



**BEBAUUNGSPLAN 'IM BÖSEN MORGEN II'
I.V.M. 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
'IM BÖSEN MORGEN'**

Ortsgemeinde Fürfeld

BEGRÜNDUNG

Fassung zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4a Abs. 3
i.V. mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 29.03.2022



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

| <u>INHALT:</u> | Seite |
|---|--------------|
| 1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung..... | 3 |
| 2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss | 4 |
| 3. Beschreibung des Geltungsbereiches..... | 5 |
| 4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen | 6 |
| 4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen..... | 6 |
| 4.2 Schutzgebiete oder –objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben | 8 |
| 4.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen..... | 9 |
| 5. Standortalternativen | 12 |
| 6. Erschließung..... | 13 |
| 6.1 Versorgung | 13 |
| 6.2 Entsorgung | 13 |
| 6.3 Verkehr | 15 |
| 7. Planungsrechtliche Festsetzungen | 15 |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung..... | 15 |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 16 |
| 7.3 Bauweise..... | 17 |
| 7.4 Überbaubare Grundstücksfläche | 17 |
| 7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen..... | 17 |
| 7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen | 17 |
| 7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 18 |
| 7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 18 |
| 7.9 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen | 19 |
| 7.9.1 Pflanzmaßnahmen in den westlichen Randbereichen des Dorfgebietes | 19 |
| 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 19 |
| 8.1 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen..... | 19 |
| 9. Umweltprüfung..... | 21 |
| 10. Abwägung / Auswirkungen der Planung..... | 21 |
| 11. Bodenordnung..... | 22 |
| 11.1 Flächenbilanz / Statistik..... | 22 |

Anlagen:

• **Anlage 1: Umweltbericht**

UMWELTBERICHT „IM BÖSEN MORGEN II“ I.V.M. 2. ÄND. „IM BÖSEN MORGEN“ OG FÜRFELD.
Dörhöfer & Partner, Engelstadt

Stand: 03.11.2021

• **Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

ARTENSCHUTZRECHTLICHES GUTACHTEN B-PLAN „IM BÖSEN MORGEN II“ FÜRFELD.
Beratungsgesellschaft NATUR dbR Dipl.-Biol. Jens TAUCHERT

Stand: September 2021. Nackenheim.

Begründung gemäß § 2a BauGB:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird als nicht qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Freistellungsverfahren im Sinne von § 67 LBauO sind nicht möglich.

Die Erschließung wird nicht über eine öffentlich-rechtliche Erschließung sichergestellt, sondern muss vom Vorhabenträger nachgewiesen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Bösen Morgen II“ i.V.m. 2. Änd. „Im Bösen Morgen“ wird erforderlich, um eine bereits bebaute Fläche am westlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Fürfeld optimal für eine Nachverdichtungsmaßnahme auszunutzen. Derzeit sind im Geltungsbereich überwiegend landwirtschaftliche Hallen vorhanden. Es sollen Wohngebäude und weitere landwirtschaftliche Hallen auf der ca. 0,96 ha großen Fläche gebaut werden. Da die Gemeinde keine weiteren Baulücken in dieser Größenordnung besitzt kann mit dem Bebauungsplan eine Nachverdichtung auf einer derzeit locker bebauten Fläche geschaffen werden, ohne neue Flächen in der freien Landschaft in Anspruch zu nehmen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB S. 1 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“.

