

# Bebauungsplan „Zum Allengrund“

in der  
Ortsgemeinde Altenbamberg

Planteil A

- Bebauungsplan „Zum Allengrund“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -  
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -  
- Empfehlungen und Hinweise -

## Teil C

## Begründung

Teil D

- Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -
  - (2) Schnitt A-A -
- (3) Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers -
  - (4) Entwässerungskonzept -
- (5) Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Zum Allengrund“  
in der Ortsgemeinde Altenbamberg -
- (6) Gutachtliche Stellungnahme zu den auf die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Zum Frauenkopf“  
in Altenbamberg einwirkenden Geräuschmissionen durch Straßenverkehr -





## Teil C

### 4. Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

#### Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altenbamberg in seiner Sitzung am \_\_\_\_ den Bebauungsplan „Zum Allengrund“ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Gemeinderats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Altenbamberg, den \_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister



## 4.1 Verfahren

Der Bebauungsplan „Zum Allengrund“ wird unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB erstmals aufgestellt und soll ein in Ortsrandlage gelegenes Areal über eine Anbindung an das bestehende örtliche Straßennetz einer Bebauung i.S. eines allgemeinen Wohngebietes zuführen. Innerhalb des rd. 2,5 ha großen Plangebietes werden rd. 1,5 ha neue Wohnbauflächen festgesetzt.

### 4.1.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 29.05.2017 eröffnet der Gesetzgeber für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln (§ 13b BauGB).

Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um Wohnnutzungen handelt, die sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen und deren Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 1,0 ha betragen.

Der Anwendungsbereich des § 13b BauGB ist - wie nachstehend dargelegt - erfüllt:

- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (§ 13b Satz 1 BauGB):  
Fläche Bauland (WA-Gebiet) 14.795 m<sup>2</sup> x zulässige GRZ 0,4 = 5.918 m<sup>2</sup>
- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB)
- der Bebauungsplan dient der Unterbringung von Wohnnutzung (§ 13b Satz 1 BauGB). Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt; die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen – hiervon ausgenommen ausnahmsweise zulässig je Einzelhaus max. eine Ferienwohnung i.S.d. § 13a Satz 2 BauNVO und ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO (s. hierzu Teil C, Ziffer 4.13.1)
- das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 13b Satz 1 BauGB)
- das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet und der Satzungsbeschluss kann bis zum 31. Dezember 2021 gefasst werden (§ 13b Satz 2 BauGB)

Die Abwicklung der Planaufstellung kann - wie nachstehend dargelegt - im beschleunigten Verfahren erfolgen:

- durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind liegen nicht vor
- keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- kein Umweltbericht nach § 2a BauGB
- kein Hinweis auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB
- keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- kein Monitoring nach § 4c BauGB
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung
- Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt



- keine frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

#### 4.1.2 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB) durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Altenbamberg am	21.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. __ vom	
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt Nr. __ vom	
Auslegung (gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	bis einschließlich
Beteiligung der Behörden (gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	bis einschließlich
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Altenbamberg am	
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung als Satzung (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt Nr. __ vom	

## 4.2 Planungsanlass und -erfordernis

Für das Gebiet „Zum Allengrund“ westlich der Ortsgemeinde Altenbamberg im Anschluss an den Bebauungsplan für das Teilgebiet „Auf dem Allengrunde, Auf den acht Morgen, Auf dem Fachreche“ und den Bebauungsplan für das Teilgebiet „Auf den acht Morgen“ hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altenbamberg am 21.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Allengrund“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan „Zum Allengrund“ soll Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen und zur Eigenentwicklung der Ortsgemeinde beigetragen werden. Der ortsverbundenen Bevölkerung sollen Möglichkeiten geschaffen werden, Wohneigentum in der infrastrukturell sehr gut entwickelten und auch verkehrlich gut angebundenen Ortsgemeinde zu entwickeln.

Hierfür wird die in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg dargestellte bestehende und geplante Wohnbaufläche westlich des bestehenden Wohngebietes „Auf dem Allengrunde“ in der Gemarkung der Ortsgemeinde Altenbamberg in Anspruch genommen und überplant.

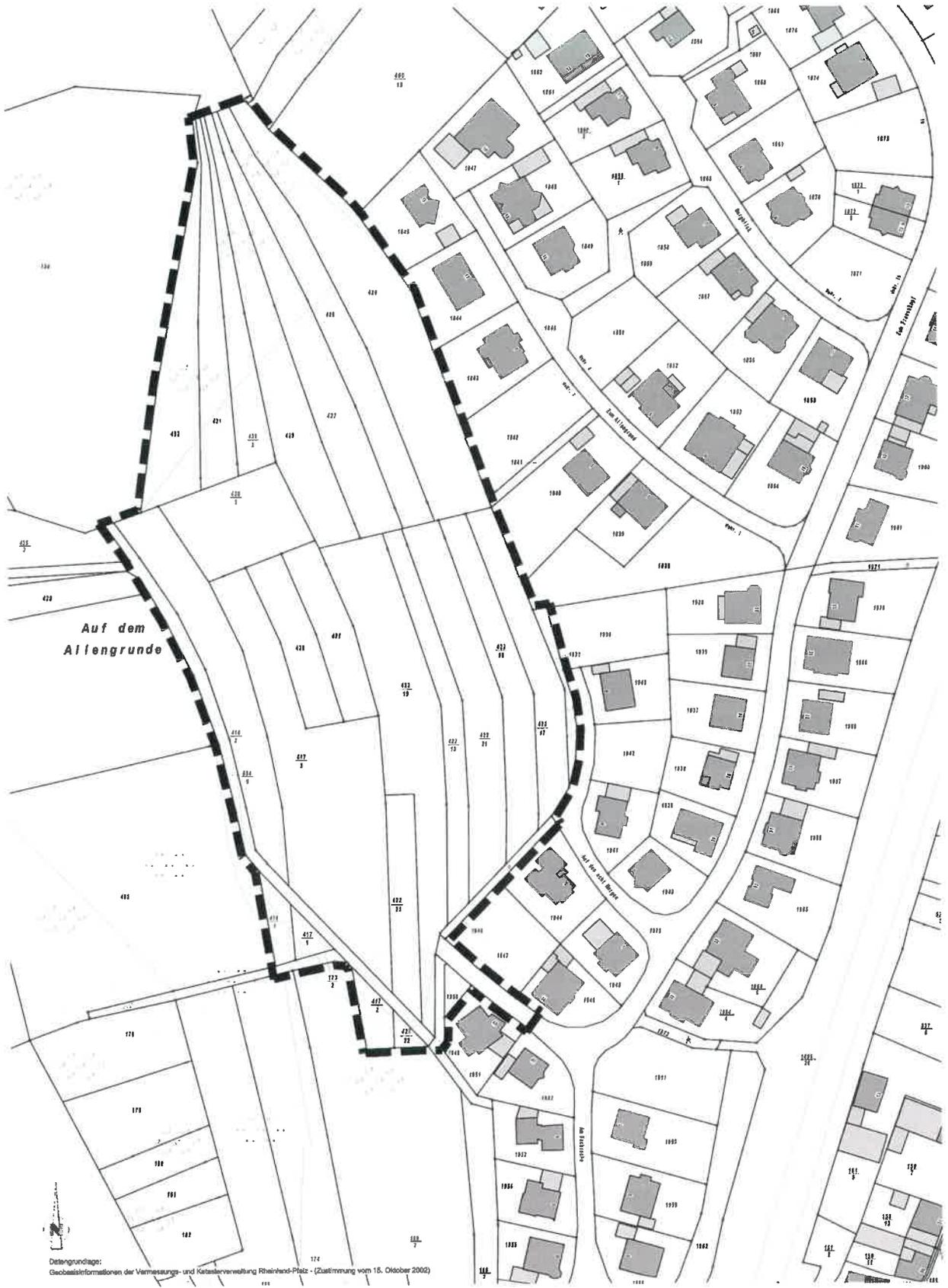
Eine standortbezogene Alternativenprüfung fand auf der Ebene des Bebauungsplans aufgrund der vorgenannten Ausführungen nicht statt.

## 4.3 Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zum Allengrund“ hat eine Größe von insgesamt ca. 2,5 ha.

Er umfasst in der Gemarkung Altenbamberg die Flurstücke Nr. 416/1, 416/2, 417/1, 417/2, 417/3, 420, 421, 422/13, 422/15, 422/17, 422/19, 422/21, 422/22, 422/23, 424, 426, 427, 429, 430/2, 430/3, 431, 432, 1933, 1948, 1950 sowie teilweise die Grundstücke Fl.-Nrn. 173/2, 534/6, 1949 und 1972.

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan oder dem Planteil A zum Bebauungsplan entnommen werden.



Datengrundlage:  
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zum Allengrund“



#### 4.4 Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (RROP 2014)

„Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hat den Regionalen Raumordnungsplan für die Region Rheinhessen-Nahe auf der Basis des 2008 und 2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) neu aufgestellt. Er enthält Grundsätze und Ziele für die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der regionalen Räume. [...] Der neue Regionale Raumordnungsplan bildet die Grundlage für die Flächennutzungspläne der Städte und Verbandsgemeinden in der Region Rheinhessen-Nahe. Es gilt nun, die dort festgelegten Ziele umzusetzen.“<sup>1</sup>

Die Ortsgemeinde Altenbamberg wird im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (RROP 2014) als Eigenentwicklungsgemeinde ohne besonderer Funktionszuweisung aufgeführt. Demnach soll die Gemeinde lt. RROP 2014 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 und
- die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern.

