



# BEBAUUNGSPLAN *AUF DEN KELLERN II*

**Ortsgemeinde Appenheim**

Satzung

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i.V.m. § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG**

Stand: 08.12.2021



Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt  
*Telefon:* 06130 / 91969-0, *Fax:* 06130 / 91969-18  
*e-mail:* [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)  
*internet:* [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliches Verfahren.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Geltungsbereiches.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen .....</b>	<b>8</b>
4.1	Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen.....	8
4.2	Schutzgebiete und -objekte .....	9
4.3	Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose.....	10
<b>5</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>11</b>
5.1	Versorgung .....	11
5.2	Entsorgung .....	12
5.3	Verkehr.....	13
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
6.3	Bauweise .....	16
6.4	Mindest- und Höchstgröße der Baugrundstücke .....	16
6.5	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen und Garagen .....	17
6.6	Flächen für die Abwasserbeseitigung.....	17
6.7	Grünordnerische Maßnahmen i. V.m. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB .....	18
6.8	Immissionsschutz .....	18
6.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig .....	20
6.10	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt .....	20
<b>7</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz.....</b>	<b>21</b>
8.1	Schutzgut Menschen.....	21
8.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt .....	22
8.2.1	Schutzgut Tiere.....	22
8.2.2	Schutzgut Pflanzen.....	24
8.2.3	Biologische Vielfalt.....	26
8.3	Schutzgut Boden/Fläche.....	26
8.4	Schutzgut Wasser .....	27
8.5	Schutzgut Klima/Luft.....	27
8.6	Schutzgut Landschaft .....	28
8.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	29
8.8	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	29
<b>9</b>	<b>Umsetzung der Planung.....</b>	<b>29</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Raum.....	4
Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und 1 m-Höhenlinien.....	7
Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan .....	8
Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf den Kellern“ .....	9
Abbildung 5: Bezugspunkt für die beiden Grundstücke nördlich der geplanten Zufahrt .....	15
Abbildung 6: Bezugspunkt für die Grundstücke südlich der geplanten Zufahrt .....	16

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1: Flächen- und Versiegelungsbilanz .....	21
Tabelle 2: Festgestellte Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung .....	23
Tabelle 3: Biototypen und Bewertung .....	25
Tabelle 4: Bewertungsstufen- und -kriterien.....	25
Tabelle 5: Inanspruchnahme der Biotop- und Nutzungsstrukturen gemäß ihrer Bewertung .....	26

## **ANLAGENVERZEICHNIS**

### Anlage 1:

BAUCONTROL BINGEN GBR (2018): Geo-/Umwelttechnischer Bericht Nr. 5102-18 Neubaugebiet „Auf den Kellern II“ in Appenheim. Aufgestellt am 12.06.2018. Bingen.

### Anlage 1.1:

BAUCONTROL BINGEN GBR (2020): Geo-/Umwelttechnischer Bericht Nr. 5034-20 Neubaugebiet „Auf den Kellern III“ in Appenheim. Aufgestellt am 24.03.2020. Bingen.

### Anlage 1.2:

BAUCONTROL BINGEN GBR (2020): Umwelttechnische Untersuchung von Ober- und Unterböden auf bestehenden bzw. ehemaligen Weinbergsböden. Aufgestellt am 20.11.2020. Bingen.

### Anlage 2:

RICHARD MÖBUS SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHALLSCHUTZ (2018): Gutachten 2468cG/18 Bebauungsplan „Auf den Kellern II“ in Appenheim Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräusche in der Planungsfläche vom 14.08.2020. Wiesbaden.

### Anlage 3:

VIRIDITAS (2018): Ortsgemeinde Appenheim Bebauungsplan „Auf den Kellern II“ Artenschutzrechtliche Prüfung vom 29.07.2020. Weiler.

### Anlage 4:

DÖRHÖFER & PARTNER (2020): Ortsgemeinde Appenheim Bebauungsplan „Auf den Kellern II“ Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vom 10.12.2020. Engelstadt.



## **2 Planungsrechtliches Verfahren**

Der Ortsgemeinderat hat am 04.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 16.02.2018 bis einschließlich zum 05.03.2018. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.02.2018 bis einschließlich zum 05.03.2018. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung am 20.04.2018 eingestellt.

Den Belangen des Immissionsschutzes wurde durch Erstellung eines Schallschutzgutachtens Rechnung getragen. Die Ergebnisse wurden zeichnerisch und textlich festgesetzt sowie im Kapitel 6.8 beschrieben. Auf Anregung der Generaldirektion Kulturelles Erbe wurde eine geomagnetische Prospektion durchgeführt, da der Fachbehörde Hinweise auf eine römische Villenstelle vorliegen. Diese Hinweise haben sich bestätigt, die römische Villenstelle wurde bereits dokumentiert. Zwischenzeitlich wurde das parallel in Erstellung befindliche Entwässerungskonzept dahingehend geändert, dass von einer Planung der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches abgesehen wurde. Das Konzept der Entwässerung sieht nunmehr die direkte Ableitung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Baugebiet bis an den nördlichen Ortsrand vor. Ein entsprechendes Regenrückhaltebecken soll am Welzbach errichtet werden. Die frei gewordene Fläche wird nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf Anregung der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz wurde zudem nach Abwägung des Belangs durch den Ortsgemeinderat der geplante landwirtschaftliche Weg an der Westgrenze zu Ungunsten der öffentlichen Grünfläche um einen Meter verbreitert.

Am 07.08.2018 hatte der Rat der Ortsgemeinde die Umwandlung des laufenden Bebauungsplanverfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Die dazu erforderlichen Voraussetzungen sind in § 13a Abs. 1 BauGB geregelt. Diese sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13b BauGB die zulässige Grundfläche unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt,

Ermittlung der Grundfläche, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird:

Allgemeines Wohngebiet „Auf den Kellern II“	29.430 m <sup>2</sup>
Versiegelung resultierend aus festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ = 0,32)	9.418 m <sup>2</sup>
Gemäß BauGBÄndG 2007 – Mustererlass sind die Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der „Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1“ und daraus abgeleitet die „zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO“ nicht miteinzuberechnen.	

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,

In der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) sind unter Nummer 3 „Verkehrsvorhaben“ aufgelistet. Die Gemeindestraße kann der Nr. 3.5 (Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG [...]) zugeordnet werden. Es wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (AVE) durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist (siehe Anlage 4).

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zu bedenken gegeben, dass die verkehrliche Anbindung des Baugebietes über die Breitgasse und die Nutzung der Verkehrsflächen des bestehenden Baugebietes „Auf den Kellern“ mit einer aus Sicht der Einwender unzumutbaren Erhöhung der Verkehrsbelastung und einer steigenden Unfallgefahr verbunden sei. Auch der Landesbetrieb Mobilität (LBM)

Worms hatte in seiner Stellungnahme vom 19.03.2018 die Prüfung alternativer Zufahrtmöglichkeiten empfohlen und als Möglichkeit eine Anbindung an die L 415 auf Höhe der Zufahrt „Vorm Westerberg“ zum Baugebiet „Taubblick“ benannt. Um diese Anbindung an die L 415 planungsrechtlich zu sichern, hat der Rat der Ortsgemeinde Appenheim am 02.06.2020 die Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen. Die Erweiterung des Geltungsbereiches hatte sich auch dahingehend aufgedrängt, da aufgrund der beengten Verhältnisse im bestehenden Baugebiet „Auf den Kellern“ der Baustellenverkehr nicht über dieses abgewickelt werden kann und eine temporäre Baustraße von Norden her erforderlich gewesen wäre. Gleichzeitig sind Schmutz- und Niederschlagswasserkanal im Trennsystem zu verlegen, die entsprechend der Entwässerungskonzeption die L 415 im Bereich der neu geplanten Zufahrt und somit am Tiefpunkt des Geltungsbereiches anschließen bzw. queren müssen, so dass die Schaffung weiterer Wohnbauflächen entlang dieser Erschließungsachse sowohl aus erschließungstechnischer als auch städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheint. Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b BauGB bleiben weiterhin bestehen, die oben dargestellte Ermittlung der Grundfläche, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, stellt bereits auf die aktuellen Flächengrößen des WA ab.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 03.09.2020 bis einschließlich zum 02.10.2020. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.08.2020 bis einschließlich zum 02.10.2020. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung am 05.10.2021 eingestellt. Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Auf Anregung der Kreisverwaltung wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (AVE) für die Errichtung einer Gemeindestraße als Zulässigkeitsvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist (siehe Anlage 4). Die Unterlage wird als Anlage 4 zur Begründung der erneuten Offenlage zugeführt.
- Auf Anregung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurde eine Untersuchung zur Kupferbelastung durchgeführt. Die Unterlage wird als Anlage 1.2 zur Begründung der erneuten Offenlage zugeführt und in Kapitel 4.3 zusammengefasst.
- Verzicht auf den Wirtschafts-/Wartungsweg parallel zur L 415 auf Grundlage der fortgeschrittenen Erschließungsplanung
- Auf Anregung eines Bürgers wurden in der südwestlichen Ecke des Baugebietes (vorgeschlagenes Grundstück 58c) zeichnerische Änderungen vorgenommen, da die an den Geltungsbereich angrenzenden Anwohner aus dem bestehendem Baugebiet „Auf den Kellern I“ einen Grundstücksstreifen erwerben wollen, was von der Ortsgemeinde auch in Aussicht gestellt wurde.
- Es wird – entsprechend der Fassung zur frühzeitigen Unterrichtung – eine Einzelhausbebauung festgesetzt, lediglich auf einzelnen Grundstücken erfolgt die Festsetzung einer Doppelhausbebauung.

Die aus oben genannten Änderungen resultierende erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.07.2021 bis einschließlich zum 13.08.2021. Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.07.2021 bis einschließlich zum 13.08.2021. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung am 05.10.2021 eingestellt. Folgende Änderungen wurden vorgenommen, die eine 2. erneute Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich werden lassen:

- Auf Anregung des Trägers der Abwasserbeseitigung wurde die Entwässerungsfachplanung geändert, die zur Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Wartungsweg für die Unterhaltung und Bewirtschaftung des dort geplanten Regenwasserkanals führte.
- Geringfügige Anpassung der Straßengeometrie und Böschungen aufgrund der zwischenzeitlich im Entwurf vorliegenden Straßenfachplanung.
- Auf Anregung von privater Seite erfolgte die Festsetzung einer Doppelhausbebauung auf dem geplanten Bauplatz 48.

Die aus oben genannten Änderungen resultierende zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 28.10.2021 bis



einschließlich zum 11.11.2021. Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.10.2021 bis einschließlich zum 11.11.2021. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung am 08.12.2021 eingestellt.

### **3 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 und orientiert sich am von der Ortsgemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzept.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 123, 124, 125 (anteilig, Wegeparzelle), 149, 151, 152, 154/1, 155, 156 sowie 48 (anteilig, Wegeparzelle) auf Flur 3, Gemarkung Appenheim. Im Zuge der Erweiterung wurden folgende Flurstücke auf Flur 3: 143/6 (anteilig, Wegeparzelle), 145 bis 148 (alle anteilig, Acker) sowie anteilig 144/1 (Straßenparzelle) in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 3,8 ha auf und wird überwiegend ackerbaulich und weinbaulich genutzt. Nördlich des Friedhofes erstreckt sich entlang der L 415 eine Brachfläche, die zum Zeitpunkt der Kartierung durch ruderalen Wiesen unterschiedlicher Ausprägungen gekennzeichnet ist. Das Plangebiet wird an der nordwestlichen bis nördlichen Grenze durch einen landwirtschaftlichen Weg, an der nordöstlichen Grenze durch die Straßenparzelle der L 415 sowie an der südlichen bis südöstlichen Grenze durch den Appenheimer Friedhof und das Baugebiet „Auf den Kellern“ eingefasst. Im Westen schließen sich weinbaulich genutzte Flächen an.