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

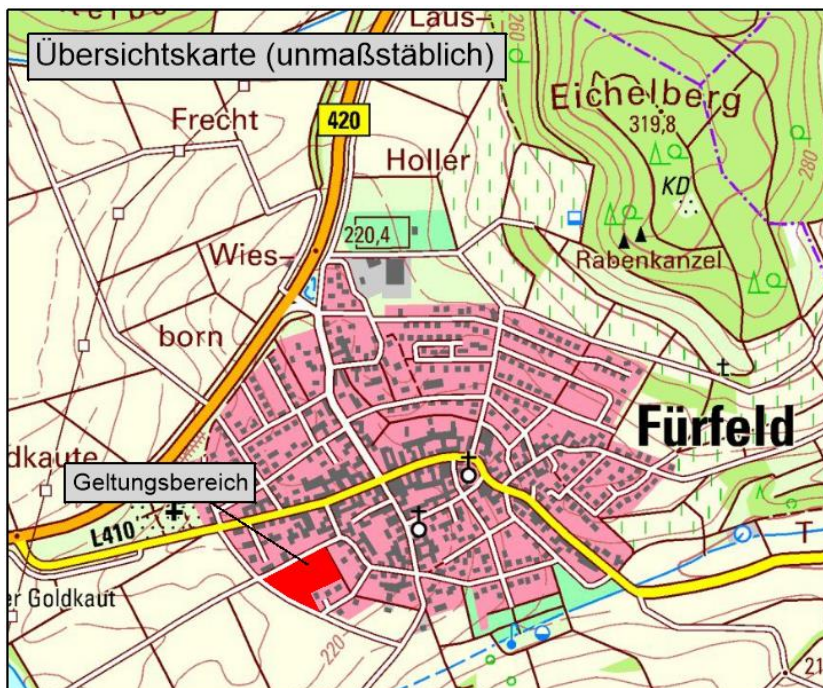


Abb. 1: Siedlungslage von Fürfeld mit Markierung der Lage des Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

[Quelle: Übersichtskarte der Bebauungsplanzeichnung].

Dieser zunächst von privater Seite angeregte Änderungswunsch entspricht in vollem Umfang dem kommunalen Willen, da

- ortsansässige Bürger die Möglichkeit erhalten die Fläche einerseits zur Erweiterung ihrer landwirtschaftlichen Betriebe nutzen können, aber zum anderen auch Wohnhäuser für ihre Familien oder neu hinzukommende Bürger geschaffen werden können. Somit werden die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe gestärkt und Arbeitsplätze erhalten und neuer Wohnraum wird geschaffen,
- durch die Umnutzung dieses Innenbereiches und die daraus resultierende zusätzliche Bebaubarkeit eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann, wie es inzwischen auch den baugesetzlichen (so v. a. in Abs. 1a Abs. 2 BauGB) sowie den landes- und regionalpolitischen Vorgaben (z. B. des LEP IV; Stichwort 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung') entspricht,
- für die benötigte Schaffung von Wohnraum keine neuen und bisher unbelasteten bzw. unversiegelten Flächen „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen werden müssen,
- infolge der Planung auch keine schützenswerten Biotopstrukturen oder ortsbildästhetisch bedeutsame Elemente nachteilig betroffen sind und somit der potenzielle Eingriff aus Sicht des Naturhaushaltes vertretbar erscheint,
- und zudem auch keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die bauleitplanerisch nicht bewältigt werden können und gegen die Planung gegen die Änderung sprechen.

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich der Gemarkung Fürfeld und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das geplante Vorhaben muss somit über die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in diesem Teilbereich planungsrechtlich gesichert werden.

➤ **Verfahren**

Es sind weder die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB noch die des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben.

Es wird das 2-stufige Regel-Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB mit Umweltprüfung angewendet.

Der Ortsgemeinderat hat am 10.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Bösen Morgen II“ i.V.m. 2. Änd. „Im Bösen Morgen“ beschlossen.

Im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat der Ortsgemeinderat in der Sitzung am 07.09.2021 die Erweiterung des Geltungsbereiches um das Flurstück Nr. 570, Flur 1 beschlossen.

Der Bebauungsplan ersetzt alle vorherige Planung im Geltungsbereich und hebt diese auf (Ortsgemeinderatsbeschluss vom 22.03.2022).

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt am Rande der Ortsgemeinde Fürfeld und ist mit vorhandener Bebauung 3-seitig umgrenzt. Einzig im Westen grenzt der Geltungsbereich an eine Grünfläche mit einem landwirtschaftlichen Weg an, dahinter liegen landwirtschaftliche Flächen. Im Norden verläuft zwischen dem Geltungsbereich und der Innenbereichsbebauung ein befestigter Wirtschaftsweg, im Osten ein unbefestigter Wirtschaftsweg. Im Süden grenzt unmittelbar Wohnbebauung an das Vorhaben an. Im Geltungsbereich selbst befinden sich einige landwirtschaftlich genutzte Hallen. Es bestehen jedoch noch ausreichend freie Flächen um eine Nachverdichtung verträglich mit der umliegenden Bebauung zu gestalten.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches um das Flurstück Nr. 570, Flur 1 ist ein bereits bebautes, wohnbaulich genutztes Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Bösen Morgen II“ i.V.m. 2. Änd. „Im Bösen Morgen“ hinzugekommen.

Nachfolgend werden weitere Parameter stichwortartig beschrieben.

