elemente (Dächer, Vorgärten, Einfriedungen, Werbeanlagen, Außenfassaden, Abstellflächen für Müllgefäße) beschränkt, während den künftigen Eigentümern die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleiben soll.

8.1 Dächer

Es sind einige wenige gestalterische Festsetzungen zur Dacheindeckung erfolgt.

Es wurden dabei Festlegungen zur Dachfarbe getroffen. Es sind demnach nur regionaltypische lehmgelbe bis gelbbraune, rotbraune oder ziegelrote und anthrazitfarbene Farbtöne zulässig, die in ihrer Vielfalt nicht nur den Ortskern Ockenheims allgemein, sondern gerade auch die dem Plangebiet unmittelbar benachbarte Dachlandschaft prägen (dazu siehe auch Orthofoto in Abb. 2).

Diese Farb-Elemente sollen das (künftig als einheitliches zusammenhängendes Gebiet wahrnehmbare) kleine Neubaugebiet prägen, wobei die gegebene gestalterische Korrespondenz mit den gemeinsam wahrnehmbaren Ortsbereichen der Umgebung bewusst hergestellt werden soll. Ziel ist die Wahrung eines möglichst einheitlichen Gesamtbildes an diesem nordöstlichen Ortsrand und auch die Vermeidung von den zunehmend aufkommenden, oft grellen Modifarben der Dachgestaltung, welche der Harmonie dieses noch gegebenen Gesamtbildes sehr abträglich wären.

Eine Abweichung vom vorgegebenen Farbspektrum wird jedoch mit begrünten Dächern zugelassen, deren ökologischer Wert hier höher gewichtet wird als das beabsichtigte geschlossene Erscheinungsbild, zumal begrünte Dächer aufgrund der natürlichen Farbtöne diesbezüglich kaum störend wirken.

Dem erwünschten Gesamteindruck entgegen stünden aber auch stark reflektierende Dacheindeckungen und Metalldächer, die – je nach Sonneneinstrahlung – auch unerwünschte, da stark außenwirkende und die Nachbarschaft mitunter störende Reflexionen hervorrufen können; daher werden auch diese ausgeschlossen. Außerdem soll das Oberflächenwasser im Geltungsbereich, wie erläutert, zumindest teilweise in den zu renaturisierenden Vorfluter eingeleitet werden, was aber für von Metalldächern abfließendes Regenwasser nicht zulässig ist; daher werden diese nicht nur aus gestalterischen, sondern auch aus wasserwirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird der Spielraum für die Dachgestaltung in beiden Baugebietsarten – auch im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung – sehr groß belassen.

Generell ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ausdrücklich zulässig und erwünscht, wobei jedoch die Neigung solcher Anlagen dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird. Lediglich auf einem Flachdach (Neigung 0°-3°) werden auch freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5m zugelassen, um solare Energie- bzw. Wärme Gewinnung auf derartigen Dächern zu ermöglichen.

8.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

• Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Das Gebot der gärtnerischen Anlage der nicht für Stellplätze, Zufahrten, Eingänge oder Müllabstellplätze genutzten Anteile der Vorgärten soll die Nutzung dieser Bereiche als Arbeits- oder Lagerflächen verhindern, die häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und dem Ortsbild abträglich sind.

Diese Beschränkung der Vorgartennutzung dient der Sicherung der (in den Straßenraum wirksamen) inneren Durchgrünung (und somit auch die lokalklimatische und ästhetische Optimierung) des Baugebietes im (halb-)öffentlichen Raum, ohne jedoch den Nutzungsspielraum des Grundstücksbesitzers für notwendige Zufahrten bzw. Stellplätze allzu sehr einzuschränken.

• Einfriedungen und Stützmauern

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum dörflichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen oder sonstige Anlagen in den öffentlichen Raum hinein verhindern. Die Vorgaben beschränken sich aber auf die in den öffentlichen Raum hinein wirkenden bzw. diesen zumeist sogar entschei-

dend prägenden Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade).

So sind massive und somit stärker außenwirksame Elemente nur bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig, während lichtere und damit nach außen weniger 'geschlossen' wirkende Elemente (wie Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30%) bis zu 1,80m hoch errichtet werden können. Hecken oder sonstige Pflanzungen hingegen, die auf den öffentlichen Raum zumeist eher belebend wirken, dürfen in Vorgartenbereichen bis zu 2,50m hoch sein.

• Werbeanlagen

Es werden einschränkende Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des ländlichen Ortsbildes in der innerörtlichen Lage im Wohngebiet und im Sondergebiet unbedingt notwendig erscheinen. So sollen Werbeanlagen auch nur am Ort der eigenen Leistung zulässig sein, nicht jedoch für Erzeugnisse fremder und mit der jeweiligen gewerblichen Nutzung nicht verbundener Hersteller, um den zunehmenden 'Wildwuchs' von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von (Wohn-)Gebäuden (häufig an Ortseinfahrten) zu mindern, die zunehmend von Privatleuten zur Verfügung gestellt werden und das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.

Auch (aufgrund der Anordnung oder der Größe) stark außenwirksame Werbeanlagen werden - ebenso wie die Verkehrssicherheit gefährdende Anlagen - grundsätzlich ausgeschlossen, damit solche 'großstädtischen' bzw. 'industriell' anmutenden Elemente den immer noch dörflich geprägten Charakter Ockenheims nicht beeinträchtigen.

• Fassaden und Außenwände

Auch der Ausschluss greller Fassaden und Außenwände dient der Wahrung des diesbezüglich noch harmonischen Erscheinungsbildes der näheren Umgebung mit seiner alten und neuen Bebauung, die fast ausschließlich gedeckte Farben aufweist.

Auch Metallfassaden werden aus diesen bzw. aus den für den Ausschluss von Metalldächern bereits genannten Gründen ausgeschlossen.

Auch hier werden aber ausdrücklich Ausnahmen von diesen Vorgaben für Elemente zugelassen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

• Abstellplätze für Müllbehälter

Dauer-Abstellplätze für Müllbehälter, die sich nahe einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o.ä.) abzuschirmen. Dies soll dazu dienen, diese oft unschönen Elemente wirksam und dauerhaft vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum und aus den Zufahrts- und Stellplatzbereichen zu schützen.

9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Da die Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erstellt wird, gelten die Vorgaben des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1, wonach folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die **Erstellung eines Umweltberichtes** nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Da es sich zudem, wie in Kap. 1 bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, **als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig**. Somit ist **auch ein Ausgleich nicht erforderlich**.

Allerdings müssen die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die **Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange** ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen "(...)"

7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
 - a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
 - b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
 - c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
 - d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
 - e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
 - f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
 - g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
 - h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
 - i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d, (...)".*

9.1 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes

Im Folgenden erfolgt eine Beschreibung der vorhandenen Biototypen und der Vegetation, soweit dies für die Abwägung im Bebauungsplan erforderlich ist.