Das Gelände steigt von Norden nach Südwesten von ca. 170 m ü. NN im Bereich der geplanten Einfahrt bis ca. 194 m ü. NN leicht an. Der Höhenunterschied zur angrenzenden Landesgrenze beträgt ca. 5 m, die Straßenböschung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Die im Süden angrenzende Wohnbebauung ist überwiegend durch Einzelhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Die Dachlandschaft ist homogen, es überwiegen Satteldächer.

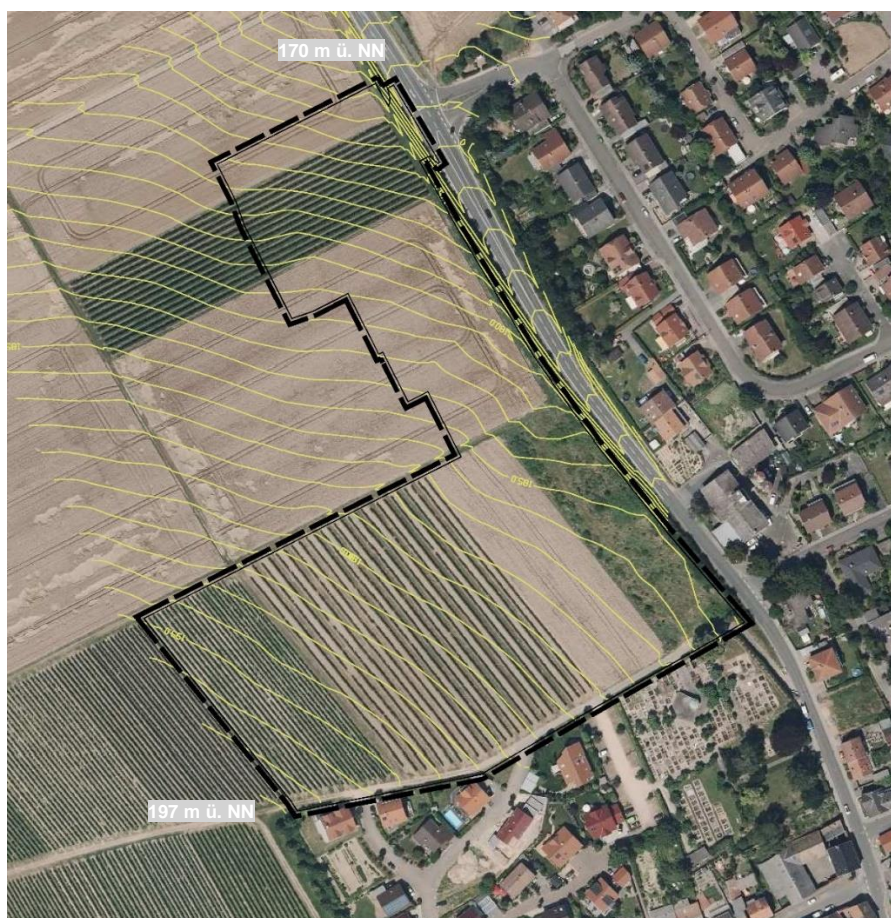


Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und 1 m-Höhenlinien (Abbildung unmaßstäblich, Quelle des Luftbildes: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP (2018), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>)

## **4 Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen**

### **4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen**

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

Der Geltungsbereich wird im RROP als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ ausgewiesen. Regionalplanerische Zielsetzungen im Sinne einer Vorranggebietsausweisung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Appenheim ist eine Gemeinde ohne besondere Funktionszuweisung im RROP und somit eine Eigenentwicklungsgemeinde. Gemäß dem Grundsatz G 13 des RROP (Kap. 2.2.1) sollen Gemeinden mit Eigenentwicklung „unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

- Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen,
- die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen,
- die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen,
- die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern“.

Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren, sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen. Der Eigenbedarf soll den zugewiesenen Grundwert von zwei Wohneinheiten/1.000 Einwohner und Jahr bei Eigenentwicklungsgemeinden nicht überschreiten.

- **Flächennutzungsplanung:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der überwiegende Anteil des Geltungsbereiches bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Ein Teilbereich im Südosten ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt.

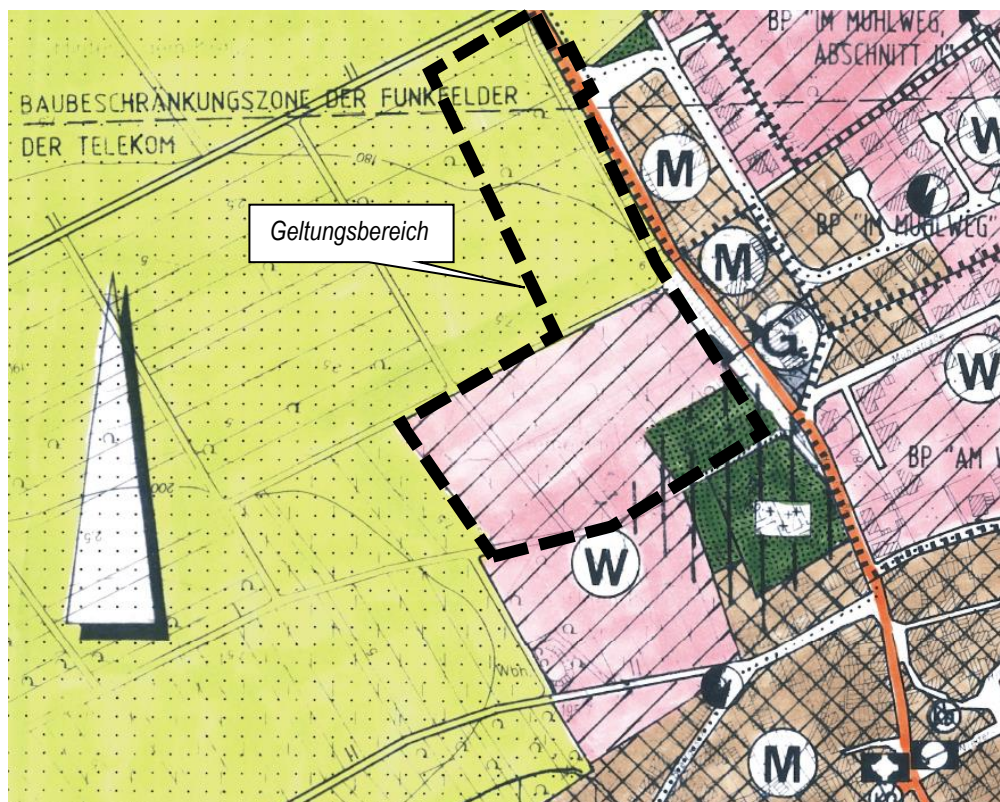


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Der Bebauungsplan ist damit nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Da das Planverfahren im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung zu gegebener Zeit anzupassen, um letztlich dem Entwicklungsgebot zu entsprechen.

• **Bebauungsplanung:**

Der gegenständliche Bebauungsplan überplant mit seinem Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf den Kellern“. Die überplante Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Wirtschaftsweg und Straßenverkehrsfläche festgesetzt und wird künftig als Straßenverkehrsfläche und „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt (siehe nachstehende Abbildung).

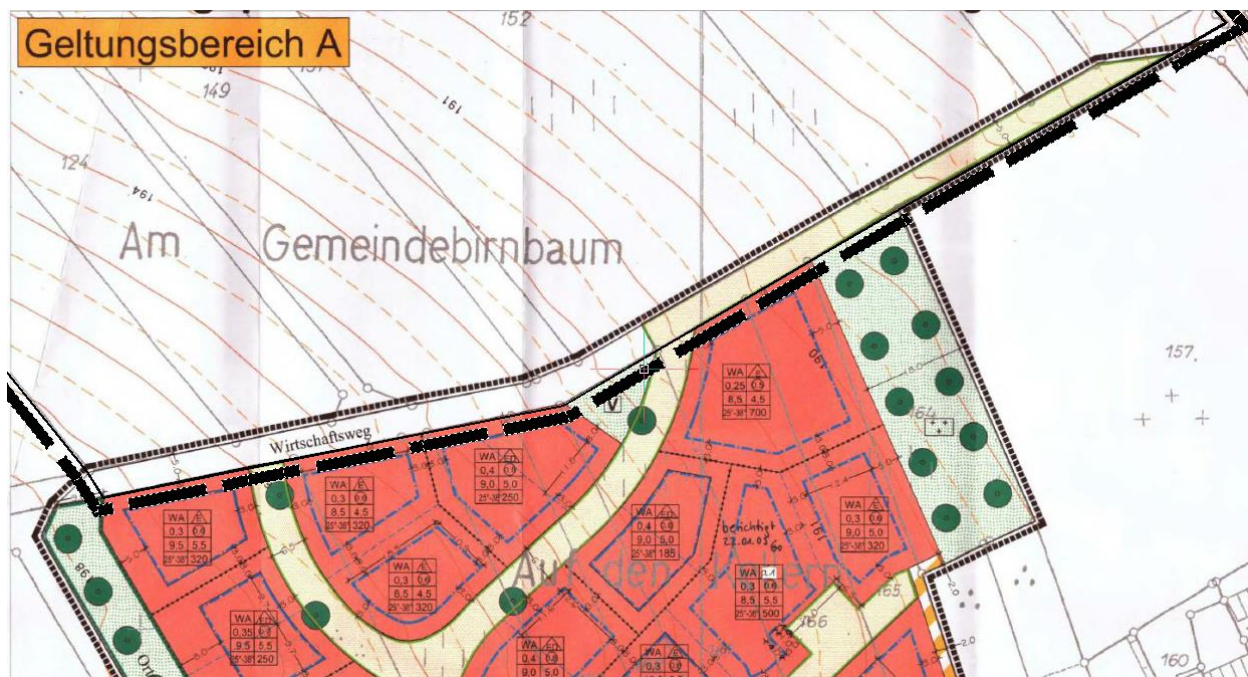


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf den Kellern“ und Umgrenzung des Geltungsbereiches (schwarze Strichlinie)

Der Bebauungsplan „Auf den Kellern“ wird in diesem Bereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf den Kellern II“ ersetzt. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans ist auch der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **4.2 Schutzgebiete und -objekte**

Es sind keine Schutzgebiete wasser-, naturschutz- oder denkmalschutzrechtlicher Art berührt.

- **NATURA2000-Gebiete:** nächstgelegene Teilflächen des Vogelschutzgebietes „Ober-Hilbersheimer Plateau (DE-6014-403) ca. 800 m nordöstlich und ca. 1,0 km südwestlich.
- **Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht:** Landschaftsschutzgebiet „Rheinheissisches Rheingebiet“ ca. 600 m nördlich und Landschaftsschutzgebiet „Welzbachtal von Hasenborn bis Atzelberg“ ca. 500 m nordöstlich.
- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:** Keine Trinkwasser-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiete vorhanden.

- **Schutzgebiete/-objekte nach Denkmalschutzgesetz:** Keine Kulturdenkmale in der näheren Umgebung im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Mainz-Bingen gelistet.  
Auf Anregung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie wurde eine geomagnetische Prospektion durchgeführt, da gemäß Stellungnahme eine römische Villa als Bodendenkmal vermutet wurde.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope, biotopkartierten Flächen und schutzwürdige Biotope dargestellt. Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Suchraums.

