

**BEBAUUNGSPLAN ´IN DEN ACHT MORGEN`
sowie BEBAUUNGSPLAN ´BUSBAHNHOF` (1. ÄNDERUNG)
Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 27.11.2006

BEGRÜNDUNG



DÖRHÖFER & PARTNER
Bauleitplanung • Landschaftsplanung • Objektplanung
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

<u>INHALT:</u>	Seite
1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss	2
2. Beschreibung des Geltungsbereiches	2
3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	3
3.1 Übergeordnete Planungen	3
3.2 Schutzgebiete	4
3.3 Baugrund, Altlasten	4
4. Erschließung.....	4
4.1 Versorgung.....	5
4.2 Entsorgung	5
4.3 Verkehr	6
5. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet	8
5.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet.....	8
5.1.3 Sondergebiet.....	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	15
5.3 Bauweise	16
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke	17
5.5 Park- und Stellplätze	17
5.6 Anzahl der Wohnungen	17
5.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	18
5.8 Immissionsschutz	18
5.9 Grünflächen.....	23
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
6.1 Dächer	23
6.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25
7. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung	25
7.1 Vorgaben des Umweltberichtes / des Landschaftsplanes	26
7.2 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen	27
8. Umsetzung der Planung	28
8.1 Eigentumsverhältnisse	28
8.2 Bodenordnung.....	28
8.3 Kosten, Finanzierung	29
8.4 Flächenbilanz / Statistik.....	29

Anlage: Vereinfachte raumordnerische Prüfung mit Zielabweichungsverfahren - Bescheid der
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Neustadt a.d. Weinstraße) vom 27.06.2006

1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes 'In den acht Morgen' ergab sich aus der Notwendigkeit, den Bedarf der Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim an benötigtem Wohnbauland zu decken. Abgesehen von Baulücken, die nur in wenigen Fällen für die Bebauung zur Verfügung stehen, kann die Ortsgemeinde derzeit keine weiteren Bauflächen bereit stellen.

Gleichzeitig sieht sich die Ortsgemeinde nach wie vor einer hohen Nachfrage aus Reihen ihrer Bürger ausgesetzt.

Im Rahmen dieser Planung soll gleichzeitig die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes ermöglicht werden, dessen bisherige räumliche Betriebsmöglichkeiten in der engen Ortslage nicht mehr ausreichen, um den zeitgemäßen Erfordernissen dieses Gewerbes gerecht werden zu können. Im Zuge dieser Überlegungen wurde seitens mehrerer lokaler Gewerbetreibender der Wunsch geäußert, in dieses (für beide Ortsteile zentralen) Gebiet aussiedeln und ein mit der umgebenden Wohnbebauung kompatibles Dienstleistungszentrum konzentrieren zu können.

Im Vorfeld dieser Planung waren drei Standorte für die gewerblichen Nutzungen untersucht worden. Die nun gewählte Integration in das ohnehin an diesem Standort geplante Wohngebiet wurde letztlich aus mehreren städtebaulichen Gründen klar favorisiert, wobei insbesondere infrastrukturelle und ökologische Aspekte für diese Lösung Ausschlag gebend waren; auch die gewerblichen Interessenten befürworteten dieses gut angebundene Gebiet unmittelbar am geplanten Busbahnhof und im Umfeld des Gemeindezentrums.

Da der Rat der Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim diese Gesamtkonzeption im Umfeld der Selztalhalle, des Gemeindezentrums und der Schule befürwortet, hat er am 12.12.2005 zu diesem Zweck die Aufstellung des Bebauungsplanes 'In den acht Morgen' beschlossen.

Der Bebauungsplan 'In den acht Morgen' überdeckt mit seinem Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Busbahnhof'. Dieser Bebauungsplan wird in diesem Teilbereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'In den acht Morgen' ersetzt. **Daher bedeutet die Planung zugleich die 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Busbahnhof'**. Außerdem überdeckt der Bebauungsplan 'In den acht Morgen' mit seinem Geltungsbereich den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'In den acht Morgen - Kindergarten'. Dieser Bebauungsplan wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'In den acht Morgen' vollständig ersetzt.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Nordosten durch die Selztalhalle, das Gemeindezentrum und die Schule, und im Nordwesten durch die Bebauung der Straße 'Im Selztal' begrenzt. Im Osten folgen die Wohnhäuser der Talstraße, die im Südosten ausgedehnte Gartenbereiche aufweisen, die in den Geltungsbereich hineinragen. Im Süden grenzen die rückwärtigen Bereiche der alten Bebauung (z.T. in 2. und 3. Reihe bzw. mit lang gestreckten Gärten) der L 413 an. Im Osten folgen die L 428 und eine Bushaltestelle, deren Umgestaltung zu einem Busbahnhof durch einen Bebauungsplan bereits planungsrechtlich gesichert ist.

Nachfolgend werden weitere Parameter stichwortartig beschrieben.

Verwaltungs-

Zuordnung: Landkreis Mainz-Bingen, Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Gemarkung Stackeden-Elsheim

Größe: ca. 7,1 ha

Höhe: ca. 185-221 m ü. NN

Naturräumliche

Einordnung: Lage im Unteren Selztal

Aktuelle

Raumnutzung: Fast ausschließlich ackerbauliche Nutzung; am Südostrand Privatgärten, im Nordosten Erschließungsbereiche (Parkplatz, Wege, Treppe, Pflanzungen etc.) der Gemeindeverwaltung bzw. der Turnhalle (siehe Bestandskarte des Umweltberichtes mit Landschaftsplan).

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Stadecken-Elsheim:

- **Geltungsbereich A (Baugebiet):**

Flur 6: 232/1 tw., 233 tw., 268 tw., 278/2 tw., 300/4 tw., 302/6 tw., 303/2, 304/10 tw., 304/5, 304/7, 305/1, 305/2, 306/1, 306/2, 307/1, 307/2, 308/3, 308/4, 309/1, 309/2, 310/1, 310/2, 311/1, 311/2, 312/1, 312/2, 313, 314/2, 314/3, 314/4, 314/5 tw., 315/2, 315/3, 315/4, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322/2 tw., 323 tw., 327/12, 327/5, 328/3, 329/2, 330/10 tw., 359/2 tw., 361/1, 362/ tw., 400/5, 401/3 tw., 402/1 , 643 (Bahnhofstraße) tw., 731 tw..

3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

3.1 Übergeordnete Planungen

- * **Regionalplanung:** (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2004):
 - Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Verbandsgemeinde Nieder-Olm zu den verdichteten Räumen gezählt
 - Zuordnung zum Mittelbereich Mainz
 - Besondere Funktion Landwirtschaft (Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe)
 - Ausweisung von Wohnbauflächen nicht über die Eigenentwicklung hinaus
 - Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche.

[Zur Vereinbarkeit mit den regionalplanerischen Vorgaben zur gewerblichen Entwicklung (Stichwort 'großflächiger Einzelhandel') siehe Exkurs in Kap. 5.1.]

- * **Flächennutzungsplanung:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der zur L 428 hin gelegene Gewinn-Abschnitt in einer Tiefe von ca. 70-80m ab der Landesstraße als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die hier geplante Sondergebiets-Nutzung ist somit nicht in vollem Umfang und nicht im Hinblick auf die mögliche gewerbliche Nutzung (Einzelhandel) durch die Flächennutzungsplanung gedeckt.

Die geplante Gewerbegebietsfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches liegt in einer Fläche, die – gemäß des vorhandenen Nutzungskomplexes – im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist.

Der gesamte östliche (ca. 3,7ha große) Teilbereich des nun festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes, zwischen der vorhandenen Bebauung an der Talstraße und dem das Plangebiet vom SO-Rand des Schulgeländes aus in N-S-Richtung querenden Weg, im Flächennutzungsplan bereits als (sofort verfügbare) Wohnbaufläche (W) dargestellt. Darüber hinaus ist (bis ca. 85m westlich dieses Weges) eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, wobei der FNP diese aber bereits als mittelfristiges Wohnbauflächen-Erweiterungs-Gebiet ('W 2010+') kennzeichnet (lt. FNP ca. 1,8ha), das zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bebaubar wäre. Dafür ist jedoch im Bereich 'Kleinfeld' am äußersten Südwestrand der Ortslage eine ca. ca. 3,4ha große W-Fläche ausgewiesen, die ebenfalls sofort verfügbar wäre. Da nun von der '2010+'-Fläche im Bebauungsplangebiet nach aktuellem Planungsstand ca. 1,0ha für das festgesetzte WA in Anspruch genommen werden sollen, soll eine ebenso große Fläche im Kleinfeld künftig als W-Fläche herausgenommen werden. Dieses Gebiet, das unter städtebaulichen Aspekten ungünstiger liegt als die nun vorgesehene Fläche (die

als ökologisch und infrastrukturell sinnvolle Nachverdichtung in umgebender Bebauung anzusehen ist), soll somit als '2010+'-Gebiet dargestellt werden.

Die Anpassung des FNP an die Gebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB bei der nächsten FNP-Fortschreibung geschehen, die von der Ortsgemeinde bei der Verbandsgemeinde bereits beantragt wurde. Somit bleibt die Ortsgemeinde in vollem Umfang bei dem ihr infolge der regionalplanerischen Vorgaben im Rahmen der wirksamen vorbereitenden Bauleitplanung zugewiesenen Wohnbauflächenkontingent.

Der Bebauungsplan bedarf aber im Falle der Bekanntmachung vor Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes der Genehmigung durch die Kreisverwaltung.

- * **Fachplanungen:** Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

3.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete wasser-, denkmal- oder naturschutzrechtlicher Art.

3.3 Baugrund, Altlasten

Ein geotechnisch-hydrogeologisches Gutachten liegt derzeit nicht vor.

Spezielle Erkenntnisse zum Baugrund sind nicht bekannt. 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 der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund beachtet werden.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz hat mit Schreiben vom 18.08.2006 (Az. 33/MZ 38, 02-07; 2/Rh sowie 33/MZ 38, 81-10; 5/Bb) auf das Vorliegen einer von der damaligen Bezirksregierung Rheinhessen als 'nicht altlastverdächtig' eingestufte Altablagerungsstelle Nr. 339 060 57-205 im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches hingewiesen. Es handelt sich um Auffüllungen von Erdaushub und Bauschutt aus den Jahren nach 1964-1965 in einer Mächtigkeit von durchschnittlich 2m und maximal 4m. Es betrifft den ehemaligen Weg und den als Stellplatz genutzten freien Platz oberhalb der Selztalhalle und somit das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet. Gegen die geplante Bebauung der Altablagerung bestehen seitens der Behörde keine Bedenken; allerdings sind bei der Realisierung der Planung entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die in dem Schreiben aufgeführt sind. Diese Vorgaben sind im Rahmen der weiteren Planungen zu beachten.

Die Fläche wird gemäß der Abgrenzung der SGD Süd im Plan nachrichtlich gekennzeichnet. In Kap. III. 'Kennzeichnungen' des Bebauungsplantextes werden die von der Fachbehörde vorgetragene und bei allen Arbeiten in diesem Bereich zu beachtenden Vorgaben aufgeführt.

Weitere Altablagerungs- oder Altlastenstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. 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.

4.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Versorgungsträger ist die Wasserversorgung Rheinhessen GmbH (Bodenheim).

- **Elektrizität**

Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen von den Elektrizitätswerken Rheinhessen (EWR, Worms) mit elektrischer Energie versorgt. Zur Sicherung der Anbindungsmöglichkeiten bestehender Leitungen des EWR bzw. zur entsprechenden Sicherung von Versorgungskabeln auf einem Privatgrundstück wird eigens ein Leitungsrecht am östlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes (außerhalb des Baufensters zwischen dem Nordrand der öffentlichen Stellplatzfläche und der südlichen Verlängerung der Grenze der Parzellen der Halle und der Schule) festgesetzt.

- **Erdgas**

Die Versorgung mit Erdgas wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet (Versorgungsträger: Thüga Rheinhessen-Pfalz, Nieder-Olm).

- **Kommunikationsmedien**

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

4.2 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.

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.)

Es ist vorgesehen, dass die Entwässerung des Baugebietes im modifizierten Trennsystem erfolgt. Das über die Sammlung und Wiederverwertung auf den privaten Grundstücken (s.u.) hinausgehende sowie das von den Straßenflächen abfließende Oberflächenwasser soll über Kanäle in ein östlich des Baugebietes liegendes Gebiet beiderseits des Saubachs geleitet werden, das den Ostrand des Bebauungsplangebietes bildet. Hier soll das anfallende Wasser weitestmöglich zurückgehalten werden. Die Art und die Dimensionierung der dafür erforderlichen (naturnah zu gestaltenden) Rückhalteanlagen ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Mainz) sowie der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Außerdem soll die Konzeption der Oberflächenwasser-Rückhaltefläche auch unter der Zielsetzung der gleichzeitigen strukturellen Aufwertung des Saubaches erstellt werden.

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge in den Baugebieten soll generell möglichst gering gehalten werden. Die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers soll durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen

etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.

