

KREIS HEILBRONN

ANLAGE 2

GEMEINDE ELLHOFEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„DORFÄCKER“

Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 15.07.1993/kah

C. L.

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
BERATENDE INGENIEURE FÜR
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN
TANNENBERGSTRASSE 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN
TELEFON: 07142-9532-0

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 19.05.1994/kah

C. L.

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken
und Gemeinderatsbeschluß vom 28.03.1995
(siehe Ziffer 11 der Begründung)
Bietigheim-Bissingen, den 28.03.1995/kah

C. L.

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Bebauungsplanentwurf überarbeitet:
(siehe Ziffer 12 der Begründung)
Bietigheim-Bissingen, den 30.01.1996

C. L.

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

1. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ellhofen, an einem leicht nach Nord geneigten Hang.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde verfolgt seit Jahrzehnten das Ziel, am südlichen Ortsrand Einrichtungen für Sport und Freizeit einzurichten. Im ersten Abschnitt soll das Kleinspielfeld (20/40 m) und die Sporthalle realisiert werden. Nach Angaben der Oberfinanzdirektion Stuttgart - Abt. Sportförderung Herrn Zerweck vom 16.11.1992 wird der Bedarf an Sporteinrichtungen sich in Zukunft verstärken. Aus heutiger Sicht liegen in Ellhofen die Voraussetzungen auf eine zweiteilbare Halle (27/45 - 21/27 + 21/18 m) vor. Für die geplanten Sportanlagen ist der Standort aufgrund seiner Lage zur Ortsmitte, zu den bestehenden und geplanten Wohngebieten und vor allem zur Schule günstig. Weiter ist längerfristig in südlicher Richtung an die Errichtung von Freispielfelder gedacht, sodaß auch diese Anlagen günstiger zur Siedlungsfläche liegen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auch die Fläche für einen mindestens dreiklassigen Kindergarten ausgewiesen. Außerdem soll dieser Bereich der Bürgerschaft Möglichkeiten anbieten, sich zu erholen und die Freizeit zu gestalten. Der Bereich soll zur Stätte der Begegnung der Bürgerschaft werden, er soll die Begegnung von jungen und alten Menschen fördern.

Die östlich des Geltungsbereichs im Zuge der Hochwasserschutzmaßnahme geplanten Einrichtungen können das beabsichtigte Angebot ergänzen, auch können die ausgewiesenen PkW-Parkplätze eine Mehrfachnutzung erfahren.

Neben den Einrichtungen für den Gemeinbedarf soll im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Dies bietet sich aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen an, empfiehlt sich aber auch aus finanziellen und praktischen Gesichtspunkten. Die Gemeinde hat es bei der beabsichtigten Nutzung der Flächen beim Grunderwerb der Gemeinbedarfsflächen leichter, wenn den Grundstückseigentümern neben der Flächenabgabe teilweise Bauflächen angeboten werden können. Außerdem wird die Gemeinde der starken Nachfrage nach Wohnbauland gerecht. Die angestrebte Wohndichte berücksichtigt die Baulandknappheit. Trotz der geringen Geschößzahl sollen mit Rücksicht auf die städtebauliche Situation und die exponierte Lage in der Landschaft, möglichst viele Wohnungen entstehen. Bei der am 09.11.1992 stattgefundenen Bürgerversammlung wurde die Planung öffentlich vorgestellt und fand mit nur einer Gegenstimme volle Zustimmung und Anerkennung.

3. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNG

Die Fläche ist im seit dem 06.04.1990 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan überwiegend, d.h. etwa 3,4 ha, als Fläche für den Gemeinbedarf „Freizeit und Erholung ausgewiesen. Der übrige Teil ist als landwirtschaftliche Fläche enthalten. Der Gemeinderat hat am 24.09.1991 die Erweiterung und Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die in die 2. Änderung eingearbeitet werden soll. Das Änderungsverfahren ist bereits eingeleitet.