#### **4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Alttablagerungen und zur Radonprognose**

- **Baugrund / Boden**

Das vom Planungsträger beauftragte Geo-/Umwelttechnische Gutachten bescheinigt den Böden in Hinblick auf die Erschließung und zur Bauwerksgründung auf Grund der tonmineralischen Zusammensetzung eine eingeschränkte Eignung. Daher werden bodenverbessernde Maßnahmen zur Abtragung von Verkehrs- und Bauwerklasten erforderlich (siehe Anlage 1, Kapitel 5). Für die Detailplanungen sind objektbezogene, bauwerksspezifische Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Hinsichtlich der Bauwerksgründung sollte bei den anstehenden bindigen Böden vorwiegend eine Gründung über eine tragende Bodenplatte ausgeführt werden. Darüber hinaus wird zur Sicherung von Kellern gegen Schicht- und Stauwasser empfohlen, die erdberührten Bauteile als „wasserundurchlässige“ weiße Wanne aus Stahlbeton auszubilden (siehe Anlage 1, Kapitel 9 und 10).

Im Zuge der Untersuchungen für die Erweiterung des Geltungsbereiches wurden ähnliche Bodeneigenschaften angetroffen, die oben genannten Maßnahmen sind daher auch im erweiterten Geltungsbereich zu beachten.

Die Aussagen der geo-/umwelttechnischen Gutachten zum Straßen-, Kanal- und Rohrleitungsbau, zu Erdarbeiten etc. sowie die ergänzenden Hinweise und Empfehlungen zur allgemeinen Bebaubarkeit sind zu beachten. Die Gutachten ist als Anlage 1 und Anlage 1.1 Bestandteil der Begründung.

Generell sollten die nachstehenden Anforderungen an den Baugrund beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die
- Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds)

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

- **Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen. Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau bisher nicht verzeichnet.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

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

Gemäß Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden wurde auf Grund der weinbaulichen Nutzung auf eine mögliche Bodenbelastung durch Kupfer hingewiesen.

Es wurde eine Untersuchung zur Kupferbelastung erstellt, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Diese Untersuchung wurde vom Institut für Baustoff-, Boden- und Umweltprüfungen baucontrol, Bingen mit Stand vom 20.11.2020 vorgelegt (siehe Anlage 1.2). Dabei wurden 11 Handbohrungen bis in eine Tiefe von 60 cm unter Geländeoberkante durchgeführt. Die Tiefenbereiche 0 - 30cm (Oberboden) und > 30 - 60 cm (Unterboden) wurden gesondert beprobt und auf die Feinfraktion jeweils auf den Parameter Kupfer im Feststoff analysiert. Gemäß den Analyseergebnissen wurden im untersuchten Oberboden Kupferkonzentrationen von 12-41 mg/kg und im untersuchten Unterboden Kupferkonzentrationen von 11-20 mg/kg nachgewiesen. Der Prüfwert von 200 mg/kg wird somit deutlich unterschritten, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

- **Radonprognose**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau ein erhöhtes (40-100 kBq/m<sup>3</sup>) mit lokal hohem (>100 kBq/m<sup>3</sup>) Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird daher eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (> 100 kBq/m<sup>3</sup>) festgestellt werden, wird geraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern. Weiterführende Ausführungen werden unter dem Unterpunkt „Hinweise“ in den textlichen Festsetzungen getroffen auf die hiermit verwiesen wird.

## **5 Erschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereiches mit allen erforderlichen Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen kann durch die Lage am Ortsrand durch Erweiterungen des Netzes gesichert werden.

### **5.1 Versorgung**

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes durch die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH gewährleistet.

Gemäß eingegangener Stellungnahme des Wasserversorgers im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung kann die Löschwassermenge in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W405 bereitgestellt werden.

- **Elektrizität**

Der Bauplatz wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen vom örtlichen Stromversorger mit elektrischer Energie versorgt.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die problemlos an das bestehende Netz angebunden werden können.

## **5.2 Entsorgung**

### **• Oberflächenwasserbewirtschaftung**

(**Exkurs:** Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, dass das Oberflächenwasser nach den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben bewirtschaftet werden kann und (gleichwohl noch undetailliert) darlegen, wie dies gelöst werden soll. Darauf basierend, sind im Bebauungsplan ggf. entsprechende Flächen für Entwässerungsanlagen oder auch Leitungsrechte festzusetzen, um die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung und eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden. Da jedoch in Rheinland-Pfalz durch den § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz entsprechende Regelungsmöglichkeiten ausdrücklich an den Träger der Abwasserbeseitigung verweist, fehlt es der Ortsgemeinde im vorliegenden Fall an der Legitimation, Festsetzungen über die Verwertung oder Versickerung von Niederschlagswasser unmittelbar mit Satzungscharakter in einen Bebauungsplan aufzunehmen, da ein solches Satzungsrecht hier nur der Verbandsgemeinde zusteht.

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

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll grundsätzlich 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 minimiert werden. Neben der Brauchwassernutzung durch Zisternen stehen für die ggf. auch gedrosselte Versickerung des Niederschlagswassers auch bei schwierigen Untergrundverhältnissen ausreichend technische Möglichkeiten zur Verfügung.

Gemäß den Ergebnissen des Baugrundgutachtens sind die feinsandigen, schwach tonigen Schluffe nicht für eine Versickerung geeignet (siehe Anlage 1, Kapitel 11).

Nach ersten Aussagen des Entsorgungsträgers (Abwasserzweckverband Untere Selz – AVUS) soll das Neubaugebiet im Trennsystem entwässert werden. Dazu wurde in der Vorentwurfsfassung am Tiefpunkt des Neubaugebietes ein Regenrückhaltebecken zeichnerisch festgesetzt. Das gedrosselte Regenwasser soll dann unter der Landesstraße in Richtung Welzbach geführt werden. Nach der Erstellung des Bebauungsplanvorentwurfs wurde das parallel in Erstellung befindliche Entwässerungskonzept dahingehend geändert, dass von einer Planung der Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches abgesehen wurde. Das Konzept der Entwässerung sieht nunmehr die direkte Ableitung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Baugebiet bis an den nördlichen Ortsrand vor. Ein entsprechendes Regenrückhaltebecken wird am Welzbach errichtet. Das Grundstück für das geplante RRB befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde. Daher besteht keine Notwendigkeit, den Geltungsbereich auf diese Fläche auszudehnen. Alle notwendigen Regelungen erfolgen nach den wasserrechtlichen Vorgaben.

Genauer ist in Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden und dem Abwasserzweckverband Untere Selz im Rahmen der zu erstellenden Entwässerungsplanung festzulegen. Eine gezielte Einleitung in den Untergrund oder gar in das Gewässer bedingt auf jeden Fall ein vorgeschaltetes wasserrechtliches Verfahren.

### **• Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage Ingelheim (Abwasserzweckverband Untere Selz – AVUS) zugeführt.

### **• Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Kreises Mainz-Bingen. Dieverkehrliche Erschließung ist derart konzipiert, dass die Grundstücke angefahren werden können. Auf Grund fehlender Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge an den Stichstraßen müssen bei schätzungsweise vier Grundstücken die Abfallbehälter bis zu ca. 25 m in Richtung Planstraße geschoben werden, was aus Sicht des Planungsträgers jedoch als ein vertretbares Maß erscheint.



- **Schutz vor Außengebietswasser**

Grundsätzlich muss sich jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich vor naturbedingten Beeinträchtigungen und Schäden, bspw. durch Überflutungen o. ä., schützen.

Im vorliegenden Fall ist auf Grund der Topographie keine besondere Gefahr von Überflutungen erkennbar, da davon auszugehen ist, dass das wild abfließende Außengebietswasser des Einzugsgebietes zunächst in die Täler des Dünbaches und Wethbaches entwässert. Dennoch wird den Grundstückseigentümern empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Dies betrifft im Plangebiet insbesondere die westlichen Ränder der westlichen Baugrundstücke. Dort sollten ggf. Vorkehrungen (in Form von Verwallungen o. ä., unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen) getroffen werden, die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind. Weiterhin besteht die Möglichkeit im Bereich der öffentlichen Grünflächen entsprechende Verwallungen vorzunehmen.

Nähere Hinweise dazu, auch zu Maßnahmen zum entsprechenden Schutz von baulichen Anlagen, können auch den einschlägigen Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem Rheinland-pfälzischen Leitfaden Starkregen „Was können die Kommunen tun?“, erschienen Februar 2013, einsehbar unter <http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/>.

### **5.3 Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die L 415 und Breitgasse und die an die Breitgasse angeschlossenen Straßen „Am Gemeindebirnbaum“ sowie „Auf den Kellern“.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde seitens der Öffentlichkeit zu Bedenken gegeben, dass die – wie in der Fassung zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung dargestellt – verkehrliche Anbindung des Baugebietes ausschließlich über die Breitgasse und die Nutzung der Verkehrsflächen des bestehenden Baugebietes „Auf den Kellern“ mit einer unzumutbaren Erhöhung der Verkehrsbelastung und einer steigenden Unfallgefahr verbunden sei. Auch der Landesbetrieb Mobilität (LBM) Worms hatte in seiner Stellungnahme vom 19.03.2018 die Prüfung alternativer Zufahrtsmöglichkeiten empfohlen und als Möglichkeit eine Anbindung an die L 415 auf Höhe der Zufahrt „Vorm Westerberg“ zum Baugebiet „Taubusblick“ benannt.

Diese Anbindung auf Höhe der Zufahrt „Vorm Westerberg“ ist nunmehr in die Planung eingeflossen und der Vorentwurf der Straßenfachplanung wurde eng mit dem Landesbetrieb Mobilität abgestimmt. Die Details der Ausführungsplanung sind weiterhin mit dem Straßenbaulasträger abzustimmen.

Die innere Erschließung ist bereits so konzipiert, dass sie eine langfristige Siedlungsentwicklung in nördliche und östliche Richtung ermöglichen. Gemäß der Bestands- und Anschlusssituation wird eine Breite der Straßenverkehrsfläche von 6,5 m unter Zugrundelegung der Funktion als ausreichend erachtet. Lediglich im Bereich der geplanten Anbindung an die L 415 sind aufgrund der teilweise tiefen Einschnitte in das bestehende Gelände Breiten bis zu 20 m erforderlich. Aufgrund der Einschnitte in das bestehende Gelände werden zudem Bereiche mit 1,05 m bis zu 1,8 m hohen L-Steinen abgefangen, die eine Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt erforderlich werden lassen

Die genaue Aufteilung und Nutzung der Straßenverkehrsflächen bleibt der Straßenfachplanung vorbehalten – verbindlich festgesetzt im Bebauungsplan werden lediglich die Breiten der jeweils verfügbaren Flächen.

Zur Gewährleistung der Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ein 4 m breiter Wirtschaftsweg am Westrand festgesetzt. Die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans hatte bereits einen 3,0 m breiten Wirtschaftsweg festgesetzt. Die Verbreiterung auf 4,0 m zu Lasten der angrenzenden öffentlichen Grünfläche resultiert aus der Abwägung der landwirtschaftlichen Belange. Die Festsetzung des Wirtschaftsweges am Südostrand erfolgte bestandsorientiert.

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland zu decken. Es sind explizit keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) zulässig, um – in Nachbarschaft zu Wohngebieten und zum Friedhof – das Wohnen in den Vordergrund zu stellen.

Die Unterteilung in sechs Teilgebiete resultiert aus den unterschiedlichen Höhenfestsetzungen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **• Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße, durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt.

