



Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim

Bebauungsplan

„Schmittpforte, 1. Änderung“

(Teilaufhebung)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim
Kegelbahnstr. 13
55437 Ober-Hilbersheim

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbB
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Juli 2025

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB ...	3
A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	5
C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB	5
D. GRUNDLAGEN	6
1. Planungsgrundlagen	6
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	7
3. Bestandssituation	8
E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	9
1. Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhausen-Nahe“	9
2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim	10
F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	11
1. Natur- und Artenschutz	11
1.1. Schutzgebiete und -objekte	11
1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung	13
2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	16
2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete	16
2.2. Gewässer und Überschwemmungsgebiet	16
2.3. Außengebietswasser / Starkregen	17
3. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	18
4. Bestehende Leitungen	18
5. Sonstiges	19
G. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG	19
1. Hinweis zur Anwendung des §13a BauGB	19
2. Bestandssituation sowie Auswirkung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter	19
3. Landespflegerische Zielvorstellungen sowie Vorschläge zu grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet	20
H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	21
2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	22
3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	22
4. Belange des Umweltschutzes	22

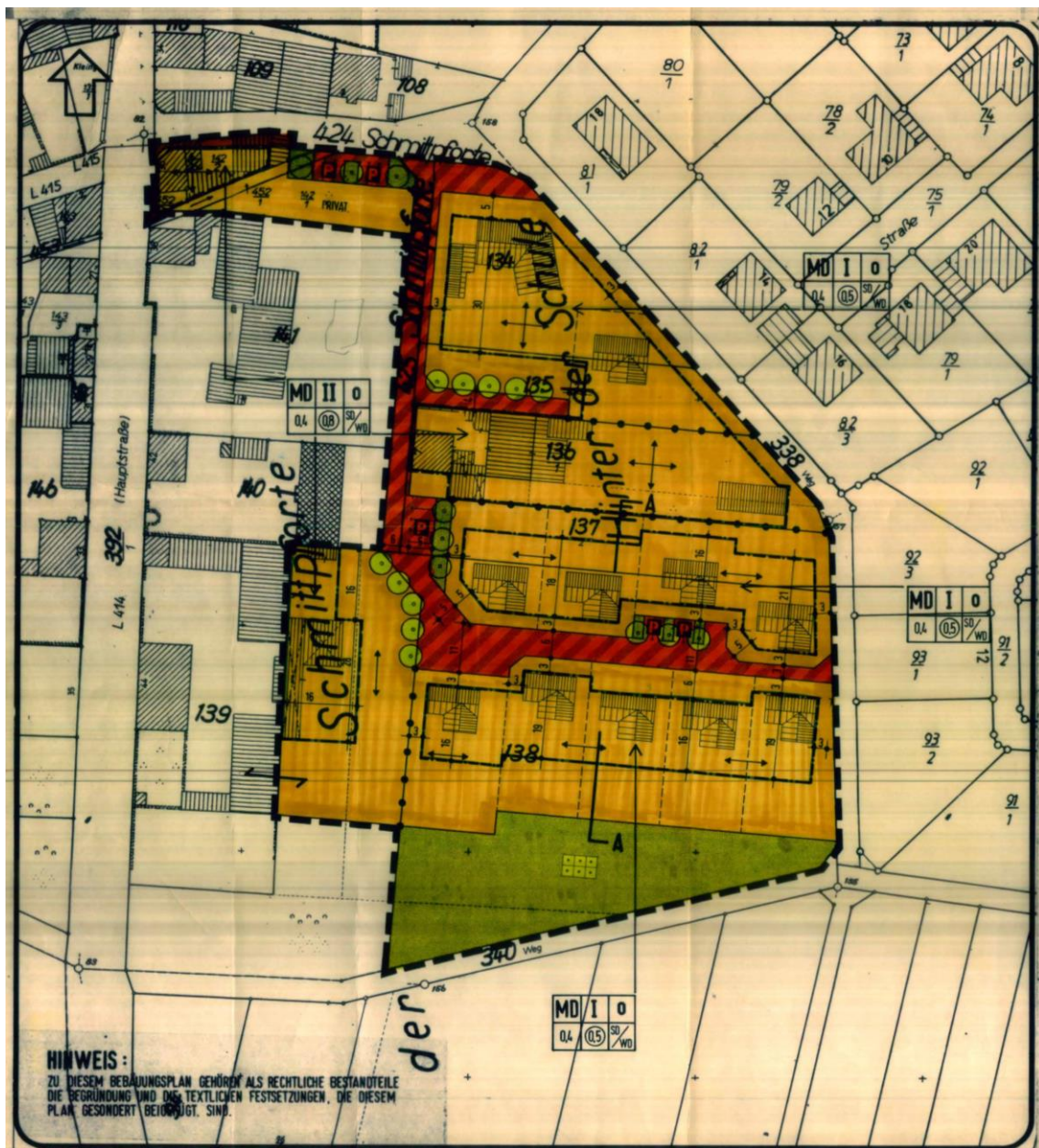
5. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	22
6. Weitere Auswirkungen	23
I. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER	23
1. Artenschutz	23
2. Landespfllege	24
3. Wasser	24
3.1. Anlagen an Gewässern 3. Ordnung	24
3.2. Starkregen	24
3.3. Grundwassernutzung	24
3.4. Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände	25
3.5. Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen	25
4. Boden	25
4.1. Boden und Baugrund	25
4.2. Altlasten	25
5. Geologiedatengesetz (GeolDG)	26
6. Archäologische Denkmäler und Funde	26
7. Geothermie	26
8. Leitungen der EWR Netze GmbH	27
J. PLANVERWIRKLICHUNG	28
1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen	28
2. Kosten der Bebauungsplanung	28

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFGSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan „Schmittpforte“ der Gemeinde Ober-Hilbersheim wurde am 23.01.1989 als Satzung beschlossen und am 01.06.1989 bekannt gemacht. Aufgrund der fehlenden Ausfertigung wurde er nachträglich am 20.04.1993 ausfertigt und erneut am 22.04.1993 rückwirkend zum 01.06.1989 bekannt gemacht.



Planzeichnung Bebauungsplan Schmittpforte der Gemeinde Ober-Hilbersheim 1989

Mit der vorliegenden 1. Änderung (Teilaufhebung) soll der nordwestliche Teilbereich des Bebauungsplans aufgehoben werden.



