

Planungsträger:



Ortsgemeinde Altenbamberg  
Auf den Acht Morgen 1  
55585 Altenbamberg

## **Ortsgemeinde Altenbamberg Bebauungsplan „In der Bruchwiese/Neuordnung“**

### **Begründung mit integriertem Umweltbericht**

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

Dieser Bericht umfasst 21 Seiten und 1 Karte  
Proj.-Nr.: 104-20

vorgelegt von:

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

Büro für Raum- und Umweltplanung  
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

**Mainz, den 21.07.2021**

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	4
2	VERFAHREN .....	4
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	5
4	PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN .....	5
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe .....	5
4.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach .....	6
4.3	Bebauungspläne .....	6
5	BESTANDSSITUATION.....	7
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	8
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	10
7.4	Größe der Baugrundstücke .....	10
7.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	10
7.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	11
7.7	Verkehrsflächen .....	11
7.8	Private Grünflächen.....	11
7.9	Wasserflächen .....	11
7.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	11
7.11	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	11
7.12	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
7.13	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen .....	12
7.14	Hinweise .....	13
8	UMWELTBERICHT .....	13
8.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	13
8.2	Angaben zur Bau- und Betriebsphase .....	14
8.3	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	14
8.4	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans .....	15
8.5	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	16
8.5.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit .....	16
8.5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	16
8.5.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	16
8.5.4	Schutzgut Wasser.....	17

8.5.5	Schutzgut Klima / Luft.....	17
8.5.6	Schutzgut Landschaft .....	18
8.5.7	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter.....	18
8.5.8	Wechselwirkungen.....	18
<b>8.6</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>18</b>
<b>8.7</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>19</b>
8.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen..	19
8.7.2	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	19
<b>8.8</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt .....</b>	<b>20</b>
<b>8.9</b>	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse .....</b>	<b>20</b>
<b>8.10</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>21</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, MUEEF 2021) .....	4
Abbildung 2:	Kartenausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (Plangebietes gelb umrandet, Abbildung unmaßstäblich) .....	5
Abbildung 3:	Kartenausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach (Lage des Plangebietes gelb umrandet, Abbildung unmaßstäblich) .....	6
Abbildung 4:	Bestandssituation (Geltungsbereich weiß umrandet, Abbildung unmaßstäblich) .....	7
Abbildung 5:	Städtebauliches Konzept (Abbildung unmaßstäblich) .....	8

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen .....	20
------------	---	----

## 1 Erfordernis der Planung

Die Ortsgemeinde Altenbamberg beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung des Gebietes „In der Bruchwiese“. Ziel der Planung ist es, das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen und weitere Wohnbauflächen im Sinne einer Nachverdichtung auszuweisen, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Ortsgemeinde Altenbamberg zu begegnen.

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „In der Bruchwiese“ der Ortsgemeinde Altenbamberg, rückwirkend rechtsverbindlich zum 13.02.1985 durch Bekanntmachung vom 25.02.1998, vor. Dieser setzt ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet fest. Aufgrund der genehmigten Wohnnutzungen und der Aufgabe von Gewerbebetrieben entspricht die tatsächliche Nutzungsstruktur im Plangebiet nicht mehr den Grundzügen der ursprünglichen Planung. Aus diesem Grund soll das Gebiet städtebaulich neu geordnet und einer dem Bestand entsprechenden Entwicklung zugeführt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Bruchwiese/Neuordnung“ soll die vorgesehene Neuordnung planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha und befindet sich am nördlichen Ortsrand von Altenbamberg im direkten Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet (siehe Abbildung 1).

**Abbildung 1: Lage im Raum (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich, MUEEF 2021)**



## 2 Verfahren

Der Ortsgemeinderat Altenbamberg hat die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Bruchwiese/Neuordnung“ in seiner Sitzung am 29.10.2020 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 05.11.2020.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen sind. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden. Der Umweltbericht ist als separater Bestandteil in der vorliegenden Begründung integriert.

### 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 3,7 ha ist der Gemarkung Altenbamberg zugeordnet und wird begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung sowie die Straße Bruchwiese,
- im Osten durch die Bundesstraße B 48,
- im Süden durch das bestehende Wohngebiet „Auf den acht Morgen“ und
- im Westen durch Waldflächen.

