



BEBAUUNGSPLAN „AM MÜHLGRABEN“

Ortsgemeinde Engelstadt

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 13.12.2021

BEGRÜNDUNG

Stand: 16.12.2021



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

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

INHALT:	Seite
1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung.....	4
2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss	5
3. Beschreibung des Geltungsbereiches.....	6
4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	8
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen.....	8
4.2 Schutzgebiete oder -objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben	10
4.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen.....	11
5. Standortalternativen	15
6. Erschließung.....	16
6.1 Versorgung.....	16
6.2 Entsorgung	16
6.3 Verkehr.....	18
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	19
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	19
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
7.3 Bauweise.....	21
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche	21
7.5 Mindest- und Höchstgröße der Baugrundstücke	21
7.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	22
7.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	22
7.8 Öffentliche Grünflächen / Sonstige Anpflanzungen	22
7.9 Immissionsschutz	23
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
8.1 Dächer.....	24
8.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25
9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz	28
9.1 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes	29
9.2 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht.....	29
9.3 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung.....	29
9.4 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.....	30
9.5 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse.....	34
9.6 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen.....	34
9.7 Auswirkungen der Planung auf die Belange der Landwirtschaft.....	35
10. Umsetzung der Planung	36
10.1 Eigentumsverhältnisse.....	36
10.2 Bodenordnung.....	36
10.3 Kosten, Finanzierung.....	36
10.4 Flächenbilanz / Statistik.....	37

Anlagen:

• **Anlage 1: Artenschutzrechtliche Prüfung**

PLAN B GBR: *Gemeinde Engelstadt Bebauungsplan 'Am Mühlgraben'. – Beitrag Artenschutz.*

Bingen am Rhein, 01.10.2020.

• **Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten**

SCHALLSCHUTZ.BIZ: *Gutachten Nr. 5342 - Bebauungsplan 'Am Mühlgraben'. Ortsgemeinde Engelstadt - Schalltechnische Untersuchungen.*

Wittlich, 10.05.2021.

Begründung gemäß § 2a BauGB:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

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

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

Durch die Realisierung der Planung kann die Ortslage in diesem Bereich abgerundet und eine ästhetisch wie biologisch wirksame Randzone mit Erweiterungspotenzial definiert werden.

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



Abb. 1: Siedlungslage von Engelstadt mit Markierung der Lage des Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

[Quelle: Übersichtskarte der Bebauungsplanzeichnung].

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

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

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

Aus den genannten Gründen hat die Ortsgemeinde nun die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen, der eine Überplanung südlich des Gebietes des Bebauungsplanes „Kleingärten südlich des Engelstädter Grabens“ (der seit 1989 rechtskräftig ist) und des Bebauungsplanes „Bubenheimerstraße“ (der seit 1994 rechtskräftig ist) sowie das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße“ (der seit 1990 rechtskräftig ist) vorsieht (dazu s. Übersichtskarte auf der Planzeichnung sowie Abb. 2). Dieser bisher gültige Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ wird durch das Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Mühlgraben“ und dessen Festsetzungen vollständig ersetzt. Die Ortsgemeinde Engelstadt wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes `Am Mühlgraben` kein Aufhebungsverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes `Raiffeisenstraße` einleiten.



Abb. 2: Siedlungsrandlage von Engelstadt mit Markierung der Lage des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).

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

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Zur Verwirklichung der in Kap. 1 genannten städtebaulichen Ziele hat der Rat der Ortsgemeinde Engelstadt daher am 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes `Am Mühlgraben` beschlossen.

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

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

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

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 2).
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 3).

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

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

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

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

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet grenzt im Norden, Süden und Westen an den östlichen Rand der Ortsgemeinde Engelstadt an. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Straße „Wiesengraben“ an, im Westen an die Straße „Am Mühlgraben“ und im Süden an eine Sportfläche. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen und Kleingärten an den Geltungsbereich an. Der Geltungsbereich selbst stellt sich derweil als landwirtschaftliche Fläche mit einer anteilig bestehenden Bestandsbebauung und einem querenden Wirtschaftsweg dar.

Nachfolgend werden weitere Parameter stichwortartig beschrieben.

Verwaltungs-

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

Größe: ca. 0,6 ha (Geltungsbereich)

Höhe: ca. 180-185 m ü. NN.

Aktuelle

Raumnutzung: Aktuelle Nutzung als Wiesen- und Lagerfläche mit Bestandsgebäuden und mittig querender Wirtschaftsweg

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Engelstadt:

• **Geltungsbereich:**

Flur 4:	Flurstück 190	(ca. 344 m ²)
	Flurstück 191	(ca. 643 m ²)
	Flurstück 192	(ca. 266 m ²)
	Flurstück 193/1	(ca. 291 m ²)

- Flurstück 194/2 (ca. 415 m²)
 - Flurstück 195 (ca. 45 m²)
 - Flurstück 196 (ca. 1.803 m²)
 - Flurstück 375/2 (ca. 362 m², nur teilweise)
 - Flurstück 372/2 (ca. 80 m², nur teilweise)
 - Flurstück 319 (ca. 4.826 m², nur teilweise).
- Flur 5:
- Flurstück 276/4 (ca. 537 m²)
 - Flurstück 276/3 (ca. 339 m², nur teilweise)
 - Flurstück 276/2 (ca. 200 m²)
 - Flurstück 278 (ca. 671 m², nur teilweise).

