



# BEBAUUNGSPLAN ORTSRAND OST – 1. ERWEITERUNG

## Ortsgemeinde Hackenheim

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

### BEGRÜNDUNG

Stand: 07.12.2018



**DÖRHÖFER & PARTNER**

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt  
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18  
e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)  
internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Geltungsbereiches .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen.....</b>	<b>4</b>
4.1	Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen .....	4
4.2	Schutzgebiete.....	7
4.3	Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose.....	7
<b>5</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>8</b>
5.1	Versorgung.....	8
5.2	Entsorgung .....	8
5.3	Verkehr.....	9
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.3	Bauweise.....	10
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen und Garagen .....	10
<b>7</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz.....</b>	<b>11</b>
9.1	Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.....	11
9.2	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	13
9.3	Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen.....	13
<b>10</b>	<b>Umsetzung der Planung .....</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz / Statistik .....</b>	<b>14</b>

### **Anlagenverzeichnis:**

#### Anlage 1:

GSB GBR SCHALLTECHNISCHE BERATUNGSBÜRO (2018): Ortsgemeinde Hackenheim Baugebietsentwicklung am östlichen Ortsrand Schalltechnisches Gutachten Bericht Nr.: 1834\_gut01. Sankt Wendel.

#### Anlage 2:

VIRIDITAS (2018): Ortsgemeinde Hackenheim Bebauungsplan „Ortsrand Ost, 2. Erweiterung. Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP). Weiler.

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

Die Ortsgemeinde Hackenheim (VG Bad Kreuznach, Kreis Bad Kreuznach) beabsichtigt am nördlichen Ortsrand die planungsrechtliche Sicherung einer kleinen Siedlungsarrondierung, um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsrand Ost“ an. Der räumliche Geltungsbereich ist Gegenstand der nachstehenden Abbildung.