Kennzeichnung des Geltungsbereichs der vorliegenden 1. Änderung im Bebauungsplan Schmittpforte der Gemeinde Ober-Hilbersheim 1989

Die Parzellen im Nordwesten des Geltungsbereichs wurden vor folgendem Hintergrund in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen:

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigte die Gemeinde, den öffentlichen Busverkehr von der Hauptstraße über die Straßen Schmittpforte, Jahnstraße sowie Im Kleegarten zu führen. Da die bestehenden Gebäude auf der Parzelle 142/3 den Straßenraum verengen, sollten mit dem Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, bei einem Eigentümerwechsel die Gebäude rückzubauen und somit die Straße Schmittpforte zu verbreitern. In diesem Zusammenhang wurden weiterhin Stellplätze mit anzupflanzenden Bäumen festgesetzt.

Nachdem die Linienführung des öffentlichen Busverkehrs jedoch geändert wurde, sieht die Ortsgemeinde aktuell kein Erfordernis, in diesem Bereich an der bestehenden Bebauungsplanung festzuhalten. Die Festsetzung der Stellplätze sowie der anzupflanzenden Bäume wurden ebenfalls aufgrund der geänderten Linienführung des Busverkehrs nicht umgesetzt und daher von der Ortsgemeinde nicht mehr als erforderlich angesehen. Die aktuelle Bestandssituation wie auch die Parzellierung der Grundstücke entspricht in diesem Bereich nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde die Teilaufhebung des Bebauungsplans, um den Widerspruch zwischen rechtskräftigem Bebauungsplan und der Bestandssituation zu beheben.

Weiterhin ergab sich der konkrete Planungsanlass für die hier vorliegende 1. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes aus der Absicht, auf im nordwestlichen Gebiet befindlichen Parzellen ein Einfamilienhaus zu errichten. Auf diesen Parzellen wird im Bebauungsplan kein Baufenster festgesetzt, weiterhin ist der nördliche Bereich des Grundstücks als Straßenverkehrsfläche mit der Signatur „öffentliche Parkflächen“ sowie

als öffentliche Grünflächen mit Überlagerung „anzupflanzende Bäume“ festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden jedoch nicht umgesetzt (s.o.) und diese Flächen in die südlich angrenzende private Parzelle integriert. Auf der verbleibenden Grundstücksfläche, die im Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt ist, ist - unabhängig von der fehlenden Festsetzung eines Baufensters - aufgrund der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnitts eine Bebauung kaum möglich.

Nach der Teilaufhebung sind im vorliegenden Geltungsbereich Nutzungen zulässig, die in den Gebieten gemäß Baunutzungsverordnung zulässig sind, deren Eigenart sie entsprechen. Die Gebäude müssen sich gem. § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einpassen. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen richtet sich darüber hinaus nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

Die Kreisverwaltung Mainz-Bingen hat in diesem Zusammenhang eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt, wenn der Bebauungsplan entsprechend geändert oder teilaufgehoben wird.

Die Änderung der derzeit geltenden Fassung des Bebauungsplans erfordert, auch im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, die Aufstellung eines Änderungsplans in einem förmlichen Verfahren.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schmittpforte, 1. Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden

Beauftragt mit der Änderung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung; diese wird ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt.

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13a BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

Die Bebauungsplanänderung „Schmittpforte, 1. Änderung“ (Teilaufhebung) soll nach den Vorgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die hier zu beachtenden Kriterien sind nachfolgend dargelegt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB darf nur angewendet werden,

- a) wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.
- b) wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- c) wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,

- d) wenn keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

- zu a) Im Geltungsbereich der 1. Änderung (Teilaufhebung) ist keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung ist eine Bebauung des Geltungsbereichs zulässig, da der Geltungsbereich dann jedoch außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegt, besteht keine Festsetzung einer zulässigen Grundfläche. Der gesamte Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst jedoch lediglich 510 m², somit liegt die faktisch überbaubare Grundstücksfläche unter dem Wert von 20.000 m². Weitere Bebauungsplanungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung geändert oder aufgestellt werden, liegen nicht vor.
- zu b) Durch die Bebauungsplanänderung (Teilaufhebung) werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- zu c) Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- zu d) Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

D. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen der Bebauungsplanänderung (Teilaufhebung) sind:

- Bebauungsplan „Schmittpforte“ der Gemeinde Ober-Hilbersheim 1989
- rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim
- Ortsbegehung, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, 02/2025

- Abfrage LANIS RLP¹
- Abfrage Geoportal Wasser RLP²
- Abfrage GDKE RLP³
- Abfrage Sturzflutgefahrenkarten RLP⁴

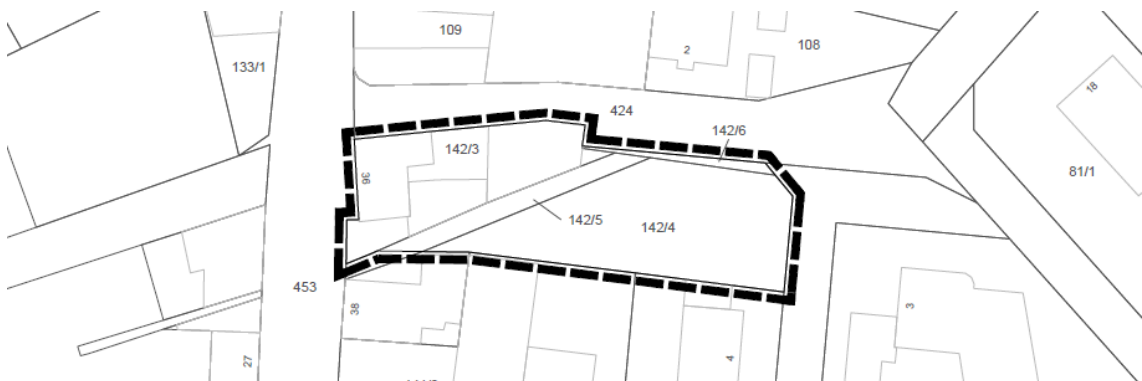
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortslage. Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Ober-Hilbersheim ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Ausschnitt aus der topographischen Karte, unmaßstäblich (Quelle: LANIS RLP, Zugriff 11/2024)

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst eine Größe von ca. 510 m². Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.



Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden 1. Änderung (Darstellung BBP Kaiserslautern, 02/2025)

¹ https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen im Bearbeitungszeitraum 11/2024 – 02/2025

² <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen im Bearbeitungszeitraum 11/2024 – 02/2025

³ <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>, abgerufen im Bearbeitungszeitraum 11/2024 – 02/2025

⁴ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>, abgerufen im Bearbeitungszeitraum 11/2024 – 02/2025

3. Bestandssituation



Luftbild ungefähre Lage Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans (blau) sowie der vorliegenden 1. Änderung (rot), (Darstellung BBP 11/2024, Quelle: LANIS RLP, Zugriff 11/2024)

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans stellt sich als Dorfgebiet dar, er ist nahezu vollständig bebaut, mit Ausnahme des Geltungsbereichs der vorliegenden 1. Änderung befinden sich im Geltungsbereich keine unbebauten Grundstücke. Die Freiflächen der Grundstücke 134/2 und 134/4 sind als Gartenflächen gestaltet und genutzt.

Die im Süden des Geltungsbereichs festgesetzte Grünfläche „Dauerkleingärten“ wurde als öffentliche Grünfläche gestaltet.

Der westliche Bereich des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung (Parzelle 142/3) ist dicht bebaut. Die Parzelle 142/4 ist mit einzelnen Siedlungsgehölzen bewachsen. Im südlichen Randbereich befindet sich eine Reihe größere Nadelgehölze (Schwarzkiefer (*Pinus nigra*) und Tanne (*Abies spec.*)). Im nördlichen und östlichen Grenzbereich der Parzelle befinden sich einzelne kleinere Gehölze und Sträucher wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kirsche (*Prunus spec.*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*).

Die Parzelle 142/5 befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde, innerhalb dieser Parzelle befindet sich ein verrohrter Gewässerablauf.



(A) & (B) Blick Richtung Südwesten auf den unbebauten Teil des Plangebietes; (C) Blick Richtung Westen entlang der Grenze des Plangebietes; (D) Blick Richtung Süden auf die Freifläche im Plangebiet; (E) Blick auf den bebauten Teil des Plangebietes Richtung Westen entlang der Straße „Schmittpforte“ in Richtung „Hauptstraße“; (F) Blick Richtung Südosten auf das Bestandsgebäude im Plangebiet von der „Hauptstraße“ aus (Quelle: BBP 24.02.2025)

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung bzw. der Änderung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen hierzu insbesondere nachfolgende Aspekte:

1. Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

Im seit April 2022 verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe in der Fassung der 2. Teilfortschreibung des ROP 2014 wird der Geltungsbereich als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung (Teilaufhebung) berührt weder Vorrangausweisungen noch sonstige flächenbezogene Belange oder textlich formulierte Ziele der Regionalplanung.

Es ist daher davon auszugehen, dass die vorliegende gemeindliche Änderungsplanung den Zielen und Anforderungen der Raumordnung entspricht.

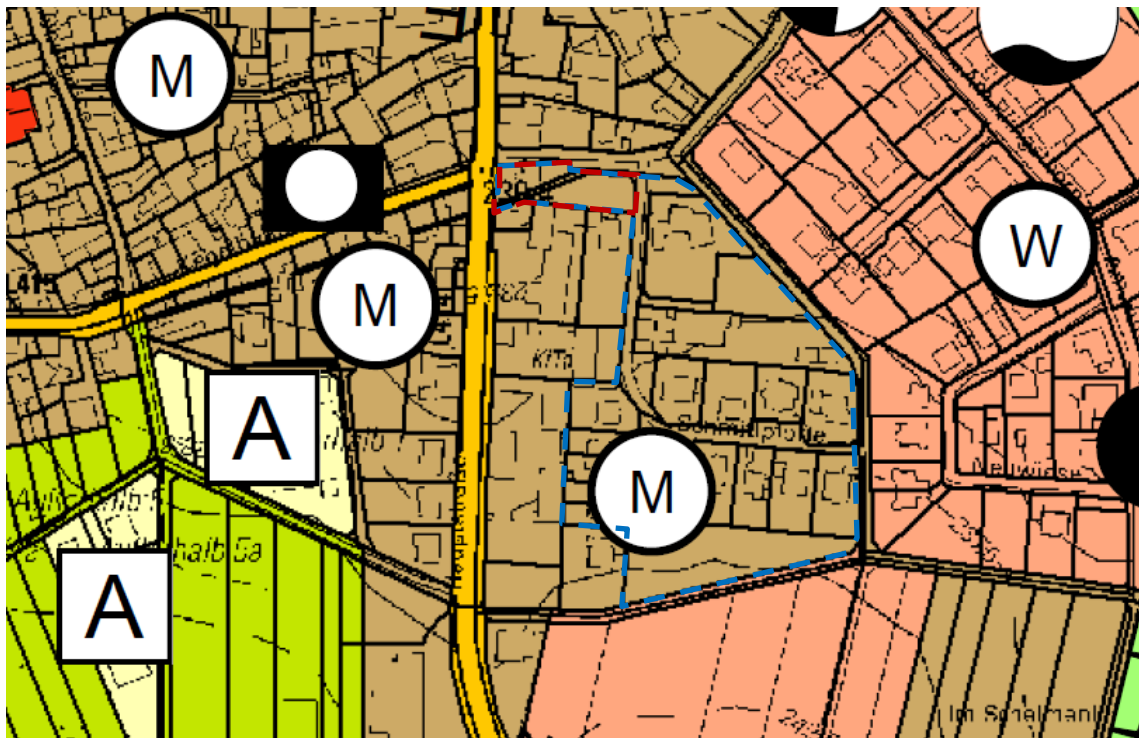
2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim wird der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung vollständig als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans entsprechen demnach der Darstellung des Flächennutzungsplans.

In diesem Zusammenhang wird hier darauf hingewiesen, dass sich in Folge der Teilaufhebung die Zulässigkeit von Bauvorhaben zukünftig nach den Vorgaben des § 34 BauGB richtet.

Die Rechtsprechung führt hierzu aus, dass bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Flächennutzungsplan unbeachtlich ist. Das Baugesetzbuch geht von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Innenbereichs aus. Die Feststellung, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, darf daher ausschließlich auf Grundlage der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse getroffen werden, nicht aber auf Grund von Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans (blau) sowie der vorliegenden 1. Änderung (rot) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim (Darstellung BBP Kaiserslautern 11/2024)

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Zur Berücksichtigung von fachplanerischen Vorgaben und Rahmenbedingungen wird hier auf die Inhalte der Fassung des Ursprungsbebauungsplanes „Schmittpforte“ verwiesen.

