



# **BEBAUUNGSPLAN** *'Im Woog'*

**Ortsgemeinde Ockenheim**

## **BEGRÜNDUNG**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 16.08.2017



**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>3</b>
<b>2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Beschreibung des Geltungsbereiches</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen.....	6
4.2 Schutzgebiete.....	8
4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose.....	9
<b>5. Standortprüfung / -alternativen</b> .....	<b>13</b>
<b>6. Erschließung</b> .....	<b>14</b>
6.1 Versorgung.....	14
6.2 Entsorgung.....	14
6.3 Verkehr.....	16
<b>7. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>17</b>
7.1 Fläche für den Gemeinbedarf.....	17
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
7.3 Bauweise.....	18
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	19
7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	19
7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
7.6.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
7.6.2 Rückhaltung von Oberflächenwasser.....	21
7.6.3 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen.....	21
7.6.4 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen.....	21
7.6.5 Dachbegrünung.....	22
7.6.6 Externe Kompensation.....	23
7.7 Sonstige Anpflanzungen.....	26
7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	26
7.9 Immissionsschutz.....	26
<b>8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>27</b>
<b>9. Umweltprüfung</b> .....	<b>28</b>
<b>10. Umsetzung der Planung</b> .....	<b>29</b>
10.1 Eigentumsverhältnisse.....	29
10.2 Bodenordnung.....	29
10.3 Kosten, Finanzierung.....	30
10.4 Flächenbilanz / Statistik.....	30

---

**Anlagen:**

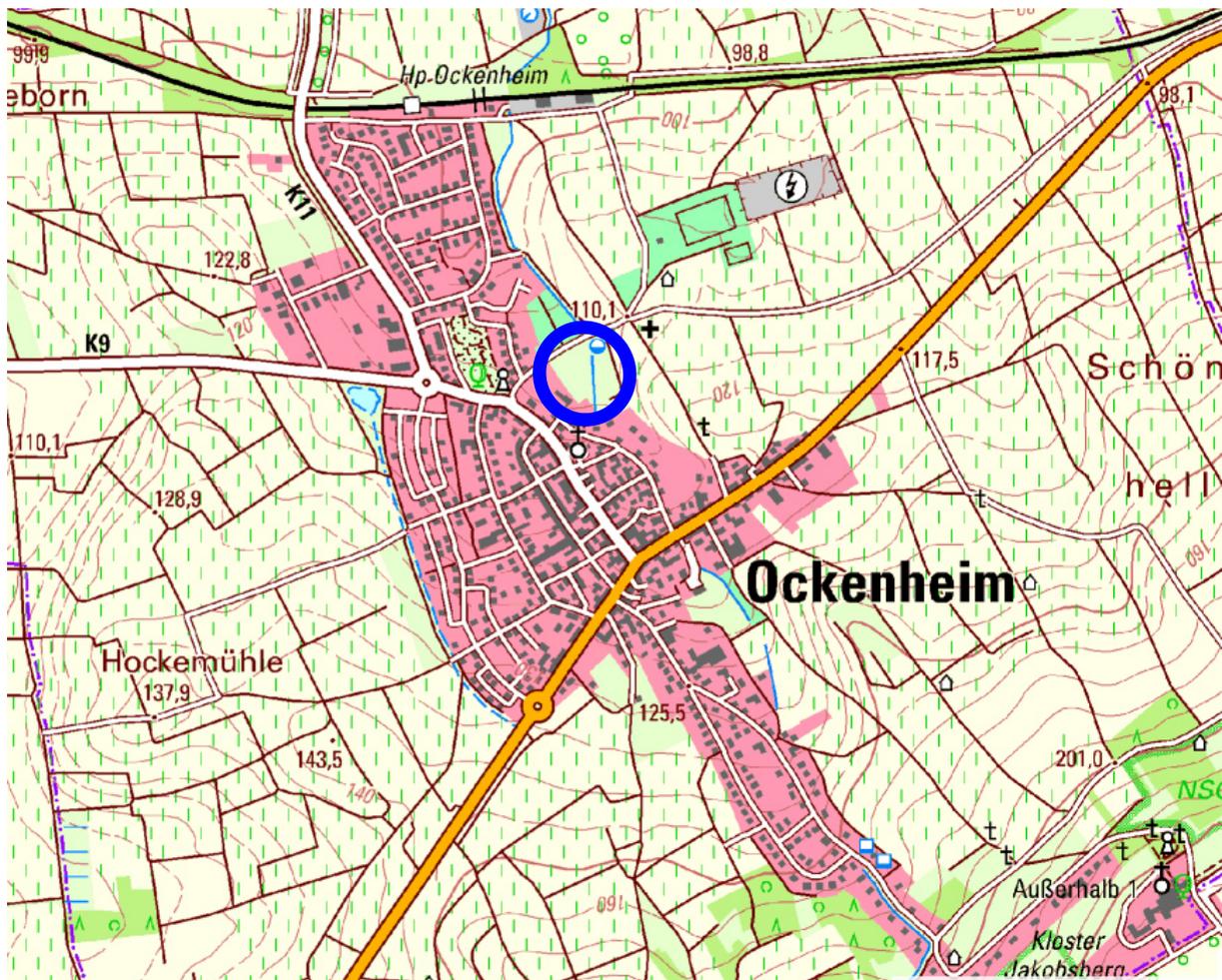
- **Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**  
(= formal Anlage zum Umweltbericht, der ein selbstständiger Bestandteil der Begründung ist)  
VIRIDITAS (2017): *Ortsgemeinde Ockenheim - Bebauungsplan 'Im Woog' - Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP)*.  
Bearbeitung: VIRIDITAS - Dipl.-Biol. Thomas Merz et al.. Stand: 27.02.2017. Weiler bei Bingen.
- **Anlage 2: Geotechnisches Gutachten**  
RUBEL & PARTNER (2017): *Geotechnischer Bericht: Bebauungsplan 'Im Woog', Neubau Kindergarten in Ockenheim*. Stand: 11.04.2017 Wörrstadt.
- **Anlage 3: Radon-Gutachten**  
GEOCONSULT REIN (2017): *Bericht: Orientierende Messungen - Radonbelastung in der Bodenluft. BV Kindertagesstätte in Ockenheim*. Stand: 02.05.2017. Oppenheim.

## **Begründung gemäß § 2a BauGB:**

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

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

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Teilgebiet am Sporckenheimer Weg (Gewann "Im Woog") am Ostrand der Ortslage von Ockenheim dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Standortes für einen neuen Gemeinde-Kindergarten, der aufgrund des neu ermittelten Bedarfes für die nächsten Jahre dringend nötig wird.



**Abb. 1:** Lageplan mit Markierung der Lage des Plangebietes (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)); Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz].

Bereits jetzt besteht eine Unterdeckung gegenüber dem aktuellen Bedarf an Kindertagesplätzen, der nicht mehr über die derzeit 4 Gruppen der beiden Kindertagesstätten in der Ortsgemeinde (gedeckt werden kann:

- Seit 1994 besteht der ein-gruppige Gemeinde-Kindergarten (Ganztages-KiTa „Raupenzwerge“) in der renovierten alten Schule in der Mainzer Straße 67, unmittelbar neben der Grundschule.
- Der noch ältere katholische Kindergarten St. Christophorus (Mainzer Straße 41a) stellt eine drei-gruppige Tageseinrichtung für Kinder dar.

Die Vorhaltung hinreichender KiTa-Plätze stellt eine kommunale Pflichtaufgabe dar. Um diese zu erfüllen, behilft sich die Gemeinde inzwischen bereits mit der Aufstellung eines Containers auf dem Schulhof. Da dies aber zum einen keine Dauerlösung sein kann und der Bedarf (insbesondere aufgrund der unerwartet hohen Anmeldezahlen für die frühkindliche sowie für die Ganztages-Betreuung) auch kurz- bis mittelfristig nicht einmal damit gedeckt werden kann, sieht die Gemeinde die einzige Möglichkeit in der Errichtung einer neuen Gemeinde-Kindertagesstätte.

Abgesehen von der Notwendigkeit der Vorhaltung entsprechender Infrastruktureinrichtungen sind weitere 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)

*3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,(...) sowie die Belange des Bildungswesens (...)*“.

Schließlich sind im Rahmen der vorliegenden Planung aber auch die Belange

- *des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB), sowie*
- *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)*

in hohem Maße zu beachten und in die Gesamt-Abwägung einzustellen.

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

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche aber bereits als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Schule' dargestellt, da die Fläche zur Zeit der FNP-Neuaufstellung in den 90er-Jahren für den Neubau einer Schule vorgesehen war (dazu s. Erläuterungen in Kap. 4.1 'Unterpunkt 'Flächennutzungsplanung').

Das geplante Vorhaben eines Kita-Neubaus soll daher über die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für diesen Teilbereich planungsrechtlich gesichert werden.

Es sind weder die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB noch die des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben, sodass das Regel-Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen ist

Der Rat der Ortsgemeinde Ockenheim hat daher am 30.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Im Woog' beschlossen.

## **3. Beschreibung des Geltungsbereiches**

Die Planfläche besteht zum einen (vor allem in der südwestlichen Hälfte sowie im Nordosten) aus ruderalen Wiesenflächen, die zur Zeit der Bestandsaufnahme auf einer ca. 30 m breiten und ca. 25 m tiefen Teilfläche zum Sporkenheimer Weg hin für eine Baustelleneinrichtung genutzt wurden.

Zum anderen geht dieser Bereich in der ost-südöstlichen Hälfte in einen Komplex aus Schilfröhricht und Strauch- bzw. Obstgehölz-Beständen über, der sich im feuchteren Randbereich des hier querenden Ockenheimer Grabens entwickelt hat und seit Jahrzehnten weitgehend frei von menschlicher Nutzung liegt.

Nördlich grenzt der hier asphaltierte Sporkenheimer Weg an, dem Kleingärten sowie die Wohnbebauung des Bahnweges folgen; gegenüber des Plangebietes liegt ein Container-Stellplatz. Nordöstlich folgt ein relativ junger Wohnmobil-Stellplatz.

Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereiches liegt ein Weingut; ansonsten folgt im Südwesten und im Süden die Mischbebauung des Ortskerns, der über die Grabenstraße und einen von dieser abzweigenden Weg an das Plangebiet angebunden ist.