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

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



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

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

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

- Prognose der Bevölkerungsentwicklung

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

- Sonstige Aussagen mit möglicher Bedeutung für die Planung:

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

- **Regionalplanung**

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

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

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

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

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

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

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

- *Der gewählte Standort hat sich aus zahlreichen Erwägungen als sehr gut geeignet für die angestrebte Nutzung herausgestellt. In der Ortslage von Engelstadt sind keine Flächen vorhanden, welche die für ein derartiges Vorhaben als Mindestmaß anzusehende und zur Erfüllung der starken Nachfrage im Rahmen der legitimen Eigenentwicklung benötigte Flächengröße erfüllen könnte.*

Auch ist bereits bei einer Auswertung des Luftbildes gut erkennbar, dass in dem sehr kompakten und relativ dicht bebauten Siedlungskörper von Engelstadt keine hinreichend großen und für den angestrebten Nutzungszweck sinnvoll nutzbaren Brachflächen, Baulücken oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden sind, sodass Wohnbauland in der erforderlichen Größe im Siedlungsrandbereich entwickelt werden muss.

- **Flächennutzungsplanung:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist das Plangebiet unterteilt in Flächen für „Dauerkleingärten“ und „Gewerbliche Bauflächen“ (s. Abb. 4).

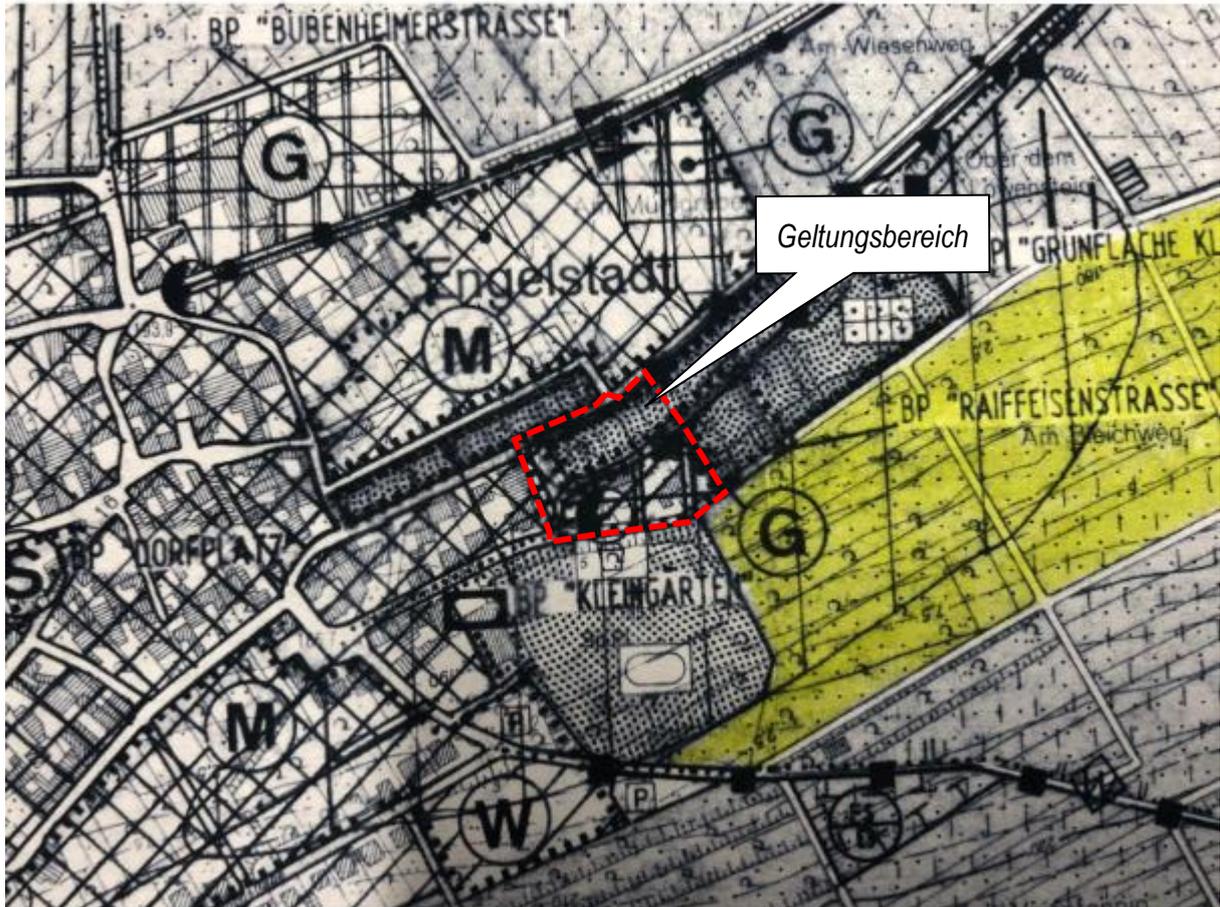


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim mit Markierung des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanung (unmaßstäblich).

Östlich und nördlich grenzen Flächen für Dauerkleingärten an den Geltungsbereich an. Im Westen folgen gemischte Bauflächen ('M') der Ortsgemeinde. Südlich sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie Gemeinbedarfsflächen für sportliche Zwecke (bestehende Turnhalle) ausgewiesen.

- **Landschaftsplanung:**

Im aktuellen Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist das Plangebiet als Fläche Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen (s. Abb. 5).

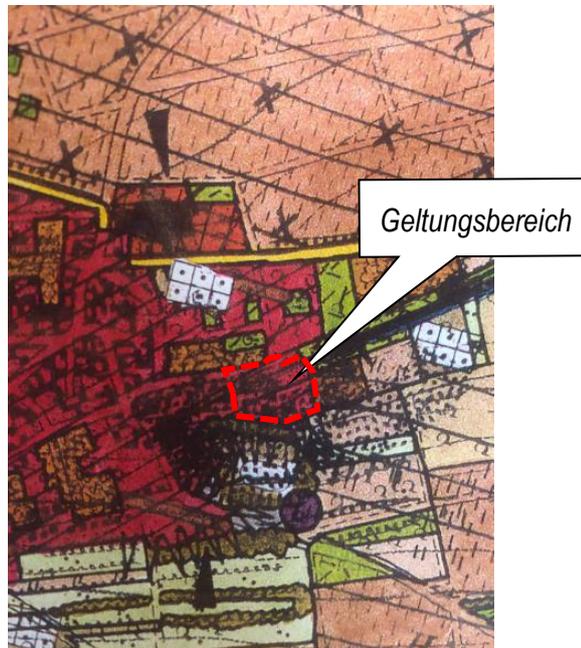


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim mit Markierung des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanung (unmaßstäblich).

