

# BEBAUUNGSPLAN `IM SCHELMENKLAUER`

**Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 09.09.2021

## **BEGRÜNDUNG**

Stand: 30.09.2021



**DÖRHÖFER & PARTNER**

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

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

<b><u>INHALT:</u></b>	<b>Seite</b>
<b>1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Beschreibung des Geltungsbereiches.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen .....</b>	<b>9</b>
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen .....	9
4.2 Schutzgebiete oder -objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben .....	11
4.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen.....	12
<b>5. Standortalternativen.....</b>	<b>15</b>
<b>6. Erschließung.....</b>	<b>16</b>
6.1 Versorgung.....	16
6.2 Entsorgung.....	16
6.3 Verkehr.....	18
<b>7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>19</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	19
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	20
7.3 Bauweise.....	21
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	21
<b>7.5 Mindest- und Höchstgröße der Baugrundstücke .....</b>	<b>22</b>
7.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	22
7.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	23
7.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	23
7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	24
7.10 Sonstige Anpflanzungen.....	24
7.11 Erhalt von Pflanzungen .....	25
7.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes .....	25
7.13 Bedingtes Baurecht .....	26
<b>8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>26</b>
8.1 Dächer .....	27
8.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	28
<b>9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz .....</b>	<b>30</b>
9.1 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes.....	31
9.2 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht .....	31
9.3 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung .....	32
9.4 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter .....	32
9.5 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse.....	36
9.6 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen .....	37
9.7 Auswirkungen der Planung auf die Belange der Landwirtschaft .....	38
<b>11. Umsetzung der Planung.....</b>	<b>39</b>
11.1 Eigentumsverhältnisse .....	39
11.2 Bodenordnung.....	39
11.3 Kosten, Finanzierung.....	39
11.4 Flächenbilanz / Statistik.....	40

**Anlagen:**

• **Anlage 1: Schalltechnisches Gutachten**

SCHALLTECHNISCHES BERATUNGSBÜRO GSB: *Bebauungsplan 'Im Schelmenklauer'.  
Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim - Schalltechnische Untersuchungen.*  
Sankt Wendel, 21.07.2020.

• **Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung**

VIRIDITAS: *Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim Bebauungsplan 'Im Schelmenklauer'. –  
Artenschutzrechtliche Prüfung.*  
Weiler, 02.11.2020.

## **Begründung gemäß § 2a BauGB:**

### **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans**

#### **1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Im Schelmenklauer' wird erforderlich, um den Bedarf der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim an benötigtem Wohnbauland zu decken. Abgesehen von wenigen Baulücken sind in der Ortslage derzeit keine bebaubaren Flächen vorhanden. Die Ortsgemeinde kann selbst diese Bauwilligen nicht zur Verfügung stellen, da sie keine Eigentümerin dieser Grundstücke ist. Sämtliche unbebauten Flächen sind in privater Hand und für bauwillige Interessenten daher leider nicht verfügbar.

Gleichzeitig sieht sich die Ortsgemeinde, angesichts der relativ guten Verkehrsanbindung bei gleichzeitig hoher Wohnlagenqualität, immer noch einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime aus Reihen ihrer Bürger und sonstiger Ortsverbundener ausgesetzt, die durch (grundsätzlich anzustrebende) Nachverdichtungen bzw. Umnutzungen im Innenbereich mangels geeigneter und dafür verfügbarer Möglichkeiten nicht gedeckt werden kann.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen, sodass die grundsätzliche Standortfrage bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt wurde. Durch die Realisierung der Planung kann die Ortslage in diesem Bereich abgerundet und eine ästhetisch wie biologisch wirksame Randzone mit Erweiterungspotenzial definiert werden.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist in vereinfachter Form Gegenstand der nachstehenden Abbildung.



Abb. 1: Siedlungsrandlage von Ober-Hilbersheim mit Markierung der Lage des Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

[Quelle: Übersichtskarte der Bebauungsplanzeichnung].

Somit sind mehrere Belange, die nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen sind, bereits Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Planung, so v. a. (Nummerierung gemäß der Auflistung in diesem § 1 Abs. 6 BauGB)

- „2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (...) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...)“.

Auch der für Eigenentwicklungs-Gemeinden wie Ober-Hilbersheim im regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe RROP 2014 (dort Grundsatz G 13) aufgestellten Forderung nach einer ausreichenden Bereitstellung von Wohnungen für den örtlichen Bedarf soll hiermit Rechnung getragen werden.

Aus den genannten Gründen hat die Ortsgemeinde nun die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen, der eine organische Arrondierung südlich des Gebietes des Bebauungsplanes „Schmittpforte“ (der seit 1989 rechtskräftig ist) und südwestlich des Bebauungsplanes „Am Hummelberg II. Abschnitt“ (der seit 1981 rechtskräftig ist) vorsieht (dazu s. Übersichtskarte auf der Planzeichnung sowie Abb. 2).

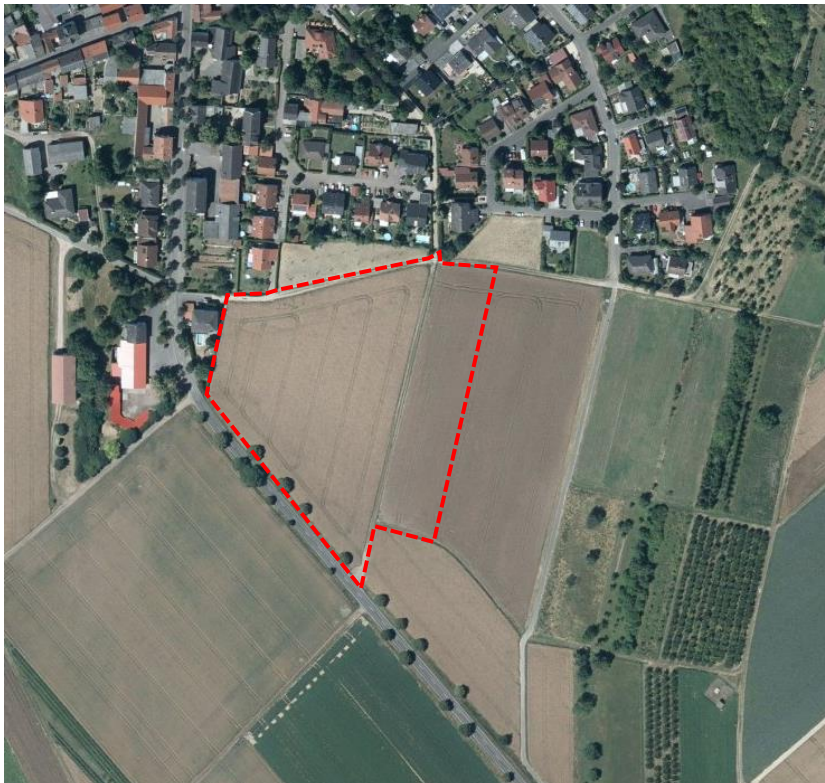


Abb. 2: Siedlungsrandlage von Ober-Hilbersheim mit Markierung der Lage des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).

[Quelle:

Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php))].

## **2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss**

Zur Verwirklichung der in Kap. 1 genannten städtebaulichen Ziele hat der Rat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim daher am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Im Schelmenklauer' beschlossen.

Da der Bebauungsplan im Sinne des § 13b BauGB die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, planungsrechtlich sichern soll, und auch die sonstigen dafür erforderlichen Voraussetzungen (u. a. Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 qm) erfüllt sind, wurde er als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die weiteren dazu erforderlichen Voraussetzungen sowie die Vorgehensweise und die Besonderheiten des Verfahrens sind in § 13a Abs. 1 BauGB geregelt.

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

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

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 2).
- *Abweichend von dieser Möglichkeit hatte eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung stattgefunden.*

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Vorschriften bzw. Leistungen abgesehen werden:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- dem Umweltbericht nach § 2a,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB ist im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nicht erforderlich.

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

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 01.12.2020 neben der Planannahme die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen, die vom 14.01.2021 bis einschließlich 05.02.2021 durchgeführt wurde. Mit Schreiben vom 04.01.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt.

Am 25.03.2021 hat der Rat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, die vom 17.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021 durchgeführt wurde. Mit Schreiben vom 24.05.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt.

Am 09.09.2021 hat der Rat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sowie den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen

### **3. Beschreibung des Geltungsbereiches**

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an den südlichen Rand der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim an. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an die L414 an, dahinter liegen landwirtschaftliche Flächen. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Der Geltungsbereich selbst stellt sich derweil als landwirtschaftliche Fläche dar mit einem querenden Wirtschaftsweg.

Nachfolgend werden weitere Parameter stichwortartig beschrieben.

#### **Verwaltungs-**

**Zuordnung:** Landkreis Mainz-Bingen, Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Gemarkung Ober-Hilbersheim

**Lage:** Im Außenbereich am Südrand der Ortslage Ober-Hilbersheim, nordöstlich der Straße L414

**Größe:** ca. 2,33 ha (Geltungsbereich)

**Höhe:** ca. 240-246 m ü. NN

#### **Naturräumliche**

**Einordnung:** Lage im Norden des Nördliches Oberrheintiefland

#### **Aktuelle**

**Raumnutzung:** Aktuelle landwirtschaftlich genutzt. Im Bestand befindet sich zudem ein querender Wirtschaftsweg.

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ober-Hilbersheim:

#### **• Geltungsbereich:**

Flur 3:	Flurstück 96/1	(1778 m <sup>2</sup> )
	Flurstück 96/2	(5333 m <sup>2</sup> )
	Flurstück 97	(3935 m <sup>2</sup> )
	Flurstück 98	(4182 m <sup>2</sup> )
	Flurstück 102	(2621 m <sup>2</sup> )
	Flurstück 103	(2008 m <sup>2</sup> )
	Flurstück 341	(1115 m <sup>2</sup> )
	Flurstück 342	(837 m <sup>2</sup> , nur teilweise)
	Flurstück 340	(805 m <sup>2</sup> , nur teilweise)
	Flurstück 313	(6733 m <sup>2</sup> , nur teilweise)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem nachstehenden Katasterauszug mit Luftbild zu entnehmen