Verwaltungs-

Zuordnung: Landkreis Bad Kreuznach, Verbandsgemeinde Bad Kreuznach, Gemarkung Fürfeld

Lage: Ortsrandlage im Innenbereich der Gemeinde Fürfeld. Umliegend fast ausschließlich Wohnbebauung, im Westen Öffnung in die freie Landschaft. Angrenzende Wirtschaftswege im Norden und Osten.

Größe: ca. 0,96 ha (Geltungsbereich)

Höhe: ca. 229-226 m ü. NN

Naturräumliche

Einordnung: Lage im Norden des Saar-Nahe-Berglandes; am Nordrand der sog. Appelhöhen.

Aktuelle

Raumnutzung: Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Im Bestand sind drei landwirtschaftliche Hallen vorzufinden.

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

• Geltungsbereich:

| | | |
|---------|-----------------|------------------------|
| Flur 1: | Flurstück 257 | (3043 m ²) |
| | Flurstück 256/2 | (1771 m ²) |
| | Flurstück 255/2 | (1785 m ²) |
| | Flurstück 254/2 | (1927 m ²) |
| | Flurstück 570 | (510 m ²) |

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. 2 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 prognostiziert für den Landkreis Bad Kreuznach im Zeitraum von 2012 bis 2035 einen Bevölkerungsrückgang von 2,2% (Grundlage: Raumordnungsbericht 2017).

Gemäß der dem neuen RROP (s.u.) zugrunde liegenden Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2030 (Basisjahr 2017) wird für die Ortsgemeinde Fürfeld eine Einwohnerzahl von 1.506 Personen vorhergesagt, was einer Abnahme um 57 Personen (3,6%) gegenüber der Zahl am 31.12.2017 (1.563) entspräche.

- Sonstige Aussagen mit möglicher Bedeutung für die Planung:

Die VG Bad Kreuznach 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 „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.

- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Verbandsgemeinde Bad Kreuznach auch im neuen RROP zu den 'verdichteten Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur' (d. h. der Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren liegt unter 50%) 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".

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

- Dem wird durch die vorliegende Bebauungsplanung, welche eine (auch im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Bauflächen ausgewiesene) Baulandreserve aktiviert und eine bauliche Arrondierung in einem auf drei Seiten von Bebauung umgebenen kleinen Bereich sichert, Rechnung getragen, zumal hier private Gartenflächen und ungenutzte Brachflächen bereits überbauter Grundstücke dafür genutzt werden.

- **Flächennutzungsplanung:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach ist das Plangebiet als Fläche für gemischte Bauflächen dargestellt (s. Abb. 3).



Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach mit Markierung des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanung (unmaßstäblich).

Auch südlich, östlich und nördlich grenzen gemischten Bauflächen („M“) der Siedlungslage an. Im Westen grenzen Flächen für die Landwirtschaft an den Geltungsbereich an. Im Norden und im Osten grenzen jeweils örtliche Verkehrsflächen an das Planungsgebiet.

Die den Geltungsbereich umschließende Grenze des Wasserschutzgebietes (dazu s. u., Kap. 4.2 'Schutzgebiete nach Wasserrecht') ist im FNP dargestellt (blaue Linie).

- **Landschaftsplanung:** dazu s. Umweltbericht.
- **Fachplanungen:** Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

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 in der näheren und weiteren Umgebung von der Planung betroffen. Das am nächsten gelegene NATURA2000-Gebiet, das Vogelschutzgebiet 'Nahetal', folgt erst in einem Abstand von ca. 1 km nördlich bis nordwestlich.
- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**
Das Plangebiet liegt auch außerhalb von sonstigen naturschutzrechtlich begründeten Schutzgebieten.
Erst nördlich der Hochstätter Straße (ca. 100 m Entfernung) folgt das Landschaftsschutzgebiet 'Rheinhessische Schweiz' (Rechtsverordnung vom 22.02.1961; veröffentlicht im Staatsanzeiger für Rhld.-Pfalz v. 26.03.1961, Seite 10).
- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**
 - Der gesamte Bereich des im Bebauungsplan nun festgesetzten Sondergebietes liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Fürfeld (EDV- Nr. 401201322).
In der Planzeichnung wird die Abgrenzung nachrichtlich übernommen.
Die in der Rechtsverordnung zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes festgesetzten Auflagen und Nutzungseinschränkungen sowie die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW-Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten. Zudem werden in den „Hinweisen und Empfehlungen“ in Abschnitt IV des Satzungstextes aufgeführten weiteren Hinweise zu beachten.
 - Darüber hinaus sind keine sonstigen Schutzgebiete nach Wasserrecht (Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert.
 - Auch wasserrechtlich begründete Abstände zu einem Gewässer sind hier nicht zu beachten.
 - Das Gebiet liegt schließlich auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten in irgendeiner Form von Überflutungen betroffen sein könnten.
- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**
Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder –objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

4.3 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 obliegt der Entscheidung des Bauherrn.