• Anmerkungen zur Begründung der Abgrenzung:

Die Abgrenzung des Plangebietes wurde im Osten primär so festgelegt, wie es der Flächenbedarf für die geplante Kindertagesstätte erforderte. Daher wurden im Südwesten die Grenze zum Weingut, im Nordwesten der Sporkenheimer Weg und im Nordosten die Ausdehnung bis zur Parzellengrenze 616/8 (einschließlich) festgelegt. Die dadurch angeschnittenen Parzellen wurden dann jeweils soweit vollständig in den Geltungsbereich einbezogen, wie es der Ausdehnung der Gemeinbedarfsfläche im Süden im FNP entspricht (die Südgrenze des Geltungsbereiches wurde sogar relativ genau an diese FNP-Ausweisung angepasst). Damit wurden dann die in diesen Parzellenabschnitten liegenden schützenswürdigen Biotopstrukturen in den Geltungsbereich einbezogen, um deren Schutz im näheren Umfeld / Einwirkungsbereich der Kita planungsrechtlich zu sichern.

- Der grundsätzlich nachvollziehbaren Anregung der Kreisverwaltung im Beteiligungs-Verfahren auf Einbeziehung weiterer Flächen wurde aber aus mehreren Gründen nicht entsprochen: So besteht derzeit vor allem kein konkretes Planungserfordernis für weitere Flächen im Osten, wo allenfalls Landwirtschaftsflächen und weitere naturnahe Biotopstrukturen vorhanden sind. Da deren mittelfristige Nutzung derzeit noch nicht konkret geplant ist und feststeht, wäre die alleinige Bestandssicherung festzusetzen, wofür es aber für die Bebauungsplanung eben an einem Planungserfordernis fehlt. Zudem gibt es bereits Überlegungen, hier den Ockenheimer Graben zu renaturieren, in Verbindung mit Schaffung von naturnahen Retentionsflächen und ggf. auch in teilweiser Kombination mit Freizeit- bzw. Naherholungsstrukturen – dies alles ist aber derzeit noch nicht konkret genug. Daher wurde von der angeregten Einbeziehung weiterer Flächen (die im Übrigen ja auch mit erhöhtem zeitlichen um finanziellen Aufwand für Bestandserfassung, Planung etc. verbunden wäre) abgesehen werden.
- Auch auf eine Einbeziehung der vorhandenen Fußwegeverbindung zwischen Geltungsbereich und Grabenstraße (derzeit Trampelpfad) in den Geltungsbereich wurde verzichtet. Die Gemeinde möchte diese Verbindung auf jeden Fall aufrechterhalten. Es liegen aber noch keine konkreten Planungen für einen evtl. Ausbau und / oder eine ggf. an die (ebenfalls noch zu planenden) Kita-Freianlagen anzupassende Trassenführung vor. Daher wurde von einer Einbeziehung in den Geltungsbereich und die Festsetzung einer Verkehrsfläche im Bebauungsplan abgesehen, zumal die betroffenen Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen, sodass für die Sicherung dieses Trampelpfades auch kein zwingendes Planerfordernis für die Bauleitplanung ersichtlich war.

Nachfolgend werden weitere Parameter zum Plangebiet stichwortartig beschrieben.

**Verwaltungs-**

**Zuordnung:** Landkreis Mainz-Bingen, Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Gemarkung Ockenheim.

**Größe:** ca. 0,59 ha (Geltungsbereich A; s. Bilanzierung in Kap. 10.4) und ca. 776 qm (Geltungsbereich B, Fläche für Ersatzmaßnahmen, s. Umweltbericht).

**Aktuelle**

**Raumnutzung:** Überwiegend Grünland, teilweise brach liegend, Teilbereiche mit Gehölzen bewachsen, Grasweg sowie Schilfröhricht (siehe Bestandskarte des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in der Anlage – Karte 1: Bestand Biototypen).

Die **räumlichen Geltungsbereiche** des Bebauungsplanes umfassen folgende Grundstücke der Gemarkung Ockenheim:

Geltungsbereich A:

Flur 1: Flurstücke 613/11 teilw., 613/16 teilw., 614/9 teilw., 614/13 teilw., 615/8 teilw., 615/13 teilw., 616/8 teilw..

Geltungsbereich B (Fläche für Ersatzmaßnahmen):

Flur 11: Flurstücke 125/2 teilw. (ca. 463 qm) sowie Flurstück 130 teilweise (ca. 313 qm).

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

## **4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen**

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

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

- Raumstrukturgliederung der Landesplanung

- Die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim wird im LEP IV bereits den Verdichtungsräumen, und zwar den 'verdichteten Bereichen' mit konzentrierter Siedlungsstruktur` (d. h. Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren  $\geq 50\%$ ), zugeordnet. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt. 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. Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u.a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

- Prognose der Bevölkerungsentwicklung

- Gemäß der mittleren Variante der Bevölkerungsprojektion für die kreisfreien Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2007 (Grundlage: Bevölkerungsvorausberechnung auf Daten von 2006) gehört der Landkreis Mainz-Bingen zu einem von nur drei Gebietskörperschaften, denen für den Zeitraum von 2006-2020 eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird, bei denen die Wanderungsgewinne größer als der Sterbeverlust sein werden (LEP IV, Kap. 1.2).

- Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostiziert für den Landkreis Mainz-Bingen im Zeitraum von 2007 bis 2025 gar einen Bevölkerungszuwachs von 9,88% (Grundlage: Raumordnungsbericht 2011).

- **Regionalplanung**

- (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – RROP -, in Kraft getreten am 23.11.2015):

- Auch gemäß der Raumstrukturgliederung des RROP wird die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim zu den verdichteten Räumen gezählt.
  - Im RROP ist der Geltungsbereich als 'Sonstige Landwirtschaftsflächen' ausgewiesen. Weitere Darstellungen sind nicht betroffen.
  - Über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus können den Gemeinden besondere Funktionen zugewiesen werden, sofern diese sich in ihrer Bedeutung für die regionale Siedlungsstruktur deutlich von der Eigenentwicklung abheben. Ockenheim ist eine Gemeinde ohne besondere Funktionszuweisung (Wohnen, Gewerbe) im RROP 2015 und somit eine Eigenentwicklungsgemeinde.

Gemäß dem Grundsatz G 13 des RROP 2015 (Kap. 2.2.1) sollen Gemeinden mit Eigenentwicklung „unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

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

- 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“.*

Dieser Ansatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde im neuen RROP – auf Grundlage der diesbezüglichen Vorgaben des LEP IV und des Baugesetzbuches – noch stärker in den Fokus der Entwicklung gerückt.

- Dem wird durch die vorliegende Bebauungsplanung, welche eine zum einen seit langem auch im Flächennutzungsplan bereits als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene und zum anderen über den Sporkenheimer Weg bereits voll erschlossene Fläche aktiviert, Rechnung getragen.

In Abschnitt II. Kap. 1.2 ('Demographische Entwicklung') des RROP 2015 wird als Grundsatz (G 3) gefordert, dass „unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden“ [soll]. Dazu werden eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen Berücksichtigung finden“ (Hervorheb. nur hier).

- Auch diese raumordnerischen Grundsätze und Ziele werden durch die vorliegende Bebauungsplanung zum Zwecke der planungsrechtlichen Sicherung einer bedarfsgerechten Ausstattung mit Kindergartenplätzen berücksichtigt.

• **Flächennutzungsplanung (FNP):**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Schule' in einem Umfang von ca. 0,9 ha dargestellt. Diese Fläche sollte ursprünglich dem Neubau eines Schulgebäudes dienen, der inzwischen aber nicht mehr weiter verfolgt wird. Gemäß einer der VG-Verwaltung vorliegenden aktuellen Prognose sollen die Schülerzahlen in den nächsten Jahren bis auf 103 im Jahr 2022 ansteigen. Auch dafür sind die Räume der jetzigen Schule ausreichend.

Östlich angrenzend ist im FNP eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt, welche den dortigen Graben sowie die beiderseits angrenzenden Schilf-Feuchtwiesen-Bestände umfassen. Diese unterlagen bereits damals (Mitte der 90er-Jahre) teilweise dem naturschutzrechtlichen Pauschenschutz des (heutigen) § 30 Abs. 2 BNatSchG.

Südlich bis westlich folgen der bisherigen Gemeinbedarfs-Fläche die ausgedehnten gemischten Bauflächen des Ortskerns, östlich hinter den o. g. Naturschutzflächen Flächen für die Landwirtschaft.

Nördlich des Sporkenheimer Weges liegen (nordöstlich des Plangebietes) Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Kleingärten' sowie (nordwestlich des Plangebietes) Wohnbauflächen (Wohnbebauung beiderseits des Bahnweges, an die weiter westlich der Friedhof angrenzt).

- Da im Bebauungsplan sowohl eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt wird und sich lediglich deren Zweckbestimmung (eben von „Schule“ in „Kindergarten“) ändert und auch die o. g. Naturschutz-Fläche im Bebauungsplan (als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB) planungsrechtlich gesichert wird, kann die vorliegende Bebauungsplanung als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Aufstellungsbeschluss hatte sich bereits an der entsprechenden Ausweisung inm (gleichwohl nicht „parzellenscharfen“ FNP orientiert.

Eine förmliche FNP-Änderung ist daher nicht erforderlich.

Bei der dann noch verbleibenden Gemeinbedarfs-Fläche westlich des Geltungsbereiches (ausgewiesen bis auf Höhe des Bahnweges) handelt es sich um die ebenfalls um die o. g. Darstellung der Fläche für den in den 90er-Jahren hier geplanten Schulstandort. Diese Darstellung umfasst bereits Flächen des benachbarten Weinguts sowie einen rückwärtigen, un bebauten Teil des Pfarramtes der Katholischen Kirche. Dies soll in der nächsten Fortschreibung des FNP redaktionell berichtigt und die besagte Restfläche den gemischten Bauflächen des Ortskerns zugeschlagen werden, da die Gemeinde dieses Vorhaben nicht mehr weiterverfolgt. Eine solche FNP-Änderung stellt dann allerdings lediglich die Anpassung an seit langem bestehende Nutzungen dar.

- **Bebauungsplanung**

Das Plangebiet ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

Unmittelbar nördlich folgt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Ockenheim-Nord'.

- **Landschaftsplanung:** *dazu s. Umweltbericht..*

- **Wasserrechtliche Vorgaben:**

Schutzgebiete nach Wasserrecht sind nicht betroffen (s. u., Kap. 4.2).

Anlagen im 10 m-Bereich ab der Uferlinie des Ockenheimer Grabens (Gewässer III. Ordnung) sind gemäß § 36 WHG i. V. m. § 31 Abs. 1 LWG genehmigungsbedürftig.

- \* **Fachplanungen:**

Es sind – außer der bereits vorliegenden Bebauungs-Konzeption für die Kindertagesstätte - keine planungsrelevanten Fachplanungen für das Plangebiet und seine nähere Umgebung bekannt.

