

Planungsträger:



Ortsgemeinde Pleitersheim  
Hauptstraße 62  
55576 Pleitersheim

**Ortsgemeinde Pleitersheim**  
**Bebauungsplan „Am Schwabenheimer Weg“**  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

**Begründung**

Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und  
Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Dieser Bericht umfasst 20 Seiten und 1 Karte  
Proj.-Nr.: 105-19

vorgelegt von:

**J E S T A E D T**  
**+ P A R T N E R**

Büro für Raum- und Umweltplanung  
55128 Mainz • Hans-Böckler-Str. 87  
Tel. 06131/333558 • Fax 06131/333559

**Mainz, den 26.04.2019**

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	5
2	VERFAHREN .....	5
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	6
4	PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN .....	6
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe .....	6
4.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach .....	7
5	BESTANDSSITUATION.....	8
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	10
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen.....	12
7.4	Größe der Baugrundstücke .....	12
7.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	12
7.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	13
7.7	Verkehrsflächen .....	13
7.8	Flächen für die Abwasserbeseitigung.....	13
7.9	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	13
7.10	Höhe der baulichen Anlagen .....	13
7.11	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen .....	14
7.12	Hinweise .....	14
8	UMWELTBELANGE .....	14
8.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	14
8.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	14
8.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	15
8.4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	15
8.4.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit .....	15
8.4.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	16
8.4.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	16
8.4.4	Schutzgut Wasser.....	17
8.4.5	Schutzgut Klima / Luft.....	17
8.4.6	Schutzgut Landschaft .....	17
8.4.7	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter.....	18
8.4.8	Wechselwirkungen.....	18

<b>8.5</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>18</b>
<b>8.6</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>18</b>
8.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen ..	18
8.6.2	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	19
<b>8.7</b>	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Erkenntnisse hinsichtlich der Angaben .....</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>20</b>

## KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Planzeichnung Bebauungsplan – Vorentwurf (Maßstab 1:1.000 im Original)

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage im Raum (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich) .....	5
Abbildung 2:	Kartenausschnitt aus dem RROP (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich) .....	7
Abbildung 3:	Kartenausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Bad Kreuznach (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich) .....	8
Abbildung 4:	Luftbild des Plangebietes (Geltungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich) .....	9
Abbildung 5:	Plangebiet, Ansicht von Nordosten .....	9
Abbildung 6:	Städtebauliches Konzept (Abbildung unmaßstäblich) .....	11

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen .....	19
------------	---	----

## 1 Erfordernis der Planung

Die Ortsgemeinde (OG) Pleitersheim beabsichtigt die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, um den hohen Bedarf an Wohnraum in der Ortsgemeinde zu befriedigen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des allgemeinen Wohngebietes soll der Bebauungsplan „Am Schwabenheimer Weg“ aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha und bildet eine sinnhafte Ortsabrundung im Norden der Ortsgemeinde (siehe Abbildung 1).

**Abbildung 1: Lage im Raum (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



## 2 Verfahren

Der Ortsgemeinderat Pleitersheim hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schwabenheimer Weg“ in seiner Sitzung am 06.05.2019 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 16.05.2019.

Der Bebauungsplan „Am Schwabenheimer Weg“ wird gemäß den Bestimmungen des § 13 b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs.2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB ist mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> erfüllt. Der Bebauungsplan schließt sich außerdem an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Das Verfahren wurde gemäß § 13b BauGB vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet. Desweiteren wird mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für ei-

ne zusätzliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind. Ein enger sachlicher, räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung eines anderen Bebauungsplans kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da sich im Umfeld keine Bebauungspläne in Aufstellung befinden.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

### **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schwabenheimer Weg“ mit einer Fläche von ca. 2,0 ha ist der Flur 2 in der Gemarkung Pleitersheim zugeordnet und umfasst folgende Flurstücke:

131 tw., 132 tw., 133 tw., 134 tw., 135 tw., 136/1 tw., 136/2 tw., 137 tw., 138 tw., 140 tw. und 141 tw.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