1. Natur- und Artenschutz

1.1. Schutzgebiete und -objekte

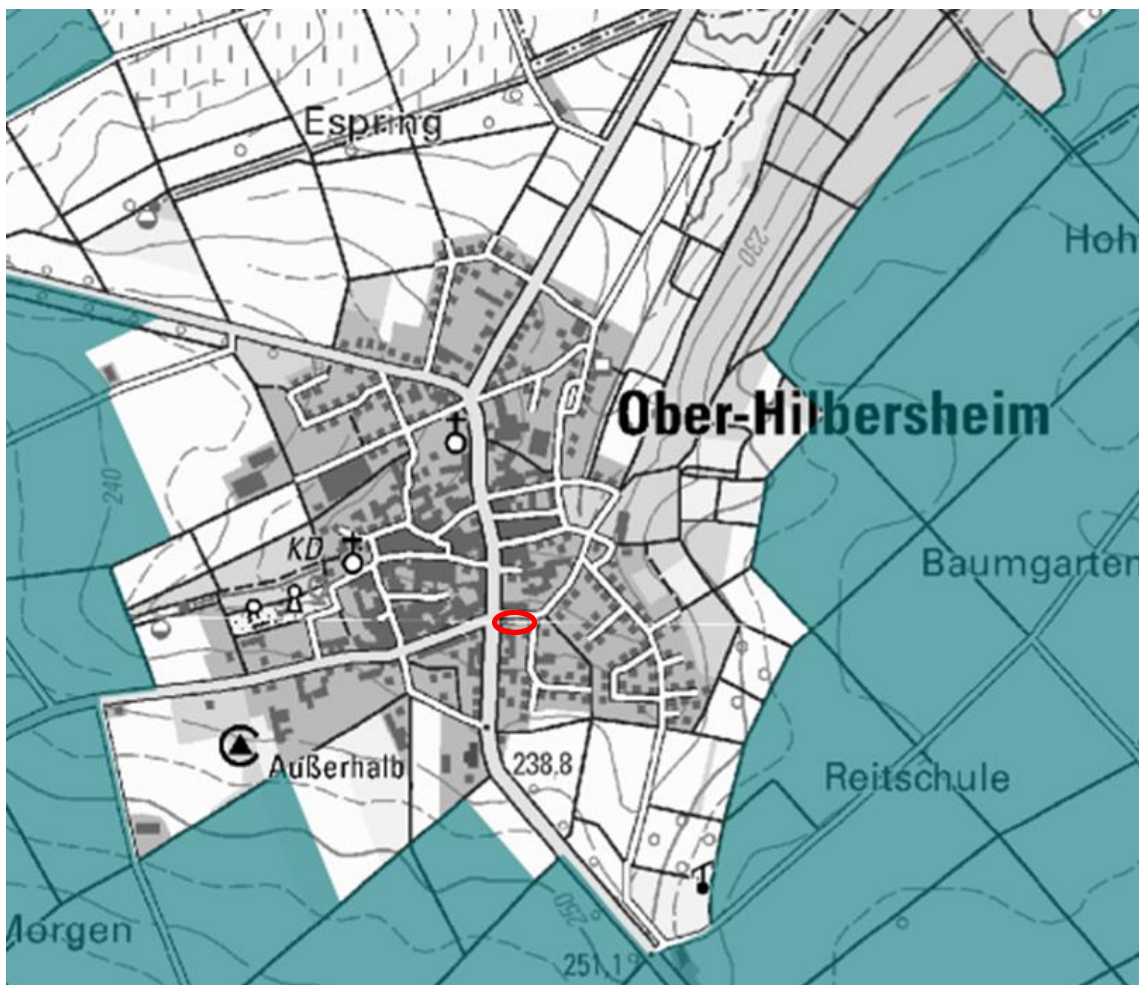
1.1.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und sind **keine**

- Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP 02/2025).

Das nächstgelegene VSG Gebiet „Ober-Hilbersheimer Plateau“ (VSG-7000-025) in ca. 350 m in südlicher Richtung umschließt den Ort fast vollständig (siehe nachfolgende Abbildung). Da das Planungsgebiet innerhalb der Ortschaft liegt, wird von keinen Auswirkungen ausgegangen.



VSG Vogelschutzgebiete (IUCN IV)

Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen VSG-Gebiet „Ober-Hilbersheimer Plateau“ (Quelle: LANIS RLP 02/2025)

1.1.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie,
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP 02/2025).

In der Umgebung in ca. 450 m nordöstlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet „Welzbachtal von Hasenborn bis Atzelberg“ (LSG-7339-003). Aufgrund der Entfernung und der innerörtlichen Lage des Planungsgebiet ist mit keiner Auswirkung zu rechnen.



Lage des Plangebietes (rot markiert) zum nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet „Welzbachtal von Hasenborn bis Atzelberg“ (LSG-7339-003) (Quelle: LANIS RLP 02/2025)

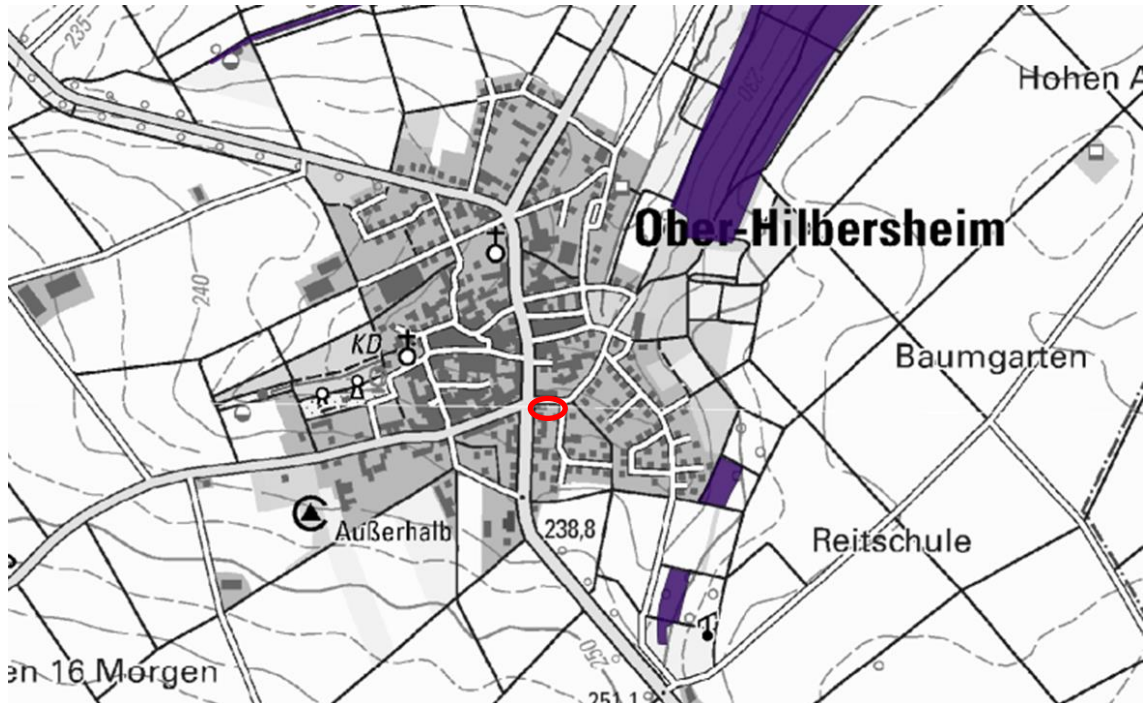
1.1.3. Geschützte und schutzwürdige Biotope

