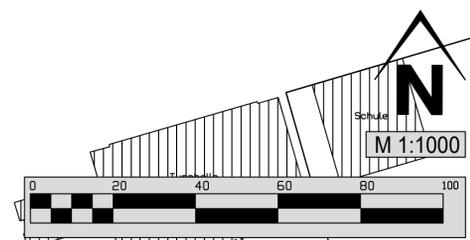


**Bebauungsplan "Hinter der Lehnswende"**  
i.V.m. der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Wiesendeich“ und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Wiesendeichweg“  
(1. Änderung)  
**OG Nackenheim**

WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	WA 6
0,4   1,0	0,4   1,0	0,4   0,8	0,4   1,0	0,3   0,5	0,3   0,5
II   SD, WD, PD, ZD, FD	II   SD, WD, PD, ZD, FD	II   SD, WD, PD, ZD, FD	III   SD, WD, PD, ZD, FD	II   SD, WD, PD, ZD, FD	II   SD, WD, PD, ZD, FD
GH   WH 95,3 m ü. NN   92,8 m ü. NN	GH   WH 95,3 m ü. NN   92,8 m ü. NN	GH   WH 95,3 m ü. NN   91,8 m ü. NN	GH   WH 98,3 m ü. NN   94,8 m ü. NN	GH   WH 95,3 m ü. NN   91,8 m ü. NN	GH   WH 95,3 m ü. NN   91,8 m ü. NN



**Legende Bebauungsplan**

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Nutzungsschablone (Angaben nur beispielhaft)  
z.B.
- |  |      |   |
|--|------|---|
|  | WA 4 | Art der baul. Nutzung mit Nummerierung der Nutzungsbereiche |
|  | E    | Hausformen  |
|  | 0,4  | Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)          |
|  | III  | Anzahl der Vollgeschosse / zulässige Dachformen             |
|  | GH   | max. Gebäudehöhe (GH) / max. Wandhöhe (WH)                  |
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
    - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - Grundflächenzahl als Höchstmaß
    - Geschossflächenzahl als Höchstmaß
    - Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß in m über Normal Null (NN)
    - Wandhöhe (WH) als Höchstmaß in m über Normal Null (NN)
    - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
    - nur Einzelhäuser zulässig
    - nur Doppelhäuser zulässig
    - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - nur Hausgruppen zulässig
    - nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenverkehrsflächen, öffentlich
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
      - Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg
      - Zweckbestimmung: Gehweg
      - Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
      - Zweckbestimmung: Fahweg
      - Zweckbestimmung: Ladestation
      - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
    - Fläche für Versorgungsanlagen
    - Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - Öffentliche Grünflächen
      - Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
      - Zweckbestimmung: Retentionsraum

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Zweckbestimmung: Retentionsraum
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Stellplätze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Weitere Planzeichen**
- Maßgeblicher Außenlärmpegel als Grundlage für die Ausbildung / Bemessung der Schalldämmmaße der Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume (s. textliche Festsetzung Ziffer 1.11.1.1) gemäß Karte A08 des Schalltechnischen Gutachtens
  - Fläche mit verbindlicher Vorgabe für den Einbau von schalldämmten Lüftungen in Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (s. textliche Festsetzung Ziffer 1.11.1.2) gemäß Karte A08 des Schalltechnischen Gutachtens
  - Fläche mit verbindlicher Grundrissorientierung (s. textliche Festsetzung Ziffer 1.11.1.3) gemäß Karte A08 des Schalltechnischen Gutachtens
- Maßzahlen (Angabe in Meter)
- Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Verfahrensdaten**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Durchführung der weiteren Verfahrensschritte:	21.11.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:	10.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:	vom 21.05.2024 bis 24.06.2024
Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschriften vom 10.05.2024	bis 24.06.2024
Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	01.07.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	12.07.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	vom 15.07.2024 bis 16.08.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschriften vom 10.07.2024	bis 16.08.2024
Beschluss über das Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	02.09.2024
Satzungsbeschluss durch den Ortsgemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: Nackenheim, den _____	
Dienstsiegel Adler (Ortsbürgermeister)	
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, einschließlich textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausgestellt. Nackenheim, den _____	
Dienstsiegel Adler (Ortsbürgermeister)	

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 und Inkrafttreten des Bebauungsplanes am \_\_\_\_\_  
Nackenheim, den \_\_\_\_\_

Dienstsiegel  
Adler  
(Ortsbürgermeister)



**Bauleitplanung**

Auftraggeber:  
  
**Ortsgemeinde Nackenheim**  
Carl Zuckmayer Platz 1  
55299 Nackenheim  
Tel.: 06135 - 5625

Messung	Datum	Zeichen
gezeichnet	27.07.2021	schöckl
gezeichnet	30.07.2024	lk
geprüft	15.08.16	

Bebauungsplan "Hinter der Lehnswende" i.V.m. der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Wiesendeich“ und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Wiesendeichweg“ - (1. Änderung)  
Fassung gemäß Satzungsbeschluss

Entwurfsbearbeitung:  
  
**DÖRHÖFER & PARTNER**  
Ingenieur- und Landschaftsarchitekten – Raum- und Umweltpolner  
Am Wiesendeich 10, 55299 Nackenheim  
Tel.: 06135-5625  
www.dorhoefer-partner.de

Uhrzeit	Datum	Zeichen
bearbeitet		
gezeichnet		
geprüft		

Stand der Bearbeitung: 05.09.2024

Maßstab: 1 : 1000



**BEBAUUNGSPLAN**  
**‘HINTER DER LEHNSWEIDE’ I.V.M.**  
**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**  
**„AM WIESENDEICH“ UND**  
**3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**  
**„WIESENDEICHWEG“**  
**1. ÄNDERUNG**  
**Ortsgemeinde Nackenheim**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

**BEBAUUNGSPLANTEXT**

Stand: 05.09.2024

<b><u>Inhalt:</u></b>	<b>Seite</b>
<b>I. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>2</b>
<b>AUFLISTUNG DER BESTANDTEILE DER 1. ÄNDERUNG IN DER PLANDARSTELLUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>11</b>
<b>III. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN /</b> <b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / VERMERKE .....</b>	<b>14</b>
<b>IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>16</b>
<b>V. VERFAHRENSVERMERK .....</b>	<b>24</b>



**DÖRHÖFER & PARTNER**

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)

internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

## I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

## **ÄNDERUNGEN DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN IN DER PLANZEICHNUNG (siehe auch gesonderter Planausdruck)**

**Die Bestandteile der 1. Änderung werden nachstehend aufgeführt.**

### **1. Maß der baulichen Nutzung**

#### **Änderung der Nutzungsschablone für das Teilgebiet WA 3**

	bisher	Festsetzung 1. Änderung
Grundflächenzahl	0,3	0,4
Geschossflächenzahl	0,5	0,8

(nähere Erläuterungen s. Kap. 4.1 der Begründung).