Diese ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (VIRIDITAS (2013): *Ortsgemeinde Ockenheim – Bebauungsplan Ockenheim Nord (Änderung) und Bebauungsplan 'Auf dem Kissel' (2. Änderung). Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag*. Auftraggeber: Ortsgemeinde Ockenheim. Bearbeitung: Dipl.-Biol. Thomas Merz et al.. Stand: 09.02.2013. Weiler bei Bingen.) entnommen, der Anlage zur vorliegenden Begründung ist (dazu s.u.):

"Gartenbauliche Infrastruktur

Die Infrastruktur des Gartenbaubetriebes nimmt etwa ein Drittel der Fläche des Plangebietes ein (ca. 3.695 m²). Der größere Teil dieser Fläche (Nebengebäude, Hoffläche mit Zufahrten, gepflasterte Wegflächen, Glasgewächshäuser, Regenwasserbecken) besitzt keinen nennenswerten Biotopwert. Andere Objekte der Betriebsinfrastruktur hingegen weisen eine mitunter beachtliche Lebensraumeignung auf. Der kleine Ziergarten mit Rasen im Zugangsbereich zum Betriebsgelände ist offensichtlich nur von ubiquitären Gartenbewohnern besiedelt.

Zu der Infrastruktur des Gartenbaubetriebes mit Lebensraumfunktion zählen die Lagerflächen, der Kompostplatz und mehrere nicht mehr genutzte und defekte Foliengewächshäuser.

Im Umfeld der Gewächshäuser gibt es mehrere Lagerflächen, die unterschiedlich dicht mit Vegetation bestanden sind. Teilweise handelt es sich um Pionierbestände, teilweise wachsen jedoch auch größere Gehölze wie Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Felsen-Kirsche (*Prunus mahaleb*), Hasel (*Corylus avellana*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*) auf diesen Lagerflächen. Stellenweise überziehen

Decken von Kratzbeere (*Rubus caesius*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*) und Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*) die abgelagerten Gegenstände. Die Bereiche sind strukturreich und relativ wenig gestört, so dass sie vor allem für Kleinsäuger und Reptilien Lebensraumeignung besitzen.

Der Kompostplatz im Südosten des Gebietes ist von einem dichten Bestand der Kompasslattich-Gesellschaft (*Conyzo-Lactucetum serriolae*) mit den namensgebenden Arten Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) und Kanadischer Katzenschweif (*Conyza canadensis*) sowie Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*) und Gestreifter Gänsefuß (*Chenopodium strictum*) bewachsen.

Eine höhere Bedeutung als Lebensraum haben die nicht mehr genutzten Gewächshäuser. Zwei Folienhäuser im Westen der Betriebsfläche weisen größere Risse in der Folie auf, so dass Wasser ins Innere gelangt. In diesen Bereichen haben sich teilweise Pionierbestände der Wegrauken-Gesellschaft (*Sisymbrium*-Gesellschaft) mit Taube Trespe (*Bromus sterilis*) als bestandsprägender Art entwickelt, zum Teil ist die Vegetationsentwicklung auch schon weiter vorangeschritten ins Stadium der Zweijährigen Ruderalbestände der Möhren-Bitterkraut-Gesellschaft (*Daucus-Picridetum*) oder gar zu initialen Grasstadien der Rainfarn-Glatthaferwiese (*Tanacetum-Arrhenatheretum*). Aufgrund der guten Strukturierung und der Störungsarmut besitzen diese Flächen hohe Habitateignung bspw. für Reptilien.

Ein großes ehemaliges Gewächshaus im Osten des Betriebsgeländes besteht nur noch aus dem Gestänge. Hier ist flächige Vegetation entwickelt. Der überwiegende Teil des Gewächshauses ist von einer locker mit Gehölzen durchsetzten Beifuß-Glatthafer-Gesellschaft (*Artemisia vulgaris-Arrhenatherum elatius*-Gesellschaft) eingenommen, von Norden dringen massiv Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) in die ruderalen Wiese vor. Im Süden gibt es ein kleines Holunder-Schlehen-Gebüsch (*Sambucus nigra-Prunetalia*-Bestand).

Ruderalbestände

Biotope mehr oder minder gestörter, aber keine geregelten Nutzung unterliegender Biotoptypen nehmen im Plangebiet etwa ein Viertel der Fläche ein.

Pionierbestände der Kompasslattich-Gesellschaft (*Conyzo-Lactucetum serriolae*) finden sich in aufgelassenen Pflanzbeeten und im Umfeld der Lagerflächen.

Vor allem zwischen den Gewächshäusern gibt es auf geschotterten bzw. gepflasterten Wegen lückige, aber artenreiche Bestände der Möhren-Bitterkraut-Gesellschaft (*Daucus-Picridetum*) mit Wilder Möhre (*Daucus carota*) und Gewöhnlichem Bitterkraut (*Picris hieracioides*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Wilder Karde (*Dipsacus fullonum*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Raukenblättrigem Greiskraut (*Senecio erucifolius*) und Einjährigem Feinstrahl (*Erigeron annuus*). Diese Bestände besitzen aufgrund ihres Blütenangebots vor allem für Insekten eine große Bedeutung.

Ausdauernde Ruderalbestände finden sich in Form artenarmer Brennnessel-Bestände (Brennnessel-Gundermann-Gesellschaft / *Urtica dioica-Glechometalia*-Gesellschaft) mit Krauser Distel (*Carduus crispus*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Echter Nelkwurz (*Geum urbanum*) und Hecken-Flügelknöterich (*Fallopia dumetorum*) an wenigen Stellen im brach liegenden Außengelände des Gartenbaubetriebes sowie größerflächig an den Flanken des ausgebauten Grabens sowie auf der Parzelle 224/2 im Nordosten des Plangebietes.

Weit verbreitet sind im brach liegenden Außengelände des Gartenbaubetriebes Ruderalen Wiesen, deren Artengarnitur sich gleichermaßen aus Arten des Wirtschaftsgrünlandes und der Zweijährigen und Ausdauernden Ruderalbestände zusammensetzt. Im Umfeld der Betriebsgebäude handelt es sich zumeist um die durch anspruchsvollere Arten wie Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Echte Nelkwurz (*Geum urbanum*) und Krause Distel (*Carduus crispus*) gekennzeichnete Beifuß-Glatthafer-Gesellschaft (*Artemisia vulgaris-Arrhenatherum elatius*-Gesellschaft). Die nicht verbuschten Bereiche des brach liegenden Außengeländes werden größtenteils von der artenreicheren Rainfarn-Glatthaferwiese (*Tanacetum-Arrhenatheretum*) eingenommen. Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), da Flutendes Süßgras (*Glyceria fluitans*), Schmalblättriges Wiesen-Rispengras (*Poa angustifolia*) und Kriech-Quecke (*Elymus repens*) sind die bestandsbildenden Grasarten, charakteristische Begleiter Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia* ssp. *alba*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Pastinak (*Pastinaca sativa*) und Wegwarte (*Cichorium intybus*). Stellenweise kommen Magerkeitszeiger wie Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Dost (*Origanum vulgare*) und Bunte Kronwicke (*Securigera varia*) hinzu. Die Bestände sind gut strukturiert und bieten auch anspruchsvolleren Offenlandarten Habitatqualität. Ein besonders artenreicher Bestand der Gesellschaft wächst auf der geschotterten Zufahrt zum Gewächshaus im Süden des Plangebietes. Am Graben tritt als Feuchte- und Verdichtungszeiger der Huflattich (*Tussilago farfara*) auf.