Das Plangebiet „Zum Allengrund“ wird in der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan als „Wohnbaufläche FNP“ dargestellt. Im RROP 2014 selbst, wird das Plangebiet als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ dargestellt. Im Norden, Westen und Südwesten angrenzend ist dem Planwerk ein „Vorbehaltsgebiet Wald und Forstwirtschaft (G)“ überlagert mit „Vorranggebiet Ressourcenschutz Forst/Grundwasserschutz (Z)“ zu entnehmen. Im Osten und Südosten befinden sich „Siedlungsflächen Wohnen“. Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines großräumigen Vorbehaltsgebietes Regionaler Biotopverbund (G). Gem. Kap. 3.3, G 59, S. 42, kennzeichnen Vorbehaltsgebiete für den regionalen Biotopverbund Bereiche, in denen den Belangen des Arten- und Biotopschutzes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Maßnahmen bzw. Vorhaben grundsätzlich ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Im Rahmen des Planverfahrens Bebauungsplan „Zum Allengrund“ wurde ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt (s. Teil D zum Bebauungsplan), mit dem die naturschutzfachlichen Belange sachgerecht dargestellt werden. Er dient als Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren und wurde bei der weiteren B-Planbearbeitung berücksichtigt.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen 2014 (RROP 2014)

Der in § 1 Abs. 4 BauGB verankerten Anpassungspflicht von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung wird somit Rechnung getragen.

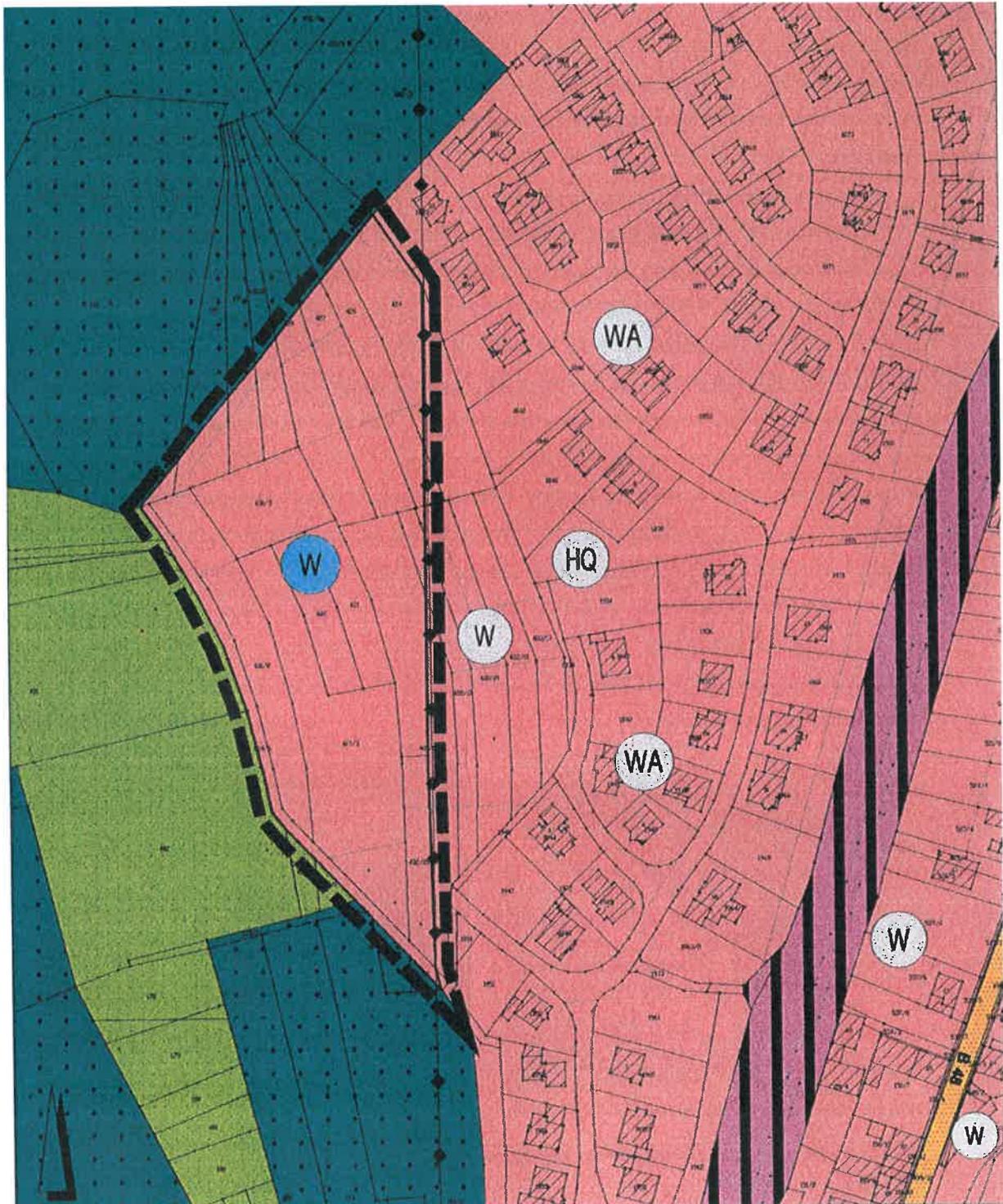
<sup>1</sup> Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Gesamtfortschreibung 2014 und Teilfortschreibung, Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Vorwort



#### 4.5 Verhältnis zum Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg – 2. Fortschreibung

Mit vorliegendem Bebauungsplan werden die im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg (2. Fortschreibung) dargestellten Wohnbauflächen (Bestand und Planung) als allgemeine Wohngebietsflächen mit direkter Anbindung an Altenbamberg ausgewiesen.

Somit wird vorliegender Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg – 2. Teilfortschreibung – mit der Darstellung einer ca. 1,4 ha großen Wohnbaufläche auf einer bisher von Bebauung freizuhaltende Fläche für die Landwirtschaft westlich des bestehenden Wohngebietes „Auf dem Allengrunde“ in der Gemarkung der Ortsgemeinde Altenbamberg.



#### 4.6 Wohnbauflächenbedarf

Die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben zum Bedarf an Wohnbauflächen wurde im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung (2. FNP-Fortschreibung) ausführlich geprüft und als gegeben angesehen.<sup>2</sup>

Hierzu wird ausgeführt, dass Bad Münster am Stein-Eberburg an seine Entwicklungsgrenzen gestoßen ist und sich bereits bei der Neuaufstellung des FNP eine interkommunale Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden Altenbamberg und Feilbingert eingestellt hat. Diese Gemeinden sollen auch Entlastungsfunktionen für Bad Münster am Stein-Eberburg erfüllen. „Auch die landesplanerische Stellungnahme war bereits zu dem Schluss gekommen, dass „aufgrund der vorhandenen Schienenanbindung der Ortsgemeinde und der zwischenzeitlich geschaffenen wohnungsnahen Versorgungsmöglichkeiten durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (...) grundsätzlich keine Bedenken [bestehen], das Baugebiet in der vorgesehenen Größe zu erweitern.“<sup>3</sup>

#### 4.7 Naturpark Soonwald-Nahe und Landschaftsschutzgebiet Nahetal

Das Plangebiet liegt im Randbereich des insgesamt ca. 73.500 ha großen Naturparks „Soonwald-Nahe“ (NTP-071-004). Allerdings gelten die Schutzbestimmungen des § 6 der entsprechenden Landesverordnung vom 28.01.2005 (GVBl S. 46), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.05.2014 (GVBl. S. 76) gemäß § 7 der Verordnung nicht für „Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist; dies gilt auch für einen künftigen Bauleitplan, sofern die zuständige Naturschutzbehörde zugestimmt hat“.

Ferner liegt das Plangebiet am südlichen Rand des rd. 7.000 ha großen Landschaftsschutzgebietes „Nahetal“ (LSG-7133-001, Rechtsverordnung vom 11.07.1972).

Der zuständigen Naturschutzbehörde wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme und Äußerung zur Inanspruchnahme einer Randfläche von o.g. Schutzgebieten gegeben.

*[Ergänzung erfolgt nach Planverfahrensschritt]*

#### 4.8 Beschaffenheit des Plangebietes, vorhandene Nutzungen, planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortsgemeinde Altenbamberg, wird landwirtschaftlich als Grünlandflächen genutzt und von einer Nord-Süd verlaufenden 20-kV-Freileitung gekreuzt. Östlich und südlich des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung der Ortsstraßen „Zum Allengrund“, „Zum Frauenkopf“ und „Auf den acht Morgen“ mit Einzelhäusern. Begrenzt wird das Plangebiet im Westen durch einen Wirtschaftsweg und im Nordwesten durch eine Waldfläche.

In der Ortsstraße „Auf den acht Morgen“ verläuft ein Mischwasserkanal und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze des B-Planes für das Teilgebiet "Auf dem Allengrunde, Auf den acht Morgen, Auf dem Fachreche" eine Regenwasserleitung.