#### **Änderung Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhe von Garagen.**

(nähere Erläuterungen s. Kap. 4.1 der Begründung).

### **2. Bauweise DH**

In zwei Teilbereichen des bisherigen WA 1 sind nun Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Dieser Bereich wird mit WA 6 bezeichnet. (nähere Erläuterungen s. Kap. 4.2 der Begründung).

### **3. Mindestgrundstücksgröße Doppelhaus**

Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften wird von 220 m<sup>2</sup> auf 210 m<sup>2</sup> gesenkt (nähere Erläuterungen s. Kap. 4.3 der Begründung).

### **4. Anzahl der Wohneinheiten WA 4**

Die maximal zulässigen Wohneinheiten im Teilgebiet WA 4 werden von 6 WE auf 8 WE erhöht (nähere Erläuterungen s. Kap. 4.4 der Begründung).

### **5. Flächen für Versorgungsanlagen**

Es wird eine ca. 5,0 m x ca. 8,10 m große Fläche für einen erforderlichen Trafo-Standort im Bereich der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität' (Trafostation) dargestellt. (Siehe Planzeichnung; nähere Erläuterungen s. Kap. 4.5 der Begründung).

### **6. Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Ladestation**

Es wird eine ca. 2,50 m x 12,0 m große Fläche für 2 Stellplätze mit Kfz-Ladestationen im Bereich der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung 'Elektro-Ladestation') dargestellt. (Siehe Planzeichnung; nähere Erläuterungen s. Kap. 4.6 der Begründung).

## **7. Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fahrweg**

Die als „Wirtschaftsweg“ gekennzeichnete Fläche am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird nun als „Fahrweg“ gekennzeichnet. (Siehe Planzeichnung; nähere Erläuterungen s. Kap. 4.7 der Begründung).

## **8. Baumstandorte**

Die festgesetzten Baumstandorte werden an die Ergebnisse der inzwischen vorliegenden Erschließungsplanung und die Vorgaben der wasserrechtlichen Erlaubnisse angepasst. (Siehe Planzeichnung; nähere Erläuterungen s. Kap. 4.8 der Begründung).

*Die geltenden zeichnerischen Festsetzungen sind aus der beigelegten Planurkunde ersichtlich.*

Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes bleiben – mit Ausnahme von mehr oder weniger redaktionellen Anpassungen - unverändert gültig.

Die nach Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes geltenden textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen sowie Hinweise und Empfehlungen werden im Folgenden aufgeführt.

## **ÄNDERUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung gelten künftig folgende **textliche Festsetzungen** im Plangebiet:

***Die Bestandteile der vorliegenden 1. Änderung sind durch die Erhöhung der Zeichengröße, Fettdruck und Rahmen hervorgehoben.***

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 BauGB)

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

###### **1.1.1 Baugebiete** (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

*(siehe Plandarstellung).*

**WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

Nr. 1 Wohngebäude

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem WA ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl, Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

#### **Änderung für die Teilgebiete WA 3 – dort Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4**

### 1.2.2 Geschossflächenzahl, Größe der Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume einschl. ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

#### **Änderung für die Teilgebiete WA 3 – dort Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,8**

### 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO für jedes Baufenster (in Meter über Normal Null) festgesetzt.

#### 1.2.3.1 Gebäudehöhe (GH)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Die maximale Höhe der baulichen Anlage / maximale Gebäudehöhe / (GH - höchster Punkt des Baukörpers) ist der senkrechte Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.

Dies ist bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (Firstlinie).

Bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) gilt die in der Plandarstellung angegebene Gebäudehöhe nicht. Als maximale Höhe der baulichen Anlage / maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern gilt die in der Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone angegebene Wandhöhe zuzüglich eines Zuschlags von 30cm einschließlich der Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus).

Sofern bei Flachdächern das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist, so gelten die dazu in Ziffer 1.2.3.2 getroffenen Festsetzungen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen, bspw. durch Werbeanlagen, Mobilfunkanlagen, Satellitenanlagen und Photovoltaikanlagen ist (auch auf anderen baulichen Anlagen des jeweiligen Grundstückes) unzulässig.

#### 1.2.3.2 Wandhöhe (WH)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Die Wandhöhe (WH) ist der senkrechte Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem (fiktiven oder realen) Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern die Trauflinie, bei Pultdächern die Trauflinie (niedrigere Seite) und die Firstlinie (höhere Seite). Bei Pultdächern kann die höhere Seite (Firstlinie) die festgesetzte Wandhöhe um 30cm überschreiten.

Für Dachaufbauten wie Zwerchgiebel und Zwerchhäuser gelten die Beschränkungen der Wandhöhen nicht.

Ausnahme von den festgesetzten Wandhöhen:

Bei Gebäuden, bei denen das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist, darf die Gesamt-Wandhöhe die festgesetzte maximale Gebäudehöhe betragen, sofern sie um mindestens 2,0 m von der darunter liegenden Außenwand zurücktritt. Dies gilt auch für die gemeinsame Grenze zwischen Doppelhaushälften, jedoch nicht für den Bereich, für den sichergestellt ist, dass beidseitig ein Staffelgeschoss angebaut wird.

**1.2.4 Höhe der der Garagen**

**Der Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhe von Garagen ist die Höhe der nächstliegenden Randbegrenzung der Erschließungsstraße.**

1.2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

**1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

1.3.1 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Es sind, gemäß Ziffer 1.3.1 bzw. der Darstellung in der Nutzungsschablone im Plan, Einzelhäuser, Einzel- oder Doppelhäuser, Hausgruppen und Doppelhäuser oder Hausgruppen in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

1.3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Dabei wird aber – gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichend von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO - die Außenwandlänge bei Einzelhäusern der Bereiche WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 auf maximal 20 m und bei Doppelhaushälften auf maximal 13,50 m beschränkt.

Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen dürfen ggf. auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände unterschritten und bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen der Verkehrsanlagen herangebaut werden.

**1.4 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

1.4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern im Bereich WA 3 beträgt 320 m<sup>2</sup>.

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern im Bereich WA 4 beträgt 700 m<sup>2</sup>.

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 210 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälften-Grundstück.

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke einer Hausgruppe beträgt 110 m<sup>2</sup> je Reihenhaus-Grundstück.

1.4.2 Höchstgröße der Baugrundstücke

Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern im Bereich WA 3 beträgt 600 m<sup>2</sup>.

Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern im Bereich WA 4 beträgt 1.200 m<sup>2</sup>.

Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälften-Grundstück.

Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke einer Hausgruppe beträgt 280 m<sup>2</sup> je Reihenhaus-Grundstück.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Diese müssen dann jedoch einen Mindestabstand (sowie einen seitlichen Mindestabstand) von 3,0 m einhalten zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

1.5.2 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zu einer Tiefe von maximal 15 m hinter der Straßenbegrenzungslinie (bei Eckgrundstücken von beiden Straßen aus gemessen).

Für die Errichtung von Garagen sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Die Breite der gesamten oberirdischen Garagenanlage beträgt höchstens 6,5 m.
- Der Abstand zwischen Garagen-Einfahrt und die der Einfahrt vorgelagerten Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m.

Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports). Diese müssen lediglich einen Abstand zur Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) von mindestens 1,0 m einhalten.

Garagen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu allen öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus in den Bereichen WA 3 und WA 5 zulässig.

Es sind 8 Wohneinheiten pro Einzelhaus im Bereich WA 4 zulässig.

Es ist 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Es ist 1 Wohneinheit pro Haus einer Hausgruppe zulässig.

## **1.7. Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1.1. Zweckbestimmung Retentionsraum

Die Flächen sind für eine breitflächige Versickerung als flache Gräben bzw. Mulden mit möglichst geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch eine fachgerechte Ansaat mit gebietsheimischem standortgerechten Regio-Saatgut zu begrünen. Die Durchlässigkeit der Bodenschichten ist sicherzustellen. Die notwendigen Abstände der Muldensohle zum Grundwasser sind einzuhalten. Die Retentionsmulden dürfen nicht unterbaut werden.

## 1.8. Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)

- 1.8.1. Die Entwässerungsgräben sind – gemäß den Ergebnissen des wasserrechtlichen Verfahrens und den Vorgaben und Auflagen aus dem entsprechenden Genehmigungsbescheid – als naturnahes Gewässer mit geschwungenem Verlauf, möglichst flach geneigten, fachgerecht zu begrünenden Böschungen sowie biotop- und standortgerechten Randbereichen herzustellen und zu unterhalten.

## 1.9 Sonstige Anpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 1.9.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Im Seitenraum der Erschließungsstraßen sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

Mindestqualität der Bäume:

Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Regelungen zu Baumscheiben sind entfallen, da keine Pflanzungen in Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

### a) Bäume

#### Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
*Fraxinus excelsior* – Esche  
Juglans regia - Walnuss  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur - Stieleiche  
Salix alba - Silber-Weide  
Salix fragilis - Bruch-Weide  
Salix x rubens - Fahl-Weide  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Ulmus carpinifolia - Feldulme

#### Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn  
Alnus glutinosa - Schwarzerle  
Betula pendula - Sandbirke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Populus tremula - Espe  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Pyrus pyraeaster - Wildbirne  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus domestica - Speierling  
Sorbus torminalis – Elsbeere

### b) Landschaftssträucher

Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Waldhasel  
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Hippophae rhamnoides - Sanddorn  
Ligustrum vulgare - Rainweide  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus mahaleb – Weichselkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Ribes alpinum - Johannisbeere  
Rosa arvensis - Feldrose  
Rosa rubiginosa - Weinrose  
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle  
Salix cinerea - Grau-Weide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wasserschneeball

### **1.10. Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

1.10.1. Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Erschließungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen. Bei einem Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.

### **1.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### **1.11.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:**

Zur Umsetzung des Schallschutzkonzepts in den Bebauungsplan gelten folgende textlichen Festsetzungen:

##### **1.11.1.1 Maßgebliche Außenlärmpegel**

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im B-Plan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

##### **1.11.1.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen**

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel  $\leq$  50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

### 1.11.1.3 Grundrissorientierung

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind an den Fassaden Grundrissorientierungen in der Art vorzunehmen, dass sich an diesen Fassaden im 1. und 2. Obergeschoss keine offenbaren Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' befinden. In diesen Bereichen können bspw. Bäder, Kochküchen, Flure, Abstellräume entstehen. Die Belichtung schutzwürdiger Aufenthaltsräume durch feststehende, nicht offenbare Glaselemente ist möglich. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

### 1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder sonstiger Verkehrsflächen erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus) sind, soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen zur privatnützigen Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungfläche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes  
(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO)

### 2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

#### 2.1.1 Dächer Hauptgebäude

2.1.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Zeltdächer (ZD), Pultdächer (PD), gegeneinander versetzte Pultdächer (die Firstkanten der entgegengesetzt fallenden Pultdachteile müssen jedoch mindestens 0,80 m und höchstens 1,80 m versetzt sein; zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen) sowie begrünte Flachdächer (FD).

2.1.1.2 Die Dachneigung geneigter Dächer muss mindestens 25° (Altgrad) betragen. Bei Flachdächern darf die zulässige Neigung 0° bis 7° betragen. Flachdächer sind nur mit einem begrünten Anteil von mindestens 80% zulässig.

Auch bei Gebäuden, bei denen das oberste Geschoss als Staffelgeschoss (mind. 2,0 m von darunterliegenden Außenwänden zurückgesetzt) mit Flachdach ausgebildet ist, ist dieses nur mit einem begrünten Anteil von mindestens 80% zulässig.

2.1.1.3 Metaldächer sind nicht zulässig.

2.1.1.4 Zur Dacheindeckung bei geneigten Dächern dürfen nur kleinformatige Elemente mit einer Decklänge von höchstens 50 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm in braunen, rotbraunen oder ziegelroten sowie grau-/anthrazit-/schieferfarbenen Farbtönen verwendet werden.