Grünlandartige Bestände

Im Randbereich der zur Versickerung von Oberflächenwasser vorgesehenen Parzelle 224/2 gibt es einen größeren Mulchrasen, der dem Weidelgras-Wegerich-Trittrasen (*Lolio-Plantaginetum*) zuzurechnen ist und sich aus mäh- und trittunempfindlichen Arten wie Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Echter Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*) und Breit-Wegerich (*Plantago major*) zusammensetzt.

Gehölzbiotope

Zum Zeitpunkt der Erstbegehung und der ersten faunistischen Untersuchungen war etwa ein Drittel des Plangebietes von dichten Brombeergebüschen (*'Rubetum fruticosi'*) bewachsen. Die expansiven Schleiergehölze hatten in den zurückliegenden Jahren die artenreichen ruderalen Wiesen des Außengeländes der Gärtnerei großflächig abgebaut. In den dichten Beständen wuchsen ihrerseits einzelne Sträucher und Bäume. Der überwiegende Teil der Brombeergebüsche wurde im Sommer beseitigt, ohne weitere Pflegemaßnahmen ist hier jedoch mit einer Regeneration zu rechnen. Entlang des Grabens gibt es weitere Brombeergesträuche.

Höhere Gehölze beschränken sich im Gelände des Gartenbaubetriebs auf kleine Bereiche am Rand der Parzelle oder in Nachbarschaft der Gewächshäuser. Es handelt sich zumeist um artenarme Bestände des Kreuzdorn-Hartriegelgebüsches (*Rhamno-Cornetum sanguinei*) aus Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*). An nährstoffreichen Standorten wächst das Holunder-Schlehen-Gebüsch (*Sambucus nigra-Prunetalia*-Bestand). Die beiden Pflanzengesellschaften nehmen am Graben und auf der Parzelle 224/2 östlich des Grabens größere Bereiche ein.

Das Gebiet ist arm an größeren Einzelgehölzen, Im Norden steht in der Nachbarschaft eines ehemaligen Brunnengebäudes eine mittelgroße Fichte (*Picea abies*), vor der Durchführung der Pflegearbeiten wuchsen dort noch zwei größere Sal-Weiden (*Salix caprea*) sowie im zentralen Bereich eine kleinere Hänge-Birke (*Betula pendula*). Weitere Birken, Vogelkirschen-Wildlinge (*Prunus avium*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) stehen in den Zwischenräumen zwischen den Gewächshäusern. Am Graben gibt es eine sehr große Weichsel-Kirsche (*Prunus mahaleb*).

Graben

Der grabenartig ausgebaute Bach im Osten des Plangebietes verläuft in einem überwiegend mit Strauchgehölzen und Brombeergebüschen bestandenen Normprofil, dessen Sohle mit Betonpflastersteinen befestigt ist. Die Vegetation beschränkt sich auf wenige feuchtetolerante Ruderalarten wie Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), die in geringer Individuenzahl in den Fugen des Pflasters siedeln“ (VIRIDITAS 2013, S. 5-7).

Der erläuterte Bestand an Biotoptypen ist auch grafisch in Karte 1a des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) dargestellt..

9.2 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung

Wie das Orthofoto aus dem Jahr 2010 in Abbildung 2 zeigt, ist ein sehr hoher Anteil, vor allem im Westen des Geltungsbereiches, entweder von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen (v.a. Gewächshäusern) des Gärtnerei-Betriebes bestanden oder aber als Weg bzw. Zuwegung / Straße bereits befestigt. Auch die Darstellung der Biotoptypen in Karte 1a sowie die Tabelle 1 im Textteil des AFB belegen den relativ hohen Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad, den das Gärtnerei-Gelände bisher aufweist.

Der Tabelle 1 (Übersicht zur Größe der Biotoptypen im Plangebiet) des AFB ist zu entnehmen, dass im engeren Eingriffsgebiet (Gärtnerei-Gelände ohne Graben und Renatureierungsraum im Nordosten)

- ca. 2.586qm (= ca. 28,8%) des Untersuchungsgebietes aus Flächen bestehen, die den Boden versiegeln (Nebengebäude Hoffläche, Zufahrt, Betonplatten Gewächshaus, Parkplatz),
- ca. 289qm (= ca. 3,2%) aus Flächen, die teilweise befestigt sind (so z.B. Fußwege, Schotterfläche Lagerplatz) und

- ca. 619qm (= ca. 6,9%) aus Flächen, die sonst dem Naturhaushalt zu einem beträchtlichen Teil zumindest temporär entzogen sind (Folienhäuser).

Somit ist auf Flächen in einem Umfang von ca. 3.494qm eine erhebliche Vorbelastung des Plangebietes, konzentriert vor allem in der südwestlichen Hälfte, gegeben.

Zur sachgerechteren Bewertung des durch die Bebauungsplanung tatsächlich bewirkten Eingriffes - welcher auch ohne Ausgleichsbedarf in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen ist - soll an dieser Stelle zunächst eine (grobe) Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung im Hinblick auf den Bodenhaushalt erfolgen, welche die Neuversiegelung als Maßstab ansetzt.

Dabei kann der geplante Retentionsraum in der Betrachtung außen vor bleiben, zumal hier auch nur ein entfallender Wirtschaftsweg verlegt und neu (wasserdurchlässig und nur geringfügig länger als der bisherige) hergestellt wird.

► **Ermittlung des Flächenverbrauches durch Überbauung und zu erwartende Neuversiegelung - Versiegelbarkeit infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes:**

1. Baulich nutzbare Flächen

WA-Gebiet

Bebaubare Fläche WA-Gebiet	ca. 5.767 qm
➤ davon sind 40 % überbaubar (GRZ 0,4)	ca. 2.307 qm
Neu überbaubare Fläche	ca. 2.307qm

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten etc. um bis zu 50 % überschritten werden

⇒ (WA - ca. 2.307qm x 0,5 =) ca. 1.154 qm.

⇒ **Zusätzlich versiegelbare Fläche nach § 19 BauNVO** **ca. 1.154 qm**

SO-Gebiet

Bebaubare Fläche SO-Gebiet	ca. 1.726 qm
➤ davon sind 80 % überbaubar (GRZ 0,8)	ca. 1.381 qm
Neu überbaubare Fläche	ca. 1.381qm

Eine weitere Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO (s.o.) ist hier nicht zulässig.

→ **Anrechenbare Neuversiegelung durch Bauflächen** **ca. 4.842 qm**

2. Verkehrsflächen Versiegelung

• Straßenverkehrsfläche einschl. Zufahrt und Wendehammer	ca. 1.194 qm
• Stellplatz-Flächen im öffentlichen Raum	ca. 71 qm
• Fußwege-Flächen	ca. 77 qm

→ **Mögliche anrechenbare Versiegelung durch Verkehrsflächen** **ca. 1.342 qm**

Gesamte mögliche Flächenversiegelung neu gemäß B-plan **ca. 6.184qm**

[Anmerkung: Die Berechnung der Neuversiegelung erfolgte auf Grundlage der Abgrenzungen und Festsetzungen der Bebauungsplanung. Die Flächenbilanz wurde digital bzw. planimetrisch anhand dieses Entwurfes erstellt, geringfügige Abweichungen von den tatsächlichen Grundstücksgrößen sind möglich, haben aber keinen merklichen Einfluss auf die Ermittlung der Neuversiegelung].