Aus den in obigem Exkurs genannten Gründen werden innerhalb des Geltungsbereiches keine über die festgesetzten Flächen bzw. Maßnahmen hinaus gehenden Aussagen erforderlich. Es gibt mehrere weitere Möglichkeiten, den Vorgaben des Landeswassergesetzes von Rheinland-Pfalz (LWG) durch verschiedene Maßnahmen auch außerhalb des Plangebietes Rechnung zu tragen (flächige, naturnahe Rückhaltmaßnahmen oder solche technischer Art wie Stauraumkanal etc.); dies kann der Planungsträger der Bauleitplanung aber im vorliegenden Stadium des Bebauungsplanes noch nicht weiter konkretisieren, zumal der Träger der Abwasserbeseitigung nicht der hier beschließende Gemeinderat der Ortsgemeinde, sondern die Verbandsgemeindewerke (mit eigenen Gremien) sind. Diese wurden bei der Bebauungsplanung beteiligt und haben keine Bedenken vorgetragen. Selbstverständlich wird die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erstellende Entwässerungskonzeption gemäß der einschlägigen Vorschriften und Genehmigungsverfahren mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Mainz) abgestimmt.

(Siehe auch: Abschnitt - Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser - Kap. 5.7).

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt.

4.3 Verkehr

- **Straßen / Anbindung**

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt primär über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Straßen-Achse, welche im Westen an die die L 428 anbindet, wo nördlich des geplanten Busbahnhofes (dessen planungsrechtlich bereits gesicherte Ausgestaltung in der Planzeichnung erkennbar ist) ein völlig neuer Einmündungsbereich herzustellen ist. Im Osten schließt die neue Straße an die Talstraße an. Diese Haupt-Achse soll vor allem im Bereich des geplanten Wohngebietes einen 'boulevard'-ähnlichen Charakter erhalten und, neben einer Allee mit beidseitigen, je 1,50m breiten Gehwegen und je 2m breiten Grünstreifen ausgestattet werden. Die reine Fahrbahnbreite ist in diesem zentralen Abschnitt auf 5,50m beschränkt, während in den stärker frequentierten Zu- und Abfahrtsbereichen Aufweitungen auf 9,0m (zur Talstraße) bzw. bis auf 10m (zur L 428 hin) erfolgen. Diese Breite erscheint zur Erfüllung der jeweils gebotenen Funktionen erforderlich, wobei die eingezeichnete Straßenverkehrsfläche nicht über die Aufteilung in Fahrbahn, evtl. Gehwege, Parkstände oder Pflanzflächen aussagt, über die der Planungsträger erst im Rahmen der Erschließungsplanung zu befinden hat.

Von dieser zentralen Achse aus wird das Wohngebiet über eine Ringerschließung (Straßenbreite hier 6,50m) sowie einige Stichstraßen erschlossen.

Dabei ist lediglich ein Wendehammer so konzipiert, dass 3-achsige Müllfahrzeuge der einschlägigen Vorgaben gemäß § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) wenden können (Wendehammer Typ C). Die übrigen Wendehämmer der drei kürzeren Stichstraße im Zentrum des Wohngebietes sind hingegen nicht gemäß dieser Vorgaben dimensioniert, um unangemessene Versiegelungen zu vermeiden; hier erscheint es aufgrund der Kürze der Strecke zumutbar, die Müllgefäße zum Abfuhrtag an die HAUPTerschließungsstraße zu rollen, falls das Abfuhrunternehmen eine Einfahrt verweigert.

Die von der Kreisverwaltung Mainz-Bingen im Verfahren vorgebrachte Anregung, für diese Stichstraßen präventiv Müll-Sammelplätze auf öffentlichen Flächen auszuweisen, war bereits frühzeitig in den Gremien erörtert worden. Dabei waren die funktionalen Vorteile für die Sammlung bzw. Konzentrierung der Gefäße in den drei Bereichen für jeweils 4 betroffene Baugrundstücke den Nachteilen (dauerhafter Flächenverlust für eine zeitlich eingeschränkte Nutzung; ortsbildästhetische Aspekte wegen der Beeinträchtigung des hier vorgesehenen 'Boulevard'-Charakters der Haupt-Planstraße etc.) gegenübergestellt und abgewogen worden, was im Gemeinderat zu einer Ablehnung von solchen Sammelplätzen führte, zumal in der Ortsgemeinde mehrere

Stellen existieren, in der eine vergleichbare Situation herrscht, ohne dass bislang Probleme entstanden sind. Der entsprechenden Anregung der Kreisverwaltung wurde nach erneuter Erörterung nicht stattgegeben.

Unmittelbar östlich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes wird eine größere Platz-Fläche geplant, auf der Stellplätze sowie ggf. – an seinem südlichen Rand, zur Straße hin – auch eine neue Bushaltestelle errichtet werden sollen, welche insbesondere dem gefahrlosen Transport der Schulkinder an die unmittelbar angrenzende Schule dient, aber auch die Anbindung des ÖPNV an Gemeindezentrum, Selztalhalle sowie die neu geplanten wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen optimiert.

An mehreren markanten Stellen erfolgen kleine platzartige Aufweitungen der Straßenverkehrsfläche, welche der Strukturierung des öffentlichen Straßenraumes dienen und durch eine entsprechende Gestaltung auflockernde, belebende und zugleich verkehrsberuhigende Funktionen erfüllen sollen.

Die zahlreichen fußläufigen An- und Verbindungen des Baugebietes werden durch Festsetzungen als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (eben mit der Zweckbestimmung 'Fußweg') planungsrechtlich gesichert.

Die Anbindung der Planstraße an die L 428 unmittelbar nördlich des Busbahnhofes wurde im Vorfeld des Bauleitplan-Verfahrens mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr Worms (LSV) detailgenau abgestimmt.

Allerdings hatte der LSV im ersten Verfahrensschritt darauf hingewiesen, dass nach Landesstraßengesetz grundsätzlich ein 20m-Abstand der überbaubaren Fläche vom Fahrbahnrand der L 428 einzuhalten ist. Da mit einem solchen Abstand aber die gesamte Konzeption des geplanten Gewerbegebietes (mit seinem topografisch schwierigen und äußerst beschränkten Platzangebot) in Frage gestellt bzw. aufgegeben werden müsste, hatte der Gemeinderat - zur möglichen Überwindung des Abstandsgebotes - die Verwaltung beauftragt, beim LSV eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Dieser Bitte konnte vom LSV insoweit entsprochen werden, als der **Abstand der überbaubaren Fläche vom Straßenrand nunmehr nur 10m** betragen muss. Dies wurde im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Einer weiteren Reduzierung auf 8m (wie es im Vorentwurf noch vorgesehen war, konnte allerdings nicht entsprochen werden, da es nach Auffassung des LSV dem Charakter des Straßenzuges widersprechen würde, die Bebauung noch näher an die Landesstraße heranzurücken.

Um die Sicherheit auf dem geplanten Fußweg im Bereich des zentralen, allee-artigen Straßenabschnittes sowie im Einmündungsbereich der Planstraße in die Landesstraße zu gewährleisten, werden hier Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, sodass die verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke (zumindest mit Fahrzeugen) über die Quer- und Stichstraßen erfolgen muss.

Einer von einem Bürger im Verfahren vorgebrachten Anregung, eine direkte fußläufige Verbindung vom Busbahnhof zum Marktgelände im Bebauungsplan festzusetzen, wollte der Gemeinderat nicht stattgeben. Zunächst wurde dazu angemerkt, dass eine direkte fußläufige Verbindung vom Busbahnhof zum Marktgebäude auch ohne die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan (die aufgrund ihrer Verbindlichkeit und genauen Lokalisierung eine überflüssige Einschränkung darstellen würde) möglich ist (zwischen der festgesetzten Baumreihe über die eingezeichnete Böschung an der Grenze des Sondergebietes). Insofern bestand aus Sicht der Bauleitplanung kein Erfordernis einer solchen Festlegung. Allerdings herrschte in den Gremien weitgehend auch Konsens, dass durch die Konzeption des Verbrauchermarktes und seiner Stellplatzanordnung dazu nicht nur ein Höhenunterschied zu überwinden wäre (Treppe/Rampe), sondern einer solchen Verbindung vor allem Sicherheits-Aspekte entgegen stehen, da bspw. aus dem Bus aussteigende Kinder direkt auf den Parkplatz des Marktes gelangen würden.

• **Ruhender Verkehr**

Zur Lösung der Problematik des ruhenden Verkehrs im Allgemeinen Wohngebiet hat die Ortsgemeinde mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gleichzeitig eine Stellplatzsatzung für den Geltungsbereich beschlossen, in der die Vorhaltung von Stellplätzen festgelegt wird, damit die Flächenbedürfnisse für Parkraum verstärkt auf den Privatgrundstücken befriedigt werden.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Es wird in dem gesamten Gebiet zwischen Talstraße und geplantem Verbrauchermarkt ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland zu decken.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sollen die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke jedoch nur ausnahmsweise, im Einvernehmen mit der Gemeinde, zugelassen werden, da zunächst nicht in das städtebauliche Gesamtkonzept für dieses Gebiet passen; hier soll der Einzelfall geprüft werden.

Die ebenfalls in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke hingegen bleiben allgemein zulässig, da dies ausdrücklich in das von der Gemeinde forcierte Nutzungs-Konzept (z.B. mit Ärztehaus, Apotheke etc.) passt.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen in diesem Plangebiet ausgeschlossen, da diese mit der wohnbaulichen Nutzung in der Regel schwierig zu vereinbaren sind und auch aus sonstigen städtebaulichen Gründen (v.a. Infrastruktur, Ortsbild) hier nicht sinnvoll erscheinen.

5.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Nördlich der neuen Einmündung von der L 428 in den Geltungsbereich wird ein **Eingeschränktes Gewerbegebiet** (GEe) festgesetzt, um den zahlreichen Anfragen lokaler Dienstleistungs-Betriebe nach solchen Nutzungen entsprechen zu können.

Aus Gründen einer angemessenen, am Bedarf orientierten und mit der angrenzenden Wohnbebauung kompatiblen Nutzung werden jedoch mehrere Restriktionen und Auflagen für diese Gewerbegebiet festgesetzt:

- Gemäß § 1 (4) BauNVO sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören; die Emissionen dürfen somit die eines Mischgebietes nicht überschreiten, um eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten..
- Es sind zudem nur Betriebe zulässig, die nicht in der Abstandsliste des Abstandserlasses des Umwelt-Ministeriums aufgeführt sind. Auch Betriebe, deren Emissionen denen eines in der Abstandsliste aufgeführten Betriebes entsprechen, sind unzulässig.
- Unter den vorstehend genannten Voraussetzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO zulässig:
 - Gewerbebetriebe (einschl. Gastronomie) unter Einhaltung der vorstehend genannten Voraussetzungen sowie der zudem getroffenen Festsetzungen zur Sortimentsbeschränkung und aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (s.u.) sowie öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Dies entspricht der geplanten, städtebaulich hier auch erwünschten Nutzung im Umfeld von Wohnen, Verbrauchermarkt und den vorhandenen Gemeinbedarfsflächen.

- Nicht zugelassen dagegen werden gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO in diesem eingeschränkten Gewerbegebiet Lagerhäuser und Lagerplätze. Dies ist darin begründet, dass die Ortsgemeinde hier ein recht eng gefasstes, mit der Umgebung kompatibles gewerbliches Nutzungsspektrum ansiedeln möchte, für das es bereits zahlreiche Interessenten gibt (so z.B. Bank, Arztpraxis, Apotheke, Papier- und Kopiergeschäft, Restaurant, evtl. Blumenladen u.ä.). Gleichzeitig möchte man hier aber auch die Wohnnutzung ausschließen (für die im Wohngebiet ausreichende Flächen bereit stehen), um tatsächlich nur Flächen für diese Dienstleistungsbetriebe vorhalten zu können. Daher scheidet auch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) aus, die häufig verstärkte Wohnnutzung zur Folge hat, welche die Gemeinde dann nicht mehr steuern kann.

Somit erscheint im Hinblick auf die Kategorisierung der Baunutzungsverordnung die Festsetzung eines Gewerbegebietes geboten, bei dem jedoch neben den bereits genannten Restriktionen eben auch Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen werden sollen, die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig wären. Diese Nutzungen sind entweder aus ortsbildästhetischen Gründen (Lagerplätze, teilweise auch Lagerhäuser) in dieser exponierten Situation unerwünscht oder aber aufgrund ihrer zumeist relativ hohen Verkehrsintensität (Andienung und Abtransport, nicht nur zu Tageszeiten) potenziell konfliktträchtig und auch über die o.g. Festsetzungen oftmals nur unzureichend zu steuern. Der hier gewünschte und städtebaulich sinnvolle Gewerbekomplex mit den angepeilten Nutzungen kann über die Bauleitplanung nur über diesen, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO explizit möglichen Ausschluss dieser Nutzungen gesichert werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt durch die o.g. zulässigen Nutzungen nach wie vor gewahrt.