Dabei wird zur Gewährleistung der in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten Begrenzung von Bodenversiegelungen „auf das notwendige Maß“ angesichts der hinreichend tiefen Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,32 als ausreichend erachtet. Diese zulässige Grundfläche ist immer noch ausreichend groß bemessen, um einerseits zwar dem notwendigen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, gleichzeitig aber den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum für den Bauherrn nicht unangemessen einzuschränken.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl dient insbesondere 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. Im Hinblick auf die angestrebte Nutzung mit 2 Vollgeschossen und die festgesetzte GRZ von 0,32 wird hier eine GFZ von 0,64 als angemessen erachtet.

Ausdrücklich wird gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass „bei der Ermittlung der Geschossfläche (...) Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume einschl. ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind“. Die mit der Festsetzung bezweckte Steuerung der Gebäudeaußenmaße kann schließlich nur dann wirksam sein, wenn die für diese Kubaturen maßgeblichen Rauminhalte (zu denen eben selbstverständlich alle Geschosse und auch die Treppenträume etc. gehören) möglichst vollständig miterfasst sind. Die daraus resultierenden Einschränkungen für Grundstückseigentümer werden zur Erzielung der genannten ortsbildästhetischen Ziele in Kauf genommen.

#### **• Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf II festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie den Strukturen der näheren Umgebung. Die Beschränkung der maximalen Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen dient – auch in Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse – dazu, dass sich die künftigen Baukörper angemessen in das Ortsrandbild dieses Hangbereiches einfügen. Die Festsetzung der Gesamthöhe der Baukörper (GH) ist zudem wesentliche Voraussetzung um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung, Durchlüftung usw. zu gewährleisten.

Die Bemessungen, die im Hinblick auf die unterschiedliche Lage zu den (jeweils höher oder tiefer gelegenen) Bezugspunkten variieren, sichern andererseits aber auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen. Für die in Abhängigkeit des Bezugspunktes höher gelegenen Grundstücke werden unter Zugrundelegung der Geländesituation höhere Maße festgesetzt, damit der erforderliche Geländeabtrages verringert wird und sich ein Bauherr nicht vollständig „eingraben“ muss, um die gleiche Höhe zu erzielen wie der Bauherr des gegenüberliegenden Grundstückes, dessen Gelände derzeit topografisch unterhalb der Straßenachse und somit unterhalb des Bezugspunktes liegt. Diesen tieferliegenden Grundstücken werden daher entsprechend geringere GH- und WH-Maße zugestanden. Als eindeutige Bezugspunkte wird die Höhenlage der Straßenachse (Oberkante Belag) der das Grundstück erschließenden Planstraßen

herangezogen. Die jeweiligen maximalen Höhen der baulichen Anlagen auf einem Grundstück sind durch Interpolation zwischen den beiden nächst gelegenen im Plan angegebenen Höhenpunkten auf dieser Achse zu ermitteln, dessen Höhe die in der Nutzungsschablone angegebene Wand- [WH] bzw. Gebäudehöhen [GH] zuzuschlagen. Dabei muss der Bauherr jedoch die genaue Höhe der Straßengradiente (die um bis zu 0,40 m von der im Plan eingezeichneten Höhe abweichen kann) vor Baubeginn anhand der vorliegenden Straßenfachplanung überprüfen und an deren Stand anpassen. Dies ist notwendig, um der (bisher erst im Vorentwurf vorliegenden) Straßenfachplanung noch gewisse Spielräume bei der Ausführungsplanung zu eröffnen. Dennoch ist die zu erwartende Höhe der Baukörper damit hinreichend konkret definiert, um sie städtebaulich beurteilen zu können. Lediglich im Anschlussbereich zur bestehenden Wohnbebauung und zum Friedhof wurden geringere Maße gewählt, da eine volle Ausschöpfung der Höhenmaßen angesichts der vergleichsweise geringen Bebauungstiefe der Grundstücke sowie der Bestandssituation als unproportional und dem Ortsbild abträglich angesehen wird.

• **Bezugspunkt**

Bezugspunkt ist jeweils der Punkt auf der Straßenachse (Oberkante Belag Fahrbahnmitte) der das Grundstück erschließenden anbaufähigen Verkehrsfläche, auf Höhe der Grundstücksmitte entlang dieser Straße. Die dazu im Plan bereits festgesetzten Höhen auf der Straßenachse resultieren aus einer bereits vorliegenden Straßenfachplanung. Zwischen den im Plan jeweils definierten Punkten ist für die Ermittlung der Bezugshöhen dann in der Regel zu interpolieren. Bei Grundstücken in einer Kurve oder an einer Ecke gilt die Höhe des Schnittpunktes der beiden Straßenachsen, die von dem Grundstück tangiert werden, als Bezugspunkt.

Da im Bereich der geplanten Einfahrt an der L 415 umfangreiche Erdarbeiten und Geländeeinschnitt erforderlich werden, wurden für sechs Baugrundstücke drei zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkte definiert.

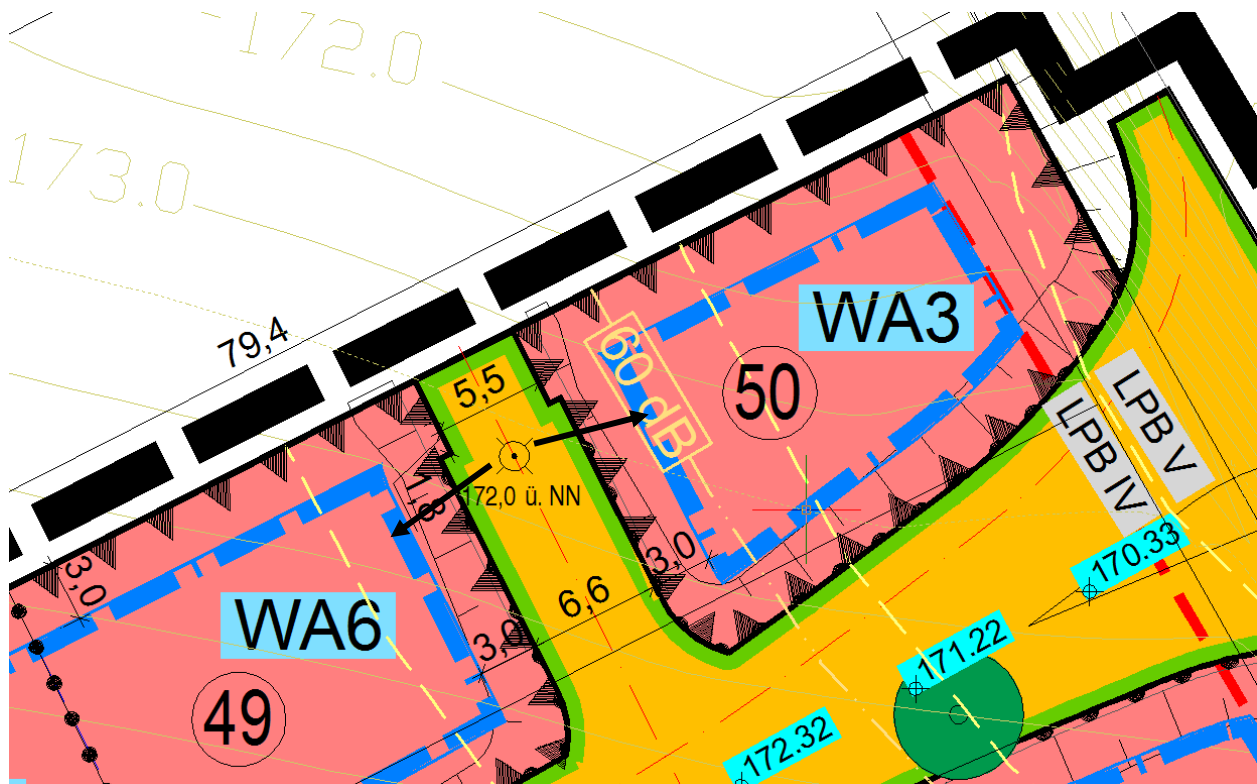


Abbildung 5: Bezugspunkt für die beiden Grundstücke nördlich der geplanten Zufahrt

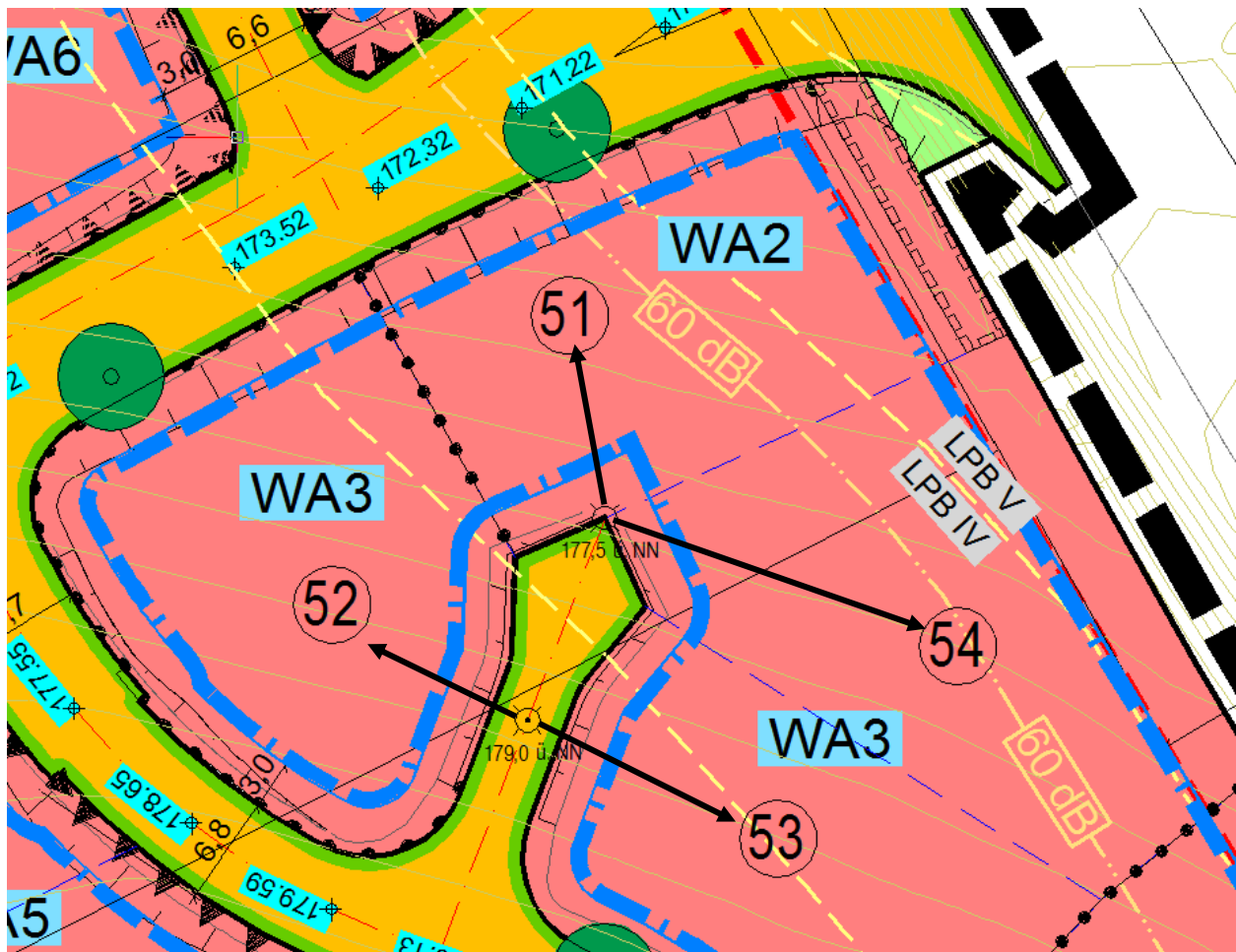


Abbildung 6: Bezugspunkt für die Grundstücke südlich der geplanten Zufahrt

### 6.3 Bauweise

Die im Süden angrenzende Wohnbebauung ist überwiegend durch Einzelhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Zur Beibehaltung dieses Charakters sowie zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur am Siedlungsrand und zur Gewährleistung von ausreichenden Durchlüftungsmöglichkeiten wird für das geplante Wohngebiet grundsätzlich eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Weil aber grundsätzlich auch Dichteforderungen der Landesplanung sowie Wünsche einzelner Eigentümer als öffentliche und private Belange einfließen sollen, werden auf einzelnen ausgewählten Grundstücken auch Doppelhäuser zuzulassen – so dass insgesamt der von der Gemeinde gewünschte Charakter in Fortführung des Baugebietes „Auf den Kellern I“ erhalten bleibt. Um zu vermeiden, dass bei größeren Grundstücken eine Maximal-Ausschöpfung der Maße der baulichen Nutzung unproportional breite oder lange Baukörper entstehen, die nachteilig in den öffentlichen Raum hineinwirken und Durchlüftungsschneisen beschränken können, wird die Außenwandlänge bei Einzelhäusern auf maximal 20 m und bei Doppelhaushälften auf maximal 12,50 m beschränkt. Diese Festsetzung weicht von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO ab, sodass sie über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO planungsrechtlich gesichert wird.