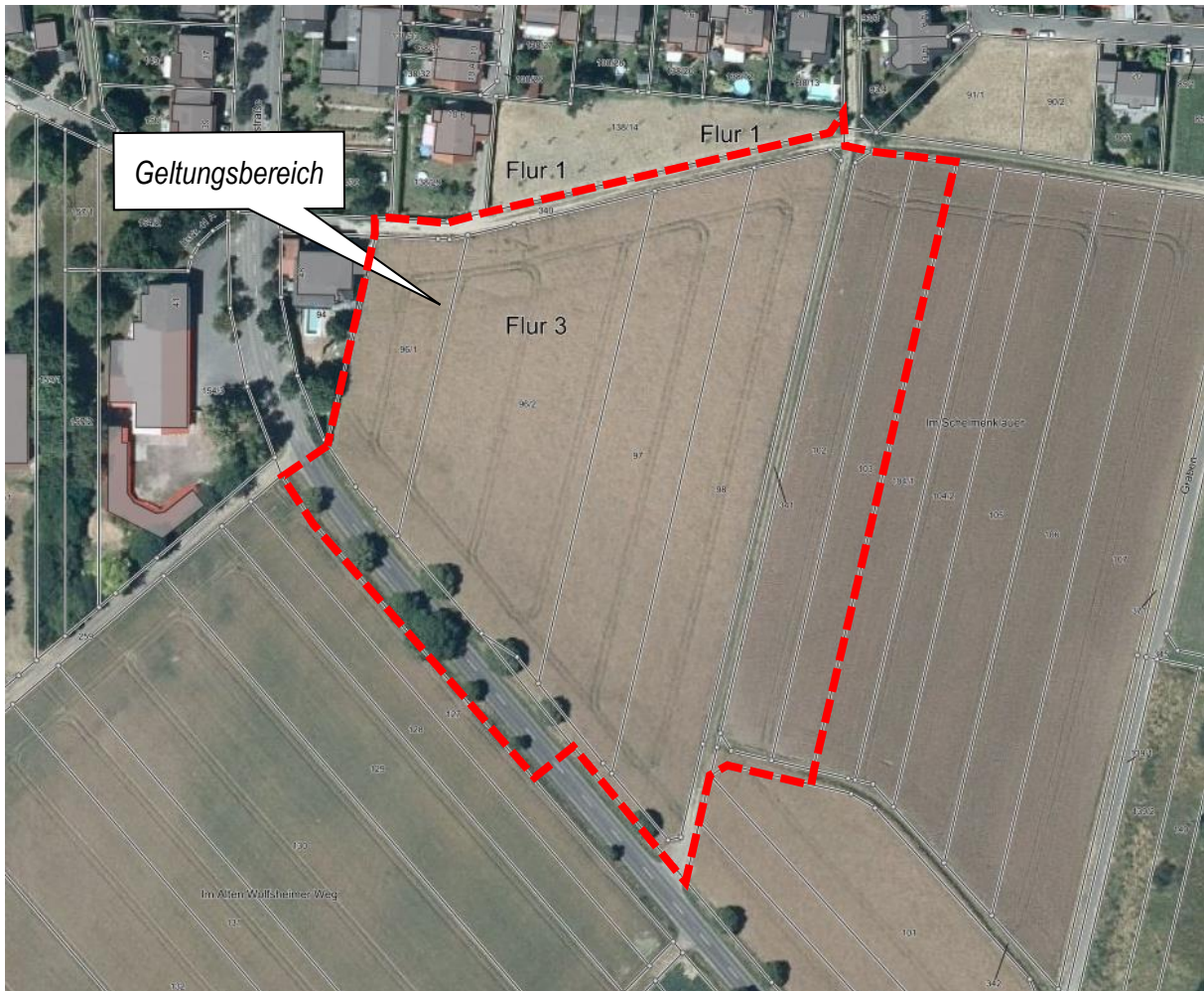


Abb. 3 Orthofoto des Plangebietes mit der näheren Umgebung mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (rote Strichlinie). (Abbildung unmaßstäblich, die Daten/Karten/Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open Database Lizenz.)



## 4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

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

- **Landesplanung** (Landesentwicklungsprogramm - LEP IV):

- Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostiziert für den Landkreis Mainz-Bingen im Zeitraum von 2012 bis 2035 gar einen Bevölkerungszuwachs von 6,2% (Grundlage: Raumordnungsbericht 2017).

Gemäß der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes für das Jahr 2030 (Basisjahr 2013) wird für die Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim eine Einwohnerzahl von 1.048 Personen vorhergesagt, was einer Abnahme um 12 Personen gegenüber der Zahl am 31.12.2017 entspräche.

- Sonstige Aussagen mit möglicher Bedeutung für die Planung:

Die VG Gau-Algesheim liegt in einem Raum, in dem mehr als 8 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten erreichbar sind, der somit eine 'hohe Zentrenreichbarkeit und – Auswahl' aufweist.

- **Regionalplanung**

(Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – RROP -, in Kraft getreten am 23.11.2015; Stand: 2. Teilfortschreibung 2019):

- Im RROP ist der Geltungsbereich als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ dargestellt.

- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim auch im neuen RROP zu den 'verdichteten Bereichen' gezählt.

Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt.

Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u. a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

Als **Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung** ist im RROP zudem der (inzwischen ja auch im Baugesetzbuch – u. a. in § 1 Abs. 5 und in § 1a Abs. 2 – verankerte) Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgesetzt worden, so u. a. in Kap. 2.2.5:

- *"Z 23 Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i. S. des BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken".*

- *Der gewählte Standort hat sich aus zahlreichen Erwägungen als sehr gut geeignet für die angestrebte Nutzung herausgestellt. In der Ortslage von Ober-Hilbersheim sind keine Flächen vorhanden, welche für ein derartiges Vorhaben als Mindestmaß anzusehende benötigte Flächengröße erfüllen könnte.*

*Auch ist bereits bei einer Auswertung des Luftbildes gut erkennbar, dass in dem sehr kompakten und relativ dicht bebauten Siedlungskörper von Ober-Hilbersheim keine hinreichend großen und für den angestrebten Nutzungszweck sinnvoll nutzbaren Brachflächen, Baulücken oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden sind, sodass das geplante Vorhaben im Siedlungsrandbereich entwickelt werden muss.*

- **Flächennutzungsplanung:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist das Plangebiet als Fläche für gemischte Bauflächen dargestellt (s. Abb. 4).

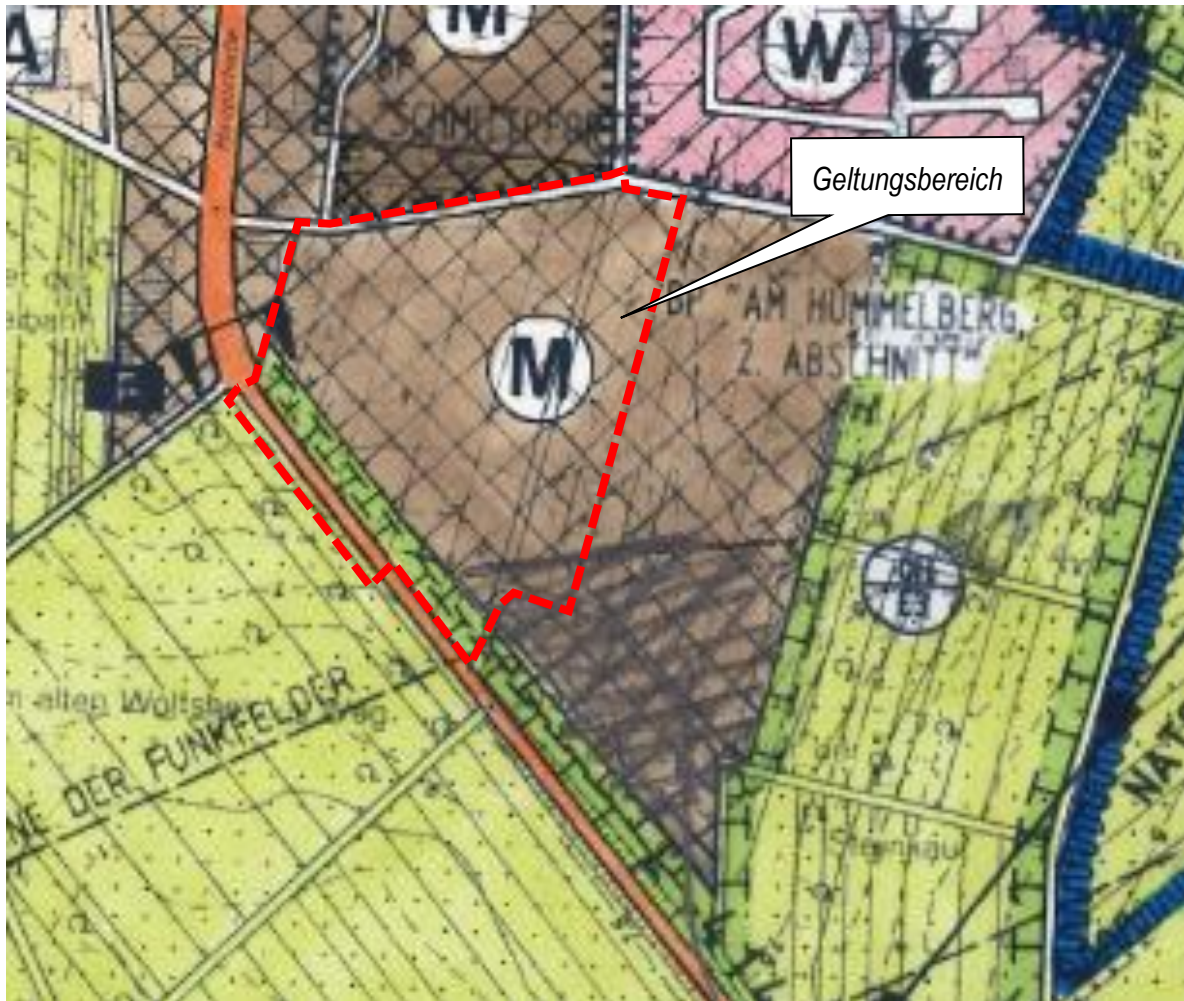


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim mit Markierung des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanung (unmaßstäblich).

Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an. Im Westen und Süden grenzen Flächen für die Landwirtschaft, sowie die L414 an den Geltungsbereich. Im Norden und Nordwesten schließen gemischte Bauflächen ('M') und Wohnbauflächen ('W') der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim an das Vorhaben an.

- **Landschaftsplanung:**

Im aktuellen Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Ackernutzung sowie teilweise als Fläche für Sonderkulturen Obstanbau ausgewiesen (s. Abb. 5).