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG,
- Schutzwürdigen Biotope (BK) sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP 02/2025).

In der Umgebung in ca. 315 m südöstlicher Richtung liegt der Biotopkomplex „Streuobstbestände SO Ober-Hilbersheim“ (BK-6114-0474-2006). In ca. 400 m nordöstlicher Richtung liegt der Biotopkomplex „Wald und Feldgehölze SO Nieder-Hilbersheim“ (BK-6014-0548-2006). Aufgrund der Entfernung und der innerörtlichen Lage des Planungsgebiets, ist mit keiner Auswirkung zu rechnen.



Lage des Plangebietes (rot markiert) zum nächstgelegenen Biotopkomplex „Streuobstbestände SO Ober-Hilbersheim“ (BK-6114-0474-2006) & Biotopkomplex „Wald und Feldgehölze SO Nieder-Hilbersheim“ (BK-6014-0548-2006) (Quelle: LANIS RLP 02/2025).

1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplans wurde eine Vorort Begehung am 24.02.2025 vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung aus Kaiserslautern durchgeführt.

Das Plangebiet ist bereits teilversiegelt. Das im Osten befindliche Bestandsgebäude mit angrenzenden Schuppen konnte nur von außen besichtigt werden. Daher kann dort ein Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollte es daher am Bestandsgebäude zu Bau- oder Abrissarbeiten kommen, so wäre im Vorfeld eine Kontrolle der Gebäude auf potentielle Quartiere durch eine ökologische Fachkraft durchzuführen und das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich vor allem einzelne größere Nadelgehölze (Schwarzkiefer (*Pinus nigra*) und Tanne (*Abies spec.*) (siehe nachfolgende Abbildung). Es konnten bei der Besichtigung keine Baumhöhlen oder Nester festgestellt werden. Aufgrund des starken Efeu-Bewuchses an den bestehenden Nadelgehölzen war keine vollständige visuelle Untersuchung auf Höhlen oder Spalten möglich. Allerdings hat der Großteil der Gehölze nur einen geringen Stammumfang, was ein Vorkommen von Baumhöhlen und Spalten sehr unwahrscheinlich macht. Da ein Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird im Hinblick auf mögliche Rodungen von Gehölzbeständen innerhalb des Plangebietes auf die Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiträume verwiesen.



(A) Blick Richtung Süden auf die größeren Nadelgehölze im Plangebiet; (B) Blick Richtung Südwesten auf den unbebauten Teilbereich im Plangebiet (Quelle: BBP 24.02.2025)

Als Unterbewuchs ist in Teilbereichen Efeu vorhanden. Im Nordwesten werden verschiedene Materialien gelagert (siehe nachfolgende Abbildung).



(A) & (B) Blick Richtung Süden auf die mit Efeu bewachsenen Stämme der Nadelgehölze; (C) & (D) Ablagerungen verschiedener Materialien im westlichen Bereich (Quelle: BBP 24.02.2025)

An der Grenze des Plangebietes im Nordosten befindet sich eine Steinaufschüttung (siehe nachfolgende Abbildung). Da diese durch die größeren Gehölze beschattet wird, ist ein potentielles Habitat für Reptilien eher unwahrscheinlich.



Blick Richtung Süden auf die Steinaufschüttung im östlichen Bereich des Planungsgebietes. (Quelle: BBP 24.02.2025)

Für die meisten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten kann ein Vorkommen im Plangebiet aufgrund ihrer landesweiten Verbreitung und / oder fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden und somit auch erhebliche Auswirkungen auf diese.

Das Plangebiet bietet keine geeigneten Habitate für planungsrelevante Vertreter der Artengruppen Fische, Amphibien, Libellen, Schmetterlinge und Weichtiere.

Nahrungs- und Jagdhabitats für Vögel, Fledermäuse oder Säugetiere können nicht ausgeschlossen werden, unterliegen aber nicht den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG, solange diese nicht essentielle Voraussetzungen für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte besitzen.

Damit Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG insbesondere im Hinblick auf Fledermäuse und Vögel vermieden werden, sind folgende Vermeidungsmaßnahme zu beachten.

▪ V1 Brutvogel- und Fledermausschutz bei den Rodungsarbeiten

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG zu entscheiden. Bei zulässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich des Rückschnittsverbotes die Legalausnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG greifen, sofern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss. Die Artenschutzbestimmungen gemäß der §§ 37, 39

und 44 BNatSchG sind jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (auch außerhalb der Vegetationsperiode und somit in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Baumhöhlen, Vogelnester, Strukturen wie Spalten, Risse, abstehende Rinde) bzw. besonders geschützter Tierarten zu überprüfen, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Bei entsprechenden Feststellungen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

▪ V2 Gebäudekontrolle vor Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen solcher Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Abriss-, Bau oder Sanierungsmaßnahmen mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sollte der zurzeit unbebaute Teilbereich des Plangebietes bebaut werden, sollten folgende Empfehlungen berücksichtigt werden:

- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Begrünung nicht überbauten Grundstücksflächen vorzugsweise mit heimischen Vogel- und Insektennährgehölze
- Anbringung von Nist- und Fledermauskästen sowie Insektenhotels

Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Trinkwasserschutz- Mineralwassereinzugs- oder Heilquellenschutzgebiete werden durch den Geltungsbereich nicht überlagert.