Der Hochpunkt des Plangebietes befindet sich im Westen bei ca. 166,5 m ü. NN. Von dort fällt das Gelände nach Ost/Nordost. Der Tiefpunkt liegt an östlicher Plangebietsgrenze im Anschlussbereich an o.g. Regenwasserleitung bei ca. 142,5 m ü. NN.

<sup>2</sup> Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Eberburg – 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Ausweisungen bzw. Umwidmungen von Flächen in den Gemarkungen Altenbamberg, Feilbingert und Oberhausen), Dörhöfer & Partner, Engelstadt, April 2009, S. 8

<sup>3</sup> ebenda, S. 9



Der Bebauungsplan „Zum Allengrund“ wird erstmalig aufgestellt. Er passt sich gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung an und wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Eberburg (2. Fortschreibung) entwickelt.

#### 4.9 Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

Gemäß § 13b BauGB gilt bis zum 31.12.2019 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung für den sogenannten kleinräumigen Typ 1 - Bebauungsplan mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (im vorliegenden Bebauungsplan sind es 5.918 m<sup>2</sup>) - Eingriffe als i.S. des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; das naturschutzfachliche Vermeidungsgebot ist hingegen weiterhin zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein Fachbeitrag Naturschutz vom Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumplanung LF-Plan, Rodenbach erstellt (s. Teil D zum Bebauungsplan), mit dem die naturschutzfachlichen Belange sachgerecht dargestellt werden. Der Bericht beschreibt die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft (s. hierzu auch Teil C, Ziffer 4.16). Er dient als Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren und wurde bei der weiteren B-Planbearbeitung berücksichtigt.

Die im Fachbeitrag Naturschutz aufgeführten Beeinträchtigungen der Schutzgüter können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert bzw. auf ein unerhebliches Maß eingeschränkt werden (Fachbeitrag Naturschutz, Anlage „Maßnahmenplan“). Die erforderlichen Maßnahmen können als landespflegerische Festsetzungen der Planurkunde und dem Textteil B „1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ sowie dem Textteil B „3. Empfehlungen und Hinweise“ als solche entnommen werden.

#### 4.10 Artenschutzrechtliche Belange

Mit dem Fachbeitrag Naturschutz erfolgt auch die Prüfung zum Artenschutz (s. Teil D, gesonderter Teil der Begründung, Fachbeitrag Naturschutz, Kap. 5). Als Grundlage für die Prüfung wurde eine durch das Büro LF-Plan im Februar 2019 durchgeführte artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung herangezogen. Die Daten und Ergebnisse der Potenzialabschätzung wurden für die vorliegende Prüfung verwendet. Die Ermittlung der für das Planungsgebiet potenziell artenschutzrechtlich- und planungsrelevanten Arten erfolgte über die Auswertung öffentlich zugänglicher Quellen (z.B. ARTeFAKT, ArtenAnalyse, usw.) sowie mittels durchgeführter Ortsbesichtigung (Begutachtung der örtlichen Biotopausstattung).

Das mit dem Fachbeitrag Naturschutz beauftragte Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung LF-Plan kommt zu folgendem Ergebnis:

„Hinsichtlich planungsrelevanter Arten ist durch das vorliegende Vorhaben vordergründig die lokale Vogelwelt sowie einzelne Individuen der Schlingnatter betroffen. Durch die Realisierung der Planung geht ein pot. Nahrungshabitat für im Umfeld des Plangebietes brütende Vögel verloren und es können während der Baumaßnahmen zur Anlage der Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser einzelne brütende Individuen verletzt oder getötet werden. Zur Vermeidung der Verletzung von Vögeln werden entlang des Randbereiches des im Norden befindlichen Gebüsches Vergrümmungsmaßnahmen festgesetzt, um eine Besiedlung von Vögeln während der Baumaßnahmen zu vermeiden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass eine Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutphase erfolgt und die vorhandenen Vogelkästen umgesetzt werden müssen.“



Durch die Empfehlung einer naturnahen Gartengestaltung, sowie die Begrünung der Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird gewährleistet, dass im Plangebiet weiterhin Nahrungsräume für die Avifauna vorliegen. Hinsichtlich der Schlingnatter werden neue Ruhestätten angelegt und es wird durch eine Bauzeitenbeschränkung und die Überwachung der Bauarbeiten durch eine ökol. Baubegleitung sichergestellt, dass Beeinträchtigungen der Schlange ausbleiben.“<sup>4</sup>

Der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung ist zu entnehmen, dass bei Einhaltung der aufgestellten Vermeidungsmaßnahmen es zu keinen Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 BNatSchG kommen wird.

Details können dem als Teil D (gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan) beigefügtem Fachbeitrag Naturschutz und der als Anlage 5 zum Bebauungsplan beigelegten artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung gemäß § 44 BNatSchG entnommen werden.

#### 4.11 Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

#### 4.12 Städtebauliche Konzeption, Planinhalte

Die städtebauliche Konzeption baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme / -analyse, den Vorgaben und Anregungen des Ortsgemeinderats und des Bauamts der VG-Verwaltung Bad Kreuznach und Empfehlungen des Planungsbüros für Landschaftsökologie und Freiraumplanung LF-Plan auf:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit rd. 31 neuen Bauplätzen
- Einzelhaus- und Doppelhausbebauung möglich
- Ausweisung eines öffentlichen Grünstreifens entlang der Böschungsf Flächen mit Wildbienenbesatz, um die Fortpflanzungsstätten zu erhalten
- Ausweisung der Flächen für Wald i.S. des Bestandschutzes
- landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft
- öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes mit Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung kombiniert mit landespflegerischen Maßnahmen
- Stichstraßensystem zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung mit Anschluss an die Ortsstraße „Zum Frauenkopf“ und Wendemöglichkeiten, ausgelegt für ein 2-achsiges Müllfahrzeug
- Aufnahme und Anbindung des bestehenden Wirtschaftswegenetzes im Südosten des Plangebietes
- Aufnahme und Anbindung des bestehenden Fußwegenetzes im Osten des Plangebietes (Verbindung zur Ortsstraße „Zum Allengrund“)
- Ausweisung eines Geh-/Fahr- und Leitungsrechts für die beabsichtigte Erdverlegung der 20-kV-Freileitung und Neuverlegung der Entwässerungsleitungen
- Übernahme des bestehenden Fußweges im Süden des Plangebietes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für das Teilgebiet "Auf dem Allengrunde, Auf den acht Morgen, Auf dem Fachreche" mit seinen Änderungen

<sup>4</sup> Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Zum Allengrund“ in der Ortsgemeinde Altenbamberg, LF-Plan, Rodenbach, Oktober 2019, S. 23



- Möglichkeit der Verbindung zum Baugebiet „In der Bruchwiese“ durch Zuteilung erforderlicher öffentlicher Flächen i.S. einer zukunftsorientierten Planung (möglicher 2. Bauabschnitt mit Entlastung vorhandener Anliegerstraße infolge einer weiteren Ausfahrt zur B 48 und zusätzlicher Möglichkeiten der Ver- und Entsorgung)

#### 4.12.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan trifft einheitliche Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (WA) wie folgt:

- mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4
- mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,8
- mit abweichender Bauweise, wobei die straßenseitige Länge eines Einzelhauses max. 25 m und die einer Doppelhaushälfte max. 15 m betragen darf (ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise)
- mit einheitlicher max. Firsthöhe (FH max. 11,00 m)
- mit einheitlicher max. Wandhöhe für den WA-Bereich A (WH max. 8,00 m) und unter Berücksichtigung der Topografie im WA-Bereich B die Vorgabe der max. zulässigen bergseitigen und talseitigen Wandhöhe (WH b max. 8,00 m und WH t max. 9,00 m)
- mit einheitlicher Zahl der Wohnungen; je Einzelhaus max. 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung
- mit einheitlichen Vorschriften hinsichtlich Dachgauben, -einschnitten und -eindeckung sowie Einfriedungen

#### 4.12.2 Umweltschutz, Freiraumgestaltung, Grünordnung, Klimaschutz und Energieeinsparung

Die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes dient der Versickerung, Verdunstung, Rückhaltung sowie der zeitverzögerten und gedrosselten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sowie des topografisch bedingt zufließenden Außengebietswassers und trägt den Belangen des Naturschutzes Rechnung.

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze wird im Bereich der vorhandenen Böschungfläche eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um die Fortpflanzungsstätten der dort vorkommenden Wildbienen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Der Waldrand im Nordwesten des Plangebietes wurde vermessungstechnisch lagemäßig aufgenommen und als Fläche für Wald - überlagert mit einem Erhaltungsgebot unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und Beachtung des Entwicklungszieles und der Vorgaben der §§ 39 ff und 44 ff BNatSchG - im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Höhen angrenzender Baumbestände sind bis zu einem 30m-Abstand zur geplanten WA-Gebietsgrenze vermessungstechnisch aufzunehmen. Bäume, die innerhalb des 30m-Abstandes stehen, sind auf ihre Standsicherheit hin zu überprüfen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind ggf. vor Beginn eventueller Bauarbeiten forstliche Eingriffe in Abstimmung mit dem Waldeigentümer und der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Der Bestand sollte hinsichtl. abgehende Bäume und Äste hin in regelmäßigen Abständen überprüft werden.

Der Bebauungsplan übernimmt die im Fachbeitrag Naturschutz empfohlenen landespflegerischen Maßnahmen als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese erstrecken sich sowohl auf die öffentlichen Grünflächen als auch auf die privaten Baugrundstücke.