## 4.2 Schutzgebiete

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

Es sind keine NATURA2000-Gebiete in der näheren und weiteren Umgebung von der Planung betroffen. Das nächste Natura2000-Gebiet (Vogelschutzgebiet 'Ober-Hilbersheimer Plateau') liegt bereits ca. 1,6 km entfernt.

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

Das Plangebiet liegt im großräumigen, insgesamt ca. 35.967 ha umfassenden Landschaftsschutzgebiet "Rheinheinisches Rheingebiet", das von Worms bis Bingen reicht. Schutzzweck des LSG ist nach § 3 der Verordnung vom 17.03.1977 (veröffentlicht im Staatsanzeiger von Rheinland-Pfalz vom 28.03.1977, Nr. 12 S: 227)

- *"die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren, die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen;*
- *die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft;*
- *die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt".*

§ 4 der Verordnung enthält einen umfangreichen Katalog von Maßnahmen und Handlungen, die ohne Genehmigung der Naturschutzbehörde verboten sind. Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung bleiben alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen befinden, von der Schutzverordnung ausgenommen.

Darüber hinaus sind keine weiteren Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht von dem Vorhaben betroffen.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

Es sind auch keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o.ä.) von der Planung tangiert.

Die im FNP von 1996 noch nachrichtlich dargestellte Wasserschutzzone III, die nördlich des Sporkenheimer Weges und somit nördlich des Plangebietes begann, existiert inzwischen nicht mehr.

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

Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder -objekte oder deren Umgebung von der Planung betroffen.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

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

- **Baugrund / Böden**

Gemäß den Aussagen eines für das Vorhaben eingeholten Geotechnischen Gutachtens<sup>1</sup> wird der Baugrund durch Tertiärablagerungen gebildet, die zunächst von quartären Sanden und in der weiteren Abfolge von Schluffen überlagert wird. Der oberste Horizont ist durch eine ca. 20 cm mächtige Oberbodenschicht gekennzeichnet. Der Schichtenaufbau ist innerhalb des gesamten Geltungsbereiches vergleichsweise einheitlich.

Die umfangreichen Empfehlungen des Gutachtens zur Gebäudegründung und –abdichtung in dem grundsätzlich bebaubaren Gelände, zur Wasserhaltung, zu Erdarbeiten, zur Herstellung von Baugruben und zum Aufbau der Verkehrsflächen etc. in Kap. 8f. (RUBEL & PARTNER 2017, S. 7-12) sind zu beachten.

---

<sup>1</sup>. RUBEL & PARTNER (2017): *Geotechnischer Bericht: Bebauungsplan 'Im Woog', Neubau Kindergarten in Ockenheim*. Stand: 11.04.2017, Wörrstadt.

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

- **Hangstabilität / Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen.

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

- **Grundwasserstände**

Im Rahmen der Untersuchungen für das geotechnische Gutachten wurde zum Zeitpunkt der Baugrundaufschlussarbeiten im März 2017 in allen Sondierungen ein Zulauf von Grundwasser festgestellt. Bei dem angetroffenen Wasser handelt es sich laut Gutachter „um Grundwasser, das innerhalb der durchlässigeren Partien der Schluffe sowie der darunter anstehenden Sande zirkuliert. Das Grundwasser liegt größtenteils in gespannter Form vor.“

Generell muss laut Gutachten „mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels über den gemessenen Wasserstand gerechnet werden. Für die vorläufige Bemessung von Bauwerken sollte ein Bemessungswasserstand von  $\pm 0,75$  m (107,50 mNN) zum gemessenen Wasserstand berücksichtigt“ (RUBEL & PARTNER 2017, S. 6-7).

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

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

Auch das Geotechnische Gutachten hatte „im Bereich der ausgeführten Bodenaufschlüsse (...) natürliche Böden ohne Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen“ erkundet (RUBEL & PARTNER 2017, S. 12).

- **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 / Bauherren (hier also der Ortsgemeinde) zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheits-erwägungen 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 die Ordnungsbehörde der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den Hinweisen im B-plan-Text entsprechend ausgeführt.

• **Radonprognose**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radonprognose.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein erhöhtes (40-100 kBq / cbm) mit lokal hohem (über 100 kBq / cbm) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten 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.).

Auch das eigens für das geplante Vorhaben eingeholte Gutachten [GEOCONSULT REIN (2017): *Bericht: Orientierende Messungen - Radonbelastung in der Bodenluft. BV Kindertagesstätte in Ockenheim.* Stand: 02.05.2017. Oppenheim; s. Anlage] empfiehlt Radonpräventionsmaßnahmen gemäß dieser Vorsorgeklasse II.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher 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 für die Radonvorsorgegebietsklasse I (**RVK I** - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke  $\geq 20$  cm; sollte dies nicht möglich sein, so ist auf eine gasdichte Ausführung zu achten);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).

Für die (gemäß der o.g. Karte und dem genannten Gutachten hier vorhandene) Radonvorsorgegebietsklasse II (**RVK II** - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq / cbm) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten);
8. 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 Frostschürzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillARBrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen 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 Boden-Fundamentplatte 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.

Die Ergebnisse der Radonmessung sind Grundlage für den Bauherrn, sich für bauliche Vorsorge-maßnahmen zu entscheiden und ein entsprechend objekt-optimiertes Konzept zum Schutz vor Radon zu entwickeln. Die Architektin des Vorhabens kennt diese Empfehlungen und wird sie in Abstimmung mit dem Planungsträger angemessen berücksichtigen: So ist bereits die in den o.g. Hinweisen sowie in dem Gutachten empfohlene durchgehende Bodenplatte geplant, die zur Abdichtung gegen Bodenfeuchte die Bodenplatte auch eine entsprechende Abdichtung erhält. Das Gebäude ist zudem ohne Keller geplant; voraussichtlich sind Frostschürzen herzustellen. Weitere Maßnahmen zur Minimierung potenzieller Radonbelastungen möchte die Architektin bei der weiteren Planung im Einzelnen mit dem Gutachter noch abstimmen.

Die Ergebnisse dieser Radonmessung wird auch dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

Weitere Aussagen sind dem oben genannten Radon-Gutachten zu entnehmen, welches Anlage zur Begründung ist.

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).

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

## 5. Standortprüfung / -alternativen

Im Vorfeld wurden von der Ortsgemeinde mögliche Standorte ins Auge gefasst, wobei allerdings nur Flächen in Betracht kamen, die für die geplante Nutzung einer Kindertagesstätte sinnvoll und verfügbar sind – Kriterien dabei waren insbesondere:

- 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.).
  - *Wie aus nachfolgendem Kapitel 6f. ersichtlich wird, ist der Standort verkehrlich über die Sporkenheimer Straße in ausreichendem Maße angebunden und es sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen relativ problemlos an die hier vorhandenen Ortsnetz-Trassen anzubinden.*
- Trotz der angestrebten guten Verkehrs-Anbindung sollte die KiTa möglichst abseits stark befahrener Straßen liegen, um das entsprechende Gefährdungspotenzial ebenso wie die Immissionsbelastung (Lärm, Abgase, Stäube) für die Kinder und die Erzieher gering zu halten.
  - *Die Sporkenheimer Straße erfüllt dieses Kriterium hervorragend, da sie keine Durchfahrtsstraße ist, sondern eine von den Gemeindestraßen abzweigende Straße, die lediglich den neuen Reisemobil-Stellplatz, die Sportanlagen und die Fotovoltaik-Freiflächenanlage erschließt – ansonsten folgen nur Rad- und Wirtschaftswege. Sie ist also auch für schwereren Verkehr durchaus hinreichend ausgebaut, muss aber auf Höhe des Plangebietes, insbesondere zu den üblichen Kita-Zeiten, relativ weniger Verkehr aufnehmen.*
- Die Fläche sollte groß genug und von ihrer Lage her so beschaffen sein, dass eine möglichst hohe Freiraumqualität der Außenanlagen für Kinder und Personal hergestellt werden kann.
  - *Dies ist aufgrund der Größe des Geländes gesichert. Der zu erhaltende Biotopkomplex östlich des geplanten Kindergartens bietet eine grüne, dauerhafte, naturnahe Kulisse für die Freianlagen und kann auch vielfältig in das pädagogische Konzept einbezogen werden.*
- Außerdem sollte ein möglichst hoher Aufenthaltswert für Kinder und Personal sowie idealerweise auch eine gute und gefahrlose Anbindung an Erholungs-Infrastruktur (Naherholungs-Flächen; Wanderwege etc., für Ausflüge) gegeben sein.
  - *Auch dies ist hier in idealer Weise gegeben. Die freie Kulturlandschaft folgt unmittelbar östlich und ist hier durch Fuß- und Radweg bestens an den Kindergarten angebunden.*

Bei der Betrachtung des nun gewählten Standortes wird somit rasch deutlich, dass all diese Kriterien jeweils in sehr hohem (bzw. fast idealtypischem) Maße am nun gewählten Standort erfüllt werden können.

Dies hatte ja auch bereits in den 90er-Jahren dazu geführt, dass die Ortsgemeinde auf dieser Fläche eine Grundschule neu errichten wollte und dass aus diesem Grund im Flächennutzungsplan bereits eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen wurde.

Hinzu kommt, dass die benötigten Flurstücke (bis auf eines) alle bereits im Eigentum der Gemeinde sind. Da auch der einzige Privateigentümer Verkaufsbereitschaft signalisiert hat, ist die konfliktfreie, kurzfristige und finanziell entsprechend günstige Verfügbarkeit der Fläche gewährleistet.

Es liegt nahe, dass es keine sonstigen Standorte gibt, die diese funktionalen Vorteile in diesem Maße aufweisen können.

## 6. Erschließung

Die für den angestrebten Zweck erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom- und Wasserversorgung; Abwasser) sind im Rahmen eines Bauantrages nachzuweisen. Durch die entsprechende Infrastruktur der unmittelbar südlich, westlich und nordwestlich folgenden Siedlungsstrukturen sowie der über Leitungen im Sporckenheimer Weg bereits voll erschlossenen Anlagen weiter östlich (Reise-mobil-Stellplatz; Sportanlagen mit voll erschlossenem Fidelia-Clubheim ca. 260 m nordöstlich; östlich dahinter liegende Fotovoltaik-Freiflächenanlage) sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen relativ problemlos an die hier vorhandenen Ortsnetz-Trassen anzubinden.

Somit ist ein relativ geringer Aufwand für die Anbindung an die hier durchweg bereits vorhandenen Erschließungsanlagen erforderlich, sodass eine wirtschaftliche und eingriffsarme Erschließung des Standortes gewährleistet ist.