Das Plangebiet liegt im Sülzbacher Grubenfeld III, des bergrechtlich abgegrenzten Steinsalzfeldes. Die südlich des Plangebietes liegenden Flächen liegen in der Wasserschutzzone III eines Brunnens am Ellbach, östlich des Plangebietes verläuft die L 1102. Südlich des Plangebietes befinden sich mehrere bedeutende alte Birnbäume, die als flächenhaftes Naturdenkmal "Obstwiesen Rotäcker", wegen ihrer landschaftsprägenden und besonderen ökologischen Funktion in der freien Feldflur geschützt sind. Weitere übergeordnete Zielsetzungen sind nicht bekannt.

4. GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt. Er umfaßt die Flächen von der Hauptstraße bis zum bestehenden Aussiedlerhof. Er wird umgrenzt:

im Norden durch die Raiffeisenstraße, die miteinbezogen wurde, um den Ausbau im vorderen Bereich der geplanten anschließenden Nutzung des Kindergartens anpassen zu können.

im Osten durch die Hauptstraße L 1102, die nicht miteinbezogen wurde, da keine Änderungen geplant sind.

im Süden durch den Feldweg Nr. 74, der ebenfalls nicht verändert werden soll und

im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 925, die sich aus dem Abstand zum bestehenden Aussiedlerhof ergibt.

Die Grundstücke werden überwiegend ackerbaulich genutzt, einzelne Parzellen sind mit Halbbobstbäumen bestanden und werden als Wiese genutzt. Sie sind überwiegend in privatem Eigentum. Auch die beiden Feldscheunen sind in privatem Eigentum.

5. EINFÜGEN IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplans "Dorfäcker" sind:

westlich schließt sich unüberplanter Außenbereich an, der landwirtschaftlich genutzt wird. Die Hofstelle des Aussiedlerhofes grenzt entlang der Raiffeisenstraße an das Plangebiet.

nördlich grenzt der seit dem 14.03.1975 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Dambacher beim Seegärtle" an.

östlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Am Kesselen" an.

südlich schließt sich ebenfalls unüberplanter Außenbereich an, der gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt wird und im FNP als mögliche Erweiterungsflächen für die Sportanlagen vorgesehen ist.

6. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

6.1 Wasserhaushalt

Die Planungen beinhalten eine weitere Versiegelung der Landschaft, deren Folgen nicht ausgeglichen werden können. Vorgesehen ist jedoch, die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten und selbst die Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Beim Ausheben von Baugruben und Gräben sind im Löß und Lößlehm Sickerwasser-, im Gipskeuper schwache Schichtwasserzutritte möglich. Bei der Bebauung im östlichen Teil ist eine Freilegung von Grundwasser nicht auszuschließen.

6.2 Flora und Fauna

Das Plangebiet wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt, ein kleinerer Teil ist mit halbhohen Obstbäumen bestanden, die ebenfalls intensiv bewirtschaftet werden. Besondere Biotope mit Brennesseln und Holunder sind nur in der Umgebung der Feldscheunen vorhanden. Durch die vorgesehenen Pflanzgebote entstehen vielfältigere Biotope, die den vorhandenen Bestand in seiner Wertigkeit bei weitem übersteigen.

Auf die südlich des Plangebietes vorhandenen sehr großen Birnbäume wurde auch bei der Ausgestaltung der Böschungen Rücksicht genommen, die notwendig sind, um die Sportanlagen in die Landschaft zu integrieren und den Lärmschutz zu verbessern. Abgrabungen oder Auffüllungen sind zur Vermeidung von Wurzelbeschädigungen und Wachstumsschäden innerhalb eines Streifens von 5 m von der nördlichen Wegkante vom Feldweg 74 zu vermeiden.

6.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird in seiner Grundprägung nicht verändert, denn die Bebauung und die Erschließung orientieren sich an den vorhandenen Geländeformen und der benachbarten Bebauung. Um das Ortsbild zu gestalten, wurden entlang der äußersten Bauflächen eine Bepflanzung mit Büschen vorgesehen.