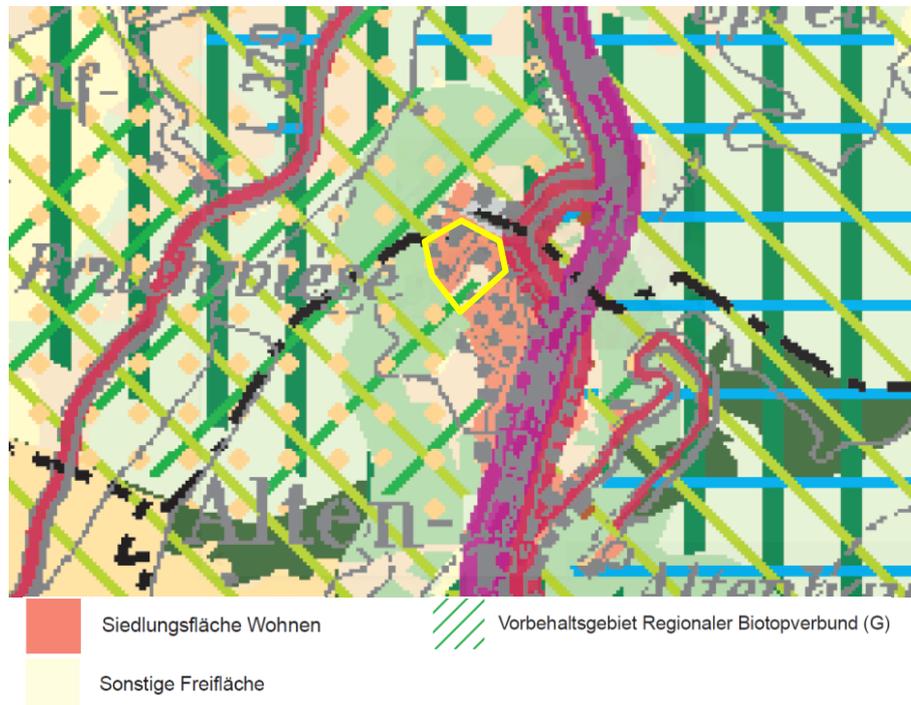
Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans (siehe Karte 1).

### 4 Planerische Ziele und Vorgaben

#### 4.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Der rechtswirksame Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, verbindlich nach Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 23. November 2015, legt das Plangebiet überwiegend als Siedlungsfläche Wohnen fest. Darüber hinaus ist ein Teilbereich im Süden des Plangebietes als sonstige Freifläche sowie Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund (G) festgelegt. Der Bebauungsplan entspricht somit den regionalplanerischen Vorgaben (siehe Abbildung 2).

**Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (Plangebietes gelb umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



## 4.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach (ehemalig Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein – Ebernburg), rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 08.09.1999, wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet Bestand und Mischgebiet Bestand dargestellt. Weiterhin verläuft eine elektrische Freileitung in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet (siehe Abbildung 3).

**Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach (Lage des Plangebietes gelb umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



Die im Bebauungsplan „In der Bruchwiese/Neuordnung“ beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes entspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser wird dementsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

## 4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „In der Bruchwiese“ (Teilgebiet) der Ortsgemeinde Altenbamberg, rückwirkend rechtsverbindlich zum 13.02.1985 durch Bekanntmachung vom 25.02.1998, vor. Dieser setzt ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet fest.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan „In der Bruchwiese“ (Teilgebiet) der Stadt Bad Kreuznach (ehemals Bad Münster am Stein - Ebernburg), rückwirkend rechtsverbindlich zum 13.02.1985 durch Bekanntmachung vom 25.03.1998, an den Geltungsbereich an. Dieser setzt ebenfalls ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet fest. Darüber hinaus grenzt im Süden der Bebauungsplan „Auf den acht Morgen“ (1987, 1. Änderung 1990, 2. Änderung 2004) an den Geltungsbereich an, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Westlich an das bestehende Wohngebiet „Auf den acht Morgen“ anschließend ist zudem die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes geplant. Diesbezüglich hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 21.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Allengrund“ beschlossen.

Der Bebauungsplan „In der Bruchwiese/Neuordnung“ überlagert in seinem Geltungsbereich vollständig den Bebauungsplan „In der Bruchwiese“. Die bisherigen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs werden aufgehoben und ersetzt.



## 6 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen unmittelbarem Umfeld überwiegt die Wohnnutzung (siehe Abbildung 4). Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete entsprechen somit nicht mehr der tatsächlichen Nutzungsstruktur im Geltungsbereich. Aus diesem Grund soll das Gebiet städtebaulich neu geordnet und einer dem Bestand entsprechenden Entwicklung zugeführt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht demgemäß die Ausweisung eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes vor. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Nutzungsmischung bestehend aus Wohnbebauung und Gewerbebetrieben angestrebt. Die im Bestand vorhandenen Gewerbebetriebe können somit gesichert und um Wohnnutzungen oder weitere gewerbliche Nutzungen ergänzt werden. Im städtebaulichen Konzept ist beispielhaft eine Wohnnutzung dargestellt (siehe Abbildung 5). Alternativ ist eine gewerbliche Nutzung der Baugrundstücke möglich. Darüber hinaus dient das geplante Mischgebiet im Sinne der Nutzungsstaffelung als Immissionspuffer zwischen dem im Norden außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Gewerbegebiet und dem geplanten Wohngebiet im Süden. Den Anforderungen hinsichtlich einer Nutzungsverträglichkeit i.S.d. § 50 BImSchG kann somit entsprochen werden.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist angesichts der dominierenden Wohnnutzung die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Das geplante Wohngebiet schafft eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung im Geltungsbereich sowie des im Süden angrenzenden Wohngebiets „Auf den acht Morgen“. Durch eine behutsame Nachverdichtung im Gebiet soll zusätzlicher Wohnraum entstehen. Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist angesichts des nördlich angrenzenden, fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarktes gegeben.