Die Privatgärten können nach Südwesten, Süden bzw. Südosten orientiert werden. Die Wohngebäude können so errichtet werden, dass Anlagen für erneuerbare Energien, insbesondere Solaranlagen, optimal eingesetzt werden können. Dies ermöglicht die freie Wahl an Dachform und -neigung bei freigestellter Firstrichtung.



#### 4.12.3 Erschließung, Infrastruktur, Entwässerungskonzept

Um im Plangebiet entsprechende Bebauungsmöglichkeiten bieten zu können, ist ein zusätzliches Erschließungssystem erforderlich. Die verkehrstechnische Erschließungskonzeption sieht eine Anbindung an die Ortstraße „Zum Frauenkopf“ vor.

Die Planstraße A verläuft rd. 150 m in nördlicher Richtung in einer Höhe von ca. 147 m ü. NN. bis ca. 160 m ü. NN und endet mit einer Wendemöglichkeit für ein 2-achsiges Müllfahrzeug. Der vorhandene Wirtschaftsweg entlang der westlichen Plangebietsgrenze und der in westliche Richtung führende werden im südlichen Teilabschnitt der Planstraße A angebunden. Ferner wird der bestehende Wirtschaftsweg nordwestlich des Anwesens „Zum Frauenkopf 43“ in die Erschließungskonzeption eingebunden.

Im Zuge der weiteren Planbearbeitung wurde der Anknüpfungsbereich Planstraße A / Zum Frauenkopf detailliert betrachtet. Die mit Vertretern der Ortsgemeinde und Verbandsgemeindeverwaltung abgestimmte Fahrbahneinengung auf einer Länge von 15,0 m durch Aufpflasterung entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze des Anwesens Frauenkopf 43 trägt in diesem Bereich zur Verkehrsberuhigung bei. Die Aufpflasterung erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Garagenzufahrt. Ein Begegnungsfall wird mit zwei zu setzenden Pollern auf der gegenüberliegenden Straßenseite künftig ausgeschlossen sein.

An die Planstraße A ist in östlicher und danach nördlicher Richtung eine zweite Stichstraße (Planstraße B, rd. 190 m Straßenlänge) angeschlossen. Der Anschlussbereich liegt bei rd. 154 m ü. NN und die Wendeanlage für ein 2-achsiges Müllfahrzeug in einer Höhe von ca. 148 m ü. NN. Am Kopfende der Planstraße B werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, um die verkehrs-, ver- und entsorgungstechnische Verbindungsmöglichkeit zum nördlich gelegenen Baugebiet „In der Bruchwiese“ gewährleisten zu können. Zudem erfolgt über die Planstraße B die fußläufige Verbindung zur Straße „Zum Allengrund“.

Die Erschließungsstraßen wurden auf der Grundlage des digitalen Geländemodells lage- und höhenmäßig bereits auf einen Endausbau hin geplant. Damit können die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die für die Herstellung des Straßenkörpers auf den Privatgrundstücken und öffentlichen Grünflächen erforderlich sind, in der Planurkunde dargestellt werden.

Der Neubau der Planstraße A und B erfolgt mit einer Regelbreite von 7,00 m. Die Anbindung an den Wirtschaftsweg entlang der westlichen Plangebietsgrenze bzw. an den in westlicher Richtung abgehenden ist in einer Regelbreite von 4,00 m geplant; die Fläche für die fußläufige Verknüpfung ist ebenfalls in einer Breite von 4,00 m ausgewiesen.

Die Versorgungsleitungen in der Straße „Zum Frauenkopf“ (Bereich Haus-Nr. 41 / 43) werden herangezogen, um das Baugebiet mit Strom und Trinkwasser zu versorgen. In den neuen Erschließungsstraßen können die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eine weitere Anschlussmöglichkeit für die Wasserversorgung besteht in der Straße „Zum Allengrund“.

Der Leitungsverlauf der bestehenden 20 kV-Freileitung kann der Planurkunde entnommen werden. Die tatsächliche Lage ergibt sich allerdings allein aus der Örtlichkeit. Über die Erdverlegung der das Plangebiet querenden 20-kV-Freileitung in den geplanten öffentlichen Verkehrsraum (Planstraße A, B, Wirtschaftsweg) bzw. in öffentliche Grünflächen fanden bereits bei Planungsbeginn Gespräche / Abstimmungen zwischen dem Versorgungsträger und dem Planer statt. Im Zusammenhang mit den neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet „Zum Allengrund“ ist die Erdverlegung der 20 kV-Leitung angedacht.

Für die geplanten Wohnbauflächen erfolgt die Abwasserentsorgung im Trennsystem, um das vorhandene Kanalnetz, die Kläranlage und den Vorfluter zu entlasten. Die Anbindung der neuen Schmutzwasserkanalisation erfolgt an die vorhandene Mischkanalisation im Verlauf der Ortsstraße „Auf den acht Morgen“. Künftig verlaufen der Schmutzwasser- und Regenwasserkanal im öffentlichen Bereich (Straßenverkehrsfläche) und in privaten Baugrundstücksflächen. Insofern bedarf es einer Plandarstellung und Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts.



Weiterhin sind im Plangebiet verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die der Versickerung, Speicherung, Verdunstung sowie der zeitverzögerten und gedrosselten Ableitung dienen. Im Einzelnen sind dies die Komponenten Mulden und Gräben, Schaffung von Speicherflächen durch Geländemodellierung, Zisternen zur Regenwassernutzung (mit Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserleitung) sowie Regenwasserableitesysteme (Rigolen und Mehrzweckrohren) im Straßenraum.

Im Bereich der nordwestlich geplanten Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlags- und Außengebietswasser werden kaskadenförmig und parallel zu den Höhenlinien Rückhalte- und Versickerungsmulden modelliert. In diese Anlage kann auch überschüssiges Niederschlagswasser der beiden Grundstücke am Kopfende der Planstraße A nach der vorgeschriebenen Rückhaltemaßnahme per Notüberlauf und breitflächig über die belebte Bodenzone abgeleitet werden. Falls ein Notüberlauf im Bereich der nordwestlichen öffentlichen Rückhalte- und Versickerungsfläche eintreten sollte, erfolgt dieser nicht gezielt, sondern breitflächig über die belebte Bodenzone, womit ein schadloser Abfluss gewährleistet werden kann. Ggf. anfallendes überschüssiges Niederschlagswasser wird danach der nordöstlichen Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zugeführt. Dort wird eine Rückhalte-/Versickerungsfläche modelliert in das auch Regenwasser aus weiteren Plangebietsbereichen eingeleitet wird. Überschüssiges Niederschlagswasser kann letztendlich über eine neu zu verlegende Regenwasserleitung an die bestehende Leitung der Außengebietsentwässerung (DN 250 PVC) mit anschließender Einleitung in den Vorfluter angeschlossen werden.

Weiteres Außengebietswasser aus westlicher Richtung wird über die Wirtschaftswegefläche in südliche Richtung abgeleitet. Mittels einer neu zu verlegenden Regenwasserleitung (auf privater Grundstücksfläche per Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert) wird das überschüssige Niederschlagswasser an das vorhandene Entwässerungssystem im Süden des Plangebietsbereiches (letztendlich mit Anschluss an o.g. bestehende DN 250 PVC-Leitung der Außengebietsentwässerung) zugeführt. In das bestehende südliche Entwässerungssystem kann auch überschüssiges Niederschlagswasser des zwischen den beiden Wirtschaftswegen im Süden gelegenen Grundstücks nach der vorgeschriebenen Rückhaltemaßnahme per Notüberlauf und breitflächig über die belebte Bodenzone abgeleitet werden.

Die Planstraßen A und B können bei Starkregenereignissen aufgrund vorliegender Straßenplanung (Lage und Höhe) überschüssiges Niederschlagswasser i.S. eines „Notfließweges“ zur nordöstlichen Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ableiten.

Als Entscheidungshilfe bei der Auswahl von Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung wurde das Bewertungsverfahren nach ATV-DVWK Merkblatt M 153 angewandt. Das Bewertungsverfahren ist für das Gewässer anzuwenden, in das eingeleitet werden soll, hier das Grundwasser und weiterführend in die Alsenz (Gewässer II. Ordnung). Die maßgebenden Berechnungswerte können der Anlage 3 zum Bebauungsplan „Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers“ entnommen werden.

Das Entwässerungskonzept (s. Anlage 4 zum Bebauungsplan) wird im Zuge der nachgeschalteten Entwässerungsplanung mit der hierfür zuständigen Wasserbehörde und mit der Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadtverwaltung Bad Kreuznach abgestimmt, mit Antragsunterlagen für das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren im Detail geplant und dimensioniert.