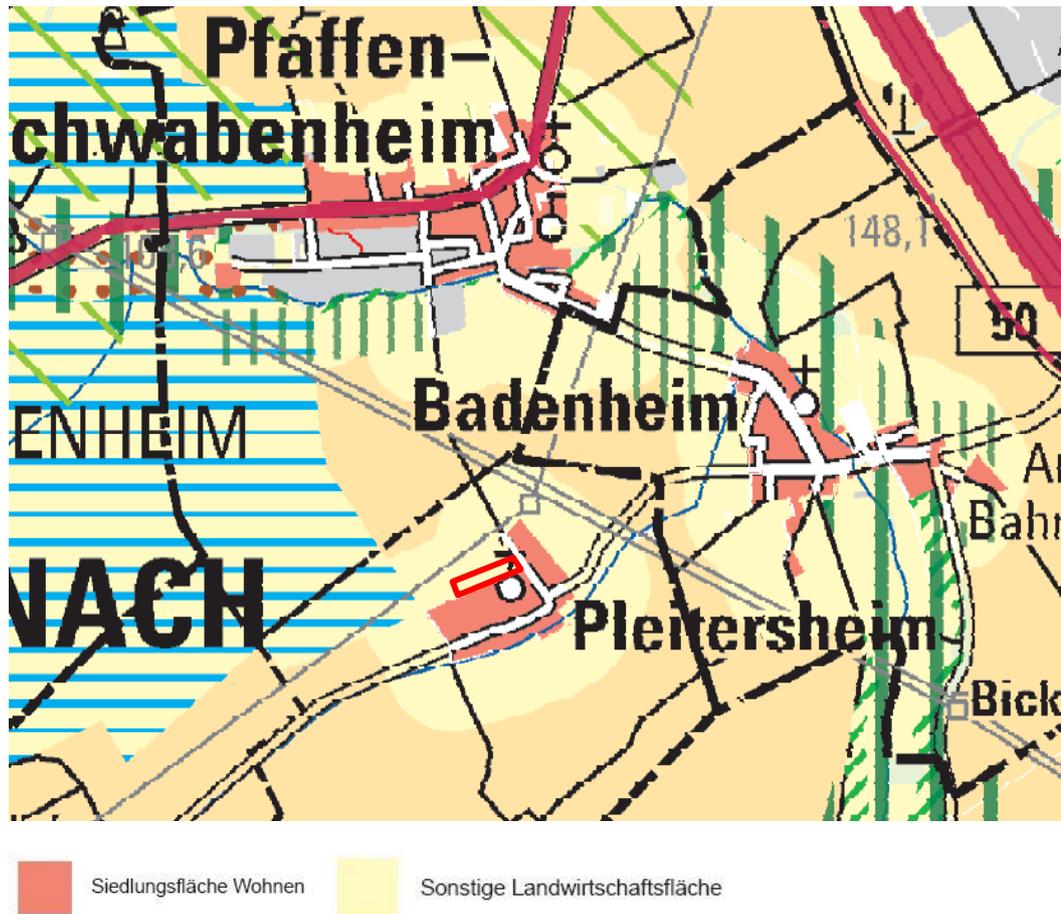
### **4 Planerische Ziele und Vorgaben**

#### **4.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe**

Mit Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung – Oberste Landesplanungsbehörde – vom 21. Oktober 2015 wurde der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP) genehmigt und ist seit der Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz am 23. November 2015 verbindlich. Die Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe (RROP) wurde am 04. Mai 2016 durch den Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung – Oberste Landesplanungsbehörde – genehmigt und mit der Veröffentlichung des Genehmigungsbescheides im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz am 20. Juni 2016 verbindlich.

Der RROP Rheinhessen-Nahe legt den Geltungsbereich als sonstige Landwirtschaftsfläche fest (siehe Abbildung 2).