- **Hangstabilität / Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen.

Auch im näheren Umfeld der Ortslage von Fürfeld und auf der gesamten Gemarkung der Ortsgemeinde liegen keine nachgewiesenen oder vermuteten Rutschgebiete.

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau bisher (Abruf: 10.03.2020) 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 unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) 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 Bad Kreuznach, 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 [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein erhöhtes (40-100 kBq / cbm) mit lokal hohem (über 100 kBq / cbm) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

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

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die

den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

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

Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (**RVK I** - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

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

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

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

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

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschrünzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillARBrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

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

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

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird dem Vorhabenträger 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.

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.

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).

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 bzw. dem Vorhabenträger mögliche Alternativstandorte untersucht, wobei ohnehin nur Flächen in Betracht kamen, die für die geplante Nutzung eines Dorfgebietes mit landwirtschaftlichen Hallen und Wohnnutzung sinnvoll und verfügbar sind.

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 *(wie vorstehend sowie Belange der Landwirtschaft und der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstaben a) und b) BauGB)*.
 - Dies ist durch die naheliegende L 410, die ca. 500 m westlich direkt auf die B 420 führt, in idealer Weise gewährleistet.
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)*
 - Durch die Nachverdichtung eines bereits bebauten Bereichs müssen keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden. Zum anderen kann das Orts- und Landschaftsbild mit festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen deutlich verbessert werden.
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)

- Da es im Planungsgebiet überwiegend zu einer gewerblichen Nutzung kommen wird und Wohnraum nur auf dem Flurstück 255/2 geschaffen werden soll ist der Ausbau des nördlich gelegenen Wirtschaftsweges nicht nötig. Es soll eine private Erschließungsachse über das Flurstück 570 erfolgen um die Wohnbebauung zu ermöglichen. Somit wird voraussichtlich keine öffentliche Erschließungsstraße geschaffen.

6. Erschließung

Es sind keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen geplant.

Grundsätzlich wird textlich festgesetzt, dass sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen unterirdisch zu verlegen sind, damit das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht durch oberirdische Anlagen beeinträchtigt wird. Somit wird eine oberirdische Verlegung von Leitungen insbesondere aus ortsbildästhetischen Gründen ausgeschlossen.

Ausnahmen sind zulässig für oberirdische Entwässerungsanlagen, welche diese Beeinträchtigungen in der Regel nicht aufweisen.

6.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden. Versorgungsträger ist die Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach.

- **Elektrizität**

Das Plangebiet wird derzeit hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen von der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach mit elektrischer Energie versorgt. Eine Versorgung mit Energie kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden.

- **Erdgas**

Eine Versorgung mit Erdgas kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden; Versorgungsträger ist die Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach.

- **Kommunikationsmedien**

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

6.2 Entsorgung

- **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

(*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 sachgerechte Flächenversickerung wird das Einholen eines geotechnischen Gutachtens empfohlen.

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.

Aufgrund der vollständigen Lage des Plangebietes in Wasserschutzzone III ist eine direkte Einleitung von Niederschlagswässern in Rigolen oder Schächte nicht möglich. Dagegen wird die Versickerung von Niederschlagswasser aus Dach- und Terrassenflächen über die belebte Bodenzone als unproblematisch angesehen.

Genauer ist daher im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung - in Abstimmung mit der SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, der Unteren Wasserbehörde und den Verbandsgemeindewerken – festzulegen.

Eine gezielte Einleitung überschüssigen Wassers in den Untergrund oder gar in ein Gewässer bedingt auf jeden Fall ein vorgeschaltetes wasserrechtliches Verfahren.

Die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser entsprechend des DWA Merkblattes M 153 bzw. des nach Überarbeitung neuen Merkblattes DWA A 102 sollten beachtet werden.