Somit können durch die neue Planung maximal ca. 0,62ha versiegelt werden.

Dies bedeutet einen maximal möglichen **Versiegelungsgrad im gesamten Geltungsbereich von**
 [6.184 : 10.686 =] **ca. 57,87.**

9.3 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Auf Grundlage der vorstehenden Bilanzierung der Neuversiegelung und der Ausführungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird die Betroffenheit der genannten Belange durch die Planung in folgender Tabelle stichwortartig erörtert.

Belang	Situation im Plangebiet
Auswirkungen auf Bio- tope / auf Pflanzen	• <u>Bestand</u>: dazu s. Beschreibung in Kap. 9.1. • <u>Auswirkungen der Planung</u>: Durch die Planung gehen Teile des Gartenbaubetriebes und seiner Infrastruktur (Gebäude, Hof-, Platz-, Lager- und Wegefläche, Folienhäuser, kleinere Bereiche mit Ziergrün, einem Wasserbecken) in einem Umfang von ca. 3.700qm verloren Darüber hinaus entfallen für die Bauflächen knapp 2000qm Ruderalflächen und ca. 3.236qm Gehölzflächen, wovon ca. 153qm Strauch- und Ziergehölze darstellen und die übrigen ca. 3.083qm flächiges Brombeergesträuch. Weitere knapp 100qm werden von der versiegelten Parkplatz und der Wege-/Platz-Fläche im Westen in Anspruch genommen. Somit gehen überwiegend Bestände verloren, deren Bedeutung weniger in ihrer Arten-Zusammensetzung oder ihrem vegetationsökologischen Wert als vielmehr in ihrer Qualität als Teil-Lebensraum von thermophilen Tierarten zu sehen ist (dazu s. nachfolgende Rubrik). Neben der größeren Fläche mit dem expansiven Brombeer-Gesträuch, das in den zurückliegenden Jahren die artenreicheren ruderalen Wiesen großflächig abgebaut hatte, fallen vor allem Ruderalflächen und die in Kap. 9.1 erläuterten Gehölzbestände sowie voraussichtlich eine Esche (für die Zufahrt über den Parkplatz) zum Opfer. Aufgrund der angestrebten Ausnutzung dieses Innenbereiches ist auch der Erhalt einzelner Bäume kaum sinnvoll festsetzbar. Die zu erwartende Durchgrünung auf den privaten Grundstücksflächen wird einen Teil-Ausgleich bewirken, selbst wenn der Anteil standortfremder Arten im privaten Bereich voraussichtlich relativ hoch sein wird. Im Hinblick auf die Pflanzenwelt ist somit aber trotz dieser Maßnahmen eine Verschlechterung durch die Bebauungsplanung gegenüber dem Status quo zu konstatieren, da weniger Flächen für Vegetation zur Verfügung stehen werden. Im Bereich der geplanten Versickerung und des zwischen dieser und dem Gartenbaugelände gelegenen Grabens sind die bestehenden Vegetationsbestände zu beseitigen. Hier kommt es temporär zu einem vollständigen Lebensraumverlust. Mittel- bis langfristig können sich auf dieser Fläche und an dem naturnah umzugestaltenden Graben wieder vergleichbare halbnatürliche Biotoptypen entwickeln, wobei es insbesondere für feuchtebedürftige und gewässergebundene Arten gegenüber dem Status quo zu einer wesentlichen Verbesserung der Lebensraumsituation kommen wird. Angesichts der naturnahen Konzeption, die bereits in den Wassergesetzen gefordert wird, ist damit zu rechnen, dass die naturnah zu gestaltende Retentionsfläche am Nordostrand sowie der zu renaturisierende Bachabschnitt künftig eine deutliche Verbesserung der Habitatqualität erfahren werden.

Belang	Situation im Plangebiet
Auswirkungen auf Tiere	Von der Planung sind nahezu alle im Bereich der Gärtnerei lebenden Arten betroffen. Zudem verlieren mobile Tiere mit einem großen Aktionsradius (Vögel, Fledermäuse) einen Teil ihres Nahrungshabitates. Die Bedeutung des Plangebietes für die Tierwelt ist vor allem aus den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung abzuleiten, die im Vorfeld der Bebauungsplanung beauftragt worden war, um die artenschutzrechtlichen Belange (v.a. ob im Sinne des § 44 BNatSchG besonders geschützte oder streng geschützte Arten von der Überplanung des Gebietes nachteilig betroffen werden könnten) zu prüfen. Dabei wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum der Planung zu erwarten sind und die durch die vorhabensspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein können. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind der Anlage (AFB) zu entnehmen und in Kap. 9.4 kurz erläutert. An dieser Stelle sei lediglich folgende zusammenfassende Passage auszugsweise zitiert: "Somit ist als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung festzuhalten, dass von dem geplanten Vorhaben als einzige streng geschützte Art die Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) mit einer Teilpopulation im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betroffen ist." (aus: VIRIDITAS 2013; S. 19). Über die genannten Arten hinaus ist die Betroffenheit der Tierwelt allgemein durch die relativ geringe Größe des Plangebietes, vor allem aber durch auf etwa 40% der Fläche gegebene Vorbelastung durch die Anlagen des Gartenbaubetriebes und die auf weiteren ca. 35% des eingriffsrelevanten, Gebietes vorhandene Brombeergesträuch-Bedeckung als begrenzender Faktor für die Habitatqualität anzusehen. Auch die das Gebiet in westlichen Richtungen begrenzende Besiedlung begrenzt das Arten- und Biotoppotenzial. Auch die Ruderalflächen stellen somit überwiegend nur Teilhabitate, im Wesentlichen auch nur für mehr oder weniger siedlungsangepasste Allerwelts-Arten, dar. Es ist auch als begrenzender Faktor für die Habitatqualität anzusehen, dass die Planfläche, die sich im Hinblick auf Vernetzungspotenziale eine Art "Sackgasse" für die östlich des Baches folgenden Kulturlandschaftsflächen darstellt, da in westlichen, südlichen und nördlichen Richtungen Siedlungsflächen mit eingeschränktem Arteninventar folgen. Allerdings erfordert die Betroffenheit der im Naturraum relativ häufigen Zauneidechse zwingende Maßnahmen zum Erhalt der Population, da deren Belange nicht der Abwägung unterliegen (dazu s. unten, Kap. 9.4). (Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete und dadurch geschützte Arten s.u.).
Auswirkungen auf Boden	Wie in Kap. 9.2 erläutert, können durch die Planung künftig ca. 0,62 ha Flächen versiegelt werden, was eine Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber dem aktuellen Bestand darstellt. Der Verlust dieses Bodens ist im naturwissenschaftlichen Sinne nicht ausgleichbar, denn Boden ist nicht beliebig vermehrbar, sondern braucht sehr lange Entstehungszeiträume. Zu beachten ist allerdings bei der Abwägung, dass durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche 'Gärtnerei', welche auch die derzeitige Nutzung ermöglicht hat und bis zum Bach am Ostrand reicht, auch Erweiterungen des Betriebes in bisher unversiegelte Bereiche ohne nennenswerte Einschränkungen (es gibt keine Textfestsetzungen) zulässig gewesen wären bzw. sind.