### 6.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz (Sporckenheimer Weg) gewährleistet. Versorgungsträger ist die wvr Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH (Bodenheim / Guntersblum). Laut Auskunft des Trägers beträgt der Ruhedruck hier zwischen 4,9 - 5,1 bar. Der mögliche Einbindepunkt für den Hausanschluss besteht im Bereich des Sporckenheimer Weges. Auch hat die wvr bereits mitgeteilt, dass im Plangebiet in einem Brandfall die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> / h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden kann. Die Löschwasserentnahme erfolgt über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten.

- **Elektrizität**

Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig von der EWR Netz GmbH (Worms) mit elektrischer Energie versorgt. Die Anbindung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes von den Leitungen im Sporckenheimer Weg aus in das Plangebiet hinein.

- **Erdgas**

Auch eine Versorgung mit Erdgas kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden; Versorgungsträger ist hier die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rheinahe-Hunsrück (Idar-Oberstein).

- **Kommunikationsmedien**

Die fermeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die ebenfalls relativ 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 (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.

Eine derartige entsprechende Satzung der Verbandsgemeinde kann von der Ortsgemeinde allenfalls gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen werden.

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

- Empfehlungen und Vorgaben des geotechnischen Gutachtens:

Auf Grundlage der durchgeführten Prüfung bzw. Bewertung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Geländes kommt das bereits genannte geotechnische Gutachten zu folgendem Schluss:

*„Bei den erkundeten bindigen Böden bis in eine Tiefe von 2,6 m bis 3,4 m unter Gelände ist die Anforderung an den Durchlässigkeitsbeiwert mit einem kf-Wert von  $\geq 1 \times 10^{-8} \text{ m/s}$  nicht gegeben. Zusätzlich kann der nach DWA-A 138 geforderte Abstand von Versickerungsbauwerken auf dem mittleren Grundwasserstand von mindestens 1,0 m nicht eingehalten werden.*

*Demzufolge wird eine zentrale Versickerung am Projektstandort nicht empfohlen“ (RUBEL & PARTNER 2017, S. 12).*

Demzufolge wird eine gezielte Versickerung im Geltungsbereich auch nicht weiter verfolgt.

-  $\Rightarrow$  Konzeption zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers:

Grundsätzlich soll die zu bewirtschaftende Oberflächenwassermenge möglichst gering gehalten werden. Die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.

In den **textlichen Festsetzungen** wird verbindlich festgesetzt, dass das auf der Fläche für den Gemeinbedarf anfallende Oberflächenwasser von Dach-, Hof-, Terrassen-, Platz- und ähnlichen Flächen **zurückzuhalten** und – soweit nicht es nicht gesammelt und für eine Brauchwassernutzung verfügbar gemacht wird – möglichst breitflächig (dezentral) über die belebte Bodenzone (aber eben nicht gezielt und „punktuell“ bzw. zentral) **zur Versickerung zu bringen** ist.

**Ein Anschluss an den Kanal ist somit nicht zulässig.** Dies war eine zwingende Vorgabe des Abwasserzweckverbandes Untere Selz (AVUS) im Vorfeld der Bauleitplanung .

Außerdem wird auch eine **Dachbegrünung verbindlich in der Bebauungsplanung festgesetzt** (dazu s. Kap. 7.6.5), sodass darüber bereits ein beträchtlicher Teil des anfallenden Regens zumindest zurückgehalten, teilweise verwertet bzw. verdunstet und zumindest gepuffert werden kann.

Diese Vorgaben dienen der Vermeidung einer potenziellen Abflussverschärfung in der Kanalisation und damit im Vorfluter und somit auch der Vermeidung von Beeinträchtigungen für irgendein Gewässer oder von Reduzierungen der bisherigen Speisung des Grundwassers.

- ▶ Die Modalitäten der Rückhaltung in der Fläche werden im Rahmen der konkreten Freiflächenplanung für das Kita-Gelände – in Abstimmung mit einer Entwässerungs-Fachplanung – festgelegt. Dieses wird nach Vorlage des geotechnischen Gutachtens und den entsprechenden Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens festgelegt.
- ▶ Nach ersten Überlegungen ist zum einen zu prüfen, inwieweit anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser zumindest anteilig in den östlich angrenzenden Biotopkomplex geleitet und dort möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone bewirtschaftet werden kann, zumal die naturschutzfachliche Wertigkeit dieser Fläche ja in den feuchten bis nassen Bodenverhältnissen dieses Graben-Randbereiches begründet ist, sodass eine zusätzlicher temporärer Wassereintrag keinesfalls eine Verschlechterung der Habitatqualität bewirken kann, dies wäre dann allerdings noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- ▶ Zum anderen gibt es auch Überlegungen, im tiefer gelegenen nordöstlichen Freianlagenbereich der Gemeinbedarfsfläche eine Rückhaltemaßnahme herzustellen, welche auch dazu dienen kann, das Element Wasser für Kinder erlebbar zu machen und einen zumindest temporär vernässten Bereich auch als Spielbereich einzurichten.
- ▶ Schließlich besteht auch die Möglichkeit, im Plangebiet einen hinreichend dimensionierten Stauraum zu schaffen, wobei dieser eben infolge der fehlenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes als technischer unterirdischer Stauraum ausgebildet werden müsste.

Für die Einleitung überschüssigen Wassers in den Vorfluter, aber auch eine gezielte Einleitung zu einer (nicht breitflächigen) Versickerung (dazu s. Bebauungsplantext, Abschnitt IV, Hinweise 1 und 2) wird auf jeden Fall ein separates **wasserrechtliches Verfahren** erforderlich.

Genauer ist daher im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung - in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Mainz) sowie der Unteren Wasserbehörde und dem AVUS – festzulegen.

Aus den in obigem Exkurs genannten Gründen werden innerhalb des Geltungsbereiches keine über die festgesetzten Flächen bzw. Maßnahmen hinaus gehenden Aussagen erforderlich bzw. möglich.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Anfallendes Schmutzwasser ist der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an das zentrale Klärwerk 'Untere Selz' in Ingelheim am Rhein zuzuführen. Dazu sind Anbindungen an den im Sporkenheimer Weg gelegenen Mischwasserkanal möglich.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Mainz-Bingen. Das Plangebiet wird von Fahrzeugen des Entsorgungsunternehmens angefahren, die auch den Sportplatz über den Sporkenheimer Weg andienen.

## **6.3 Verkehr**

- **Straßen / Anbindung Fahrzeugverkehr**

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Kita-Geländes ist durch über den in hinreichender Breite und Belastbarkeit ausgebauten Sporkenheimer Weg gesichert, der unmittelbar nördlich (asphaltiert, mit gepflasterter Mittelrinne) an das Plangebiet angrenzt und u. a. bereits die östlich folgenden Sportanlagen und den Wohnmobil-Stellplatz erschließt.

Über diesen Sporkenheimer Weg verläuft auch der (somit an das Plangebiet angrenzende) Radweg nach Gau-Algesheim sowie ein Wanderweg (Ortsrundwanderweg Nr. 2 gemäß Wanderkarte der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim).

Die Planfläche ist insgesamt hervorragend an die regionalen bzw. überregionalen Verkehrsnetze angebunden. Die Fläche liegt sehr zentral in der Ortslage Ockenheims und nur ca. 560 m vom Halte-

punkt der Bahntrasse Mainz- Bad Kreuznach entfernt. Über den nur ca. 100 m entfernt liegenden Hindenburgplatz (K 11) sind Kreisstraßen-Trassen nach Gaulsheim (ca. 2 km über die K 11) und nach Budesheim (ca. 3 km über die K 9) zu erreichen. Die L 420 (B 41 alt) liegt nur ca. 430 m entfernt und zur A 60 (mit naher Anbindung an die A 61) sind es nur ca. 2,5 km.

- **Anbindung fußläufiger und Rad-Verkehr**

Die innere Erschließung des Kindergarten-Geländes ist auf Grundlage der konkreten Objekt- und Freianlagenplanung sicherzustellen.

Eine fußläufige Anbindung des Kita-Geländes ist zum einen über den Sporkenheimer Weg gewährleistet, der gleichzeitig bereits ein ausgewiesener Radweg ist (s. o.). Zum anderen besteht aber auch die Möglichkeit einer direkten fußläufigen Anbindung über den südwestlich des Geltungsbereiches folgenden Fußweg zur Grabenstraße. Auch diese Trasse ist auch für den Fahrradverkehr nutzbar.

- **Überörtlicher Verkehr**

Überörtliche Straßen oder entsprechende landesstraßenrechtliche Vorgaben (Bauverbotszonen etc.) werden von der Planung nicht berührt.

- **Ruhender Verkehr**

Der Nachweis ausreichender Stellplätze für die Kindergarten-Nutzung im Geltungsbereich, einschließlich Wendemöglichkeiten etc., ist nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Fläche für den Gemeinbedarf**

Entsprechend dem vorgesehenen Nutzungszweck wird der Bereich für die geplante Kindertagesstätte als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Kindergarten, Kindertagesstätte" festgesetzt.

Ziel ist, wie in Kap. 1 bereits erläutert, die Sicherung einer Fläche für die Errichtung eines neuen gemeindlichen Kindergartens in einem wohnortnahen und zentral gelegenen Ortsteil an einem für diese Nutzung zudem attraktiven Standort im Übergang zur folgenden Kulturlandschaft (dazu siehe ausführliche Erläuterungen in Kap. 5).

Die Ortsgemeinde hat bereits ein Architekturbüro mit der konkreten Objektplanung betraut.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

- **Zulässige Grundfläche (GR)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage einer bereits vorliegenden Gebäudekonzeption für die geplante Kindertagesstätte festgelegt. Das festgesetzte Grundflächen-Maß von 750 qm kann aufgrund des aktuellen Flächenbedarfes nicht unterschritten werden, wobei es aber noch einen mäßigen Spielraum für eine kleinräumige Erweiterung des aktuell geplanten Baukörpers belässt, damit im Falle der derzeit nicht absehbaren Notwendigkeit einer Vergrößerung der Kita der Bebauungsplan möglichst nicht geändert werden muss.

Diese Grundfläche ist ausreichend groß bemessen, um einerseits zwar dem notwendigen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, gleichzeitig aber den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum für die Gemeinde als Träger der Kita nicht unangemessen einzuschränken.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt, dass über die festgesetzte Grundfläche hinaus für die in gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 Ziffern 1 und 2 BauNVO aufgeführten Grundflächen (nämlich die von "Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten" und von "Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO") zusätzlich 600qm überdeckt werden dürfen.

Mit dieser Festsetzung wird definiert, in welchem Maße die Grundflächen für die Kindertagesstätte erforderlichen Flächen für Stellplätze, für Zu- und Abfahrten sowie für weitere untergeordnete Nebenanlagen die für die Gebäude festgesetzten Grundfläche übersteigen dürfen, was im vorliegenden Falle mit der 50%-Regel des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht gewährleistet werden kann.

