



BEBAUUNGSPLAN **'AM JUGENHEIMER WEG, ERWEITERUNG'**

Ortsgemeinde Engelstadt

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 15.06.2020



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

internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung	3
2	Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss	4
3	Beschreibung des Geltungsbereiches der Erweiterung	6
4	Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	7
4.1	Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen.....	7
4.2	Schutzgebiete	8
4.3	Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Alt-ablagerungen und zur Radonprognose.....	8
5	Erschließung	9
5.1	Versorgung	9
5.2	Entsorgung	9
5.3	Verkehr.....	10
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise.....	11
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen und Garagen	11
6.5	Private Grünfläche in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
6.6	Erhalt von Pflanzungen	12
6.7	Bedingtes Baurecht.....	12
7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
7.1	Dächer.....	13
8	Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz	14
8.1	Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	15
8.2	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	18
8.3	Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen	19
8.4	Immissionsschutz	19
9	Umsetzung der Planung	20
9.1	Eigentumsverhältnisse	20
9.2	Bodenordnung.....	20
9.3	Kosten, Finanzierung	20
9.4	Flächenbilanz / Statistik	20

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

VIRIDITAS (2019): *Ortsgemeinde Engelstadt: Erweiterung Bebauungsplan 'Am Jungenheimer Weg'. Teil A - Artenschutzrechtliche Beurteilung. Teil B - Konzeption 'Zauneidechse'*. Weiler bei Bingen, 19.10.2019.

1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Engelstadt (VG Gau-Algesheim, Kreis Mainz-Bingen) beabsichtigt am südlichen Ortsrand die Bereitstellung eines Baugrundstückes, um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden. Das Grundstück befindet sich unmittelbar südöstlich des seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Jungenheimer Weg“ und grenzt an dessen Geltungsbereich an.

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich, gärtnerisch sowie als Parkplatz genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist Gegenstand der nachstehenden Abbildung.

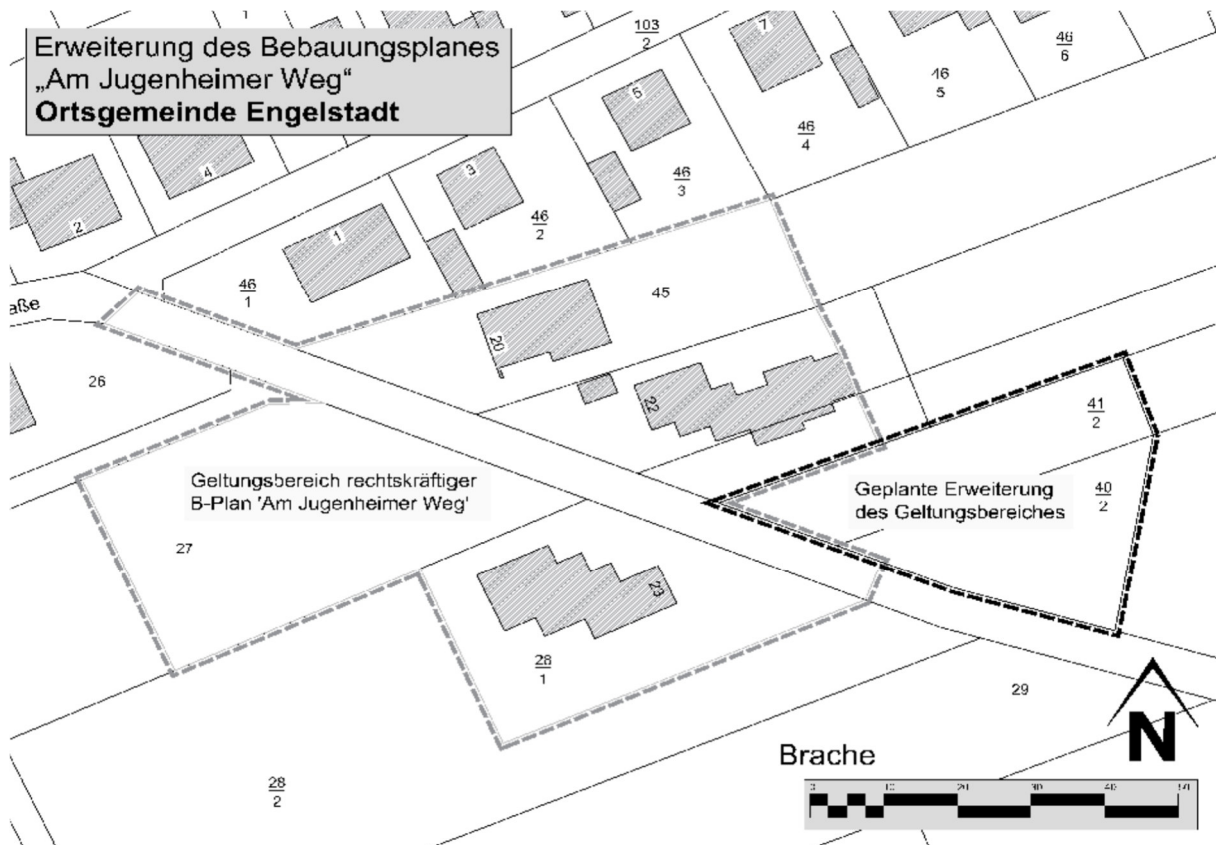


Abbildung 1: Auszug der Katasterunterlage mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans und dem Geltungsbereich der 1. Änderung (Abbildung unmaßstäblich). (Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz)

Konkretes Ziel ist die Ermöglichung eines Einzel-Wohnhauses mit maximal zwei Vollgeschossen unmittelbar hinter dem bestehenden Büro-Parkplatz am Jungenheimer Weg.

Ein zunächst vom Bauwilligen geplanter Standort weiter vom Jungenheimer Weg entfernt (und teilweise im Privatgarten des nördlich an den Erweiterungs-Geltungsbereich angrenzenden Bürogrundstücks) stellte seinerzeit die einzige Möglichkeit eines weiteren Gebäudes dar, da die verbleibende Fläche entlang des Jungenheimer Weges mit ca. 11 m Breite zu schmal für ein Einzelhaus mit seitlichen Grenzabständen war.