### 6.4 Mindest- und Höchstgröße der Baugrundstücke

Außerdem sind Festsetzungen einer Mindestgrundstücksgröße erfolgt: Diese beträgt für Einzelhaus-Grundstücke 360 m<sup>2</sup>, für Doppelhaus-Grundstücke 250 m<sup>2</sup> (je Doppelhaushälften-Grundstück). Diese Begrenzung des Untermaßes von Baugrundstücken dient der Vermeidung von unangemessenen Grundstücksteilungen bzw. Verdichtungen (u. a. auch mit der Folge eines übermäßigen, der gewünschten Gebietsstruktur nicht angepassten Fahrzeug-Verkehrs) und somit insgesamt zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse.



Die gleichzeitige Festsetzung von Höchstgrundstücksgrößen soll hingegen zum einen 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 soll aber auch eine übermäßig hohe Bezugsgröße für die Grund- und die Geschossflächenzahl vermieden werden, was wiederum übermäßig große, aus ortsbildästhetischen und städtebaulichen Gründen hier unerwünschte Baukörper bzw. Neuversiegelungen ermöglichen würde. Die dafür gewählten Maße von 700 m<sup>2</sup> für Einzelhaus-Grundstücke und von 450 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften-Grundstücke belassen andererseits aber durchaus noch hinreichende Spielräume auch für einige größere Parzellen.

## **6.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen und Garagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Damit derartige oberirdische Anlagen aber nicht störend im Bereich der Straßenflucht wirken, müssen sie außerhalb der Baugrenzen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m aufweisen.

Ebenfalls zur weiteren Forcierung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken und angesichts der ausreichend bemessenen Grundstücksgrößen sind Garagen sowie Carports bzw. überdachte Stellplätze unter den in den textlichen Festsetzungen definierten Bedingungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für die Errichtung von Garagen gelten die folgenden Vorgaben:

- Hierbei ist zunächst zu beachten, dass die beiden derzeit an der Nordgrenze endenden Stichstraßen als Erschließungsstraße im Sinne der Festsetzung zu werten sind, da diese Trassen im Falle einer künftigen Siedlungsentwicklung in nördliche Richtung als Erschließungsstraße fortgeführt werden.
- Die Breite der gesamten Garagenanlage wird auf 6,50 m beschränkt, um allzu breite, die ansonsten üblichen Gebäude-Proportionen sprengende Anlagen auszuschließen.
- Der festgesetzte Abstand der Garage zur Erschließungsstraße (Zufahrt) muss mindestens 5,0 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.
- Aufgrund der geringeren Außenwirkung gilt diese Abstands-Vorgabe aber ausdrücklich nicht für offene Garagen (Carports / überdachte Stellplätze), für deren Errichtung außerhalb dieses Bereiches in der Regel nur wenige Spielräume existieren.
- Zur Verminderung von Versiegelungen sowie zur Verbesserung des Nachbarschutzes wird ein Höchstabstand der Garage zur Erschließungsstraße von 10 Metern festgesetzt.
- Auch die Begrenzung der Garagenrückwand auf die Tiefe der dortigen rückwärtigen Baufenster-Grenze dient dem Nachbarschaftsschutz.
- Der Abstand von Garagen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Wegen muss mindestens 3,0 m betragen, um einer zu nahen Errichtung im Bereich dieser öffentlichen Flächen vorzubeugen.
- Ausnahmen von dieser Festsetzung können für Doppelhaushälften zugelassen werden, die nur einen seitlichen Grenzabstand zu einer Straße oder einem Weg hin aufweisen und die nicht breiter als 12m sind; da für die Eigentümer solcher Grundstücke ansonsten die Möglichkeiten der Platzierung einer Garage unverhältnismäßig eingeschränkt wäre.

## **6.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Der Anschluss der Straßenentwässerung des Stichweges kann nicht an die Erschließungsstraße erfolgen, da auch bei einer Tieferlegung des Kanals die Stichstraße ein Entlastungspunkt der RW-Kanalisation darstellt. Daher ist die einzige technische Lösung ohne Pumpwerk die Ableitung des Straßenwassers der Stichstraße über die geplanten Bauplätze 54 und 51 mittels eines Regenwasserkanals. Im Ergebnis des Abstimmungsprozesses mit dem Träger der Abwasserbeseitigung wurde festgelegt, dass diesem einen Fläche, die

zur Verlegung, Unterhaltung und Wartung des dort festgelegten Regenwasserkanals erforderlich wird, zugeteilt wird. Die Streifen werden nicht befestigt. Der Träger der Abwasserbeseitigung ist bereit, mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke Pachtverträge abzuschließen, so dass die Streifen unter festgelegten Bedingungen in die gärtnerische Gestaltung durch die Angrenzer einbezogen werden können. Planungsrechtlich wird diese in nachstehender Abbildung zwischen den geplanten Bauplätzen 51 und 54 gelegene Fläche als Fläche für die Abwasserentsorgung, Zweckbestimmung Wartungsweg festzusetzen.

### **6.7 Grünordnerische Maßnahmen i.V.m. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die öffentliche Grünfläche mit überlagernder Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB am Westrand des Baugebietes dient der Eingrünung des neuen Baugebietes sowie der Einbindung in den freien Landschaftsraum. Das Erfordernis einer geforderten öffentlichen Eingrünung über die gesamte nördliche Geltungsbereichsgrenze wurde im Rang nicht so hoch gewichtet, da auf Grunde des hohen Nachfragedrucks an Wohnbauflächen mittel- bis langfristig davon auszugehen ist, dass sich die städtebauliche Entwicklung in Fortsetzung des gegenständlichen Bebauungsplans vollziehen wird.

### **6.8 Immissionsschutz**

In einem vom Planungsträger beauftragten schalltechnischen Gutachten wurden Aussagen zum erforderlichen Lärmschutz der Wohnbebauung gegenüber der Landesstraße L 415 getroffen. Das Gutachten ist als Anlage 3 Bestandteil der Begründung. Die Untersuchungen ergaben eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in folgenden Beurteilungszeiträumen und Bereichen:

- Im Tagzeitraum (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) in einem ca. 60 (nördliche Planungsfläche) bis 30 m (südliche Planungsfläche) breiten Streifen entlang der L 415 bis zu 7 dB(A), an dem an den weitesten nördlich gelegenen Grundstücken um bis zu 10 dB(A),
- Im Nachtzeitraum (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) in einem ca. 65-40 m breiten Streifen entlang der L 415 bis zu 10 dB(A).

Der überwiegende Bereich des geplanten Baugebietes ist vor dem Verkehrslärm der L415 geschützt, so dass aktive Maßnahmen zum Schutz von zwei Baureihen, beispielsweise durch Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Landesstraße, als unverhältnismäßig eingeordnet werden.

Sinnvoll und städtebaulich geboten sind hingegen

- a) passive Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Gebäuden (die zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zwingend erforderlich sind), sowie
- b) die Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (die von gutachterlicher Seite als nicht zwingend erforderlich eingeschätzt werden, die jedoch zur Verbesserung der schalltechnischen Situation empfohlen werden) und
- c) der Schutz von Außenwohnbereichen.

#### Zu a) Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden

Zur Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 mit den Teilen 1 und 2 die maßgebliche Berechnungsvorschrift. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach deren Vorschriften. Der Ausgangspunkt für die Bestimmung der erforderlichen Qualität der Außenbauteile ist entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 der maßgebliche Außenlärmpegel.

In Anlage 6 des Gutachtens sind die für das Plangebiet ermittelten maßgeblichen Lärmpegelbereiche dargestellt. Demnach liegen die maßgeblichen Lärmpegelbereiche – die auch in der Planzeichnung eingetragen sind – im Plangebiet zwischen I und V.

Detailliert können die Anforderungen an die Außenbauteile nur bestimmt werden, wenn die genauen Flächen der jeweiligen Außenbauteile (z.B. Flächen, Wände) und die Raumgröße der schutzbedürftigen Räume feststehen. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart

und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Allerdings kann von den Festsetzungen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Dazu ist auch anzumerken, dass Schalldämm-Maße von bis zu 35 dB für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der heutigen Bauweise i. d. R. bereits durch die geltenden Wärmeschutzbestimmungen eingehalten werden (müssen), so dass ein Mehraufwand eines Bauherrn für am Tag genutzte Aufenthaltsräume nicht gegeben und selbst der für Schlaf- und Kinderzimmer allenfalls gering ist.

Darüber hinaus ist aber auch folgendes zu berücksichtigen: *„Um die erforderliche Schalldämmung zu erbringen müssen die Fenster geschlossen sein. Bei einer Kippstellung der Fenster zur Belüftung des Raumes, verringert sich die Außen-Innen-Schallpegeldifferenz des Fensters auf 15 dB. Ein gesunder Nachtschlaf ist bis 35 dB(A) gewährleistet. Falls der jeweilige Aufenthaltsraum vorwiegend zum Schlafen genutzt werden soll, dazu gehören auch Kinderzimmer, und der Außengeräuschpegel nachts höher ist als 50 dB(A) sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Lüftungselemente müssen im eingebauten betriebsbereiten Zustand ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß aufweisen, dass dem des Fensters entspricht“* (Möbus, 2020, S.14).

#### Zu b) Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume

Eine weitere sinnvolle Möglichkeit des Schallschutzes ist gemäß der gutachterlichen Bewertung der Möglichkeiten eines Schallschutzkonzepts die Grundrissorientierung, d. h. der Ausschluss von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden, die von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffen sind. Laut gutachterlicher Aussage ist die Grundrissorientierung *„lediglich als Empfehlung“* zu verstehen (Möbus, 2020, S. 14).

Auf eine verbindliche Festsetzung wird daher verzichtet, da dies eine relativ starke Einschränkung für die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Grundstückseigentümers (insbesondere für Doppelhaushälften) darstellen würde. Allerdings wird in Abschnitt III des Satzungstextes eine Empfehlung für Bauherrn und ihre Planer ausgesprochen, über die verbindlich einzuhaltenden Auflagen in den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz hinaus Fenster von Schlafräumen an den der L 415 abgewandten Fassadenseiten hin zu orientieren. So kann der Eigentümer darüber selbst entscheiden.