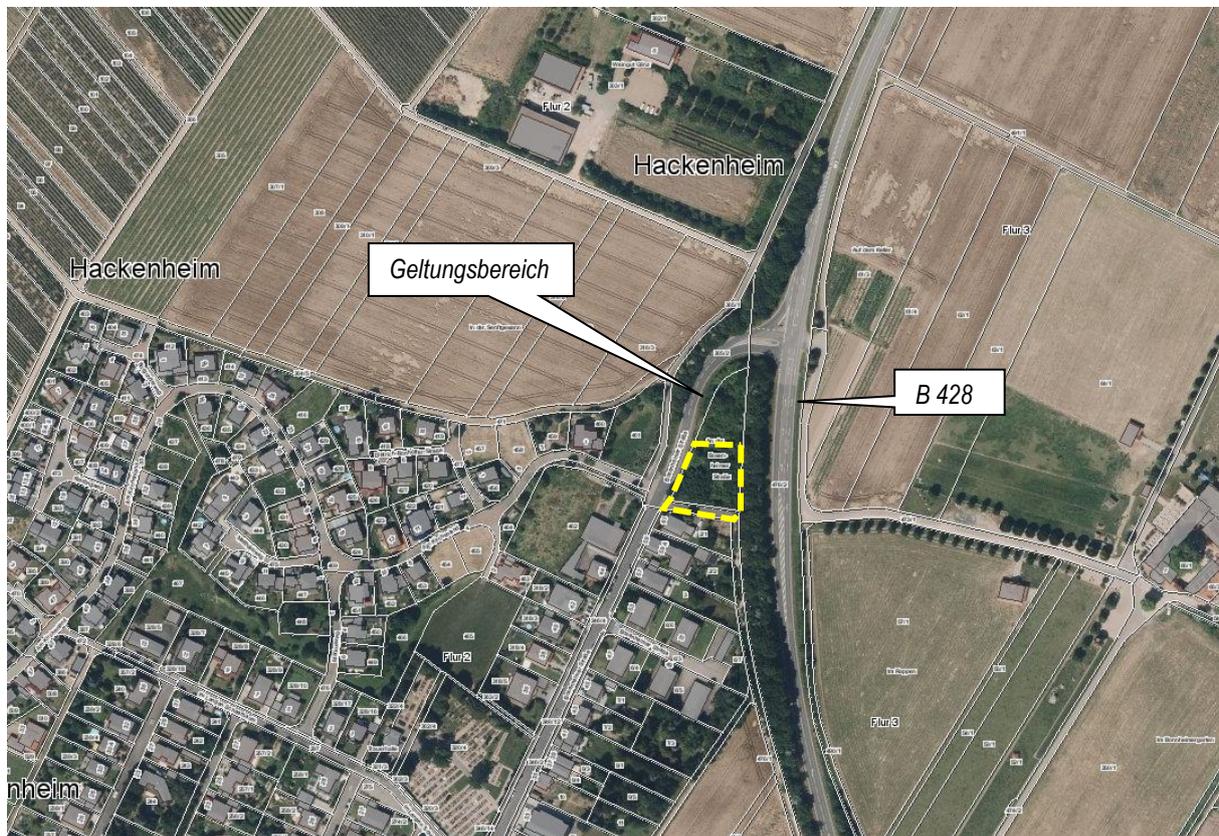


Abbildung 1: Orthofoto mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (Abbildung unmaßstäblich). (Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP)

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

- durch diese relativ geringfügige Erweiterung der durch Wohnnutzung geprägten Fläche keine nennenswerten städtebauliche bzw. ortsbildästhetische Beeinträchtigungen oder gar bodenrechtliche Spannungen zu erwarten sind,
  - durch diese Erweiterung den nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung „insbesondere zu berücksichtigenden Belangen“
    2. „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung“ und
    3. „die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, (...)“ und
    4. „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“,
  - sowie den in der Gesamtabwägung auch zu berücksichtigenden privaten Belangen von Grundstückseigentümern und Bauwilligen besser Rechnung getragen werden kann,
  - der potenzielle Eingriff in Folge der Änderung aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung ist,
- und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die gegen die Änderung sprechen.

## **2 Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss**

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

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13b BauGB die zulässige Grundfläche unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten diese Vorgaben ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans und somit für den vorliegenden Fall. In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

## **3 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.615 m<sup>2</sup> auf. Die Fläche wird im Westen durch die Bosenheimer Straße, im Süden durch die Bebauung des rechtskräftigen Bebauungsplans und im Osten durch die Parzelle der B 428 samt Lärmschutzwall begrenzt. Der Geltungsbereich stellt sich als Gehölzfläche mit einer kleineren Rodungsinsel sowie ruderalen Wiesen dar. Die Wegeparzelle 476/1 ist bereits versiegelt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst teilweise das Flurstück 476/1 (Wegeparzelle) und teilweise das Flurstück 1/5 (beide Flur 3) der Gemarkung Hackenheim. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

## **4 Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen**

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

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

Der Geltungsbereich befindet sich im Randbereich eines Vorranggebietes für den Grundwasserschutz sowie im Randbereich eines Vorbehaltsgebietes Freizeit, Erholung und Landschaftsbild.

#### **Vorranggebiet Grundwasserschutz (Z)**

*Z 64 Innerhalb der Vorranggebiete für den Grundwasserschutz/ Ressourcenschutz sind nur Maßnahmen und Nutzungen zulässig, die auf Dauer mit dieser vorrangigen Funktion vereinbar sind.*

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem regionalplanerischen Ziel nicht entgegen. Der Geltungsbereich befindet sich randlich innerhalb der Schutzzone IIIb des zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Planig“, die im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme übernommen wird. Das Wasserschutzgebiet hat durch die Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit zu beachten (siehe Kapitel 4.2).

**Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G)**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen aus Sicht des Planungsträgers den regionalplanerischen Grundsätzen nicht entgegen, da lediglich ein Randbereich des Vorbehaltsgebietes überplant wird und zudem der Geltungsbereich durch verkehrsbegleitende Gehölze derart eingefasst ist, dass keinerlei Sichtbeziehungen auf die beiden planungsrechtlich möglichen Einzelhäuser bestehen werden. Der Geltungsbereich weist im Bestand für die Erholungseignung als Verkehrsbegleitgehölz keine Bedeutung auf.

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

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

Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren, sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen. Der Eigenbedarf soll den zugewiesenen Grundwert von zwei Wohneinheiten/1.000 Einwohner und Jahr bei Eigenentwicklungsgemeinden nicht überschreiten.

• **Flächennutzungsplanung:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

• **Bebauungsplanung:**

Der südlich angrenzende Bebauungsplan „Ortsrand Ost“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet, mit dem gemäß der BauNVO 1990 geltenden Nutzungsspektrum. Lediglich Tankstellen wurden ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 und maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind als nicht überbaubare Fläche des WA und als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ festgesetzt.