Da inzwischen aber die Möglichkeit besteht, vom oberhalb (östlich) folgenden Nachbarn eine Teilfläche erwerben zu können, kann nun aber eine organischere Anbindung an die bestehende Bebauung und die Erschließungsstraße realisiert werden.

Wie aus der beigefügten Planzeichnung ersichtlich ist, bedeutet diese Erweiterung weitgehend eine Arrondierung der vorhandenen Bebauungsstruktur, zumal auf der gegenüberliegenden Seite (Südseite des Jungenheimer Weges) die Wohnbebauung auch bereits bis auf östliche Höhe der Erweiterungsfläche (mitsamt Nebenanlagen, Stellplätzen etc. sogar weiter) reicht.

Dieser zunächst von privater Seite angeregte Änderungswunsch entspricht in vollem Umfang dem kommunalen Willen, da der Wunsch der Mitinhaberin eines seit 1988 in Engelstadt (unmittelbar neben dem Änderungsgebiet) ansässigen Planungsbüros, mit ihrer Familie auf dem Büro-Grundstück wohnen zu können, aus folgenden Gründen mit den Interessen der Ortsgemeinde deckungsgleich ist:

- Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige bzw. Ortsverbunde am Ort.
- Die Planung dient der Sicherung des jahrzehntelangen Büro-Standortes in Engelstadt auch nach dem (in absehbarer Zeit anstehenden) Rückzug der beiden anderen Mitinhaber (dort bereits wohnende Eltern der Bauherrin).
- Somit auch Erfüllung der zu nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden städtebaulichen Belange
 - *der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur,*
 - *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,*
 - *der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,*
 - *der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie der Bevölkerungsentwicklung,*
 - *der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, (...)*“.
- Außerdem sind durch diese relativ geringfügige Erweiterung der durch Wohnnutzung geprägten Fläche keine nennenswerten städtebaulichen bzw. ortsbildästhetischen Beeinträchtigungen oder gar bodenrechtliche Spannungen zu erwarten.
- Der potenzielle Eingriff infolge der Änderung ist aus naturschutzfachlicher Sicht – bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse, die über die Bauleitplanung gesichert werden (dazu s. Kap. 8f.) - von untergeordneter Bedeutung, und es sind auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die gegen diese kleinräumige Änderung sprechen.
- Schließlich kann den in der Gesamtabwägung auch zu berücksichtigenden privaten Belangen von Grundstückseigentümern und Bauwilligen Rechnung getragen werden.

Sinnvolle Alternativ-Standorte für diese Planung sind in Engelstadt nicht gegeben:

- Das einzige unbebaute Grundstück im Bebauungsplangebiet unmittelbar gegenüber dem wurde in 2016 verkauft – dort wurde im Herbst 2019 ein Mehrfamilienhaus fertiggestellt.
- In Engelstadt sind derzeit keine bebaubaren Grundstücke auf dem Markt.
- Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist derzeit kein weiteres Wohnbauland für die Ortsgemeinde ausgewiesen.
- Somit kommen nur bisher nicht durch die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplanung) gesicherte Flächen für eine Bebauung infrage.

2 Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Da der Bebauungsplan eine Wohnnutzung auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen planungsrechtlich sichern soll, wird der Bebauungsplan im Sinne des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die dazu erforderlichen Voraussetzungen sind in § 13a Abs. 1 BauGB geregelt.

Diese sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten diese Vorgaben ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans und somit für den vorliegenden Fall.

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

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

Auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB ist im Rahmen dieses Verfahrens nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Zur Verwirklichung der in Kap. 1 genannten Ziele wurde am 26.08.2019 der **Aufstellungsbeschluss** für die vorliegende Erweiterung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat Engelstadt gefasst.

Die Billigung des Bebauungsplan-Entwurfs sowie der Beschluss über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Form einer Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Form einer Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch den Rat der Ortsgemeinde Engelstadt erfolgten am 28.10.2019.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.01.2020 vom 06.02.2020 bis einschließlich zum 06.03.2020. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben an die betroffenen Stellen vom 05.02.2020.

Die Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 15.06.2020.

In dieser Sitzung wurde auch der **Satzungsbeschluss** gefasst.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches der Erweiterung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 1.176 m² auf.