6.4 Klima

Die Flächen sind aufgrund ihrer ackerbaulichen Nutzung nur geringe Kaltluftspender, der Abfluß ist zudem durch die benachbarten Straßen gestört. Auswirkungen auf das Klima der benachbarten Bebauung werden deshalb nicht erwartet.

6.5 Boden

Der Boden besteht oberflächlich aus Löß und Lößlehm, darunter treten Tonsteine des Gipskeupers auf. Auf dem Gemeindegebiet sind jedoch andere Böden nur in den Talauen und unter den Waldflächen im äußersten Südwesten vorhanden, die sich aus Gründen des Landschafts- und Naturschutzes weniger für eine Ausweisung eignen. Ein Erdmassenausgleich ist an Ort und Stelle nur teilweise möglich, denn die geplanten Bauwerke sollen soweit wie möglich in das vorhandene Gelände eingegraben werden, um den Lärmschutz zu verbessern. Die vorgesehenen Wälle und Erdmodellierungen können die anfallenden

Erdmassen nur zum Teil aufnehmen. Altlasten sind keine bekannt und auch nicht zu erwarten, denn die Flächen werden seit alters her landwirtschaftlich genutzt.

6.6 Immissionen

Das Lärmschutzgutachten des Büros Bender und Stahl vom Mai 1994 ergab, daß Lärmschutzmaßnahmen sinnvoll sind. Es wurden folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Die Sporthalle und das Kindergartengebäude wurden der Bebauung zugeordnet, so daß sie zugleich als Lärmschutz dienen können. Die Freianlagen wurden der freien Landschaft zugeordnet.
2. Die Freianlagen wurden, soweit vom Bodenschutz her vertretbar, in das Gelände eingegraben. Insbesondere zur geplanten Wohnbebauung entlang der Raiffeisenstraße schirmen etwa zwei Meter hohe Böschungen den Lärm ab.
3. Zwischen den Freianlagen und der geplanten Bebauung an der Raiffeisenstraße wurde, auch um überschüssiges Erdmaterial unterbringen zu können, eine ein- bis zwei Meter hohe Geländemodellierung festgesetzt, die zusätzlich als Lärmschutz dient.
4. Auch die Höhenlage der geplanten Bebauung an der Raiffeisenstraße soll etwas unter Gelände festgesetzt werden, um die Schutzwirkung zu verbessern.
5. Ein etwa zwei Meter hoher Wall entlang der L 1102 schützt, zusammen mit den Hallen, die Bebauung entlang der Hauptstraße vor möglichen Immissionen.

Die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen bewirken, daß bei einem uneingeschränkten Betrieb der Sport- und Spielanlagen (Tennisplätze, Kleinspielfeld und dazugehöriger Stellplatzverkehr) im Zeitbereich tags die schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden. Bezüglich der Lärmwirkung der angrenzenden L 1102 auf die geplante Bebauung wurde nachgewiesen, daß auch hier die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich unterschritten werden. Bei den von der BAB 81 ausgehenden Emissionen wurde an den westlichsten Baufenstern im Zeitbereich nachts ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 48,2 dB(A) ermittelt, der geringfügig über den Orientierungswerten liegt. Passive Maßnahmen wurden deshalb vorgeschrieben. Tags sind keine Überschreitungen festzustellen.

6.7 Beurteilung des Eingriffs nach § 8a BNatSchG

Die Planungen sind notwendig, denn ein Bedarf für die öffentlichen Einrichtungen und die Wohnbauflächen ist vorhanden. Die vorgesehenen Erdbewegungen stellen auf der einen Seite einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, bieten jedoch auf der anderen Seite die Möglichkeit, die notwendigen Bauten besser in das Landschaftsbild zu integrieren. Die Wertigkeit der vorhandenen Biotope, intensiv genutztes Ackerland und Halbstammobstbaumplantage sind mit den Wertigkeiten der geplanten Biotoptypen Hausgärten und Sportplatzflächen fast vergleichbar. Ein Ausgleich und Aufwertung ist auf den Lärmschutzwällen und im Grünbereich im Südwesten gegeben.