- Nicht zugelassen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zudem Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke). Auch diese erscheinen dem Planungsträger im Hinblick auf ihre ortsbildästhetischen Auswirkungen, ihren Flächenbedarf und ihre Konfliktträchtigkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung an diesem Standort unangemessen. Zudem passen sie nicht in die gewerbliche Gesamtkonzeption der Ortsgemeinde für dieses Gebiet.
- Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke werden hingegen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt, da dies ausdrücklich in das von der Gemeinde forcierte Nutzungs-Konzept (s.o.) passt.
- Die übrigen Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sollen auch nur ausnahmsweise zulässig bleiben, da sie dem gewünschten städtebaulichen Konzept nicht zwingend widersprechen; hier will sich der Gemeinderat eine Einzelfallprüfung vorbehalten.
- Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ("*Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*") werden hier allerdings ausgeschlossen, um tatsächlich die Fläche vollständig für die gewerbliche Nutzung ausschöpfen zu können; Wohnmöglichkeiten (auch zu diesen Zwecken) stehen es in ausreichendem Maße in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung.
- Schließlich erfolgt darüber hinaus auch eine Beschränkung der zulässigen Verkaufs-Sortimente im eingeschränkten Gewerbegebiet. Dies resultiert aus einem Hinweis der Unteren Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, dass Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment in bestehenden und künftigen Gewerbegebieten ausgeschlossen werden soll.

In der Begründung dieser regionalplanerischen Vorgabe heißt es im RROP: "*Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment soll in Gewerbegebieten keinen Platz finden und auf verbrauchernähere Standorte verwiesen werden. Bebauungspläne sollen dies berücksichtigen, bestehende Bebauungspläne sind ggf. anzupassen.*"

Diese Vorgabe wurde somit vornehmlich für eine Planung von Gewerbegebieten 'auf der grünen Wiese' bzw. in Randlagen der Städte und Ortslagen geschaffen, welche gewachsene, verbrauchernahe Standorte von Einzelhandelsbetrieben in alten Ortskernen gefährden könnten.

Im vorliegenden Fall handelt es sich aber um die besondere örtliche Situation, dass das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet in einem innerörtlichen Bereich, zentral gelegen in der Mitte zwischen den beiden Ortsteilen Stackeden und Elsheim, am neuen zentralen Busbahnhof, unmittelbar neben Schule, Gemeindehalle und anderen Einrichtungen für den Gemeinbedarf liegen wird. Gerade das erklärte Ziel, Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment "*auf verbrauchernähere Standorte zu verweisen*", wird ausdrücklich mit der vorliegenden Planung verfolgt und auch erreicht, da dieser Standort zweifellos verbrauchernah platziert ist, zumal demnächst neben den bestehenden Misch- und Wohngebieten der näheren Umgebung unmittelbar angrenzend noch ein großes Wohngebiet neu vorgesehen ist, in dem weitere ca. 420 Bewohner Platz finden sollen.

Das geplante Gewerbegebiet dient vornehmlich der innerörtlichen Konzentrierung von in den Ortslagen vorhandenen Betrieben wie Apotheke, Papier- und Kopiergeschäft, Restaurant, Arztpraxis u.ä. (mglw. auch Sportartikel- und Blumengeschäft), die im Ortskern keine Expansionsmöglichkeiten haben und sich auch infolge fehlender Parkmöglichkeiten wirtschaftlich nicht optimal entwickeln können. Zudem ist derzeit eine Bank vorgesehen. Die Sortimente der verlagerungswilligen Einzelhändler können und werden am neuen Standort naturgemäß ohnehin nicht mehr in Konkurrenz zu den jetzigen Nutzungen stehen.

Die Ortsgemeinde hat hier ein Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um hier Dienstleistungen, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zudem sei hier nochmals auf oben bereits erläuterte Absicht verwiesen, hier gleichzeitig aber auch die Wohnnutzung auszuschließen, um tatsächlich nur Flächen für diese Dienstleistungsbetriebe vorhalten zu können, weshalb auch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) ausschied. Wäre ein solches Mischgebiet festgesetzt worden, würde die Vorgabe der Regionalplanung nicht greifen, und es wären hier alle Sortimente zulässig; die beabsichtigten Nutzungen könnten realisiert werden; lediglich die 'Gefahr' (im städtebaulichen Sinn) der hier nicht erwünschten Wohnnutzung wäre nicht auszuschließen gewesen.

Es widerspräche doch somit aber eindeutig dem oben erläuterten Sinn und Zweck dieser regionalplanerischen Vorgabe, an diesem (verbrauchernahen) Standort (wohin der Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment verwiesen werden soll) eben dieses innenstadtrelevante Sortiment kategorisch auszuschließen, nur weil statt der MI-Festsetzung aus dem genannten schlüssigen Grund (Ausschluss von Wohnen) eine GEE-Festsetzung getroffen wurde.

(Da vorgesehen ist, dass alle Grundstücke an einen Erschließungsträger veräußert werden sollen, bestünde ansonsten sogar die Möglichkeit, doch noch ein MI festzusetzen, um dem Zwang zur Sortimentsbeschränkung zu entgehen, da der gewünschte Ausschluss von Wohnnutzung auf dieser Teilfläche zumindest teilweise durch den Träger bzw. mittels eines Vertrages zwischen Ortsgemeinde und Erschließungsträger gesteuert werden könnte; zur Absicherung für den Fall einer Weiterveräußerung müsste dies aber im Grundbuch gesichert werden).

Auch die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hat - bereits vor der (erst nach dem ersten Verfahrensschritt beschlossenen) Festsetzung einer Sortiments-Beschränkung - gegen das geplante Gewerbegebiet keine Bedenken vorgetragen.

In Anbetracht der vorstehend erläuterten Argumente wurde, nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung, folgende Vorgehensweise gewählt:

Zum einen wird im Eingeschränkten Gewerbegebiet der auf den Verkauf an letzte Verbraucher beschränkte Einzelhandel mit Lebensmittel-Sortiment (Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke) gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen:

Dies dient insbesondere dem Schutz der Metzgereien, der landwirtschaftlichen Direktverkaufsstellen, einer Vinothek und einer Bäckerei (die zudem bereits im angrenzenden Sondergebiet vorgesehen ist).

Zum anderen ist im Eingeschränkten Gewerbegebiet der auf den Verkauf an letzte Verbraucher beschränkte Einzelhandel mit folgenden Sortimenten gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO nur als Ausnahme zulässig:

- Sportartikel einschl. Sportbekleidung,
- Drogeriewaren und Kosmetika (soweit nicht Apothekensortiment), Wasch-, Putz- und Pflegemittel,
- Pharmazeutika, Apothekenartikel
- Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften
- Blumen- bzw. Floristikartikel und -zubehör.

Damit kann die Gemeinde stets gezielt und einzelfallbezogen prüfen, ob eine beantragte Nutzung mglw. bestehende Einzelhandelsbetriebe in der übrigen Ortslage beeinträchtigen könnte bzw. ob sich neu geplante Sortimente in diesem neuen Ortszentrum 'zentrenschädlich' (im Sinne der Regionalplanung) auswirken können oder nicht.

Diese Beschränkungen werden gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 9 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt.

Damit soll vor allem folgenden städtebaulich nachteiligen Entwicklungen vorgebeugt werden:

- Verlagerung von Angeboten und von Kaufkraft aus den Ortskern-Gebieten
- mit der Folge, dass weniger mobile Bürger Probleme bei der Beschaffung von Einkaufsgütern erleiden
- auch mit der Folge, dass die vorhandenen Betriebe der Ortslage geschwächt werden und dadurch Arbeitsplätze gefährdet werden
- Gefahr der Entstehung von Leerständen ehemaliger Geschäfte, deren Umnutzung oft schwierig ist, somit Mit-Schwächung der Attraktivität der Nachbargeschäfte ('trading down-Effekt')
- Gefahr der Entstehung von ortsbildästhetischen Nachteilen für die Geschäftsbereiche.

Aufgrund der oben erläuterten Situation wird diese Sortiments-Beschränkung allerdings auf die tatsächlich vorhandenen Einzelhandels-Sortimente der Ortsgemeinde begrenzt, nicht auf gemeinhin als 'innenstadtrelevant' geltende Sortimente.

[Zudem ist die Frage, welches Sortiment innenstadtrelevant ist und welches nicht, bislang nicht abschließend rechtlich geklärt; in der Bewertungspraxis haben sich zur Orientierung Listen bewährt, in denen eine Trennung von 'zentrenrelevanten' und 'nicht-zentrenrelevanten' Sortimenten vorgenommen wird (z.B. die 'Kölner Liste', die 'Bielefelder Liste', die 'Freiburger Liste' und die 'Berliner Liste')].

Innenstadtrelevante Sortimente zeichnen sich nach dem entsprechenden Kriterienkatalog des Einzelhandelserlasses NRW dadurch aus, dass sie viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch haben, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne Pkw transportiert werden können. Sofern man dies auf die besondere Situation der Ortsgemeinde Stadecken-Elsheim überträgt – was aufgrund der o.g. förmlichen Sortimentsausschluss-Forderung trotz des fraglos 'nicht-städtischen' Charakters geboten ist (zumal unzweifelhaft von diesem Vorhaben keine tatsächlichen Innenstädte nennenswert betroffen sind, die darüber hinaus zu bewerten wären) – so ergeben sich eben die Sortimente, die nun im Bebauungsplan als nicht oder nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Gerade aufgrund der räumlichen Nähe zwischen dem Planstandort und den 'ingesessenen' Betrieben müsste – auch angesichts des ohnehin recht begrenzten Einzugsgebietes - befürchtet werden, dass die Wirtschaftlichkeit der bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch Betriebe mit dem gleichen Sortiment gefährdet würden.

Der Bestand der derzeit in Stadecken-Elsheim vorhandenen Einzelhandels-Betriebe soll damit langfristig gesichert werden. Gleichzeitig sollen aber die Nutzungsmöglichkeiten in diesem neuen Ortszentrum nicht unnötig eingeschränkt werden, weil ihm - aufgrund der sehr guten Lage im Hinblick auf die Erreichbarkeit für möglichst viele Bürger (fußläufig, aber auch per ÖPNV) - künftig voraussichtlich die gleiche Schutzbedürftigkeit zugestanden werden muss wie den bestehenden Einzelhandelsbetrieben in den beiden Kernen der beiden Ortsteile und die Sortimente der dort entstehenden Betriebe bei Realisierung des Gesamtvorhabens selbst als zentrenrelevant zu klassifizieren sein werden. Daher sollen durch die Begrenzung der Liste weitere (andernorts auch als innenstadtrelevant geltende) Sortimente (nämlich alle nicht benannten) explizit zugelassen werden.

Die für die aktuelle und spezifische Situation Stadecken-Elsheims als 'innenstadt- bzw. zentrenrelevant' anzusehenden Sortimente werden somit, wie von der aktuellen Rechtsprechung für die Feinsteuerung von Sortimenten in Bebauungsplänen gefordert, hinreichend konkret bezeichnet.

Der im Verfahren geäußerten Anregung der Stadtverwaltung Mainz, im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe (unterhalb der Großflächigkeits-Schwelle) generell auszuschließen, "um angesichts des angrenzenden geplanten Sondergebiets eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden", musste der Planungsträger widersprechen. Die mit ca. 4.200qm (brutto) relativ kleinflächige, unmittelbar an Gemeinbedarfsflächen angrenzende Gewerbefläche soll überwiegend der Auslagerung mehrerer bestehender Betriebe aus dem Ortskern dienen, die an ihrem alten Standort keine Expansions- und keine ausreichenden Park-Möglichkeiten besitzen, und somit dauerhaft Wettbewerbsnachteile erleiden. Nachfrage nach diesem neuen Standort besteht z.B. seitens

Apotheke, Papier- und Kopiergeschäft, Restaurant, Blumenladen u.ä.; derartige (durchweg kleinere) Betriebe sollen hier untergebracht werden. Eine "wesentliche Beeinträchtigung von Geschäftszentren benachbarter zentraler Orte" oder eine "Gefährdung wohnortnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in benachbarten Stadtteilen und kleineren Gemeinden" (Kap. 2.3.3 des RROP 2004) und somit eine Nicht-Vereinbarkeit mit dem regionalplanerischen 'Nichtbeeinträchtigungsgesetz' konnte und kann darin aber nicht erkannt werden. Daher hat auch die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe gegen das geplante Dienstleistungszentrum (dem bereits bei dem Antrag auf eine Zielabweichung bzw. auf eine raumordnerische Prüfung die Planung der Nutzungen "Schreibwaren, Post, Apotheke, Praxen und Gastronomie" zugrunde gelegt worden war) keine Bedenken vorgetragen. Der Gemeinde St.-E. sei es im Rahmen der kommunalen Selbstbestimmung vorbehalten, eine solche Ansiedlung planerisch vorzubereiten. Der Anregung wurde daher nicht gefolgt

5.1.3 Sondergebiet

Das Gebiet angrenzend an den geplanten Busbahnhof an der L 428 wird als **Sondergebiet** für großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Zulässig sind 'großflächige Einzelhandelsbetriebe' gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, die außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO zulässig sind, sofern sie sich "nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können". Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind die in Satz 2 aufgeführten Auswirkungen ("insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" u.a.) bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben "in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet".

Da die Geschossfläche des geplanten Verbrauchermarktes nicht auf diesen Wert begrenzt werden soll, gilt die Regelvermutung, dass mit 'wesentlichen Auswirkungen' zu rechnen ist.

Es erfolgt allerdings eine Beschränkung der zulässige Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1.400qm (dazu s. nachfolgenden Exkurs).