Belang	Situation im Plangebiet
Auswirkungen auf Wasser	Wie in Kap. 6.2 erläutert, sollen anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten (vertragliche Vorgabe von Retentionszisternen) und unverschmutzte Überschussmengen in den Ockenheimer Graben eingeleitet werden. Dafür ist allerdings <u>im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens</u> der Ausgleich der Wasserführung durch die geplante Schaffung eines naturnahen Retentionsraumes nachzuweisen. Sowohl für diese Maßnahme als auch für die Renaturierung des Ockenheimer Grabens auf Höhe des Plangebietes sind bereits Fachplanungen beauftragt und inzwischen auch mit den Fachbehörden grob abgestimmt worden; die Flächen für diese Maßnahmen werden durch die Bebauungsplanung planungsrechtlich gesichert. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird die neue Planung somit – trotz des höheren Versiegelungsgrades gegenüber dem tatsächlichen (nicht dem planungsrechtlichen) Staus quo - eine Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Zustand bewirken.
Auswirkungen auf Luft / Klima	- Durch die neue Bebauung erfolgt – gegenüber dem Plangebiet als unbebaute Freifläche - eine Erhöhung der Wärmebelastung (' Stadtklima') im Plangebiet selbst und an den angrenzenden Siedlungsabschnitten (durch Emissionen aus zusätzlichem Verkehr und Hausbrand, durch den Verlust von Kaltluft produzierenden und durchlassenden Freiflächen sowie durch erhöhte Abstrahlungswerte von Wänden und Belägen). - Allerdings werden im Rahmen der festgesetzten und der darüber hinaus auf den privaten Grundstück noch zu erwartenden Begrünungsmaßnahmen neue Grünstrukturen im Plangebiet entstehen, die mittel- bis langfristig bioklimatisch günstig wirken und die genannten Beeinträchtigungen teilweise auszugleichen vermögen. - Begrenzt auf die Bauzeit sind verstärkt Immissionen von Lärm, Staub und Abgasen zu erwarten.
Auswirkungen auf Landschaft	Es ist eine innerörtliche Gewerbefläche (mit bisher relativ unansehnlichen Gewächshäusern und zum öffentlichen Bereich hin mit nur sehr wenigen Grünstrukturen) sowie ihr rückwärtiger, brach liegender Freibereich betroffen, der hier einen 'grünen' Ortsrand bildet. Durch die Entfernung der mehr oder weniger zusammenhängenden Ruderalflächen, Brombeer-Flächen und der Gehölzstrukturen erfolgt ein Verlust ortsbild- oder landschaftsästhetisch bedeutsamer Strukturen. Allerdings sind die Einsehbarkeit und somit auch die Wahrnehmbarkeit dieses Teilgebietes nur von der jeweils unmittelbar angrenzenden Bebauung gegeben, sodass derartige Nachteile räumlich sehr (eben auf die unmittelbare Nachbarschaft) beschränkt sind. Durch die zu erwartende innere Durchgrünung der neuen Baugebiete erfolgt mittel- bis langfristig eine Minderung des nachteiligen Eindruckes durch den zunächst unvermeidbaren Verlust an Grünstrukturen. Diese Freifläche ist bisher auch nur für die Grundstückseigentümer zugänglich und nutzbar. Die Renaturierung des Bachabschnittes mitsamt der Herstellung eines naturnahen Retentionsraumes wird in diesem östlichen Teilbereich eine landschaftsästhetische Aufwertung bewirken und soll für Naherholungssuchende aus den alten und den neuen Baugebieten nutzbar sein.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind überwiegend in Form der Zunahme von Lärm durch wohnbauliche und die Nutzung des Sondergebietes und neu entstehenden Fahrzeug-Verkehr zu erwarten, wovon naturgemäß die auf drei Seiten bereits vorhandene Bebauung am stärksten betroffen sein wird. Es ist aber zum einen nicht absehbar, dass diese Zunahme das übliche Maß überschreiten könnte, das immer gegeben ist, wenn ein Neubaugebiet in Nachbarschaft zum Bestand realisiert wird.

[Forts. nächste Seite]

<i>(Forts.)</i> Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<i>(Forts.)</i> Zum anderen werden die Beeinträchtigungen auch geringer sein als durch die bisherige sowie die (gemäß bisher rechtskräftiger Bebauungsplanung) auch in ausgedehnter Form mögliche gewerbliche Nutzung in diesem Gebiet. <i>(s. auch Erläuterungen in Kap. 7.9).</i> Die Veränderung des Ortsbildes wird auch Auswirkungen auf den unmittelbar angrenzenden Bau-Bestand haben, da hier Ausblicke verändert bzw. begrenzt werden. Auch dies kann aber in keinem Fall als (gar erhebliche) Beeinträchtigung für die hier wohnenden Menschen gewertet werden. Es wird weitgehend dem normalen Maß entsprechen, das bei jeder Umnutzung bzw. Nachverdichtung der Ortslage auftritt. Angesichts der bisherigen gewerblichen Nutzung mit den verschiedenen Baukörpern und vor allem den auffälligen Gewächshäusern und Folienhäusern ist in der südwestlichen Hälfte diesbezüglich sogar eine Aufwertung zu erwarten. Zudem erscheinen zu erwartende Belastungen durch die Fahrbewegungen der neuen Bewohner und Nutzer des Plangebietes angesichts der Größe, der festgesetzten Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude vertretbar <i>(dazu s. auch Erläuterungen in Kap. 7.9).</i>
Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den vorstehend genannten Parametern	Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von sehr geringer, vernachlässigbarer Bedeutung.
Auswirkungen auf biologische Vielfalt	In dem innerörtlichen und auf drei Seiten von mehr oder weniger dichter Besiedlung umgebenen Gebiet dieser Größe weist der Geltungsbereich im Hinblick auf dieses Kriterium eine relativ ungünstige Lage auf, sodass diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind <i>(dazu s. auch Aussagen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag).</i>
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG	Von der Planung sind keine NATURA2000-Gebiete betroffen.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Es sind keine Kulturgüter und auch – abgesehen von den Anlagen und der Infrastruktur des Gärtnereibetriebes - keine Sachgüter von der Planung betroffen.
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch die Bauleitplanung – soweit darin regelbar – bzw. durch die anschließende Erschließungsplanung und einen Städtebaulichen Vertrag gewährleistet; ansonsten kein Einfluss durch die Planung, der über das übliche Maß eines Neubaugebietes in dieser Art und Dimensionierung hinausgeht.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Ist grundsätzlich Ziel der Ortsgemeinde; kein Einfluss durch die Bauleitplanung.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Zur Landschaftsplanung s. Kap. 9.5. Über die bereits in Kap. 4.3 (Informationen zum Baugrund und zu Altlasten) erläuterten Vorgaben werden keine Zielaussagen von Plänen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts oder von sonstigen Plänen tangiert.