Das von metallisch blanken Dacheindeckungen abfließende Niederschlagswasser darf aufgrund der in Lösung gehenden Metalle nicht über die belebte Bodenzone versickert werden und ist entsprechend zu behandeln (s. auch DWA Merkblatt M 153 unter Pkt. 5.3.2).

• **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.

Im vorliegenden Fall wird den Grundstückseigentümern empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Dies betrifft im Plangebiet insbesondere die westlichen Ränder des Dorfgebietes. Dort sollten ggf. 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 zugeführt.

6.3 Verkehr

- **Anbindung Fahrzeugverkehr**

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung für das Flurstück 255/2 soll über das Flurstück 570 mittels einer privaten Anbindung erfolgen. Diese Anbindung wird nicht planungsrechtlich als Erschließungsstraße im Bebauungsplan festgesetzt, sondern kann als private Zufahrtsstraße hergestellt werden. Somit erfolgt die verkehrsmäßige Anbindung über die südlich gelegene Straße „Am Pfortenacker“ (Flurstück 577). Die Zufahrt wird somit nur geringfügig zusätzlich belastet.

Allgemein sind landwirtschaftliche Nutzungen durch den Wirtschaftsweg erschlossen.

Sofern nicht landwirtschaftlich ausgerichtete Nutzungen einbezogen werden sollen, ist die gesicherte Erschließung im Einzelfall nachzuweisen. Der Bebauungsplan begründet insofern kein Baurecht ohne den Nachweis der gesicherten Erschließung.

- **Landwirtschaftlicher Verkehr / Wirtschaftswege**

Zur Gewährleistung der Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flächen des Dorfgebietes ist der Wirtschaftsweg am Nordrand (außerhalb des Geltungsbereichs) zu erhalten.

- **Innere Erschließung**

Die funktionsgerechte innere Erschließung des Dorfgebietes ist durch die Grundstückseigentümer zu gewährleisten.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Bösen Morgen II“ i.V.m. 2. Änd. „Im Bösen Morgen“, ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Dorfgebiete dienen insbesondere der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben.

Diese Festsetzung beruht auch auf den Anfragen der Grundstückseigentümer, wonach die Errichtung von zwei Wohnhäusern sowie die Schaffung landwirtschaftlicher Hallen beabsichtigt ist.

Es werden jedoch Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und auch Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die in einem Dorfgebiet allgemein zulässig sind, ausgeschlossen, um vermeidbaren nachbarrechtlichen Spannungen und Konflikten vorzubeugen, zumal die dafür verfügbare Fläche für derartige Nutzungen auf Grund der Topographie und der Erschließungssituation ohnehin nicht geeignet ist.

Da somit von den insgesamt 9 auf der Liste der gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO in einem Dorfgebiet allgemein zulässigen Nutzungen lediglich die genannten ausgeschlossen werden, ist es auch zweifellos gesichert, dass trotz dieser Einschränkungen die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gemäß § 5 BauNVO gewahrt bleibt, zumal keine andere Baugebietskategorie die gewünschte Nutzungsart sichern könnte.

Zudem werden die in einem Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen, da auch derartige Nutzungen nicht mit dem hier vorhandenen sowie dem städtebaulich gewünschten Nutzungsspektrum vereinbar erscheinen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

• Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße, durch die Grundflächenzahl (**GRZ**) festgelegt.

Dabei wird - zur Gewährleistung der in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten Begrenzung von Bodenversiegelungen "auf das notwendige Maß" eine **GRZ** von 0,5 als ausreichend erachtet. Diese Grundflächenzahl (die nicht dem Höchstwert von 0,6 gemäß des § 17 BauNVO für ein Dorfgebiet entspricht) ist ausreichend groß bemessen, um einerseits zwar dem notwendigen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, gleichzeitig aber den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum für die Grundstückseigentümer nicht unangemessen einschränkt. Für Nebenanlagen darf dieser Wert nochmals um 60% überschritten werden, so dass insgesamt 80% der Grundstücksfläche mit Hauptgebäuden und Nebenanlagen überbaut werden dürfen.

• Zahl der Vollgeschosse, Begrenzung der Gebäudehöhen

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf II festgesetzt. Die Festsetzung der Vollgeschosse entspricht den Strukturen der näheren Umgebung. Die Beschränkung der maximalen Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen dient – auch in Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse – dazu, dass sich die künftigen Baukörper angemessen in das Ortsrandbild einfügen. Die Festsetzung der Gesamthöhe der Baukörper (GH) ist zudem wesentliche Voraussetzung um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten, wobei dieser Aspekt auf Grund der Lage in einem bereits durch landwirtschaftliche Hallen geprägten Gebiet und der großzügigen Grundstücksstruktur eher von untergeordneter Bedeutung ist.