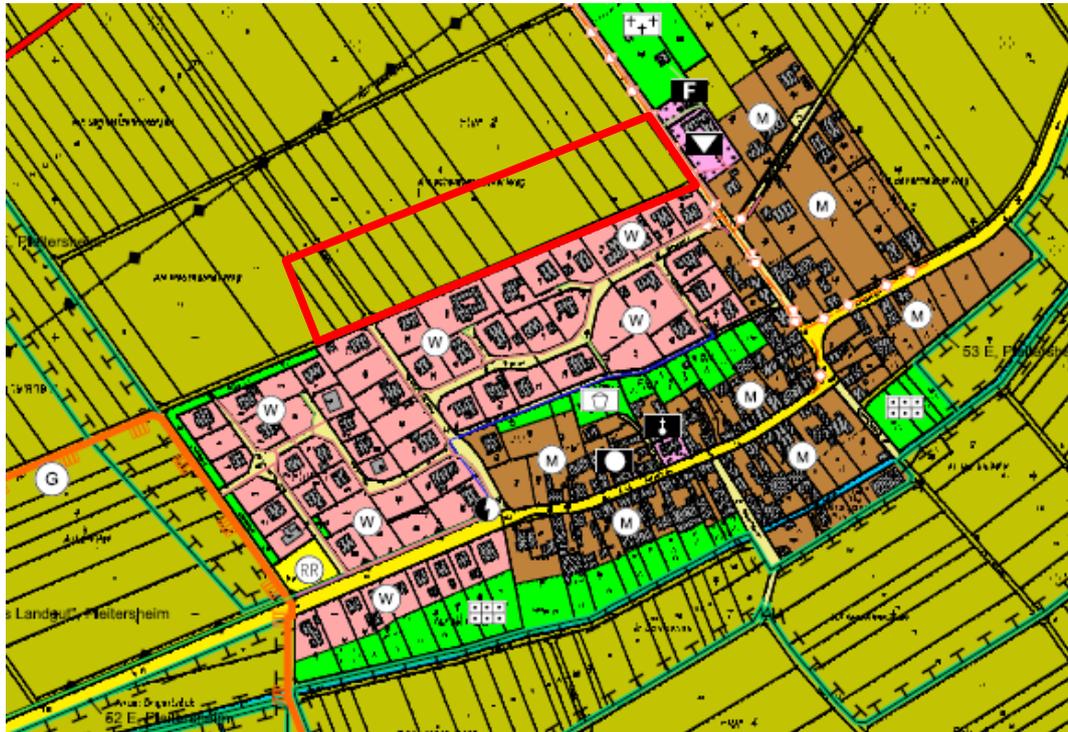
Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem RROP (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



#### 4.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung 3). Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets entspricht somit nicht den Darstellungen des FNP. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich. Dieser wird nach Satzungsbeschluss redaktionell angepasst.

**Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Bad Kreuznach (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



## 5 Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nördlichen Ortsrand von Pleitersheim. und umfasst eine intensiv genutzte Ackerfläche (siehe Abbildung 5 und Abbildung 4). Östlich des Geltungsbereichs befindet sich der Friedhof der Ortsgemeinde sowie Gemeinbedarfsflächen. Nördlich verläuft eine 110 kV Bahnstromleitung in ca. 90 m und östlich eine 380 kV Hochspannungsleitung in ca. 280 m Entfernung. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich ein Wirtschaftsweg. Im Süden grenzen zudem die rechtskräftigen Bebauungspläne „Auf der Hecke“ (1975), „Auf der Hecke II“ (1981) und „Auf der Hecke III“ (1985) an den Geltungsbereich an.

**Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes (Geltungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



**Abbildung 5: Plangebiet, Ansicht von Nordosten**



Ein Anschluss des Geltungsbereichs an das örtliche Straßennetz besteht über die „Friedhofstraße“ im Osten und die Straße „Am steinernen Kreuz“ im Südwesten. Öffentliche Verkehrsmittel sind über die ca. 150 m entfernte Bushaltestelle „Pleiersheim/Anfang“ zu erreichen, welche von der Buslinie 226 Stein-Bockenheim – Bad Kreuznach bedient wird.

Topographisch besitzt der Geltungsbereich ein West-Ost-Gefälle mit einem Höhenunterschied von ca. 5 m.

## **6 Städtebauliches Konzept**

Das geplante Wohngebiet schafft eine sinnvolle Erweiterung der im Norden der Ortsgemeinde bestehenden Wohngebiete und bildet einen angemessenen Ortsrand (siehe Abbildung 6).