4.2 Schutzgebiete oder -objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben

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

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

Es sind keine NATURA2000-Gebiete von der Planung betroffen. Das nächstgelegene NATURA2000-Gebiet, das Vogelschutzgebiet 'Ober-Hilbersheimer Plateau' (VSG-6014-403), liegt ca. 350 m südlich vom Plangebiet.

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

Das Plangebiet liegt auch außerhalb von sonstigen naturschutzrechtlich begründeten Schutzgebieten.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet 'Selztal' (07-LSG-73-3) befindet sich ca. 270 m östlich des Geltungsbereichs.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert. Das Gebiet liegt auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten in irgendeiner Form von Überflutungen betroffen sein könnten.

Im Nordosten des Planungsgebiets muss in einem Teilbereich auf dem Flurstück 190 des allgemeinen Wohngebiets ein 10 m breiter Gewässerschutzstreifen (parallel zu dem nicht verrohrten Gewässerabschnittes des „Wiesengabens“) von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Ein solcher Schutzstreifen ist nicht im Bereich des bereits verrohrten Gewässers einzuhalten. Ein Befreiungsantrag zur Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens des Baugrundstücks auf dem Flurstück 190 kann nach Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gestellt werden.

- **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 auch keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

4.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen

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

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

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

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

zu berücksichtigen.

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

- **Hangstabilität / Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt teilweise innerhalb einer vermuteten Hangrutschungsgefährdeten Zone.

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

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

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

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast

unverzöglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

• **Kampfmittel**

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

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

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

Radonprognose

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

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

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

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

Die empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 20 cm; sollte dies nicht möglich sein, so ist auf eine gasdichte Ausführung zu achten);
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
- Abdichtungen von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen, Radonfolie) bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen;
- Abdichten von Kellertüren;

- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.
- Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
- Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten);
- Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

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

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschrüzen 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 Radonkonzentrationen einstellen.

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

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

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

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131/6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen: 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, Telefon: 06131/9254-0).

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

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

5. Standortalternativen

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

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

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

1. Möglichst Nähe zu einer übergeordneten (Kreis- oder Landes-)Straße mit guter Anbindung und geringe Belastung von Wohngebieten sowie von Gemeindestraßen (Anlieger- bzw. Wohnstraßen) im Plangebiet *(Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie Vermeidung von Emissionen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB)*
 - Dies ist durch die naheliegende K 16, die sich in nur ca. 150 m Abstand zum Baugebiet befindet, in idealer Weise gewährleistet. Daher sowie infolge der relativ geringen Größe des geplanten Wohngebietes werden Gemeindestraßen somit durch den neu entstehenden Verkehr allenfalls gering belastet.
2. Möglichst geringer Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild *(Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f., insbesondere Buchstaben a), c) und e) BauGB sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB)*
 - Zum einen ist durch die Inanspruchnahme einer ökologisch relativ wertarmen Wiesenflächen (ohne biotoprelevante Strukturen, s. Kapitel 9.4) eine geringe Eingriffssensibilität gesichert. Zudem sind die Flächen im Geltungsbereich durch große Bestandsgebäude im Südosten sowie einer vorhandenen Trafostation und Lagerflächen vorbelastet.
3. Möglichst geringer Aufwand für die Anbindung an vorhandene Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen) - wirtschaftliche und eingriffsarme Erschließung des Standortes *(Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f., insbesondere Buchstaben a) und e) BauGB, Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB sowie private Belange)*
 - Auch dies ist durch die relativ unaufwändige Anknüpfbarkeit an die bestehenden Ortsnetze aller Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.

6. Erschließung

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

6.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

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

- **Elektrizität**

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

Im Geltungsbereich befindet sich bereits im Bestand eine Transformatorenstation, die im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität' festgesetzt ist.

- **Erdgas**

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

- **Kommunikationsmedien**

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

6.2 Entsorgung

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

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

Darauf basierend, sind im Bebauungsplan ggf. entsprechende Flächen für Entwässerungsanlagen oder auch Leitungsrechte festzusetzen, um die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung und eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.

Da jedoch in Rheinland-Pfalz durch den § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz entsprechende Regelungsmöglichkeiten („wo und in welcher Weise

Niederschlagswasser zu verwerten oder versickert werden soll“) ausdrücklich an den Träger der Abwasserbeseitigung verweist, fehlt es der Ortsgemeinde im vorliegenden Fall an der Legitimation, Festsetzungen über die Verwertung oder Versickerung von Niederschlagswasser unmittelbar mit Satzungscharakter in einen Bebauungsplan aufzunehmen, da ein solches Satzungsrecht hier nur der Verbandsgemeinde zusteht.

- Empfehlungen:

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

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

• **Schutz vor Außengebietswasser**

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

Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen getroffen werden können.

Hierfür können bspw. Vorkehrungen (in Form von Verwallungen o. ä., unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen) getroffen werden, die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

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

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

• **Schmutzwasserentsorgung**

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

• **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Mainz-Bingen. Die Gebietserschließung ist so dimensioniert, dass sämtliche bebaubaren Grundstücke direkt an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, die von Fahrzeugen des Entsorgungsunternehmens (ohne wenden oder rückwärts fahren zu müssen) angefahren werden kann. Als Ausnahme gilt das südöstliche allgemeine Wohngebiet. Hier müssen die Grundstückseigentümer ihren Abfall bis an die Straße „Am Mühlgraben“ vorziehen.