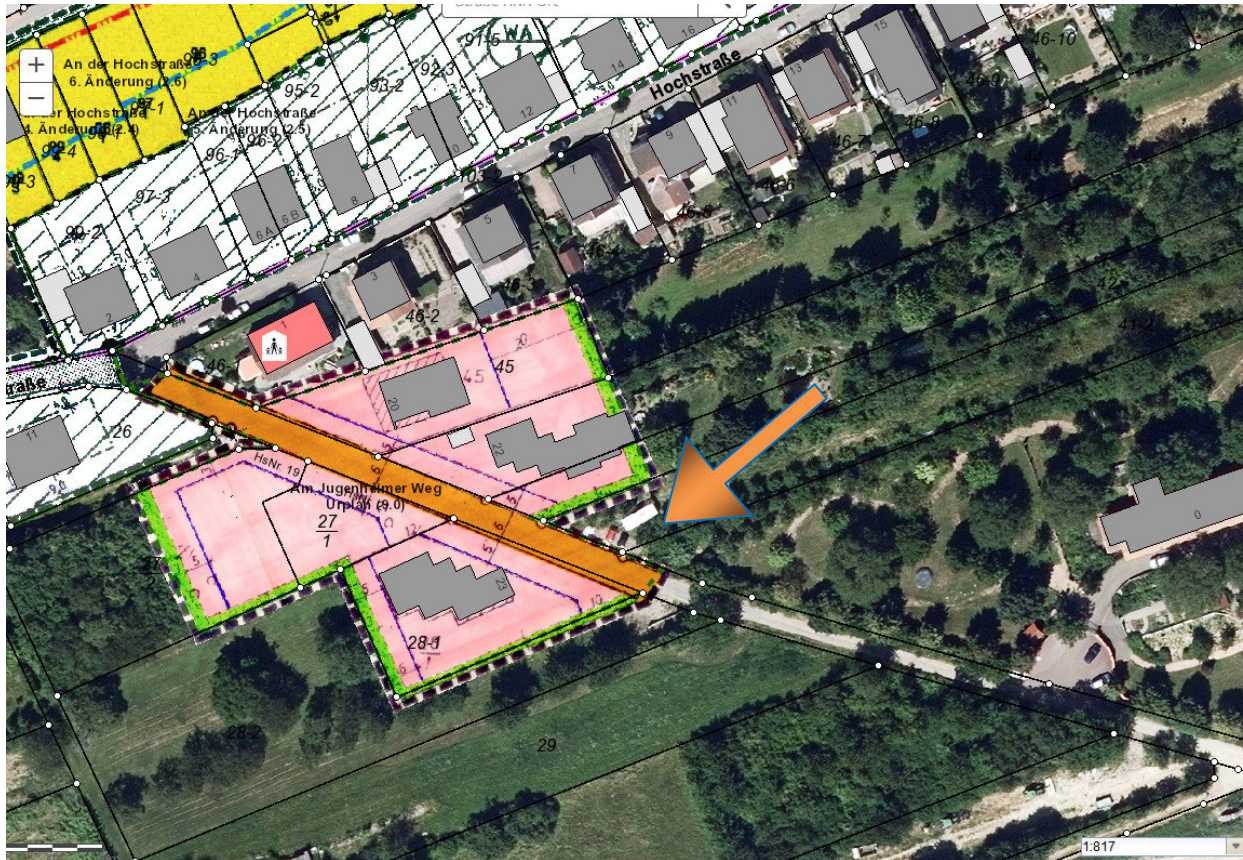


Abbildung 2: Lage des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Am Jungenheimer Weg“ (Geltungsbereich der geplanten Erweiterung markiert). (Quelle der Grundlage: Geoportal des Landkreises Mainz-Bingen).

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden überwiegend gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Auf Flurstück 41/2, zum Jungenheimer Weg hin, befindet sich ein in Schotterterrassen-Bauweise realisierter kleiner Kfz-Stellplatz für ca. 5 Kfz., während die übrige Fläche als Obstfeld mit Nieder- bzw. Halbstämmen genutzt wird. Der nun in den Geltungsbereich einbezogene Teil des östlich folgenden Flurstücks 40/2 wird ebenfalls als Obstwiese oder auch als erweiterter Hausgartenbereich des hangaufwärts befindlichen Anwesens genutzt und ist an der südlichen und zum Teil auch an der nördlichen Grenze durch eine bis zu ca. 2 m hohe, durchbrochene Grenzmauer eingefriedet.

Beide Grundstücke grenzen nach Süden hin an den Jungenheimer Weg, der im Bereich des Flurstücks 41/2 und zum Teil auch noch im Bereich des Flurstücks 40/2 durch den Bebauungsplan „Am Jungenheimer Weg“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist (s. Abb. 2).

Jenseits der Straßenverkehrsfläche und südlich grenzen Wohnbaugrundstücke an, während sich nach Osten hin extensive Obstwiesen anschließen.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

4 Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

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

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

Das Plangebiet liegt am Rande eines Vorbehaltsgebietes Freizeit, Erholung und Landschaftsbild. 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).

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

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

Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren, sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen.

- *Regionalplanerische Vorgaben stehen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung zur Schaffung eines einzigen, entlang einer planungsrechtlich bereits gesicherten Straßenverkehrsfläche liegenden Wohnbauplatzes in Nachbarschaft zu Bestands-Wohnbebauung nicht entgegen. Der „hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen“ des o.g. großräumigen Gebietes für Erholung und Tourismus werden demzufolge auch nicht abwägungserheblich beeinträchtigt.*

- **Flächennutzungsplanung:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen).

Im vorliegenden Fall ist durch die Festsetzung eines einzigen Wohngebiets-Bauplatzes keine bedeutsame Abweichung oder gar eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes zu konstatieren. Dennoch ist diese Fläche im Rahmen einer (ohnehin in Kürze anstehenden) Fortschreibung entsprechend anzupassen.

4.2 Schutzgebiete

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

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):
Es sind keine Natura2000-Gebiete von der Planung betroffen.
- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**
Es sind auch keine sonstigen naturschutzrechtlich begründeten Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht von der Planung betroffen.
- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**
Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert.
Auch wasserrechtlich begründete Abstände zu einem Gewässer sind hier nicht zu beachten.
Das Gebiet liegt auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten in irgendeiner Form von Überflutungen betroffen sein könnten.
- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**
Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder –objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.
- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**
Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Alt-ablagerungen und zur Radonprognose

• Baugrund / Boden

Spezielle Erkenntnisse zum Baugrund sind nicht bekannt. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden, um bspw. verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung und zum Teilbodenersatz, zur Grabensicherung, zur Rohrgründung, zur Grabenverfüllung und zur Wasserhaltung sowie zum Bau von Straßen und Parkplätzen zu erhalten.

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

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

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der
- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten)

zu berücksichtigen.

• Rutschungsgefährdung

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

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

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Änderungs-Geltungsbereiches nicht bekannt. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. vom 02.08.2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448), sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

- **Radonprognose**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau ein erhöhtes (40-100 kBq/m³) Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird daher eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei erhöhte Werte (über 100 kBq/m³) festgestellt werden, wird geraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern. Weiterführende Ausführungen werden im Unterpunkt „Hinweise“ im Satzungstext getroffen, auf die hiermit verwiesen wird.

5 Erschließung

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

5.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes durch die Wasserversorgung Bodenheim gewährleistet.

- **Elektrizität**

Das Baugebiet wird niederspannungsseitig über Erdkabelleitungen vom örtlichen Stromversorger mit elektrischer Energie versorgt.

- **Erdgas**

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

- **Kommunikationsmedien**

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

5.2 Entsorgung

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

(**Exkurs:** Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, dass das Oberflächenwasser nach den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben bewirtschaftet werden kann und (gleichwohl noch un-detailliert) darlegen, wie dies gelöst werden soll.)

Im vorliegenden Fall kann aufgrund der umgebenden Freibereiche eine breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone problemlos erfolgen, ohne dass das Wasser vorher zum Fortleiten gesammelt werden muss. Dazu stehen dem Grundstückseigentümer hinreichend große Flächen östlich bis nordöstlich (und somit topografisch unterhalb) des geplanten Baugrundstückes zur Verfügung. Diese Bewirtschaftung ist, neben einer zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung etc. geplanten Sammlung anfallenden Regenwassers in einer Zisterne, vom Bauherrn auch bereits so vorgesehen.