In Orientierung an die umgebende Bebauung sind innerhalb des Wohngebietes Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, sodass ein offener Gebietscharakter erzielt wird. In Abhängigkeit der Gebäudetypologie können Grundstücksgrößen zwischen ca. 240 m<sup>2</sup> und ca. 610 m<sup>2</sup> realisiert werden. Insgesamt lassen sich somit ca. 12 Einzelhausgrundstücke und ca. 12 Doppelhausgrundstücke realisieren. Die Wohngebäude fügen sich in ihrer Gestaltung mit zwei Vollgeschossen und Gebäudehöhen bis 9,50 m in das bestehende Ortsbild ein. Die Parzellierung der Baugrundstücke ist als beispielhafter Vorschlag in Abbildung 5 dargestellt.

**Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (Abbildung unmaßstäblich)**



Die bestehenden Gehölzstrukturen im Westen des Plangebiets und im Nordosten entlang der B 48 werden erhalten. Weiterhin wird der Graben (Gewässers 3. Ordnung) im Norden des Plangebiets von Bebauung freigehalten.

Die mittig durch das Plangebiet verlaufende 20 kV-Freileitung soll in Abstimmung mit dem Versorgungsträger rückgebaut und unterirdisch neu verlegt werden. Die zukünftig erdverlegte Leitung wird vollständig außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen.

### **Erschließung**

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt im Norden über die an die B 48 angebundene Sammelstraße „Bruchwiese“. Im Inneren werden die Baugrundstücke von zwei Stichstraßen sowie einer Ringstraße erschlossen (siehe Abbildung 5). Die Ringstraße ist als Mischverkehrsfläche, in der sich Fußgänger und der motorisierte Verkehr den Straßenraum gleichberechtigt teilen, mit einer Straßenbreite von 6 m geplant. Innerhalb der Mischverkehrsfläche sind ca. alle 25 m Baumpflanzungen vorgesehen. Auf diese Weise wird der Straßenraum gegliedert und gestalterisch aufgewertet. Die Anordnung der Bäume trägt darüber hinaus zur Verkehrsberuhigung bei und betont den beabsichtigten Wohnstraßencharakter. Die Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche wird im weiteren Planungsprozess konkretisiert.

Im Süden des Plangebiets ist zudem angedeutet, die Erschließungsstraße bis zur Grenze des Flurstücks Nr. 452/7 weiterzuführen. Somit besteht zukünftig die Möglichkeit die Erschließung bis zum südlich anschließenden 3. Bauabschnitt des in Aufstellung befindlichen Neubaugebietes „Zum Allengrund“ als Ringerschließung weiterzuführen.

### **Entwässerung**

Es wird eine Entwässerungsplanung erstellt, die Gegenstand der Offenlage sein wird.

### **Ver- und Entsorgung**

Da sich das Plangebiet direkt an die vorhandene Bebauung bzw. die Straße Bruchwiese anschließt, können vorhandene Leitungen genutzt werden. Die Versorgung des Plangebietes kann durch Erweiterungen des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt werden. Alle wesentlichen Versorgungsleitungen können beim Bau der Erschließungsstraßen mitverlegt werden.

## **7 Festsetzungen des Bebauungsplans**

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

#### Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend dem angestrebten Planungsziel, weitere Wohnbauflächen auszuweisen, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Ortsgemeinde zu begegnen, wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet stellt darüber hinaus einen städtebaulich sinnvollen Übergang zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet „Auf den acht Morgen“ dar. In dem allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss vorgenannter Nutzungen wird das Ziel der Entwicklung eines möglichst störungsarmen Wohngebiets, das vorrangig dem Wohnen dienen soll, verfolgt. Die Nutzung durch flächenintensive Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist nicht mit der geplanten Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Wohngebietes vereinbar. Tankstellen und Gartenbaubetriebe können aufgrund von Geruchs- und Lärmbelastigungen zum Teil erhebliche Störungen verursachen und zu Konflikten mit der Wohnnutzung im Umfeld führen. Darüber hinaus fehlen die für diese Nutzungen erforderlichen Standortvoraussetzungen, wie z.B. die verkehrliche Infrastruktur.