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

6.3 Verkehr

- **Anbindung Fahrzeugverkehr**

Die verkehrsmäßige Anbindung für das Baugebiet erfolgt über eine direkte Anbindung der Wohnbaugrundstücke an die bereits bestehenden Erschließungsstraßen „Am Mühlgraben“ und die „Raiffeisenstraße“. Es müssen keine neuen Erschließungsstraßen gebaut werden. Es kommt zu einem sehr geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die bereits in ca. 150 m Abstand zum Baugebiet folgende K 16 sowie infolge der geringen Größe des geplanten Wohngebietes wird zudem gewährleistet, dass Gemeindestraßen durch den neu entstehenden Verkehr allenfalls gering belastet werden.

- **Landwirtschaftlicher Verkehr / Wirtschaftswege**

Zur Gewährleistung der Erschließung der Landwirtschaftsflächen und Kleingärten im Osten, wird der mittig querende Wirtschaftsweg (Flur 4, Flurstück 375/2) erhalten.

- **Ruhender Verkehr**

Südwestlich des Bebauungsplanes wird eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung ‚Parkplatz‘ festgesetzt, die für ca. 10 Stellplätze mit randseitiger Eingrünung dimensioniert ist.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grund- (**GRZ**) und die Geschossflächenzahl (**GFZ**) festgelegt. Die Festsetzung der **GFZ** dient insbesondere dem Ziel der Beschränkung unmaßstäblicher, das Ortsbild beeinträchtigender Baukörper, wobei jedoch auch hier ausreichende Spielräume für verschiedenartige Nutzungs- und Wohnformen gewährleistet werden. Bei hoher Ausschöpfung der möglichen Grundflächen werden Beschränkungen der Baukörper-Kubatur in den Geschossen erforderlich; bei einer geringen Grundflächen-Inanspruchnahme kann die Grundfläche hingegen auch in den Geschossen ausgeschöpft werden.

Im Hinblick auf die angestrebte Nutzung mit 2 Vollgeschossen und die festgesetzte **GRZ** von 0,3 wird hier eine **GFZ** von 0,6 als angemessen erachtet.

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

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

- **Zahl der Vollgeschosse**

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

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

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

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

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

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

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

Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Wand- und Gebäudehöhe der baulichen Anlagen ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche (Endausbauhöhe), gemessen an der straßenzugewandten Seite an halber Länge der betroffenen Außenwand und dem von dort jeweils kürzesten Abstand zur Straßenfläche.

Die vorhandenen angrenzenden, bereits hinreichend befestigten und daher nicht zu verändernden Straßenflächen gewährleisten, dass diese Höhe nicht nennenswert variabel und somit hinreichend bestimmt ist; geringere Abweichungen wären angesichts des festgesetzten Höhenmaßes und dessen oben genannten Auswirkungen für die Abwägung vertretbar.

Die Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen, bspw. betrieblich oder technisch erforderliche Einrichtungen, z. B. technische Aufbauten Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um max. 1,0 m, dient einerseits der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Ortsrandbildes und eröffnet andererseits dem Bauherrn dennoch die Möglichkeit der Errichtung derartiger funktional bedingter Anlagen.

7.3 Bauweise

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

Es sind nur Einzelhäuser (E) zugelassen, um einer zu hohen Verdichtung und einer zu erwartenden höheren Verkehrs- bzw. Fahrzeugdichte - entgegenzusteuern, welche v. a. durch Hausgruppen oder Doppelhäuser entstehen könnten.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

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

In fast allen Teilgebieten werden 5 m breite Abstände zur jeweiligen Erschließungsstraße sowie zu öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wegen festgesetzt. Das Mindestmaß ist hierbei jedoch ein 3 m Abstand und wird eingesetzt um einen möglichst großzügig wirkenden (halb-)öffentlichen Raum (ohne allzu straßennahe und somit allzu erdrückend wirkende Baukörper) zu sichern. Andererseits werden aber auch keine höheren Abstände festgesetzt, um den Grundstückseigentümern keine vermeidbaren Einschränkungen hinsichtlich der Platzierung ihrer Baukörper und somit auch der Ausnutzung ihres Grundstückes aufzuerlegen.

Es werden ab der straßenzugewandten Baugrenze dann mindestens 14 m tiefe Baufenster definiert. Dieses Maß belässt den Eigentümern wiederum ausreichend große Spielräume für die Anordnung der Gebäude; andererseits sichert die gewählte Grenze auch zum einen eine annähernd harmonische Straßenflucht und vermeidet zum anderen, dass Häuser weit in der rückwärtigen Grundstücksteilen errichtet werden, woraus Nachbarschaftskonflikte entstehen können.

7.5 Mindest- und Höchstgröße der Baugrundstücke

Es werden Festsetzungen einer Mindestgrundstücksgröße getroffen: Diese beträgt für die zulässigen Einzelhaus-Grundstücke 380 m².

Diese Begrenzung des Untermaßes von Baugrundstücken dient der Vermeidung von unangemessenen Grundstücksteilungen bzw. Verdichtungen (u. a. auch mit der Folge eines übermäßigen, der gewünschten Gebietsstruktur nicht angepassten Fahrzeug-Verkehrs) und somit insgesamt zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse.

Die gleichzeitig getroffene Festsetzung von Höchstgrundstücksgrößen soll hingegen zum einen dazu dienen, dass nicht überproportional große Baugrundstücke entstehen, die zum einen dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entgegenstehen und einen hohen Flächenverbrauch zur Folge haben. Zum anderen soll aber auch eine übermäßig hohe Bezugsgröße für die Grund- und die Geschossflächenzahl vermieden werden, was wiederum übermäßig große, aus ortsbildästhetischen und städtebaulichen Gründen hier unerwünschte Baukörper bzw. Neuversiegelungen ermöglichen würde.

Die dafür gewählten Maße von 700 m² für die hier zulässigen Einzelhaus-Grundstücke belassen andererseits aber durchaus noch hinreichende Spielräume auch für einige größere Parzellen.

7.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

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

Für die Errichtung von Garagen gelten die folgenden Vorgaben:

Die Breite der gesamten Garagenanlage wird auf 6,50 m beschränkt, um allzu breite, die ansonsten üblichen Gebäude-Proportionen sprengende Anlagen auszuschließen.