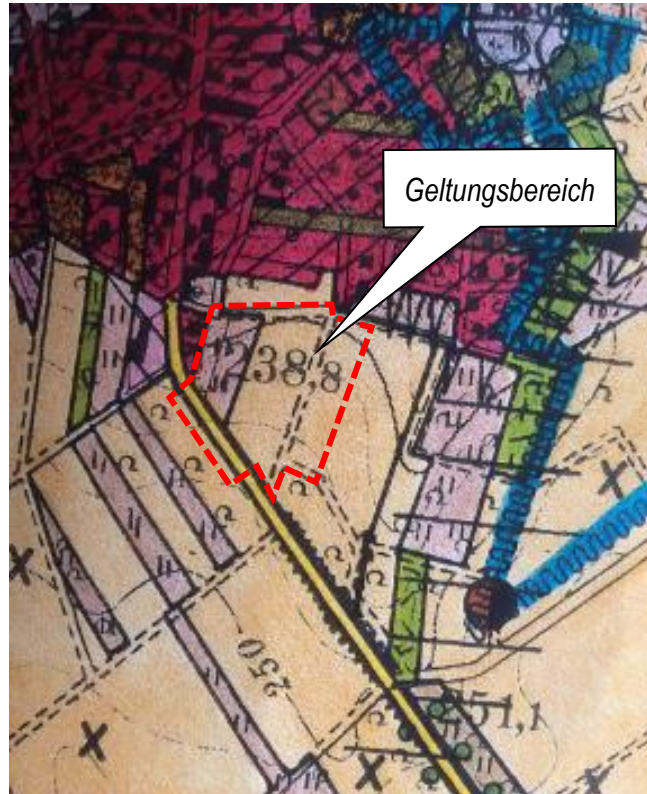


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim mit Markierung des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanung (unmaßstäblich).

## 4.2 Schutzgebiete oder -objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben

Im Folgenden wird aufgelistet, welche (durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen begründete) Schutzgebiete oder -objekte oder sonstige potenziell planungsrelevante Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen sein könnten.

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

Es sind keine NATURA2000-Gebiete von der Planung betroffen. Das nächstgelegene NATURA2000-Gebiet, das Vogelschutzgebiet 'Ober-Hilbersheimer Plateau' (VSG-6014-403) beginnt ca. 20 m südlich vom Planungsgebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L414.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Das Plangebiet liegt auch außerhalb von sonstigen naturschutzrechtlich begründeten Schutzgebieten.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet 'Welzbachtal von Hasenborn bis Atzelberg' (07-LSG-7339-003) befindet sich ca. 500 m nördlich des Geltungsbereichs.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert. Auch wasserrechtlich begründete Abstände zu einem Gewässer sind hier nicht zu beachten.

Das Gebiet liegt auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten in irgendeiner Form von Überflutungen betroffen sein könnten.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder -objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

### 4.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen

Generell sollten die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke),
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten), sowie
- 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.

Die speziellen Anforderungen an den Baugrund und an geotechnische Aspekte sollten beachtet werden. Das Einholen eines Baugutachtens vor Baubeginn obliegt der Entscheidung des Bauherrn.

- **Hangstabilität / Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen. Auch im näheren Umfeld der Ortslage von Ober-Hilbersheim und auf der gesamten Gemarkung der Ortsgemeinde liegen keine nachgewiesenen oder vermuteten Rutschgebiete.

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau bisher (Abruf: 15.02.2021) nicht verzeichnet [Quelle: [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=6](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6)].

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

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

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Vorhabenträgers zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den „Hinweisen und Empfehlungen“ im Satzungstext entsprechend ausgeführt.

### **Radonprognose**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radonprognose.html>] ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq / cbm) in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II (dazu s.u.).

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke  $\geq 20$  cm; sollte dies nicht möglich sein, so ist auf eine gasdichte Ausführung zu achten);

Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);

Abdichtungen von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen, Radonfolie) bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen

Abdichten von Kellertüren;

Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.

Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;

Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten);

Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschrägen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillar-brechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Bodengrundplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird dem Bauherren und seinen Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: [radon@lfu.rlp.de](mailto:radon@lfu.rlp.de), Telefon: 06131/6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen: [http://mapserver.lgb-rlp.de/php\\_radon/meta/erlaeuterungen.pdf](http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf).

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de), Telefon: 06131/9254-0).

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz zu sichern, wurden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Satzungstext (unter 'Hinweise und Empfehlungen') aufgenommen.

## 5. Standortalternativen

Im Vorfeld wurden von der Ortsgemeinde mögliche Alternativstandorte untersucht, wobei ohnehin nur Flächen in Betracht kamen, die für die geplante Nutzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ sinnvoll und verfügbar sind.

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

Wichtige Kriterien bei der Auswahl waren u.a. [*in Klammern jeweils Verweis auf städtebauliche Bedeutung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB*]:

1. Möglichst Nähe zu einer übergeordneten (Kreis- oder Landes-)Straße mit guter Anbindung (*wie vorstehend sowie Belange der Landwirtschaft und der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstaben a) und b) BauGB*).
  - Dies ist durch die naheliegende L 414, die direkt an das Baugebiet angrenzt in idealer Weise gewährleistet.
2. Möglichst geringe Belastung von Wohngebieten sowie von Gemeindestraßen (Anlieger- bzw. Wohnstraßen) im Plangebiet (*Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie Vermeidung von Emissionen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB*).
  - Dies ist durch die direkte Anbindung an die L 414 gewährleistet.
3. Möglichst geringer Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (*Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f., insbesondere Buchstaben a), c) und e) BauGB sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB*).
  - Zum einen ist durch die Inanspruchnahme einer ökologisch relativ wertarmen Landwirtschaftsfläche (ohne jegliche Gehölze oder sonstige Biotoprelevante Strukturen) eine geringe Eingriffssensibilität gesichert; zum anderen kann durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ein auch ortsbildästhetisch ansprechendes Baugebiet geschaffen werden.
4. Möglichst geringer Aufwand für die Anbindung an vorhandene Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen) - wirtschaftliche und eingriffsarme Erschließung des Standortes (*Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f., insbesondere Buchstaben a) und e)*

*BauGB, Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB sowie private Belange)*

- Auch dies ist durch die relativ unaufwändige Anknüpfbarkeit an die bestehenden Ortsnetze aller Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.
5. Verfügbarkeit der Fläche (*private Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB*).
- Die Fläche wird von der Ortsgemeinde im Laufe des Verfahrens ganzflächig erworben.

## **6. Erschließung**

Die Querschnitte der bestehenden und der geplanten öffentlichen (Verkehrs-)Flächen sind durchweg ausreichend dimensioniert, um die Verlegung sämtlicher Ver- und Versorgungsleitungen nach zeitgemäßen Standards innerhalb des öffentlichen (Straßen-) Raumes gewährleisten zu können.

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

Ausnahmen sind zulässig für oberirdische Entwässerungsanlagen, welche diese Beeinträchtigungen in der Regel nicht aufweisen.

### **6.1 Versorgung**

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden. Versorgungsträger ist die „wvr“ Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH (Bodenheim / Guntersblum).

- **Elektrizität**

Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen von der EWR GmbH in Worms mit elektrischer Energie versorgt. Eine Versorgung mit Energie kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden.

- **Erdgas**

Eine Versorgung mit Erdgas kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden.

- **Kommunikationsmedien**

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

### **6.2 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 Abs. 1 Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.

Da jedoch in Rheinland-Pfalz durch den § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz entsprechende Regelungsmöglichkeiten („wo und in welcher Weise Niederschlagswasser zu verwerten oder versickert werden soll“) 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 Abs. 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.

Der AVUS (Abwasserzweckverband untere Selz) erläutert die vorgesehene Niederschlagswasserbewirtschaftung wie folgt:

*„Die innergebietsliche Entwässerung soll im Trennsystem über Regenwasser- und Schmutzwasserkanalleitungen erfolgen.*

*Das im Neubaugebiet gesammelte Schmutzwasser wird an das nordöstlich vorhandene SW-System des AVUS in der Straße „Am Hummelberg“ angeschlossen.*

*Das im Neubaugebiet gesammelte Oberflächenwasser wird in nordöstlicher Richtung in das neu herzustellende Regenrückhaltebecken RRB 01 geleitet.*

*Das Rückhalteelement wird als offene Rückhaltung in erd-bauweise mit abgeflachten Erdböschungen hergestellt.*

*Das Retentionsvolumen wird ca. 500-600 m<sup>3</sup> betragen. Über anzuordnende Retentionszisternen auf den Einzelgrundstücken (jeweils ca. 4 m<sup>3</sup>) kann das erforderliche Volumen des Rückhaltebecken entsprechend reduziert werden.*

*Nach einer Drosselung erfolgt die Weiterleitung der Oberflächenwässer mittels Verrohrung bis zum Anschluss an das nord-östlich vorhandene Regenwassersystem des AVUS in der Straße „Am Hummelberg“. Von dort aus erfolgt eine Weiterführung in den „Welzbach“ über das vorhandene System.“*

**- Empfehlungen:**

Für die sachgerechte Flächenversickerung wird das Einholen eines geotechnischen Gutachtens empfohlen.

Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 Abs. 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.

Genauer im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung ist - in Abstimmung mit der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, der Unteren Wasserbehörde und den Verbandsgemeindewerken – festzulegen.

Eine gezielte Einleitung überschüssigen Wassers in den Untergrund oder gar in ein Gewässer bedingt auf jeden Fall ein vorgeschaltetes wasserrechtliches Verfahren.

- **Schutz vor Außengebietswasser**

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich „im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Im vorliegenden Fall 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 den nördlichen bis nordöstlichen Rand des Wohngebiets. 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.

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

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen, wurden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Satzungstext (unter 'Hinweise und Empfehlungen') aufgenommen.

- **Schmutzwasserentsorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Mainz-Bingen. Die Gebietserschließung ist so dimensioniert, dass sämtliche bebaubaren Grundstücke direkt an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, die von Fahrzeugen des Entsorgungsunternehmens (ohne wenden oder rückwärts fahren zu müssen) angefahren werden kann.

Die Abholung des Abfalls erfolgt unverändert über die Bereitstellung der Müllgefäße an den von dem Abfuhrunternehmen angefahrenen angrenzenden öffentlichen Straßen.

## **6.3 Verkehr**

- **Anbindung Fahrzeugverkehr**

Die verkehrsmäßige Anbindung für das Baugebiet erfolgt über eine direkte Anbindung an die L414. Die Zufahrt dient nur der Anbindung des Wohngebiets, es kommt zu keinem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen, da das Baugebiet nicht verkehrlich an bereits bestehende Verkehrsflächen angeschlossen ist.

- **Landwirtschaftlicher Verkehr / Wirtschaftswege**

Zur Gewährleistung der Erschließung der Landwirtschaftsflächen im Umfeld, werden der Wirtschaftsweg am Nordrand und am Südostrand erhalten.