Ausgeschlossen sind glasierte, glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungen sowie Eindeckungen mit Wellmaterial.

2.1.1.5 Gauben sind nur als Giebelgauben (Satteldachgaube) bis zu einer Breite (gemessen am Fußpunkt; bzw. an der Traufe) von 2,50 m zulässig. Der Abstand zwischen Gauben und Giebelwand (Mauerwerks-Außenseite) bzw. Nachbarhaus muss mindestens 1,50 m betragen.

Der Abstand zwischen Gebäudefirst und Gaubenfirst muss mindestens 0,50 m betragen.

Die Gesamtbreite der Gauben darf höchstens 50% der Trauflänge betragen.

2.1.1.6 Der Abstand zwischen Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern zur Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen.

Der First von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern muss mindestens 0,50 m tiefer an den Hauptfirst der Dachfläche anschließen.

Die Gesamtbreite der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf höchstens 50% der Trauflänge betragen.

2.1.1.7 Die Festsetzungen zur Form und zur Neigung des Daches gelten nicht für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sowie für Zwerchhäuser.

#### 2.1.2 Kniestock

2.1.2.1 Kniestöcke sind innerhalb der festgesetzten Wandhöhe bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Als Höhe des Kniestocks gilt das Maß zwischen Oberkante Rohbaufußboden und Oberkante Dachhaut, gemessen in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenkante.

## **2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

- 2.2.1 Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.
- 2.2.2 Hiervon ausgenommen sind flache oder flach geneigte Dächer (Neigungen zwischen 0° und 7°), auf denen freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.

## **2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung (wie Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen oder Spiel- und Aufenthaltsflächen, Geräte- bzw. Gartenhäuschen sowie Einfriedungen) benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunstrasenmaterialien anzulegen und zu unterhalten; sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- Lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“).

## **2.4 Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.4.1 Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Bestimmungen des § 42 Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.
- 2.4.2 Einfriedungen und Stützmauern der Vorgartenbereiche (Bereiche an der Grundstücksgrenze, die an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt) sind
- massiv bzw. als Bruchsteinmauer bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m,
  - als Zäune oder sonstige Elemente bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 % sowie
  - als Hecken oder sonstige Pflanzungen, sofern die Vorgaben gemäß Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden,
- zulässig.
- 2.4.3 Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen gelten für Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).
- 2.4.4 Bezugspunkt für die Höhen ist jeweils die Oberkante einer der Einfriedung folgenden Randbefestigung einer Wege- oder Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils an der kürzesten Strecke zwischen dem jeweiligen Einfriedungsabschnitt und dieser Bezugsfläche. Falls eine solche Fläche nicht angrenzt, so gilt als Bezugspunkt die jeweilige Höhe des natürlichen Geländes im Bereich des jeweiligen Einfriedungsabschnittes.
- Die jeweils festgesetzte Höhe darf an keiner Stelle überschritten werden.

**2.5 Werbeanlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

- 2.5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.
- 2.5.2 Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.5.3 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, im Bereich oberhalb der Oberkante des Erdgeschosses und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
- 2.5.4 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. `Skybeamer` o.ä. sind unzulässig.

### III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

(§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

#### 1. Wasserrechtliche Vorgaben – Beschränkungen aufgrund der Lage in einem potenziell überschwemmungsgefährdeten Gebiet

Das Plangebiet liegt zwar außerhalb des Überschwemmungsgebietes, aber in einem Gebiet, in dem gemäß der Hochwassergefahrenkarte „HQ Extrem“ [<https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/8662/>] im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG seltene Hochwasserereignisse denkbar sind - Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignisse, die im statistischen Mittel viel seltener als alle 100 Jahre auftreten).

Die Fläche wird daher als Hochwasser-Risikogebiet im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.

Zwar befindet sich das Plangebiet und seine weitere Umgebung in der durch Deiche und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Ein absoluter Hochwasserschutz ist jedoch nicht möglich. Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden. Dies kann zu einer Überflutung des Planungsbereiches führen. Im Hochwasserfall besteht für Grundstückseigentümer kein Schadensersatzanspruch und kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen.

Zudem ist insbesondere bei länger anhaltenden Hochwasserständen mit hochanstehendem Grundwasser bzw. Druckwasser zu rechnen

Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013 sowie in der Broschüre „Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen“ des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV) Rheinland-Pfalz von 2008) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden.

Weitere Hinweise dazu:

- <https://hochwassermanagement.rlpumwelt.de/servlet/is/176957/>
- Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge (Herausgeber: BMUB, 7. Auflage, Berlin, August 2016); [https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2018-12\\_Hochwasserschutzfibel\\_8.Auflage.pdf](https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2018-12_Hochwasserschutzfibel_8.Auflage.pdf)
- Informationen zur Ausdehnung des HQ extrem sowie zu der zu erwartenden Überflutungshöhe sind der Internetplattform [www.hochwasserrisikomanagement.rlp.de](http://www.hochwasserrisikomanagement.rlp.de) (Wie hoch ist unser Risiko?/Hochwassergefahren- und Risikokarten) zu entnehmen, wobei das *HQ extrem* grundsätzlich auch überschritten werden kann.
- Genauere Angaben zur Höhe des zu erwartenden Wasserstands im Falle eines HQ extrem können bei Bedarf bei der Oberen Wasserbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kleine Langgasse 3, 55116 Mainz, Tel. 06131/2397-0) erfragt werden.

### **3. Wasserrechtliche Vorgaben – Beschränkungen im Randbereich der Gewässer III. Ordnung**

Zu den im Geltungsbereich vorhandenen Gräben (Gewässer III. Ordnung) hin sind die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen in einem Abstand von 10 m ab der Uferlinie des Gewässers gemäß § 36 WHG i. V. m. § 31 Abs. 1 LWG genehmigungsbedürftig. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde. Bei Gebäuden, die einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen, entscheidet gemäß § 31 Abs. 4 LWG die für die Erteilung der Baugenehmigung zuständige Behörde; die Erteilung der Genehmigung erfolgt jeweils im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde.