2.2. Gewässer und Überschwemmungsgebiet

Gemäß Mitteilung der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen wird der im Geltungsbereich der vorliegenden Teilaufhebung von einem verrohrten Gewässer 3. Ordnung gequert, diesbezüglich sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes zu beachten. Hinweise auf diesen Sachverhalt sollten in das Kapitel Hinweise und Empfehlungen dieser Begründung aufgenommen werden.

Gemäß Geoportal Wasser des Landes Rheinland-Pfalz wird der Geltungsbereich nicht von Überschwemmungsgebieten überlagert.

Im Nordosten des Geltungsbereichs sind im Geoportal in einer Entfernung von 200 m der Entsprung des Welzbachs (Gewässer 3. Ordnung) sowie die Lage des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Welzbachs eingetragen.

Auswirkungen der vorliegenden Änderungsplanung sind nicht zu erwarten.



Lage des Geltungsbereichs der 1. Änderung sowie Entsprung und Überschwemmungsgebiet des Welzbachs, Darstellung BBP Kaiserslautern auf Grundlage Geoportal Wasser RLP, Zugriff 11/2024

2.3. Außengebietswasser / Starkregen



Sturzflutkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Darstellung des Geltungsbereichs auf der Karte „Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Stunde)“



Sturzflutkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Darstellung des Geltungsbereichs auf der Karte „Extremer Starkregen (SRI10, 4 Stunden)“

Im Geltungsbereich besteht gemäß der Gefährdungsanalysen des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz⁵ eine grundlegende Gefährdung durch Starkregen. Es ist unabhängig hiervon grundsätzlich nie auszuschließen, dass es zu einer Überlastung des Regenwasserbewirtschaftungssystem aufgrund von Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze kommen kann. Bei extremen Wetterereignissen besteht zudem grundsätzlich eine latente Gefährdung, dass es zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann.

Vorsorglich sollten Hinweise in das Kapitel Hinweise und Empfehlungen dieser Begründung aufgenommen werden, die darauf hinweisen, dass es bei extremen Regenereignissen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten - auch unter Verweis auf § 5 Abs. 2 WHG - daher entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar.

3. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten.⁶ Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Vorsorglich sollten dennoch entsprechende Hinweise für das Vorgehen, falls dennoch während der Bauarbeiten auf archäologische Funde zutage treten sollten Hinweise in das Kapitel Hinweise und Empfehlungen dieser Begründung aufgenommen werden.

4. Bestehende Leitungen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange teilt die EWR Netze mit, dass im genannten Planungs-/Baubereich Versorgungsanlagen des Unternehmens vorhanden sind, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist. Vorsorglich sollte ein entsprechender Hinweis in das Kapitel Hinweise und Empfehlungen dieser Begründung aufgenommen werden.

⁵ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>, Zugriff 11/2024

⁶ <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>, Zugriff 11/2024

5. Sonstiges

Zur Berücksichtigung von fachplanerischen Vorgaben und Rahmenbedingungen wird hier auf die Inhalte der Fassung des Ursprungsbebauungsplanes „Schmittpforte“ verwiesen.

Durch die geplante Teilaufhebung werden diese Vorgaben weder berührt noch sind diesbezüglich Auswirkungen zu erwarten.

Aktuelle Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Änderungsplanung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen oder sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb der Teilgeltungsbereiche ausschließen oder einschränken können, sind nicht bekannt.

G. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG

1. Hinweis zur Anwendung des §13a BauGB

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz (Grünordnungsplan) ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht, da Eingriffe, die aufgrund der Teilaufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen und der vorgeschlagenen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet empfohlen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass – unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB – die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

2. Bestandssituation sowie Auswirkung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans stellt sich überwiegend als erschlossenes und bebautes Wohn- bzw. Dorfgebiet dar und liegt innerhalb der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim.

Der Geltungsbereich der hier in Rede stehenden Teilaufhebung grenzt in direkter Nachbarschaft an Wohnbebauung in Form von Einzel- und Mehrfamilienhäusern. Der westliche Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt. Dort befindet sich ein Bestandsgebäude mit Schuppen. Im östlichen Teil schließt sich eine Freifläche mit einzelnen größeren Nadelgehölzen sowie Siedlungsgehölzen im Randbereich an.

Die aktuelle Bestandssituation entspricht im Planungsbereich nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die geplanten Stellplätze und festgesetzten Baumpflanzungen wurden nie umgesetzt. Da sich die Linienführung des öffentlichen Busverkehrs ohnehin geändert hat, sieht die Ortsgemeinde keine Erforderlichkeit in diesem Bereich am bestehenden Bebauungsplan festzuhalten. Daher wird eine Teilaufhebung des Bebauungsplans beabsichtigt.

Weiterhin ergab sich der konkrete Planungsanlass für die hier vorliegende Teilaufhebung zudem aus der Absicht, auf im nordwestlichen Gebiet befindlichen Parzellen ein Einfamilienhaus zu errichten. Nach der Teilaufhebung sind im vorliegenden

Geltungsbereich Nutzungen zulässig, die in den Gebieten gemäß Baunutzungsverordnung zulässig sind, deren Eigenart sie entsprechen. Die Gebäude müssen sich gem. § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einpassen.

Durch die Teilaufhebung und Bebaubarkeit nach § 34 BauGB wird eine höhere Versiegelung zulässig, die vor der Änderung nicht zulässig war. Dies stellt einen Eingriff in das Schutzgut **Boden** dar. Es entspricht jedoch dem Planungswillen der Gemeinde, im Sinne der Nachverdichtung innerörtliche Grundstücke für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen. Eine Inanspruchnahme einer Fläche im Außenbereich wird vermieden somit können erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut **Fläche** vermieden werden.

Durch den Wegfall der im Bestand vorhandenen Bäume sowie die nunmehr zulässige Errichtung eines Wohngebäudes ergeben sich Änderungen auf das **Ortsbild**. Insbesondere unter Berücksichtigung bereits vorhandener baulicher Anlagen im direkten Umfeld sowie vor dem Hintergrund der Vorgabe des § 34 BauGB, dass Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise [...] in die nähere Umgebung einfügen, kann davon ausgegangen werden, dass diese Änderungen keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen im Hinblick auf das Ortsbild darstellen. Gleichwohl sollten die zukünftig nicht überbauten Bereiche begrünt werden.