7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

7.1 Wohnbauflächen

Die Flächen wurden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, denn dies entspricht der umgebenden Bebauung. Auch die sonstigen Nutzungsmaße orientieren sich an den umgebenden Flächen. Die Höhenentwicklung wurde auf eingeschossige Gebäude begrenzt, um den Lärmschutz zu verbessern und den Ortsrand zu berücksichtigen. Außerdem sollten genügend private Freiflächen ermöglicht und die öffentlichen Erschließungsflächen so gering wie möglich gehalten werden.

7.2 Flächen für Gemeinbedarf und für Sportanlagen

Ausgewiesen wurden entsprechend des Bedarfes eine Fläche für einen Kindergarten, für eine Sporthalle und für die notwendigen Stellflächen dazu. Die Nutzungsmaße wurden hierbei etwas großzügiger festgesetzt, denn die Gemeinde hat die Bebauung in der Hand. Bei den Freiflächen sind fünf Tennisplätze und ein Kleinspielfeld vorgesehen. Da sie Flächen auch für den Schulsport nutzbar sein sollen, wurden in das Kleinspielfeld Weitsprung, Dreisprung, Hochsprung und der Beginn der 100 m Bahn integriert. Eine Fläche zum Kugelstoßen wurde daneben vorgesehen. Die Fläche für ein Vereinshaus wurde nördlich der Tennisplätze vorgesehen, um zusätzlichen Lärmschutz zu erreichen.

7.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche entlang der Hauptstraße dient vorwiegend der Eingrünung der Sportanlagen und soll einen Abstand zur Straße schaffen. Der auf ihr vorgesehene Erdwall kann den Lärm, der durch die Sportanlagen verursacht wird, teilweise abschirmen. Auch die öffentliche Grünfläche in der Mitte des Plangebietes soll einen Abstand zwischen den Sportanlagen und der Wohnbebauung schaffen und den Lärmschutz verbessern. Sie soll darüberhinaus dem gelegentlichen spontanen Spiel und Sport und der ruhigen Erholung dienen.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Fahrverkehr

Die Erschließung ist über die Raiffeisenstraße gesichert, die durch drei Stichwege ergänzt werden soll, um die innenliegenden Flächen zu erschließen. Der Ausbau der Wohnstraßen ist als Mischverkehrsflächen vorgesehen, um auf die Wohnfunktion hinzuweisen. Beim Kindergarten wurde die Raiffeisenstraße zugunsten einer Längsparkierung eingeengt. Dies wirkt sich geschwindigkeitsdämpfend aus, was an dieser Stelle den Kindern zugute kommt. Der von der Straßenbauverwaltung geplante kombinierte Rad- Gehweg entlang der L 1102 wurde in den Geltungsbereich übernommen.

8.2 Ruhender Verkehr

Vor dem Kindergarten wurde ein zusätzlicher Haltestreifen vorgesehen, der den Eltern ermöglichen soll, kurzzeitig zu halten und ihre Kinder ein- und aussteigen zu lassen. Hierfür haben sich Längsparker als sicherer herausgestellt als Senkrechtparker. Letztere sind für die Angestellten des Kindergartens auf der Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen. Zusätzliche öffentliche Parkflächen sind an den Wohnstraßen ausgewiesen, um die Straßenflächen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten, denn eine Begegnung Pkw/Pkw ist bei einseitig parkenden Fahrzeugen nicht möglich. Weitere öffentliche Parkflächen sind nicht erforderlich, denn bei den Sportflächen sind Stellplätze für etwa 95 PkW geplant.

8.3 Fußgängerverkehr

Die Verbindung zu den anschließenden Feldwegen soll durch zwei Wege hergestellt werden. Außerdem soll entlang der Hauptstraße ein Fuß- und Radweg die Sicherheit erhöhen. Langfristig ist an eine Fußverbindung als Steg zu dem geplanten Hochwasserschutzdamm östlich der L 1102 geplant.