Belang	Situation im Plangebiet
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch RVO zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europ. Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nicht betroffen.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von sehr geringer, vernachlässigbarer Bedeutung.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Bebauungsplanung infolge des Vorkommens einer streng geschützten Art vor allem aus faunistischer (artenschutzrechtlicher) Sicht nachteilige Auswirkungen bewirkt. Diese sind der Abwägung nicht zugänglich und müssen daher vor einer Bebauung entsprechend geregelt werden (dazu s. Erläuterungen im nachfolgenden Kapitel 9.4).

Außerdem können durch die Planung künftig ca. 0,62 ha Flächen im Plangebiet versiegelt werden, was – trotz der Vorbelastung des Gebietes durch die jahrzehntelange gartenbau-gewerblich- Nutzung und des in der südwestlichen Hälfte auch hohen Versiegelungsgrades des Geländes - durchaus eine Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber dem aktuellen Bestand darstellt.

Außerdem sind Beeinträchtigungen des Arten- und Biotoppotenzials durch die vollständige Beseitigung des ca. 0,3ha großen Brombeergesträuchs und der Ruderalflächen des Brachlandes vor allem in der (Nord-)Osthälfte des Plangebietes zu erwarten, wenngleich es sich um häufig vorkommende und entsprechend leicht ersetzbare Biotoptypen handelt. Hingegen werden die naturnah zu gestaltende Retentionsfläche am Nordostrand sowie der zu renaturierende Bachabschnitt mittelfristig – nach der Zeit der Verschlechterung infolge des unmittelbaren Eingriffs - eine mehr oder weniger deutliche Verbesserung der Habitatqualität erfahren.

Bei diesen Bewertungen ist allerdings auch zu beachten, dass durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche 'Gärtnerei', welche auch die derzeitige Nutzung ermöglicht hat und bis zum Bach am Ostrand reicht, auch Erweiterungen des Betriebes in bisher unversiegelte Bereiche ohne nennenswerte Einschränkungen (es gibt keine Textfestsetzungen) zulässig gewesen wären bzw. sind.

Grundsätzlich bedeutet die Nachverdichtung im innerörtlichen Bestand zu Bauzwecken generell eine Minderung des Bedarfs der Inanspruchnahme von bisher unbelasteten Flächen in den Randbereichen von Ortslagen und ist somit städtebaulich und ökologisch generell zu begrüßen.

Dies wird grundsätzlich auch höher gewichtet als die nun – gemessen an idealisierten naturschutzfachlichen Zielvorstellungen für die Fläche (bspw. im Hinblick auf die Entwicklung einer innerörtlichen Grünfläche oder gar einer freien Biotopentwicklung) - entstehenden Beeinträchtigungen, zumal derartige Nutzungen auf einem Privatgrundstück völlig unrealistisch sind.

Wie bereits in Kap. 1 erwähnt, handelt es sich um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (bereits die Größe des Geltungsbereiches und somit auch die zulässige Grundfläche bzw. die versiegelbare Fläche liegen deutlich unter 20.000qm). Daher gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB **Eingriffe**, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB **als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig**.

Ein **umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Ausgleich** ist aufgrund dieser gesetzlichen Vorgabe des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB **nicht erforderlich**.

9.4 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Aufgrund von begründeten Hinweisen auf das potenzielle Vorkommen von nach § 44 BNatSchG geschützten Arten wurde bereits im Vorfeld der Bebauungsplanung eine artenschutzrechtliche Vorprüfung in Auftrag gegeben.

Wie oben bereits erläutert, war als Ergebnis dieser Vorprüfung festgestellt, dass von der Planung als einzige streng geschützte Art die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) mit einer Teilpopulation von schätzungsweise 12 - 24 Tieren aller Altersklassen im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betroffen ist.

Daraufhin wurde der als Anlage beigefügte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

In der *Zusammenfassenden Artenschutzrechtlichen Beurteilung* in Kap. D5 des AFB heißt es:

„Für die in den beiden Gebieten vorkommenden Individuen der streng geschützten Zauneidechse gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Diese sind keiner Abwägungsentscheidung zugänglich.

Es gelten für die dort vorkommenden Zauneidechsen die in § 44 Abs. 1 BNatSchG geregelten Zugriffsverbote. So ist es u. a. verboten, Tiere dieser Art zu töten, sie zu fangen sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Zugriffsverbote werden durch § 44 Abs. 5 BNatSchG für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind (darunter fallen auch die vorliegenden Bebauungspläne) eingeschränkt. So sind diese Vorhaben trotz des Vorkommens streng geschützter Arten zulässig, sofern durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und weiterhin erfüllt wird. Zudem ist zu gewährleisten, dass vermeidbare Beeinträchtigungen streng geschützter Tiere und ihrer Entwicklungsformen tatsächlich vermieden werden.

Der aktuelle Zustand der betroffenen lokalen Population der streng geschützten Art und die zu deren Erhaltung notwendigen Maßnahmen (sog. "CEF-Maßnahmen": Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - *continued ecological functionality*) sowie die Maßnahmen zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen sind detailliert in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzulegen und von der zuständigen Naturschutzbehörde zu genehmigen. Ist die ökologische Funktion weiterhin sichergestellt, ist das Vorhaben (bei gleichzeitiger Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen vorhandener Tiere in jeglichem Entwicklungsstadium) nach § 44 Abs. 5 BNatSchG - trotz der Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten - aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Im Fall der Teilpopulation in den beiden Plangebieten lässt sich die kontinuierliche ökologische Funktionalität dadurch gewährleisten, dass im Verbreitungsgebiet der Population als Zauneidechsen-Lebensraum geeignete, bisher noch nicht oder noch nicht vollständig besiedelte Flächen verfügbar sind, auf welche die im Plangebiet vorkommenden Tiere umgesiedelt werden können. Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Population sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der vorhandenen Tiere werden detailliert im nachfolgenden Kapitel dargestellt.

Die Fläche, auf welche die in den beiden Plangebieten vor Umsetzung der Baumaßnahmen abzufangenden Zauneidechsen umgesiedelt werden sollen, ist dort benannt. Es handelt sich um eine Fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Ockenheim. Diese liegt in einem Schwerpunktbereich der lokalen Population an der stillgelegten Verbindungsspanne der beiden Bahnlinien ('Zuckerbahn'). Die Ökokontofläche umfasst einen ehemals nahezu komplett verbuschten Teil des Bahndamms der Zuckerbahn, eine südlich benachbarte Ackerfläche sowie eine verbuschte Obstfeldbrache nördlich.

Im Winter 2011/12 wurden zentrale Bereiche des Bahndammes entbuscht und somit wieder als Lebensraum für Zauneidechsen hergerichtet. Die Ackerfläche südlich des Bahndammes kann durch gezielte Maßnahmen kurzfristig als Lebensraum entwickelt werden.

Die dauerhafte Verfügbarkeit der im Besitz der Ortsgemeinde Ockenheim befindlichen Fläche für die speziellen Artenschutzmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ist durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen Ortsgemeinde Ockenheim und Unterer Naturschutzbehörde zu gewährleisten.