### **4. Lage in einem Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 35.967 ha umfassenden Landschaftsschutzgebiet "Rheinheinisches Rheingebiet", das von Worms bis Bingen reicht. Schutzzweck des LSG ist nach § 3 der Verordnung vom 17.03.1977 (veröffentlicht im Staatsanzeiger von Rheinland-Pfalz vom 28.03.1977, Nr. 12 S. 227)

- *"die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren, die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen;*
- *die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft;*
- *die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt".*

§ 4 der Verordnung enthält einen umfangreichen Katalog von Maßnahmen und Handlungen, die ohne Genehmigung der Naturschutzbehörde verboten sind. Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung bleiben alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen befinden, von der Schutzverordnung ausgenommen.

## **IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers**

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standorteignung, sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist allerdings nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Gewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Bei Einleitung in das Gewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich, d.h. das Niederschlagswasser ist gedrosselt über einen Rückhalteraum, der für ein 20-jährliches Regenereignis bemessen ist, einzuleiten.

Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist dieselbe Jährlichkeit anzuwenden.

Zu beachten ist bei der Versickerung der o.g. mittlere höchste Grundwasserstand, der anhand der langjährigen Messergebnisse der Grundwassermessstelle 2140 hier mit 83,40 mNN angenommen werden kann. Somit dürfen Mulden- und Rigolensohle unter Beachtung des 1 m Mindestabstandes nicht tiefer als 84,40 mNN zu liegen kommen. Das gilt sowohl für Sickeranlagen für den öffentlichen als auch den privaten Bereich.

### **2. Schutz vor Außengebietswasser**

Grundsätzlich muss sich jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich vor naturbedingten Beeinträchtigungen und Schäden, bspw. durch Überflutungen o. ä., schützen.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Lage des Plangebietes keine besondere Gefahr von Überflutungen erkennbar. Dennoch wird den Grundstückseigentümern empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließendem Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Dies betrifft im Plangebiet insbesondere die westlichen Ränder der westlichen Baugrundstücke. Dort sollten ggf. Vorkehrungen (in Form von Verwallungen o. ä., unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen) getroffen werden, die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

Nähere Hinweise dazu, auch zu Maßnahmen zum entsprechenden Schutz von baulichen Anlagen, können auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem Rheinland-pfälzischen Leitfaden Starkregen "Was können die Kommunen tun?", erschienen Februar 2013, einsehbar unter <http://www.ibh.rlp.de/servelet/is/8892/>.

### **3. Gewässerschutzstreifen**

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedarf nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG) der eigenständigen Genehmigung. Zuständige Genehmigungsbehörde ist die Untere Wasserbehörde. Anlagen an Gewässern sind solche, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind. Hierzu zählen beispielsweise Erdauffüllungen/Erdwälle, Zäune/Mauern, Garagen/ Carports, Gartenhäuschen/ Nebengebäude, Brücken/Furten/Verrohrungen, Wege- und Straßenbaumaßnahmen, Versorgungsleitungen etc.

### **4. Nutzung von Niederschlagswasser**

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (VN) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswasser (VR) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina:  $Verf. = VN + VR$ .

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild '*Kein Trinkwasser*' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Wirtschaftsbetrieb Mainz bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.

Schließlich ist die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 der zuständigen Behörde anzuzeigen.

### **5. Bauzeitliche Grundwasserhaltung**

Falls eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzuholen.

### **6. Schutz vor Grundwasser und Staunässe**

Es wird dringend empfohlen, die Gebäudegründungen und evtl. Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

## 7. Löschwasserversorgung

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.

Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup> pro Stunde bzw. 800 l / min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v. g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter und darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Frankfurt / Main) gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

## 8. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

## 9. Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzureichen.

Laut geo-technischem Bericht sind gespannte Grundwasserverhältnisse im Plangebiet nicht ausgeschlossen; dies ist entsprechend zu beachten.

## 10. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden.

Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd-

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

#### **11. Beachtung der Aussagen des schalltechnischen Gutachtens**

Das schalltechnische Gutachten wird als Anlage der Begründung beigelegt.

#### **12. Bodenschutz, Bodenverwertung**

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Für die unter Umständen geplante Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist die hierfür erforderliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, in denen dann auch der landwirtschaftliche Nutzen nachgewiesen werden muss. Diese Genehmigung ist gesondert zu beantragen.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken als auch für die Verwendung von durchwurzelbaren Auffüllungen sind sowohl die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) als auch die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

#### **13. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften**

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

#### **14. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V., Köln) sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

**15. Wasserversorgung**

Die WVR Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH (Bodenheim / Guntersblum) versorgt das Plangebiet mit Wasser.

Sollte ein höherer Wasserdruck als der vom Träger vorgehaltene gewünscht werden, wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage mit Freilaufvorbehälter nach DIN 1988, Teil 5, empfohlen (dafür herrscht ebenfalls eine Anzeigepflicht gegenüber dem Wasserversorgungsträger). Es wird empfohlen, Spülkästen statt Druckspülern für die Toilettenanlagen vorzusehen.

**16. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

**17. Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Es wurde bereits im Vorfeld eine „Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen“ von dem Büro „Uxo Pro Consult GmbH“ erstellt. Seitens der Untersuchung ergaben sich keine Verdachtsflächen für eine Kontamination durch Kampfmittel. Gemäß der Untersuchung sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Sollte jedoch dennoch ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Verbandsgemeinde Bodenheim die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

**18. Radonprognose**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radonprognose.html>] ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq / cbm) in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

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

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

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

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

Die empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke  $\geq 20$  cm);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen, Radonfolie) bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen
4. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.
5. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
6. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillARBrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten);
7. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillARBrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

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

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

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

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

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird dem Bauherren und seinen Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche

Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein / Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung;
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: [radon@ifu.rlp.de](mailto:radon@ifu.rlp.de), Telefon: 06131/6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen: [http://mapserver.lgb-rlp.de/php\\_radon/meta/erlaeuterungen.pdf](http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf).

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de), Telefon: 06131/9254-0).

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

## **19. Zeitfenster für Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen**

Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, "*Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen*"; zulässig sind allenfalls "*scho-nende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen*".

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot - streng genommen - nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig). Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt, noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven" Jahreszeit (d. h. somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.