#### 4.12.4 Immissionsschutz

*„Die Senate des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs gehen in ihrer Rechtsprechung davon aus, dass je Wohneinheit etwa 1,5 Fahrzeuge vorhanden sind und dass jedes Fahrzeug ca. 2,5 Mal am Tag bewegt wird (Hessischer VGH, Beschluss vom 17. Januar 1995 - 4 N 3707/88 -, n.V.; Urteil vom 28. Mai 2001- 9 N 1626/96 -, juris Rdnr. 66 und Beschluss vom 26. März*



2004 - 3 N 2180/99 -, juris Rdnr. 18). Unter Zugrundelegung dieses Ansatzes, dem andere Oberverwaltungsgerichte bis in die jüngste Zeit folgen (vgl. Bayerischer VGH, Urteil vom 16. Mai 2017 - 15 N 15.1485 -, juris Rdnr. 23; Beschluss vom 19. August 2016 - 9 NE 16.1512 -, juris Rdnr. 15; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21. April 2015 - 3 S 748/13 -, juris Rdnr. 28; OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 8. Januar 2015- 2 R 94/14 -, juris Rdnr. 27) ist täglich von 3,75 Fahrzeugbewegungen je Wohneinheit auszugehen. [...] Ferner ist ein motorisierter Besucherverkehr sowie ein Güterverkehr von insgesamt 2 Fahrten pro Wohneinheit am Tag anzunehmen (vgl. Bayerischer VGH, Urteil vom 16. Mai 2017 - 15 N 15.1485 -, juris Rdnr. 24).<sup>5</sup>

Dies führt bei max. möglichen 62 Wohneinheiten (31 Bauplätze mit Einzelhausbebauung mit je 2 Wohnungen) zu einer planbedingten Erhöhung des Kfz-Verkehrs auf der Straße „Zum Frauenkopf“ von täglich 357 Fahrzeugbewegungen:

62 WE \* 1,5 Kfz \* 2,5 Fahrten + 62 WE \* 2 Besucher-/Güter-Kfz = 357 Fahrzeugbewegungen.

Diese Zusatzbelastung stellt eine abwägungsbeachtliche Belastung dar. Daher wurde die SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach mit einer schalltechnischen Untersuchung im Zuge des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplans von der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach beauftragt. Mit dieser Untersuchung sollen die Lärmimmissionen durch den bestehenden Verkehr und die Erhöhung der Lärmimmissionen durch den zu erwartenden planbedingten Mehrverkehr aus dem künftigen NBG „Zum Allengrund“ entlang der Straße „Zum Frauenkopf“ ermittelt werden. Die Berechnung des planbedingten Mehrverkehrs beruht auf dem Berechnungsansatz des o.g. Urteils des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes aus 2017. In der vorliegenden Untersuchung wurde i.S. eines Worst-Case-Szenarios davon ausgegangen, dass auf jedem der geplanten Grundstücke die maximal mögliche Anzahl von zwei Wohneinheiten errichtet wird. Die gutachtliche Stellungnahme mit der Auftrag-Nr. 5081431 vom 04.10.2019 liegt der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach vor und ist als Anlage 6 dem Bebauungsplan beigelegt.

Untersuchungsergebnisse:

Die Berechnungen zeigen aufgrund des Schallemissionsansatzes im Bereich der Straßen „Zum Frauenkopf“ und „Am Fachreche“ folgende Ergebnisse:

- Im Bestand kommt es im Bereich der Straße „Zum Frauenkopf“ zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 51 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts und im Bereich der Straße „Am Fachreche“ zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 44 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts.

Die hilfsweise heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 / 45 dB(A) tags / nachts) werden um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

- Im Planfall erreichen die Beurteilungspegeln im Bereich der Straße „Zum Frauenkopf“ Werte von bis zu 55 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts und im Bereich der Straße „Am Fachreche“ Werte von bis zu 45 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts.

Der hilfsweise heranzuziehende schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) wird im Planfall an allen Immissionsorten eingehalten; der Nachtwert von 45 dB(A) wird im Bereich der Straße „Zum Frauenkopf“ an drei Immissionsorten („Zum Frauenkopf 28“ EG und 1. OG, „Zum Frauenkopf 29“ EG und „Zum Frauenkopf 34“ EG) geringfügig um maximal 1 dB(A) überschritten, ansonsten an allen Immissionsorten eingehalten.

Die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 / 49 dB(A) tags / nachts), als gewichtiges Indiz dafür, ob schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen, werden im Planfall um mindestens 4 dB(A) tags bzw. 3 dB(A) nachts unterschritten.

<sup>5</sup> Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 17. August 2017 – 4 C 2760/16.N, Rdnr. 22



Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung für den Beurteilungszeitraum Tag berechneten Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschemissionen des Gesamtverkehrs überschreiten an den betrachteten Immissionsorten weder den Orientierungswert des Beiblatt 1 der DIN 18005<sup>6</sup> für den Beurteilungszeitraum Tag für Allgemeine Wohngebiete noch den Immissionsgrenzwert tags der 16. BImSchV<sup>7</sup> für Allgemeine Wohngebiete [...].

Im Beurteilungszeitraum Nacht wird an den an den Immissionsorten nachts geltende Orientierungswert des Beiblatt 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch die Geräuschemissionen des Gesamtverkehrs an drei Immissionsorten geringfügig um maximal 1 dB überschritten. Der nachts an den Immissionsorten geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird an allen Immissionsorten um mindestens 3 dB unterschritten.“

Zur Bewertung der ermittelten Verkehrsgeräuschemissionen sind lt. gutachtliche Stellungnahme weiterhin folgende Punkte zu beachten und abzuwägen:

„Die Orientierungswerte des Beiblatt 1 der DIN 18005 sind eine sachverständige Konkretisierung zur Beurteilung der Geräuschemissionen bei der städtebaulichen Planung. Sie sind keine Grenzwerte, sondern unterliegen einer verantwortlichen und begründeten Abwägung. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Die Immissionsorte der Einzelpunktberechnungen wurden an die der Straße „Zum Frauenkopf“ zugewandten Fassaden (Ost- bzw. Westfassade) gelegt, die direkt vom Straßenlärm betroffen sind. An den der Straße „Zum Frauenkopf“ abgewandten Fassadenseiten (auch die Nord- und Südfassaden) sind demgegenüber geringere Geräuschemissionen zu erwarten.“

Aus nachfolgenden Gründen wird im Rahmen der Abwägung von dem Orientierungswert der DIN 18005 für den Beurteilungszeitraum Nacht abgewichen:

- Der Orientierungswert der DIN 18005 für den Beurteilungszeitraum Nacht wird durch die Geräuschemissionen des Gesamtverkehrs an nur 3 Immissionsorten (Zum Frauenkopf 28, 29, 34) geringfügig um maximal 1 dB überschritten. Daher wurde geprüft, ob an den der Straße „Zum Frauenkopf“ zugewandten Fassadenseiten Schlafräume oder Kinderzimmer liegen. Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Bauantragsunterlagen der o.g. Wohngebäude ergab folgendes Ergebnis:
    - Zum Frauenkopf 28 (1-geschossige Bauweise): Schlafräum und Kinderzimmer liegen nicht an der zur Straße „Zum Frauenkopf“ zugewandten Fassadenseite und werden zudem durch die Winkelbauweise vom Verkehrslärm abgeschirmt. In diesem Fall werden lt. Gutachter geringere Geräuschemissionen erwartet.
    - Zum Frauenkopf 29: Schlafräum und Kinderzimmer liegen im Dachgeschoss (1. OG). Auf dieser Geschossebene werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags / nachts) eingehalten.
    - Zum Frauenkopf 34: Schlafräum und Kinderzimmer liegen im 1. OG im nördlichen und nordöstlichen Gebäudebereich. Auf dieser Geschossebene werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags / nachts) eingehalten. Im Erdgeschoss befindet sich das Schlafzimmer im nordöstlichen Gebäudebereich. Dort wird lt. Lageplan und Farbkarten der Rasterberechnungen (Anhang 1, Bild 5 - Beurteilungszeitraum Nacht, Verkehr Bestand und Plangebiet) ein Beurteilungspegel von 40-45 dB(A) ermittelt, womit der Orientierungswert der DIN 18005 (nachts) eingehalten wird.
- Fazit der Auswertung vorliegender Bauanträge: Schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind von der o.g. maximalen 1dB(A)-Überschreitung an den drei Wohngebäuden / Immissionsorten nicht betroffen.

<sup>6</sup> Beiblatt 1 zu DIN 18005, Ausgabe Mai 1987, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

<sup>7</sup> Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990



- Nach der durchgeführten Verkehrszählung beträgt das Verhältnis der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke nachts zu tagsüber des bestehenden Verkehrs ca. 13 %. Das Verhältnis der auf Basis des Berechnungsansatzes des Urteils des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes und der RLS-90<sup>8</sup> berechneten maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke des planbedingten Mehrverkehrs beträgt ca. 18 %. D. h. im Beurteilungszeitraum Nacht wird der planbedingte Mehrverkehr durch den in der vorliegenden Untersuchung angewandten Berechnungsansatz höher abgeschätzt, als dieser in der tatsächlichen Verkehrszählung ermittelt wurde.
- Die Immissionsgrenzwerte in Höhe von 70 / 60 dB(A) tags / nachts (verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle) werden im Planfall um mindestens 15 dB(A) tags und mindestens 14 dB(A) nachts unterschritten.

Aufgrund vorangestellter Ausführungen wird die maximal 1 dB(A)-Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 für den Beurteilungszeitraum Nacht an den drei Immissionsorten zur Erfüllung des Planungsziels „Schaffung von Wohnraum zur Eigenentwicklung der Ortsgemeinde“ als vertretbar und zielführend erachtet.