Die äußere Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die „Friedhofstraße“ im Osten und über die Straße „Am steinernen Kreuz“ im Südwesten. Im Inneren werden die Baugrundstücke von der Planstraße in ost-westlicher Richtung erschlossen. Diese ist als Mischverkehrsfläche, in der sich Fußgänger und der motorisierte Verkehr den Straßenraum gleichberechtigt teilen, mit einer Straßenbreite von 6,5 m geplant und beinhaltet die Unterbringung von Bäumen und Besucherstellplätzen im Straßenraum. Auf diese Weise wird der Straßenraum gegliedert und gestalterisch aufgewertet. Die Anordnung der Bäume und Stellplätze trägt darüber hinaus zur Verkehrsberuhigung bei und betont den beabsichtigten Wohnstraßencharakter. Die ausreichende Dimensionierung des Straßenraums für Müllfahrzeuge ist gewährleistet. Der bestehende Wirtschaftsweg im Süden des Plangebiets wird als Fußweg in einer Breite von 2,5m erhalten (siehe Abbildung 6).

Neben den vorgesehenen Bäumen im Straßenraum tragen Bäume und Bepflanzungen auf den Baugrundstücken zur Durchgrünung des Wohngebietes bei und schaffen durch die freie Anordnung eine aufgelockerte Struktur. Der ca. 7 m breite begrünte Randstreifen im Norden und Westen des Wohngebietes umfasst eine Fläche von ca. 2.370 m<sup>2</sup> und dient zum einen als landschaftsbildprägende Ortsrandeingrünung und zum anderen als Sichtschutz für die privaten Gärten (siehe Abbildung 6).

Das Wohngebiet wird durch ca. 25 großzügige Baugrundstücke, davon 21 für Einzelhäuser und vier für Doppelhaushälften, charakterisiert. Die Grundstücksgrößen betragen ca. 500 m<sup>2</sup> - 665 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und ca. 425 m<sup>2</sup> - 580 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften. Die Wohngebäude fügen sich mit ihrer Gestaltung von zwei Vollgeschossen und Satteldächern in die Umgebung und das bestehende Ortsbild ein. Die Parzellierung der Baugrundstücke ist als beispielhafter Vorschlag im städtebaulichen Konzept dargestellt (siehe Abbildung 6).

Zum Bebauungsplan wird ein Entwässerungskonzept erstellt, welches Gegenstand der Offenlage sein wird. Das im städtebaulichen Konzept dargestellte Regenwasserrückhaltebecken wird auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes angepasst (siehe Abbildung 6).

Ein Kinderspielplatz oder Freizeitmöglichkeiten sieht das städtebauliche Konzept nicht vor, da diese in ausreichender Entfernung bereits vorhanden sind.

**Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Abbildung unmaßstäblich)**



### **Erschließung**

Es wird eine Erschließungsplanung erstellt, die Gegenstand der Offenlage sein wird. Die Erschließungsplanung wird entsprechend in die Planunterlagen integriert.

### **Entwässerung**

Es wird ein Entwässerungskonzept erstellt, welches Gegenstand der Offenlage sein wird. Das Entwässerungskonzept wird entsprechend in die Planunterlagen integriert.

### **Ver- und Entsorgung**

Da sich das Wohngebiet an die Friedhofstraße und die Straße „Am steinernen Kreuz“ anschließt, können vorhandene Medienanschlüsse genutzt werden. Die Versorgung des Plangebietes kann durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt werden. Alle Versorgungsleitungen können beim Bau der Erschließungsstraße mitverlegt werden.

## **7 Festsetzungen des Bebauungsplans**

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

Entsprechend dem angestrebten Planungsziel, ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und zur Gewährleistung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes werden zwei Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden zudem sämtliche gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Dies begründet sich in dem angestrebten Gebietscharakter eines hochwertigen und möglichst störungsarmen Wohngebiets, welches vorrangig dem Wohnen dienen soll. Auf diese Weise wird den Anwendungsvoraussetzungen des § 13 b BauGB entsprochen, mit der Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 13 b BauGB die Zulässigkeit von

Wohnnutzungen zu begründen. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke befinden sich zudem bereits im näheren Umfeld des Geltungsbereichs.