- **Schutz vor Außengebietswasser**

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

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Lage des Plangebietes eine Gefahr von Überflutungen durch Außengebietswasser weitgehend auszuschließen. Auf den privaten Grünflächen und Wohnbauflächen sind Vorkehrungen in Form von Verwallungen o. ä. unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Nähere Hinweise dazu, auch zu Maßnahmen zum entsprechenden Schutz von baulichen Anlagen, können auch den Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem Leitfaden Starkregen "Was können die Kommunen tun?", erschienen Februar 2013, einsehbar unter <http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/>.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt. Anbindungsmöglichkeiten an das Ortsnetz sind über Leitungen in der Straße „Jungenheimer Straße“ gewährleistet.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Mainz-Bingen. Es ist auf Grund fehlender Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge möglich, dass die Abfallbehälter bis zum anfahrbaren Bereich geschoben werden müssen, was aus Sicht des Planungsträgers jedoch vertretbar erscheint.

5.3 Verkehr

Die derzeit noch als landwirtschaftlicher Weg genutzte Verlängerung der Straße „Jungenheimer Straße“ wurde bereits im Bebauungsplan „Am Jungenheimer Weg“ als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Somit ist der Geltungsbereich bereits an das örtliche Straßensystem angeschlossen.

Die weitere verkehrsmäßige Anbindung erfolgt dann über die Jungenheimer Straße an die K 16. Somit ist das Plangebiet auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

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

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland in diesem innerörtlichen, erschlossenen und von umgebender Wohnbebauung geprägten Nachverdichtungs-Bereich zu decken.

Es werden keine gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) zugelassen, um die Nutzung in einem WA allgemein zulässigen Nutzungen zu beschränken. Die genannten Nutzungen, die

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

• Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Zur baugesetzlich gebotenen Minimierung des Flächenverbrauches wird allerdings der gemäß § 17 BauNVO mögliche (und auch im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte) GRZ-Höchstwert für ein WA von 0,4 auf 0,3 reduziert.

Demzufolge wird für die angestrebte 2-geschossige Bebauung die zulässige GFZ auf 0,6 festgesetzt – im rechtskräftigen Bebauungsplan gilt eine GFZ von 0,8. Somit ist eine Einfügung in die Bestandsstrukturen gewährleistet; zugleich erscheinen aber die Spielräume für den Grundstückseigentümer für eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks immer noch als ausreichend.

• Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf maximal II festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie den Strukturen der näheren Umgebung.

6.3 Bauweise

Zur Vermeidung geschlossener Blockränder und Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur am Siedlungsrand, wird für den (räumlich stark beschränkten) Geltungsbereich die offene Bauweise festgesetzt.

Es werden nur Einzelhäuser zugelassen, um dem städtebaulichen Charakter der bisherigen Bebauung im Jungenheimer Weg Rechnung zu tragen und in dieser verkehrsberuhigten Straße auch keinen stärkeren Fahrzeugverkehr (mit entsprechendem Stellplatzbedarf) hervorzurufen.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Grundstückes werden überwiegend durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese sichern durchweg hinreichend große Abstände zu Nachbarnutzungen, sodass - auch in Verbindung mit den sonstigen Vorgaben - ortsbildästhetische Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Eine Ausnahme bildet die west-südwestliche Gebäudekante des Hauptgebäudes – diese muss auf der in der Planzeichnung eingezeichneten Baulinie errichtet werden. Dies trägt dem Wunsch des Planungsträgers Rechnung, eine neue Bebauung möglichst kompakt an der Erschließungsstraße zu platzieren (wobei ein Mindestabstand hier durch den bestehenden, davor gelegenen Parkplatz gegeben ist), und auch die bisherige rückwärtige Bauflucht in Richtung Außenbereich zu wahren, um somit einem „Zersiedlungs“-Eindruck wirksam vorzubeugen und trotz des zusätzlichen Bauplatzes dem Gebot des Freiraumschutzes entsprechen zu können.

Klarstellend wird in den textlichen Festsetzungen dargelegt, dass die selbstverständlich Baulinie nicht in ihrer gesamten Breite bebaut werden, sondern lediglich in der auf dieser Seite vorgesehenen Wandbreite.

Stellplätze, Garagen und Carports können - zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken und zur Wahrung hinreichender Spiel-

räume für solche untergeordneten und somit wenig außenwirksamen Anlagen - gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

Mit diesem festgesetzten Baufenster (und insbesondere mit der vom Rat beschlossenen Baulinie) soll auch die Anordnung der übrigen Frontseiten der Baukörper der Jungenheimer Straße aufgenommen werden, die (wie u. a. auch aus den Abbildungen 1 und 2 ersichtlich ist) durchweg einen solchen Bezug von (ungefähr) 45° zur Planstraße aufweisen (was auch den Höhenlinien entspricht). Aus diesem Grund wurde dort statt der Baugrenze eben auch die verbindliche Baulinie festgesetzt, auf der die eine Gebäudeseite errichtet werden muss. An dieser Linie wurde dann das gesamte Baufenster (naturgemäß etwa im rechten Winkel) ausgerichtet, sodass ein künftiger Baukörper ebenso zur Straße hin ausgerichtet sein muss wie die bisher in dieser Straße erbauten, die alle etwa höhenlinienparallel errichtet wurden, was in dem hängigen Gelände weitgehend ebene Zufahrten und Stellplätze erleichtert. Der im Verfahren im Rahmen einer diesbezüglichen Anregung vorgetragene Vorteil, dass bei einer anderen Anordnung „*der Baukörper weniger tief in die Freifläche oberhalb der Hochstraße hineinragen muss*“, könnte allenfalls im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft von Bedeutung sein, da hier jeweils Privatgartenbereiche angrenzen. Dies ist aber bei jedem neuen Baugebiet / bei jedem Neubau gegeben und zweifellos hinzunehmen. Dem gegenüber ist nicht nur die nunmehr einheitliche Baukörper-Anordnung des Straßenzuges, sondern auch die daraus resultierende Möglichkeit ins Feld zu führen, dass durch diese Anordnung zur Erschließungsstraße hin zum einen fast die gesamte Hecke erhalten werden kann, welche den Baukörper zum öffentlichen Raum hin bereits wirksam abschirmt, sondern dass weitere Gartenflächen entstehen, die bereits als private Grünfläche festgesetzt und dem Bauherrn zur Begrünung vorgegeben werden.