8.4 Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist im Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz möglich. Eine Umspannstation wurde in der Fortsetzung des Lärmschutzwalles vorgesehen.

8.5 Wasser- und Abwasser

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung ist im Anschluß an das bestehende Leitungsnetz möglich. Die Fläche ist nur zum Teil im Allgemeinen Kanalplan enthalten, ein Teilkanalplan ist deshalb erforderlich.

8.6 Abfall- und Wertstoffbehälter

Da die Anliegerwege nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden können, wurde je eine Fläche für Abfall- und Wertstoffbehälter an den beiden Stichstraßen vorgesehen.

9. BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Planungen sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

10. PLANUNGSSTATISTIK

10.1 Flächenstatistik

Fläche des Geltungsbereiches		4,93 ha	100,0 %
Verkehrsflächen		0,63 ha	12,8 %
davon: bestehende Flächen incl. Rad-Gehweg	ca. 0,29 ha		
neu Verkehrsflächen	ca. 0,34 ha		
Bauflächen Allgemeines Wohngebiet		1,24 ha	25,2 %
Flächen für Gemeinbedarf und Sport		1,92 ha	38,9 %
davon: Sporthalle und Stellplätze	ca. 0,53 ha		
Kindergarten	ca. 0,16 ha		
Öffentliche Grünflächen		1,14 ha	23,1 %
davon: Lärmschutzwall entlang der L 1102	ca. 0,23 ha		
Fläche für Freizeit und Erholung	ca. 0,91 ha		

10.2 Nutzungsstatistik

Bauflächen Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,24 ha
davon 24 Bauplätze	ca. 520 m ²
mögliche Wohnungen (1,5 Wohn./Baupl.)	ca. 36 WE
mögliche Einwohner (2,3 E/Wohn.)	ca. 83 E
Wohndichte, bezogen auf die Bruttofläche	ca. 52 E/ha

10.3 Ungefähre, geschätzte Erschließungskosten

Umbau der Raiffeisenstraße	ca. 40.000 DM
Wohnstraßen A - C	ca. 800.000 DM
Kanalisation	ca. 150.000 DM
Wasserversorgung	ca. 70.000 DM

Summe

ca. 1,060 Mio DM

Nicht enthalten sind die Herstellungskosten der Sportanlagen, der Grün- und Ausgleichsflächen und der Lärmschutzwälle.

11. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN UND GEMEINDERATSBESCHLUß

11.1 Landratsamt Heilbronn vom 15.08.1994

a) Auf die alten Birnbäume sollte auch bei Auffüllungen und Abgrabungen Rücksicht genommen werden.

Der Lageplan und die Begründung unter der Ziffer 6.2 2.Absatz wurden entsprechend ergänzt.

b) Eine Eingriffs- Ausgleichbilanz ist darzustellen.

Die Bewertung der Biotope erfolgte nach der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 17.05.1992. Danach ergibt sich:

gegenwärtiger Bestand:

0,29 ha	stark versiegelte Verkehrsflächen	x 3	0,87 Punkte
4,39 ha	Acker intensiv genutzt	x 13	57,07 Punkte
0,25 ha	Obstplantagen mit Untersaat	x 23	5,75 Punkte
	Summe Biotopwert Bestand		63,69 Punkte

Planung:

0,63 ha	stark versiegelte Verkehrsflächen	x 3	1,89 Punkte
0,25 ha	struktureiche Hausgärten neu	x 20	5,00 Punkte
0,50 ha	stark versiegelte Gebäudeflächen	x 3	1,50 Punkte
0,49 ha	Rasenpflaster o.ä. neu	x 7	3,43 Punkte
0,69 ha	stark versiegelte Sportflächen	x 3	2,07 Punkte
1,23 ha	Intensivrasen in Sportanlagen	x 10	12,30 Punkte
1,14 ha	Streuobstwiese neu	x 31	35,34 Punkte
	Summe Biotopwert Planung		61,53 Punkte