In beiden Wohngebieten werden Räume für freie Berufe zugelassen, um so Dienstleistern mit einem geringen Flächenbedarf, wie z.B. Freiberufler, die Ansiedlung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zu ermöglichen. Der zulässige Flächenanteil je Wohngebäude wird auf maximal 30 Prozent der jeweils zulässigen Geschossfläche begrenzt, um den hochwertigen Wohncharakter des Gebietes zu wahren.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird entsprechend § 17 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis 0,6 festgesetzt. Somit werden für die Gebiete eine angemessene städtebauliche Dichte und eine gleichmäßige Anpassung an die südlich angrenzende Wohnbebauung erzielt. Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen werden bestehende Gebäudestrukturen der näheren Umgebung aufgegriffen und so einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einerseits und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden andererseits Rechnung getragen.

## **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen**

In Orientierung an die angrenzenden Baugebiete im Süden sowie den bestehenden Ortscharakter wird für den Geltungsbereich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird städtebaulich sinnvoller Abschluss im Westen des Wohngebietes geschaffen. Die Festsetzung von Einzelhäusern in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 orientiert sich an den angrenzenden Baugebieten im Süden und gewährleistet eine dem bestehenden Ortscharakter entsprechende aufgelockerte Bebauung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt und stellt die Ausbildung von privaten Gärten im rückwärtigen Bereich der Gebäude sicher. Im Zusammenwirken mit der Grundflächenzahl wird einerseits einer angemessenen baulichen Dichte und andererseits den Anforderungen an ein durchgrüntes Wohnumfeld Rechnung getragen. Hinsichtlich der Stellung baulicher Anlagen wird aus städtebaulichen Gründen die Firstrichtung festgesetzt.

## **7.4 Größe der Baugrundstücke**

Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern und 400 m<sup>2</sup> bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte dient der Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbilds und der Erzielung einer angemessenen städtebaulichen Dichte. Damit kann einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Baugebiete sowie einem Mindestmaß an Offenheit und Freibereichen zwischen der Bebauung im Plangebiet entsprochen werden.

## **7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Zur Sicherstellung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbilds sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und den Wohngebäuden, dient der Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbilds und dem Schutz der Vorgartenbereiche vor Bodenversiegelung.

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Mit der Festsetzung soll die Nutzungsdichte und das Verkehrsaufkommen mit dem einhergehenden Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) begrenzt werden, um die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung zu gewährleisten und ein hochwertiges Wohnumfeld sicherzustellen.

#### **7.7 Verkehrsflächen**

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Erschließung der Grundstücke und zum Anschluss an das örtliche Straßennetz festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) dient der Erhaltung des bestehenden Wirtschaftsweges als Fußweg.

#### **7.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ wird hinsichtlich ihrer Lage und Flächengröße gemäß den Ergebnissen des Entwässerungskonzeptes im weiteren Bebauungsplanverfahren angepasst.

#### **7.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche tragen zur Strukturierung und Gestaltung des Straßenraums sowie zur Steigerung der Wohnumfeldqualität bei.

Zur landschaftsgerechten Einbindung und zur Eingrünung des geplanten Wohngebietes wird im Norden und Westen des Geltungsbereichs eine ca. 7 m breite Anpflanzfläche festgesetzt. Der begrünte Randstreifen dient zudem als Sichtschutz für die privaten Gärten. Die vorgegebenen Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz werden eingehalten.

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Festsetzung dient der Durchgrünung des Wohngebietes und der Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

#### **7.10 Höhe der baulichen Anlagen**

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird ein städtebaulich sinnvoller Übergang zu den südlich angrenzenden Wohngebieten geschaffen, eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung verhindert und im Zusammenwirken mit der festgesetzten GRZ und GFZ sowie der Zahl der Vollgeschosse eine angemessene städtebauliche Dichte erzielt. Zur weiteren Steuerung der Höhenentwicklung wird die maximal zulässige Sockelhöhe auf 0,3 m begrenzt.

Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, orthogonal gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte.

Bei Grundstücken, bei denen die Grundstücksgrenze nicht oder nicht in voller Länge an die Straßenbegrenzungslinie angrenzt, ist der Höhenbezugspunkt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche am nächstgelegenen Punkt, gemessen von der jeweiligen Gebäudemitte.

Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende öffentliche Verkehrsfläche.