Abbildung 3: Auszug aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan „Ortsrand Ost“

Die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsrand Ost“, so dass eine städtebauliche Integration gewährleistet ist.

## **4.2 Schutzgebiete**

### **Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das dem Geltungsbereich nächstgelegene Schutzgebiet ist der westlich gelegene Naturpark „Soonwald“ in einer Entfernung von ca. 750 m. Entfernungsbedingt können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

### **Schutzgebiete nach Wasserrecht**

Der Geltungsbereich befindet sich randlich innerhalb der Schutzzone IIIb des zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Planig“. Das Wasserschutzgebiet hat durch die Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit zu beachten.

Bis zum Erlass einer Rechtsverordnung sind den Trinkwasserschutz betreffende wasserwirtschaftliche Anforderungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Obere Wasserbehörde – zu klären. Grundsätzlich sind folgende Hinweise für die Bebauung zu beachten:

- Für die Verlegung der Abwasserleitungen müssen die Anforderungen des ATV / DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten“ und der DIN 1986 T 30 zu erhöhten Anforderungen an das Rohrmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen eingehalten werden.
- Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien verwendet werden.
- Bohrungen für Erdwärmesonden sind unter Einhaltung von Mindestanforderungen zulässig.

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

### **• Baugrund / Boden**

Spezielle Erkenntnisse zum Baugrund sind nicht bekannt. Für einzelne Bauvorhaben können Baugrunduntersuchungen erforderlich werden, um bspw. verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung und zum Teilbodenersatz, zur Grabensicherung, zur Rohrgründung, zur Grabenverfüllung und zur Wasserhaltung sowie zum Bau von Straßen und Parkplätzen zu erhalten. Generell sollten die nachstehenden Anforderungen an den Baugrund beachtet werden:

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

### **• Rutschungsgefährdung**

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

### **• Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

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

### **• Radonprognose**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau ein erhöhtes (40-100 kBq/m<sup>3</sup>) mit lokal hohem (>100 kBq/m<sup>3</sup>) Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird daher eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich

ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (über 100 kBq/m<sup>3</sup>) festgestellt werden, wird geraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern. Weiterführende Ausführungen werden unter dem Unterpunkt „Hinweise“ in den textlichen Festsetzungen getroffen auf die hiermit verwiesen wird.

## **5 Erschließung**

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

### **5.1 Versorgung**

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes durch die Stadtwerke Bad Kreuznach gewährleistet.

- **Elektrizität**

Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen vom örtlichen Stromversorger mit elektrischer Energie versorgt.

- **Erdgas**

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

- **Kommunikationsmedien**

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

### **5.2 Entsorgung**

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll möglichst gering gehalten werden. Es wird ausdrücklich empfohlen, die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen zu minimieren.

Soweit es nicht möglich ist, das Oberflächenwasser vollständig auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verdunsten, zu versickern oder zu Brauchwasserzwecken zu puffern, besteht nach Auskunft der Abwasserbeseitigungseinrichtung der VG Bad Kreuznach die Möglichkeit einer Einleitung in den Niederschlagswasserkanal. Dieser wurde im Zuge der Realisierung des westlich gelegenen Baugebietes „In der Pruff, Am Kirchenland, Im langen Scheerbaum, In der Senftgewann“ in die Wegeparzelle 476/1 verlegt und entwässert gemäß getroffener Vereinbarung mit dem Landesbetrieb Mobilität in den Straßenentwässerungsgraben der Bundesstraße. Auf Grund der Ausweisung von maximal zwei Bauplätzen ist nicht von einer nennenswerten Mehrbelastung auszugehen.

- **Schmutzwasserentsorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Bad Kreuznach.

## **5.3 Verkehr**

Durch die direkte Lage an der Bosenheimer Straße (abgestufte, ehemalige L 411) ist Geltungsbereich an das örtliche Straßensystem angeschlossen. Diese ist unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches an die B428 anschließt. Die Bauverbotszone endet am westlichen Böschungsfuß und befindet sich somit außerhalb des Geltungsbereiches. Somit ist das Plangebiet auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt gemäß der bestehenden Situation, bauliche Maßnahmen am Straßenkörper sind nicht erforderlich. Ggf. erforderliche Ausbaumaßnahmen im Bereich der künftigen Einfahrten werden vertraglich geregelt.