Damit wird also auch die zweckentsprechende Grundstücksnutzung im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 4 Nr. 2 BauNVO gesichert. Gleichzeitig wird damit auch die maximale Versiegelbarkeit des Geltungsbereiches – in Verbindung mit der Vorgabe wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplätze (dazu s.u.) - abschließend wirksam begrenzt.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf maximal II festgesetzt, wodurch auch die ortsbildästhetische Einfügung in die Umgebung gesichert ist.

Für die Ermöglichung eines (derzeit noch nicht vorgesehenen, aber langfristig als Option denkbaren) zweiten Vollgeschosses ist auch von Bedeutung, dass der Grundwasserflurabstand in diesem Bereich gering ist und bei einer Unterkellerung mit unverhältnismäßigem Aufwand gerechnet werden müsste.

- **Maximale Gebäudehöhe (GH)**

Um zu gewährleisten, dass sich der Kindergarten-Neubau trotz der festgesetzten Geschossigkeit sicher in die nähere Umgebung einfügt, ist es erforderlich, zusätzlich auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen verbindlich vorzugeben.

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

Die Bemessung von 8,50 m über einem eingemessenen und daher eindeutig definierten Bezugspunkt am Sporkenheimer Weg (Bordsteinoberkante am Fuß der dortigen Laterne auf 108,88 m ü. NN) sichert andererseits aber auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen.

Damit ist gesichert, dass hier kein Gebäude realisiert werden kann, welches unangemessen hoch aus der näheren Umgebung herausragen und dadurch städtebaulich nachteilige Außenwirkungen oder gar entsprechende nachbarschaftliche Spannungen zur Folge haben könnte.

Die zusätzlich festgesetzte Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 1,0 m (sowie die Beschränkung ihres Grundflächen-Anteils auf maximal 3 % der gesamten Gebäudegrundfläche), dient der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Ortsrandbildes.

### **7.3 Bauweise**

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur an diesem Siedlungsrand sowie zur Gewährleistung von ausreichenden Durchlüftungsmöglichkeiten wird für die Gemeinbedarfsfläche die offene Bauweise festgesetzt.

## 7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Dies wird im Südwesten durch die einzuhaltende Abstandsfläche zu dem dort liegenden Staukanal definiert, die nicht überbaut werden darf (dazu siehe Erläuterungen in Kap. 7.8). Im Nordwesten ist ein Abstand von 12 Meter zum Sporkenheimer Weg einzuhalten, sodass gewährleistet ist, dass der notwendigerweise relativ großflächige Baukörper nicht nennenswert in den dortigen öffentlichen Raum hineinwirkt; andererseits wird bei dieser Abgrenzung sogar ein vom Architekturbüro langfristig (nur als Option) angedachter Anbau berücksichtigt. Im Nordosten sichert der festgesetzte 3 m-Abstand zu der dortigen Parzellengrenze einen Puffer zwischen der Kita und dem dort folgenden schützenswerten Biotopkomplex. Die südöstliche Baufenstergrenze schließlich resultiert aus dem bereits geplanten Grundflächen-Erfordernis des Kita-Gebäudes und belässt dort noch kleinere Spielräume.

Durch die Festsetzung eines Baufensters, die in der Gemeinbedarfsfläche nicht zwingend erforderlich wäre, kann in der Bebauungsplanung die städtebauliche „Maximal-Planung“ kenntlich gemacht und somit auch besser von der betroffenen Öffentlichkeit und von den TÖB's beurteilt werden.

Auf Grundlage des § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz BauNVO wird ausdrücklich festgesetzt, dass ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen oder Ähnliches sowie von untergeordneten Vorbauten wie Balkonen, Erkern oder Terrassen über die Baugrenze hinaus um bis zu maximal 1,50 m zulässig ist, wobei die landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben zu beachten sind. Demnach (gemäß § 8 Abs. 5 Satz 2 LBauO) müssen diese Gebäudeteile von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze mindestens 2 m entfernt bleiben. Dies dient dazu, dass die ansonsten recht restriktiven Vorgaben zu den Baufenstern nicht unverhältnismäßig starke Einschränkungen für den Bauherrn im Hinblick auf diese untergeordneten und nur gering außenwirksamen Elemente zur Folge haben.

## 7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um hinreichende Spielräume für notwendige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zu wahren, wird festgesetzt, dass diese gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen entgegen stehen.

Allerdings müssen derartige Anlagen einen Abstand von mindestens 3,0 m zu dem gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Biotopkomplex im Osten einhalten, damit auch dessen Randflächen nicht beeinträchtigt werden. Dieser Abstand gilt allerdings nicht für wasserdurchlässig befestigte Fußwege, die auch neben dieser Fläche verlaufen können, zumal die Biotop-Fläche zur Gemeinbedarfsfläche hin ja auch eingezäunt wird (dazu siehe Erläuterung in Kap. 7.6.1).

Die darüber hinaus getroffene Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen (einschließlich offener Garagen / Carports) zum Abstellen von Kraftfahrzeugen nur in einem Abstand von maximal 15 m zum Sporkenheimer Weg zulässig sind, dient der Vermeidung langer Zufahrtstrassen (und somit auch von Bodenbefestigungen) vom Sporkenheimer Weg aus. Außerdem ist es auch aus funktionaler Sicht geboten, dass die Fahrzeuge direkt an der erschließenden Straße abgestellt werden und nicht in davon abgelegenen Teilflächen, welche dann entweder näher an den Biotopkomplex heranrücken würden, oder aber in den Freiflächenbereich der Kindertagesstätte bzw. an den straßenfernen Bereich des Nachbargrundstückes heran.

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

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

### **7.6.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die im Osten des Geltungsbereiches nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Lebensraumkomplex feuchter bis nasser sowie Gewässer-Biotope von jeglicher Nutzung freizuhalten.

Die Planung der Kindertagesstätte wurde frühzeitig an dieser bereits Mitte der 90er-Jahre im Landschaftsplan erfassten Biotopstruktur orientiert. Es handelt sich um den feucht-nassen Biotopkomplex im Randbereich des Ockenheimer Grabens, der u. a. ein größeres Schilfröhricht beinhaltet, welcher dem gesetzlichen Pauschalschutz des § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG unterliegt (dieser bereits vor 20 Jahren dem Pauschalschutz unterliegende, quasi-stabile Biotop ist im Bebauungsplan nachrichtlich markiert). Außerdem sind ruderale Wiesen und Gehölzflächen feuchter Standorte wertgebende Elemente. (*Nähere Erläuterungen dazu siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Anlage*).

Da der Schutz dieses Biotopkomplexes höchste Priorität besitzen muss, ist er – auf Anregung der Kreisverwaltung – bereits während der Bauzeit durch einen zu diesem Zweck hinreichend ausgestatteten Schutzzaun vor jeglichem Betreten sowie vor der Möglichkeit des Abstellens oder Lagerns von Materialien und Geräten o. ä. wirksam zu schützen. Außerdem ist für die Bauphase eine fachlich hinreichend qualifizierte Ökologische Fachbauleitung zu bestellen, deren Leistungsumfang vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Dies wurde vor der Entwurfsphase in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die festgesetzten Flächen der freien Entwicklung zu überlassen und auch nach der Bauphase dauerhaft mit optisch möglichst unauffälligen Zaunelementen an der Grenze zur Gemeinbedarfsfläche vor einem Betreten oder Befahren zu schützen sind. Zulässig sind allenfalls Maßnahmen zur fach- und sachgerechten Biotoppflege sowie Maßnahmen zur Renaturierung des Grabens und zur ökologischen Optimierung des Bereiches, sofern diese Maßnahmen vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und von dieser als zulässig beschieden worden sind.

Zulässig ist außerdem die breitflächige Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser aus der Gemeinbedarfs-Fläche über die belebte Bodenzone dieses Gebietes, sofern diese Maßnahmen vorab mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und von dieser als zulässig beschieden worden sind (dazu s. Kap.6.2 sowie nachfolgendes Unterkapitel 7.6.2).

Allerdings konnte einer weiteren Anregung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) im Verfahren, den Abstand für bauliche und sonstige Anlagen zu dieser Fläche auf mindestens 10 m zu erhöhen, nicht entsprochen werden

Zwar waren die Bedenken hinsichtlich einer potenziellen Beeinträchtigung des schutzwürdigen Biotopkomplexes für den Planungsträger grundsätzlich nachvollziehbar. Da jedoch die Schutzwürdigkeit (und teilweise bereits bestehende gesetzliche Pauschalschutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz) bereits aus der Landschaftsplanung bekannt waren, wurde bereits im Vorfeld eine differenzierte Prüfung in Auftrag gegeben. Aus den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung resultierte zum einen bereits die architektonische Ausgestaltung des zwangsläufig relativ schmalen, daher recht langgestreckten Kita-Gebäudes (s. Kap. 7.4). Zum anderen wurden die geschützte Röhricht-Fläche sowie ihre Randbereiche aus der Gemeinbedarfs-Fläche ausgespart und eben als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, für welche die strengen Vorgaben der Ziffer 1.6.1f. gelten, die vorstehend erläutert sind.

Über diese Vorgaben hinaus werden auch noch eine Dachbegrünung, die Pflanzung von neuen heimischen Laubbäumen (1 Baum alle 3 Stellplätze), ein faunistisch begründetes Zeitfenster für die Freistellung des Baufeldes, die Einleitung von unverschmutztem Oberflächenwasser in das feuchtgeprägte Biotop sowie Vorgaben zur Biotop schonenden Außenbeleuchtung festgesetzt (Erläuterungen dazu s. folgende Unterkapitel), was eine weitere Minimierung von Eingriffen bzw. tierökologische Aufwer-

tungen bedeutet. All diese Maßnahmen und Auflagen stellen eine starke Einschränkung für die Kita-Nutzung (bzw. bereits für die Anordnung und Ausgestaltung der Baukörper) dar. Sie sind aber geeignet, den Schutz dieses Biotopkomplexes sicherzustellen. Auch die von der Fachbehörde befürchtete Errichtung von Lagerplätzen oder Gebäuden etc. ist selbstverständlich kategorisch ausgeschlossen (dies wird ja ebenfalls planungsrechtlich gesichert).

Der darüber hinaus gehenden Anregung der UNB, den Abstand für bauliche und sonstige Anlagen auf mindestens 10 m zu erhöhen, konnte aufgrund der vorstehenden Erläuterungen schließlich nicht gefolgt werden, da der wegen der Lage zwischen Leitung und Biotop ohnehin bereits sehr schmale Raum für den Kita-Neubau dann nochmals verringert worden wäre, was eine sinnvolle Ausgestaltung der Kita nochmals unvertretbar erschweren oder gar unmöglich machen würde.