## Mischgebiet

Hinsichtlich der im Norden des Geltungsbereiches angestrebten Nutzungsmischung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen können damit bauplanungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin dient das Mischgebiet im Sinne der Nutzungsstaffelung als Immissionspuffer zwischen dem angrenzenden Gewerbegebiet im Norden und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet im Süden. Im Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund der möglichen Beeinträchtigungen der zulässigen Wohnnutzung sowie der Wohnnutzung im Umfeld analog der Festsetzung im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Vergnügungsstätten können sich negativ auf die schutzbedürftige Wohnnutzung sowie die städtebauliche Qualität eines Gebietes auswirken, weshalb diese ausgeschlossen werden.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 17 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und im Mischgebiet eine maximal zulässige GRZ von 0,6 festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet werden in Orientierung an das bestehende städtebauliche Umfeld zwei Vollgeschosse als Höchstmaß sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt.

Im Zusammenwirken von festgesetzter GRZ, der Begrenzung der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen wird einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung im Plangebiet entgegengewirkt sowie eine angemessene städtebauliche Dichte erzielt. Weiterhin kann damit ein städtebaulich sinnvoller Übergang zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet sichergestellt werden.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO orientiert sich an der vorhandenen Bebauung innerhalb des Gebietes sowie dessen Umfeld. Ziel ist die Schaffung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur entsprechend dem ortstypischen Charakter im Norden der Ortsgemeinde.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baufenster entsprechen dem städtebaulichen Konzept. Damit wird einerseits die Bestandsbebauung gesichert und andererseits eine flexible Grundstücksnutzung für die zukünftigen Nutzungen gewährleistet.

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie den angrenzenden Baugebieten und gewährleistet eine dem bestehenden Ortscharakter entsprechende aufgelockerte Bebauung.

### **7.4 Größe der Baugrundstücke**

Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern und 240 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 und zum Schutz der Vorgartenbereiche vor Bodenversiegelung sind Garagen und Carports nur innerhalb

der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude bis zur Grundstücksgrenze zulässig.

Aus gestalterischen Gründen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in einem Abstand von mind. 5,00 m zu den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.

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

Die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll sicherstellen, dass der Anteil der Wohnnutzung in einem ausgewogenen, dem Gebietscharakter entsprechenden Verhältnis steht. Darüber hinaus sollen die Nutzungsdichte und das Verkehrsaufkommen begrenzt werden, um die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung zu gewährleisten und ein hochwertiges Wohnumfeld sicherzustellen. Mit steigender Anzahl der Wohneinheiten nimmt neben dem Verkehrslärm auch der Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) zu. Die Festsetzung entspricht damit auch dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

#### **7.7 Verkehrsflächen**

Im Bebauungsplan werden öffentliche und private Straßenverkehrsflächen zur Erschließung der Baugrundstücke und zum Anschluss an das örtliche Straßennetz festgesetzt. Über die Bundesstraße B 48 ist das Plangebiet zudem an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

#### **7.8 Private Grünflächen**

Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ wird sichergestellt, dass die Flächen von einer Bebauung freigehalten werden und der naturnahe Charakter der Grünflächen dauerhaft erhalten bleibt. Bauliche Anlagen, Ablagerungen sowie Zufahrten und Zuwegungen sind hier unzulässig. Die Flächen stehen demnach weder für eine privatgärtnerische noch für eine sonstige Nutzung (Lagerfläche, bauliche Anlagen etc.) zur Verfügung. In Verbindung mit der Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird der bestehende Grün- und Baumbestand dauerhaft gesichert.

#### **7.9 Wasserflächen**

Der im nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches verlaufende Graben (Gewässer 3. Ordnung) wird mit der Festsetzung einer Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Graben“ planungsrechtlich gesichert und damit von einer Bebauung freigehalten. Die festgesetzte Grabenparzelle enthält die Gewässersohle und die Uferböschung.

#### **7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien im Geltungsbereich kann die Versickerung von Niederschlagswasser in eingeschränktem Umfang erhalten und die Grundwasserneubildung weiterhin ermöglicht werden. Darüber hinaus trägt die Maßnahme zur Minimierung der Bodenversiegelung bei. Im Bebauungsplan ist deshalb festgesetzt, dass oberirdische PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind.

#### **7.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

Um eine angemessene Durchgrünung des künftigen Wohngebietes zu erreichen, sind mindestens 10 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, berechnet anhand

der festgesetzten GRZ inklusive zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, mit Sträuchern zu bepflanzen. Des Weiteren ist je Baugrundstück mindestens ein gebietseigener Laubbaum zu pflanzen. Die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten unterstützt die zügige Begrünung und Raumwirkung der Gehölze.