Zur verkehrlichen Erschließung des ggf. im Norden des Geltungsbereiches entstehenden Grundstückes wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,5 m zu Gunsten der Nutzer und Besucher des ggf. entstehenden nördlichen Grundstückes festgesetzt. Somit ist im Falle einer Grundstücksteilung die Erschließung des Grundstückes gewährleistet.

# **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

## **6.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO können die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausdrücklich nur ausnahmsweise, im Einvernehmen mit der Gemeinde, zugelassen werden. Damit möchte der Planungsträger einzelfallbezogene Entscheidungen (auf Grundlage differenzierterer und daher im Hinblick auf die städtebauliche Angemessenheit besser zu beurteilender Fachplanungen) treffen können und seine Steuerungsmöglichkeiten wahren.

Entgegen den Festsetzungen des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans werden keine weiteren Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe; Tankstellen) zugelassen, um das Wohnen und die übrigen in einem WA allgemein zulässigen Nutzungen in den Vordergrund zu stellen sowie der Lage in der Zone IIIb des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes Rechnung zu tragen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Zur optimalen Ausnutzung dieser Fläche zu Wohnzwecken und damit zur baugesetzlich gebotenen Minimierung des Flächenverbrauches an anderer Stelle wird der gemäß § 17 BauNVO mögliche GRZ-Höchstwert für ein WA von 0,4 und demzufolge für die angestrebte zweigeschossige Bebauung eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans sowie den Strukturen der näheren Umgebung.

Trotz der daraus resultierenden höheren Versiegelbarkeit im Geltungsbereich dient dies indirekt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da bei einer angemessenen Verdichtung der Wohnbauflächenbedarf teilweise an dieser bereits erschlossenen und von umgebender Bebauung geprägten Fläche befriedigt werden kann und dadurch das Erfordernis für bauliche Entwicklungen in Ortsrandbereichen gemindert wird.

Außerdem sollen die entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsspielräume für die Bauherren möglichst wenig eingeschränkt werden.

Zur gebotenen Begrenzung von Neuversiegelungen und analog zur Festsetzung des rechtskräftigen Ursprungsplans wird festgesetzt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen auf 30 % beschränkt ist.

### **Zahl der Vollgeschosse**

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

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

Um sicher zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich in die nähere Umgebung einfügen, ist es erforderlich, die städtebaulich erwünschte maximale Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen. Die städtebauliche Integration ist mit der Festsetzung der Geschossigkeit nicht zu erreichen, da die bauordnungsrechtlichen Spielräume bei der Definition von Vollgeschossen und anderen Geschossen es einem Bauherrn erlauben, durch eine geschickte Ausnutzung dieser Grenzen (v. a. bei Keller- und Dach- bzw. Staffelgeschossen) tatsächlich mehr Geschosse und somit auch deutlich höher zu bauen. Die Festsetzung der Gesamthöhe der Baukörper (GH) ist wesentliche Voraussetzung, um die ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten. Die Bemessungen sichern andererseits aber auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen. Die Festsetzung der Wandhöhe (WH) soll dazu dienen, eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen.

Dabei hat Planungsträger mit einer Gebäudehöhe von 9,0 m sowie einer Wandhöhe von 8,5 m Maße gewählt, die einerseits die zweigeschossige Bauweise in Hanglage berücksichtigen und andererseits dem Nachbarschutz ausreichend Rechnung tragen. Zudem wird durch die Festsetzung ein gewisser Gestaltungsspielraum bei einer Grundrissverschiebung in Hangrichtung berücksichtigt. Als Höhenbezugspunkt dient ein Kanaldeckel auf der Bosenheimer Straße.

## **6.3 Bauweise**

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

Es werden Einzelhäuser zugelassen, um eine zu hohe Verdichtung und der damit verbundenen Verkehrs- bzw. Fahrzeugdichte zu forcieren, die v.a. durch Doppelhäuser und Hausgruppen entstehen könnte.

## **6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen und Garagen**

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind (einschließlich Garagen und Carports bzw. überdachte Stellplätze), gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Damit derartige oberirdische Anlagen aber nicht störend im Bereich der Straßenflucht wirken, müssen sie einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Wirtschaftswegen von 3 m aufweisen.