Bei Einhaltung der vom Gutachter vorgegebenen Maßnahmen (Rodung von Gehölzen nur im Wintermonaten und Freihaltung der schützenswerten Bereiche von Nutzungen) kann aber „das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden“ (VIRIDITAS 2017, S. 10), sodass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden. Die über diese Mindestforderung hinausgehend dann im Bebauungsplan noch festgesetzten Auflagen zugunsten des Biotopschutzes (s. o.) sichern in der Gesamtbetrachtung dessen Schutz hinreichend.

Dieser Schutz genießt höchste Priorität, auch eine evtl. Einbeziehung in das pädagogische Konzept der Kita (was vor allem auch der Umweltbildung dienen könnte) muss sich im Rahmen dieser Festsetzungen bewegen; dazu sind mglw. im Rahmen der mittelfristig geplanten Renaturierung des östlich folgenden Bereiches mehr Spielräume einzuräumen.

#### **7.6.2 Rückhaltung von Oberflächenwasser**

Wie in Kap. 6.2 bereits erläutert, wird festgesetzt, dass das auf der Fläche für den Gemeinbedarf anfallende Oberflächenwasser von Dach-, Hof-, Terrassen-, Platz- und ähnlichen Flächen zurückzuhalten und – soweit nicht es nicht gesammelt und für eine Brauchwassernutzung verfügbar gemacht wird – möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen ist. Ein Anschluss an den Kanal ist nicht zulässig.

Dies dient der Vermeidung einer potenziellen Abflussverschärfung in der Kanalisation und damit im Vorfluter und somit auch der Vermeidung von Beeinträchtigungen für irgendein Gewässer oder von Reduzierungen der bisherigen Speisung des Grundwassers.

Die Modalitäten dieser Rückhaltung werden im Rahmen der konkreten Freiflächenplanung für das Kita-Gelände – in Abstimmung mit einer Entwässerungs-Fachplanung – festgelegt (dazu s. nähere Erläuterungen in Kap. 6.2).

#### **7.6.3 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen**

Es wird auch verbindlich vorgegeben, dass im Geltungsbereich die Abstellflächen von KFZ-Stellplätzen, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden sind. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite  $\geq 2$  cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

Dies dient der genannten Minimierung der Vollversiegelung und somit ebenfalls der Minderung der vermeidbaren Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes.

#### **7.6.4 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen**

Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse (die sich aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag – siehe Anlage zum Umweltbericht- ergeben, und die nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen, sondern zwingend zu beachten sind) werden zum Schutz der Fauna Zeitfenster für Rodearbeiten und für den Beginn von Baumaßnahmen sowie zur Außenbeleuchtung verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

- So wird zunächst, als artenschutzrechtlich begründete Maßnahme, festgesetzt, dass die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 29.02. eines Jahres zulässig ist. Diese Auflage stellt grundsätzlich nur die Übernahme einer bereits gültigen (und somit ohnehin zu beachtenden) Rechtsgrundlage aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) dar, wird aber ausdrücklich in die Textfestsetzungen übernommen, um dieser – auch im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (s. *Anlage*) ausdrücklich für das Plangebiet benannten Auflage – eine bessere „Wahrnehmbarkeit“ zu sichern.
- Um darüber hinaus auch ganz sicher auszuschließen, dass keine sonstigen streng geschützten Tiere von baulichen Maßnahmen beeinträchtigt werden, müssen auch die sonstigen Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes in dem genannten Zeitraum durchgeführt werden. Dies dient insbesondere dem Schutz von Boden- und Freibrütern (Arten, die in höheren Staudenbeständen ihre Nester anlegen und nicht direkt am Boden).

Allerdings kann von der Einhaltung dieses Zeitfensters abgesehen werden, sofern ab Anfang März in vierwöchigem Turnus die dortige Vegetation durch Mähen, Mulchen, Grubbern oder Eggen beseitigt wird, um das Anlegen von Nestern durch boden- oder freibrütende Arten zu verhindern. Damit können mit relativ geringem Aufwand unverhältnismäßige zeitliche Einschränkungen für die Realisierung von Vorhaben vermieden werden, ohne aber die zwingende Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu gefährden.

- Schließlich wird auch festgesetzt, dass im Plangebiet zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder aber möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) zulässig sind.

Dies wird vor allem aus tierökologischen (so hier insbesondere zum Schutz der nachtaktiven Fauna, wie z. B. Fledermäusen, die auch über dem Biotopkomplex jagen) vorgegeben, aber auch zum allgemeinen Freiraumschutz. Diese Beleuchtungskörper besitzen aufgrund der fehlenden UV-Abstrahlung, der geringen Lichtemission im blauen Spektralbereich, des geringen Streulichtanteils und der (verglichen mit herkömmlichen Lampen) unbedeutenden Wärmeentwicklung ein besonders niedriges Anlockungs- und Gefährdungspotenzial für nachtaktive Insekten.

So sind vermeidbare Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche (so insbesondere in den östlich folgenden Feuchtbiotopkomplex) oder in den Himmel zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen). Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o.ä. sind somit nicht zulässig. Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

Außer der höheren Umweltverträglichkeit gegenüber der nachtaktiven Fauna wird generell die Außenwirkung der künstlichen Beleuchtung in diesem bereits dem Außenbereich zuzurechnenden Kulturlandschafts-Ausschnitt gemindert.

Schließlich weisen LED-Lampen bekanntlich ökonomische Vorteile gegenüber herkömmlichen Leuchtkörpern auf (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute).

#### **7.6.5 Dachbegrünung**

Die verbindliche Festsetzung einer Dachbegrünung für mindestens 70 % der Dachflächen des Hauptgebäudes der Kindertagesstätte (mit einer Mindest-Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats von 6 cm) dient den folgenden Faktoren:

- der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses: Minderung der Spitzenabflüsse, Verzögerung der Ableitung des Regenwassers und (durch die Verdunstung bzw. die Aufnahme durch die Pflanzen) Minderung der Abflussmenge,
- der lokalklimatischen Anreicherung (durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich eine Verbesserung des Umgebungsklimas - Kühlung und Luftbefeuchtung,
- der Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub durch die Vegetation und das Substrat,

- der ökologischen Aufwertung (Lebensräume für Tiere),
- der Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den neuen, relativ großflächigen Baukörper,
- der Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfeldes für die hier Arbeitenden und für die Kinder (insbesondere bei der hier konkret geplanten Galerie, von wo aus die Dachbegrünung einsehbar sein wird),
- der optischen Aufwertung der Gebäudearchitektur (Imagewerbung „Grün am Bau“).

Außerdem wirkt sich eine Dachbegrünung – trotz zunächst höherer Investitionskosten - langfristig zumeist Kosten mindernd aus, insbesondere durch die Minimierung der Materialbeanspruchung:

- sie bewirkt eine wirkungsvollere Temperaturdämpfung als eine Kiesschicht, bei geringerer Auflast;
- sie bewirkt Wärmedämmleistungen im Winter und Hitzeschild im Sommer und damit einen Beitrag zur Energieeinsparung;
- sie bewirkt einen Schutz der Dachabdichtung vor Wind- und Witterungseinflüssen wie Sturm, Hagel, UV-Strahlung – damit verlängerte Lebensdauer der Dachabdichtung gegenüber unbegrünten Varianten;
- sie bewirkt einen Schutz der Dachabdichtung vor Extrembeanspruchung bei Spitzentemperaturen im Sommer und Winter;
- sie bewirkt eine Reduzierung des 'Flatterns' und damit einer Verringerung von Bauschäden und auch der Verdichtungen des Dämmmaterials sowie der Scher-Spannungen und hat somit letztlich geringere Reparaturkosten und längere Haltbarkeit des Daches zur Folge;
- sie bewirkt eine Verbesserung der Luftschalldämmung aufgrund der größeren Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und eine gute Schalladsorption wegen der Struktur der Vegetation.

Es werden aber Ausnahmen von der Flächendeckung der Begrünung zugelassen, die für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion oder für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen erforderlich werden

### **7.6.6 Externe Kompensation**

Da – wie im Umweltbericht erläutert - der vollständige umwelt- bzw. naturschutzfachliche Ausgleich nicht im Geltungsbereich A des Eingriffsgebietes gewährleistet werden kann, sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich.

#### 7.6.6.1 Abbuchung vom Ökokonto

Das gemäß Umweltbericht verbleibende Kompensationsdefizit soll zum einen durch die Abbuchung einer Teilfläche vom Ökokonto der Ortsgemeinde Ockenheim gedeckt werden. Es ist die Abbuchung von der Ökokontofläche „Spelzenberg“ vorgesehen. Die Ökokontofläche mit einer Gesamtfläche von 3.189 m<sup>2</sup> wurde mit Schreiben vom 28.10.2014 durch die Untere Naturschutzbehörde auf Antrag der Ortsgemeinde eröffnet. Entwicklungsziel der Ökokontofläche ist die Entwicklung eines reichstrukturierten Weinbergsbrache-Komplexes, der das Biotoppotenzial des Rutschgebietes für Bewohner wiesenartiger bis halboffener und magerer Lebensräume ausschöpft.

Es sind derzeit noch Flächen im Umfang von 2.085 qm verfügbar, die nun vollständig dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Im Woog“ gegenübergestellt und entsprechend abgebucht werden.

Mit der Inanspruchnahme dieser Ökokonto-Fläche ist auch gewährleistet, dass – wie in § 15 Abs. 3 BNatSchG gefordert – die agrarstrukturellen Belange bei der Eingriffsregelung in hohem Maße berücksichtigt werden, da hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen nicht mehr aus der Nutzung genommen werden müssen. Es handelt sich um brach gefallene ehemalige Nutzflächen, die schon seit längerer Zeit – selbstverständlich mit der Zustimmung des betroffenen Grundstückseigentümers – aus der Nutzung genommen und ökologisch aufgewertet worden waren.

### 7.6.6.2 Fläche für Ersatzmaßnahmen – Geltungsbereich B

Zur Erzielung des vollständigen umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Ausgleichs sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich. Dazu wird eine Fläche in Flur 11 der Gemarkung von Ockenheim als Geltungsbereich B im Bebauungsplan festgesetzt (s. Planzeichnung). Es handelt sich um eine ca. 493 qm große Teilfläche des Flurstücks 125/2 in Flur 11 sowie um eine ca. 313 qm große Teilfläche des Flurstücks 130.