Die südlich und östlich angrenzenden Siedlungsflächen sind während des Baubetriebs temporär Beeinträchtigungen durch Baulärm und Staubemissionen ausgesetzt.

#### 4.12.5 Störfallanlagen

Das Plangebiet „Zum Allengrund“ liegt nicht in Nachbarschaft von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG.

### 4.13 Begründung und Erläuterung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

#### 4.13.1 Art der baulichen Nutzung

Rd. 1,5 ha Plangebietsfläche werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet soll vorrangig der Wohnnutzung / zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes in der Ortsgemeinde Altenbamberg zur Verfügung stehen.

Nach aktueller Rechtsprechung sind im Bebauungsplan gem. § 13b BauGB grundsätzlich andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen möglich, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL (juris: EGRL 42/2001) vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt (genannt werden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO).<sup>9</sup>

Infolgedessen wurden in den Zulässigkeitskatalog die Nutzungen „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ und „nicht störende Handwerksbetriebe“ nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgenommen, sind aber zugleich dem Vorbehalt einer Einzelfallprüfung unterstellt. Ferienwohnungen dürfen daher als nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht in einem solchen Ausmaß zugelassen werden, dass sie den Umfang der allgemein zulässigen Nutzungen erreichen oder gar überschreiten und damit übergewichtig in Erscheinung treten. Zudem muss die allgemeine Gebietsverträglichkeit als ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal der Ausnahmegewährung gewahrt sein.

Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

<sup>8</sup> Richtlinien für den Lärmschutz an Straße – RLS-90, Ausgabe 1990, der Bundesminister für Verkehr, Abteilung Straßenbau

<sup>9</sup> BayVGh, Beschluss vom 09.05.2018 – 2 NE 17.2528 und hierzu ergangene Bemerkung der Landesrechtsanwaltschaft Bayern



gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO von vornherein ausgeschlossen, vor allem um das Plangebiet vorrangig der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der bestehenden und geplanten Wohnnutzung wegen des durch sie zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommens möglichst gering zu halten.

Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten zählen in der Regel nach § 13a Satz 1 BauNVO zu den dort ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Nach Satz 2 können abweichend von Satz 1 Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gehören. In der Gesetzesbegründung wird hierzu als Beispiel die Einliegerwohnung genannt, die als Ferienwohnung vermietet wird. Trotz des Ausschlusses „nicht störender Gewerbebetriebe“ soll im gesamten Baugebiet die zuvor beschriebene Nutzung in baulich untergeordneter Bedeutung ausnahmsweise ermöglicht werden. Daher wird je Einzelhaus max. eine Ferienwohnung (i.S.d. § 13a Satz 2 BauNVO) als „wohnungsbezogener“ Betrieb des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 BauNVO für ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Ebenso sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im allgemeinen Wohngebiet gem. § 13 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Ferienwohnungen gem. § 13a Satz 2 BauNVO und Räume gem. § 13 BauNVO obliegen analog zu den zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO der Einzelfallprüfung.

#### 4.13.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der maximalen Firsthöhe bestimmt.

Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zuzurechnenden Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Vorliegender Bebauungsplan trifft keine abweichenden Bestimmungen zur Überschreitungsregelung und der Kappungsgrenze. Diese Regelung ermöglicht eine bessere Ausnutzung der privaten Grundstücke und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und hat zum Ziel, den öffentlichen Straßenraum verkehrstechnisch zu entlasten.

Die max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8 liegt unter der 1,2 GFZ-Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. In Verbindung mit der höchstzulässigen Firsthöhe und höchstzulässigen Wandhöhen wird die Höhenentwicklung der I- bis II-geschossigen Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft berücksichtigt (Vorgaben zur Höhenentwicklung in den betreffenden Bebauungsplänen mit max. 4,50 m Traufhöhe talseits über OK Straße, max. 4,50 m Traufhöhe bergseits über natürlichem Gelände; bei Pultdächern max. 7,20 m Traufhöhe talseits und max. 6,50 m bergseits oder max. Gebäudehöhe bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der zulässigen Dachneigung, Höhenvorgabe des Kniestocks [max. 0,60 m] und Höhenlage der baulichen Anlage [0,80 m über natürlichem Gelände bzw. Straße]).

Damit soll insgesamt dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung im Übergang in die freie Landschaft entsprochen werden.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung eines Gebäudes ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der natürlichen Geländeoberfläche; dies gilt auch für den Fall, wenn Aufschüttungen für den Hausbau vorgenommen werden (s. Teil B, Ziffer 1.3, Systemskizze „Aufschüttung“). Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt (talseitig) maßgebend. Wenn Abgrabungen vorgenommen werden, gilt als unterer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit dem



tiefsten Punkt des modellierten/veränderten Geländes (s. Teil B, Ziffer 1.3, Systemskizze „Abgrabung“ und Anlage 2 „Schnitt A-A“).

Der Systemschnitt zeigt den natürlichen Geländeverlauf (grüne Linie) und Straßenquerschnitt. Die Gebäude sind mit max. First- bzw. Wandhöhe eingezeichnet und mit dem jeweils maßgebenden unteren Bezugspunkt eingetragen. Die rote Linie zeigt beispielhaft die Oberkante des modellierten Geländes mit maßgebenden Höhenbezugspunkt.

Die für das Plangebiet einheitlich festgesetzte Firsthöhe von max. 11,00 m und die unterschiedlichen Wandhöhen, WA-Bereich A mit WH max. 8,00 m und für den WA-Bereich B mit WH bergseits max. 9,00 m und talseits max. 8,00 m berücksichtigen die Höhenlage der Erschließungsstraße, das daran angrenzende Gelände der Baugrundstücke, Höhenentwicklung bestehender angrenzender Gebäudesubstanz und ermöglicht eine 2-geschossige Bauweise, die im besagten „Schnitt A-A“ dargestellt ist.

Um eine bessere Bebauung in Hanglage zu ermöglichen, werden für Abgrabungen zur Belichtung eines Kellergeschosses gesonderte Regelungen mit Bezug auf die Bemessung der First- und Wandhöhe getroffen.

#### **4.13.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Ausnahmen der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen**

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei als Hausformen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. In abweichender Bauweise darf die straßenseitige Länge des Einzelhauses max. 25,00 m und die einer Doppelhaushälfte max. 15,00 m betragen. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Damit wird dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung entsprochen. I.V.m. den Festsetzungen hinsichtl. max. First- und Wandhöhe und max. Zahl der Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte wird die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper bzw. Baustrukturen in Ortsrandlage verhindert.

Die Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen verlaufen in einem 3 m-Abstand zur Straßenbegrenzungslinie. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt in der Regel 15,00 m; unter Einhaltung des 3 m-Grenzabstandes beträgt diese Tiefe im WA-Bereich A zwischen der Planstraße A und B 14,00 m. Mit Textfestsetzung Ziffer 1.5 wird klargestellt, dass selbständige Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch überdachte und nicht überdachte Terrassen sowie durch Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 5,00 m ist mit einem 3m-Mindestabstand zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze zulässig. Ein Überschreiten der Baugrenzen ist durch untergeordnete Bauteile oder Anbauten (z.B. Eingangsportale, Windfänge, Balkone und Erker) bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig; von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze müssen sie mindestens 2 m entfernt bleiben. Dies ermöglicht die Nutzung ruhiger Räume für Außenwohnbereiche und erhöht die Wohnqualität.

Die vorgegebenen Baugrenzen gewährleisten hier ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung und Fassung des Straßenraumes bei gleichzeitiger Flexibilität für den Bauherrn. Die Planung ist so angelegt, dass die Gärten aller Wohngebäude nach Süden, Südwesten oder Südosten ausgerichtet werden können.

Zudem gewährleisten vorliegende Festsetzungen eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie gesunde Wohnverhältnisse.

#### **4.13.4 Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Regelungen zur notwendigen Anzahl von Stellplätzen und zu Nebenanlagen sowie Flächen für Versorgungsanlagen**

Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und deren Zufahrten sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von min. 5,00 m einzuhalten ist.



Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen mit ihren Zufahrten sind auch auf dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese zusätzliche Flächenfestsetzung ermöglicht eine bessere Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken im Bereich der Wendeanlage unter Berücksichtigung der für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen. Von dem 5,00 m-Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage kann abgewichen werden, wenn die Garage mit einem Sektionaltor ausgestattet wird. Mit Sektionaltoren wird sichergestellt, dass sich öffnende Tore nicht über die Straßenbegrenzungslinie hinausragen.

Garagen sind generell zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Bei allseitig offen ausgeführten und genehmigungsfreien Carports ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von min. 1,00 m einzuhalten.

Es gilt die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (MinBl. S. 231) mit weiteren Festsetzungen gem. §§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO in Verbindung mit der Anlage Ziffer 1.1 und 1.2 der Verwaltungsvorschrift. Somit wird der Bedarf an Stellplätze mit vorliegender Planung ausreichend berücksichtigt.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, wie beispielsweise Gartenlauben, Geräteräume, Geräteschuppen, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze für Sammelbehälter (Müll-/Wertstoffbehälter) usw., sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche jedoch unzulässig mit Ausnahme von Einfriedungen und Stellplätze für Sammelbehälter. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO sind generell unzulässig. Die zulässigen baulichen Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dienen insbesondere der Gartennutzung bzw. der Gartengestaltung. Die Einschränkungen dienen der Gestaltung des Straßenraums, in dem die privaten Vorgärten soweit wie möglich gärtnerisch angelegt werden.