#### Zu c) Schutz der Außenwohnbereiche

Die Orientierungswerte der DIN 18005 gelten auch für den Schutz von Außenwohnbereichen. Der Schutzanspruch für diese Außenwohnbereiche gilt tagsüber, da sie in der Nacht nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden. Im Außenwohnbereich können somit auch höhere Werte als 55 dB(A) noch als zumutbar gewertet werden, da der Aufenthalt im Freien auch nicht im gleichen Maße schutzwürdig ist wie das an eine Gebäudenutzung gebundene Wohnen. Aus gutachterlicher Sicht wird hierbei der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) als Maßstab herangezogen. Außenwohnbereiche in Flächen, in denen dieser Orientierungswert überschritten wird sind daher nur in Form von verglasten Loggien, verglasten Balkonen und Wintergärten oder anderen voll umbauten, ausreichend abgeschirmten Außenwohnbereichen zulässig.

Wie der Planzeichnung und der Anlage 2 des Schallgutachtens zu entnehmen ist, handelt es sich bei den betroffenen Flächen um die erste Baureihe parallel zur L 415. Bei den meisten Grundstücken können durch eine geschickte Ausnutzung der Flächen und Anordnung der Außenwohnbereiche außerhalb des von den durch Überschreitung gekennzeichneten Bereiches Schallschutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche vermieden werden. Die am stärksten von dieser Einschränkung betroffenen Grundstücke befinden sich direkt an der neuen Einmündung, dort werden mit hinreichender Sicherheit nur Außenwohnbereiche mit Schallschutzmaßnahmen möglich sein. Diese Einschränkungen für – bezogen auf das gesamte Baugebiet – einzelne Wenige werden jedoch in der Gesamtabwägung in Kauf genommen. Um veränderte Rahmenbedingungen (wie beispielsweise eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der L 415) oder individuelle Lösungen auf Vorhabenebene berücksichtigen zu können, wird auch bezüglich dieser Festsetzung eine Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig**

Die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB getroffene Festsetzung, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Böschungen, soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig sind, dient der Sicherung der Erfordernisse der Straßenfachplanung. Erforderliche Stützmauern (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus) kommen innerhalb der Wohnbauflächen zum Liegen. Die von den an den Stützmauern aufgehenden Böschungen verbleiben in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungsfäche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen. Dies gilt etwa für Anpflanzungen oder eine Nutzung als Garten- und Freizeitfläche. Selbst bauliche Nutzungen, wie etwa die Errichtung einer Grundstückszufahrt, eines Stellplatzes oder einer Garage, werden auf der Böschungsfäche bzw. dem stützenden Bauwerk in vielen Fällen nicht ausgeschlossen sein, solange diese Anlagen die Funktion der Anlage nicht beeinträchtigen (und soweit andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen).

## **6.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Um einen geordneten und verkehrssicheren Fahrzeugverkehr zu gewährleisten, werden zu den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bereich der Einmündung zur Landesstraße entlang der dortigen Grundstücke 49, 50, 51 und 52 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, sodass die verkehrliche Anbindung dieser Baugrundstücke (zumindest mit Fahrzeugen) über die jeweiligen Stichstraßen erfolgen muss.

## **7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen eine Übernahme der Festsetzungen aus dem angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf den Kellern“ dar, die aus Sicht des Planungsträgers zur Sicherung einer ortstypischen Bauweise und der Wahrung von angemessenen bzw. einheitlichen Proportionen von Wohngebäuden erforderlich sind.

### **• Dächer**

Um das ortstypische Bild der bestehenden Dachlandschaft fortzuführen und eine harmonische Einbindung in den Landschaftsraum bei einem angemessenen Spielraum für die Bauherren zu gewähren, werden im gesamten Plangebiet Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Zeldächer mit einer Mindest- und einer Maximaldachneigung festgesetzt.

### **• Begrenzung der Drempehhöhe**

Die Begrenzung der Drempehhöhe dient der Wahrung von angemessenen bzw. einheitlichen Proportionen von Wohngebäuden. Da im Zuge der Errichtung von Gebäuden im Freistellungsverfahren die Baukontrolle zunehmend an Bedeutung gewinnt, wird die Drempehhöhe – zum leichteren Vollzug – ausschließlich auf Rohbaumaße bezogen.

### **• Einfriedungen und Stützmauern**

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum dörflichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen oder sonstige Anlagen in den öffentlichen Raum hinein vermeiden. Die Vorgaben dazu beschränken sich aber auf die in den öffentlichen Raum hineinwirkenden bzw. diesen zumeist sogar entscheidend prägenden Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade).

### **• Werbeanlagen**

Schließlich werden restriktive Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des immer noch ländlich geprägten Ortsbildes in der exponierten Lage und zur Vermeidung eines 'Wildwuchs' von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von (Wohn-) Gebäuden (häufig an Ortseinfahrten) unbedingt notwendig erscheinen.



• **Fassaden und Außenwände**

Auch der Ausschluss greller oder unverputzter Fassaden und Außenwände dient der Wahrung des diesbezüglich noch harmonischen Erscheinungsbildes der näheren Umgebung.

**8 Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz**

Bei der gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB planungsrechtlich sichern soll und im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Eine Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind deshalb nicht erforderlich. Die berührten Umwelt- und Naturschutzbelange sind dennoch zu beachten und werden nachfolgendend schutzgutbezogen betrachtet.

Unter Zugrundelegung der getroffenen Festsetzungen ergibt sich nachstehende Versiegelungsbilanz als Maßstab für den Bedarf an Grund und Boden.

<b>lfd.-Nr</b>	<b>Festsetzungen / resultierende Versiegelungen</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>
<b>I</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>29.430</b>
<i>I.1</i>	<i>Versiegelung resultierend aus festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ = 0,32)</i>	<i>9.418</i>
<i>I.2</i>	<i>maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (50 %)</i>	<i>4.709</i>
<i>I.3</i>	<i>resultierende Versiegelung innerhalb der WA</i>	<i>14.126</i>
<b>II</b>	<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>6.910</b>
<b>III</b>	<b>Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</b>	<b>570</b>
<b>IV</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>915</b>
<i>IV.1</i>	<i>davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</i>	<i>765</i>
<b>V</b>	<b>Größe des Geltungsbereiches</b> <i>lfd.-Nr. I bis XI</i>	<b>37.825</b>
<b>VI</b>	Planungsrechtlich ermöglichte Versiegelung <i>lfd.-Nr. I.3 + II + III</i>	<b>21.606</b>
<b>VII</b>	Vorbelastung durch bestehende Versiegelungen (Wirtschaftsweg)	<b>360</b>
<b>VIII</b>	resultierende Neuversiegelung durch den Bebauungsplan (gerundet)	<b>21.250</b>

Tabelle 1: Flächen- und Versiegelungsbilanz

Wie aus der Tabelle ersichtlich wird, ergibt sich durch die Realisierung des Bebauungsplans eine Versiegelung von 21.250 m<sup>2</sup>.

**8.1 Schutzgut Menschen**

Der Geltungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Südlich des Geltungsbereiches erstrecken sich die Wohnbebauung des Baugebiets „Auf den Kellern“ sowie der Friedhof der Ortsgemeinde. Das Gebiet weist für die Erholungsnutzung eine vergleichsweise untergeordnete Bedeutung auf. Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen keine Wander- und Radwege, wenngleich die landwirtschaftlichen Wege als Übergang zum freien Landschaftsraum für die siedlungsnahe Kurzzeiterholung genutzt werden können.

Vorbelastungen bestehen durch Immissionen verursacht durch den Verkehr der an den Geltungsbereich angrenzenden Landesstraße.

Während der Bauzeit kommt es zu einem erhöhtem LKW-Anteil und andere durch die Bauarbeiten entstehende Emissionen, wie z. B. Baustellenlärm, Luftschadstoffe, Stäube und Erschütterungen. Die Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt und bei Beachtung der geltenden Vorschriften sowie der Durchführung gemäß dem Stand der Technik als nicht erheblich zu bezeichnen. Zudem ist die Herstellung einer temporären Baustraße beabsichtigt, so dass der Baustellenverkehr aus dem Ortskern und des Baugebietes „Auf den Kellern I“ gehalten werden kann.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt sind überwiegend in Form der Zunahme von Lärm durch wohnbauliche Nutzung und neu entstehenden Verkehr zu erwarten, wovon die angrenzende Wohn- und Mischbebauung am stärksten betroffen sein wird. Es ist aber nicht absehbar, dass diese Zunahme das übliche Maß überschreiten könnte, das immer gegeben ist, wenn ein Neubaugebiet in Nachbarschaft zum Bestand realisiert wird. Gesundheitsschädigende Folgen sind auszuschließen.

Das Plangebiet ist Schallimmissionen durch den Verkehr der L 415 ausgesetzt. Um die Verträglichkeit mit den geplanten Wohnnutzungen im Geltungsbereich zu prüfen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das als Anlage 3 Gegenstand der Begründung ist, auf die hiermit verwiesen wird.

Die Untersuchungen ergaben eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in folgenden Beurteilungszeiträumen und Bereichen:

- Im Tagzeitraum (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) in einem ca. 60 (nördliche Planungsfläche) bis 30 m (südliche Planungsfläche) breiten Streifen entlang der L 415 bis zu 7 dB(A), an dem am weitesten nördlich gelegenen Grundstücken um bis zu 10 dB(A),
- Im Nachtzeitraum (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) in einem ca. 65-40 m breiten Streifen entlang der L 415 bis zu 10 dB(A).

Im weit überwiegenden Teil der Planungsfläche wird der Orientierungswert tags und nachts deutlich unterschritten. Durch die Festsetzung einer Bereichsabgrenzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, in der passive schalltechnische Maßnahmen durchzuführen sind, können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Zudem erfolgt die Empfehlung, Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, zur straßenabgewandten (L 415) Seite zu orientieren. Grundsätzlich ist der Schallschutz aber bereits durch Fenster, die den aktuellen Anforderungen der Wärmeschutzverordnung genügen, ausreichend. Die passiven Maßnahmen wurden verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu konstatieren sind.

Die Planung hat vergleichsweise geringe Auswirkungen auf die Erholungsnutzung, da den acker- und weinbaulichen Nutzflächen im derzeitigen Zustand nur eine geringe Bedeutung für die Erholung zukommt. Die fußläufigen Wegeverbindungen auf den bestehenden Wirtschaftswegen zum freien Landschaftsraum bleiben erhalten und stehen auch zukünftig zur Verfügung.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschen sind nicht zu konstatieren.

## **8.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Zur Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschließlich einer Kartierung der Biotop- und Nutzungsstrukturen durch das Büro viriditas erstellt, der Gegenstand der Anlage 1 ist. Der Fachbeitrag wurde nach Erweiterung des Geltungsbereichs auf Grundlage ergänzender Kartierungen und Erfassungen fortgeschrieben. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Erhebungen zusammenfassend wiedergegeben.