## **7.11 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Die Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports. Für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Materialien in dem Farbspektrum rot, braun und grau zulässig. Doppelhäuser sind in einheitlicher Firstrichtung, Firsthöhe und Dachneigung auszuführen.

Dies begründet sich in der Sicherstellung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbilds, welches zum einen der Lage am Siedlungsrand und zum anderen den dörflichen und historisch gewachsenen Strukturen der Ortsgemeinde Pleitersheim Rechnung trägt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann so vermieden werden.

Durch die Festsetzung der Gestalt und der maximalen Höhe von Einfriedungen soll ein einheitliches und hochwertiges städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet und die Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden.

Die vegetative Gestaltung und Unterhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient der Durchgrünung und der Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität im Wohngebiet. Zudem soll ein Übergang vom öffentlichen Straßenraum zum privaten Raum, sowie zum freien Landschaftsraum im Norden und zu den angrenzenden Wohngebieten im Süden gewährleistet werden.

Zur Minimierung der von Anlagen zum Sammeln von Abfall im Allgemeinen ausgehenden negativen Auswirkungen sind diese in die baulichen Anlagen zu integrieren oder durch Sichtschutzelemente baulich abzuschirmen.

Die erforderliche Stellplatzanzahl richtet nach den Angaben der Landesbauordnung (LBauO) und kann im Geltungsbereich vollständig gewährleistet werden. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden rund 14 Besucherstellplätze angeboten.

## **7.12 Hinweise**

Hinweise wurden hinsichtlich der folgenden Belange in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

- Archäologische Bodenfunde
- Altlasten
- Radon
- Artenschutz
- Freiflächengestaltungsplan

## **8 Umweltbelange**

### **8.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Hinsichtlich der Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden wird auf die Kapitel 1, 5 und 6 verwiesen.

### **8.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes**

Folgende in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

1. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schwabenheimer Weg“ sind die Regelungen des LNatSchG und BNatSchG anzuwenden. Der Eingriff in Natur und Land-

schaft ist jedoch bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB nicht auszugleichen.

Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten sind die rechtlichen Bestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Es werden faunistische Erhebungen und eine Biooptypenkartierung durchgeführt sowie ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, welcher Gegenstand der Offenlage sein wird.

Mit der Festsetzung einer Anpflanzfläche auf einer Fläche von 2.370 m<sup>2</sup> wird ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

## 2. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einer Versiegelung von Böden und somit zur Verschärfung des Abflusses von Oberflächenwasser. Dementsprechend sind die Regelungen des WHG und LWG anzuwenden und eine Versickerung des Abwassers zu prüfen. Hierzu wird ein Entwässerungskonzept erstellt, welches Gegenstand der Offenlage sein wird. Im Südosten des Geltungsbereichs ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

## 3. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) / Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)

Die Funktionen des Bodens sind gemäß BBodSchG zu sichern und wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Es wird ein Baugrundgutachten erstellt, welches Gegenstand der Offenlage sein wird.

### 8.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ortslage Pleitersheim wurde hinsichtlich der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geprüft.

Südlich der Ortslage verläuft der Karlebach, welcher die Bebaubarkeit der Flächen im Süden aus Gründen des Hochwasserschutzes und des freizuhaltenen Gewässerrandstreifens einschränkt. Zudem wäre die bauliche Entwicklung der Flächen aufgrund der topographischen Gegebenheiten mit einem hohen Erschließungsaufwand verbunden.

Westlich der Ortslage befindet sich das Grabungsschutzgebiet „Römisches Landgut“ Pleitersheim. Im Osten spricht die Nähe zu einem ansässigen Weingut gegen die Entwicklung eines Wohngebietes.

Die Fläche nördlich der Ortslage weist die vergleichsweise beste Eignung als Wohnbaufläche auf. Erforderliche Schutzstreifen zu den vorhandenen Freileitungen können freigehalten werden.

### 8.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

#### 8.4.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

##### Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Gebäude. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein ca. 4 m breiter Wirtschaftsweg. Östlich befindet sich der Friedhof und die Gemeindehalle der Ortsgemeinde Pleitersheim. Im Süden grenzen Wohngebiete an den Geltungsbereich an.