Exkurs zur Vereinbarkeit der Planung großflächigen Einzelhandels mit regionalplanerischen Vorgaben

In Kap. 2.3.3 des RROP 2004 ist als **Ziel** formuliert:

"Z1 Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich in Zentralen Orten vorzusehen (**Konzentrationsgebot**) und mit mehr als 2000 qm Geschossfläche in der Regel nur in Mittel- und Oberzentren zulässig". Stadecken-Elsheim ist kein zentraler Ort im regionalplanerischen Sinne.

Somit wäre in der Ortsgemeinde lediglich ein der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung dienender Lebensmittelmarkt in einer Größe von bis zu 1.200qm Geschossfläche und bis zu 800qm Verkaufsfläche raumordnerisch zulässig.

Der geplante Markt soll hingegen eine Bruttogeschossfläche von annähernd 2000 qm (geplant 1.932 qm) und eine Verkaufsfläche von (geplant) 1.338qm aufweisen. Somit würde dem oben zitierten Ziel des RROP (**Konzentrationsgebot**) nicht entsprochen.

An gleicher Stelle heißt es im RROP (ebenfalls als **Ziel**):

"Z4 Die Ansiedlung von Einkaufszentren, von Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben und großflächigen Einzelhandelsbetrieben darf die integrierten Geschäftszentren benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen. Die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs darf in benachbarten Stadtteilen und kleineren Gemeinden nicht gefährdet werden."

Auch die Vereinbarkeit des geplanten großflächigen Einzelhandels mit diesem **Nichtbeeinträchtigungsgesetz** war somit zu prüfen.

Allerdings: "**Ziele** des Regionalen Raumordnungsplanes (...) sind landesplanerische Letztentscheidungen. Sie sind einer Auslegung und Abwägung nicht mehr zugänglich und stellen verbindliche Vorgaben für die Planungsträger sowie für Genehmigungen und Planfeststellungen dar. Diese Ziele sind zu beachten; die Bauleitpläne sind diesen Zielen anzupassen" (RROP 2004; S. III).

Nur über ein Zielabweichungsverfahren kann man sich ggf. über solche landes- bzw. regionalplanerische Ziele hinwegsetzen. § 11 des Raumordnungsgesetzes gibt dazu vor: "Von einem Ziel der Raumordnung kann in einem besonderen Verfahren abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es ist vorzusehen, dass antragsbefugt insbesondere die öffentlichen Stellen und Personen nach § 5 Abs. 1 sowie die kommunalen Gebietskörperschaften sind, die das Ziel der Raumordnung zu beachten haben".

Die Abstimmung mit den Vorgaben der Regional- und der Landesplanung musste somit über ein solches **Zielabweichungsverfahren** erfolgen, welches mit Schreiben vom 04.08.2005 von der Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm (namens und im Auftrag der Ortsgemeinde) beantragt wurde.

In dem positiv ergangenen Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Neustadt a.d. Weinstraße) vom 27.06.2006 zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung mit Zielabweichungsverfahren (der - einschließlich des Zielabweichungs-Bescheids des Ministeriums des Inneren und für Sport, Abteilung Raumordnung und Landesplanung, vom 20.06.2006 (Az.: 14900-521:37*TA-01-01) dieser Begründung als Anlage beigelegt ist), wird konstatiert, dass es in Anbetracht der vergleichsweise großen Einwohnerzahl der Ortsgemeinde Stadecken-Elsheim (ca. 4.600 Einwohner) und unter Berücksichtigung des mit dem neuen Wohnbaugebiet erwarteten Bevölkerungszuwachs (ca. 240 Einwohner) aus Sicht der obersten Landesplanungsbehörde gerechtfertigt erscheint, für den geplanten Lebensmittelvollsortimentmarkt in der beantragten Größenordnung eine Zielabweichung vom Konzentrationsgebot zuzulassen.

Dabei ist nach Auffassung des Ministeriums nämlich auch zu beachten, dass in kleineren Grundzentren (als welches Stadecken-Elsheim derzeit nicht eingestuft ist) durchaus größerer Einzelhandel bis 2.000 qm Geschossfläche zulässig ist, andererseits aber auch in größeren Orten ohne zentralörtliche Funktion (wie eben Stadecken-Elsheim) eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Nahversorgung sichergestellt werden können muss.

Diese Versorgung ist in Stadecken-Elsheim aber dadurch akut gefährdet, da der derzeit im Ortsteil Stadecken vorhandene (nicht 'großflächige') Lebensmittelmarkt nach Angaben des Betreibers nicht mehr wettbewerbsfähig betrieben werden kann und daher nach Ablauf des Pachtvertrages zum Ende des Jahres 2006 geschlossen werden müsste, da Flächen für eine bedarfsgerechte Erweiterung und Modernisierung an dem gegenwärtigen innerörtlichen Standort nicht zur Verfügung stehen. Nur durch die Verlagerung an den in Rede stehenden Standort und durch die Vergrößerung der Marktfläche kann somit die wohnortnahe Lebensmittelversorgung der örtlichen Bevölkerung weiterhin gewährleistet werden.

Die nun vorgesehenen Größen der Verkaufs- und der Brutto-Geschossflächen des geplanten Marktes stellen nach den Ausführungen des Marktbetreibers sogar die Untergrenze im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Investitionsvorhabens dar; eine ins Auge gefasste Reduzierung der Verkaufsfläche konnte daher nicht in Betracht gezogen werden, da dies das Scheitern des gesamten, für die Ortsgemeinde wichtigen Markt-Projektes zur Folge gehabt hätte.

Somit soll die Auslagerung des aufgrund der beengten Situation nicht mehr ausbaufähigen Verbrauchermarktes im Ortskern ermöglicht werden, um hier einen wirtschaftlich konkurrenzfähigen, nach zeitgemäßen Kriterien ausgestatteten Einkaufsmarkt für die Bevölkerung der ca. 4.600 Einwohner zählenden Ortsgemeinde vorhalten zu können.

Die Ortsgemeinde sieht sich auch in der Pflicht gegenüber ihren Bürgern, eine "verbrauchernahe Versorgung" zu gewährleisten, wie es in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB als zu berücksichtigender städtebaulicher Belang bei der Aufstellung von Bauleitplänen gefordert ist. In diesem Passus werden zudem explizit die "Belange der Wirtschaft; auch ihrer mittelständischen Struktur" als bauleitplanerischer Belang postuliert. Angesichts der zeitgemäßen Angebotsstrukturen der Verbrauchermärkte erscheint ein wirtschaftlicher Betrieb des Marktes mit seiner äußerst beengten räumlichen und auch Park-Situation mittelfristig nicht möglich, sodass ein attraktiver Alternativ-Standort erforderlich wird, damit die einheimische Bevölkerung nicht gezwungen ist, weitere Fahrten in umgebende Gebietskörperschaften vorzunehmen. Dieser erscheint auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht, in Verbindung mit dem geplanten gewerblichen Gesamt-Konzept, an dieser Stelle gegeben, wie die

schon fortgeschrittenen Planungen mit entsprechenden Investoren und vor allem auch lokal ansässigen Gewerbe-Interessenten zeigen.

Schließlich ist neben den Aspekten der (aufgrund der Lage zwischen den beiden Ortsteilen) zentrumsnahen Versorgung auch die die mit einem solchen Einkaufsmarkt verbundene Schaffung (bzw. der Erhalt) von Arbeitsplätzen ein wichtiger Aspekt für den Planungsträger. Auch sollen entsprechende wirtschaftliche Synergieeffekte in Verbindung mit der angestrebten Nutzung des benachbarten Gewerbegebietes gefördert werden.

Die beantragte Zielabweichung von dem regionalplanerischen Konzentrationsgebot wurde daher vom Bescheidgeber als sinnvoll und somit als unter raumordnerischen Aspekten vertretbar angesehen.

Auch wird eine solche Zielabweichung von dem oben erläuterten Nichtbeeinträchtigungsgebot aus den auf Seiten 6 und 7 des Bescheides ausführlich dargelegten Gründen gewährt. Auf diese Begründung wird an dieser Stelle verwiesen (s. Anlage).

Allerdings muss laut Bescheid die zulässige Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1.400qm beschränkt werden, um wesentliche Auswirkungen auf die Nahversorgung in den Nachbargemeinden auszuschließen. Diese Beschränkung wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO textlich festgesetzt.

Im Bauleitplan-Verfahren waren diese Auswirkungen gemäß dem o.g. Bescheid nochmals sachgerecht abzuwägen. Dies erfolgte insbesondere im Rahmen der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (insbesondere die Erörterungen in den Gremien zu den Anregungen der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim und der Ortsgemeinde Schwabenheim sowie zur Anregung der Stadtverwaltung Mainz; dazu s. v.a. 'Stellungnahmen der Verwaltung' und entsprechende Beschlussvorschläge im Rahmen der Auswertung).

Dabei wurde der von der in der Stellungnahme der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim erhobene Vorwurf zurückgewiesen, dass mit der vorliegenden Planung eines Lebensmittelvollsortimenters "*die wirtschaftlichen Interessen eines Investors ohne Rücksicht auf die Belange umliegender Gemeinden vertreten*" würden. Vielmehr dient die Planung zunächst den berechtigten Belangen der Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim, die ein legitimes Interesse daran hat, als Gemeinde mit nunmehr ca. 4.600 Einwohnern (und durch das geplante Wohngebiet künftig ca. 420 mehr) einen wirtschaftlich operierenden Lebensmittelmarkt am Ort zu haben. Nichts anderes beansprucht im Übrigen die (zudem deutlich einwohnerschwächere) Ortsgemeinde Schwabenheim in explizit auch für sich, denn in der Stellungnahme wird argumentiert, der "mit viel Mühe für den Ort gewonnene Penny-Markt" könne durch einen möglichen Kaufkraftabzug durch den neuen Markt in Stackeden-Elsheim gefährdet sein. Auch die Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim möchte mit der Errichtung eines solchen Marktes die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes sicherstellen, wie es im Schreiben der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim für die Gemeinde Schwabenheim sowie Bubenheim und Engelstadt reklamiert wird. Genau dies aber wäre am alten Standort, wie oben erläutert, akut gefährdet.

Es wird gemäß dem raumordnerischen Entscheid explizit auch eine Abweichung vom Nichtbeeinträchtigungsgebot des RROP zugelassen (auf das sich die Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim und die Ortsgemeinde Schwabenheim berufen), wonach durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben die Funktionen benachbarter Orte und ihre Versorgungsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Bei der Begründung des raumordnerischen Entscheides wurde darauf hingewiesen, dass gemäß der Antragsunterlagen durchaus ca. 10% der Kaufkraft aus der "*Marktzone III (Schwabenheim, Bubenheim)*" abgeschöpft werden könnte. Aus diesem Grunde wurde - entgegen der Absichten der Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim sowie des Marktbetreibers - bereits eine deutliche Beschränkung der ursprünglich gewünschten und beantragten Verkaufsfläche auf maximal 1.400 qm festgelegt, die über den Bebauungsplan nun planungsrechtlich gesichert wird. Dies dient explizit dem Zweck, "*wesentliche Auswirkungen auf die Nahversorgung in den Nachbargemeinden auszuschließen*"; dies akzeptiert nun auch die Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim, welche die Bestrebungen von Nachbargemeinden auf Aufrechterhaltung ihrer Eigenversorgung selbstverständlich gutheißt und keinen Wettbewerb fördern möchte, welcher einer Gemeinde schaden könnte. Gleichwohl sind aber auch die Interessen der eigenen Bürgerschaft zu vertreten.

Mehrere Argumente, welche die Verbandsgemeindeverwaltung sowie die Ortsgemeinde Schwabenheim in Ihren Schreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen haben, so v.a.:

- die Zentralisierung von Einkaufsmärkten führe zu einer mangelhaften Versorgung der Landbevölkerung sowie auf Grund der langen Anfahrtswege zu einer zunehmenden Verkehrs- und Umweltbelastung
- die eventuelle Aufgabe eines Marktes würde gerade für die nicht mobile Bevölkerung Nachteile mit sich bringen
- gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, in Verbindung mit der eingeschränkten Mobilität und Flexibilität älterer Menschen, sollte die Grundversorgung flächendeckend mindestens erhalten, eher sogar noch durch kleinere Einheiten ausgebaut werden
- gerade der Wohnwert und die Erhaltung einer guten Infrastruktur seien maßgeblich von den Einkaufsmöglichkeiten in einer Gemeinde abhängig
- das Pflichtbewusstsein der Gemeinde, sich für eine dauerhafte Grundversorgung unserer Mitbürgerinnen und Mitbürger einzusetzen,

sind begründet und nachvollziehbar. Es liegt doch aber auf der Hand, dass genau diese Gründe doch auch für die Ortsgemeinde Stadecken-Elsheim Anlass bzw. Verpflichtung sind, dem akut drohenden Abzug ihres vorhandenen Marktes durch die Schaffung geeigneter Bedingungen entgegen zu wirken.

Wäre die raumordnerische Prüfung zu einem negativen Ergebnis gekommen, so wäre die Nahversorgung für ca. 4.800 Einwohner der Ortsgemeinde mit einiger Sicherheit in sehr kurzer Zeit bereits nicht mehr gewährleistet gewesen.