### **8.2.1 Schutzgut Tiere**

#### Avifauna

Im Untersuchungsgebiet wurden 31 Vogelarten festgestellt, davon wurden 11 Arten als Nahrungsgäste bzw. Überflieger eingestuft. Die erfassten Arten sind Gegenstand nachstehender Tabelle.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	Rote Liste RLP	Rote Liste BRD	Schutz
Amsel	<i>Turdus merula</i>	B			§

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	Rote Liste RLP	Rote Liste BRD	Schutz
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	BV			§
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	BV?			§
Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	BV / Ü	3	V	§
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	BV			§
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	B / BV?			§
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	Ü			§
Elster	<i>Pica pica</i>	Ü/N			§
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	B	3	V	§
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	B			§
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	BV?		V	§
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	Ü			§
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	BV?			§
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	BV			§
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	BV	3	V	§
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>	BV?			§
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV			§
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	BV			§
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	Ü/N			§§
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	Ü/N	3	3	§
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	BV / BV?			§
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Ü/N			§
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Ü/N	3	3	§
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	BV / Ü			§
Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>	BV?			§
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	Ü			§§
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Ü/N	V	3	§
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	BV			§
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Ü / BV			§§
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	BV?			§
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	B			§

**Status:** B - Brutvogel, BV - Brutverdacht, BV? - Brutverdacht konnte bei den Begehungen nicht erbracht werden, eine Brut erscheint dennoch wahrscheinlich, Ü/N – Überflieger/Nahrungsgast

**Rote Liste Rheinland-Pfalz/BRD:** 3 – gefährdet, V - zurückgehend, Art in der "Vorwarnliste",

**Schutz:** § besonders geschützte Art; §§ - streng geschützte Art

Tabelle 2: Festgestellte Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung (Quelle: viriditas, 2020)

„Das Untersuchungsgebiet beherbergt die typische Vogelwelt des Siedlungsrandes und der Feldflur. Es kommen die typischen Arten der Ackerlandschaft (z.B. Feldlerche, Rabenvögel) und des Siedlungsrandes (z.B. wenig anspruchsvolle Arten wie Amsel, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Haussperling) vor. Der größte Teil der nachgewiesenen Vogelarten ist weit verbreitet und im Bestand nicht gefährdet“ (viriditas, 2020, S. 10).

Während der Bauphase kommt es zu temporären Störungen durch Lärm und visuelle Störungen innerhalb des Geltungsbereiches und der angrenzenden Biotope. Anlagebedingt ist ein Verlust des gesamten Geltungsbereichs als Bruthabitat und Nahrungshabitat zu verzeichnen. Der Verlust des Nahrungsraums wird

auf Grund der Ortsrandlage, des großräumigen Angebots an Nahrungsraum im unmittelbar nördlich angrenzenden Umfeld sowie der Mobilität der Arten als nicht erheblich eingestuft.

Im Untersuchungsgebiet wurden mit Schwarzmilan, Mäusebussard und Turmfalke drei gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Arten erfasst. „*Es besteht jedoch für die Arten Schwarzmilan und Mäusebussard keine hohe Relevanz für das Plangebiet, da die Arten jeweils als Nahrungsgäste eingestuft wurden. Da diese Funktion im näheren sowie weiteren Umfeld weiterhin erfüllt ist, sind die Arten in der Lage auf benachbarte Bereiche auszuweichen. [...]Der Turmfalke brütet in einem hohen Baum im besiedelten Bereich auf der gegenüberliegenden Straßenseite östlich des Geltungsbereichs*“ (viriditas, 2020, S. 11). Ebenso wurden die gemäß Rote-Liste gefährdeten Vogelarten Rauch- und Mehlschwalbe sowie der Star als Nahrungsgäste eingestuft.

Für die in der Rote-Liste geführten Vogelarten Haussperling und Bluthänfling liegt gemäß der Erfassung ein Brutverdacht vor, jedoch spielt der Geltungsbereich hauptsächlich als Nahrungsraum eine Rolle. Aus gutachterlicher Sicht wird der Nahrungsraumverlust für diese gefährdeten bzw. in der Vorwarnliste geführten Arten als nicht erheblich klassifiziert, da diese Arten wie auch die übrigen betroffenen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten Brutvogelarten keine hohen Habitatansprüche stellen und an häufige Nistplatzwechsel angepasst sind. Auf Grund des großräumigen Angebots an geeigneten Habitatstrukturen im Umfeld sind diese Arten in der Lage auf geeignete Lebensräume im Umfeld auszuweichen.

Die Feldlerche wurde bei allen Begehungen auf den Ackerflächen nordwestlich des Untersuchungsgebietes festgestellt. „*Die rückläufige Art brütet mit hoher Wahrscheinlichkeit südwestlich sowie nördlich des Vorhabensgebietes.*“ (viriditas, 2020, S. 12). Im Geltungsbereich wird lediglich das Flurstück 154/1 mit einer Größe von ca. 1,5 ha als Ackerfläche genutzt. Großflächige Ackerflächen erstrecken sich entlang der Landesstraße bis zur Renaturierungsfläche am Dünbach in einer Größenordnung von ca. 25 ha, so dass der Lebensraumverlust unter Zugrundelegung des Gesamtlebensraums als nicht erheblich eingestuft wird.

Zur Vermeidung von Tötungen von Einzelindividuen sind die Baufeldräumung sowie die Rodungsarbeiten im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum zwischen 01.10. und 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Durch die Schaffung der öffentlichen Grünfläche am Westrand des Geltungsbereiches werden künftig Biotopstrukturen entstehen, die den betroffenen ubiquitären Arten als Lebensraum dienen werden.

Weitere Arten oder Artengruppen sind nicht planungsrelevant. Kartierungen der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Zauneidechse sowie des Feldhamsters waren ohne Befund.

### **8.2.2 Schutzgut Pflanzen**

Die im Untersuchungsraum kartierten Biotop- und Nutzungsstrukturen sind der Anlage 1, Karte 1 zu entnehmen. Im Gebiet kommen wurden keine gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG geschützten Biotope und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie erfasst bzw. nachgewiesen.

Zum Zeitpunkt der Kartierung stellte sich der Geltungsbereich als ein Bereich dar, der durch überwiegend weinbaulich genutzt wird und daher von Strukturarmut charakterisiert ist. Lediglich im nordöstlichen Bereich existiert eine ruderale Wiese, die durch Strauchaufwuchs gekennzeichnet. Die innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden Biotoptypen sind Gegenstand der nachstehenden Tabelle.

<b>Biotoptyp</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Größe [m²]</b>	<b>Anteil</b>
<b>Landwirtschaftsflächen</b>			
Rebland	0 – geringwertig	16.419	43,28%
Getreideacker	0 – geringwertig	6.776	17,86%
Rapsfeld	0 – geringwertig	9.059	23,88%
<b>Grünland i. w. S.</b>			
Vielschnittrasen	1 – mäßiger Biotopwert	40	0,11%
<b>Ruderalbestände i. w. S.</b>			
Ruderales Wiese	1 – mäßiger Biotopwert	3.333	8,79%

<b>Biotoptyp</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Größe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anteil</b>
Ruderalbestand mittlerer Standorte	2 – bedingt wertvoll	311	0,82%
Pionierflur	1 – mäßiger Biotopwert	230	0,61%
<b>Gehölze</b>			
Strauchgehölz	2 – bedingt wertvoll	301	0,79%
<b>Siedlungsgebiete</b>			
Hausgarten	1 – mäßiger Biotopwert	46	0,10%
<b>Verkehrsflächen</b>			
Asphaltweg	0 – geringwertig	11	0,03%
Grasweg	0 – geringwertig	1.407	3,71%
<b>Summe</b>		<b>37.933</b>	<b>100%</b>

Tabelle 3: Biotoptypen und Bewertung

Bewertung

Die Bewertung erfolgt in 6 Wertstufen:

<b>Wertstufe</b>		<b>Kriterien</b>
<b>0</b>	geringwertig	Biotop entspricht nicht den Mindestanforderungen an Lebensräume aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes
<b>1</b>	weniger wertvoll/mäßiger Biotopwert	Biotop bietet eine Mindestausstattung als Lebensraum, liegt in der Wertigkeit unterhalb der Kartierschwelle für die landesweite Biotopkartierung
<b>2</b>	bedingt wertvoll	Biotop relativ häufig im Naturraum, durchschnittliche Ausprägung, Biotoptyp landesweit/bundesweit nicht gefährdet oder Biotoptyp landesweit/bundesweit gefährdet, aber Biotopzustand unterdurchschnittlich (geringe Größe, Beeinträchtigung), nicht signifikante Vorkommen von Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie, Einzelvorkommen gefährdeter, aber im Naturraum verbreiteter Arten oder nicht prioritärer Arten gemäß Anhang II bzw. IV FFH-Richtlinie bzw. Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie
<b>3</b>	wertvoll	Biotop weniger häufig im Naturraum, gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit/bundesweit gefährdet, signifikante Vorkommen von Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie bzw. untergeordnete Vorkommen von prioritären Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie, Vorkommen einer oder mehrerer seltener oder gefährdeter Arten, die auch im Naturraum selten sind, bzw. von Arten gemäß Anhang II bzw. IV FFH-Richtlinie, Einzelvorkommen von prioritären Arten gemäß Anhang II bzw. IV FFH-Richtlinie bzw. Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie, nur mittel- bis langfristig ersetzbar, oder Biotop regional/überregional bedeutsam, aber Biotopzustand unterdurchschnittlich
<b>4</b>	sehr wertvoll	Biotop selten im Naturraum, sehr gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit/bundesweit gefährdet, bedeutendere Vorkommen von Biotoptypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie, Vorkommen mehrerer gefährdeter und im Naturraum seltener Arten oder Arten gemäß Anhang II bzw. IV FFH-Richtlinie bzw. Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie, Biotop nur langfristig oder gar nicht gleichwertig ersetzbar, Biotop regional bedeutsam
<b>5</b>	besonders wertvoll	Biotop selten im Naturraum, sehr gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit/bundesweit stark gefährdet, bedeutende Vorkommen von Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie, Vorkommen zahlreicher gefährdeter und im Naturraum seltener Arten und Arten gem. Anhang II bzw. IV FFH-Richtlinie sowie Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie, Biotop nicht gleichwertig ersetzbar, Biotop überregional bedeutsam

Tabelle 4: Bewertungsstufen- und -kriterien



Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen die in Tabelle 3 aufgeführten Biotop- und Nutzungsstrukturen bau- und anlagebedingt vollständig verloren. Eine Zusammenfassung der Biotop- und Nutzungsstrukturen bezogen auf die Bewertung ist Gegenstand der nachstehenden Tabelle.

Bewertung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil
0 – geringwertig	33.672	88,77%
1 – mäßiger Biotopwert	3.649	9,62%
2 – bedingt wertvoll	612	1,61%
3 – wertvoll	0	0%
4 – sehr wertvoll	0	0%
5 – besonders wertvoll	0	0%
<b>Summe</b>	<b>37.933</b>	<b>100%</b>

Tabelle 5: Inanspruchnahme der Biotop- und Nutzungsstrukturen gemäß ihrer Bewertung

Die Biotope der Wertstufen 0 und 1 sind anthropogen überprägt, häufigen Störungen und Beeinträchtigungen ausgesetzt, leicht ersetzbar und weisen eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Es werden überwiegend Biotop- und Nutzungsstrukturen beansprucht, die geringwertig eingestuft wurden. In sehr untergeordnetem Maße werden bedingt wertvolle Biotope in der Größenordnung von gerundet ca. 610 m<sup>2</sup> beansprucht.

### 8.2.3 Biologische Vielfalt

Wie in den vorstehenden Kapiteln erläutert, sind innerhalb des Geltungsbereiches eine geringe Artenvielfalt und somit auch eine entsprechend geringe biologische Vielfalt nachgewiesen. Seltene oder gefährdete Arten sind im Geltungsbereich allenfalls als Nahrungsgäste vorhanden. Das Plangebiet weist hinsichtlich der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung auf.

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit Flächeninanspruchnahmen verbunden. Dies führt zu einem Lebensraumverlust von Vögeln sowie einem Verlust von Biotop- und Nutzungsstrukturen. Durch die Schaffung der öffentlichen Grünfläche am Westrand des Geltungsbereiches, sowie die Pflanzung von Straßenbäumen werden künftig Biotopstrukturen entstehen, die einigen betroffenen Vogelarten wieder als Lebensraum dienen werden.