Nördlich liegt eine 110 kV Bahnstromleitung in ca. 90 m Entfernung zum Geltungsbereich mit einem planfestgestellten Schutzstreifen von 30 m beiderseits der Trassenachse. Öst-

lich verläuft in ca. 280 m Entfernung zum Geltungsbereich eine 380 kV Hochspannungsleitung. Bei den beiden Freileitungen handelt es sich um sogenannte „Niederfrequenzanlagen“ im Sinne der 26. Bundesimmissionschutzverordnung (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV).

Gemäß Radon-Prognosekarte für das Land Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes (40.000 bis 100.000 Becquerel/m<sup>3</sup>) und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial (> 100.000 Becquerel/m<sup>3</sup>) ermittelt wurde (LGB, 2019). Es sind gegebenenfalls bauliche Radonvorsorgemaßnahmen gemäß dem Bundesamt für Strahlenschutz zu ergreifen.

Radonvorsorgegebietsklassifizierung des Bundesamtes für Strahlenschutz:

Radonvorsorgegebiet 0 (RVK 0) <20 kBq/m<sup>3</sup> (<20.000 Bq/m<sup>3</sup>)

Radonvorsorgegebiet I (RVK I) >20 - 40 kBq/m<sup>3</sup>

Radonvorsorgegebiet II (RVK II) >40 – 100 kBq/m<sup>3</sup>

Radonvorsorgegebiet III (RVK III) >100 kBq/m<sup>3</sup>

#### Auswirkungen

Gemäß dem Schreiben der SGD Nord vom 16.08.2018 sind für Wohngebäude, die in einer Entfernung von mehr als 20 m von Niederfrequenzanlagen stehen, keine Überschreitung der Grenzwerte gemäß 26. BImSchV zu erwarten.

Der Wirtschaftsweg im Süden wird als Fußweg mit einer Breite von ca. 2,50 m erhalten.

### **8.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ausgeräumte, intensiv genutzte Ackerfläche sowie einen im Süden verlaufenden Grasweg. Im Osten befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eine Baumreihe, bestehend aus Birken.

#### Auswirkungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird eine intensiv genutzte Ackerfläche in Anspruch genommen. Mit der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Feldhamsterpotenzialflächen.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen werden faunistische Erhebungen und eine Biotoptypenkartierung durchgeführt sowie ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, welcher Gegenstand der Offenlage sein wird.

### **8.4.3 Schutzgut Boden und Fläche**

#### Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine intensiv genutzte Ackerfläche mit hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial. Die vorhandene Bodenart setzt sich aus Lehm zusammen.

Altablagerungen oder Verdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

Hinsichtlich des Schutzgutes wird ein Baugrundgutachten erstellt, welches Gegenstand der Offenlage sein wird.

#### Auswirkungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einem Verlust der intensiv genutzten Ackerfläche und einer Versiegelung von Böden auf einer Fläche von ca. 11.200 m<sup>2</sup>. Im Bereich der ca. 2.400 m<sup>2</sup> großen Anpflanzfläche kommt es zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### **8.4.4 Schutzgut Wasser**

#### Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sowie keine Oberflächengewässer. Im Osten grenzt eine Entwässerungsmulde an den Geltungsbereich an.

#### Auswirkungen

Durch die planungsrechtlich ermöglichte Neuversiegelung auf einer Fläche von ca. 11.200 m<sup>2</sup> kommt es zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Im Südosten des Geltungsbereichs ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Zum Bebauungsplan wird ein Entwässerungskonzept erstellt, welches Gegenstand der Offenlage sein wird.

### **8.4.5 Schutzgut Klima / Luft**

#### Bestand

Die den Geltungsbereich umfassende Ackerfläche trägt der Kaltluftproduktion bei.

#### Auswirkungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird eine kaltluftproduzierende Fläche in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der Lage des Geltungsbereichs im ländlichen Raum und des hohen Angebots an Kaltluftentstehungsflächen in der Umgebung des Geltungsbereichs besitzt die Fläche jedoch eine vergleichsweise geringe klimaökologische Bedeutung. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind nicht zu erwarten.

### **8.4.6 Schutzgut Landschaft**

#### Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und umfasst eine ausgeräumte, intensiv genutzte Ackerfläche. Im Süden befindet sich ein allgemeines Wohngebiet, im Norden beginnt der freie Landschaftsraum.