Dies ist ein zentraler Grund, warum die Gemeinde in der Abwägung einen möglichen, nach den vorliegenden Berechnungen aber relativ geringen Kaufkraftverlust in jeweils kleineren Nachbargemeinden, der auch nach Einschätzung der prüfenden Behörden als nicht wesentlich einzuschätzen ist, in Kauf nimmt und einen weiteren Baustein der auch aus ökologischen Gründen anzustrebenden dezentralen Versorgung in der städtebaulich und infrastrukturell sehr geeigneten neuen Mitte des Ortes realisieren möchte. Gerade die von der Ortsgemeinde Schwabenheim vorgetragenen Argumente für die Aufrechterhaltung ihres eigenen Marktes muss sich die Ortsgemeinde Stadecken-Elsheim zu eigen machen, zumal sie noch ca. 2.000 Einwohner mehr als Schwabenheim zählt und somit umso mehr legitimiert erscheint, die wohnortnahe Versorgung ihrer Bürger (auch für weniger mobile Menschen) durch eine Verlagerung eines bestehenden Marktes und einer Ausweitung auf zeit- bzw. marktgerechte Dimensionen zu sichern. Aufgrund dieser schlüssigen Argumentation hat die oberste Landesplanungsbehörde ihre raumordnerische Prüfung letztlich auch positiv beschieden.

Im Übrigen ist anzumerken, dass die Sortimentsausrichtungen des benannten Penny-Marktes in Schwabenheim und dem des vorhandenen HL-Marktes in Stadecken nicht identisch sind, da auch bisher im HL ein stärkerer Schwerpunkt auf Frische-Theken (Wurst, Fleisch, Käse etc.) sowie Obst- und Gemüsetheken existiert als bei Penny: Da diese unterschiedliche Ausrichtung beim geplanten Markt in Stadecken bestehen bleibt (noch weiter – größer - ausgebaut wird), ist auch unter diesem Aspekt keine wesentliche Verschiebung mit der Folge von Kaufkraftabzug aus Schwabenheim zu erwarten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

• Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt, wobei - zur Gewährleistung der in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten Begrenzung von Bodenversiegelungen "*auf das notwendige Maß*" - im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,3 sowie eine GFZ von 0,5 als ausreichend erachtet werden.

Zur gebotenen Begrenzung von Neuversiegelungen wird zudem festgesetzt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen auf 25% beschränkt ist.

Diese zulässigen Grundflächen sind immer noch ausreichend groß bemessen, um einerseits zwar dem notwendigen sparsamen Umganges mit Grund und Boden gerecht zu werden, gleichzeitig aber den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum für den Bauherrn nicht unangemessen einzuschränken.

Auch die Festsetzung der Geschossflächenzahl 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.

Für die überbaubaren Flächen der Gewerbegebietes und des Sondergebietes erfolgt die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche als absolute Zahl, da aufgrund der nicht absehbaren Grundstücksaufteilung und -Dimensionierung die städtebaulich gebotene Höchst-Dimensionierung der Baukörper gesichert wird, was mit (stets auf eine Grundstücksgröße als Bezugsfläche hin festgelegten) Grundflächenzahlen nicht gewährleistet werden könnte.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche wird hier verzichtet, da dies - angesichts der Vorgaben von First- und Traufhöhen (s.u.) - unnötig gestalterische Spielräume einschränken würde.

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

Die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen in allen Baugebieten dient dazu, dass sich die Baukörper weitestmöglich in das Ortsbild einfügen. Die Festsetzung eines Höchstmaßes der (absoluten, auf jede einzelne Baufläche bezogenen) Firsthöhe ist Voraussetzung, um die landschaftsgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um – insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet - den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten. Die Bemessungen sichern andererseits auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen.

Außerdem werden Traufhöhen festgesetzt, um eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen.

Aufgrund der Besonderheit der Form und der Außenwirkung der zulässigen Pultdächer werden für diese von den anderen Maßen abweichende Festsetzungen getroffen.

Schließlich wird auch die höchstzulässige Sockelhöhe (= Höhe des fertigen Fußbodens über der Untergeschossdecke) auf 1,0 m begrenzt, um den häufig zu beobachtenden, einem harmonischen Orts- bzw. Straßenbild abträglichen, hohen Erdgeschoss-Gründungen zu begegnen.

Bei der Festlegung der Höhen wird im Allgemeinen Wohngebiet als Bezugspunkt die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche definiert. Aufgrund des Höhenunterschiedes und der disparaten Bezüge der Grundstücke im Gewerbegebiet und im Sondergebiet zur jeweiligen Erschließungsstraße wird – zur Vermeidung von Missverständnissen - der jeweilige Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen dieser Gebiete im Plan mittels eines entsprechenden Planzeichens definiert.

Die Begrenzung bzw. das Verbot der Überschreitung der auf einem Grundstück festgesetzten Firsthöhen, bspw. durch Schornsteine, Antennen oder Werbeanlagen, dient der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Ortsbildes.

5.3 Bauweise

Es wird im Allgemeinen Wohngebiet und auch im Gewerbegebiet die offene Bauweise festgesetzt, um den Gegebenheiten der örtlichen Struktur an den bisherigen Siedlungsrändern und den Bedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und um Durchlüftungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Es sind im Allgemeinen Wohngebiet grundstücksbezogene Festsetzungen für Gebiete mit Einzelhäusern

sowie für Einzel- und Doppelhäuser getroffen worden, um dem unterschiedlichen Nachfrage-Bedarf verschiedener Nutzergruppen gerecht zu werden.

Dagegen muss im Sondergebiet, zur Ermöglichung der für die platzintensive Nutzung (Lager- und Anlieferungskapazitäten) erforderlichen Baukörper, eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, damit hier auch die notwendigen Wandlängen von über 50m möglich sind.

5.4 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, wird überwiegend 'durchgezogene' Baufenster mit (zwar vorgeschlagener, letztlich aber) offener Grundstücksteilung eingezeichnet.

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken und angesichts der ausreichend bemessenen Grundstücksgrößen sind **Garagen** unter den in den textlichen Festsetzungen definierten Bedingungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Breite der gesamten Garagenanlage wird auf 6,50m beschränkt, um allzu breite, die ansonsten üblichen Gebäude-Proportionen sprengende Anlagen auszuschließen. Der festgesetzte Abstand der Garage zur Erschließungsstraße (Zufahrt) muss mindestens 5,50 m betragen, um einer dem Orts- und Straßenbild abträglichen Platzierung im straßennahen Bereich vorzubeugen und um ausreichenden Spielraum für ein Fahrzeug vor der Garage zur Verfügung zu stellen. Zur Verminderung übermäßiger Versiegelungen bzw. Bodenbefestigungen sowie zur Verbesserung des Nachbarschutzes wird aber auch ein Höchstabstand der Garage zur Erschließungsstraße von 10 Metern festgesetzt. Ausnahmen von diesem Höchstmaß werden zugelassen für Grundstücke, die zwischen zwei anderen Grundstücksgrenzen eine nur maximal 5m breite Zufahrt aufweisen.

Zur Begrenzung des Untermaßes für Baugrundstücke (unangemessene Grundstücksteilungen) und zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen sind außerdem Festsetzungen zur **Mindestgrundstücksgröße** erfolgt: Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhaus-Grundstücke beträgt 400 m², die für Doppelhaus-Grundstücke 250 m² je Doppelhaushälften-Grundstück.

Die Festsetzung einer **Höchstgrundstücksgröße** von maximal 700 m² soll dazu dienen, dass nicht überproportional große Baugrundstücke entstehen, die zum einen dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entgegenstehen und einen hohen Flächenverbrauch zur Folge haben, zum anderen aber auch eine übermäßig hohe Bezugsgröße für die Grund- und die Geschossflächenzahl bilden, was wiederum übermäßig große, aus ortsbildästhetischen und städtebaulichen Gründen hier unerwünschte Baukörper bzw. Neuversiegelungen ermöglichen würde.

5.5 Park- und Stellplätze

Zur Durchgrünung von Park- oder Stellplätzen in den Sonder- und Gewerbegebieten, aber auch zur Beschattung der Fahrzeuge, ist mindestens alle angefangenen 6 Stellplätze im Randbereich derselben oder unweit entfernt bzw. in Randbereichen der Stellplatzbereiche ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume der Baumreihen im Randbereich zu den Verkehrsflächen hin können dabei angerechnet werden.

5.6 Anzahl der Wohnungen

Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (d.h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie auf 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte) 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 den genannten Gründen nicht erwünscht ist.

5.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Flächen am Ostrand des Geltungsbereiches, die beiderseits des Saubaches der Ableitung, Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers dienen, erfüllen gleichzeitig auch die Aufgabe, einen naturnahen Ortsrand zu bilden, wozu auf diesen Flächen gleichzeitig die Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen festgesetzt wird. Die Fläche dient somit auch dem umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Ausgleich. Zielsetzung ist hier zudem die gleichzeitige strukturelle Aufwertung des Saubaches.

5.8 Immissionsschutz

Zur Klärung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit den hier vielfältigen immissionsschutzrechtlichen Belangen wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, in dem [SCHALLTECHNISCHES INGENIEURBÜRO PAUL PIES (2006): "*Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 'In den acht Morgen' der Ortsgemeinde Stadecken-Elsheim*" vom 26.09.2006 sowie ergänzende Stellungnahmen vom 13.11.2006 und vom 14.11.2006; Boppard]. Das Gutachten und die ergänzenden Stellungnahmen sind Bestandteile der Begründung.

Geprüft wurden die Vereinbarkeit der vorhandenen und der geplanten Nutzungen mit den Emissionen der stark frequentierten Landesstraßen L 413 und L 428 (einschließlich Busbahnhof), denen des geplanten Einzelhandelsbetriebes und der sonstigen geplanten Gewerbegebietsnutzungen sowie der bestehenden gewerblichen Nutzungen im näheren Umfeld des Geltungsbereiches (Weingüter Dechent-Rodenbach und Schirrmann; Transportunternehmen Petri Transporte).

Die Prüfung erfolgte im Hinblick auf die Anforderungen der DIN 18005, die für ein Allgemeines Wohngebiet im Zusammenhang mit den Verkehrsgeräuschemissionen einen Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) und für die Nachtzeit von 45 dB(A) vorgibt: "*Im Zusammenhang mit gewerblichen Geräuschemissionen gelten folgende Orientierungswerte: tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A). Diese Orientierungswerte stimmen auch mit den Richtwerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet überein. Diese sollen 0,5 m vor dem vom Lärm am stärksten betroffenen Wohnungsfenster nicht überschritten werden. Ferner soll vermieden werden, dass einzelne Pegelspitzen den Tagesimmissionsrichtwert um mehr als 30 dB(A) und den Nachtimmissionsrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreiten*" (Pies 2006; S. 10/11).

Die Untersuchung der **Verkehrsgeräuschemissionen** ergab, dass im gesamten für die Wohnbebauung geplanten Bereich der geltende Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) eingehalten wird. Das Berechnungsergebnis für die Nachtzeit zeigte jedoch in einigen Bereichen relativ geringe Überschreitungen des Nachtorientierungswertes von 45 dB(A) um max. 3 dB(A).

Zu möglichen Minderungsmaßnahmen führt der Gutachter aus: "*Aufgrund der gegebenen Situation können die Verkehrsgeräuschemissionen durch aktive schallmindernde Maßnahmen wie den Bau von Lärmschutzwänden, Lärmschutzwälle, etc. nicht gemindert werden. Von daher sind nur planerische und passive Schallschutzmaßnahmen durchführbar*" (ebda., S. 43).

Daher werden in überbaubaren Wohngebietsteilen, in denen die in Anhang 7.2 des Gutachtens abgegrenzte 45dB(A)-Linie überschritten wird, die Maßnahmen verbindlich festgesetzt, die der Gutachter vorgegeben hat. Hier sind möglichst bei allen Hauptgebäuden, die ganz oder teilweise in dem abgegrenzten Bereich liegen, die zu Lüftungszwecken erforderlichen Fenster von Schlafräumen und Kin-

derzimmern nach Norden bzw. Nordosten (zur L 413 abgewandt) anzuordnen. Ist eine solche räumliche Gliederung nicht umsetzbar, so ist alternativ ein ausreichender Schutz durch passive Schallschutzmaßnahmen möglich, die dann aber zwingend vorzunehmen sind. Aufgrund der Überschreitung nur um 3 dB(A) ist ein ausreichender Schutz der Innenwohnbereiche durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30-34 dB (entspricht Schallschutzklasse II gemäß der VDI 2719) ausreichend. Da aber ein ausreichender Schutz nur bei geschlossenen Fenstern gegeben ist, sind in den betroffenen Räumen zusätzlich schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen.

Dabei handelt es sich allerdings ausschließlich um ein Teilgebiet im Südwesten des Allgemeinen Wohngebietes, das von den Emissionen der L 413 betroffen ist. Eine weitere Überschreitung des Nachtorientierungswertes im Bereich von überbaubaren Flächen ist gemäß der Berechnungen des Gutachters am nordwestlichen Rand der festgesetzten überbaubaren Fläche unmittelbar östlich des neu geplanten Platzes südlich der Schule. Da jedoch tatsächlich nur ein äußerst kleiner Teilbereich des Baufensters (und somit nur im Falle der Maximal-Ausschöpfung der überbaubaren Fläche in diese Richtung) betroffen ist, wird auf die entsprechende Festsetzung für das hier betroffene Grundstück verzichtet, zumal es sich mit max. 3 dB(A) auch nur um eine relativ geringe (Nacht-)Überschreitung handelt und tagsüber alle Werte eingehalten werden.