Auf der Fläche sind aufwertende Maßnahmen gemäß den Erläuterungen in Kap. 5.2.3 des Umweltberichtes vorzunehmen.

- **Entwicklungsziele:**

Ziel ist die Entwicklung von strukturreichen Lebensräumen für Tierarten halboffener und magerer Lebensräume sowie als Teillebensraum für charakteristische Arten wie beispielsweise Neuntöter und Rotkopfwürger sowie die naturschutzfachliche Arrondierung der östlichen Teilfläche II des Naturschutzgebietes „Jakobsberg“.

- **Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:**

Die Weinbergsbrache ist alle zwei bis drei Jahre alternierend zu mähen oder zu beweiden, um den wiesenartigen Charakter dauerhaft zu erhalten. Standortgerechte Gehölzwildlinge, wie beispielsweise Schlehen, Holunder, Hundsrosen o. ä., deren Ausbreitung über die angrenzenden Gehölzflächen erfolgt, sind auf der Fläche zu belassen, um eine Verzahnung von Biotopkomplexen aus wiesenartigen Weinbergsbrachen und Gehölzbiotopen zu schaffen. Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der Entwicklung Initialpflanzungen durch standortgerechte Sträucher vorzunehmen.

Gemäß den Ausführungen und der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung im Umweltbericht kann mit diesen Maßnahmen der umwelt- bzw. naturschutzfachliche Ausgleich funktional und quantitativ gesichert werden.

• **Exkurs: Beachtung der agrarstrukturellen Belange bei der Inanspruchnahme von Kompensationsflächen**

In § 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“.*

Es ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sowohl die Grundstücke im geplanten Baugebiet als auch die nun als externe Kompensationsfläche festgesetzten Grundstücke freiwillig von den Eigentümern an die Ortsgemeinde verkauft worden sind (dieser teilweise sogar aktiv angeboten wurden), die hier zusammenhängend das westlich unmittelbar angrenzende Naturschutzgebiet erweitern und die Biodiversität optimieren will.

Da die Ersatzfläche im unmittelbaren Umfeld des Naturschutzgebietes „Am Jakobsberg“ sowie im Umfeld biotopkartierter Flächen liegt, kann diese Maßnahme zur Wiedervernetzung von Lebensräumen dienen. Die Umsetzung der Maßnahme dient auch der Erfüllung der Zielsetzung der Planung vernetzter Biotopsysteme des Landkreises Mainz-Bingen, die für die gegenständliche Fläche zwar keine Ziele definiert, jedoch für die unmittelbar westlich angrenzenden Flächen eine Fülle an Zielsetzungen gemäß dem Maßnahmenkonzept formuliert. Zudem befindet sich die Fläche auch in einem nachgewiesenen Rutschgebiet, mit entsprechenden Gravierenden Folgen für die Landwirtschaft.

Außerdem liegt das Gebiet in einem Regionalen Grünzug gemäß RROP 2015.

Gemäß dem Ziel Z 58 des RROP 2015 dienen diese *insbesondere*

- *der Gliederung des Siedlungsraumes und des Siedlungsgefüges,*

- der Erhaltung siedlungsklimatisch bedeutsamer Freiflächen in schlecht durchlüfteten und thermisch hochbelasteten Gebieten und Siedlungen,
  - der Sicherung und Entwicklung der siedlungsnahen landschaftsgebundenen Erholung,
  - der Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen im Sinne des Biotopverbundes,
  - dem Schutz des Wasserhaushalts und des natürlichen Wasserrückhaltevermögens der Landschaft,
  - der Sicherung der natürlichen Überschwemmungsgebiete und dem Schutz der Gewässer,
  - der Erhaltung des Bodens und seiner vielfältigen Bodenfunktionen,
  - der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und -elemente,
  - der Sicherung und Entwicklung insbesondere landesweit bedeutsamer historischer Kulturlandschaftselemente,
  - der Sicherung noch größerer unzerschnittener Räume“.
- Darüber hinaus liegt das Gebiet in einem Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung, Landschaftsbild gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP 2015).

Diese Gebiete weist der RROP gemäß dem Grundsatz G 106 „zur Sicherung der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus“ aus. „In diesen Vorbehaltsgebieten sollen der hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen erhalten bleiben“ (RROP 2015, S. 81).

In der Begründung dazu heißt es:

*"Großräumige Landschaftsteile mit besonderen naturräumlichen Gegebenheiten, insbesondere mit einem hohen Waldanteil, mit günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen sowie geringer Besiedlungs- und Verkehrsdichte und Landschaftszerschneidung sind insbesondere als Gebiete für die Langzeiterholung, Rekonvaleszenz und Fremdenverkehr von Bedeutung. Sie sollen erhalten und hinsichtlich ihrer Funktion als Fremdenverkehrs- und Humanregenerationsgebiete für heute und zukünftig lebende Generationen gesichert und entwickelt werden". In diesen Gebieten ist "bei geplanten raumbedeutsamen Maßnahmen und Vorhaben (...) dem Erholungsbelang im Rahmen der Abwägung mit anderen öffentlichen Belangen ein besonderes Abwägungsgewicht beizumessen" (RROP 2015, S. 84).*

Nicht zuletzt liegt die Kompensationsfläche an dem nordexponierten Hang neben dem Naturschutzgebiet sowie im Landschaftsschutzgebiet. Somit ist ein außerordentlich hohes Erfordernis für den Schutz im Sinne des Arten- und Biotopschutzes gegeben, das gegenüber dem Belang der Landwirtschaft höher zu gewichten ist. Unmittelbar südlich grenzen weitere Kompensationsflächen an.

Die Flächen stellen auch nicht eine zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit mit benachbarten Landwirtschaftsflächen dar; demzufolge sind auch agrarstrukturelle Nachteile (wegen verkürzter Schläge o.ä.) auszuschließen.

Somit werden auch rutschgefährdete (bzw. nachweislich tatsächlich rutschende) und keinesfalls für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden in Anspruch genommen.

Es ist aufgrund der zwingenden Aufwertungs-Notwendigkeit einer Kompensationsfläche eben nur unter recht seltenen Umständen zu vermeiden, dass bislang intensiv bewirtschaftete, dementsprechend ökologisch vorbelastete und gering zu bewertende Landwirtschaftsflächen für den umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Ausgleich in Anspruch genommen werden, sofern keine versiegelten Flächen oder keine sinnvoll durch Pflege- oder Bewirtschaftungsmaßnahmen aufwertbaren Flächen zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Fall ist es der Gemeinde aber nicht möglich, den Ausgleich durch Maßnahmen zur Entseigerung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, zu erbringen (um gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden), da Flächen für derartige Maßnahmen im benötigten Umfang des ermittelten Kompensationsbedarfes nicht zur Verfügung stehen.

## 7.7 Sonstige Anpflanzungen

- Begrünung von Park- und Stellplätzen

Durch die Vorgabe zur Stellplatz-Begrünung soll ein Beitrag zu den bekannten daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen geleistet werden, was nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch dem angrenzenden öffentlichen Raum (so v. a. dem Sporkenheimer Weg, auch in seiner Funktion als Fuß- und Radweg) zugute kommt. Dies soll aber nicht zuletzt auch zur Beschattung der Fahrzeuge an heißen Sommertagen dienen.

Daher ist auf Park- oder Stellplatz-Flächen (mindestens alle angefangene 3 Stellplätze) im Randbereich derselben ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum I. oder II. Ordnung in der festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen. Für jeden Baum ist dazu ein verfügbarer Wurzelraum von mindestens 12 qm herzustellen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, die das Anfahren der Stämme verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

## 7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches (in Parzelle 613/11) verläuft die Leitung eines Staukanals. Daher wird in der Planzeichnung außer dieser Leitung eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet ist. Dieses Recht umfasst ein 5,0 m breites Leitungsrecht (je 2,50 m ab der Leitungsmittle) zugunsten des Abwasserzweckverbandes Untere Selz (AVUS) und die Befugnis für diesen zur Betretung und Befahrung der Fläche zum Zwecke der Errichtung, des Betriebes, der Unterhaltung, der Änderung und der Reparatur der dort verlaufenden Abwasserleitung (Staukanal DN 1200).

Dieser Bereich ist freizuhalten von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern.

Als Ausnahme davon sind Stellplätze, sonstige wasserdurchlässig befestigte oder auch gepflasterte Flächen sowie mobile Spiel- und sonstige Elemente zulässig, sodass die Freiflächenutzung dieses Bereiches für die Kindertagesstätte (welcher frühzeitig berücksichtigt wurde) nicht nennenswert eingeschränkt wird.

## 7.9 Immissionsschutz

An Emissionsquellen in der Umgebung des Geltungsbereiches, die mglw. signifikante nachteilige Auswirkungen auf die Kindertagesstätte haben könnten, kommt allenfalls das südwestlich angrenzende Weingut in Betracht.

Die Landwirtschaftskammer hatte im Beteiligungsverfahren auch darauf hingewiesen, dass „*die Arbeitszeiten auf einem Weingut regulär zwischen 7:00 Uhr und 17:00 Uhr verlaufen*“, und dass „*in dieser Zeit mit dem auf einem Weingut aufkommenden Geräuschpegel zu rechnen*“ sei. Es war seitens der Kammer dabei infrage gestellt worden, „*inwiefern eine für Kinder enorm wichtige Mittagsruhe gewährleistet werden kann, wenn unmittelbar bestehende landwirtschaftliche Betriebe ihren Alltag verrichten*“.

Die Benachbarung zu diesem Weingut war der Gemeinde bei der Wahl des Standortes für die Kindertagesstätte (Kita) selbstverständlich bewusst. Es obliegt daher auch dem Träger der Kita (also eben der Gemeinde), dafür zu sorgen, dass die Lärmemissionen des seit langem an dieser Stelle bestehenden Weinbaubetriebes keine unangemessenen Beeinträchtigungen für den Kita-Betrieb hervorrufen.

Die konkrete Planung der Kita sieht daher bereits vor, dass nicht nur die vorgesehenen Ruhe- bzw. Schlafräume, sondern auch Räume für die Stillbeschäftigung sowie für Verwaltungsarbeiten nach Nordosten und somit von dem Anwesen des Weinguts abgewandt angeordnet werden, um u. a. die von der Landwirtschaftskammer angemahnte Gewährleistung der Mittagsruhe sicherzustellen. Außerdem sind für sämtliche Fenster bereits Dreifachverglasungen (dies entspricht ungefähr Schallschutzklasse 3) vorgesehen.