- **Fußläufiger Verkehr / Fußwege**

Am Nordrand sollen zwei fußläufige Anbindungen zu dem hinter dem Wohngebiet liegenden Wirtschaftsweg geschaffen werden, wobei auch diese durch eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (eben mit der Zweckbestimmung 'Fußweg') planungsrechtlich gesichert werden sollen.

- **Überörtlicher Verkehr / Landesstraßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

Zur L414 hin wird im Bebauungsplan die 20 m breite Bauverbotszone nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) nachrichtlich eingezeichnet (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Dieser Bereich ist von Hochbauten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Diese Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG ausdrücklich auch für Werbeanlagen. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (und somit im vorliegenden Trassenabschnitt) gilt zudem die Baubeschränkungszone gemäß § 23 Abs. 1 LStrG.

Demnach bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 40 m bei Landesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Allerdings darf diese Zustimmung oder Genehmigung der Straßenbaubehörde gemäß § 23 Abs. 6 LStrG „nur versagt oder mit Bedingungen oder Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist“.

Die Anbindung wurde – über den Maßstab der Bebauungsplanung hinaus – detailgenau und frühzeitig mit dem Landesbetrieb Mobilität (Worms) - abgestimmt. Die zur L 414 hin zu beachtende 20 m breite Bauverbotszone nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) ist im Plan gekennzeichnet.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland zu decken und gleichzeitig die in einem WA allgemein zulässigen (und somit mit der Wohnnutzung gut und sinnvoll zu vereinbarenden) Nutzungen zuzulassen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise, im Einvernehmen mit der Gemeinde, zugelassen werden. Dies ist vor allem darin begründet, dass an anderen Stellen in oder am Rande der Ortslage derartige Nutzungen aus verkehrstechnischen und topografischen Gründen deutlich sinnvoller installiert werden können als in dem hängigen Plangelände, zumal diese Nutzungen in der Regel mehr Fahrzeugverkehr nach sich ziehen.

Es sind keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe; Tankstellen; etc.) zulässig, um das Wohnen und die übrigen in einem WA allgemein zulässigen Nutzungen in den Vordergrund zu stellen.

Nutzungen, die stärkeren Verkehr und sonstige Emissionen hervorrufen können und ein höheres Konfliktpotenzial gegenüber der bestehenden und der neu geplanten Wohnbebauung aufweisen, sollen damit ausgeschlossen werden.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren bestimmt.

- **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grund- (**GRZ**) und die Geschossflächenzahl (**GFZ**) festgelegt. Die Festsetzung der **GFZ** 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 0,35 wird hier eine **GFZ** von 0,6 als angemessen erachtet.

Die Bemessungen sichern eine Bebauungsform, die sich (auch durch die zu erwartende innere Durchgrünung) in das Ortsrand- bzw. Landschaftsbild eingliedern kann; gleichzeitig ist aber noch genügend Spielraum für die geplante Nutzung gegeben. Eine höhere Nutzungsdichte erscheint aufgrund der angrenzenden baulichen Gegebenheiten, den Wohnqualitätsbedürfnissen der Bevölkerung und der exponierten Situation am Ortsrand unmittelbar an der Landesstraße nicht vertretbar.

Mit diesen Festsetzungen soll eine für die Situation einer Verdichtungsrandzone angemessene Struktur geschaffen werden, die im Übrigen erfahrungsgemäß den überwiegenden Bedürfnissen der bauwilligen, einheimischen Bevölkerung entspricht.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf II festgesetzt. Für die Ermöglichung eines zweiten Vollgeschosses (u.U. Wohnnutzung auf mehr als 2 Geschossen) war auch wesentlich, dass der Grundwasserflurabstand in diesem Bereich gering ist und bei der Unterkellerung mit erhöhten Kosten gerechnet werden muss.

Gleichzeitig wird aber auch festgesetzt, dass keine weiteren Geschosse (Nicht-Vollgeschosse wie Staffelgeschosse, Dachgeschosse o.ä.) zulässig sind, um keine unproportional herausgehobene Bebauung zuzulassen, welche sich dann nicht mehr in die nähere Umgebung einfügen würde (zur weiteren Begründung siehe auch nachfolgende Erläuterungen zur korrespondierenden Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe).

- **Maximale Gebäudehöhe (GH) / Maximale Wandhöhe (WH)**

Um sicher zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich trotz der festgesetzten Geschossigkeit in die nähere Umgebung einfügen, ist es erforderlich, zusätzlich auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen verbindlich vorzugeben.

Dieses Ziel des Einfügens ist mit der ausschließlichen Beschränkung der Geschossigkeit nicht zu erreichen, da die bauordnungsrechtlichen Spielräume bei der Definition von Vollgeschossen und Nicht-Vollgeschossen es einem Bauherrn erlauben, durch eine geschickte Ausnutzung dieser Grenzen (v. a. bei Keller- und Dachgeschossen) tatsächlich mehr Geschosse (nur eben keine Vollgeschosse) und somit auch mehr oder weniger deutlich höher zu bauen. Außerdem wäre es möglich, die Höhe der Geschosse so hoch auszugestalten, dass eine unverhältnismäßige Baukörperhöhe erzielt werden könnte. Daher kann die städtebaulich hier erwünschte maximale Bauhöhe nur mit der konkreten Höhen-Vorgabe gesichert werden.

Die Festsetzung der Gesamthöhe der Baukörper (GH) ist wesentliche Voraussetzung, um die ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung etc. zu gewährleisten.

Die Bemessungen sichern andererseits aber auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen.

Die Festsetzung der Wandhöhe (WH); senkrechter Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe), bei geneigten Dächern die Trauflinie, bei Pultdächern die Trauf- und die Firstlinie) soll dazu dienen, eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen.

Die unterschiedlichen Höhen der verschiedenen Teilbereiche im Plan resultieren im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Lagen der jeweiligen Grundstücke zum festgesetzten Bezugspunkt.

Aufgrund der disparaten Bezüge der Grundstücke zur Planstraße (Eckgrundstücke; sehr unterschiedliche Grundstücksbreiten entlang der Planstraße) und des jeweiligen Höhenunterschiedes zu den Straßen, wird – zur Vermeidung von Missverständnissen - der jeweilige Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen im Plan mittels eines entsprechenden Planzeichens definiert.

Diese zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkte gelten jeweils nur für die dem jeweiligen Bezugspunkt am nächsten gelegene, durch eine Baugrenze definierte überbaubare Grundstücksfläche.

Die Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen, bspw. betrieblich oder technisch erforderliche Einrichtungen, z. B. technische Aufbauten Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um max. 1,0 m (sowie die Beschränkung ihres Grundflächen-Anteils auf maximal 5 % der gesamten Gebäudegrundfläche), dient einerseits der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Ortsrandbildes und eröffnet andererseits dem Bauherrn dennoch die Möglichkeit der Errichtung derartiger funktional bedingter Anlagen.

### **7.3 Bauweise**

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur am Siedlungsrand sowie zur Gewährleistung von ausreichenden Durchlüftungsmöglichkeiten wird für das Wohngebiet die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zugelassen, um dem unterschiedlichen Nachfrage-Bedarf verschiedener Nutzergruppen gerecht zu werden, ohne jedoch eine zu hohe Verdichtung - mit einer dann zu erwartenden Verkehrs- bzw. Fahrzeugdichte - zu forcieren, die v. a. durch Hausgruppen entstehen könnte.

### **7.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen von Grundstücken mit Einzel- und Doppelhäusern werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Um die Art der Grundstücksteilung nicht festzuschreiben, wird ein 'durchgezogenes' Baufenster mit (zwar beispielhaft vorgeschlagener, letztlich aber) offener Grundstücksteilung eingezeichnet.

In allen Teilgebieten werden 3 m breite Abstände zur jeweiligen Erschließungsstraße sowie zu öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wegen festgesetzt. Dies stellt das Mindestmaß dar, um einen möglichst großzügig wirkenden (halb-)öffentlichen Raum (ohne allzu straßennahe

und somit allzu erdrückend wirkende Baukörper) zu sichern. Andererseits werden aber auch keine höheren Abstände festgesetzt, um den Grundstückseigentümern keine vermeidbaren Einschränkungen hinsichtlich der Platzierung ihrer Baukörper und somit auch der Ausnutzung ihres Grundstückes aufzuerlegen.

Es werden ab der straßenzugewandten Baugrenze dann mindestens 12 m tiefe Baufenster definiert. Dieses Maß belässt den Eigentümern wiederum ausreichend große Spielräume für die Anordnung der Gebäude; andererseits sichert die gewählte Grenze auch zum einen eine annähernd harmonische Straßenflucht und vermeidet zum anderen, dass Häuser weit in der rückwärtigen Grundstücksteilen errichtet werden, woraus Nachbarschaftskonflikte entstehen können.

Zur Landesstraße 414 hin wird ein 20m breiter Streifen als Bauverbotszone dargestellt (nachrichtliche Übernahme). In diesem Bereich sind gemäß § 22 (1) Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) Hochbauten nicht zulässig.

## **7.5 Mindest- und Höchstgröße der Baugrundstücke**

Es werden Festsetzungen einer Mindestgrundstücksgröße getroffen: Diese beträgt für Einzelhaus-Grundstücke 380 m<sup>2</sup>, für Doppelhaus-Grundstücke 200 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 gleichzeitig getroffene 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.

## **7.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind - zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken – innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

In jedem Fall müssen derartige Anlagen dann aber einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten zu

- zu Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Damit derartige oberirdische Anlagen aber nicht störend im Bereich der Straßenflucht wirken, müssen sie außerhalb der Baugrenzen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen von 3 Metern aufweisen.

Zur Vermeidung angemessener Einschränkungen für Grundstücke, die auf zwei Seiten an solche Flächen angrenzen oder für Doppelhaushälften-Grundstücke, die nur einen seitlichen Grenzabstand zu einer solchen öffentlichen Fläche (Straße, Weg oder Grünfläche) hin aufweisen, wird ausdrücklich festgesetzt, dass für diese eine Ausnahme von der Einhaltung dieses Mindestabstandes gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden kann.

Diese Abstandsregelung gilt aber nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen) und für Standplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe sowie für Werbeanlagen.

Für die Errichtung von Garagen gelten die folgenden Vorgaben:

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 3,0 m betragen, um einer dem Orts- und Straßenbild abträglichen Platzierung im straßen-nahen Bereich vorzubeugen und um ausreichenden Spielraum für ein Fahrzeug vor der Garage zur Verfügung zu stellen.

Zur Verminderung übermäßiger Versiegelungen bzw. Bodenbefestigungen sowie zur Verbesserung des Nachbarschutzes wird aber auch ein Höchstabstand der Garage zur Erschließungsstraße von 10 Metern festgesetzt.