Hinsichtlich der **Geräuschimmissionen bestehender Gewerbebetriebe** wurden der Weinbaubetrieb Schirrmann und das Transportunternehmen Petri untersucht; zudem erfolgte eine Prognose der Emissionen des geplanten Lebensmittelmarktes gemäß der im Einzelnen abgefragten Betriebsituationen, wobei die Berechnungen *"von einer Maximalbetrachtung aus[gehen], so dass erwartungsgemäß die tatsächliche Geräuschsituation erfahrungsgemäß geringer sein wird als die berechnete"* (ebda., S. 39). Das Berechnungsergebnis für die Tageszeit zeigt die Rasterlärmkarte im Anhang 8.1 des Gutachtens. Demnach *"sind Überschreitungen des Tagesimmissionsrichtwertes von 55 dB(A) gemäß TA Lärm im Bereich des Verbrauchermarktes als auch im Bereich des Betriebsgeländes Petri Transporte möglich"* (ebda.).

Die Überschreitung durch den geplanten Lebensmittelmarkt betrifft allerdings nur einen sehr kleinen Bereich im äußersten Südwesten des Allgemeinen Wohngebietes (1-2 Baugrundstücke) in dem aufgrund der Verkehrsgeräuschimmissionen bereits die oben aufgeführten passiven Maßnahmen festgesetzt sind. Dadurch sowie durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung, dass das Kühlaggregat (und vergleichbare Anlagen) einen Schalleistungspegel von 60 dB(A) nicht überschreiten und zudem keinen Einzelton abstrahlen dürfen, sind im Bereich des Verbrauchermarktes keine Überschreitungen mehr zu erwarten. Der darüber hinaus ausgesprochenen Empfehlung des Gutachters, zu diesem Bereich hin Mitarbeiter-Parkplätze auszuweisen (was der Betreiber ohnehin vorgesehen hat), kann durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan infolge fehlender Rechtsgrundlage nicht entsprochen werden; allerdings wird in den Hinweisen des Bebauungsplantextes auf das Gutachten bzw. explizit auf diese Empfehlung verwiesen, sodass dies ggf. im Rahmen der Baugenehmigung berücksichtigt werden kann.

Zudem ist zu beachten, dass die Berechnungen des Gutachters auf der Annahme beruhen, dass im Sondergebiet keine nächtlichen Aktivitäten stattfinden und somit zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) jeglicher Fahr- und Verladeverkehr im Sondergebiet ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist jedoch planungsrechtlich nicht festsetzbar und wird daher in den Hinweisen des Bebauungsplantextes vermerkt, um dies im Rahmen der Baugenehmigung berücksichtigen zu können.

Die ebenfalls empfohlene Aufstellung des Kühlaggregates zu einer der Wohnbebauung hin abgewandten Seite kann von Seiten des Marktbetreibers aus betriebsraumorganisatorischen Gründen nicht entsprochen werden; aufgrund der nur geringen Tages-Überschreitungen in einem zudem sehr kleinen Bereich erscheint dies aber vertretbar, zumal zur Nachtzeit vom Verbrauchermarkt überhaupt keine Überschreitungen zu erwarten sind und laut Gutachter bei Realisierung der übrigen empfohlenen Maßnahmen keine Überschreitungen mehr zu erwarten sind.

Gravierender sind die Überschreitungen allerdings beim Weingut Schirrmann und vor allem beim Transportunternehmen Petri zu bewerten. Zur Nachtzeit sind Überschreitungen des Nachtimmissionsrichtwertes von 40 dB(A) bis zu einer Tiefe von ca. 45 m vom Rand seines Betriebsgeländes zu erwarten.

Neben der Betrachtung der Mittelungspegel im Vergleich mit den Immissionsrichtwerten wurde auch eine Bewertung der Spitzenpegel durchgeführt. Hier wurden Überschreitungen des Spitzenwertkriteriums zur Tageszeit von ca. 20 m ab dem Betriebsgelände des Weingutes Schirrmann und Überschreitungen des Transportunternehmens zur Nachtzeit auf einer Fläche von bis zu ca. 70 m von dessen Betriebsgrenze aus ermittelt.

Aufgrund dieser Richtwertüberschreitungen und der Überschreitungen des Spitzenwertkriteriums sind Schall mindernde Maßnahmen festzusetzen. Ein Schutz durch passive Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern) ist in beiden Fällen nicht umsetzbar, da gemäß der TA Lärm im Beschwerdefalle 50cm vor dem geöffneten Fenster gemessen wird.

Da der vom Gutachter zum einen empfohlene Schutzabstand von 20m zwischen Wohnbebauung und Betriebsgeländegrenze des Weingutes Schirrmann den Verlust von 3-4 Baugrundstücken nach sich ziehen würde (auch mit der Folge einer hier einseitigen Anbaubarkeit über eine größere Strecke und somit eine Verteuerung der Erschließungskosten) und sinnvolle städtebauliche Entwurfs-Alternativen für dieses Teilgebiet nicht möglich sind, wird die vom Gutachter alternativ zum Schutzabstand vorgeschlagene verbindliche Einschränkung der Grundrissorientierung festgesetzt: *"Ist die Umsetzung eines solchen Schutzabstandes nicht umsetzbar, so dürfen an den betroffenen Gebäudeseiten innerhalb des Schutzabstandes in Richtung Betrieb Schirrmann keine öffentbaren Fensteranteile von Wohnräumen und Schlafräumen angeordnet werden. In Richtung Betrieb sind nur öffentbare Fensteranteile von Nebenräumen wie Flur, Bad, reine Kochküchen, etc. zulässig"* (ebda., S. 45). Dies betrifft die Baugrundstücke in der ersten Bauzeile unmittelbar nördlich des Weingutes.

Zum Umgang mit den Emissionen durch das Transportunternehmen Petri merkt der Gutachter an: *"Im Zusammenhang mit dem Betrieb Petri Transporte müsste ein Schutzabstand von 70 m eingehalten werden. Dadurch kann jedoch ein größerer Teil des für die Wohnbebauung vorgesehenen Bereiches nur eingeschränkt genutzt werden. Eine weitere Möglichkeit zum Schutze der geplanten Wohnbebauung ist die entsprechende räumliche Gliederung, wie dies bereits oben beschrieben wurde. Aktive Schallschutzmaßnahmen führen nur dann zu einem ausreichenden Schutz, wenn der Hofbereich durch eine nach Osten hin offene Halle mit Pultdach überbaut wird. Aufgrund der aufwendigen schallmindernden Maßnahmen sollte geprüft werden, ob der Betrieb Petri Transporte nicht in ein Industriegebiet umgesiedelt werden kann"* (ebda.).

Hier besteht aufgrund der gravierenden Immissionsbelastungen über ein große Teilfläche des Wohngebietes kein Spielraum für die Ortsgemeinde. Eine Wohnbebauung erscheint hier nur sinnvoll und möglich, wenn das Transportunternehmen einen neuen Standort findet und seine Tätigkeit am Rand des Geltungsbereiches aufgibt. Dazu besteht die Bereitschaft des Eigentümers, der seinen Betrieb im Übrigen unmittelbar angrenzend an bestehende Wohnbebauung der Talstraße führt und somit auch ohne die vorliegende Bebauungsplan einen höchst konflikträchtigen Standort aufweist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen alternativen Standort für das Unternehmen (Gewerbegebiet 'In den Peterswiesen') ist bereits gefasst.

Es verbleibt somit hier nur die Möglichkeit, das Instrument des bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 BauGB anzuwenden, wonach in dem kritischen, im Bebauungsplan abgegrenzten Bereich erst dann Wohnbebauung entstehen darf, wenn das Transportunternehmen seine betriebliche Tätigkeit hier vollständig eingestellt und verlagert hat. Diese Vorbedingung für die jeweiligen Rechte auf bauliche Nutzungen wurden in die Textfestsetzungen aufgenommen.

Der 'besondere Fall', bei dem dieses städtebauliche Instrument nur eingesetzt werden darf, ist im vorliegenden Fall dadurch gegeben, dass neue Wohnbauflächen im Einwirkungsbereich eines stark emittierenden Betriebes festgesetzt werden, bei denen zur Wahrung zumutbarer Wohnverhältnisse die Einstellung der Nutzung erforderlich wird, da Alternativen hier nicht möglich erscheinen. In diesem Fall kann die Zulässigkeit der Wohnnutzung an eine solche aufschiebende Bedingung geknüpft werden. Die neuen Bauherren wissen dadurch, dass die neue Nutzung erst nach Eintritt der Bedingung zulässig ist, und können entsprechend kalkulieren. Anderenfalls wären die gesunden Wohn- und

Arbeitsverhältnisse für dieses Teilgebiet nicht zu gewährleisten. Die getroffene Festsetzung bestimmt den Eintritt der Bedingung hinreichend konkret. Da der Eigentümer des Transportunternehmens nicht nur die Bereitschaft zur Verlagerung seines Unternehmens an den nun geplanten Standort bekundet hat, sondern auch als derzeitiger Eigentümer von mehreren potenziellen Baugrundstücken im betroffenen Teilgebiet ein gesichertes Interesse daran hat, dass die Bedingung eintritt, erscheint der Eintritt der Bedingung hinreichend gewiss, zumal ihr Eintritt in den (Mit-)Verantwortungsbereich eines zu einem sehr großen Teil betroffenen Eigentümers fällt.

Den Schallschutzbelangen hinsichtlich des zu erwartenden **Gewerbelärms im neu geplanten Eingeschränkten Gewerbegebiet** wird durch ein zweiteiliges Schallschutzkonzept entsprochen:

1. Wie in Kap. 5.1.2 bereits erläutert, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, festgesetzt.
2. Laut schalltechnischem Gutachten ist eine räumliche Untergliederung des Gewerbegebietes (gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften) im vorliegenden Fall *"aufgrund der geringen Größe nicht sinnvoll. Jedoch ist es aufgrund der Immissionsrichtwertunterschiede (Tag/Nacht) erforderlich, eine zeitliche Tag-/Nacht-Zonierung vorzunehmen und dies im Bebauungsplan festzusetzen"* (Pies 2006; S. 42). Es wird festgesetzt, dass für das Eingeschränkte Gewerbegebiet maximale Lärmkontingente – immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP - gibt die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche an), die in Abhängigkeit von der Lage und dem Abstand der geplanten Gewerbeflächen zu den schutzwürdigen Gebieten ermittelt werden - nicht überschritten werden dürfen. Es sind hier somit nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Gesamtschallimmissionen die jeweiligen aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln (Emissionskontingente) des vorgesehenen Betriebsgeländes ermittelten Immissionskontingente, sowohl zur Nachtzeit [50,0 dB(A) / qm] als auch zur Tageszeit [60,0 dB(A) / qm], nicht überschreiten. Zur Ermittlung, ob Betriebe die jeweiligen zugeordneten Emissionskontingente und die hieraus ermittelten Immissionskontingente einhalten, ist nach dem im Entwurf der DIN 45691 beschriebenen Verfahren vorzugehen. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die festgesetzten Werte lassen laut Gutachter *"zur Tageszeit eine übliche gewerbliche Nutzung zu, wobei jedoch zur Nachtzeit nur eine eingeschränkte Nutzung möglich ist"* (ebda., S. 42).

Zu den in dem schalltechnischen Gutachten nicht erwähnten potenziellen Immissionskonflikten zwischen den in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Nutzungen und dem geplanten Wohngebiet ist folgendes zu sagen:

- **Selztalhalle:** Der Hallenkörper ist mindestens 70m von dem nächsten geplanten Wohngebäude entfernt und liegt deutlich tiefer als die Wohnbebauung, zudem liegen zwischen der Halle und dem Wohngebiet weitere Baukörper mit abschirmender Wirkung. Der möglicherweise konfliktträchtige Parkplatz südlich der Selztalhalle wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant (mit dem Eingeschränkten Gewerbegebiet), sodass lediglich der nördlich der Halle liegende Parkplatz weitergenutzt wird, der aber durch den Hallenkörper und andere Gebäude deutlich abgeschirmt ist. Die Nutzungen in der (dauerhaft geschlossenen / überdachten) Halle schließlich können aufgrund des Abstandes keine nennenswerten Immissionen für das WA nach sich ziehen; auch der fußläufig angebundene Eingang in die Halle bzw. die Gemeindeverwaltung zwischen geplantem Gewerbegebiet und Halle hat keine beachtenswerten Auswirkungen.
- **Schule:** Südlich des lang gestreckten Schulkörpers folgt ein bewachsenes Rech, an dessen Schulter zunächst ein Fußweg und anschließend das WA vorgesehen ist. Die Freibereiche der Schule liegen nördlich des Gebäudekörpers und sind dann genau so nah an dem östlich geplanten wie an dem dort angrenzend bereits bestehenden Wohngebiet; zum südlichen folgenden Wohngebiet dient das durch-

gehende Schulgebäude als Lärmschutz.. Die langjährige konfliktfreie Nachbarschaft zwischen der Grundschule und der dortigen Wohnbebauung bestärken die Gemeinde darin, derartige temporäre 'Lärmemissionen' als vertretbar und hinnehmbar einzustufen. Die Schule wurde daher ebenfalls keiner näheren Betrachtung durch den Gutachter unterzogen.