## 20. Verwendung von heimischem Pflanzmaterial und Saatgut

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzgut sowie Saatgut zum Einsatz kommt. Die Bundesrepublik Deutschland hat die Biodiversitätskonvention unterschrieben und hat sich damit verpflichtet, einheimische Arten zu erhalten. Gebietsfremdes Pflanz- und Saatgut kann hingegen die genetische Variabilität einer Region stark verändern.

## 21. Hinweise für Aufstellung und Montage von Transformatoren

3.1.1. Transformatoren, in denen sich flüssige wassergefährdende Stoffe befinden, müssen nach Maßgabe des § 18 AwSV über eine flüssigkeitsundurchlässige Rückhalteeinrichtung verfügen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens dem Volumen entsprechen, das bei Betriebsstörungen bis zum Wirksamwerden geeigneter Sicherheitsvorkehrungen freigesetzt werden kann. Die Trafostation befindet sich zudem in einem durch Starkregen gefährdetem Bereich. Das Gelände kann bei Starkregen durch wild abfließendes Wasser oder/und über das Ufer getretene Gewässer potenziell überflutet werden. Aufgrund der Gefahren durch Starkregen sollte entsprechende Bau- und Verhaltensvorsorge getroffen werden, insbesondere durch eine dem Risiko angepasste Bauweise. Nähere Auskünfte zur Sturzflutgefahr können dem Internetauftritt des Landesamtes für Umwelt Mainz entnommen werden, sie sollte bei den weiteren Planungsschritten berücksichtigt werden und dementsprechend den Hinweisen hinzugefügt werden.

3.1.2. Sofern mit der Errichtung der Trafostation eine Lagerung bzw. die Verwendung wassergefährdender Stoffe erfolgt, sind die Anforderungen der Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AwSV) zu erfüllen. Ggf. ist dies der Unteren Wasserbehörde gem. § 65 LWG i.V.m. § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen. Mit der Anzeige verbunden ist die Darstellung, welche Stoffe, in welcher Menge und wie gelagert/verwendet werden sollen.

3.1.3. Wir, bitten, sofern wassergefährdende Stoffe in der Trafostation verwendet werden sollten, dies in den Hinweisen der textlichen Festsetzung darzulegen einschließlich der geplanten Maßnahmen zur Hochwasservorsorge/Vorsorge bei Sturzflutgefahr.

3.2. Sofern keine wassergefährdenden Stoffe Verwendung finden sollten, sollte dies in der Begründung mitaufgeführt bzw. klargestellt werden.

3.3. Das Bauvorhaben befindet sich des Weiteren in einem Risikogebiet im Sinne des § 78b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten). Das Gelände kann von einem Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) oder bei Extremereignissen überflutet werden. Aufgrund der Gefahren durch Hochwasser sollte entsprechende Bau- und Verhaltensvorsorge getroffen werden, insbesondere durch eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise.

**22. Hinweise auf das Geologiedatengesetz (GeoldG)**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen.

Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter:

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

**V. VERFAHRENSVERMERK**

**Ausfertigungsvermerk**

Die Bebauungsplanung wird hiermit ausgefertigt.

Es wird bezeugt, dass der Satzungstext mit dem Willen der Ortsgemeinde Nackenheim als Rechtssetzungsberechtigte übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Umstände beachtet worden sind.

Nackenheim, den .....

(Adler, Ortsbürgermeister)

(Siegel)



# **BEBAUUNGSPLAN `HINTER DER LEHNSWEIDE` I.V.M.**

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

**„AM WIESENDEICH“ UND**

**3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

**„WIESENDEICHWEG“**

**1. ÄNDERUNG**

**Ortsgemeinde Nackenheim**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

**BEGRÜNDUNG**

Stand: 05.09.2024



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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Geltungsbereiches .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
4.1	Änderungen von Maßen der baulichen Nutzung .....	4
4.2	Bauweise DH.....	5
4.3	Mindestgrundstücksgröße DHH.....	5
4.4	Änderung der Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten .....	5
4.5	Planungsrechtliche Sicherung einer Fläche für Versorgungsanlagen .....	5
4.6	Planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Stellplätzen mit Lade-Stationen.....	6
4.7	Planungsrechtliche Sicherung eines Fahrweges .....	6
4.8	Änderung von Standorten für Baum-Anpflanzungen.....	6
<b>5</b>	<b>Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landespflege.....</b>	<b>7</b>

## **ANLAGENVERZEICHNIS**

Anlage 1: Umweltbericht

DÖRHÖFER & PARTNER (22.08.2024):

**Begründung gemäß § 2a BauGB:****Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans****1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

Das Wohnbaugebiet 'Hinter der Lehnswiede` ist seit Ende 2021 als Satzung beschlossen. Nach der Bodenordnung wird die Baugebieterschließung zurzeit durchgeführt.

Die Nachfrage nach bebaubaren Wohnbauflächen sowohl in der Ortsgemeinde Nackenheim als auch in der gesamten Region wächst, trotz teils verschlechterter Rahmenbedingungen, kontinuierlich an; auch Prognosen sehen diesbezüglich vorerst keinen Trendwechsel. Dies ist auch an den bei der Ortsgemeinde und Grundstückseigentümern eingehenden Nachfragen erkennbar. Auf Seiten der Bauinteressenten wird vor allem die Nachfrage an kleineren Grundstücken, insbesondere an solchen für Reihenhäuser und für Doppelhaushälften, geäußert.

Aufgrund der begrenzten Nachfrage an Reihenhausergrundstücken im Geltungsbereich kommt der Möglichkeit zur Errichtung von Doppelhäusern besondere Bedeutung zu. Weite Teile des Baugebietes (die im Plan als „WA 3“ festgesetzten Teilgebiete) bieten die Auswahl zwischen Einzel- und Doppelhäusern. Bei der Erörterung der Leitbilder der Bebauung in den kommunalen Gremien wurde dies explizit auch so gewünscht, um vor dem Hintergrund der hohen Grundstückspreise eine vielfältige Nutzbarkeit zu ermöglichen.

Wegen der erhöhten Nachfrage nach kleinen Grundstücken sollen nun auch die kleineren Grundstücke im Bereich WA 3 mit üblichen Doppelhäusern bebaubar sein.