6.5 Private Grünfläche in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung der privaten Grünfläche in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft betrifft einen 3 m breiten Grundstücksstreifen, am nordöstlichen Rand, der als naturnahe Wiesenfläche zum Zwecke der Sicherung eines offenen Wildwechsel-Korridors herzustellen und zu erhalten ist.

6.6 Erhalt von Pflanzungen

Zur Sicherung der möglichst starken Eingrünung des Plangebietes zur öffentlichen Verkehrsfläche hin und vor allem zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsintensität wird die vorhandene Strauchhecke entlang des Jungenheimer Weges - bis auf den relativ kurzen Abschnitt, der für die Ausfahrt benötigt wird - verbindlich zum Erhalt festgesetzt.

Die mit dieser Festsetzung einhergehende Einschränkung für den Grundstückseigentümer ist dadurch gerechtfertigt, dass dieser ältere Heckenbestand in den öffentlichen Raum hineinwirkt und somit außer seinen ökologischen inzwischen auch eine wichtige orts- bzw. landschaftsbildästhetische Funktion aufweist. Außerdem dient der Streifen natürlich der Abschirmung von baulichen Anlagen in Richtung des öffentlichen Weges.

6.7 Bedingtes Baurecht

Es werden Vorbedingungen für die Rechte auf bauliche Nutzungen in die Textfestsetzungen aufgenommen. Insbesondere wird das Instrument des bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 festgesetzt.

Demnach ist eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. jeglicher sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen im Änderungs-Geltungsbereich aufgrund des potenziellen (aber nicht gesicherten bzw. belegten) Vorkommens von Individuen einer streng geschützten Art (Zauneidechse) erst nach Begehungen eines artenschutzfachlich qualifizierten Sachverständigen im Frühjahr 2020 gemäß den Vorgaben im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (gezielte mehrmalige Absuche eventuell vorkommender Reptilien bei mindestens 3 Begehungen aller

für Reptilien potenziell geeigneten Bereiche unter optimalen Witterungs-Bedingungen) und nach einem diesbezüglich negativen Befund (kein Fund von Reptilien), in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, zulässig.

Ergeben diese Begehungen hingegen, dass Reptilien und ihre Lebensstätten auf der Fläche vorhanden sind, so sind Erdarbeiten bzw. jeglicher sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen im Änderungs-Geltungsbereich erst nach dem fachgerechten Vergrämen der Tiere gemäß den Vorgaben in Teil B - 'Konzeption Zauneidechse' - des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Viriditas 2019; Anlage zur Begründung) zulässig, um eine Betroffenheit der streng geschützten Art im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die durchzuführenden Maßnahmen sind gemäß den dort (für den Fall des Vorkommens der streng geschützten Art) ausführlich erläuterten Vorgaben umzusetzen.

Der Beginn derartiger Maßnahmen in diesem Teilgebiet ist auch dann nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Die Vorgehensweise zur bzw. die Durchführung der Vergrämung ist rechtzeitig und kontinuierlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, und es ist zu belegen, dass im Sinne des § 44 Nr. 5 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und weiterhin erfüllt wird.

Die zur Vergrämung der geschützten Arten vorgesehenen Grundstücksteile sind in diesem Fall zu diesem Zweck dinglich zu sichern.

Der 'besondere Fall', bei dem dieses städtebauliche Instrument des bedingten Baurechts nur eingesetzt werden darf, ist im vorliegenden Fall dadurch gegeben, dass die strengen artenschutzrechtlichen Regelungen (die nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegen) erfüllt werden müssen, zumal Alternativen hier nicht möglich sind. In diesem Fall kann die Zulässigkeit der Wohnnutzung bzw. eben schon der vorbereitenden Erdarbeiten an eine solche aufschiebende Bedingung geknüpft werden. Die Gemeinde bzw. der Grundstückseigentümer / Bauherr wissen dadurch, dass die neue Nutzung erst nach Eintritt der Bedingung zulässig ist, und können entsprechend kalkulieren. Anderenfalls wäre die Einhaltung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht sicher zu gewährleisten. Im vorliegenden Fall besteht bisher nur die Vermutung, dass aufgrund der Habitatstruktur und -qualität Zauneidechsen hier leben könnten; dies konnte jedoch nach Initiierung der Planung im Herbst 2019 nicht mehr rechtsicher verifiziert werden. Aus diesem Grunde wurde – zur naturschutzrechtlichen und städtebaulichen Bewertbarkeit dieser der Abwägung nicht zugänglichen artenschutzrechtlichen Sachverhalte - ein 'worst-case'-Szenario mit einem angenommenen Vorkommen einer höchstmöglichen Individuenanzahl dieser Art zugrunde gelegt. Aus gutachterlicher Sicht können jedoch selbst in diesem Fall artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch eine Vergrämung der Zauneidechse in die östlich angrenzenden Grundstücksbereiche vermieden werden. Das Maßnahmenkonzept, welches im Falle einer Verifizierung der worst-case-Annahmen (aber auch im Falle des Fundes von nur einem Individuum dieser Art) ist in Teil B der Anlage 1, auf die hiermit verwiesen wird, ausführlich beschrieben.

Die gemäß § 9 Abs. 2 BauGB getroffene Festsetzung bestimmt den Eintritt der Bedingung (wann die erforderlichen Maßnahmen als erfüllt angesehen werden können) hinreichend konkret.