### 8.3 Schutzgut Boden/Fläche

- Geologie/Boden: Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes mit vorherrschend Rigosol-Pararendzina aus Löß, Weinbergböden gekennzeichnet durch eine sehr hohe nutzbare Feldkapazität, schwach alkalisch.
- Bodenfunktionsbewertung: Auf Grund der weinbaulichen Nutzung liegen keine Daten zur Bodenfunktionsbewertung vor. Es werden, in Hinblick auf die vergleichbar kleine Datenlücke, die Informationen der Nachbarflächen – deren Einstufung weitgehend homogen ist – auf den Geltungsbereich übertragen.

Bodenfunktion	Klasse	
Standorttypisierung für die Biotopentwicklung	3	mittel
Ertragspotential	4	hoch
Feldkapazität	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen	3	mittel
Gesamtbewertung	3	mittel

- Erosionsgefährdung: Gemäß Einstufung der Wassererosionsgefährdungsklasse (Cross Compliance) hohe Erosionsgefährdung
- Relief: ca. 189 bis 185 m ü. NN, nach Norden hin abfallend
- Sonstiges: Es sind in der näheren Umgebung keine Altablagerungen, Altlastenstandorte oder -verdachtsflächen bekannt
- Hangstabilität: keine vermuteten oder nachgewiesenen Rutschgebiete in der näheren Umgebung verzeichnet

Während der Bauphase besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung der natürlich gewachsenen Bodenstruktur beispielsweise durch Bodenverdichtungen beim Einsatz der Baumaschinen oder durch Schadstoffeinträge in den Boden durch Treibstoffe oder Schmiermittel. Bei Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften während der Bauphase kann diese Gefahr jedoch auf ein unbedenkliches Maß minimiert werden.

Durch den gegenständlichen Bebauungsplan werden Versiegelungen in einer Größenordnung von ca. 21.250 m<sup>2</sup> planungsrechtlich ermöglicht (siehe Tabelle 1). Auf diesen Flächen kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen. Insbesondere die Funktion als Lebensraum für Pflanzen, die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gehen dabei vollständig verloren. Betroffen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Böden, so dass ein dauerhafter Verlust für die landwirtschaftliche Nutzung zu konstatieren ist. Der Verlust von Böden ist im naturwissenschaftlichen Sinne nicht ausgleichbar und somit als erheblich zu konstatieren.

Durch die Realisierung der öffentlichen Grünflächen ist durch die Extensivierung der bisher landwirtschaftlich genutzten Weinanbauflächen eine Aufwertung der Bodenfunktionen verbunden.

#### **8.4 Schutzgut Wasser**

- Schutzgebiete: Lage außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten
- Gewässer: keine Oberflächengewässer vorhanden, das nächstgelegene Gewässer ist der Welzbach als Gewässer III. Ordnung ca. 300 m nordöstlich
- Grundwasser: Lage in der großräumigen Grundwasserlandschaft der tertiären Mergel und Tone als Poren- und Kluftgrundwasserleiter mit einer vergleichsweise geringen Grundwasserneubildungsrate von ca. 21 mm/Jahr

Während der Bauphase besteht das Risiko einer Beeinträchtigung des Grundwassers durch einen Schadstoffeintrag von Betriebsstoffen. Bei Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften während der Bauphase kann diese Gefahr jedoch auf ein unbedenkliches Maß minimiert werden.

Die mögliche Überbauung und damit verbunden Versiegelung von ca. 21.250 m<sup>2</sup> führt zu einem Verlust der Versickerungs- und Wasserrückhaltevermögens auf dieser Fläche. Dadurch kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einer Abflussverschärfung. Da aber das Oberflächenwasser vollständig in eine am Welzbach geplante Fläche für die Niederschlagswasserverwertung vorgesehene Fläche geleitet und dort bewirtschaftet werden kann, sind keine Abflussverschärfung und keine Beeinträchtigung für den Gewässerhaushalt zu erwarten.

Zusammenfassend sind unter Zugrundelegung der in Kapitel 8.8 genannten Maßnahmen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich zu klassifizieren.

#### **8.5 Schutzgut Klima/Luft**

- Lokalklima/Bioklima: Die unversiegelten Flächen des Plangebietes stellen Kaltluftproduktionsflächen dar, auf Grund des unmittelbar anstehenden Böschungsgehölzes jedoch ohne nennenswerte siedlungsrelevante Abflussbahnen. Unter Berücksichti-

gung des im ländlichen Raum reichlich vorhandenen Angebotes an Kaltluftentstehungsflächen besitzen die Flächen im Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung für die Kaltluftproduktion.

- Vorbelastung: Auf Grund fehlender wirksamer Emissionsquellen von untergeordneter Bedeutung.

Während der Bauzeit sind Immissionen von Lärm, Staub und Abgasen zu erwarten, die jedoch auf Grund ihres temporären Charakters als unerheblich zu klassifizieren sind.

Die planungsrechtlich ermöglichte Versiegelung in einer Größenordnung von ca. 21.250 m<sup>2</sup> ist mit einem Verlust der vorhandenen Kaltluftproduktionsflächen und mit einer Erhöhung der Wärmebelastung ('Stadtklima') innerhalb des Geltungsbereiches verbunden.

Durch die festgesetzte offene Bauweise und die vergleichsweise geringe Bebauungsdichte können die Durchlüftungsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches jedoch ausreichend gesichert werden. Zudem werden durch die Festsetzung von 19 Straßenbäumen Biotopstrukturen geschaffen, die langfristig durch Regulierung des Mikroklimas und Filterung von Luftschadstoffen die Beeinträchtigungen verringern.

Die öffentliche Grünfläche i.V.m. den getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB am Westrand des Geltungsbereiches führt ebenfalls zu einer klimatischen Frischluftanreicherung.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Aspekte sowie der in Kapitel 8.8 beschriebenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft ausschließen.

## **8.6 Schutzgut Landschaft**

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Rheinhesisches Tafel- und Hügelland“ in der Untereinheit „Westplateau“. Der Bereich ist durch großflächige Rebkulturen sowie der Ortsrandlage geprägt. Großräumig betrachtet, handelt es sich bei dem Plangebiet um eine von der Hauptstraße durch eine bewachsene Böschung getrennte, nicht einsehbare Ortsrandsituation am Schnittpunkt der beiden flachen Talflanken von Welz- und Wethbach. Westlich bis nördlich folgen relativ ausgeräumte, lediglich durch Obstkulturen strukturierte Landwirtschaftsflächen.

Durch das Fehlen gliedernder Elemente wie beispielsweise der Gehölze oder einer kleinstrukturierten Nutzungsstrukturen ist die landschaftsraumtypische Vielfalt von untergeordneter Bedeutung.

Die Eigenart (das Unverwechselbare, Typische eines Landschaftsausschnittes; charakterisiert durch die natürlichen Standortverhältnisse und die landschaftsprägenden Nutzungen) ist hier in den gewachsenen Ortsrandstrukturen in Form von Haus- und Nutzgärten im Übergang zu weinbaulich genutzten Flächen zu erkennen. Diese sind ein regionaltypischer Teil der Kulturlandschaft.

Naturnähe – als Urwüchsigkeit und Ungestörtheit eines Landschaftsausschnittes – ist im Plangebiet, das völlig von menschlicher Nutzung überprägt ist, nicht mehr zu finden.

Die Realisierung des Bebauungsplans ist mit einer Siedlungserweiterung in die freie Landschaft verbunden. Es werden keine landschaftsbildprägenden Elemente beansprucht, da überwiegend Weinbergsflächen von dem Eingriff betroffen sind.

Um der Situation im Übergang zur freien Landschaft gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan eine geringere Bebauungsdichte festgesetzt. Das nach für allgemeine Wohngebiete maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird daher nicht voll ausgeschöpft, sondern auf eine GRZ von 0,32 bzw. GFZ von 0,64 begrenzt. Dadurch kann in Verbindung mit der festgesetzten offenen Bauweise der Eingriff in das Landschaftsbild auf ein vertretbares Maß verringert werden. Zudem werden durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen am Westrand des Baugebietes sowie der Pflanzung von 20 Straßenbäumen Biotopstrukturen geschaffen, die langfristig die Beeinträchtigungen verringern und ausgleichen. Darüber hinaus tragen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu einer Wahrung der städtebaulichen Struktur bei.

Insgesamt können somit Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft durch die getroffenen Festsetzungen deutlich minimiert werden.

## **8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Gemäß eingegangener Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe wurden nördlich des Friedhofes um das Jahr 1900 in zwei Meter Tiefe Reste einer römischen Badeanlage mit Hypocaust-Heizung vorgefunden. Demnach wird im Bereich des Bebauungsplanes eine römische Villenstelle vermutet. Auf Grund dessen wurde eine geomagnetische Prospektion beauftragt, die diese Vermutung bestätigte. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe hat bereits Grabungen durchgeführt und die archäologischen Funde dokumentiert.

An Sachgütern sind die im Süden angrenzenden bzw. folgenden Baugrundstücke mit ihren Gebäuden und Nebenanlagen zu nennen, die jedoch durch die Planung nicht beansprucht werden.

## **8.8 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

### Minimierung des Versiegelungsgrades

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,32
- Beschränkung der Straßenbreite auf 6,5 m
- Festsetzung einer Mindest- und Höchstgrundstücksgröße, somit indirekte Begrenzung der Grundflächen von Baukörpern durch die Beschränkung der Bezugsgröße für die Grundflächenzahl

### Minimierung der potenziellen Beeinträchtigungen für die Fauna

- Durchführung von Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar. Sollte dennoch der Eingriff im Zeitraum 01. März bis 30. September vorgesehen sein, ist der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auszuschießen
- Durchführung der Baufeldfreimachung (Abtrag von Oberboden) nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln oder nach Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.), sollte sich der Baubeginn verzögern, sind die Flächen durch regelmäßiges Grubbern oder Eggen (je nach Witterung alle 3 bis 4 Wochen) offenzuhalten.
- Als bestandsstützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter und/oder Fledermäuse vorzusehen.

### Maßnahmen zur Minderung der lokalklimatischen Beeinträchtigungen

- Förderung der Durchlüftung durch Beschränkung der Baudichte mittels Festsetzung der offenen Bauweise, einer Reduzierung der Grundflächen und einer Mindestgrundstücksgröße

### Sonstige Maßnahmen zur Minderung der ortsbildästhetischen Beeinträchtigungen

- Begrenzung der Gebäudehöhe und der Überschreitung des Firstes durch Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen
- Beschränkung der Platzierung von oberirdischen Nebenanlagen im halböffentlichen Raum durch Festsetzung eines Mindestabstandes zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen
- Restriktive Festsetzungen zu Einfriedungen zur Vermeidung unpassender Außenwirkungen in den öffentlichen Raum
- Ausschluss greller Fassaden und Außenwände zur Wahrung des diesbezüglich noch harmonischen Erscheinungsbildes der näheren Umgebung mit seiner bestehenden Bebauung

## **9 Umsetzung der Planung**

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich – mit Ausnahme der gemeindlichen Wege – in Privateigentum.

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sowie zur Erzielung von nutzungsgerechten Grundstückszuschnitten sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Bodenordnung kann durch verschiedene, sich teilweise ergänzende Instrumente erfolgen, so z. B. Umlegung nach §§ 45ff BauGB, Bereitstellung von Ersatzland gemäß § 55 Abs. 5 BauGB, freiwillige Umlegung oder freihändiger Erwerb von Teilflächen durch den Planungsträger. Die Finanzierung des gemeindlichen Anteils (10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gemäß §§ 127 bis 129 BauGB) erfolgt durch die Bereitstellung entsprechender Mittel im Haushalt.