Um dies und somit eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren (auch der kleineren) Grundstücksflächen zu Wohnzwecken zu ermöglichen, sollen für diese Teilgebiete nun die Grundflächenzahl als auch die Geschoßflächenzahl maßvoll heraufgesetzt werden.

Dieser zunächst von privater Seite angeregte Wunsch entspricht in vollem Umfang dem kommunalen Willen, da dies einer noch besseren Ausnutzbarkeit des erschlossenen Baulandes zu Wohnzwecken und damit der Schaffung von mehr (dringend benötigtem) Wohnraum dient. Durch die zusätzliche Bebaubarkeit kann eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem ohnehin zur Bebauung vorgesehenen Gebiet geschaffen werden, wie es inzwischen auch den baugesetzlichen (so v. a. in § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB oder in § 1a Abs. 2 BauGB) sowie den landes- und regionalpolitischen Vorgaben (z. B. des LEP IV; Stichwort 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung') entspricht.

Da offenbar nur ein geringer Teil der Bauherren mit der platzsparenden Bauweise der Hausgruppe einverstanden ist, soll in Teilbereichen die Wahlfreiheit zwischen der Bauweise Hausgruppe und Doppelhaus eröffnet werden. Gleichzeitig soll die Mindestgröße für Doppelhaus-Hälften von 220 m<sup>2</sup> auf 210 m<sup>2</sup> gesenkt werden, damit auch durch die vergrößerte Möglichkeit zur Bildung von Doppelhäusern statt Einzelhäusern eine Kompensation von der möglichen Abkehr von Hausgruppen stattfinden kann.

Da sich die Erschließungsstraßen überwiegend auf einem Damm befinden, kommt es zu Schwierigkeiten bei der Genehmigung von Garagen bei Grenzbebauung, sofern das Nachbargrundstück noch unbebaut ist und deshalb nicht aufgefüllt wurde. Die zulässige Höhe der Garagenbauwerke soll nun nicht nach der Geländehöhe, sondern nach der nächstgelegenen Erschließungsstraße bemessen werden.

In diesem Zusammenhang sollen dann auch Anpassungen an die bei der Baugebieterschließung aufgetretenen Zwänge bei den Standorten von Bäumen, einer Kfz-Ladestation und einer Trafostation durchgeführt werden.

## **2 Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss**

Der Ortsgemeinderat Nackenheim hat am 27.11.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Gemeinderat hatte die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans im Regelverfahren beschlossen, weil die Aufstellung des Ur-Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB erfolgt war (dessen Anwendung inzwischen höchstrichterlich als mit europarechtlichen Vorgaben unvereinbar und daher als unzulässig beschieden wurde) und nun bei einer Änderung der Bebauungsplanung mit dem Ziel der Nachverdichtung die umwelt- und naturschutzfachlichen Belange im Rahmen eines förmlichen Umweltberichts rechtssicher abgearbeitet werden können.

Die Grundzüge der Planung werden allerdings nicht berührt. Die Heraufsetzung von GRZ und GFZ bedeuten zwar eine gewisse Nachverdichtungsmöglichkeit, beschränkt sich aber auf Werte, die bereits an anderer Stelle im rechtswirksamen Bebauungsplan (in annähernd allen anderen; dazu s. u.) festgesetzt waren (oder bleiben sogar unter diesen) und überschreiten auch nicht den Rahmen der Orientierungswerte des § 17 BauNVO.

## **3 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Aufgrund der Verteilung der betroffenen Flächen über weite Bereiche des Plangebietes (und zur Wahrung der Übersichtlichkeit) wird der gesamte Geltungsbereich in der Planurkunde beibehalten. Die tatsächlichen (materiellen) planungsrechtlichen Änderungen beschränken sich hingegen auf die in der Planzeichnung mit „WA 3“ bezeichneten Teile des Wohngebietes sowie auf die alten und neuen Standorte der südlichen Baumreihen und des neuen Trafogebäudes.

## **4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.1 Änderungen von Maßen der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird – unverändert – u. a. auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Zur noch besseren Ausnutzung dieser innerörtlichen Fläche zu Wohnzwecken und damit auch zur baugesetzlich gebotenen Minimierung des Flächenverbrauches soll die mögliche GRZ bis auf den Teilbereich WA 5 durchgängig auf 0,4 festgesetzt werden (wie es für die Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 4 bisher auch schon gilt). Lediglich für den Teilbereich WA 5 ist die Heraufsetzung nicht erforderlich, weil das einzige davon betroffene Grundstück aufgrund der Zufahrtssituation nur mit einem Einzelhaus bebaut werden kann und die festgesetzten Maße dafür ausreichen.

Wegen der erhöhten Nachfrage nach kleinen Grundstücken sollen nun auch alle Grundstücke im Bereich WA 3 (auch die kleineren) mit familientauglichen Gebäuden bebaubar sein und somit einer besseren Ausnutzbarkeit der verfügbaren Fläche zugeführt werden.

Um diese zu ermöglichen, sollen nun die Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenzahl heraufgesetzt werden. Die Geschossflächenzahl wird von bisher 0,5 auf 0,8 erhöht, um angesichts der beibehaltenen Zahl der Vollgeschosse die verbleibenden Einschränkungen der Ausnutzbarkeit möglichst gering zu halten, ohne aber unmaßstäbliche Proportionen und / oder unangemessene Außenwirkungen hervorzurufen.

Der daraus resultierende zusätzliche Eingriff sowie der dadurch entfallende Anteil der Grünfläche sind entsprechend auszugleichen.

Die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen sowie die festgesetzte Geschossigkeit sollen, zur Vermeidung unangemessen hoher und massiv außenwirksamer Gebäude unverändert bestehen bleiben.

Änderung des Bezugspunktes für die Ermittlung der zulässigen Höhe von Garagen.

Da sich die Erschließungsstraßen überwiegend auf einem Damm befinden, kommt es zu Schwierigkeiten bei der Genehmigung von Garagen bei Grenzbebauung, sofern das Nachbargrundstück noch unbebaut ist und deshalb nicht aufgefüllt wurde. Die zulässige Höhe der Garagenbauwerke soll nun nicht nach der Geländehöhe, sondern nach der nächstgelegenen Erschließungsstraße bemessen werden.