Der festgesetzte Abstand der Garage zur Erschließungsstraße (Zufahrt) muss mindestens 5,0 m betragen, um einer dem Orts- und Straßenbild abträglichen Platzierung im straßen-nahen Bereich vorzubeugen und um ausreichenden Spielraum für ein Fahrzeug vor der Garage zur Verfügung zu stellen.

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

7.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude dient einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz.-Verkehr.

7.8 Öffentliche Grünflächen / Sonstige Anpflanzungen

• Begrünung von Parkplätzen und öffentlichen Grünflächen

Durch die Vorgabe zur Stellplatz-Eingrünung soll ein Beitrag zu den daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen geleistet werden, was nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch dem angrenzenden öffentlichen Raum zugutekommt.

Diese Festsetzung soll aber auch zur Beschattung der Fahrzeuge an heißen Sommertagen dienen, und trägt daher auch dazu bei, dem Klimawandel entgegen zu wirken, da Stellplatzflächen, die durch Bäume überstanden sind, sich im Sommer nicht so stark aufheizen und somit der Überwärmung des Gebietes (‘Stadtklima-Effekt’) entgegengewirkt wird.

Daher sind neben den öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ standortgerechte, stadtklimatolerante Bäume I. oder II. Ordnung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) aus der beigefügten Pflanzenliste (s. Satzungstext Kapitel 1.7) auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu pflanzen.

Der bereits vorhandene Baum soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf der Parkfläche erhalten werden. Für die Nutzung der Parkflächen entstehen dadurch keine Einschränkungen. Somit werden zum einen die ökologischen aber auch die stadtgesterischen Funktionen erhalten.

Die zu pflanzenden Bäume sind anzupfählen und gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen. Folgende Pflanzqualität ist mindestens erforderlich: Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 12-14.

Die im Plan eingezeichneten öffentlichen Grünflächen sind vollständig zu begrünen (beliebig mit Landschaftssträuchern, Stauden, Bodendeckern oder Rosen als Ziergrün).

7.9 Immissionsschutz

Gemäß den Aussagen der Schalltechnischen Untersuchung (Bebauungsplan „Am Mühlgraben“ Ortsgemeinde Engelstadt, Gutachten Nr. 5342) des Büros „Schallschutz.biz“ vom 10.05.2021 sind keine abwägungsrelevante Belange des Immissionsschutzes von der Planung betroffen.

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.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Dabei wird durchaus auch Bezug genommen auf die Gestaltung der nördlich bis westlich folgenden Alt-Bebauung, mit dem das neue Baugebiet künftig visuell korrespondieren wird. Mehr oder weniger signifikante Abweichungen von der hier noch (in Form und Farbe) relativ homogenen Dachlandschaft, würden einen gestalterischen Bruch und somit auch unerwünschte Beeinträchtigungen der Harmonie des Ortsrandbildes nach sich ziehen, die der Gemeinderat vermeiden möchte.

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

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

Auch werden die Vorgaben auf wenige (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) Elemente (Dächer, solare Energiegewinnung, Einfriedungen, Werbeanlagen, Abstellflächen für Müllgefäße o. ä.) beschränkt, während den künftigen Eigentümern die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleiben soll.

8.1 Dächer

Dachform und Dacheindeckung

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

Es wurden dabei u.a. Festlegungen zur zulässigen Dachform (nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer sowie Zeltdächer) getroffen.

Diese Form-Elemente sollen das (künftig als einheitliches zusammenhängendes Gebiet wahrnehmbare) Neubaugebiet künftig hier prägen, wobei die infolge der Topografie gegebene gestalterische Korrespondenz mit den gemeinsam wahrnehmbaren Nachbarbereichen bewusst hergestellt werden soll.

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

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

Dachaufbauten

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

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

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

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

Solare Energiegewinnung auf Dächern

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

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

8.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

• Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

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

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

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

Die getroffene Festsetzung, dass „lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind“, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche

ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen (im Folgenden seien nur die wichtigsten genannt), die letztlich auch öffentliche Belange berühren:

- Sie stellen eine vermeidbare Bodenversiegelung dar (bei wasserdurchlässigen Vliesen als Teilversiegelung, bei Folien gar als Vollversiegelung zu werten und daher auf die GRZ anzurechnen), welche die natürliche Grundwasserspeisung weiter verringert.
- Schotter-/Kiesflächen speichern im Sommer die Sonnenwärme und tragen zur Überhitzung der Städte und Gemeinden bei („Stadtklima-Effekt“).
- Diese Flächen sind in der Regel (zunächst) „biologisch tot“ - Pflanzen können nicht wurzeln, für Tiere sind sie weitgehend wertlos („Steinwüsten“).
- Wenn sich nach wenigen Jahren organische Substanz bildet (sofern Angewehtes nicht regelmäßig mit dem Laubbläser weggeblasen wird), wird häufig nach einigen Jahren mit giftigen Pestiziden (in anderen Ländern bereits komplett verboten) gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen (sehr häufig auch illegal, bspw. mit Mitteln wie Glyphosat).

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

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

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

• Einfriedungen und Stützmauern

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum dörflichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen (so ausdrücklich Maschendrahtzäune) oder sonstigen Anlagen in den öffentlichen Raum hinein vermeiden. Die Vorgaben dazu beschränken sich aber auf die in den öffentlichen Raum hineinwirkenden bzw. diesen zumeist sogar entscheidend prägenden Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der Grundstücksgrenze entlang dieser öffentlichen Flächen und zu der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze). Die festgesetzten Maße gelten aber ausdrücklich nicht nur unmittelbar auf der Grundstücksgrenze, sondern bis in einem jeweils 3,0 m tiefen Bereich parallel zu der Grenze. Damit wird klargestellt, dass die Höhenbeschränkungen nicht nur auf der unmittelbaren Grundstücksgrenze gelten.