## **7.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (d. h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie 2 Wohnung pro Doppelhaushälfte). Damit will der Planungsträger diese Ausnutzung optional ermöglichen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht, dass die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden durch eine absolute Zahl oder eine Verhältniszahl festgesetzt wird (nicht aber je Baugrundstück; vgl. BayVGH, Urt. v. 12.09.2000, BauR 2001, 210), wobei sich mit der Angabe einer absoluten Zahl vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser) und mit der Angabe einer relativen Zahl die Wohn- oder Besiedlungsdichte des Gebietes steuern lässt.

## **7.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Anfallendes Oberflächenwasser ist weitestmöglich zur Versickerung zu bringen oder zurückzuhalten, soweit es nicht genutzt bzw. verwertet werden kann. Aufgrund dieses Zielkonzeptes wird im Nordosten des Gebiets ein naturnahes Rückhaltebecken hergestellt, um die Ableitung und Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser zu gewährleisten. Gleichzeitig soll das Becken auch einen naturnahen Ortsrand bilden, wozu auf diesen Flächen gleichzeitig die Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen festgesetzt wird. Diese Flächen werden zusätzlich durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB planungsrechtlich gesichert, um den Eindruck eines naturnahen Beckens zu gewährleisten. Umfang, Art und genaue Standorte der Pflanzungen und Ansaaten können aber erst im Zuge der konkreten Entwässerungsplanung - in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Mainz) - abschließend festgelegt werden, sodass derartige Maßnahmen im Bebauungsplan noch nicht verbindlich festgelegt werden können.

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

Es werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB verschiedene Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

### • Gestaltung des Lärmschutzwalls

Die genaue Art der Bepflanzung des geplanten Lärmschutzwalls bzw. der Böschungen und Randbereiche einer evtl. Wall-/Wand-Kombination bleibt einer Ausführungsplanung überlassen. Festgesetzt wird allerdings, dass die Böschungsseiten mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen sind, und dass dabei eine höhengestufte und abwechslungsreiche Pflanzung von (vor allem in der Anwuchsphase trockenheitsverträglichen) Gehölzen vorzunehmen ist. Dies dient dazu, die Wirkung des Walls als mehr oder weniger geometrisch regelmäßiger 'Erd-Körper' zu kaschieren oder zumindest zu mindern. Daher sollten bodendeckende Pflanzen nur in untergeordnetem Maße als 'Füll-Pflanzen' und keinesfalls großflächig mit einer Art verwendet werden.

Soweit technische Elemente (Wand, Gabionen o.a.) den geplanten Lärmschutzwall ersetzen oder ergänzen, entfallen die genannten Vorgaben bzw. sind diese Vorgaben auf die bepflanzbaren Teilflächen zu beschränken.

### • Gestaltung der Straßenrandbegrünung

Die südlichen jenseits der L414 gelegenen Flächen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dienen dem Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen. Die zum Erhalt eingezeichneten Alleebäume sollen weiterhin erhalten und gepflegt werden um die naturnahe und ästhetisch ansprechenden Eingangssituation von Ober-Hilbersheim zu gewährleisten.

## 7.10 Sonstige Anpflanzungen

### • Anpflanzung von Straßenbäumen

Baumpflanzungen im Seitenraum der Erschließungsstraßen sollen, ergänzend zu den übrigen Begrünungsfestsetzungen, im öffentlichen und privaten Bereich zur Belebung und inneren Durchgrünung des geplanten Bebauungsgebietes beitragen und damit vor allem die zu erwartende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mindern. Außerdem besitzen diese Pflanzungen nachweislich eine geschwindigkeitsreduzierende und somit eine verkehrsberuhigende Wirkung.

Hierzu sind im Seitenraum der Erschließungsstraße in der im Plan vorgegebenen Anzahl Pflanzscheiben von mindestens 1,5 x 2,0 m herzustellen und mit je einem heimischen Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der im Satzungstext aufgeführten Pflanzenliste zu bepflanzen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller o.ä.).

Um den Charakter der Straßen als gliedernde Elemente zu betonen, wird die Verwendung einer einheitlichen Baumart empfohlen, es ist jedoch auch eine Auswahl verschiedener Arten möglich.

Die in der Planurkunde des Bauleitplanes vorgegebenen Baumstandorte sind von der Anzahl her verbindlich einzuhalten, ihre Lage ist jedoch variabel und kann den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden.

### • Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke



Zur inneren Mindest-Durchgrünung der Privatgrundstücke des geplanten Wohngebietes wird verbindlich vorgegeben, dass auf jedem Baugrundstück einer Doppelhaus-Hälfte und eines Hauses einer Hausgruppe mindestens 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste oder wahlweise ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist, auf jedem Einzelhaus-Baugrundstück sind zwei solcher Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **7.11 Erhalt von Pflanzungen**

Im bereits erläuterten Sinne einer möglichst starken Durchgrünung des Plangebietes und vor allem zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsintensität werden 7 vorhandene Bäume sowie eine verkehrsbegleitende Grünfläche verbindlich zum Erhalt festgesetzt.

Für den Grundstückseigentümer selbst entstehen keine Einschränkungen durch den Erhalt der festgesetzten älteren Einzelbäume in den öffentlichen Raum hineinwirken. Somit werden zum einen die ökologischen aber auch die stadtgestalterischen Funktionen erhalten bleiben.

- An Einzelbäumen zu erhalten sind die die Alleebäume entlang der L414. Diese 7 Bäume begleiten die stark befahrene Landesstraße und wirken deutlich in den öffentlichen Raum hinein und wirken gleichzeitig als ästhetisch ansprechende Ortseingangssituation.

Auf weitere Vorgaben zum Erhalt sonstiger Einzelbäume oder Pflanzflächen wird verzichtet, zumal dies – auch angesichts der nicht vorhandenen hochwertigen Pflanzstrukturen im Geltungsbereich - unangemessen restriktiv wäre.

## **7.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

In einem vom Planungsträger beauftragten schalltechnischen Gutachten wurden Aussagen zu dem erforderlichen Lärmschutz der Wohnbebauung gegenüber der stark frequentierten Landesstraße L 414 getroffen.

Demnach sind folgende Immissionsrichtwerte einzuhalten:

<u>Allgemeines Wohngebiet (WA):</u>	tags max. 55 dB(A)	nachts max. 45dB(A)
<u>Abwägungsspielraum, 16. BImSchV:</u>	tags max. 59 dB(A)	nachts max. 49dB(A)

Die Untersuchungen ergaben, dass die Immissions-Orientierungswerte in einigen Teilbereichen des Plangebiets eingehalten werden konnten. Bei den Baufeldern nahe der L414 kommt es jedoch zu Überschreitung von 4 dB tagsüber und 5 dB nachts. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht um bis zu 5 dB wird die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes erforderlich. Daher wurde den vom Gutachter formulierten Bedenken, zur Erzielung von gesunden Wohnverhältnissen (sowie von Planungssicherheit), durch die folgende Kombination von Maßnahmen entsprochen:

- Es soll auf Höhe des Plangebietes ein Lärmschutzanlage (evtl. eine Wand oder eine Wall- / Wandkombination) in einer straßenseitigen Höhe von 3,00 m – gemäß dem Vorschlag des Gutachters in der nachträglichen Stellungnahme – errichtet werden.

Es wird eine Abknickung am südöstlichen Rand in Richtung Osten (entlang des Geltungsbereiches) vorgesehen werden. Die Lage des Lärmschutzwalls mit einem Mindestabstand des Böschungsfußes von 3,0 m zum Fahrbahnrand, ist im Rechtsplan eingezeichnet. Durch eine Erhöhung des Walls auf 3,0 m ist eine pegelmindernde Wirkung aufgrund der Höhe des Lärmschutzwalls vor allem im Erdgeschoss wahrnehmbar, auch in den Obergeschossen nimmt die Pegelminderung deutlich ab. Dadurch kann bereits der Schutz der Erdgeschosse und der Außenwohnbereiche zur Tageszeit gewährleistet werden.

- Des weiteren schlägt der Gutachter eine mögliche Verlagerung des Ortseingangsschildes vor. „Mit dieser Maßnahme würde nicht wie bisher eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h für Pkw und 80 km/h für Lkw auf Höhe des Plangebiets gelten, sondern ein Tempolimit von 50 km/h für Pkw und Lkw.“ Somit kann eine zusätzliche Lärminderung erzielt werden.

Die daraufhin beantragte (und vom Amt Ordnung und Verkehr, Abteilung Straßenverkehr, bei der Kreisverwaltung bereits positiv beschiedene) Realisierung der möglichen Verlegung des Ortseingangsschildes auf Höhe des südlichen Randes des Plangebietes wird seitens der Ortsgemeinde befürwortet und die Umsetzung bei den zuständigen Behörden (Landesbetrieb Mobilität Worms (LBM), Kreisverwaltung) beantragt.

Hinsichtlich des geplanten Lärmschutzwalls entlang der L 414 (A08/A11) ist die pegelmindernde Wirkung aufgrund der Höhe des Lärmschutzwalls vor allem im Erdgeschoss und somit auch den Außenwohnbereichen wahrnehmbar. Der Lärmschutzwall ist für das Plangebiet nicht zwingend notwendig, jedoch vor allem für die Außenwohnbereiche pegelmindernd. Das Gutachten<sup>1</sup> ist Anlage zur Begründung und somit Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanung.

## **8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im 2. Abschnitt der Textfestsetzungen werden mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen.

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

Dabei wird durchaus auch Bezug genommen auf die Gestaltung der nördlich bis westlich folgenden Alt-Bebauung, mit dem das neue Baugebiet künftig visuell korrespondieren wird, bspw. beim Blick aus östlichen Richtungen bzw. aus Richtung der neuen südlichen Ortseinfahrt. Mehr oder weniger signifikante Abweichungen von der hier noch (in Form und Farbe) relativ homogenen Dachlandschaft, bspw. durch Dacheindeckungen in bunten Modifarben o.ä., würden einen gestalterischen Bruch und somit auch unerwünschte Beeinträchtigungen der Harmonie des Ortsrandbildes nach sich ziehen, die der Gemeinderat vermeiden möchte.

Dies gilt nicht nur für den neu geplanten Siedlungsteil, sondern auch und gerade für die vorhandenen angrenzenden Siedlungsabschnitte, die vor solchen Erscheinungen geschützt werden sollen.