Die festgesetzten Pflanzgebote innerhalb des Geltungsbereiches bieten zusätzlichen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Weiterhin dienen sie der Aufwertung der Bodenfunktion und der Einbindung der baulichen Anlagen. Neben der optischen Aufwertung tragen die Vegetationsstrukturen zur Verbesserung der lufthygienischen und mikroklimatischen Verhältnisse im Plangebiet bei.

#### **7.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Mit der Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden die Gehölzbestände im Westen des Plangebiets sowie im Norden entlang der B 48 bauplanungsrechtlich gesichert. Die Lebensräume für Tiere und Pflanzen bleiben somit erhalten.

#### **7.13 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**

##### **Dachform, Dachneigung und Dachbegrünung**

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und fügen sich somit in das bestehende Ortsbild ein. Mit der Festsetzung von Flachdächern kann zudem flächeneffizient Wohnraum geschaffen werden. Weiterhin ermöglichen Flachdächer eine Dachbegrünung, die sich positiv auf die Regenwasserrückhaltung, die Wärmedämmung bzw. Kühlung von Gebäuden, das Mikroklima und das städtebauliche Erscheinungsbild auswirkt. Flachdächer mit einer zusammenhängenden Fläche ab 30 m<sup>2</sup> sind deshalb extensiv zu begrünen. Technische Dachaufbauten und Belichtungsflächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Aus der Kombination können sich zahlreiche Synergieeffekte ergeben: Die Dachbegrünung sorgt für eine niedrigere Umgebungstemperatur, wodurch der Wirkungsgrad der Anlage und somit der solare Energieertrag steigt. Im Gegenzug entstehen durch die von den Modulen ausgehende Verschattung wechselnde Standortbedingungen (unterschiedliche Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse), die zu einer Zunahme der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen können.

Doppelhäuser sind aus städtebaulich gestalterischen Gründen jeweils in einheitlicher Dachneigung, Gebäudehöhe und Firstrichtung auszuführen. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann so vermieden werden.

##### **Werbeanlagen**

Die unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen kann das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität eines Gebietes verringern. Aus diesem Grund wird ein Gestaltungsrahmen für Werbeanlagen festgesetzt.

Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen und Überdachwerbeanlagen werden ausgeschlossen, da sie eine besonders abstrahlende Wirkung entfalten und insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen können. Darüber hinaus werden Regelungen zur Begrenzung der Anzahl, der Höhe und der absoluten Größe von Werbeanlagen getroffen, um ein hochwertiges städtebauliches Erscheinungsbild zu erzielen.

## **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke wirkt sich eingriffsmindernd aus und trägt zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität im Plangebiet bei. Aus vorgenannten Gründen ist die Gestaltung nicht bebauter Grundstücksflächen in Form von Stein- und Schottergärten unzulässig.

## **Einfriedungen**

Einfriedungen werden mit einer Höhenbeschränkung festgesetzt, um ein hochwertiges sowie einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und eine gewisse Transparenz der städtebaulichen Strukturen zu erzielen. Gleichzeitig wird das Schutzbedürfnis der künftigen Bewohner berücksichtigt und höhere Einfriedungen im Bereich der Privatgärten zugelassen.

## **Anlagen zum Sammeln von Abfall**

Abfallanlagen können sich negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken, weshalb festgesetzt wird, dass Abfallsammelanlagen in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben sind.

### **7.14 Hinweise**

Folgende Belange wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Archäologische Bodenfunde,
- Altlasten,
- Kampfmittel,
- Artenschutz,
- Radon und
- Entwässerung.

## **8 Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

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

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

#### ***Versiegelungsbilanz***

Der Umfang der bisher möglichen Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Teilgebiet „In der Bruchwiese“, der für das Plangebiet ein Mischgebiet, ein Gewerbegebiet und eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

Im Mischgebiet, im Gewerbegebiet sowie für die öffentliche Verkehrsfläche ist gemäß dem Bebauungsplan eine vollständige Versiegelung der Fläche zulässig. Maßgeblich ist hierbei § 19 Abs. 4 BauNVO 1977, wonach Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen

zulässig sind, nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Unter Zugrundelegung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans ergibt sich somit eine zulässige Versiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 35.475 m<sup>2</sup>.

Unter Zugrundelegung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) inklusive zulässiger Überschreitung ergibt sich für das allgemeine Wohngebiet (WA) eine planungsrechtlich mögliche Versiegelung von ca. 11.565 m<sup>2</sup> und für das Mischgebiet von ca. 9.060 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen die festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen in einem Umfang von ca. 3.510 m<sup>2</sup>. In der Summe ist somit eine Versiegelung in der Größenordnung von ca. 24.135 m<sup>2</sup> planungsrechtlich möglich.