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

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

- **Werbeanlagen**

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

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

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

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

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

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

9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

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

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

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

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

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

7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
 - a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
 - b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
 - c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
 - d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
 - e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
 - f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
 - g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
 - h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
 - i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,*
 - j) *unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, (...)"*.

9.1 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Rand der Ortslage Engelstadt, weist eine Größe von ca. 0,6 ha auf und wird überwiegend als Wiesenfläche sowie als Lagerfläche mit einer Bestandsbebauung genutzt. Nördlich und östlich grenzt der Geltungsbereich an Gärten an. Westlich begrenzt Wohnbebauung das Projektgebiet. Südlich wird das Projektgebiet von einem Teil der Raiffeisenstraße sowie einem Weg begrenzt. Die Straßen Wiesengraben und Am Mühlgraben liegen innerhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb am südöstlichen Ende des Projektgebiet befindet sich ein altes Lagergelände mit Lagergebäuden und Silos.

9.2 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht

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

Demnach sind keine Schutzgebiete nach Naturschutz- und nach Wasserrecht oder sonstige umweltrelevante Flächen von der Planung tangiert. Auch sonstige Aussagen aus naturschutz- oder wasserrechtlich begründeten Verordnungen oder wegen sonstiger naturschutz- oder wasserrechtlicher Erfordernisse sind demnach nicht zu berücksichtigen. Jedoch soll ein Gewässerschutzstreifen (10m parallel zum Wiesengraben) ab dem nicht verrohrten Gewässerabschnitt im Nordosten auf dem Flurstück 190 entstehen.

Außerdem sind keine Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz betroffen.

9.3 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung

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

lfd.-Nr	Festsetzungen / resultierende Versiegelungen	Fläche [m ²]
1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.506
2	<i>Versiegelung resultierend aus Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3</i>	1.052
3	<i>maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO</i>	526
4	<i>resultierende Versiegelung des Allgemeinen Wohngebietes lfd.-Nr. 2 + 3</i>	1.578
5	Verkehrsflächen	2.240
6	<i>davon Straßenverkehrsflächen</i>	1.696
8	<i>davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Wirtschaftsweg</i>	318
9	<i>davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Parkplatz</i>	226
10	Öffentliche Grünflächen	194
12	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	43
14	resultierende Neuversiegelung durch den Bebauungsplan lfd.-Nr. 4+5	1.804
15	Größe des Geltungsbereiches lfd.-Nr. 1+5+10+12	5.983

Somit wird bei Realisierung des Bebauungsplans eine maximale Neuversiegelung von ca. 0,18 ha planungsrechtlich ermöglicht: Hierzu zählt ausschließlich die Neuversiegelung durch die Bebauung, da die Verkehrsflächen bereits im Bestand enthalten sind.

9.4 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Auf Grundlage der vorstehenden Bilanzierung der Neuversiegelung wird die Betroffenheit der genannten Belange bzw. der einzelnen umweltbezogenen Schutzgüter durch die Planung in folgender Tabelle kurz erörtert. Die Aussagen basieren auf dem Beitrag Artenschutz des Büros „plan b GbR“ vom 01.10.2020.

Belang	Situation im Plangebiet
Auswirkungen auf Pflanzen	<p>Das Plangebiet wird überwiegend als Fett- und Blühwiese und zum Teil als Lagerfläche mit Bestandsgebäuden genutzt und ist daher nutzungsbedingt bereits schon teilweise anthropogen überprägt. Als großer Einzelbaum kommt im Gebiet lediglich eine Pappel vor, welche gemäß den Aussagen des Gutachters (plan b GbR, 2020) „Vitalschäden“ aufweist aber dennoch erhalten werden soll. Die 8 nieder- / halbstämmige vorkommenden Streuobstbäume sollen hingegen im Zuge der Baumaßnahme gerodet werden.</p> <p>Die vorkommenden Biotoptypen sind häufigen anthropogenen Störungen und Beeinträchtigungen ausgesetzt, leicht ersetzbar und weisen daher eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sowie pauschal geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Planung gehen die vorhandenen Biotoptypen zunächst vollständig verloren. Durch die Festsetzung einer naturnah zu gestaltenden Grünfläche wird jedoch zumindest dort eine neue Biotopfläche geschaffen, die im Vergleich zur bisherigen Nutzung eine Aufwertung des Status quo bedeutet, da durch die vorgegebene Ausgestaltung (wenn auch kleinteilig) ein vergleichsweise naturnaher Grünlandbereich und eine Gehölzfläche entstehen wird.</p>
Auswirkungen auf Tiere	<p>Aufgrund der direkten Lage im Siedlungsrandbereich und der intensiven Nutzung im direkten Umfeld und auf Teilbereichen des Planungsgebietes weist der Geltungsbereich eine eher untergeordnete Bedeutung für die Tierwelt auf. Im Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Erstellung des o. g. Artenschutzfachbeitrags eine typische Artzusammensetzung siedlungsbewohnender Vogelarten festgestellt. Planungsrelevante Brutvogelarten kommen jedoch nicht im Plangebiet vor. Streng geschützte Vogelarten wurden im Planungsgebiet nur als Nahrungsgäste gesichtet.</p> <p>Bei den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten handelt es sich um weit verbreitete und wenig spezialisierte Arten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind hier nicht zu erwarten. Um aber negative Auswirkungen für potenzielle Vogelarten während der Bauzeit sicher ausschließen zu können, ist die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig.</p> <p>Fledermäuse nutzen die Freiflächen Geltungsbereich einzig als Jagdgebiet. Quartierstätten auf diesen Flächen wurden nicht gefunden.</p>