Ergebnis: Die Biotopwerte alt zu neu gleichen sich, es ist deshalb davon auszugehen, daß der Eingriff vollständig ausgeglichen werden kann.

c) Die Ziffer 2 der Begründung muß anders formuliert werden, da die Sportstättenförderung nur noch pauschaliert erfolgt.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

11.2 Straßenbauamt Heilbronn vom 27.07.1994

Der Dammfuß des Lärmschutzwalles muß einen Mindestabstand von 0,50 m zum Rad-Gehweg haben.

Dies kann bei der Erschließungsplanung beachtet werden.

11.3 EVS Betriebsverwaltung Öhringen vom 27.06.1994

Das in der Raiffeisenstraße verlaufende 20 kV Kabel ist darzustellen.

Plan und Legende wurden entsprechend geändert.

12. ÜBERARBEITET AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN UND GEMEINDERATSBESCHLUß

12.1 GRÜNDE DER ÜBERARBEITUNG

Die Entwicklung hat gezeigt, daß der Bedarf einer Tennisanlage nicht vorrangig ist. Die geplanten 5 Spielfelder als Freiplätze hätten ohne Kombination mit einer Tennishalle den heutigen Ansprüchen nicht genügt, diese Erkenntnis aber auch Probleme der Bodenordnung sind Anlaß zur Überarbeitung der Planung.

12.2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt unverändert.

12.3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das unter Ziffer 2 der Begründung Ausgeführte ist auch nach der Überarbeitung der Planung Ziel und Zweck der Planung. Dies gilt auch für die Aussagen der Ziffern 3 - 6.

12.4 GEPLANTE NUTZUNG (NACH ÜBERARBEITUNG)

Die Aufgabe der Tennisplätze und der südwestlich geplanten „Grünfläche für Freizeit - Spiel und Erholung schafft die Möglichkeit die Wohnbauflächen zu erweitern. Die bisher geplanten Nutzungs- und Gestaltungsgrundsätze wurden beibehalten.

12.5 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

12.51 FAHRVERKEHR

Die Erschließung der Wohnbauflächen wird durch Verlängerung der bisher schon geplanten Wohnstraßen, die an die Raiffeisenstraße angeschlossen werden, erreicht. Die beiden Straßen „Wohnstraße B und C“ sollen miteinander verbunden werden um so die Wendeflächen klein halten zu können.

Die Verkehrserschließung der Gemeinbedarfseinrichtungen wird über eine sehr kurz gehaltene Stichstraße „Str. A“ erreicht, deren Wendefläche so dimensioniert ist, daß alle nach StVO zulässigen Fahrzeuge wenden können.

12.52 RUHENDER VERKEHR

Der vor dem Kindergarten an der Raiffeisenstraße geplante Haltestreifen bleibt bestehen, hier können 6 PKW abgestellt werden.

Innerhalb des Wohngebiets sind verteilt 15 öffentliche Parkplätze ausgewiesen, des weiteren kann auf den als Mischfläche konzipierten 6,00 m breiten Wohnstraßen einseitig längs geparkt werden, im Bereich der längsparkenden PKW ist eine Begegnung PKW/PKW nicht möglich.

Für die Gemeinbedarfsanlagen sind Stellflächen für 68 PKW geplant. Für Busse bietet sich die Westseite der „Str. A“ an. Hier können zwei Gelenkbusse längs abgestellt werden, eine Begegnung PKW/PKW ist dennoch möglich.

12.53 FUßGÄNGERVERKEHR

Hier gilt das unter Ziffer 8.3 ausgeführte.
Neu ist die geplante Verbindung zwischen der „Str.A“ und der „Wohnstr. C“.

12.6 ABFALL - WERTSTOFF

Die Flächen für Wertstoffbehälter an den beiden Einmündungen der Wohnstraßen B und C wurden beibehalten, wenngleich die Wohnstraßen über die Verbindungsfläche ohne wenden befahrbar sind.