Durch den Bebauungsplan „In der Bruchwiese/Neuordnung“ kommt es demnach gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zu einer Reduzierung der planungsrechtlich möglichen Versiegelung im Geltungsbereich von ca. 11.340 m<sup>2</sup>.

## 8.2 Angaben zur Bau- und Betriebsphase

### Bauphase

Es sind Rodungsarbeiten erforderlich. Für die Freimachung des Baufeldes ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht wiederzuverwerten.

Baubedingte Umweltauswirkungen entstehen z. B. durch Baustellenverkehr und Baustelleneinrichtungen sowie durch den Baubetrieb. Die Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt und bei Beachtung der umweltfachlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bezeichnen.

Die Abwicklung des Baustellenverkehrs erfolgt über die Bundesstraße B 48 und die Straße Bruchwiese. Zum Schutz vor Stäuben während der Bauphase können Maßnahmen wie z.B. Befeuchtung staubender Materialien bei Abbruch, Einbau und Transport sowie undurchlässige Bauzäune eingesetzt werden.

### Betriebsphase

Hinsichtlich der Betriebsphase werden folgende Fachgutachten und Fachplanungen erstellt:

- Schallgutachten,
- Radongutachten,
- Fachbeitrag Artenschutz,
- Baugrundgutachten,
- Erschließungsplanung (Straße und Entwässerung).

Die vorgenannten Fachgutachten und Fachplanungen sind Grundlage für die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie der Entwicklung erforderlicher umweltfachlicher Maßnahmen. Kumulierende Wirkungen des vorliegenden Vorhabens mit Vorhaben im Umfeld sind nicht bekannt.

## 8.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Folgende Fachgesetze mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

1. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) / Landes-Immissionsschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LImSchG)

Von den vorhandenen Gewerbebetrieben sowie der Bundesstraße B 48 gehen Schallimmissionen aus. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist den immissions- und schallschutzrechtlichen Belangen im Sinne des BImSchG Rechnung zu tragen. Zur Beurteilung der Schallimmissionen wird ein Schallgutachten erstellt. Darüber

hinaus wird zur Beurteilung der Radonbelastung in der Bodenluft ein Radongutachten erstellt. Die Gutachten werden Gegenstand der Offenlage sein.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Bruchwiese/Neuordnung“ sind die Regelungen des BNatSchG und LNatSchG anzuwenden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Sinne des BauGB auszugleichen.

Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind die rechtlichen Bestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Es wird eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, die Gegenstand der Offenlage sein wird.

3. 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. Es wird eine Entwässerungsplanung erstellt, die Gegenstand der Offenlage sein wird.

4. 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, das Gegenstand der Offenlage sein wird.

#### **8.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Neuordnung des Gebiets sowie die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Sinne einer Nachverdichtung zum Inhalt, weshalb ein alternativer Standort nicht in Frage kommt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarem Umfeld überwiegt die Wohnnutzung. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Bruchwiese“ (Teilgebiet) festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete entsprechen somit nicht mehr den im Bestand vorhandenen Nutzungen. Es ist nicht zu erwarten, dass sich zukünftig wieder Nutzungen entwickeln, die der Zweckbestimmung der festgesetzten Baugebiete entsprechen. Weiterhin birgt die gewerbliche Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO erhebliches Konfliktpotenzial im Hinblick auf die Wohnnutzung. Aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht ist demnach eine gewerbliche Nutzung außerhalb des Mischgebietes nicht sinngemäß. Das Plangebiet bietet aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung und den erschließungstechnischen Anlagen gute Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen. Das Vorhaben stellt eine sinnvolle Erweiterung des südlich angrenzenden Wohngebiets „Auf den acht Morgen“ dar. Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist aufgrund des nördlich angrenzenden Lebensmittelmarktes gegeben und fußläufig erreichbar. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen können mit der Ausweisung eines Mischgebietes planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus dient das geplante Mischgebiet im Sinne der Nutzungsstaffelung als Immissionspuffer zwischen dem angrenzenden Gewerbegebiet im Norden und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet im Süden.

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

### **8.5.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit**

#### Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Wohngebäude und Gewerbebetriebe. Bei den Betrieben handelt sich um eine Kfz-Werkstatt, einen Betrieb für Gebäudetechnik, einen Malerbetrieb sowie ein Ingenieurbüro.

#### *Schallimmissionen*

Schallimmissionen ergeben sich für den Geltungsbereich in der Bestandssituation durch die nördlich gelegenen Gewerbebetriebe sowie die östlich außerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Bundesstraße B 48.

#### *Radon*

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>) mit lokal hohem Radonpotenzial (> 100.000 Becquerel/m<sup>3</sup>) in und über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde (LGB, 2019).

#### Auswirkungen

##### *Schallimmissionen*

Hinsichtlich der Gewerbelärm- und Straßenverkehrslärmimmissionen wird ein Schallgutachten vom Sachverständigenbüro GSB erstellt, das Gegenstand der Offenlage sein wird.