Belang	Situation im Plangebiet
	<p>Potenziell vorkommende und daher untersuchte streng geschützte Reptilien konnten im Planungsgebiet nicht gefunden werden und sind demnach von der Planung nicht betroffen. Auch streng geschützte Amphibienarten sind im Planungsgebiet aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen nicht vorhanden.</p> <p>Für alle übrigen Arten bietet der Geltungsbereich ebenfalls keine ausreichenden Lebensbedingungen.</p>
Auswirkungen auf Boden/Fläche	<p>Die Böden im Geltungsbereich sind bereits teilweise voll- oder teilversiegelt durch bestehende Lagerstätten und Bestandsgebäude im Südosten des Gebietes. In der Kartierung der Bodenfunktionsbewertung des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sind die Böden des Geltungsbereichs mit keiner Gesamtbewertung ausgewiesen, besitzen jedoch ein zum Teil sehr hohes Ertragspotenzial.</p> <p>Für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.</p> <p>Durch den gegenständlichen Bebauungsplan werden Versiegelungen in einer Größenordnung von ca. 0,18 ha planungsrechtlich ermöglicht (s. Kapitel 9.3). Auf diesen Flächen kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen. Insbesondere die Funktion als Lebensraum für Pflanzen, die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie die Funktion des Bodens 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.</p>
Auswirkungen auf Wasser	<p>Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. Das dem Geltungsbereich nächstgelegene Gewässer III. Ordnung ist der Wiesengraben, der im Nordosten an das Bebauungsplangebiet grenzt.</p> <p>Als Grundwasserleiter kommen tertiäre Kalksteine vor, die als Kluftgrundwasserleiter eine geringe bis mittlere Grundwasserergiebigkeit aufweisen. Die Grundwasserneubildung beträgt jedoch auf Grund der niedrigen Niederschläge und hohen Verdunstungsrate lediglich ca. 21 mm/a und ist somit als gering einzustufen. Dem Geltungsbereich ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser eine geringe Eingriffsempfindlichkeit zuzuschreiben.</p> <p>Durch die planungsrechtlich ermöglichte zusätzliche Erhöhung der Versiegelung von ca. 0,18 ha wird der Oberflächenabfluss verschärft.</p> <p>Es sind angesichts der relativ geringen Größe der neu bebaubaren Flächen keine erhebliche Abflussverschärfung und keine nennenswerte Beeinträchtigung für den Gewässerhaushalt zu erwarten. Flurstück Nr. 196 ist bereits mit einem hohen Versiegelungsanteil an das Entwässerungsnetz angeschlossen.</p>
Auswirkungen auf Luft/Klima	<p>Durch die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches und den damit einhergehenden Verlust von Kaltluftproduktionsflächen ist in geringem Maße eine Erhöhung der Wärmebelastung im Plangebiet selbst und an den angrenzenden Siedlungsabschnitten durch erhöhte Abstrahlungswerte von Wänden und Belägen zu erwarten. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße, der Lage am Übergang zu weiträumigen unbebauten Bereichen sowie dem großräumigen Angebot an Kaltluftproduk-</p>

Belang	Situation im Plangebiet
	tionsflächen im näheren Umfeld (südöstlich bis nordöstlich) sind die zusätzlichen Beeinträchtigungen jedoch als nicht erheblich einzustufen.
Auswirkungen auf Landschaft	Das Landschaftsbild ist durch die Lage am Siedlungsrand geprägt. Zudem sind im Geltungsbereich bereits große Baukörper vorzufinden, sowie im näheren Umfeld. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Flächen etc. sowie die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Vorgaben dienen der Wahrung des Charakters des Ortsbildes und ermöglichen, unter Berücksichtigung der funktional und infrastrukturell erforderlichen Aspekte, eine stadtgestalterisch integrierte Entwicklung. Zudem ist die Außenwirkung bzw. die Einsehbarkeit dieses Gebietes relativ gering und im Wesentlichen auf die benachbarten Siedlungsstrukturen beschränkt.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p>Der Geltungsbereich wird als Lagerstätte mit Bestandsgebäuden und als Wiesenfläche genutzt. Nördlich und westlich grenzt bestehende Wohn- und Mischbebauung an. Südlich grenzt eine Sportplatzfläche an den Geltungsbereich an. Das überwiegend anthropogen geprägte Gebiet weist für die Erholungsnutzung eine vergleichsweise untergeordnete bis fehlende Bedeutung auf.</p> <p>Während der Bauzeit kommt es zu einem erhöhtem LKW-Anteil und andere durch die Bauarbeiten entstehende Emissionen, wie z. B. Baustellenlärm, Luftschadstoffe, Stäube und Erschütterungen. Die Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt und bei Beachtung der geltenden Vorschriften sowie der Durchführung gemäß dem Stand der Technik – insbesondere im Hinblick auf die relativ wenig ermöglichten Bauplätze - als nicht erheblich zu bezeichnen.</p> <p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt sind überwiegend in Form der Zunahme von Lärm durch wohnbauliche Nutzung und neu entstehenden Verkehr zu erwarten, wovon die angrenzende Wohn- und Mischbebauung am stärksten betroffen sein wird. Es ist aber nicht absehbar, dass diese Zunahme das übliche Maß überschreiten könnte, das immer gegeben ist, wenn ein Neubaugebiet in Nachbarschaft zum Bestand realisiert wird. Gesundheitsschädigende Folgen sind auszuschließen.</p> <p>Die Planung hat geringe Auswirkungen auf die Erholungsnutzung, da den Nutzflächen im derzeitigen Zustand nur eine sehr geringe Bedeutung für die Erholung zukommt und keine Anlagen der Erholungs-Infrastruktur betroffen sind.</p>
Auswirkungen auf biologische Vielfalt	Das auf zwei Seiten bereits von Bebauung umgebene Gebiet weist im Hinblick auf die biologische Vielfalt dieses Kriterium eine relativ ungünstige Lage auf, da Vernetzungs- und Austausch-Beziehungen allenfalls für ubiquitäre und siedlungsangepasste Arten gegeben sind. Über der bei den Auswirkungen auf die Vegetation und die Tierwelt bereits erläuterten Beeinträchtigung hinaus ist eine zusätzliche Beeinträchtigung der Biodiversität durch die Planung als sehr gering zu bezeichnen. Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind angesichts der Lage und geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten.
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete	Keine Natura2000-Gebiete von der Planung betroffen.