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist jeweils die mittlere Höhe des natürlichen Geländes im Bereich der Grundfläche des Baukörpers.

Ausnahmeregelung für eine zulässige Überschreitung durch besondere Anlagen:

Die zusätzlich festgesetzte Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe durch besondere betriebliche Einrichtungen, so z. B. notwendige technische Aufbauten wie

Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc. sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um max. 1,00 m (sowie die Beschränkung ihres Grundflächen-Anteils auf maximal 5 % der gesamten Gebäudegrundfläche), dient der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Ortsrandbildes und eröffnet andererseits dem Vorhabenträger dennoch die Möglichkeit der Errichtung derartiger funktional bedingter Anlagen.

7.3 Bauweise

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur am Siedlungsrand, gilt für den Geltungsbereich die offene Bauweise. Es sind zudem nur Einzelhäuser und landwirtschaftlichen Hallen zulässig, wie sie bereits die nähere Umgebung prägen und im Planungsgebiet bereits vorhanden sind; zudem entspricht dies der konkreten Planung auf diesem Plangrundstück, welches für eine höhere Verdichtung auch nicht geeignet erscheint.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Es wird ein ´durchgezogenes`, etwa rechteckiges Baufenster festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Fläche für die Nachverdichtungsmaßnahme zu gewährleisten. Generell ist ein Grenzabstand von 5 m an allen Seiten für das Baufenster einzuhalten. Nur im Osten muss ein Grenzabstand von nur 3 m für das Baufenster bis zu Grundstücksgrenze eingehalten werden. Der wegebegleitende Streifen im Westen sollen bepflanzt werden.

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur Eröffnung größerer Spielräume für untergeordnete und somit weniger außenwirksame Anlagen wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Maximal dürfen zusätzliche 20% der Fläche mit Nebenanlagen bebaut werden. Somit können insgesamt 60% (40% GRZ und 20% Nebenanlagen) der Gesamtfläche für bauliche Anlagen genutzt werden.

Allerdings dürfen dem keine sonstigen Festsetzungen (wie z. B. Flächen mit Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (d. h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus) dient einer angemessenen Auslastung des Dorfgebietes, 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.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht, dass die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden durch eine absolute Zahl oder eine Verhältniszahl festgesetzt wird (nicht aber je Baugrundstück; vgl. BayVGH, Urt. v. 12.09.2000, BauR 2001, 210), wobei sich mit der Angabe einer absoluten Zahl vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser) und mit der Angabe einer relativen Zahl die Wohn- oder Besiedlungsdichte des Gebietes steuern lässt.

7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

So wird zunächst, als artenschutzrechtlich begründete Maßnahme, festgesetzt, dass die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig ist. Diese Auflage stellt grundsätzlich nur die Übernahme einer bereits gültigen (und somit ohnehin zu beachtenden) Rechtsgrundlage aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) dar, wird aber ausdrücklich in die Textfestsetzungen übernommen, um dieser Auflage eine bessere „Wahrnehmbarkeit“ zu sichern.

Zaunanlagen dürfen nur mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm errichtet werden, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetern (z.B. Igel) zu gewährleisten. Massive Einfriedungsmauern und Mauersockel sind unzulässig. Dies gilt nicht für Trockenmauern wegen ihrer besonderen Funktion als Lebensraum.

Die im artenschutzrechtlichen Gutachten erläuterten Schutzmaßnahmen werden durch das Artenschutzrecht begründet, sind eigenständig wirksam, werden jedoch zur Information im Festsetzungskatalog aufgeführt.

Der Ausschluss von massiven Einfriedungsmauern, bzw. Mauersockeln, sowie das Gebot zur Einhaltung eines Abstandes von Zaunanlagen zum Boden werden durch die Erfordernisse von Kleintieren zum Wechsel zwischen den Grundstücken begründet.

Da – wie im Umweltbericht erläutert - der vollständige umwelt- bzw. naturschutzfachliche Ausgleich nicht im Geltungsbereich des Eingriffsgebietes gewährleistet werden kann, sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB „an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs“ weitere aufwertende Maßnahmen auf entsprechenden externen Flächen für Ersatzmaßnahmen notwendig. Diese bilden die Geltungsbereiche B und C des Bebauungsplanes.