## **7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Es sind gestalterische Festsetzungen zur Dachform von Hauptgebäuden erfolgt. Zulässig sind gemäß der Bestandsituation Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer. Generell ist jedoch – unabhängig von den vorgenannten Restriktionen – die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien zulässig, wobei jedoch die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum dörflichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen oder sonstige Anlagen in den öffentlichen Raum hinein verhindern. Zur Wahrung der Privatsphäre gelten diese Vorgaben jedoch nur für die der Bosenheimer Straße zugewandten Seite, für Einfriedungen der seitlichen Grundstücksgrenzen gelten die Vorgaben der LBauO.

## **8 Immissionsschutz**

In einem vom Planungsträger beauftragten schalltechnischen Gutachten wurden Aussagen zum erforderlichen Lärmschutz der Wohnbebauung auf Grund des Verkehrslärms der B 428 und der Bosenheimer Straße (ehem. L 411) getroffen. Das Gutachten – auf das hiermit verwiesen wird – ist als Anlage 1 Bestandteil der Begründung. Die Untersuchungen ergaben eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005:

- Im Tagzeitraum (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) um bis zu 7,5 dB(A)
- Im Nachtzeitraum (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) um bis zu 9 dB(A)

Aus gutachterlicher Sicht stehen aktive Schallschutzmaßnahmen im Sinne einer Ertüchtigung des bestehenden Lärmschutzwalls an der B 428 bzw. des Neubaus eines Lärmschutzwalles an der Bosenheimer Straße nicht im Verhältnis zum erreichten Schutzziel. Daher werden die vom Gutachter vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen mit Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen und Fenstern sowie schallgedämpfte Belüftungsvorrichtungen zur Erzielung der gesunden Wohnverhältnissen im Bebauungsplan festgesetzt. Der Geltungsbereich wird zudem im Bebauungsplan als „Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Darüber hinaus wird die Umsetzung der aus gutachterlicher Sicht empfohlenen Geschwindigkeitsreduzierung auf der Bosenheimer Straße von 100 km/h auf 70 km/h von der Verwaltung geprüft. Hier können Pegelminderungen bis 2,0 dB im Plangebiet erzielt werden. Hierbei ist auch anzumerken, dass diese eine rein rechnerische Pegelminderung darstellt, da diese Geschwindigkeit auf dem ca. 100 m langen Streckenabschnitt zwischen Ortsschild und Einmündung an die B 428 nicht erreicht werden kann.

## **9 Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz**

Bei der gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB planungsrechtlich sichern soll und im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Eine Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind deshalb nicht erforderlich. Die berührten Umwelt- und Naturschutzbelange sind dennoch bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu beachten und werden nachfolgend schutzgutbezogen betrachtet.

### **9.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter**

#### **Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die durch die neue wohnbauliche Nutzung entstehen, sind auf Grund der Größe des geplanten Baugebietes mit maximal zwei Baugrundstücken von untergeordnetem Maße und entspricht dem normalen Maß, das bei jeder Umnutzung bzw. Nachverdichtung der Ortslage in der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft auftritt.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschen insbesondere der menschlichen Gesundheit ausschließen.

#### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Der Geltungsbereich stellt sich überwiegend als isolierte Gehölzfläche im Sinne eines Verkehrsbegleitgrüns dar. Diese Fläche weist hinsichtlich der Arten- und Biotopschutzes eine untergeordnete Bedeutung auf. Die Biotope innerhalb des Geltungsbereiches gehen im Zuge der Realisierung des Wohngebietes dauerhaft verloren. Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und der biologischen Vielfalt weist die Fläche eine vergleichsweise untergeordnete Bedeutung auf. Zur Beurteilung wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Büros viriditas eingeholt, die als Anlage 2 Gegenstand der vorliegenden Begründung ist auf die hiermit verwiesen wird.

Aus gutachterlicher Sicht ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans kein artenschutzrechtliches Konfliktpotential. Die Fläche bietet lediglich ubiquitären Vogelarten Lebensraum und Nahrungsangebot. Als streng geschützte Art wurde lediglich der Turmfalke als Nahrungsgast erfasst, auch die in

der Roten Liste geführten Vogelarten Haussperling, Mehl- und Rauchschnalbe sowie Star nutzen das Gebiet lediglich zur Nahrungssuche. Die Fläche liegt außerhalb des Potentialraums des Feldhamsters und bietet darüber hinaus keine geeigneten Habitatbedingungen für die Zauneidechse. Durchführungen zum Artenschutz – mit Ausnahme der gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ohnehin geltenden Rodung von Gehölzen im Winterhalbjahr; dies gilt aus fachgutachterliche Sicht auch für die Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen – sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände lassen sich gemäß den Ergebnissen des Fachgutachtens ausschließen.