##### *Radon*

Zur Beurteilung der Radonbelastung in der Bodenluft wird ein Radongutachten vom Sachverständigenbüro GeoConsult Rein erstellt, das Gegenstand der Offenlage sein wird.

### **8.5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Flächen und Objekte nach dem Naturschutzrecht (MUEEF, 2021).

Für den Bebauungsplan wird derzeit eine artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz erstellt, die Gegenstand der Offenlage sein wird.

### **8.5.3 Schutzgut Boden und Fläche**

#### Bestand

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend anthropogen überprägte Böden. Die im Zentrum des Plangebietes gelegenen Freiflächen werden als Pferdekoppel und Reitplatz genutzt. Im Westen und Osten des Plangebietes befinden sich Gehölzflächen. Die natürlichen Bodenfunktionen der anthropogen vorbelasteten Böden sind bereits eingeschränkt.

Es wird ein Baugrundgutachten vom Sachverständigenbüro Rubel & Partner erstellt, das Gegenstand der Offenlage sein wird.

#### Auswirkungen

Durch das Vorhaben werden überwiegend anthropogen vorbelastete Flächen in Anspruch genommen. Die Gehölzflächen im Westen des Geltungsbereiches werden mit der Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erhalten und bauplanungsrechtlich gesichert. Wie in Kapitel 8.1 dargelegt,

wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine Versiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 24.135 m<sup>2</sup> planungsrechtlich ermöglicht. Im Bereich versiegelter Flächen kommt es zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Bruchwiese“ kommt es durch die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Bruchwiese/Neuordnung“ im Geltungsbereich zu einer Reduzierung der planungsrechtlich möglichen Versiegelung um ca. 11.340 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden und Fläche ergeben sich somit positive Effekte durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

#### **8.5.4 Schutzgut Wasser**

##### Bestand

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten sowie gesetzlichen Überschwemmungsgebieten (MKUEM, 2021). Im nördlichen Randbereich des Plangebiets verläuft ein Graben (Gewässer 3. Ordnung). Östlich außerhalb des Geltungsbereichs verläuft zudem die Alsenz, ein Gewässer 2. Ordnung mit gesetzlich festgesetztem Überschwemmungsgebiet. Ein Teilbereich außerhalb der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist zudem als überschwemmungsgefährdetes Gebiet dargestellt (siehe Abbildung 4).

Durch die bestehende Versiegelung im Plangebiet ist das Wasserrückhaltevermögen, die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds für Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung bereits eingeschränkt.

##### Auswirkungen

Aufgrund der Flächenversiegelung kommt es in Teilbereichen zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien im Plangebiet und durch grünordnerische Festsetzungen wie Erhaltflächen, Baumpflanzungen, Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie Dachbegrünung wird der Verschärfung des Oberflächenabflusses entgegengewirkt.

Der im nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches verlaufende Graben (Gewässer 3. Ordnung) wird mit der Festsetzung einer Wasserfläche planungsrechtlich gesichert und damit von einer Bebauung freigehalten. Entsprechende Schutzabstände sind einzuhalten.

Es wird eine Entwässerungsplanung vom Ing.-Büro Giloy&Löser erstellt, die Gegenstand der Offenlage sein wird.

#### **8.5.5 Schutzgut Klima / Luft**

##### Bestand

Die Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs tragen zur Kaltluftproduktion bei. Die Kaltluft fließt aufgrund des Südwest-Nordost-Gefälles in Richtung der Bundesstraße.

##### Auswirkungen

Die Flächen für die Kaltluftproduktion werden in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der Lage des Geltungsbereichs im ländlichen Raum und des hohen Angebots an Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen im Umfeld, besitzt die Fläche eine vergleichsweise geringe klimaökologische Bedeutung. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### **8.5.6 Schutzgut Landschaft**

#### Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Soonwald - Nahe“ (NTP-071-004) und des Landschaftsschutzgebietes „Nahetal“ (07-LSG-7133-001). Allerdings besteht für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan, weshalb der Geltungsbereich von den Schutzbestimmungen der vorgenannten Schutzgebiete ausgenommen ist.

Bedingt durch die bestehenden baulichen Anlagen ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet. Insbesondere die großen Baumassen und Stellplatzanlagen der Gewerbebetriebe bestimmen das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes.

#### Auswirkungen

Die geplante Neuordnung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gebietes. Die Gehölzflächen im Westen und Osten des Plangebiets wird erhalten und mit der Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bauplanungsrechtlich gesichert. Das Vorhaben fügt sich aufgrund der festgesetzten Vollgeschosse und Gebäudehöhen in das bestehende städtebauliche Umfeld ein. Darüber hinaus tragen die Begrünungsmaßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft ergeben sich positive Effekte durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

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

#### Bestand

Bau- oder Bodendenkmälern sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie dessen Umfeld nicht bekannt.