Aufgrund der Versiegelung einer bisher unversiegelten Fläche ergeben sich entsprechend nachteilige Auswirkungen auf den **Wasserhaushalt** (Versickerungs- und Grundwasserneubildungsrate) des Plangebietes. Zudem sollten, um potentielle Beeinträchtigungen bei Starkregenereignissen u.a. durch Eindringen von Wasser in Gebäude zu vermeiden, Hinweise zu möglichen Eigenvorsorgemaßnahmen in die Planung aufgenommen werden (siehe Kapitel F.2.3).

Durch Bebauung heizen sich diese Bereiche schneller auf und speichern länger die Wärme als unversiegelte Flächen. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans gehen zudem **kleinklimatisch** wirksame Gehölze, die das Plangebiet eingrünen, verloren. Im Vergleich zur Bestandsituation ist mit einer Verschlechterung der kleinklimatischen Situation zu rechnen. Daher wird eine Begrünung der zukünftig nicht überbauten Grundstücksflächen vorzugsweise mit heimischen Vogel- und Insektennährgehölzen empfohlen.

Der Wegfall der im Bebauungsplan als zum Anpflanzen festgesetzten Bäume im Bereich der Stellplatzflächen wird als nicht erheblich gewertet, da diese Festsetzung im Zusammenhang mit der Anlage der Stellplätze stand und -ebenso wie die Stellplätze selbst- nie umgesetzt wurde. Die **Artenschutzrechtliche** Einschätzung hat ergeben, dass bei Einhalten entsprechender Vermeidungsmaßnahmen (Verweis auf Kapitel F 1.2) Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist keine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig.

Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter „**Mensch**“ sowie „**Kultur- und Sachgüter**“ sind nicht zu erwarten.

3. **Landespflegerische Zielvorstellungen sowie Vorschläge zu grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet**

Aufgrund der Teilaufhebung des ursprünglichen Bebauungsplanes wird ein höheres Maß an Versiegelung möglich sein. Um die damit verbundenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu mindern, wird eine Begrünung der zukünftig nicht überbauten Flächen mit vorzugsweise heimischen Vogel- und Insektennährgehölzen empfohlen. Dies hat nicht nur positive Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation im

Planungsgebiet, sondern wirkt sich auch positiv u.a. auf die Schutzgüter „Ortsbild“ sowie „Arten und Biotope“ aus.

Weiterhin wird im Folgenden nochmals auf die im Kapitel F.1.2 formulierten, artenschutzrechtlichen Maßnahmen hingewiesen:

- Brutvogel- und Fledermausschutz bei den Rodungsarbeiten
- Brutvogel- und Fledermausschutz: Gebäudekontrolle
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen vorzugsweise mit heimischen Vogel- und Insektennährgehölze
- Anbringung von Nist- und Fledermauskästen sowie Insektenhotels

H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Die Teilaufhebung ermöglicht die Bebauung eines derzeit nicht bebaubaren Grundstücks. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Somit sind zukünftig Nutzungen zulässig, die in den Gebieten gemäß Baunutzungsverordnung zulässig sind, deren Eigenart sie entsprechen. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen richtet sich darüber hinaus nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Gemäß BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Mit dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist diesen Anforderungen Rechnung getragen, dieser Plan trägt dazu bei, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden.

Nach der Umsetzung der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB. So fügt sich - im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB - ein Vorhaben in seine nähere Umgebung nur dann ein, wenn es im Hinblick auf die vier Einfügensfaktoren (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche) im Rahmen bleibt und nicht rücksichtslos ist oder wenn es den Rahmen der Umgebungsbebauung zwar verlässt (d.h. überschreitet), diese Überschreitung aber bodenrechtliche Spannungen nicht begründet und das Vorhaben nicht rücksichtslos ist.

Weiterhin sind neben den Aspekten „Belichtung“, „Belüftung“ und „Besonnung“ auch die nachbarschützenden Belange „Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes“ und „Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers“ berücksichtigen. Gemäß der gefestigten Rechtsprechung verstößt in diesem Zusammenhang ein Bauvorhaben in der Regel nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 8 LBauO (Abstandsvorschriften) einhält.

Denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes.

In diesem Zusammenhang geht die Gemeinde vorliegend grundsätzlich davon aus, dass durch die Aufhebung der Bebauungsplanung keine neuen Vorhaben zulässig werden könnten, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen und dass nicht damit zu rechnen ist, dass städtebauliche Missstände entstehen. Eine finale Beurteilung erfolgt jedoch erst zum gegebenen Zeitpunkt durch die Baugenehmigungsbehörde.

Somit wird vorliegend, auch mit Verweis auf die Baunutzungsverordnung, den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung Rechnung getragen. Vor diesem Hintergrund sind aus Sicht der Gemeinde keine nachbarschaftsstörenden oder -schädlichen Auswirkungen zu erwarten.

2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler - Denkmalliste Rheinland-Pfalz⁷- befinden sich im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans keine Denkmäler.

Archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

Vorsorglich werden Hinweise zu archäologischen Denkmälern in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch den Wegfall der Festsetzungen der Bäume auf den öffentlichen Flächen sowie die nunmehr zulässige Errichtung eines Wohngebäudes können sich Änderungen auf das Straßenbild ergeben. Insbesondere unter Berücksichtigung bereits vorhandener baulicher Anlagen im direkten Umfeld sowie vor dem Hintergrund der Vorgabe des § 34 BauGB, dass Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise [...] in die nähere Umgebung einfügen, kann davon ausgegangen werden, dass diese Änderungen keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild darstellen.

4. Belange des Umweltschutzes

Es wurde sich im Rahmen der Landespflegerischen Bewertung (Kapitel G) ausführlich mit den Eingriffen des Planvorhabens und den daraus resultierenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft auseinandergesetzt, weshalb an dieser Stelle vollumfänglich auf diese verwiesen wird.

5. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende 1. Änderung nicht wesentlich tangiert.

Im Ursprungsbebauungsplan wurden im Zusammenhang mit der geplanten Bushaltestelle Stellplätze festgesetzt. Aufgrund der geänderten Buslinienführung und der nicht errichteten Bushaltestelle wurden auch die Stellplätze nicht umgesetzt.

Vor diesem Hintergrund sind ebenfalls Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr nicht zu erwarten.