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Flächen und Maßnahmen bilden die Entscheidungsgrundlage für die als Genehmigungsbehörde fungierende Naturschutzbehörde. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird somit zum verbindlichen Bestandteil des Genehmigungsverfahrens.

Die Umsetzung der Maßnahmen und die Entwicklung der (Teil-)Population sind zu dokumentieren und die Ergebnisse der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Ohne die nachfolgend konkretisierten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) der Zauneidechsenpopulation und zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen würden die beiden vorliegende Planungen Bebauungsplan 'Ockenheim-Nord - Änderung' und Bebauungsplan 'Auf dem Kissel - 2. Änderung' gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen. Die Realisierung der beiden Vorhaben unter Wahrung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen setzt die Durchführung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zwingend voraus“ (VIRIDITAS 2013, S. 28-29).

- **Maßnahmen zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen vorhandener Tiere sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Eine Realisierung der Planung trotz des Vorkommens der streng geschützten Art setzt voraus, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der vorkommenden Tiere (Töten von Individuen, auch im Stadium der Winterstarre, sowie Zerstörung von Gelegen) möglichst vermieden werden. Zugleich muss gewährleistet sein, dass die lokale Population in ihrem aktuellen Erhaltungszustand selbst für den Fall weiter bestehen kann, dass es durch unvermeidbare Beeinträchtigungen zum Verlust von Tieren bzw. deren Gelegen kommt.

Für den konkreten Fall bedeutet dies, dass vor Beginn der Erd- und sonstiger Baumaßnahmen möglichst alle im Plangebiet lebenden Tiere in geeignete Habitate umzusiedeln sind. Diese Maßnahme muss in der Zeit nach der Winterstarre (je nach Geschlecht und Witterung erscheinen die Tiere Ende März bis Mitte Mai) und vor der Eiablage (je nach Witterung Ende Mai bis Anfang Juli) durchgeführt werden.

Eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen außerhalb der vorhandenen baulichen Anlagen ist in diesem Bereich erst nach Abfangen der Tiere möglich.

Diese Bedingung wird auch durch die Festsetzung des bedingten Baurechts nach § 9 Abs. 2 BauGB gesichert (dazu s. Kap. 7.10).

Zum Erhalt der lokalen Zauneidechsen-Population in ihrem aktuellen Erhaltungszustand sind zunächst **Sicherungs-Maßnahmen im Eingriffsgebiet (Geltungsbereich)** erforderlich, die in Ziffer 1.10.2 der Textfestsetzungen festgeschrieben werden (zusammenfassende Darstellung – es gelten die Aussagen in Kap. E.4a und in Karte 3a des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, s. Anlage zur Begründung).

Zur Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustandes der im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen-Population und zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen sind nach § 44 Abs. 5 BNatSchG aber auch sog. **"CEF-Maßnahmen"** (zeitlich vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - continued ecological functionality) **auf externen Flächen** erforderlich.

Sie umfassen vor allem die Umsiedlung betroffener Tiere und die fachliche Begleitung der Maßnahmen. Die textlich in Ziffer 1.10.1 formulierten Modalitäten der Umsiedlung der Zauneidechsen aus den Eingriffsgebieten auf die Umsiedlungsfläche ist den Kap. E.6 und E.7 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages entnommen.

Die fachgerechte Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgt nach ihrer Winterruhe in eine als Lebensraum für die Art geeignete und dafür eigens vorbereitete Fläche in der Gewann 'Ladenäcker'. Es handelt sich um eine Fläche, die im Bereich der stillgelegten Bahntrasse der sog. 'Zuckerbahn' an der Gemarkungsgrenze zu Gau-Algesheim liegt. Diese Fläche besteht

- aus einem Teil der ehemaligen Bahnparzelle mit dem Bahndamm (3.057 qm der insgesamt 5.459 qm großen Parzelle 191/6 in Flur 2),
- einer südlich davon gelegenen Ackerfläche, die aktuell als Wildacker genutzt wird (Parzellen 190/2, 191/4 und 192/4 in Flur 2, insgesamt 1.576 qm) sowie
- einer verbuschten Obstfeldbrache nördlich des Bahndamms (Parzellen 191/3 und 192/3 in Flur 2, 302 qm groß).

Während und nach der Umsiedlung sind regelmäßige Kontrollen der umgesiedelten Tiere (Annahme der Aussetzungsfläche, Ernährungszustand, Funktionalität des Zaunes) erforderlich. Hierzu ist eine Ökologische Baubegleitung zu installieren.

Über einen Zeitraum von drei Jahren ist ein Monitoring durchzuführen. Die durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren, ihr Erfolg ist zu prüfen, und die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollte nach Ablauf dieser Zeit ersichtlich werden, dass noch keine gesicherten Erkenntnisse über den Populationserhalt vorliegen, ist der Zeitraum entsprechend zu verlängern. Das Monitoring kann beendet werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Sicherung der lokalen Zauneidechsen-Population unter Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gelungen ist.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde nicht nur für die vorliegende B-plan-Änderung, sondern gemeinsam auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Auf dem Kissel' erarbeitet. In diesem Bauleitplan wurden die Artenschutz-Belange auch für die vorliegende Planung, und zwar durch die textliche Festsetzung der erforderlichen Maßnahmen sowie durch die zeichnerische Festsetzung der Umsiedlungs- und Kompensations-Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Geltungsbereich B dieses Bauleitplanes planungsrechtlich gesichert. Zudem sind die Grundstücke zu diesem Zweck dinglich zu sichern.

• **Abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung**

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist in Kap. F1 folgende abschließende Beurteilung formuliert:

*„Von der Planung ist als einzige streng geschützte Art, für die die Tatbestände des § 44 BNatSchG gelten, die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) betroffen.*

Unter der Prämisse, dass die erläuterten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (‚CEF‘) der Zauneidechsenpopulation sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen umgesetzt werden, ist von der dauerhaften Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustandes der Population auszugehen.

Somit ist die Realisierung der vorliegenden Planung ohne Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der Zauneidechsenpopulation möglich. Eine Befreiung gemäß § 45 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich“ (VIRIDITAS 2013, S. 37)

9.5 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen

Gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sind *"in Planungen und Verwaltungsverfahren (...) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. (...).Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen"*.

Zur Zeit der Erstellung des Landschaftsplanes zum FNP Ende der 1990er Jahre (in dem das eingriffsrelevante Plangebiet nachrichtlich in Anpassung an den Bestand von einer Grünfläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Gartenbau" ausgewiesen wurde) war der Gärtnereibetrieb schon lange tätig. Somit wurde die Fläche auch im Landschaftsplan als innerörtliche Siedlungsfläche aufgenommen und bewertet. Daher wurden auch keine flächenspezifischen Zielvorstellungen für das Plangebiet vorgegeben, welche über die allgemeinen Ziele für die innerörtlichen Sonder- bzw. Gewerbe- oder Mischgebiets-Flächen (wie v. a. weitest mögliche Erhöhung des Grünanteils; weitest mögliche Beschränkung des Versiegelungsanteils aus ökologischen Gründen etc.) hinausgehen.