Belang	Situation im Plangebiet
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Es sind voraussichtlich keine Kultur- oder Sachgüter von der Planung unmittelbar betroffen.
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch die Bauleitplanung – soweit darin regelbar – bzw. durch die anschließende Erschließungsplanung gewährleistet; ansonsten kein Einfluss durch die Bebauungsplanung.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Dies ist grundsätzlich Ziel des Planungsträgers; kein sonstiger Einfluss durch die Bauleitplanung.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Es werden keine Zielaussagen derartiger Pläne tangiert.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Die wesentliche Rechtsverordnung, die nach § 48a BImSchG zur Festlegung von Immissionswerten erlassen wurde, ist die 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft). Die 22. BImSchV enthält Grenzwerte für Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Stickoxide, Partikel und Blei in der Luft sowie Grenzwerte zum Schutz der Vegetation und von Ökosystemen. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht der Bebauungsplan die damit gesicherten Nutzungen. Deren Ansiedlung hat keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge, so dass sich durch die Überplanung dieses relativ kleinen Gebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität konstatieren lassen.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	Gemäß Überwachungsplan Rheinland-Pfalz sind im ländlichen Raum um Engelstadt keine Störfallbetriebe gelistet, so dass Auswirkungen von schweren Unfällen auf das Plangebiet auszuschließen sind. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Erdbeben-, und hochwassergefährdeten Gebieten. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes lassen sich - bis auf die Lage in einem vermuteten Hangrutschungsgebiet - keine besondere Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen, deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erhebliche nachteilige Folgen für die Umwelt haben könnten, ableiten.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von sehr geringer, vernachlässigbarer Bedeutung.

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

9.5 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

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

Aus gutachterlicher Sicht lässt sich, mit Ausnahme kein artenschutzrechtliches Konfliktpotential ableiten. Um jedoch potenzielle Verbotstatbestände - auch wenn sie nicht nachgewiesen wurden – sicher ausschließen zu können, wird zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eine Bauzeitenregelung eingeführt. Bei Umsetzung dieser Regelung kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind daher folgende Bauzeitenregelungen einzuhalten:

- Die Erdarbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes sowie die Rodung der 8 nieder- / halbstämmigen Obstbäume sind, zur Vermeidung einer möglichen Beeinträchtigung von vorkommenden Arten, nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig.
- Die Entsorgung des vorhandenen Steinhauens und des vorhandenen Brennholzstapels auf den Wiesenflächen des Geltungsbereichs soll erst ab dem 01.09. eines Jahres erfolgen.

Diese beiden Maßnahmen werden in die Textfestsetzungen aufgenommen und somit planungsrechtlich gesichert.

9.6 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen

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

Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet in einem im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbebaufläche und als Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesenen Gebiet. In der Entwicklungskonzeption der Landschaftsplanung (aus dem Jahr 1996) wurden die Flächen bereits als Wohn- und Mischbaugebiete deklariert.

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

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

"(...)

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

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

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

9.7 Auswirkungen der Planung auf die Belange der Landwirtschaft

a) Beschränkung der Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

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

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

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

Es sei dazu auf die Erläuterungen in Kap. 1 verwiesen. Die Möglichkeiten der *„Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung“* sind somit für den Umfang der beabsichtigten Wohnraumschaffung nicht gegeben. Dies war bereits im Rahmen der FNP-Fortschreibung geprüft worden. Allerdings ist dazu anzumerken, dass zum einen ein bereits bestehender Bebauungsplan geändert wird und Wohnbauland auf einer Fläche gesichert wird, die bereits vollständig durch Straßenverkehrsflächen (auf drei Seiten) erschlossen ist.

Das o. g. Gebot der Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß liegt nicht zuletzt auch im originären Interesse des Planungsträgers – dies nicht zuletzt, um den Kompensationsbedarf zu mindern. Daher wird auch eine Unterschreitung der für ein Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan festgesetzt (dazu s. Kap. 7.2).

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

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

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

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

Dies ist hier unbeachtlich, da keine Kompensationsflächen benötigt werden.

10. Umsetzung der Planung

10.1 Eigentumsverhältnisse

Die Ortsgemeinde Engelstadt strebt den Kauf aller Flurstücke an, bis auf das bereits bebaute Flurstück 196 (Flur 4).

10.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

10.3 Kosten, Finanzierung

Die in diesem Stadium der Bebauungsplanung noch nicht detailliert ermittelten Kosten für die Realisierung des Neubaugebietes werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim sowie der Ortsgemeinde Engelstadt finanziert.

Die Finanzierung von gemeindlichen Anteilen erfolgt durch die Bereitstellung entsprechender Mittel im Haushalt.

10.4 Flächenbilanz / Statistik

Eine Bilanz der Flächen des Bebauungsplanes (*digital ermittelt; Abweichungen aber möglich*) ist aus Kap.9.3 ersichtlich.

lfd.-Nr	Festsetzungen / resultierende Versiegelungen	Fläche [m²]
1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.506
2	<i>Versiegelung resultierend aus Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3</i>	1.052
3	<i>maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO</i>	526
4	<i>resultierende Versiegelung des Allgemeinen Wohngebietes lfd.-Nr. 2 + 3</i>	1.578
5	Verkehrsflächen	2.240
6	<i>davon Straßenverkehrsflächen</i>	1.696
8	<i>davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Wirtschaftsweg</i>	318
9	<i>davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Parkplatz</i>	226
10	Öffentliche Grünflächen	194
12	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	43
14	resultierende Neuversiegelung durch den Bebauungsplan lfd.-Nr. 4+5	1.804
15	Größe des Geltungsbereiches lfd.-Nr. 1+5+10+12	5.983

Anlagen:

s. Inhaltsverzeichnis