Nach § 14 Abs. 2 BauNVO werden Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser zugelassen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Die Festsetzung nach § 14 Abs. 2 BauNVO soll den Bedürfnissen der Versorgungs- und Abwasserwirtschaft Rechnung tragen, die Standort und Umfang derartiger Nebenanlagen bei der Planerstellung oft noch nicht mit der für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB erforderlichen Genauigkeit angeben kann.

#### **4.13.5 Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung der Baugrundstücksflächen**

Mit Textfestsetzung Teil B, Ziffer 1.8 werden für das topographisch bewegte Plangebiet zur Steuerung der Höhenentwicklung u. a. Vorgaben zum Neigungsverhältnis, zur max. Aufschüttungs- und Abgrabungshöhe getroffen. Die Böschungs- bzw. Mauerhöhe darf max. 2,00 m über bzw. unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Zwischen zwei Geländemodellierungen, -sicherungen und/oder -anpassungen ist eine 3,00 m breite Berme (horizontales Stück oder Absatz in der Geländestaffelung auszuführen (s. Skizze Teil B, Ziffer 1.8.1).

Das Plangebiet liegt in einer Hanglage, sodass Geländemodellierungen und -veränderungen unvermeidbar sind. Es soll jedoch gesichert sein, dass Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zu hoch bzw. zu tief durchgeführt werden und eventuell Nachbargrundstücke beeinträchtigen. Daher wird auch eine Regelung für die Geländemodellierung im Bereich zwischen Grundstücksgrenze und 1,5 m-Grenzabstand (hier: zulässige Höhe 1,00 m) getroffen. Insbesondere soll auch erreicht werden, dass Geländemodellierungen nicht in kurzen Abständen gestaffelt über- bzw. hintereinander erstellt werden. Die Höhen-, Tiefen- und Bermenvorgaben dienen zudem der ortsbildgestalterischen Einbindung der Geländestaffelung und der baulichen Anlagen einschließlich Stellplätze in das Gelände. Zusätzlich soll die Berme den Erddruck auf den Fuß der in zwei oder mehreren Abschnitten unterteilten Böschung vermindern.



Die Höhen- und Abstandsvorgabe der straßenseitigen Geländeterrassierung dienen der Gewährleistung des Lichtraumprofils des Verkehrsraumes und insbesondere der Erhöhung der Verkehrssicherheit.

#### **4.13.6 Höchstzahl für Wohnungen in Wohngebäuden**

Um unerwünschte städtebauliche Strukturen des allgemeinen Wohngebiets (WA) angrenzend zur Ortslage zu verhindern, wird die Höchstzahl der Wohnungen im gesamten Plangebiet je Einzelhaus auf max. zwei und je Doppelhaushälfte auf max. eins beschränkt.

#### **4.13.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Im Plangebiet sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die der Versickerung, Speicherung, Verdunstung sowie der zeitverzögerten und gedrosselten Ableitung von Niederschlags- bzw. Außengebietswasser dienen (s. hierzu Erläuterungen in Ziffer 4.12.3).

Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden generalisiert in der Planurkunde aufgenommen. Die genaue Flächenabgrenzung und Dimensionierung der Regenwasserrückhalte- und -versickerungsanlage ergibt die Ausführungsplanung.

Das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücke anfallende Regenwasser ist mittels Retentionszisternen auf dem selbigen zur Rückhaltung zu bringen. Hierzu ist pro Baugrundstück eine Zisterne mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Nutzvolumen und 5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen nachzuweisen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form einer extensiven Dachbegrünung stellt eine weitere Möglichkeit dar.

Vorgenannte Maßnahmen dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser, Reduzierung des Oberflächenabflusses, Entlastung der Vorfluter und Ortskanalisation sowie Kläranlage.

Das vorliegende Entwässerungssystem kann bauplanerisch nur durch eine Kombination verschiedener zeichnerischer und textlicher Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB abgesichert werden. Die extensive Dachbegrünung als weitere Möglichkeit wird als landespflegerische Empfehlung aufgeführt.

#### **4.13.8 Flächen für Wald**

Durch Übernahme der Waldfläche und zusätzlichem Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in den Bebauungsplan wird für diesen Bereich das Eingriffsvermeidungsprinzip gewährleistet (Vermeidung von Gehölzverlusten durch den Erhalt von Lebensräumen). Eine Entnahme von Gehölzen ist jedoch zur Herstellung der Verkehrssicherheit unter Beachtung des Entwicklungszieles und der Vorgaben der §§ 39 ff und 44 ff BNatSchG zulässig.

#### **4.13.9 Grünflächen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen und Flächen für deren Erhaltung**

Die öffentlichen und privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu pflegen und zu erhalten. Vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption sind zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Hierzu wurden die im Fachbeitrag Naturschutz empfohlenen landespflegerischen Maßnahmen in den Plan- und Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen, gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25a und 25b BauGB festgesetzt, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG nachrichtlich übernommen oder als landespflegerische Empfehlungen in Teil B, Ziffer 3.10 aufgenommen.



Die Maßnahmen dienen der

- Verbesserung des Boden- und Wasserhaushaltes durch Nutzungsextensivierung (M 1, M 2, M 9)
- Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt (M 1, M 2, M 9)
- Schaffung von neuen Lebensräumen (M 1, M 2)
- Kompensation und Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche (M 3, M 9)
- Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit (M 3)
- landschaftsgestalterischen und ortsbildverträglichen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes (M 4)
- Schaffung von neuen Landschaftselementen (M 4)
- Rückhaltung von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung (M 19, M 21)
- Reduzierung des Regenwasser-Oberflächenabflusses (M 3, M 19, M 21)
- verträglichen Ortsrandeinbindung in die Landschaft und Durchgrünung des Baugebietes (M 5)
- Etablierung von gestalterischen Landschaftselementen (M 5)
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der lokalen Fauna und Flora (M 6, M 7)
- Belebung des Landschaftsbildes und Förderung der biologischen Vielfalt (M 8)
- der Verbesserung der Lebensraumfunktionen für die Flora und Fauna (M 9)
- Förderung der vorkommenden Orchideenpflanzen (M 9)
- Sicherung des Orchideenbestandes (M 18)
- Erhaltung von Niststätten der Wildbienen und Verbesserung des Nahrungsangebotes (M 10)
- Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG (M 11, M 16, M 17)
- Vermeidung der Beeinträchtigungen von evtl. im Plangebiet brütenden Vögeln durch die Platzierung von Störungsvorrichtungen (M 12)
- Vermeidung des Verlusts von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten (Nistkästen) für Vogelarten (M 13)
- Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch Vergrämnungsmaßnahmen und Absuchen der Gebüschränder auf Individuen der Schlingnatter (M 14)
- Vermeidung der Einwanderung von Individuen der Schlingnatter in das Baufeld (M 15)
- Minimierung der Auswirkungen auf die lokale Vogelwelt (M 20) und
- dem Schutz und der Erhaltung ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamer Gehölzbestände (M 22, M 23)

#### 4.13.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Umsetzung des ver- und entsorgungstechnischen Konzepts (Stromversorgung, Abwasserentsorgung) sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten beschränkter Personenkreise erforderlich, die im Plan- und Textteil des Bebauungsplanes dargestellt bzw. eingetragen sind.

#### 4.13.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die geplanten Erschließungsstraßen sind in Verlauf und Endausbauhöhe festgelegt und beachten die vorhandene topografische Situation. Im Plan eingetragen sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie liegen auf den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes oder auf den Straßenkörper angrenzenden öffentlichen Grünflächen. Sie sind -ebenso wie die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückenstützen der Randeinfassung des Straßenkörpers- von den Grundstückseigentümern zu dulden.



#### 4.13.12 Nachrichtliche Übernahmen

In den Bebauungsplan „Zum Allengrund“ wurden mit Teil B, Ziffer 1.19 nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen. Diese tragen Sachverhalten Rechnung, die zu befolgen sind.

#### 4.13.13 Dachgauben / -einschnitte, Dacheindeckungen

Für Dachformen und -neigungen gilt - bei freier Wahl der Firstrichtung - ein großer Gestaltungsrahmen. Damit können zum einen Anlagen für erneuerbare Energien wirtschaftlich eingesetzt werden und zum anderen wird eine abwechslungsreiche Architektur ermöglicht.

Dachgauben und -einschnitte werden nach einem einheitlichen Grundsatz festgesetzt und dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50 % der Gebäudelänge (pro Fassade) nicht überschreiten, damit die eigentliche Dachform architektonisch vorherrschend bleibt. Für den Begriff Dachgaube ist kennzeichnend, dass sie sich in der Gestaltung des Daches einordnet und ihr Aufbau oberhalb eines Teils der Dächsschräge beginnt.

#### 4.13.14 Einfriedungen

Die Vorschriften hierzu dienen der offenen Straßenraumgestaltung und tragen der Verkehrssicherheit Rechnung, da eine bessere Einsehbarkeit der Straße - insbesondere im Kurvenbereich - geschaffen wird. Zudem wird hierdurch das erforderliche Lichtraumprofil des angrenzenden Verkehrsraumes gewährleistet.