- Bushaltestelle / Schulbus: Wenngleich voraussichtlich von dieser Planung abgesehen wird, da auch der Schulbus an dem neuen Busbahnhof halten soll, ist sie als Option noch im Bebauungsplan enthalten. Im Falle einer Realisierung diene die Ausbuchtung der Haltemöglichkeit ausschließlich für einen Schulbus, der die Grundschule andient. Es wäre somit mit voraussichtlich lediglich 2 (mgw. 4) Fahrbewegungen tagsüber (pro Werktag, innerhalb der Schulzeit) zu rechnen. Derartige Immissionen durch reinen Schulbus-Verkehr sind ohne Zweifel hinzunehmen, sonst wären keine Bushaltestellen (für höher frequentierende Linienbusse) in bestehenden bzw. in oder an neuen Baugebieten mehr realisierbar.

Im Offenlegungs-Verfahren waren von Anliegern der Talstraße potenzielle Immissionskonflikte für die bestehende Wohnbebauung an der Talstraße mit den zu erwartenden Emissionen durch den Fahrzeugverkehr der Haupt-Planstraße angemahnt worden. Dazu erging, auf Grundlage einer ergänzenden Stellungnahme des Schallgutachters, folgende Stellungnahme der Verwaltung:

"Es ist klar, dass die neue Planstraße im Bereich der Einmündung in die Talstraße dort – wie jede Straße eines größeren Neubaugebietes, die an eine bestehende Wohnstraße anbindet – höhere Immissionen für die dort anliegende Bebauung hervorrufen wird. Bereits bei Aufstellung der seinerzeitigen Satzung für die dortige Talstraßen-Bebauung war diese Trasse für die Anbindung eines späteren Baugebietes festgesetzt und der Ortsgemeinde zugeschlagen worden. Auch im Flächennutzungsplan war der gesamte Bereich zwischen Talstraße und der L 428 als künftige Wohnbaufläche ('2010+') oder als wirksam ausgewiesene Wohnbaufläche dargestellt. Die Möglichkeit einer weiteren Bebauung hinter dem Anwesen der Einwender sowie die Schaffung einer neuen Straße zur Anbindung dieses Gebietes an diesem Standort war also den dortigen Grundstückseigentümern seit langem bekannt.

Wohngebiete in dieser Größenordnung belasten immer die vorhandenen Ortsstraßen, an die sie anbinden und führen stets zu Mehrverkehr, zumeist vor allem auf den ohnehin schon stark belasteten Haupt-Ortsstraßen. Wenn aber eine solche Belastung in einem (wenngleich relativ großen) Baugebiet einer Gemeinde wie Stadecken-Elsheim nicht als vertretbar und hinnehmbar für die betroffenen Anlieger eingestuft werden könnte, so wäre die Entwicklung von Neubaugebieten (v.a. noch größeren oder solchen mit nur einer einzigen Anbindung statt wie hier mit einer Streuung bzw. einer Haupt-Orientierung an die westliche Anbindung) wohl kaum noch – oder nur mit hohem Aufwand an aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen bzw. Schutzabständen - möglich. Die zur Sicherheit dazu eigens nachträglich eingeholte Stellungnahme des Schalltechnischen Gutachters (Schreiben vom 14.11.2006, s. Anlage) enthält eine überschlägige Berechnung, ab welcher Verkehrsstärke Überschreitungen der Immissions-Grenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet zu erwarten sind. "Davon ausgehend, dass für den innerörtlichen Bereich eine Geschwindigkeit von 50 km/h gilt und einem LKW- Anteil von tags 1 % und nachts 0 %, errechnet sich überschlägig ein zulässiges durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von DTV = 1 800 Kfz/24h, bis zu welchem die o.g. Grenzwerte eingehalten werden. Gilt im relevanten Bereich eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, erhöht sich das o.g. Verkehrsaufkommen auf 2 800 Kfz/24h." (PIES; S. 2 des Schreibens vom 14.11.2006). Es dürfte auch ohne (sehr aufwändige) detaillierte Untersuchung von Verkehrsströmen (selbst bei Berücksichtigung der verschiedenen Baugebiets-Kategorien und neuer potenzieller 'Schleichweg'-Funktionen dieser Ecke bzw. Trasse) unzweifelhaft sein, dass ein solch hoher Wert bzw. eine solche Frequentierung an der besagten Wohngebiets-Ecke unrealistisch ist, zumal nach wie vor – selbst bei ungünstiger Schaltung der neuen Ampelanlage - der überwiegende Anteil der das Plangebiet Anfahrenden aus Richtung der Landesstraßen kommen wird. Dies bestärkt den Planungsträger in der oben geäußerten Auffassung, dass die neu entstehenden Belastungen für die betroffenen Anlieger (der bereits vorhandenen ebenso wie der neuen Bebauung) als vertretbar und als hinnehmbar einzustufen ist."

Zudem ist es vom Gemeinderat auch vorgesehen, hier eine 'Tempo 30-Zone' einzurichten, was aber im Bebauungsplan nicht vorgegeben werden kann. Dadurch wird zusätzlich die Schleichweg-Funktion der Haupt-Planstraße unattraktiver, sodass dadurch nicht nur eine Minderung der Emissionen durch geringere Durchschnittsgeschwindigkeiten, sondern zusätzlich auch noch durch geringeres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Außerdem will die Ortsgemeinde für die Straßenplanung einen Lärm mindernden Belag ('Flüster-Asphalt') beschließen. Somit erschienen die befürchteten Konflikte unbegründet.

5.9 Grünflächen

Die Festsetzung mehrerer öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün' entlang von geplanten Straßen und Wegen dient der Schaffung von ästhetisch und lokalklimatisch wirksamen Pufferflächen zwischen verschiedenen Bereichen.

Sie können, abgesehen von den zeichnerisch festgesetzten Bäumen, beliebig mit Blüh- und Ziersträuchern oder Stauden sowie Rasenflächen als Ziergrün gestaltet werden, zumal keine nennenswerte biologische Aufwertung erzielbar ist.

Im Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan werden quantitative (und z.T. auch räumliche) Richtlinien zur Bepflanzung vorgegeben, die jedoch abschließend erst im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert werden können.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es sind in Kap. 2 der Textfestsetzungen mehrere gestalterische Festsetzungen erfolgt.

Durch diese Festsetzungen soll in diesem (nach Osten als neuer Rand zur freien Landschaft hin, ansonsten aber inmitten vorhandener Bebauung gelegenen) Bereich ein mehr oder weniger geschlossenes Erscheinungsbild hinsichtlich der genannten Gestaltelemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich auch die entstehende Bebauungs-'Landschaft' möglichst harmonisch an die gewachsene Ortsstruktur anfügen, die nördlich, östlich und südlich bereits vorgeprägt ist.

Dabei musste auch Bezug genommen werden auf die Gestaltung der nördlich, östlich und südlich folgenden Bebauung, mit dem das neue Baugebiet künftig visuell korrespondieren wird. Mehr oder weniger signifikante Abweichungen von der hier trotz der unterschiedlichen Alter noch (in Form und Farbe) weitgehend homogenen Dachlandschaft, bspw. durch Dacheindeckungen in bunten Modetönen o.ä., würden einen gestalterischen Bruch und somit auch unerwünschte Beeinträchtigungen der Harmonie des Ortsrandbildes nach sich ziehen.

Dies gilt nicht nur für den neu geplanten Siedlungsteil, sondern auch und gerade für die vorhandenen angrenzenden Siedlungsabschnitte, die es vor solchen Erscheinungen zu schützen gilt.

Daher hat der Planungsträger, nach ausgiebiger Erörterung in den Gremien, 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 dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende Elemente (Dächer, Einfriedungen, Werbeanlagen) beschränkt, während den künftigen Eigentümern die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleiben soll.

6.1 Dächer

Es sind mehrere gestalterische Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung, zu Gauben, zu Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und zur Dacheindeckung erfolgt.

Es wurden dabei zunächst Festlegungen zur zulässigen Dachform getroffen. Es sollen in allen Baugebieten Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer und versetzte Pultdächer (diese aus dem Satteldach abgeleitet) möglich sein.

Ausnahmen werden nur für die Baukörper des Sondergebietes zugelassen, wo darüber hinaus auch einzelne Flachdächer bis zu einer Flächengröße von 315m² zulässig sind. Die Gesamtgröße der Flachdacheindeckung darf im Sondergebiet allerdings 700 m² nicht überschreiten.

Hier erscheint es einerseits wichtig, größere Spielräume zu belassen, zumal die Baukörper der Märkte zumeist standardisiert sind. Andererseits will die Gemeinde auch in diesem exponierten, von der Landesstraße gut einsehbaren Verbrauchermarkt-Gebiet eine ästhetisch ansprechende, mit der

bestehenden und der geplanten Dachlandschaft der Umgebung korrespondierende Dach-Bauform wahren, weshalb die festgesetzten Beschränkungen vorgegeben werden.

Zudem werden Vorgaben zur Dachfarbe festgesetzt: So sind nur regionaltypische lehmgelbe bis gelbbraune, rotbraune oder ziegelrote sowie anthrazitfarbene Farbtöne zulässig, die in ihrer Vielfalt insbesondere den von der auf Höhe des Plangebietes gut erkennbaren Ortskern Stadeckens, aber auch die dem Plangebiet nördlich bis östlich unmittelbar benachbarte Dachlandschaft prägen.

Diese Form- und Farb-Elemente sollen das (künftig als einheitliches zusammenhängendes Gebiet wahrnehmbare) Neubaugebiet künftig hier prägen, wobei die infolge der Topografie gegebene gestalterische Korrespondenz mit den gemeinsam wahrnehmbaren Ortsrandbereichen bewusst hergestellt werden soll.

Dabei wurde das nicht nur in der gesamten Ortslage allgemein, sondern insbesondere auch das in der näheren Umgebung vorherrschende Dachfarben-Spektrum vorgegeben, um ein möglichst einheitliches Gesamtbild an diesem Ortsrand zu verwirklichen und insbesondere die der Harmonie dieses noch gegebenen Gesamtbildes sehr abträglichen Modifarben zu vermeiden. Diesem Gesamteindruck widerstünden insbesondere auch glasierte Dacheindeckungen, die – je nach Sonneneinstrahlung – auch unerwünschte, da stark außenwirksame Reflexionen hervorrufen können; daher werden auch diese ausgeschlossen, ebenso wie Eindeckungen mit Wellmaterial.

Eine Abweichung 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.

Auch die als architektonisches Gestaltungselement in den letzten Jahren verstärkt aufgekommenen und nachgefragten Metaldächer werden zugelassen, sofern sie nicht glänzen bzw. reflektieren.

Analog auch zur diesbezüglichen Vielfalt der umgebenden Bebauung wird für die Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet ein großer Spielraum von mindestens 25° (WA) bzw. 28° (GEe) bis höchstens 45° (Altgrad) zugestanden.

Auch dies dient der gestalterischen Absicht, zum einen die Analogie zu der von hier sichtbaren und damit ins Plangebiet hinein wirksamen traditionellen Dachlandschaft mit überwiegend stärker geneigten Dächern herzustellen und zum anderen die dann als Fremdkörper wirkenden flacheren Dächer (die nur kurz – in den 60 und 70er Jahren – verstärkt aufkamen) auszuschließen.

Analog zu der oben erläuterten Ausnahme zur Dachform für das Sondergebiet wird für dieses Gebiet allerdings keine Dachneigung vorgegeben.

Bei Nebengebäuden verändert sich das Spektrum des Neigungsbereiches geringfügig (zwischen 20° und 32°), und vor allem sind flachere (bzw. auch Flach-)Dächer möglich, da deren Außenwirkung bei Nebengebäuden in der Regel geringer ist; dennoch erfolgt hier eine Beschränkung auf eine Höchstneigung von 32°, um unangemessene Proportionen (durch hohe, häufig als Abstellfläche genutzte Dachaufbauten auf relativ kleiner Grundfläche) zu verhindern.

Um aber auch abgeschleppte, mit dem Hauptdach verbundene Dächer zu ermöglichen, sind diese aber auch in höheren Neigungsgraden (stets in denen des Hauptgebäudedaches) zulässig.

Generell ist jedoch – unabhängig von den vorgenannten Restriktionen - die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, wobei jedoch die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird. Bei Nebengebäuden mit den erläuterten Neigungsmöglichkeiten entfallen diese Einschränkungen für Solaranlagen.

Die im Verfahren vorgetragene Anregung, die Nutzung der Dachfläche im Sondergebiet für Wärmekollektoren und/oder Fotovoltaik zu nutzen, zu fördern bzw. zu sichern, erschien dem Planungsträger, angesichts der geplanten Größe der Dachfläche, grundsätzlich sinnvoll. Eine verbindliche Festsetzung erschien dem Gemeinderat allerdings nicht geboten, da dies zunächst mit erheblichen Investitionskosten für den Bauherrn verbunden wäre, die bisher anderen örtlichen Betrieben und sonstigen Gewerbetreibenden von der Ortsgemeinde nicht aufgezwungen wurden. Außerdem ist die Exposition des geplanten Daches nicht ideal, sodass durch die daher erforderlichen Aufständereien nicht nur zusätzlicher

Aufwand, sondern sicher auch das Ortsbild beeinträchtigende Elemente entstehen würden, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden und geplanten Wohngebieten nicht unproblematisch wären. Die Verwaltung wurde daher beauftragt, diese Anregung an den Bauherrn weiterzugeben, unter der Voraussetzung, dass die evtl. Planung entsprechender Anlagen auf dem Dach im Entwurf dem Gemeinderat zur Begutachtung vorzulegen sind.