12.7 PLANUNGSSTATISTIK

12.71 FLÄCHENSTATISTIK

Fläche des Geltungsbereiches	4,93 ha	
bestehende Verkehrsflächen incl. Rad-Gehweg	ca. 0,29 ha	
Bruttofläche	ca. 4,64 ha	100,00 %
projektierte Verkehrsflächen	ca. 0,65 ha	14,01 %
Flächen für Gemeinbedarf:		
Sporthalle und Stellplätze	ca. 0,42 ha	9,05 %
Kindergarten	ca. 0,16 ha	3,45 %
Öffentliche Grünflächen:		
Fläche für Sport- und Spielanlagen	ca. 0,28 ha	6,03 %
Ortsrandgestaltung/Lärmschutz zwischen Wohngebiet und Sportanlagen	ca. 0,72 ha	15,52 %
Lärmschutz entlang L 1102	ca. 0,23 ha	4,96 %
Nettobauland	ca. 2,18 ha	46,98 %

12.72 NUTZUNGSSTATISTIK

Bauflächen Allgemeines Wohngebiet	ca.	2,22 ha
davon 42 Bauplätze	Größe im Mittel	5,29 m ²
mögliche Wohnungen (1,5 Wohn./Baupl.)	ca.	63 WE
mögliche Einwohner (2,3 E/Wohn.)	ca.	145 E
Wohndichte, bezogen auf die Bruttofläche	ca.	55E/ha

12.73 UNGEFÄHRE, GESCHÄTZTE ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

Umbau der Raiffeisenstraße	ca.	40.000 DM
Wohnstraßen B u. C u. Str. A	ca.	1.500.000 DM
Kanalisation	ca.	600.000 DM
Wasserversorgung	ca.	300.000 DM
Summe	ca.	2.440.000 DM

Nicht enthalten sind die Herstellungskosten der Sportanlagen, der Grün- und Ausgleichsflächen und der Lärmschutzwälle.

12.8 EINGRIFFS- U. AUSGLEICHSBILANZ

Die Bewertung der Biotopwert erfolgte nach der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 17.05.1992. Danach ergibt sich:

gegenwärtiger Bestand:

0,29 ha	stark versiegelte Verkehrsflächen	x 3	0,87 Punkte
4,39 ha	Acker intensiv genutzt	x 13	57,07 Punkte
0,25 ha	Obstplantagen mit Untersaat	x 23	5,75 Punkte
	Summe Biotopwert Bestand		63,69 Punkte

Planung:

0,94 ha	stark versiegelte Verkehrsflächen	x 3	2,82 Punkte
1,40 ha	strukturreiche Hausgärten neu	x 20	28,00 Punkte
0,93 ha	stark versiegelte Gebäudeflächen	x 3	2,79 Punkte
0,10 ha	Rasenpflaster o.ä. neu	x 7	0,70 Punkte
0,40 ha	stark versiegelte Sportflächen	x 3	1,20 Punkte
0,16 ha	Intensivrasen in Sportanlagen	x 10	1,60 Punkte
0,25 ha	Hecken/Gebüschpflanzung neu	x 27	6,75 Punkte
0,47 ha	Streuobstwiese neu	x 31	14,57 Punkte
0,28 ha	naturnahe Grünlandeinsaat neu	x 21	5,88 Punkte
	Summe Biotopwert Planung		64,31 Punkte

Ergebnis: Die Biotopwerte alt zu neu gleichen sich, es ist deshalb davon auszugehen, daß der Eingriff vollständig ausgeglichen werden kann.

12.9 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert, dies betrifft vor allem bauordnungsrechtliche Festsetzungen die unter Ziffer 4.6 als Hinweis aufgeführte Stellplatzregelung wurde unter Ziffer 2.4 als Festsetzung aufgenommen (Stellplatzverpflichtung nach § 74 Abs.2 Nr.2 LBO).