Grundsätzlich ist aber auch anzumerken, dass die Schutzbedürftigkeit einer Kita zum einen nicht der einer Wohnnutzung entspricht, zumal unverhältnismäßige Störungen durch einen Weinbaubetrieb selbst für Wohngebiete zumeist ja vorwiegend bis ausschließlich durch die nächtlichen (oder zumindest frühmorgendlichen oder spätabendlichen) Tätigkeiten (so insbesondere zur Lesezeit) hervorgerufen werden, die für eine Kita aber völlig unbeachtlich sind.

Die Tatsache, dass in zahlreichen Gemeinden - unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme - landwirtschaftliche Betriebe konfliktfrei unmittelbar neben Kitas existieren, hatte den Planungsträger in der Wahl dieses Standortes bestärkt. Da das angrenzende Weingut Bestandsschutz genießt, aber auch mit der ebenfalls seit langem bestehenden, das Anwesen umgebenden Mischbebauung vereinbar sein muss, ist ein Konflikt mit der Nutzung der Kita auszuschließen, da der Betrieb – wie gefordert - keine zusätzlichen Einschränkungen erfährt.

Zum anderen weist aber auch die geplante auch Kindertagesstätten keine unververtretbaren nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung auf.

Kindertagesstätten sind laut aktueller Rechtsprechung sogar in einem allgemeinen Wohngebiet (und somit in einer immissionsschutzrechtlich sensibleren Umgebung als in der hier umgebenden gemischten Bebauung) allgemein zulässig. So heißt es z. B. in einem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs (VGH) Baden-Württemberg: „*Geräuscheinwirkungen, die von einer Kindertagesstätte in einem allgemeinen Wohngebiet durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine unzumutbare Belästigung im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO*“ (VGH Mannheim, Beschluss vom 27.11.2013 (Az.: 8 S 1813/13). Die mit der Benutzung solcher Einrichtungen für die nähere Umgebung typischerweise verbundenen Auswirkungen seien ortsüblich, sozialadäquat und in der Bevölkerung allgemein akzeptiert. Der von den Kindern auch beim Spielen im Freien auf der Außenspielfläche verursachte Lärm belästige die Nachbarn im vorliegenden Fall auch nicht ausnahmsweise unzumutbar. Das folge bereits daraus, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen seien.

## **8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Auf die Vorgabe bauordnungsrechtlich-gestalterischer Festsetzungen wird im vorliegenden Fall verzichtet.

Es handelt sich um die ausschließliche Planung einer kommunalen Einrichtung, deren Gestaltung – sowohl die der baulichen Anlagen als auch des Freiraumes – in detaillierterer Form ohnehin dem Gemeinderat vorgelegt und mit diesem abgestimmt wird. Die auch in den Außenraum hinein wirkenden Gestaltungselemente werden daher ohnehin auf dieser Ebene geprüft und im Sinne einer ortsbildästhetisch ansprechenden Konzeption geregelt.

Daher erschienen gestalterische Vorgaben über die vorliegende Bebauungsplanung als eine überflüssige Selbstbindung, zumal durch die getroffenen (im vorstehenden Kap. 7f. erläuterten) Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Nebenanlagen, zur Bauweise sowie zur Grünordnung und zur Ökologie bereits vielfältige Rahmenvorgaben getroffen werden, welche die städtebauliche Verträglichkeit und eine die Umgebung nicht beeinträchtigende Außenwirkung bereits hinreichend gewährleisten.

## 9. Umweltprüfung

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

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Als Anlage zu diesem Umweltbericht ist diesem die **Artenschutzrechtliche Beurteilung (KurzsaP<sup>2</sup>)** beigefügt (s. Anlage), in deren Rahmen auch eine flächendeckende Biotoptypenkartierung des Geltungsbereiches und seiner näheren Umgebung (Karte 1 der Anlage) sowie eine Karte mit dem Konfliktpotenzial aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes (Karte 2 der Anlage) erarbeitet wurde.

Außerdem ist darin - über die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hinaus - bereits eine ausführliche Beschreibung der Biotoptypen, der vorkommenden Vegetationsstrukturen sowie auch eine Bewertung und eine Prognose der Auswirkungen des durch die Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhabens einer Kindertagesstätte mit entsprechenden Freianlagen enthalten.

Zur „Wertigkeit des Lebensraumes“ führt der Gutachter folgendes aus (VIRIDITAS 2017, S. 7):

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit dreigeteilt.

Die westliche Hälfte mit der wiederkehrend gemulchten, strukturarmen Brachfläche und dem Fahrweg ist von geringem landschaftsökologischem Wert. Dort finden ausschließlich an die wiederkehrende Störung angepasste Arten einen (Teil-)Lebensraum. Für die Fauna des Siedlungsrandbereiches eignet sich die Ruderale Wiese primär als Nahrungshabitat.

Etwas höherwertig ist das überwiegend als Wiese genutzte, jedoch aktuell anscheinend nicht mehr bewirtschaftete nördliche Drittel der Flurstücke 614/13, 615/8, 615/13 und 616/8 mit dem zentral gelegenen Felsenkirschen-Gehölz. Dieser Bereich bietet Lebensraumpotenzial auch für anspruchslose Grünland- und Gehölzbewohner.

Der mosaikartig verzahnte Biotopkomplex aus strukturreichen, wenig gestörten Ruderalen Wiesen, Schilfröhricht, Brombeergesträuchen, Strauch- und Obstgehölzen, der den zentralen und südlichen Teil der Flurstücke 614/13, 615/8, 615/13 und 616/8 einnimmt und sich im Süden nach Westen auf die Parzellen 614/9 und 613/16 ausdehnt, bildet in seiner Gesamtheit einen vielfältigen, störungsarmen und relativ hochwertigen Lebensraum (vgl. Karte 2), der sich östlich des Plangebietes fortsetzt und insgesamt eine Größe von knapp einem Hektar umfasst.

Die vom Gutachter vorgegebenen Restriktionsbereiche – die bereits erläuterte pauschal geschützte Fläche des Schilfröhrichts als „Tabu-Fläche“ sowie die feuchten Randbereiche, die mit dem Graben insgesamt einen schutzwürdigen Lebensraumkomplex bilden - wurden bereits frühzeitig bei der Kita-Planung als nicht verfügbare und zu schützende Bereiche berücksichtigt.

Die Fläche wurde vollständig im Bebauungsplan übernommen und entsprechend als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dazu und auf die darüber hinaus festgesetzten Restriktionen sei auf die ausführlichen Erläuterungen in Kap. 7.6.1 der vorliegenden Begründung verwiesen.

Daraus resultiert seine Einschätzung der Auswirkungen einer Realisierung des durch die Bebauungsplanung ermöglichten Vorhabens (ebda.):

---

<sup>2</sup> VIRIDITAS (2017): *Ortsgemeinde Ockenheim - Bebauungsplan 'Im Woog' - Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP)*. Bearbeitung: VIRIDITAS - Dipl.-Biol. Thomas Merz et al.  
Stand: 27.02.2017. Weiler bei Bingen.

Nach bisherigem Planungsstand ist die Errichtung des Gebäudes in der östlichen Hälfte des Plangebietes vorgesehen (Flurstücke 613/11, 613/16, 614/9, s. Karte 2). Das Gebäude wird somit ausschließlich auf der strukturarmen und ökologisch geringerwertigen Brache errichtet.

Neben dem Gebäude sind für die Kindertagesstätte Außenanlagen mit Spielgelände sowie Parkplätze erforderlich. Die Gestaltung der Außenanlagen ist nach derzeitigem Planungsstand noch offen.

Anlagebedingt wird bei Realisierung des Vorhabens der gesamte, für die Zwecke des Betriebes der Kindertagesstätte benötigte Bereich (Gebäude mit Außenanlagen) grundlegend umgestaltet. Das Ausmaß der anlagebedingten Störungen hängt sehr stark von den weiteren Planungen ab. Wenn sich die gesamte Kindertagesstätte mit zugehörigen Außenanlagen auf den ökologisch geringerwertigen Bereich in der westlichen Hälfte und im nördlichen Drittel der östlichen Hälfte des Plangebietes beschränkt und den schützenswerten Lebensraum (s. Karte 2) nicht tangiert, so sind die anlagebedingten Störungen als gering einzuschätzen. Je mehr die Planung den schützenswerten Biotopkomplex in Anspruch nimmt, desto stärker sind die anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens.

Baubedingt kommt es im gesamten Bereich der geplanten Kindertagesstätte zu Störungen, die sich auch auf den westlichen Randbereich des Biotopkomplexes am Ockenheimer Bach auswirken. Aufgrund der sehr guten vertikalen Strukturierung dieses Biotopkomplexes werden die baubedingten Störungen voraussichtlich im Randbereich wirksam abgepuffert, so dass der überwiegende Teil des Biotopkomplexes davon unbeeinträchtigt bleibt.

Gleiches gilt für die betriebsbedingten Störungen durch die Kindertagesstätte. Auch diese werden sich auf den unmittelbaren Randbereich des Biotopkomplexes beschränken.

## **10. Umsetzung der Planung**

### **10.1 Eigentumsverhältnisse**

Bis auf das in Privateigentum befindliche Flurstück 614/13 befinden sich sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits im Eigentum der Ortsgemeinde Ockenheim. Das besagte Grundstück soll von der Gemeinde erworben werden – die Verkaufsbereitschaft des Grundstückseigentümers liegt bereits vor.

### **10.2 Bodenordnung**

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse wird voraussichtlich kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich. Sollte der Erwerb des besagten Grundstückes jedoch nicht zustande kommen, so würden zur Umsetzung der Bebauungsplan-Inhalte bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Bodenordnung kann durch verschiedene, sich teilweise ergänzende Instrumente erfolgen, so z. B. Umlegung nach §§ 45ff BauGB, Bereitstellung von Ersatzland gemäß § 55 Abs. 5 BauGB, freiwillige Umlegung oder freihändiger Erwerb durch den Planungsträger.

### **10.3 Kosten, Finanzierung**

Eine Berechnung der Kosten für bauliche Anlagen, Verkehrsanlagen sowie die Freianlagen der Kindertagesstätte erfolgt durch das mit der Objektplanung betraute Architekturbüro.

Die Gesamtkosten für das Bauvorhaben, einschließlich der Kosten für den externen Ausgleich, werden – unter Berücksichtigung der bereits beantragten Fördergelder aus Landesmitteln - auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim sowie der Ortsgemeinde Ockenheim finanziert.

### **10.4 Flächenbilanz / Statistik**

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

<b>Festgesetzte Nutzung</b>	<b>Fläche, ca. [qm]</b>	<b>Anteil [%]</b>
Flächen für den Gemeinbedarf	3.859	65,79 %
Flächen für den Naturschutz	2.007	34,21 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.866</b>	<b>100,00%</b>

---

#### **Anlagen:**

s. Inhaltsverzeichnis.

---