Bis zum Satzungsbeschluss waren bei drei Begehungen (bei jeweils sehr geeigneten äußeren Bedingungen) keine Eidechsen gefunden worden. Die Untere Naturschutzbehörde hatte dieser Vorgehensweise zugestimmt. Mit der Fachbehörde ist die Vorgehensweise weiterhin eng abzustimmen. Ihr sind auch unaufgefordert die Monitoring-Berichte zu übermitteln.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Dächer

Es sind gestalterische Festsetzungen zur Dachform, in enger Anlehnung an den rechtsgültigen Bebauungsplan, erfolgt. Aufgrund der Lage am südlichen Ortseingang der Ortsgemeinde ist eine Einbindung in den Siedlungszusammenhang und das Landschafts-/Ortsbild maßgeblich für die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Über die auch bisher zulässigen Sattel- und Walmdächer hinaus sollen aber auch aus diesen Formen abgeleitete (und somit die Einfügung immer noch gewährleistende) Dachformen (wie z. B. ein gegeneinander versetztes Pultdach) ermöglicht werden, um (wenngleich nur geringfügig) erhöhte Spielräume für ein zeitgemäßes Bauen zu eröffnen.

Auch das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Jugendheimer Weg“ festgesetzte Spektrum der Dachneigung (23° bis 38°) wird aus den vorstehend genannten Gründen weitgehend beibehalten, nur das Untermaß um 5° auf nunmehr 18° reduziert, um ebenfalls geringfügig größeren Spielraum zu eröffnen, ohne dadurch nachteilige Außenwirkungen hervorzurufen.

8 Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

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

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

lfd.-Nr	Festsetzungen / resultierende Versiegelungen	Fläche [m ²]
1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	690
1.1	Versiegelung resultierend aus Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3	207
1.2	maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO	104
1.3	resultierende Versiegelung des Allgemeinen Wohngebietes lfd.-Nr. 1.1 + 1.2	311
2	Straßenverkehrsflächen	110
3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	110
4	Grünflächen	260
4.1	davon Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	80
4.2	davon Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB	60
5	Versiegelung durch den Bebauungsplan lfd.-Nr. 1.3 + 2 + 3	531
6	abzüglich bestehende Versiegelungen	45
7	resultierende Neuversiegelung durch den Bebauungsplan lfd.-Nr. 9 - 10	486
8	Größe des Geltungsbereiches lfd.-Nr. 1 + 2 + 3 + 4	1.170

Tabelle 1: Flächenbilanz und resultierende Versiegelung des Bebauungsplans

Wie aus der Tabelle ersichtlich wird, ergibt sich durch die Realisierung des Bebauungsplans eine maximal zulässige Neuversiegelung von ca. 490 m².

8.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Hinsichtlich des Schutzgutes Menschen ist die Ortsrandlage kennzeichnend. Die nächstgelegene Bebauung mit Wohnfunktion außerhalb des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar südlich und nördlich des Geltungsbereiches an. Das Gebäude des östlich gelegenen Aussiedlers befindet sich ca. 75 m entfernt.

Während der Bauzeit kommt es zu einem erhöhtem LKW-Anteil und andere durch die Bauarbeiten entstehende Emissionen, wie z. B. Baustellenlärm, Luftschadstoffe, Stäube und Erschütterungen. Die Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt und bei Beachtung der geltenden Vorschriften sowie der Durchführung gemäß dem Stand der Technik sowie vor dem Hintergrund, dass lediglich ein Einfamilienhaus planungsrechtlich gesichert wird, als nicht erheblich zu bezeichnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt sind überwiegend in Form der Zunahme von Lärm durch wohnbauliche Nutzung und neu entstehenden Verkehr zu erwarten. Auf Grund der Tatsache, dass hier lediglich ein Einzelhaus planungsrechtlich gesichert wird, ist diese Zunahme jedoch vernachlässigbar.

Der Geltungsbereich weist für die Erholungsnutzung eine untergeordnete Bedeutung auf. Innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend verlaufen keine Wander- und Radwege. Auswirkungen auf die Erholungseignung des Landschaftsraums sind nicht zu konstatieren, zumal auch keine infrastrukturellen Erholungseinrichtungen beansprucht werden.

Schutzgut Tiere

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt¹. Das vollständige Gutachten ist Gegenstand der Anlage 1, auf die hiermit verwiesen wird. Detaillierte Angaben zum Untersuchungsgebiet und der methodischen Vorgehensweise der Kartierungen sind dort zu entnehmen. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Erhebungen und Beurteilungen kurz zusammengefasst.

Die im Geltungsbereich stockenden Obstbäume weisen keine Eignung als Quartiersbaum für Höhlen- oder Nischenbrüter auf. Im Bereich des Plangebiets ist aufgrund der Lage und Habitatausstattung ausschließlich mit häufigen Brutvogelarten des Siedlungsrandes zu rechnen. Für seltenere, anspruchsvollere Arten bietet das Plangebiet lediglich als Nahrungshabitat eine untergeordnete Funktion.

Durch Rodung der Gehölze im gesetzlich vorgeschriebenen Winterhalbjahr können erhebliche Beeinträchtigungen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auf die Artengruppe der Vögel ausgeschlossen werden.

Während der Bauphase kommt es zu temporären Störungen durch Lärm und visuelle Störungen innerhalb des Geltungsbereiches und der angrenzenden Biotope. Anlagebedingt ist ein Verlust des gesamten Geltungsbereiches als Brut- und Nahrungshabitat zu verzeichnen. Es ist jedoch kein Brutvorkommen von geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie sowie streng geschützten Brutvogel-Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG anzunehmen. Der Lebensraumverlust der allgemein häufigen Arten ist auf Grund der Tatsache, dass im weiteren Umfeld zahlreiche Ausweichlebensräume vorhanden sind, als nicht erheblich zu klassifizieren.

Die Eingriffsfläche besitzt eine mittlere Habitateignung für Zauneidechsen. Alle benötigten Habitatrequisiten sind, wenn auch nur kleinflächig, vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung und der Lage des Plangebiets sowie bestätigter Vorkommen in räumlicher Nachbarschaft ist es daher nicht auszuschließen, dass die streng

¹ VIRIDITAS (2019): *Ortsgemeinde Engelstadt: Erweiterung Bebauungsplan 'Am Jungenheimer Weg'. Teil A - Artenschutzrechtliche Beurteilung. Teil B - Konzeption 'Zauneidechse'*. Weiler bei Bingen, 19.10.2019.

geschützte Zauneidechse auf dem Flächenanteil des Plangebietes des Flurstücks 41/2 vorkommt und dort einen Ganzjahreslebensraum besitzt. Die Fläche bietet in Teilen für Zauneidechsen gute Habitatbedingungen, so dass eine kleine Teilpopulation im Eingriffsbereich vorkommen kann. Dies soll abschließend im Rahmen von Begehungen im Frühjahr 2020 ermittelt werden.