Über die beschriebenen Auswirkungen auf die Vegetation und die Tierwelt ist eine zusätzliche Beeinträchtigung der Biodiversität durch die Planung als vergleichsweise gering zu bezeichnen. Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt in den Strukturen der näheren und weiteren Umgebung sind angesichts der Größe und der Lage des Plangebietes im Hinblick auf Austauschbeziehungen nicht zu erwarten.

### **Schutzgüter Boden / Wasser / Klima/Luft**

Maßgeblicher Wirkfaktor für die Schutzgüter ist die planungsrechtlich ermöglichte Überbauung von Grund und Boden. Die resultierende Versiegelung des Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 und der gemäß Festsetzung beschränkten Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 30 %. Somit ergibt sich eine Neuversiegelung von:

$$1.345 \text{ m}^2 \text{ (WA)} \times 0,4 \text{ (GRZ)} \times 1,3 \text{ (Überschreitung von 30\%)} \approx 700 \text{ m}^2$$

Auf diesen Flächen kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen und somit zu einer Verschärfung des Wasserabflusses. Der Verlust der Gehölzfläche mit ihrer lokalklimatischen Gunstwirkung, wie beispielsweise der Frischluftproduktion sowie die mögliche Neuversiegelung bewirkt zudem eine Erhöhung der Wärmebelastung. Unter Zugrundelegung der gärtnerisch zu nutzenden Freiflächen innerhalb des Gebietes und der großräumigen Lage in einem Kaltluftentstehungsgebiet sind die Auswirkungen auf das Kleinklima oder die Durchlüftungssituation als nicht erheblich zu bewerten.

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich randlich innerhalb der Schutzzone III b des zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Planig“. Das Wasserschutzgebiet hat durch die Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit zu beachten. Es wurden gemäß Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Einhaltung dieser Hinweise sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

### **Schutzgut Landschaft**

Der Geltungsbereich ist durch die durch Verkehrsstrassen und Verkehrsbegleitgehölzen isolierte Lage geprägt. Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist kein Verlust landschafts- bzw. ortsbildprägenden Strukturen verbunden. Durch die gärtnerisch zu gestaltenden Freiflächen kann eine Einbindung in den Ortsrand erzielt werden. Grundsätzlich ist durch die getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine ortsbildgerechte Eingliederung zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bau- oder Bodendenkmale sind gemäß der Denkmalliste des Kreises Bad Kreuznach nicht gelistet. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen.

### **Wechselwirkungen**

Zusätzliche Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus – sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

## **9.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

### Minimierung des Versiegelungsgrades

- Beschränkung der gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche auf 30 %

### Minimierung der potenziellen Beeinträchtigungen für die Fauna durch die jahreszeitliche Beschränkung von Maßnahmen

- Durchführung von Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres.

### Maßnahmen zur Minderung der lokalklimatischen Beeinträchtigungen

- Förderung der Durchlüftung durch Beschränkung der Baudichte mittels Festsetzung der offenen Bauweise

### Sonstige Maßnahmen zur Minderung der ortsbildästhetischen Beeinträchtigungen

- Begrenzung der Gebäudehöhe und der Überschreitung des Firstes durch Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen
- Beschränkung der Platzierung von oberirdischen Nebenanlagen im halböffentlichen Raum durch Festsetzung eines Mindestabstandes zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen
- Restriktive Festsetzungen zu Einfriedungen zur Vermeidung unpassender Außenwirkungen in den öffentlichen Raum
- Ausschluss greller Fassaden und Außenwände zur Wahrung des diesbezüglich noch harmonischen Erscheinungsbildes der näheren Umgebung mit seiner bestehenden Bebauung

## **9.3 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen**

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

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

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

## **10 Umsetzung der Planung**

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bauungsplanes befindet sich im Privateigentum.

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

Der Gemeinde entstehen durch die Aufstellung des Bauungsplans keine Kosten. Die Kostentragung für die Realisierung des Vorhabens verbleibt beim Grundstückseigentümer; Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

## **11 Flächenbilanz / Statistik**

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

Allgemeines Wohngebiet:	1.345 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	270 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Geltungsbereich:	1.615 m <sup>2</sup>