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

Auch werden die Vorgaben auf wenige (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) Elemente (Dächer, solare Energiegewinnung, Einfriedungen, Werbeanlagen, Abstellflächen für Müllgefäße o. ä.) beschränkt, während den

---

<sup>1</sup> GSB GbR SCHALLTECHNISCHES BERATUNGSBÜRO (2021): *Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim, Bebauungsplan „Im Schelmenklauer“*. Schalltechnisches Gutachten. St. Wendel, 21.07.2020.

künftigen Eigentümern die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleiben soll.

## **8.1 Dächer**

### Dachform und Dacheindeckung

Es sind mehrere gestalterische Festsetzungen zur Dachform und -farbe, Dachaufbauten und zur Dacheindeckung erfolgt.

Es wurden dabei u.a. Festlegungen zur zulässigen Dachform (nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, Pultdächer sowie Zeltdächer) und zur Dachfarbe (nur regionaltypische lehmgelbe bis gelbbraune, braune, rotbraune sowie ziegelrote Farbtöne, die in ihrer Vielfalt insbesondere den von der Ortseinfahrt auf Höhe des Plangebietes gut erkennbaren Ortskern Ober-Hilbersheim, aber auch die dem Plangebiet unmittelbar benachbarte Dachlandschaft prägen) getroffen.

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

Dabei wurde das nicht nur in der gesamten Ortslage von Ober-Hilbersheim allgemein, sondern insbesondere auch das in der näheren Umgebung vorherrschende Dachfarben-Spektrum vorgegeben, um ein möglichst einheitliches Gesamtbild an diesem Ortsrand zu verwirklichen und insbesondere die der Harmonie dieses noch gegebenen Gesamtbildes sehr abträglichen Modifarben zu vermeiden.

Diesem Gesamteindruck widerstünden insbesondere auch Dacheindeckungen, die – je nach Sonneneinstrahlung – auch unerwünschte, da stark außenwirksame und die Nachbarschaft mitunter störende Reflexionen hervorrufen können; daher werden glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Eine Abweichung von dem oben genannten Form- und Farbenspektrum wird jedoch mit begrünten Dächern zugelassen, deren ökologischer Wert hier höher gewichtet wird als das beabsichtigte geschlossene Erscheinungsbild, zumal begrünte Dächer aufgrund der natürlichen Farbtöne diesbezüglich kaum störend wirken.

Auch die als architektonisches Gestaltungselement in den letzten Jahren verstärkt aufgekommenen und nachgefragten Metaldächer werden zugelassen, allerdings nur, wenn sie eben nicht glänzen oder reflektieren und wenn das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln (mit der möglichen Folge einer Belastung für Boden und Grundwasser) ausgeschlossen sind.

### Solare Energiegewinnung auf Dächern

Generell ist jedoch – unabhängig von den vorgenannten Restriktionen - die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die ortsbildgestalterischen bzw. landschaftsästhetischen Belange.

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird jedoch festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Um die grundsätzlich erwünschte Solarenergienutzung aber im Einzelfall nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird eine Ausnahme-Regelung eröffnet, wonach von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben Abweichungen zugelassen werden können,

wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

### Dachaufbauten

Die getroffenen Vorgaben zur Gestaltung von Zwerchhäusern und Dacheinschnitten sollen die Integration in Orts- und Landschaftsbild (bei immer noch hohem Spielraum für verschiedene Bauweisen) sichern.

Die genannten Elemente werden lediglich in bestimmten Dimensionen und Abständen zu anderen Elementen bzw. zum höchsten Punkt des Hauptdaches zugelassen, um mehr oder weniger traditionelle Dachaufbauten und -proportionen zu fördern, die in der näheren Umgebung bisher auch eingehalten wurden.

Zudem werden auch Aussagen zur Gestaltung von Zwerchhäusern getroffen, um die Integration in Ortsbild und Landschaft (bei immer noch hohem Spielraum für verschiedene Bauweisen) zu sichern.

Die genannten Elemente werden lediglich in bestimmten Dimensionen und Proportionen zugelassen, um regionaltypische und traditionelle Dachaufbauten zu fördern, die in der näheren Umgebung bisher auch eingehalten wurden.

## **8.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Über die erläuterten Vorgaben zur Dachgestaltung hinaus werden weitere bauordnungsrechtliche Vorgaben getroffen.

### **• Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**

Das Gebot der gärtnerischen Anlage der nicht für Stellplätze, Zufahrten, Eingänge oder Müllabstellplätze genutzten Anteile der Vorgartenbereiche soll die Nutzung dieser Bereiche als Arbeits- oder Lagerflächen verhindern, die häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und dem Ortsbild abträglich sind. Außerdem soll damit auch indirekt die innere Durchgrünung und somit die lokalklimatische und ästhetische Optimierung des Baugebietes gefördert werden.

Die Beschränkung der Vorgartennutzung dient der Sicherung der (in den Straßenraum wirksamen) inneren Durchgrünung des Baugebietes im (halb-)öffentlichen Raum, ohne jedoch den Nutzungsspielraum des Grundstücksbesitzers für notwendige Zufahrten bzw. Stellplätze allzu sehr einzuschränken.

Auch die Festsetzung dieser Vorgaben für die sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke erfolgt aus den gleichen Gründen, hier nicht nur für die Wirkungen in den öffentlichen Raum, sondern auch aus Gründen des nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebotes.

Die getroffene Festsetzung, dass „lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind“, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen (im Folgenden seien nur die wichtigsten genannt), die letztlich auch öffentliche Belange berühren:

- Sie stellen eine vermeidbare Bodenversiegelung dar (bei wasserdurchlässigen Vliesen als Teilversiegelung, bei Folien gar als Vollversiegelung zu werten und daher auf die GRZ anzurechnen), welche die natürliche Grundwasserspeisung weiter verringert.
- Schotter-/Kiesflächen speichern im Sommer die Sonnenwärme und tragen zur Überhitzung der Städte und Gemeinden bei („Stadtklima-Effekt“).

- Diese Flächen sind in der Regel (zunächst) „biologisch tot“ - Pflanzen können nicht wurzeln, für Tiere sind sie weitgehend wertlos („Steinwüsten“).
- Wenn sich nach wenigen Jahren organische Substanz bildet (sofern Angewehtes nicht regelmäßig mit dem Laubbläser weggeblasen wird), wird häufig nach einigen Jahren mit giftigen Pestiziden (in anderen Ländern bereits komplett verboten) gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen (sehr häufig auch illegal, bspw. mit Mitteln wie Glyphosat).

In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet.

Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen.

Das darüber hinaus festgesetzte Gebot der Anlage von Vegetationsstrukturen ohne die Verwendung von Kunststoffmaterialien dient u. a. auch dazu, die in jüngster Zeit verstärkt aufkommende Verlegung von Kunstrasen auszuschließen. Dieser wird energie- und materialintensiv aus Polyethylen (PE) und Polypropylen (PP) hergestellt, entlässt – auch ohne die inzwischen von Verboten betroffenen Gummi-Granulat-Füllungen - Kunststoffpartikel in die Umwelt und endet irgendwann als Plastikmüll; dies gilt es zu vermeiden.

#### • **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 (so ausdrücklich Maschendrahtzäune) oder sonstigen 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 Grundstücksgrenze entlang dieser öffentlichen Flächen und zu der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze). Damit wird klargestellt, dass die Höhenbeschränkungen nicht nur auf der unmittelbaren Grundstücksgrenze gelten.

So sind in diesen Bereichen massive und somit stärker außenwirksame Elemente nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, während lichtere und damit nach außen weniger 'geschlossen' wirkende Elemente (wie Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 %) bis zu 1,50 m hoch errichtet werden können.

Hecken oder sonstige Pflanzungen hingegen, die auf den öffentlichen Raum zumeist eher belebend wirken, dürfen in Vorgartenbereichen in 2,0 m Höhe hergestellt werden, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden.

#### • **Werbeanlagen**

Schließlich werden restriktive Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des immer noch ländlich geprägten Ortsbildes in der exponierten Lage auch in einem Allgemeinen Wohngebiet unbedingt notwendig erscheinen. Werbeanlagen sollen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden. Hiermit sollen Werbetafeln an exponierten Fassaden von (Wohn-)Gebäuden (häufig an Ortseinfahrten) verhindert werden, die das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.

Auch stark außenwirksame Werbeanlagen werden - ebenso wie die Verkehrssicherheit gefährdende Anlagen – grundsätzlich ausgeschlossen, damit solche 'großstädtischen' bzw. 'industriell' anmutenden Elemente den immer noch dörflich geprägten Charakter Ober-Hilbersheim nicht beeinträchtigen.

So sind vor allem stark außenwirksame Werbeanlagen unzulässig: Dies betrifft leuchtende, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Laufschriften oder Wechselbildern bzw. Anlagen mit Intervallschaltung bei Leuchtreklame, Laserlichtwerbung nach Art sog. 'Skybeamer' o. ä. oder rotierende sowie anderweitig bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen. Neben ihrem „offensiven“ und häufig störenden Charakter (Stichwort „optische Umweltverschmutzung“) tragen einige der genannten Anlagen-Typen ohne Zweifel sogar dazu bei, wegen ihrer auf Ablenkung ausgerichteten Funktionen die Verkehrssicherheit zu gefährden.

Außerdem werden Flächen-Begrenzungen für freistehende Werbeanlagen festgesetzt, die nur in bestimmten Höchstmaßen errichtet werden sollen, um einen „optischen Wildwuchs“ solcher Elemente einzuschränken.

• **Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen (Abstellplätze für Müllbehälter)**

Dauer-Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, für Leergut oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich im vorderen oder im hinteren Grundstücksbereich in einem Abstand von bis zu 8 m zu einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o.ä.) abzuschirmen. Dies soll dazu dienen, diese oft unschönen Elemente wirksam und dauerhaft vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum zu schützen.

## **9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz**

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

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

Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

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

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

7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
  - a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
  - b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
  - c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
  - d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*

- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, (...)"

## **9.1 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes**

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand der Ortslage Ober-Hilbersheim, weist eine Größe von ca. 2,2 ha auf und wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Norden des Plangebietes grenzt unmittelbar der Siedlungsrand von Ober-Hilbersheim an. In östlicher Richtung grenzen Wiesen und Ackerflächen an die Vorhabensfläche. An der südwestlichen Grenze verläuft parallel die Landstraße L414, die von einer lockeren Baumallee eingefasst ist. Weiter westlich erstrecken sich große Ackerflächen.

Diese Flächen besitzen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie hinsichtlich der übrigen Schutzgüter eine untergeordnete Bedeutung.

In dem im Vorfeld der Bauleitplanung eingeholten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>2</sup>, welcher Anlage zur Begründung ist, findet sich eine Bestandsaufnahme in Text und Karte. Darauf basieren im Wesentlichen die nachfolgenden Aussagen.