Vorab wird aber bereits – zur naturschutzrechtlichen und städtebaulichen Bewertbarkeit dieser der Abwägung nicht zugänglichen artenschutzrechtlichen Sachverhalte - ein 'worst-case'-Szenario mit einem angenommenen Vorkommen einer höchstmöglichen Individuenanzahl dieser Art zugrunde gelegt. Aus gutachterlicher Sicht können jedoch selbst in diesem Fall artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch eine Vergrämung der Zauneidechse in die östlich angrenzenden Grundstücksbereiche vermieden werden. Das Maßnahmenkonzept, welches im Falle einer Verifizierung der worst-case-Annahmen (aber auch im Falle des Fundes von nur einem Individuum dieser Art) ist in Teil B der Anlage 1, auf die hiermit verwiesen wird, ausführlich beschrieben.

Schutzgut Pflanzen

Im Zuge der Bearbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt. Die vollständige Beschreibung der vorkommenden Pflanzengesellschaften sowie die kartographische Darstellung ist Gegenstand der Anlage 1, auf die hiermit verwiesen wird. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Erhebungen kurz zusammengefasst.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb naturschutzfachlich begründeter Schutzgebiete. Die angrenzenden, sich nach Osten erstreckenden Flächen sind als Biotopkomplex mit der Bezeichnung „Obstbaumbrachen und Hecken S Engelstadt (BK-6014-0002-2006)“ in der landesweiten Biotopkartierung verzeichnet. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch außerhalb davon, die geringfügigen Überschneidungen des Biotopkomplexes mit den Flurstücken sind maßstabsbedingter Natur bzw. enthalten mglw. auch einen Puffer zu der konkreteren Abgrenzung der tatsächlich schutzwürdigen Biotope im Biotopkataster (BT-6014-0972-2006 „Obstbaumbrachen Engelstadt“), die erst weiter östlich beginnen.

Im Gebiet kommen keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotoptypen und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vor.

Bei Realisierung des Bebauungsplans gehen ca. 410 m² einer gepflegten Obstanlagenbrache mit 17 Obstbäumen, weitere ca. 150 m² Kreuzdorn-Hartriegelgebüsche und ca. 120 m² Ruderalbestände mittlerer Standorte verloren. In Anbetracht der Häufigkeit dieser Biotope im Ortsrandbereich von Engelstadt und der ansonsten flächenmäßig vergleichsweise geringen Eingriffsintensität, ist die Beanspruchung als nicht erheblich zu bewerten. Durch die Sicherung des Kreuzdorn-Hartriegelgebüschs in der Größenordnung von ca. 60 m² können zudem weitere Eingriffe vermieden werden.

Bei den übrigen Biotopen, die in kleinerem Umfang beansprucht werden, handelt es sich um leicht ersetzbare und häufig im Naturraum vorkommende Biotope, die eine mäßige Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen.

Schutzgut Boden

Als Bodentypen treten gemäß dem Bodeninformationssystem Rigosole auf. Daten zur Bodenfunktionsbewertung liegen nicht vor. Gemäß der BFD 50 weisen die Böden ein geringes Ertragspotential, ein geringes Nitratrückhaltevermögen und eine geringe Feldkapazität auf.

Für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Während der Bauphase besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung der natürlich gewachsenen Bodenstruktur, beispielsweise durch Bodenverdichtungen beim Einsatz der Baumaschinen oder durch Schadstoffeinträge in den Boden durch Treibstoffe oder Schmiermittel. Bei Einhal-

tung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften während der Bauphase kann diese Gefahr jedoch auf ein unbedenkliches Maß minimiert werden.

Mit dem Vorhaben ist eine maximale Neuversiegelung und somit der mögliche Verlust von ca. 490 m² Böden verbunden. Auf diesen Flächen kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen. Insbesondere die Funktion als Lebensraum für Pflanzen, die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gehen dabei vollständig verloren. Der Verlust von Böden ist im naturwissenschaftlichen Sinne nicht ausgleichbar und somit grundsätzlich als erheblich zu konstatieren.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

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

Die mögliche Überbauung und damit verbunden Maximal-Versiegelung von ca. 490 m² führt zu einem Verlust der Versickerungs- und Wasserrückhaltevermögens auf dieser Fläche. Dadurch kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einer Abflussverschärfung. Gemäß Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Die Versickerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Oberflächenwassers erfolgt auf den privaten Grundstücken (s. Kap. 5.2, Unterpunkt 'Oberflächenwasserbewirtschaftung'). Ggf. wird zusätzlich eine Zisterne zur Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser vorgeschaltet. Für das Schutzgut Wasser verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Plans.

Schutzgüter Klima/Luft

Die unversiegelten Flächen des Untersuchungsgebietes fungieren als Kaltluftproduktionsflächen. Jedoch sind die vorgelagerten Gehölzbestände und die Nachbarbebauung als Barriere wirksam, so dass die nächtlich entstehende Kaltluft keine Siedlungsrelevanz aufweist. Unter Berücksichtigung des im ländlichen Raum rund um Engelstadt reichlich vorhandenen Angebotes an Kaltluftproduktionsflächen des Ober-Hilbersheimer Plateaus besitzen die Flächen im Untersuchungsgebiet – auch aufgrund der vergleichsweise geringen Größe – eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Kaltluftproduktion.

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Erhöhung der Wärmebelastung im Plangebiet und an den angrenzenden Siedlungsabschnitten durch den Verlust von Kaltluft produzierenden Freiflächen sowie durch erhöhte Abstrahlungswerte von Wänden und Belägen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wurde durch die Festsetzung der offenen Bauweise, der Beschränkung der Versiegelungen sowie der Festsetzung des Erhalts klimatisch bedeutsamer Gehölzstrukturen sowie der Festsetzung von privaten Grünflächen Rechnung getragen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu konstatieren.