Allerdings war für den Bachabschnitt des Ockenheimer Grabens auf Höhe des Plangebietes die "Renaturierung oder zumindest naturnähere Ausgestaltung des naturfernen Bachabschnittes" als Ziel vorgegeben worden.

Diesem Ziel kann durch die vorliegende Bauleitplanung entsprochen werden.

Weitere landschaftsplanerische Ziele, die im Rahmen einer Aktualisierung der Landschaftsplanung für das Plangebiet heute - als idealisierte Zielvorstellungen, ausschließlich aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht - formuliert werden müssten, wären u.a.:

- Entwicklung eines standortgerechten Feuchtbereiches in dem weiteren Uferbereich des Grabens;
 - *Dem wird durch die Schaffung des Retentionsraums am Nordostrand zumindest teilweise entsprochen; nicht aber im westlichen Uferbereich.*
- Schaffung von Ortsrand-Randhabitaten in Form von Einzelbäumen und Gehölzgruppen entlang des Bachlaufs;
 - *Dem wird nicht entsprochen.*
- Anreicherung mit klimatisch günstig wirkenden Gehölzstrukturen;
 - *Dem wird nicht entsprochen.*
- Grundsätzlich Erhalt des Plangebietes als innerörtliche Frei- bzw. Grünfläche und somit auch als Kaltluftproduktions- und -sammelfläche etc.;
 - *Dem wird nicht entsprochen.*
- Sicherung der Zauneidechsen-Habitate.
 - *Dem wird entsprochen.*

Bei der vorliegenden Bauleitplan-Änderung gehen aber diese Zielvorstellungen bzw. die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umwelt- und Naturschutzes bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range nicht vor. Verschiedene Gründe sind ausschlaggebend für die höhere Bewertung anderer Belange gemäß der Vorgaben des Baugesetzbuches, so v.a. die in § 1 Abs. 6 BauGB geforderte Berücksichtigung (bzw. hier eben Höher-Gewichtung) folgender Belange:

"(...)

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (...),
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,

(...).

8. die Belange

- a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

(...)

- c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen".

Im Plangebiet sind es vorwiegend die genannten städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen Belange, denen eine Priorität gegenüber denen des Natur- bzw. Umweltschutzes eingeräumt werden.

Insbesondere die Schaffung von Wohnbauland – als zentrales Ziel der Bebauungsplanung - weist an diesem innerörtlichen, brachgefallenen Standort ein hohes Gewicht auf.

Der Belang der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (durch Umnutzung und Nachverdichtung in einem bestehenden Baugebiet) wird in der Abwägung in angemessener Weise beachtet.

Den Bedürfnissen der alten und behinderten Menschen, somit indirekt aber auch (durch die Vorhaltung wohnungsnaher Wohn-/Betreuungseinrichtungen) den Bedürfnissen der Familien, sowie dem Ziel der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen soll durch die geplante Seniorenwohnanlage (mit Pflege- und anderen Einrichtungen) Rechnung getragen werden.

Die oben (in den Kap. 9.2 und 9.3) erläuterten Nachteile durch den zu erwartenden Eingriff (die angesichts der Vorbelastung hier auch relativ gering ausfallen; s.o.) sind unvermeidbar, wenn hier das angestrebte Bauland geschaffen werden soll, für das in Ockenheim nachweislich Bedarf besteht. Ansonsten - bei einem Verzicht auf die Inanspruchnahme dieser Fläche - müssten diese Bauflächen an anderer Stelle im Randbereich des Gemeindegebietes entwickelt werden.

Dabei würden aber zwangsläufig vergleichbare oder gar höhere Eingriffsintensitäten entstehen, da für diese Zwecke keine stärker vorbelasteten Bereiche – bspw. bereits teilweise versiegelte oder sonst bodenökologisch belastete Flächen – verfügbar sind.

Im Plangebiet hingegen kann dem Primat der Innentwicklung vor Außenentwicklung in hohem Maße Rechnung getragen werden, indem ein weitgehend bereits erschlossener und auf drei Seiten von Bebauung umgebener Bereich einer Wiedernutzung und somit der Siedlungskörper auch einer Nachverdichtung zugeführt wird.

Auch scheint es in der Gesamtbetrachtung wenig sinnvoll, zur Minderung bzw. Minimierung des Eingriffes zumindest Teilbereiche des Plangebietes zum Erhalt festzusetzen.

Es erscheint daher - nach der grundsätzlichen Entscheidung für die Baulandentwicklung auf dieser Fläche - in der Gesamtabwägung sinnvoller, dann hier auch den städtebaulich erwünschten Verdichtungsgrad zu realisieren, um dafür eben andere Randbereiche der Siedlung für diese Zwecke schonen zu können.

10. Umsetzung der Planung

10.1 Eigentumsverhältnisse

Die in Anspruch zu nehmende Teilfläche der Parkplatz-Parzelle 639 am Westrand, die teilweise in den Geltungsbereich einbezogene Wegeparzelle 674 bzw. Gewässer-Parzellen 215/5 und 673 sowie und die zur Schaffung des Retentionsraumes am Nordrand vorgesehenen Parzelle 224/2 sind Eigentum der Ortsgemeinde Ockenheim.

Die übrigen Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Vertraglich hat sich ein Erschließungsträger die Verfügbarkeit der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen für den Fall des Eintritts des Planungsrechts gesichert.

10.2 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Bebauungsplan-Inhalte sowie zur Erzielung von nutzungsgerechten Grundstückszuschnitten sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Bodenordnung kann durch verschiedene, sich teilweise ergänzende Instrumente erfolgen, so z.B. Umlegung nach §§ 45ff BauGB, Bereitstellung von Ersatzland gemäß § 55 Abs. 5 BauGB, freiwillige Umlegung oder freihändiger Erwerb von Teilflächen durch den Planungsträger.

10.3 Kosten, Finanzierung

Die Kostentragung für die Realisierung des Gesamt-Vorhabens verbleibt bei einem Erschließungsträger. Die Aufteilung der Kosten wird mittels eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Ortsgemeinde (als Planungsträger), der Verbandsgemeinde bzw. dem AVUS (als Verwaltung bzw. als Träger der Abwasserbeseitigung) und dem Erschließungsträger geregelt.

Die ggf. nicht in dem Städtebaulichen Vertrag erfassten und zugeordneten Kosten werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim sowie der Ortsgemeinde Ockenheim finanziert.

10.4 Flächenbilanz / Statistik

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf (*digital ermittelt; Abweichungen aber möglich*):

Festgesetzte Nutzung	Fläche, ca. [qm]	Anteil [%]
Allgemeines Wohngebiet	5.767	54,0%
Sondergebiet	1.726	16,2%
Straßenverkehrsfläche einschl. Zufahrt und Wendehammer	1.194	11,2%
Fußweg	77	0,7%
Wirtschaftsweg	401	3,8%
Stellplätze, öffentlich	71	0,7%
Stellplätze, privat	63	0,6%
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)	43	0,4%
Flächen für die Wasserwirtschaft (Renaturierungsflächen und Retentionsraum)	1344	12,6%
Gesamtfläche	10.686	100,00%

Anlagen:

s. Inhaltsverzeichnis