⁷ <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>, Zugriff 02/2025

6. Weitere Auswirkungen

Weitere voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung sind aus planerischer Sicht derzeit nicht erkennbar.

I. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Im Folgenden sind Hinweise aufgeführt, die sich aus den oben dargestellten fachlichen Rahmenbedingungen ergeben sowie die der Vermeidung und zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen dienen. Sie richten sich an nachgeordnete Verfahren und sind dort entsprechend zu berücksichtigen.

1. Artenschutz

▪ Beschränkungen der Rodungszeiten / Gehölzfällungen

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch abzuscheiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG zu entscheiden.

Bei zulässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich des Rückschnittsverbotes die Legalausnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG greifen, sofern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss. Ausgenommen hiervon sind Pflegemaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherungspflicht, sowie zur Abwehr einer Gefahr für Personen und / oder zur Vermeidung bedeutender Sachschäden.

▪ Gebäudekontrolle vor Bau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen solcher Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Abriss-, Bau oder Sanierungsmaßnahmen mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

▪ Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sollten insektendicht eingehaute Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) Verwendung finden (§ 41a BNatSchG; Empfehlungen im Sinne von „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“; BfN 2019).

▪ Nist- und Fledermauskästen sowie Insektenhotels

An jedem neu gebauten Gebäude sollten mindestens ein Fledermaus- sowie ein Vogelnistkasten (aufgesetzte oder hinter Putz liegende Kästen) angebracht werden.

2. Landespflege

- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen vorzugsweise mit heimischen Vogel- und Insektennährgehölze

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sollten, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Die Bepflanzung sollte vorzugsweise mit heimischen Vogel- und Insektennährgehölze erfolgen.

3. Wasser

3.1. Anlagen an Gewässern 3. Ordnung

Gemäß Mitteilung der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen wird der im Geltungsbereich der vorliegenden Teilaufhebung von einem verrohrten Gewässer 3. Ordnung gequert, diesbezüglich sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes zu beachten:

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedarf der eigenständigen Genehmigung nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG).

Anlagen an Gewässern sind solche, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers 3. Ordnung entfernt sind. Dies ist auch bei verrohrten Gewässern zu beachten. Sofern das geplante Bauvorhaben in den 10 m - Bereich des Gewässers 3. Ordnung ragen wird, sollte die weitere Vorgehensweise frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

Die Untere Wasserbehörde wäre zudem im Baugenehmigungsverfahren zu hören.

3.2. Starkregen

Im Geltungsbereich besteht gemäß der Gefährdungsanalysen des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz eine grundlegende Gefährdung durch Starkregen. Es ist unabhängig hiervon grundsätzlich nie auszuschließen, dass es zu einer Überlastung des Regenwasserbewirtschaftungssystem aufgrund von Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze kommen kann. Bei extremen Wetterereignissen besteht zudem grundsätzlich eine latente Gefährdung, dass es zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es bei extremen Regenereignissen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten - auch unter Verweis auf § 5 Abs. 2 WHG - daher entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar.

3.3. Grundwassernutzung

Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, weist darauf hin, dass sowohl das Herstellen von Brunnen gem. § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 46 Abs. 2 Satz 2 Landeswassergesetz (LWG) als auch das Entnehmen, Zutage fördern oder Ableiten von Grundwasser für den Haushalt und zur

gärtnerischen Nutzung gem. § 46 Abs. 1 WHG i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG anzeigepflichtig sind (bei Entnahmen bis zu 24 m³/d bei der unteren Wasserbehörde, bei darüber liegenden Entnahmen bei der oberen Wasserbehörde).

Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sollten Eingriffe u. a. auch in den Wasserhaushalt auf das mindeste beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser sollte daher am Anfallsort verbleiben um somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beizutragen.

3.4. Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

3.5. Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Sofern eine Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind folgende Hinweise zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

4. Boden

4.1. Boden und Baugrund

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfiehlt grundsätzlich bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers.

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

4.2. Altlasten

Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, teilt mit, dass der Geltungsbereich im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst ist. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes/dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 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 (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.

5. Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geo-ldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>.

6. Archäologische Denkmäler und Funde

Innerhalb des Geltungsbereichs sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.

Nachfolgende Hinweise sollten in diesem Zusammenhang bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben berücksichtigt werden:

- Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz (Große Langgasse 29, 55116 Mainz, landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de) anzuzeigen.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021, GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der zuständigen Fachbehörde.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Eine finanzielle Beteiligung des Veranlassers richtet sich in diesem Zusammenhang nach § 21 Abs. 3 DSchG und der entsprechenden Verwaltungsvorschrift und ist im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

7. Geothermie

Sofern die Wärme-/Kälteversorgung über Erdwärme (Geothermie) sichergestellt werden soll, so ist hierfür i. d. R. eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen unteren Wasserbehörde erforderlich

8. Leitungen der EWR Netze GmbH

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange teilt die EWR Netze folgendes mit:

Im genannten Planungs-/Baubereich sind Versorgungsanlagen des Unternehmens vorhanden, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist.

Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnenden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Wir verweisen auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik.

Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.

	<u>Mindestabstand / lichter Abstand</u>	<u>Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte</u>
Niederspannungskabel	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabel	0,2 m	
Mittelspannungskabel	0,2 m	
Mittelspannungsfreileitung		10 m
Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m
Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3,0 m
Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m
Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m	

Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen. Für Informationen, Planungen und Angebote zum Ausbau der Straßenbeleuchtung erteilt Herr Oliver Ziemba Auskunft (E-Mail sbl@ewr-netz.de).

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z. B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen - spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten - notwendig.

Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umlegungen vorhandener Leitungen werden gemäß dem Verursachungsprinzip in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.

Aussagen zur Tiefenlage der EWR-Leitungen sind nicht möglich, da nach der Legung der Leitungen das Höhenniveau des Geländes eine Veränderung durch Auf- oder Abtrag erfahren haben kann. Im Zuge des Abstimmungsverfahrens bzw. der Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen, um die genaue Tiefenlage festzustellen.

Aufgrund dieser Erkenntnisse können notwendige Arbeiten wie Leitungssicherung, Leitungs-umlegungen oder andere erforderliche Arbeiten definiert, koordiniert und notwendige Aufwendungen und Bauzeiten kalkuliert werden.

J. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen

Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundbesitzstrukturen sind zur Verwirklichung der Aufhebung keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

2. Kosten der Bebauungsplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.