Schutzgut Landschaft

Die Realisierung des Bebauungsplans bewirkt eine kleinräumige Erweiterung des Siedlungsrandes in südliche Richtung und somit in Richtung der freien Landschaft. Dennoch kann der Standort durch die Lage zwischen der oberhalb folgenden Aussiedlung und der unterhalb sowie gegenüber bestehenden Wohnbebauung als integriert angesehen werden. Durch die Planung werden in geringem Maße landschafts- bzw. ortsbildprägenden Strukturen, wie beispielsweise markante Einzelbäume oder Gehölzbestände, beansprucht. Dem ist jedoch

entgegenzuhalten, dass dieser Eingriff durch vorgelagerte Gehölzbestände und der Lage kaum wahrnehmbar und insbesondere nicht wirksam sein wird. Durch die Festsetzung von Gehölzstrukturen sowie der Festsetzung von privaten Grünflächen kann dieser vergleichsweise geringfügige Eingriff minimiert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild können ausgeschlossen werden.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Bau- oder Bodendenkmale oder Grabungsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht bekannt.

8.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

- Erhalt von Vegetationsbeständen (Kreuzdorn-Hartriegel-Gebüsch) durch Festsetzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.
- Erhalt der Wildwechselbeziehungen durch Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Wildtierkorridor.
- Durchführung von Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen, d. h. die Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig. Dabei sind die Wurzelstubben zunächst aus artenschutzrechtlichen Gründen zu belassen, um eine Beschädigung etwaiger Überwinterungsquartiere der potentiell vorkommenden Reptilien zu vermeiden.
- Vergrämung der Zauneidechse in die östlich gelegenen Grundstücksbereiche gemäß der Maßnahmenbeschreibung (Kapitel C) der artenschutzrechtlichen Beurteilung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.
- Beachtung der Vorgaben der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4.

Schutzgut Boden

- Verringerung des Versiegelungsgrades und des Oberflächenabflusses durch Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3.
- Schutz des Bodens während der Bauphase:
 - Kein Befahren der Flächen sowie Ablagern von Baustoffen außerhalb des Baufeldes. Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP4; Vegetationsschutz durch Stellen eines Bauzaunes (oder gleichwertig), Vorhalten während der gesamten Bauzeit;
 - Getrennter Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens gemäß DIN 18915;
 - Säuberung und Tiefenlockerung (mind. 30 cm) der bauseits beanspruchten Flächen.

Schutzgut Wasser

- Verringerung des Versiegelungsgrades und des Oberflächenabflusses durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und Beschränkung der Breite der Verkehrsflächen.

Schutzgüter Klima/Luft

- Förderung der Durchlüftung durch Beschränkung der Baudichte mittels Festsetzung der offenen Bauweise.
- Schaffung klimatisch wirksamer Strukturen durch Festsetzung von privaten Grünflächen.

Schutzgut Landschaft

- Maßnahmen zur Wahrung der städtebaulichen Struktur im Plangebiet und zur Anpassung an die Umgebung, so insbesondere durch die grünordnerischen Vorgaben sowie durch die Festsetzung der Geschosshöhe sowie Vorgaben zu Dachform und -neigung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Beachtung des Arbeitsblatts DVGW GW 125 - Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen zur Vermeidung direkter Schädigungen der vorhandenen oder geplanter Leitungen.
- Beachtung der Bestimmungen des Gesetzes zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) und den sich daraus ergebenden Meldepflichten bei zutage kommenden archäologischen Funden.

8.3 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen

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

Im vorliegenden Fall sind in der Landschaftsplanung für den Geltungsbereich im Flächennutzungsplan keine flächenspezifischen Zielvorstellungen vorgegeben worden. Lediglich die allgemeinen Ziele der Landschaftsplanung (wie z. B. das einer möglichst starken Durchgrünung von Bauflächen, der Minderung des Versiegelungsgrades aus ökologischen Gründen etc.) sind daher hier gültig.

Im Plangebiet sind es vorwiegend die städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen Belange, denen eine Priorität gegenüber denen des Natur- bzw. Umweltschutzes eingeräumt werden. Insbesondere die Schaffung von Wohnbauland – als zentrales Ziel der Bebauungsplanung – weist an diesem bereits erschlossenen, da unmittelbar an zwei Baugebieten gelegenen und auf zwei Seiten von Bauflächen umgebenen Standort ein hohes Gewicht auf. Bei einem Verzicht auf die Inanspruchnahme dieser Fläche müssten diese Bauflächen an anderer Stelle im Randbereich des Gemeindegebietes entwickelt werden.

8.4 Immissionsschutz

Die Planung eines Allgemeinen Wohngebietes mit den getroffenen restriktiven Festsetzungen in Nachbarschaft zu ausschließlicher Wohnbebauung weist diesbezüglich kein Konfliktpotenzial auf.

Sonstige für das Plangebiet konflikträchtige Emissionen, bspw. aus gewerblichen oder vergleichbaren Nutzungen, welche signifikante nachteilige Auswirkungen auf die neue Wohnbebauung haben könnten, sind nicht gegeben.

Auch weitere potenzielle immissionsschutzrechtliche Konflikte, wie z. B. abwägungsrelevante Emissionen durch Gerüche oder Strahlungen bzw. elektromagnetische Felder o. ä., sind nicht erkennbar.

Zusammenfassend ist demnach festzustellen, dass abwägungsrelevante Belange des Immissionsschutzes von der Planung nicht betroffen sind.

9 Umsetzung der Planung

9.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Erweiterungs-Bebauungsplanes befinden sich im Privateigentum.

9.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Vermessung des Grundstückes und die Eintragung ins Kataster sind vom Grundstückseigentümer zu veranlassen.

9.3 Kosten, Finanzierung

Der Gemeinde werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten entstehen.

Die Kostentragung für die Planung und die Realisierung des Vorhabens verbleibt vollständig beim Grundstückseigentümer; Einzelheiten werden vertraglich zwischen der Gemeinde und diesem geregelt.

9.4 Flächenbilanz / Statistik

Eine Flächenbilanz des Bebauungsplanes ist aus Tabelle 1 in Kap. 8 ersichtlich.