## **9.2 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht**

Die planungsrelevanten Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht sind Gegenstand des Kapitels 4 der vorliegenden Begründung, auf das hiermit verwiesen wird.

Demnach sind keine Schutzgebiete nach Naturschutz- und nach Wasserrecht oder Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz von der Planung tangiert. Auch sonstige Aussagen aus naturschutz- oder wasserrechtlich begründeten Verordnungen oder wegen sonstiger naturschutz- oder wasserrechtlicher Erfordernisse sind nicht zu berücksichtigen.

---

<sup>2</sup> VIRIDITAS (2020): ORTSGEMEINDE Ober-Hilbersheim – Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG zum Projekt Bebauungsplan „Im Schelmenklauer“. Weiler, 02.11.2020

### 9.3 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung

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

lfd.-Nr	Festsetzungen / resultierende Versiegelungen	Fläche [m <sup>2</sup> ]
1	<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>13.877</b>
2	<i>Versiegelung resultierend aus Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35</i>	4.857
3	<i>maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO</i>	2.428
4	<i>resultierende Versiegelung des Allgemeinen Wohngebietes lfd.-Nr. 2 + 3</i>	7.285
5	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>5.075</b>
6	<i>davon Straßenverkehrsflächen</i>	3.855
7	<i>davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fußweg</i>	290
8	<i>davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Wirtschaftsweg</i>	930
10	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>4.299</b>
12	<i>davon Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</i>	1.202
13	<i>davon Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes</i>	2.618
14	<b>resultierende Neuversiegelung durch den Bebauungsplan lfd.-Nr. 4+5</b>	<b>12.360</b>
15	<b>Größe des Geltungsbereiches lfd.-Nr. 1+5+9+10</b>	<b>23.251</b>

Somit wird bei Realisierung des Bebauungsplans eine maximale Neuversiegelung von ca. 1,24 ha planungsrechtlich ermöglicht.

### 9.4 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Auf Grundlage der vorstehenden Bilanzierung der Neuversiegelung wird die Betroffenheit der genannten Belange bzw. der einzelnen umweltbezogenen Schutzgüter durch die Planung in folgender Tabelle kurz erörtert.

Belang	Situation im Plangebiet
Auswirkungen auf Pflanzen	Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes wird seit Jahrzehnten ackerbaulich genutzt und ist daher nutzungsbedingt stark anthropogen überprägt. Als große Einzelbäume kommen im Gebiet lediglich die locker bestandenen Winter-Linden ( <i>Tilia cordata</i> ) alleearartig entlang der Landesstraße L414 vor. Diese werden jedoch durch die Planung nicht tangiert und sollen erhalten bleiben. Lediglich in den Randbereichen der L414 sowie auf den Graswegen befinden sich Ruderale Wiesenbestände, die jedoch regelmäßig gemäht werden und zudem teilweise durch die landwirtschaftlich bedingten stofflichen Einträge (Pflanzenschutzmittel, Dünger) auf den benachbarten Flächen vorbelastet sein können. Die vorkommenden Biotoptypen sind häufigen anthropogenen Störungen und Beeinträchtigungen ausgesetzt, leicht ersetzbar und weisen daher eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sowie pauschal geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Belang	Situation im Plangebiet
	<p>Durch die Planung gehen die anthropogen beeinflussten Biotoptypen zunächst vollständig verloren. Durch die Festsetzung einer naturnah zu gestaltenden Versickerungsfläche am Nordostrand (s. Kap. 6.2) sowie der zu bepflanzenden südlichen Flächen zum Immissionsschutz werden jedoch mehrere neue Biotopflächen geschaffen, die im Vergleich zur ackerbaulichen Nutzung eine Aufwertung des Status quo bedeuten, da durch die vorgegebene Ausgestaltung vergleichsweise naturnahe Grünlandbereiche und Gehölzflächen entstehen werden.</p>
<p>Auswirkungen auf Tiere</p>	<p>Aufgrund der Lage im Siedlungsrandbereich und der intensiven ackerbaulichen Nutzung weist der Geltungsbereich eine untergeordnete Bedeutung für die Tierwelt auf. Im Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Erstellung des o. g. Artenschutzfachbeitrags eine typische Artzusammensetzung siedlungsbewohnender Vogelarten festgestellt. Als planungsrelevante Brutvogelart wurde lediglich die Feldlerche eingestuft, die jedoch zum Zeitpunkt der Erfassung nicht im Geltungsbereich brütete. Bei den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten handelt es sich um weit verbreitete und wenig spezialisierte Arten. Um aber negative Auswirkungen für Vogelarten der Feldflur während der Bauzeit sicher ausschließen zu können, ist die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28. / 29.02 des Folgejahres zulässig. (s. Kapitel 9.5)</p> <p>In Bezug auf die Fledermäuse ist von mindestens 14 vorkommenden Fledermausarten im Geltungsbereich auszugehen. Jedoch kann aufgrund der Habitatausstattung sowie des Fehlens hinreichend geeigneter Quartiermöglichkeiten das Vorkommen und somit eine Betroffenheit der Fledermausarten negiert werden. Sie kommen im Gebiet lediglich als Nahrungsgäste vor.</p> <p>Potenziell vorkommende und daher untersuchte streng geschützte Feldhamster sowie Reptilien kommen im Planungsgebiet nicht vor und sind demnach von der Planung nicht betroffen. Auch streng geschützte Amphibienarten sind im Planungsgebiet aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen nicht vorhanden.</p> <p>Für alle übrigen Arten bietet der ebenfalls Geltungsbereich keine ausreichenden Lebensbedingungen.</p> <p>Bei Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen auf die Tierwelt auszuschließen.</p>
<p>Auswirkungen auf Boden/Fläche</p>	<p>Die Böden im Geltungsbereich werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Wie die Kartierung der Bodenfunktionsbewertung des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zeigt, weisen die Böden in der Gesamtbewertung der Bodenfunktionsbewertung einen mittleren bis sehr hohen Funktionserfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen auf.</p> <p>Für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.</p> <p>Durch den gegenständlichen Bebauungsplan werden Versiegelungen in einer Größenordnung von ca. 1,25 ha planungsrechtlich ermöglicht (s. Kapitel 9.3). 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</p>

Belang	Situation im Plangebiet
	<p>als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gehen dabei vollständig verloren. Betroffen sind jedoch ausschließlich seit Jahrzehnten intensiv landwirtschaftlich genutzte Böden, so dass ein dauerhafter Verlust der gesamten Planungsfläche für die landwirtschaftliche Nutzung zu konstatieren ist. Der Verlust von Böden ist im naturwissenschaftlichen Sinne nicht ausgleichbar und somit als erheblich zu konstatieren.</p> <p>Durch die Festsetzung einer naturnah zu gestaltenden Versickerungsfläche sowie die Errichtung einer naturnah zu gestaltenden Lärmschutzwall / -wand Kombination werden Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, was aus Sicht des Bodenhaushalts im Vergleich zur ackerbaulichen Nutzung eine Aufwertung des Status quo bedeutet.</p>
Auswirkungen auf Wasser	<p>Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das dem Geltungsbereich nächstgelegene Gewässer ist der Welzbach, der ca. 330 m entfernt nördlich des Bebauungsgebiets verläuft.</p> <p>Als Grundwasserleiter kommen tertiäre Kalksteine vor, die als Kluftgrundwasserleiter eine geringe bis mittlere Grundwasserergiebigkeit aufweisen. Die Grundwasserneubildung beträgt jedoch auf Grund der niedrigen Niederschläge und hohen Verdunstungsrate lediglich ca. 19 mm/a - 36 mm/a und ist somit als gering einzustufen. Dem Geltungsbereich ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser eine geringe Eingriffsempfindlichkeit zuzuschreiben.</p> <p>Durch die planungsrechtlich ermöglichte zusätzliche Erhöhung der Versiegelung von ca. 1,25 ha wird der Oberflächenabfluss verschärft.</p> <p>Da aber das Oberflächenwasser im Gebiet auf der Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung zurückgehalten und über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden kann, sind keine Abflussverschärfung und keine Beeinträchtigung für den Gewässerhaushalt zu erwarten.</p>
Auswirkungen auf Luft/Klima	<p>Durch geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches und dem damit einhergehenden Verlust von Kaltluftproduktionsflächen ist in geringem Maße eine Erhöhung der Wärmebelastung im Plangebiet selbst und an den angrenzenden Siedlungsabschnitten durch erhöhte Abstrahlungswerte von Wänden und Belägen zu erwarten. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße Lage im ländlichen Raum, am Rande weiträumiger unbebauter Bereiche sowie dem großräumigen Angebot an Kaltluftproduktionsflächen im näheren Umfeld sind die zusätzlichen Beeinträchtigungen jedoch als nicht erheblich einzustufen.</p> <p>Die Vorgabe, auf jedem Baugrundstück pro angefangenen 150 qm bebauter oder versiegelter Fläche mindestens 1 standortgerechten Laubbaum zu pflanzen, dient der Sicherung der Mindestdurchgrünung, die auch lokalklimatische Gunstwirkungen aufweist.</p>
Auswirkungen auf Landschaft	<p>Das Landschaftsbild ist durch die Lage am Siedlungsrand geprägt. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Flächen, zur Durchgrünung etc. sowie die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Vorgaben dienen der Wahrung des Charakters des Ortsbildes und ermöglichen, unter Berücksichtigung der funktional und infrastrukturell erforderlichen Aspekte, eine stadtgestalterisch integrierte Entwicklung. Zudem ist die Außenwirkung bzw. die Einsehbarkeit dieses Gebietes relativ gering und im Wesentlichen auf die benachbarten Sied-</p>

Belang	Situation im Plangebiet
	lungsstrukturen beschränkt. Es gehen auf den völlig unstrukturierten Flächen des Plangebietes auch keine landschaftsästhetisch positiv wirkenden Flächen oder Elemente durch die Planung verloren.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p>Der Geltungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und nordwestlich grenzt bestehende Wohn- und Mischbebauung an. Das landwirtschaftlich geprägte Gebiet weist für die Erholungsnutzung eine vergleichsweise untergeordnete Bedeutung auf.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Planung hat geringe Auswirkungen auf die Erholungsnutzung, da den ackerbaulichen Nutzflächen im derzeitigen Zustand nur eine sehr geringe Bedeutung für die Erholung zukommt, keine Anlagen der Erholungs-Infrastruktur und keine Rad- oder Wanderwege betroffen sind.</p>
Auswirkungen auf biologische Vielfalt	Das auf zwei Seiten bereits von Bebauung und der L414 umgebene Gebiet weist im Hinblick auf die biologische Vielfalt dieses Kriterium eine relativ ungünstige Lage auf, da Vernetzungs- und Austausch-Beziehungen allenfalls für ubiquitäre und siedlungsangepasste Arten gegeben sind. Über der bei den Auswirkungen auf die Vegetation und die Tierwelt bereits erläuterten Beeinträchtigung hinaus ist eine zusätzliche Beeinträchtigung der Biodiversität durch die Planung als sehr gering zu bezeichnen. Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind angesichts der Lage des Plangebietes nicht zu erwarten, soweit die artenschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt werden.
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete	Keine Natura2000-Gebiete von der Planung betroffen.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Es sind voraussichtlich keine Kultur- oder Sachgüter von der Planung unmittelbar betroffen.
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch die Bauleitplanung – soweit darin regelbar – bzw. durch die anschließende Erschließungsplanung gewährleistet; ansonsten kein Einfluss durch die Bebauungsplanung.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Dies ist grundsätzlich Ziel des Planungsträgers; kein sonstiger Einfluss durch die Bauleitplanung.