Zudem wurden auch Aussagen zur Gestaltung von Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern getroffen, um die Integration in Ortsbild und Landschaft bei hohem Spielraum für Bauweisen zu sichern. Es wurden lediglich Giebelgauben sowie Zwerchgiebel und -häuser in bestimmten Dimensionen und Proportionen zugelassen, um regionaltypische und traditionelle Dachaufbauten zu fördern, die in der näheren Umgebung bisher auch eingehalten wurden.

Die genannten Festsetzungen zur Form und zur Neigung des Daches gelten für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel allerdings nicht.

6.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sollen regionaluntypische, zum dörflichen Charakter nicht passende oder unmaßstäbliche Mauern oder Zäune verhindern.

Schließlich werden restriktive Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des ländlichen Ortsbildes in der exponierten Lage unbedingt notwendig erscheinen. So sollen - auch und gerade in den Sonder- und Gewerbegebieten Werbeanlagen, die oberhalb der Traufhöhe des dazu gehörigen Hauptgebäudes angebracht sind und daher stark außenwirksam werden - ebenso wie die Verkehrssicherheit gefährdende Anlagen - grundsätzlich ausgeschlossen, damit solche 'großstädtischen' bzw. 'industriell' anmutenden Elemente den immer noch dörflich geprägten Charakter Stadecken-Elsheims nicht beeinträchtigen. Dies gewichtet der Planungsträger hier höher als die uneingeschränkte Freiheit für die gewerbliche Werbung.

Zur Regelung von Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet beabsichtigt die Ortsgemeinde, mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gleichzeitig eine entsprechende Satzung für den Geltungsbereich zu beschließen. Eine solche Satzung ist bereits für die umgebende Wohn- und Mischbebauung gültig; der Geltungsbereich dieser Satzung soll dazu um das nun festgesetzte WA-Gebiet erweitert werden.

7. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht (UB) gemäß der Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der vorliegenden Begründung zum Bauleitplan.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der nach § 8 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz vorgeschriebene **Landschaftsplan** zum Bebauungsplan ist **integrierter Bestandteil** dieses Umweltberichtes.

7.1 Vorgaben des Umweltberichtes / des Landschaftsplanes

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen werden im Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan (UB-LP) erläutert und begründet (ausführliche Erläuterungen zum Erfordernis bzw. der Funktion des Landschaftsplanes sowie der rechtlichen Grundlagen s. Anlage zum UB-LP).

Im UB-LP wird dargelegt, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Die im vorliegenden Falle relativ umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung des Eingriffes werden in Kapitel 5.1 des UB-LP erläutert und begründet.

Es finden sich im UB-LP außerdem Erläuterungen und Begründungen zu den im Rechtsplan festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauG sowie zu den Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB.

Außerdem wird im UB-LP die externe Kompensationsmaßnahme erläutert (s.u.), die notwendig wurde, weil ein Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB innerhalb des Plangebietes nicht erreicht werden kann.

Da die von dem Vorhaben zu erwartende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, auch infolge fehlender Aufwertungsmöglichkeiten im Geltungsbereich, so stark ist, dass der geplante bzw. durch die Festsetzungen ermöglichte Eingriff im Plangebiet als nicht ausgleichbar im Sinne des Naturschutzgesetzes eingestuft werden muss, ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen "*in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen)*" (LNatSchG § 10 Abs. 1).

Die umwelt- bzw. naturschutzfachliche **Kompensation** des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird zum einen durch die Auen-Fläche im Nordosten gedeckt, wo eine ca. 0,45 ha große Fläche für die naturnahe Oberflächenwasserbewirtschaftung festgesetzt ist, die gleichzeitig auch dem ökologischen Ausgleich dienen soll und daher auch als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird; da hier Grünland schon vorhanden ist und zudem eine gar nicht mehr aufwertbare Baumgehölzfläche abzuziehen ist, können hier, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - nur ca. 870qm als Kompensation anerkannt werden.

Der dann noch verbleibende Kompensationsbedarf wird durch Aufwertungsmaßnahmen auf insgesamt ca. 29.074qm großen (Bilanzierung s. Umweltbericht), bachnahen Flächen in Selzauenbereichen zwischen Elsheim und Schwabenheim, im Naturschutzgebiet 'Woogwiesen / Bruchwiesen' (Gemarkungen Stadecken-Elsheim und Essenheim) und / oder zwischen Nieder-Olm und Sörgenloch gedeckt. Träger dieser Maßnahmen ist der Selzverband, der hier in großem Umfang Flächen angekauft hat und aufwertende Maßnahmen in Form von Extensivierungen von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vornimmt, welche der Renaturierung von Gewässer- bzw. Uferzonen und der engeren Auenbereiche dienen. Somit kann durch diese Maßnahmen auch funktional ein geeigneter Ausgleich für die Eingriffe in Geltungsbereich A erzielt werden, da hier – in diesem ökologisch eher wertarmen Gebiet ohne nennenswerte Biotopstrukturen - vorwiegend eine Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes durch die Neuversiegelung stattfindet; eine Herausnahme intensiv bewirtschafteter Flächen aus der Nutzung und ihre extensive Pflege ist als Ausgleich für derartige Bodenbelastungen zu werten.

Zudem ist das Plangebiet nicht nur dem gleichen Naturraum wie die Ausgleichsflächen (Unteres Selztal), sondern auch dem weiteren Auenbereich des Saubaches zuzurechnen, der nur ca. 60m östlich des geplanten Baugebietes (am Ostrand des Geltungsbereiches) verläuft.

Somit ist sowohl der funktionale als auch der naturräumliche Zusammenhang zwischen Eingriffs- und Kompensationsgebiet in ausreichendem Maße gegeben.

Die Sicherung der Flächen, der entsprechenden Maßnahmen und der dauerhaften Unterhaltung der neuen Biotope zum Zwecke des Ausgleiches für das Bebauungsplangebiet 'In den acht Morgen' wird durch einen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Stadecken-Elsheim und dem Selzverband gewährleistet, in dem auch die Kostentragung geregelt wird.

Die für den Flächenankauf und die vom Selzverband geltend gemachten weiteren Kosten (wie für Planung, Herstellung und Pflege) werden dann auf das Baugebiet umgelegt; dies wiederum wird in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und den Grundstückseigentümern festgeschrieben.

Da über 30 ha aufwertbare Flächen zur Verfügung stehen, kann der umwelt- bzw. naturschutzfachliche Ausgleich für den Eingriff im geplanten Neubaugebiet in jedem Fall (selbst bei deutlicher Erhöhung des bislang nur vorläufig ermittelten Kompensationsbedarfes) erzielt werden.

Dieses Ausgleichskonzept unter Einbindung des Selzverbandes wird von der Unteren Naturschutzbehörde begrüßt.

7.2 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen

Gemäß § 8 Abs. 4 LNatSchG ist es zu begründen, *soweit in den Bauleitplänen von den Inhalten und Zielsetzungen der Landschaftspläne abgewichen wird*".

Im Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan werden (in Kap. 4.3) konkrete Zielvorstellungen formuliert, die im Falle einer Nicht-Überplanung des Gebietes (Beibehaltung des Status quo) **ausschließlich aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege** angestrebt werden sollten. Diese stellen eine idealisierte Entwicklung dar, die eine Verbesserung des vor dem Eingriff vorgefundenen Plangebietes aus ökologischer Sicht zur Folge hätte. Somit bilden nicht diese Zielvorstellungen den Maßstab zur Eingriffsbewertung, sondern lediglich der Status quo des Plangebietes.

Beim Bebauungsplan 'In den acht Morgen' gingen die in der Anlage zum Umweltbericht gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range nicht vor. Verschiedene Gründe waren ausschlaggebend für die höhere Bewertung anderer Belange gemäß der Vorgaben des Baugesetzbuches, so v.a. die in § 1 Abs. 6 BauGB geforderte Berücksichtigung bzw. Höher-Gewichtung folgender Belange:

- "1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
- 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens 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, (...)"*.

Zudem sind in die § 1a des Baugesetzbuches aufgeführten Vorschriften zum Umweltschutz, u.a. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz), in der Abwägung berücksichtigt und verbindlich in die Bauleitplanung integriert.

Im Plangebiet waren es somit vorwiegend städtebauliche bzw. siedlungsstrukturelle Belange, denen eine Priorität gegenüber denen des Natur- bzw. Umweltschutzes eingeräumt wurde. Für eine Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim (die im Grundsatz jeder Gebietskörperschaft zugestanden werden muss) müssen daher Flächen beansprucht werden, auf denen ein aus Sicht des Natur- bzw. Umweltschutzes nachteilig zu bewertender Eingriff in den Naturhaushalt und / oder das Landschaftsbild erfolgt.

Wie allerdings aus dem Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan deutlich wird, bedeutet die Inanspruchnahme des Plangebietes als Baufläche zudem einen aus naturschutzfachlicher Sicht fast durchweg geringen Eingriff in einen überwiegend aus landwirtschaftlichen Nutzflächen bestehenden, völlig gehölzfreien Bereich, der insbesondere aus tierökologischer Sicht einen äußerst geringen Wert besitzt.

Auf den mit Baugebieten überplanten Flächen des Geltungsbereiches sind kaum nennenswerte Biotope oder Einzelgehölze vorhanden, die aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswert wären. Es gibt lediglich 2 Ausnahmen: Eine Ausnahme bilden die 12 jüngeren Bäume im Eingangsbereich der Selztalhalle, die aber nur bei völligem Verzicht auf die Realisierung des geplanten Gewerbegebietes erhaltbar gewesen wären, was in der Abwägung jedoch höher gewichtet wird, zumal die Bäume leicht ersetzbar sind (und ihr Verlust durch die im Bebauungsplan festgesetzten umfangreichen Baumpflanzungen auch mehr als ausgeglichen wird). Die andere Ausnahme ist der schmale Feldgehölzstreifen am Rand zur L 428 hin, der für die neue Einfahrt ins Plangebiet unvermeidbar geopfert werden muss. Auch dieser Eingriff ist vertretbar und wird, wie in der Bilanzierung in Kap. 5.4 des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftsplan erläutert, kompensiert.

Der von der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vorgebrachten Anregung, auf dem Dach des künftigen Lebensmittelmarktes Anlagen zur Solarnutzung zu installieren, erschien dem Planungsträger angesichts der Größe der Dachfläche grundsätzlich sinnvoll. Die Verwaltung wurde beauftragt, diese Anregung an den Bauherrn weiterzugeben. Eine verbindliche Festsetzung erschien dem Gemeinderat jedoch nicht geboten, da dies zunächst mit erheblichen Investitionskosten für den Bauherrn verbunden wäre, die bisher anderen örtlichen Betrieben und sonstigen Gewerbetreibenden von der Ortsgemeinde nicht aufgezwungen wurden. Außerdem ist die Exposition des geplanten Daches nicht ideal, sodass durch die daher erforderlichen Aufständierungen nicht nur zusätzlicher Aufwand, sondern sicher auch das Ortsbild beeinträchtigende Elemente entstehen würden, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden und geplanten Wohngebieten nicht unproblematisch wären.

8. Umsetzung der Planung

8.1 Eigentumsverhältnisse

Die meisten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich – mit Ausnahme der gemeindlichen Wege und Straßen sowie der Gemeinbedarfsflächen am Nordwestrand - in Privateigentum.

Es ist beabsichtigt, dass alle Grundstücke von einem Erschließungsträger erworben werden.

8.2 Bodenordnung

Infolge der geplanten Übernahme sämtlicher Grundstücke des Geltungsbereiches durch einen Erschließungsträger wird kein förmliches Boden ordnendes Verfahren erforderlich.

Sollte dieses Vorhaben jedoch scheitern, so werden zur Umsetzung der Bebauungsplan-Inhalte sowie zur Erzielung von nutzungsgerechten Grundstückszuschnitten Boden ordnende Maßnahmen erforderlich. Eine erforderliche 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.

8.3 Kosten, Finanzierung

Die anteilige Kostentragung wird mittels eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Ortsgemeinde und allen privaten Grundstückseigentümern geregelt.

Die ggf. nicht in dem Vertrag erfassten und zugeordneten Kosten werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie der Ortsgemeinde Stadecken-Elsheim finanziert.

8.4 Flächenbilanz / Statistik

Der Bebauungsplan weist folgende Flächengrößen auf:

Festgesetzte Nutzung	Fläche, ca. [qm]	Anteil [%]
Wohnbauflächen	38042	53,49%
Gewerbegebietsfläche	4212	5,92%
Sondergebietsfläche	8374	11,77%
Straßenverkehrsflächen	9874	13,88%
Fußwege- / Wirtschaftswegeflächen	3491	4,91%
Zentrale Platzfläche	851	1,20%
Parkplatz-Fläche östlich Gewerbegebiet	636	0,89%
Flächen für die Wasserwirtschaft / für den Naturschutz (einschl. Saubach)	4675	6,57%
Öffentliche Grünflächen	966	1,36%
Gesamtfläche	71.121	100,00%