Es entsteht ein Überhang an Kompensationsflächen von 646 qm, der für andere Maßnahmen verwendet werden kann.

Aus Gründen der Vermeidung des Eintrages von derartigen Partikeln in den Boden- und Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass Metalldächer und Metallfassaden nur dann zulässig sind, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

in Verbindung mit

Von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutz-rechts unberührt bleiben

Es wird festgesetzt, dass im Plangebiet zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind.

Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen).

Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o. ä. sind somit – mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen - nicht zulässig.

7.9 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen

Mehrere textliche und zeichnerische Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sollen dazu beitragen, dass eine möglichst wirksame Randeingrünung erzielt wird. Damit sollen die bekannten daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen erzielt werden, welche nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch weiteren Teilen der umgebenden Bestands-Bebauung zugutekommt.

7.9.1 Pflanzmaßnahmen in den westlichen Randbereichen des Dorfgebietes

Die Festsetzung einer „Randeingrünung“ am westlichen Rand des Dorfgebietes dient der Eingrünung der vorhandenen und entstehenden Bebauung und damit der Minderung der Außenwirkung der Baukörper in Richtung der freien Landschaft.

Dazu wird an dem westlichen Rand des Sondergebietes, also zu den Landwirtschaftsflächen hin, ein 5 m breiter Streifen mit einem Pflanzflächengebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB belegt.

An den in der Planzeichnung markierten Stellen des westlich gelegenen 5 m breiten Pflanzstreifens sind Bäume der II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können von den im Plan zeichnerisch festgelegten geringfügig abweichen, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf und der Eindruck einer Baumreihe (mit möglichst regelmäßigen Abständen der Bäume untereinander) anzustreben ist.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

- **Solar- und Fotovoltaikanlagen**

Aufgenommen in die textlichen Festsetzungen wurde auch die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

- **Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**

Die Festsetzung, dass Befestigungen, welche die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, nur dann zulässig sind, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert, stellt lediglich eine Übernahme einer landesbaugesetzlichen Vorgabe (des § 10 Abs. 4 LBauO) dar.

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 Angewehrtes nicht regel-mäßig 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.

• Einfriedungen und Stützmauern

Die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum dörflichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen 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).

Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen werden aber – zur Vermeidung unangemessener Restriktionen für notwendige bzw. funktional gebotene Elemente im Bereich der Einfriedungen - ausdrücklich zugelassen für Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig) sowie für Elemente, welche der (ortsbildästhetisch sinnvollen) Abschirmung von Müllgefäßen sowie von Behältern für gasförmige oder flüssige Brennstoffe dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).

• Werbeanlagen

Schließlich werden restriktive Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des immer noch ländlich geprägten Ortsbildes in der exponierten Lage auch in einem Dorfgebiet unbedingt notwendig erscheinen. So sollen Werbeanlagen auch nur am Ort der eigenen Leistung zulässig sein, nicht jedoch für Erzeugnisse fremder Hersteller, um den zunehmenden ‚Wildwuchs‘ von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von (Wohn) Gebäuden (häufig an Ortseinfahrten) zu mindern, die zunehmend von Privatleuten zur Verfügung gestellt werden und 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 Fürfelds nicht beeinträchtigen.

- So sind vor allem stark außenwirksame Werbeanlagen unzulässig: Dies betrifft 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.

- Um den Dorfgebietscharakter zu wahren und um das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflussen dürfen Werbeanlagen die Gesamtgröße von bis zu 2 m² nicht überschreiten.
- Um die Zielsetzung der Beschränkung der Gebäudehöhen nicht zu konterkarieren, wird zudem festgesetzt, dass eine Anbringung von Werbeanlagen oberhalb des höchsten Punktes des Gebäudes nicht zulässig ist. Ebenfalls dürfen keine Werbeanlagen im Bereich oberhalb der Oberkante des Erdgeschosses angebracht werden.

9. Umweltprüfung

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

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

10. Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Demnach müssen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. In deren Rahmen entscheidet sich der Planungsträger für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus den folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis.

11. Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse ist kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

11.1 Flächenbilanz / Statistik

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

| Festgesetzte Nutzung | Fläche, ca. [qm] | |
|--|-------------------------|-----------------|
| Dorfgebietsfläche | 9.611 | |
| <i>davon mit Flächen für Anpflanzungen</i> | 590 | |
| Gesamtfläche | 9.611 | 100,00 % |