<b>Belang</b>	<b>Situation im Plangebiet</b>
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Es werden keine Zielaussagen derartiger Pläne tangiert.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Die wesentliche Rechtsverordnung, die nach § 48a BImSchG zur Festlegung von Immissionswerten erlassen wurde, ist die 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft). Die 22. BImSchV enthält Grenzwerte für Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Stickoxide, Partikel und Blei in der Luft sowie Grenzwerte zum Schutz der Vegetation und von Ökosystemen. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht der Bebauungsplan die damit gesicherten Nutzungen. Deren Ansiedlung hat keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge, so dass sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität konstatieren lassen.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	Gemäß Überwachungsplan Rheinland-Pfalz sind im ländlichen Raum um Ober-Hilbersheim keine Störfallbetriebe gelistet, so dass Auswirkungen von schweren Unfällen auf das Plangebiet auszuschließen sind. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Erdbeben-, Hangrutschungs- und hochwassergefährdeten Gebieten. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes lassen sich keine besondere Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen, deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erhebliche nachteilige Folgen für die Umwelt haben könnten, ableiten.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von sehr geringer, vernachlässigbarer Bedeutung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bebauungsplanung – mit Ausnahme des Schutzguts Boden – keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

### **9.5 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse**

Zur artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde der oben bereits erwähnte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag erstellt, der als Anlage Gegenstand der vorliegenden Begründung ist.

Aus gutachterlicher Sicht lässt sich, mit Ausnahme kein artenschutzrechtliches Konfliktpotential ableiten. Lediglich für die Artengruppe der bodenbrütenden Feldlerche verbleibt ein Restrisiko, da im Zuge der Baufeldfreimachung (Abtrag von Oberboden im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen) Einzeltiere verletzt oder getötet werden können. Zur Vermeidung des Eintretens des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist daher der Oberbodenabtrag außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern durchzuführen. Bei Umsetzung der Maßnahme kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

*„Bei einer Beseitigung der Acker- und Krautvegetation (mit nachfolgender wiederkehrender Vegetationsstörung bis Baubeginn) in der Winterperiode (Oktober bis Februar) kann eine direkte Schädigung der Vogelarten des Gebietes und dessen Randbereichen im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) ausgeschlossen werden“ (viriditas 2020, S. 18,19).*

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist daher folgende Maßnahme zu sichern:

- Die Erdarbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes sind, zur Vermeidung einer möglichen Beeinträchtigung von Bodenbrütern, nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig.
- Von dieser Einhaltung des Zeitfensters kann allerdings abgesehen werden, sofern auf den unversiegelten Flächen des Geltungsbereiches ab Anfang März bzw. ab unmittelbar nach der Ernte in vierwöchigem Turnus die dortige Vegetation durch Mähen, Mulchen, Grubbern oder Eggen beseitigt wird, um das Anlegen von Nestern durch bodenbrütende Vogelarten zu verhindern.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden über diese zu sichernde Maßnahme hinaus noch drei weitere Empfehlungen vorgeschlagen, welche einer Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die im Umfeld lebenden Tiere bietet.

Folgende Empfehlungen wurden getroffen:

- *„Um die Population des Haussperlings vor Ort in einem vergleichsweise günstigen Erhaltungszustand zu erhalten, ist zu empfehlen bei der Eingrünung des Gebietes die von ihm benötigten Requisiten (Sandbadestellen, Brachestreifen und Hecken) in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. Zusätzlich wird die Anlage von Nisthilfen an neu entstehenden Gebäuden empfohlen“ (viriditas 2020, S. 19).*
- *„Die Anlage von Nisthilfen für Stare wird ebenfalls an neu entstehenden Gebäuden empfohlen“ (viriditas 2020, S. 19).*
- *„Die Beleuchtung innerhalb des geplanten (Wohngebiets) sollte möglichst insektenfreundlich angelegt werden“ (viriditas 2020, S. 19).*

Die Empfehlungen des Gutachters werden im Satzungstext in Hinweise und Empfehlungen aufgenommen.

## **9.6 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen**

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

Im vorliegenden Fall ist das Planungsgebiet in einem gemäß dem Flächennutzungsplan bereits als Mischbaufläche ausgewiesenem Gebiet bei dem keine flächenspezifischen Zielvorstellungen vorgegeben worden sind. Lediglich die allgemeinen Ziele der Landschaftsplanung, wie beispielsweise die Nutzung als Ackerland und zum Obstanbau wären daher hier gültig.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung gehen aber diese Zielvorstellungen bzw. die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umwelt- und Naturschutzes bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range nicht vor.

Verschiedene Gründe sind ausschlaggebend für die höhere Bewertung anderer Belange gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches, so v. a. die in § 1 Abs. 6 BauGB geforderte Berücksichtigung (bzw. hier eben Höher-Gewichtung) folgender Belange:

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

Im Plangebiet sind es vorwiegend die bereits in Kapitel 1 erläuterten städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen Belange, denen eine Priorität gegenüber denen des Natur- bzw. Umweltschutzes eingeräumt werden.

Die oben erläuterten Auswirkungen durch den zu erwartenden Eingriff sind unvermeidbar, wenn hier das angestrebte Bauland geschaffen werden soll, für das in Ober-Hilbersheim nachweislich Bedarf besteht. Ansonsten – bei einem Verzicht auf die Inanspruchnahme dieser Fläche – müssten diese Bauflächen an anderer Stelle im Randbereich des Gemeindegebietes entwickelt werden. Dabei würden aber zwangsläufig vergleichbare oder gar höhere Eingriffsintensitäten entstehen, da für diese Zwecke inzwischen keine stärker vorbelasteten Bereiche verfügbar sind.

## **9.7 Auswirkungen der Planung auf die Belange der Landwirtschaft**

### **a) Beschränkung der Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen**

Gemäß § 1a Abs. 2 S. 2 und 4 BauGB („Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“) werden - als in der Bauleitplanung anzuwendende Vorschriften zum Umweltschutz - u. a. auch folgende für die Landwirtschaft relevante Abwägungsbilange genannt: *„Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (...). Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“.*

Dabei soll in der Abwägung auch ausdrücklich der Bodenschutz-Grundsatz nach Satz 1 dieses § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt werden. Demnach soll mit Grund und Boden *„sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.*

Im vorliegenden Fall müssen auch landwirtschaftliche Nutzflächen (ca. 2,0 ha Ackerland) für das geplante Wohngebiet aus der Nutzung genommen werden. Deren Inanspruchnahme ist hier aber unumgänglich, da insbesondere Möglichkeiten der Innenentwicklung - somit die in obigem Gesetzestext genannten *„Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten“* - für die angestrebte Deckung des Wohnbaulandbedarfes (s. Kap. 1) nicht vorhanden sind.

Es sei dazu auf die Erläuterungen in Kap. 1 verwiesen. Die Möglichkeiten der *„Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung“* sind somit für den Umfang der beabsichtigten Wohnraumschaffung nicht gegeben. Dies war bereits im Rahmen der FNP-Fortschreibung geprüft worden, bei welcher die vorliegende Planfläche, die im Übrigen im Eigentum der Gemeinde liegt, als Mischbaufläche ausgewiesen wurde.

Das o. g. Gebot der Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß liegt nicht zuletzt auch im originären Interesse des Planungsträgers – dies nicht zuletzt, um den

Kompensationsbedarf zu mindern. Daher wird auch eine Unterschreitung der für ein Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan festgesetzt (dazu s. Kap. 7.2).

### **b) Beachtung der landwirtschaftlichen bzw. der agrarstrukturellen Belange bei der Inanspruchnahme von Kompensationsflächen**

In § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Verweis auf die auch im Bauleitplanverfahren gegebene Gültigkeit des § 15 Abs. 3 BNatSchG eingefügt.

In diesem § 15 Abs. 3 BNatSchG heißt es: *„Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.*

*Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden“.*

Dies ist hier unbeachtlich, da keine Kompensationsflächen benötigt werden.

## **11. Umsetzung der Planung**

Regelungen zur Umsetzung der Bebauungsplanung bzw. zur Realisierung der konkreten Vorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden im Durchführungsvertrag getroffen.

### **11.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits im Eigentum der Ortsgemeinde.

### **11.2 Bodenordnung**

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse ist kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

### **11.3 Kosten, Finanzierung**

Die Kostentragung für die Realisierung des Vorhabens verbleibt beim Vorhabenträger; Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag mit der Ortsgemeinde geregelt.

## 11.4 Flächenbilanz / Statistik

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

lfd.-Nr	Festsetzungen / resultierende Versiegelungen	Fläche [m <sup>2</sup> ]
1	<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>13.877</b>
2	<i>Versiegelung resultierend aus Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35</i>	4.857
3	<i>maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO</i>	2.428
4	<i>resultierende Versiegelung des Allgemeinen Wohngebietes lfd.-Nr. 2 + 3</i>	7.285
5	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>5.075</b>
6	<i>davon Straßenverkehrsflächen</i>	3.855
7	<i>davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fußweg</i>	290
8	<i>davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Wirtschaftsweg</i>	930
10	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>4.299</b>
12	<i>davon Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</i>	1.202
13	<i>davon Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes</i>	2.618
14	<b>resultierende Neuversiegelung durch den Bebauungsplan lfd.-Nr. 4+5</b>	<b>12.360</b>
15	<b>Größe des Geltungsbereiches lfd.-Nr. 1+5+9+10</b>	<b>23.251</b>

### Anlagen:

s. Inhaltsverzeichnis