#### Auswirkungen

Die zukünftige Wohnbebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild, schafft jedoch einen sinnhaften Anschluss an die gewachsene Ortsstruktur und bildet einen angemessenen Ortsrand. Landschaftsbildprägende Elemente werden nicht beansprucht. Die Eingrünung des Geltungsbereichs dient der landschaftsgerechten Einbindung und gewährleistet den Übergang in den freien Landschaftsraum. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

#### **8.4.7 Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne von Bau- und Bodendenkmälern sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

#### **8.4.8 Wechselwirkungen**

Eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinausgeht, ist nicht zu erwarten.

#### **8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche fortgeführt. Zwar bleibt die Versiegelung der Fläche aus, jedoch gehen mit der landwirtschaftlichen Nutzung Belastungen des Bodens, z.B. durch Stoffeinträge, einher.

#### **8.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

##### **8.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen**

Für das Plangebiet wurden nach derzeitigem Planungsstand die im Folgenden genannten Maßnahmen zur Vermeidung Verringerung der nachteiligen Auswirkungen abgeleitet:

###### Schutzgut Tiere / Pflanzen

- Durchführung der Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden faunistische Erhebungen und eine Biotoptypenkartierung durchgeführt und ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, welcher Gegenstand der Offenlage sein wird.

###### Schutzgut Boden und Fläche

- Schutz des Oberbodens durch Abschieben und getrennte Lagerung gemäß DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“.
- Hinsichtlich des Schutzgutes wird ein Baugrundgutachten erstellt, welches Gegenstand der Offenlage sein wird.

###### Schutzgut Wasser

- Hinsichtlich des Schutzgutes wird ein Entwässerungskonzept erstellt, welche Gegenstand der Offenlage sein wird.

###### Schutzgut Landschaft

- Festsetzung einer Anpflanzfläche als Eingrünung zur Gewährleistung einer landschaftsgerechten Einfügung des Wohngebietes.

### 8.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ein Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ist im Rahmen der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung auf einer Fläche von ca. 11.200 m<sup>2</sup> planungsrechtlich ermöglicht. Innerhalb des Geltungsbereichs wird jedoch eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Eingrünung des Wohngebiets auf einer Fläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Bereich der Anpflanzfläche werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie Bodenfunktionen aufgewertet.

### 8.7 Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Erkenntnisse hinsichtlich der Angaben

Zum Bebauungsplan werden folgende Fachgutachten erstellt, die zum derzeitigen Planungsstand noch nicht vorliegen und Gegenstand der Offenlage sein werden:

- Faunistische Erhebungen und Biototypenkartierung, Fachbeitrag Artenschutz,
- Baugrundgutachten,
- Entwässerungskonzept.

## 9 Flächenbilanz

**Tabelle 1: Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen**

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>
allgemeines Wohngebiet	ca. 14.394
Verkehrsflächen	ca. 2.540
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 2.376
Fläche für die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“	ca. 560
<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>19.870</b>

Mainz, den 26.04.2019



JESTAEDT + Partner

10

**Quellenverzeichnis**

- GDKE RLP – GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ (2019): Onlinekarte der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz, elektronisch veröffentlicht unter: <http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?WMC=6067> (Stand Januar 2019), Mainz.
- LGB –LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2019): Online-Bodenkarten, elektronisch veröffentlicht unter: <http://www.lgb-rlp.de/onlinekarten.html> (Stand: Januar 2019), Mainz.
- MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT - OBERSTE LANDESPLANUNGSBEHÖRDE - (2008) Landesentwicklungsprogramm LEP IV, Mainz.
- MUEEF – MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND – PFALZ – ABTEILUNG WASSERWIRTSCHAFT (2019a): Daten Schutzgut Wasser. Internetseite: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/> (Stand: Januar 2019). Mainz.
- MUEEF MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2019b): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: [www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de) (Stand: Januar 2019). Mainz.
- PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2014): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe. Mainz.
- VERBANDSGEMEINDE BAD KREUZNACH (2008): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach. Bad Kreuznach.
- BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ (2014): Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder. Internetseite: [https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/ack\\_1503575775.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/ack_1503575775.pdf) (Stand: März 2019). Landshut