#### 4.13.15 Stellplätze für Sammelbehälter

Die Maßgabe, dass Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter mit ortsfesten Anlagen (z. B. Pergolen oder Palisaden) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen sind, dient der Straßenraumgestaltung und Ortsbildpflege.

### 4.14 Empfehlungen und Hinweise

In den Bebauungsplan „Zum Allengrund“ wurden mit Teil B, Ziffer 3.1 ff., Empfehlungen und Hinweise aufgenommen. Diese tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind.

### 4.15 Wasserwirtschaftlicher Ausgleich für versiegelte Flächen

Um einer Abflussverschärfung infolge einer Neuversiegelung im Bereich des Erschließungsgebietes „Zum Allengrund“ in der Ortsgemeinde Altenbamberg vorzubeugen, werden Maßnahmen zum Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG vorgesehen.

Der Ausgleich der Wasserführung wird durch Regenwasserverdunstung, -versickerung über die belebte Bodenzone und -rückhaltung in Regenrückhalteräume geplant, des Weiteren ist eine Einleitung in die bestehende Regenwasserleitung DN 250 PVC vorgesehen, die in Richtung Vorfluter „Alsenz“ das anfallende Niederschlagswasser führt.

Unter Berücksichtigung der angeschlossenen, abflusswirksamen Flächen  $A_w = 0,94$  ha ist ein auszugleichendes Volumen von 270 m<sup>3</sup> zu erbringen. Dieses Volumen wird auf Regenrückhalte- und Versickerungsmulden, ein Regenrückhaltebecken und Regenrückhalteräume aufgeteilt. Die Berechnungen wurden so aufgestellt, dass die vorgegebene maximale Einleitmenge in die Ortskanalisation von 76 l/s nicht überschritten wird.

Details können der Anlage 3 „Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers“ und Anlage 4 „Entwässerungskonzept“ zum Bebauungsplan entnommen werden.



#### 4.16 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Zum Allengrund“ beschreibt die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft und dient als Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren. Die Auswirkungen der Planung werden darin wie folgt beschrieben:

*„Der Bebauungsplan bedingt für die geplante Bebauung und Verkehrsflächen eine Neuversiegelung in einem Umfang von ca. 9.738 m<sup>2</sup>, was mit Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes verbunden ist.*

*Für die Schutzgüter Boden- und Wasserhaushalt, Geländeklima/Luft, Landschaftsbild und Erholung, Kulturgüter sowie Mensch sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.*

*Von dem Planvorhaben sind keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen betroffen. Das Gebüsch mittlerer Standorte im Norden des Plangebietes befindet sich innerhalb des schutzwürdigen Biotops „Waldkomplex westlich Altenbamberg“. Eine Beeinträchtigung des Gehölzes wird nicht angenommen. Darüber hinaus ist vorgesehen, das Gebüsch als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auszuweisen.*

*Die Planung beansprucht eine großflächige Wiesenbrache, sodass mit Auswirkungen auf die lokale Flora und Fauna zu rechnen ist. Es gehen durch das Vorhaben Lebensräume sowie Ruhe- bzw. Rückzugshabitate für die lokale Fauna verloren.*

*Mittels der vorzusehenden Durchgrünung des Baugebietes und der Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebietes können Beeinträchtigungen auf die Flora und Fauna und die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild minimiert werden. Zur Sicherung des Orchideenbestandes im Plangebiet wird eine Umpflanzung von zwei Orchideenpflanzen sowie eine orchideengerechte Pflege der verbleibenden Grünflächen festgesetzt.*

*Hinsichtlich planungsrelevanter Arten ist durch das vorliegende Vorhaben vordergründig die lokale Vogelwelt sowie einzelne Individuen der Schlingnatter betroffen. Durch die Realisierung der Planung geht ein pot. Nahrungshabitat für im Umfeld des Plangebietes brütende Vögel verloren und es können während der Baumaßnahmen zur Anlage der Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser einzelne brütende Individuen verletzt oder getötet werden. Zur Vermeidung der Verletzung von Vögeln werden entlang des Randbereiches des im Norden befindlichen Gebüsches Vergrümmungsmaßnahmen festgesetzt, um eine Besiedlung von Vögeln während der Baumaßnahmen zu vermeiden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass eine Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutphase erfolgt und die vorhandenen Vogelkästen umgesetzt werden müssen.*

*Durch die Empfehlung einer naturnahen Gartengestaltung, sowie die Begrünung der Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird gewährleistet, dass im Plangebiet weiterhin Nahrungsräume für die Avifauna vorliegen. Hinsichtlich der Schlingnatter werden neue Ruhestätten angelegt und es wird durch eine Bauzeitenbeschränkung und die Überwachung der Bauarbeiten durch eine ökol. Baubegleitung sichergestellt, dass Beeinträchtigungen der Schlange ausbleiben.“<sup>10</sup>*

Details können dem als Teil D (gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan) beigefügtem Fachbeitrag Naturschutz entnommen werden.

<sup>10</sup> Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Zum Allengrund“, LF-Plan, Rodenbach, Oktober 2019, S. 23



#### 4.17 Planverwirklichung – erforderliche Maßnahmen

Erschließung, technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung sind erstmals herzustellen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden die weiteren Schritte / Verfahren (Erschließungsplanung, Bodenordnung) eingeleitet. Zur Realisierung des Vorhabens wird eine privatrechtliche Umlegung als mildeste Form des Eingriffs in Eigentumsrechte empfohlen.

#### 4.18 Flächenermittlung

Geltungsbereich	ca. 25.040 m <sup>2</sup>
-----------------	---------------------------

Allgemeines Wohngebiet (Planung)	
Gesamtfläche	ca. 14.795 m <sup>2</sup>

Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.665 m <sup>2</sup>
Fußgängerbereich	ca. 220 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	ca. 935 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 3.820 m <sup>2</sup>

Öffentliche Grünflächen	
Gesamtfläche	ca. 2.425 m <sup>2</sup>
davon Fläche für RW-Rückhaltefläche	ca. 1.285 m <sup>2</sup>

Private Grünflächen	
Gesamtfläche	ca. 3.855 m <sup>2</sup>

Flächen für Wald	
Gesamtfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>

#### 4.19 Abwägung

##### 4.19.1 Abwägungsmaterial

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen und ausgewertet

- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen 2014 (RROP 2014)
- Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg – 2. Teilfortschreibung –
- Bebauungsplan der OG Altenbamberg für das Teilgebiet „In der Bruchwiese“ aus 1985
- Bebauungsplan der OG Altenbamberg für das Teilgebiet „Auf den acht Morgen“ aus 1993
- Bebauungsplan der OG Altenbamberg für das Teilgebiet „Auf den acht Morgen“ (2. Änderung) aus 2004
- Bebauungsplan der OG Altenbamberg für das Teilgebiet „Auf dem Allengrunde, Auf den acht Morgen, Auf dem Fachreche“ aus 2000
- Bebauungsplan der OG Altenbamberg für das Teilgebiet „Auf dem Allengrunde, Auf den acht Morgen, Auf dem Fachreche“ (1. Änderung) aus 2003
- Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Zum Allengrund“, LF-Plan, Rodenbach (Stand: Oktober 2019)
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung gem. § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Zum Allengrund“, LF-Plan, Rodenbach (Stand: Juli 2019)



- Gutachtliche Stellungnahme zu den auf die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Zum Frauenkopf“ in Altenbamberg einwirkenden Geräuschemissionen durch Straßenverkehr – Berechnung der Geräuschemissionen unter Berücksichtigung des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs durch die innerhalb des Bebauungsplanes „Zum Allengrund“ in der Ortsgemeinde Altenbamberg der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach geplante Wohnbebauung, SGS TÜV Saar, Sulzbach (Stand: 04.10.2019)

Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanentwurf für die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

#### 4.19.2 Abwägungsbedeutsame Belange

- Wohnbauflächenpotenzial des wirksamen Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg für die Gemarkung der Ortsgemeinde Altenbamberg wird genutzt und einer entsprechenden Nutzung zugeführt
- die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde Altenbamberg werden genutzt
- Bevölkerung wird mit Wohnraum versorgt
- Umgebungsbebauung und -nutzung werden beachtet
- bestehender Verkehrslärm und planbedingter Mehrverkehr in den angrenzenden Ortsstraßen „Zum Frauenkopf“ und „Am Fachreche“ wurden umfassend gutachterlich betrachtet
- mit Festsetzungen / Maßnahmen wird das Orts- und Landschaftsbild gestaltet
- mit Festsetzungen / Maßnahmen wird den Belangen des Umwelt- und Artenschutzes Rechnung getragen
- energetisches Bauen wird ermöglicht, insbesondere die Nutzung solarer Strahlungsenergie
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in einem allgemeinen Wohngebiet werden gewahrt durch
  - a) Festlegung einer abweichenden Bauweise (Festsetzung einer max. Gebäudelänge, ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise)
  - b) Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen
  - c) Festlegung der max. Gebäudehöhen (Firsthöhe)
  - d) Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
  - e) Einschränkung für Betriebe des Beherbergungsgewerbes durch nur ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen i.S.d. § 13a Satz 2 BauNVO

#### 4.19.3 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

*[Erfolgt nach Verfahrensschritt]*

#### 4.19.4 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

*[Erfolgt nach Verfahrensschritt]*

#### 4.20 Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

*[Erfolgt nach Verfahrensschritt]*