Mittig durch das Plangebiet verläuft eine 20 kV-Freileitung mit einem Schutzstreifen von 10 m beiderseits der Trassenachse.

Darüber hinaus verlaufen innerhalb des Geltungsbereiches oberirdisch verlegte und erdverlegte Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Diese sind bei Bauarbeiten zu beachten.

#### Auswirkungen

Die 20 kV-Freileitung wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger (Pfalzwerke Netz AG) rückgebaut und unterirdisch neu verlegt. Die zukünftig erdverlegte 20 kV-Leitung wird vollständig außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen. Hierzu gab es bereits Gespräche zwischen der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach und der Pfalzwerke Netz AG.

Auswirkungen auf das Schutzgut sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### **8.5.8 Wechselwirkungen**

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung werden zunächst die bestehenden Nutzungen fortgeführt. Allerdings wäre unter Zugrundelegung des rechtskräftigen Bebauungsplans eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung sowie eine nahezu vollständige Versiegelung der Flächen zulässig. Damit ist der Verlust von Böden und Bodenfunktionen sowie eine Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses verbunden. Darüber hinaus können Konflikte

zwischen der Wohnnutzung und den Gewerbebetrieben aufgrund von betrieblichen Emissionen, wie z.B. Lärm, Staub und Gerüchen, nicht ausgeschlossen werden. Positive Veränderungen hinsichtlich des zulässigen Störgrades gewerblicher Nutzungen, des Anteils begrünter Flächen sowie des Versiegelungsgrads bleiben aus.

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

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

Für das Plangebiet werden nach derzeitigem Kenntnisstand die nachfolgend dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen abgeleitet. Die Maßnahmen werden unter Zugrundelegung der zu erstellenden Fachgutachten zur Offenlage ergänzt.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Beachtung der Vorgaben der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4.
- Rodung von Gehölzen und Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.
- Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch Festsetzung von privaten Grünflächen mit Erhaltsbindung, Baumpflanzungen, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Dachbegrünung.
- Auswahl entsprechender Leuchtmittel zur Minderung der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichteinwirkungen bzw. -effekte.

#### Schutzgut Boden und Fläche

- Schutz des Oberbodens durch Abschieben und getrennte Lagerung gemäß DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und Wiederverwertung des Aushubmaterials.
- Beschränkung der Versiegelung auf das nutzungsbedingt notwendige Maß durch Festsetzung der Grundflächenzahl.

#### Schutzgut Wasser

- Herstellung der PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Umsetzung von Dachbegrünungen.

#### Schutzgut Landschaft

- Landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse), durch gestalterische Festsetzungen (Dachform, Werbeanlagen, Einfriedungen) sowie durch grünordnerische Festsetzungen (Baumpflanzungen, private Grünflächen mit Erhaltsbindung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Dachbegrünung).

### **8.7.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Wie in Kapitel 8.1 dargelegt, kommt es durch den Bebauungsplan „In der Bruchwiese/Neuordnung“ gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zu einer Reduzierung der planungsrechtlich möglichen Versiegelung im Geltungsbereich von ca. 11.340 m<sup>2</sup>. Somit ist für die geplanten baulichen Eingriffe nach derzeitigem Kenntnisstand kein Ausgleich erforderlich. Es wird eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, aus der sich gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen ergeben können.

**8.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt**

Unter Zugrundelegung der in Kapitel 8.7 definierten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

**8.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse**

*Wird zur Offenlage ergänzt.*

**8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

*Wird zur Offenlage ergänzt.*

**9 Flächenbilanz**

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

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 18.758
Mischgebiet (MI)	ca. 11.933
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.422
• davon öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.657
• davon private Verkehrsfläche	ca. 764
Private Grünfläche	ca. 2.097
Wasserfläche	ca. 637
<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>ca. 36.846</b>

Mainz, den 21.07.2021



JESTAEDT + Partner

## 10 Quellenverzeichnis

LGB – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2019): Online-Bodenkarten, elektronisch veröffentlicht unter: <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-bodenkarten.html> (Stand: September 2019). Mainz.

MKUEM – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT - ABTEILUNG WASSERWIRTSCHAFT (2021): Internetseite: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> (Stand: Juli 2021). Mainz.

MUEEF – MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2021): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/) (Stand: Juli 2021). Mainz.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2014): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, elektronisch veröffentlicht unter: <http://www.pg-rheinhessen-nahe.de/neuaufstellung-des-regionalen-raumordnungsplanes/> (Stand: Juli 2021). Mainz.

VERBANDSGEMEINDE BAD KREUZNACH (1999): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach (ehem. Bad Münster am Stein – Ebernburg). Bad Kreuznach.