## **4.2 Bauweise DH**

### Eröffnung der Wahlfreiheit zwischen Hausgruppenbauweise oder Doppelhausbauweise in Teilen des bisherigen Teilgebiets WA 1

In zwei Teilbereichen des bisherigen WA 1 sind nun Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Dieser Bereich wird nun mit WA 6 bezeichnet.

Aufgrund der geringen Attraktivität insbesondere von Mittelhäusern der Hausgruppen erscheint die Umsetzung von Reihenhäusern zumindest in Teilbereichen zu scheitern. Es soll deshalb eine Wahlfreiheit in zwei Teilbereichen zwischen der Bebauung mit einer Hausgruppe bzw. eines Doppelhauses geschaffen werden.

Da mit der Erweiterung der Bauweise keine Änderung des Maßes der Bebauung verbunden ist, können zusätzliche Belastungen der umgebenden Bebauung ausgeschlossen werden. Die mögliche Verringerung der Ausnutzung von Grund und Boden kann ggf. durch eine Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße von Doppelhausgrundstücken (s.u.) kompensiert werden.

## **4.3 Mindestgrundstücksgröße DHH**

### Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften wird von 220 m<sup>2</sup> auf 210 m<sup>2</sup> gesenkt

Die Nachfrage nach Doppelhäusern ist hoch, so dass hier Potenziale zur Nachverdichtung genutzt werden können. Zudem war im Rahmen der Bodenordnung irrtümlich ein Grundstück kleiner als die bislang festgesetzten 420 m<sup>2</sup> zugeteilt worden.

Da mit der Erweiterung der Bauweise keine Änderung des Maßes der Bebauung verbunden ist, können zusätzliche Belastungen der umgebenden Bebauung ausgeschlossen werden. Da mit der Nutzung als Doppelhaus max. nur eine Wohneinheit umsetzbar ist, wird auch keine zusätzliche Verkehrsbelastung auftreten.

## **4.4 Änderung der Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten**

### Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten im Teilgebiet WA 4 von 6 WE auf 8 WE

Bei der Vermarktung der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau war das Interesse recht gering, obwohl die Bereitstellung von Wohnraum auch für weniger einkommensstarke Bevölkerungsschichten ein wichtiges Anliegen der Ortsgemeinde ist. Es sollten größere Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern entstehen. Es zeigte sich jedoch, dass vor dem Hintergrund von hohem Grundstückswert, aber vor allem hohen Baukosten die gewünschten Objekte kaum zu annehmbaren Preisen zu realisieren sind. Die Heraufsetzung der zulässigen Wohneinheiten soll deshalb die Herstellung von etwas weniger großen, jedoch leichter verkäuflichen Wohnungen ermöglichen. Die zulässigen Gebäudekubaturen bleiben davon unberührt. Die nachbarlichen Belange, wie z.B. Belichtung, Durchlüftung und Ortsbild werden nicht schlechter gestellt. Lediglich der Ziel- und Quellverkehr nimmt geringfügig zu.

## **4.5 Planungsrechtliche Sicherung einer Fläche für Versorgungsanlagen**

### Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität' (Trafostation)

Im Bereich der verkehrsbegleitenden öffentlichen Grünfläche östlich der zentralen Grünschneise des Plangebietes muss eine zur Versorgung des Gebietes dienende Trafostation mit einer Fläche von 40 m<sup>2</sup> integriert werden, weil die Niederspannungsversorgung nur durch die zusätzliche Heranführung einer Mittelspannungsleitung sichergestellt werden kann. Die dafür benötigte

(hinsichtlich Lage und Zuschnitt mit dem Versorgungsträger abgestimmte) Fläche wird in der Planzeichnung entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität' festgesetzt.

Um den vom Träger vorgegebenen zentralen Standort mit guter Anbindung an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zu gewährleisten, ist es unvermeidlich, diesen kleinen Randbereich der gemeindlichen Grünfläche (5,0 m x ca. 8,10 m groß; s. Planzeichnung) dafür in Anspruch zu nehmen.

Der daraus resultierende zusätzliche Eingriff sowie der dadurch entfallende Anteil der Grünfläche sind entsprechend auszugleichen.

#### **4.6 Planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Stellplätzen mit Lade-Stationen**

##### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung 'Elektro-Ladestation')

Zur Verbesserung des zunehmend nachgefragten Stellplatz-Angebotes mit Ladestationen für Elektro-Fahrzeuge sollen von der Gemeinde 2 Längsaufsteller-Stellplätze (2,50 m breit und insgesamt 12,0 m lang) mit Kfz-Ladestationen zur Verfügung gestellt werden. Auch dies wird im (westlichen) Randbereich der oben bereits genannten Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ eingeplant (s. Planzeichnung), da sich dieser Standort aufgrund der zentralen Lage und der hier relativ komfortablen Straßenflächen-Zuschnitts sowie der Verfügbarkeit dafür prädestiniert erscheint.

Der daraus resultierende zusätzliche Eingriff sowie der dadurch entfallende Anteil der Grünfläche sind entsprechend auszugleichen.

#### **4.7 Planungsrechtliche Sicherung eines Fahrweges**

##### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung 'Fahrweg')

Die als „Wirtschaftsweg“ gekennzeichnete Fläche am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird nun als „Fahrweg“ gekennzeichnet. Die Kennzeichnung Wirtschaftsweg entspricht nicht der wirklichen Nutzung. Da die Wegefläche auch als Zufahrt zu Freizeitangeboten wie dem Angelweiher und dem Restaurant „Zum Anglerheim“ dient, soll der Bereich nicht ausschließlich vom landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden können.

Mit dieser Änderung ist kein zusätzlicher Eingriff verbunden.

#### **4.8 Änderung von Standorten für Baum-Anpflanzungen**

##### Anpflanzen von Straßenbäumen

Die in der Haupt-Planstraße in der westlichen Hälfte des Plangebietes festgesetzten Baumpflanzungen können aufgrund der vollständig von Ver- und Versorgungsleitungen genutzten Straßenbreite nicht realisiert werden. Andererseits können auch die zur Versickerung vorgesehenen Entwässerungsmulden (festgesetzt als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Retentionsraum'; jeweils grabenbegleitende Flächen im Süden des Plangebietes sowie in der zentralen Grünschneise) nicht für Baumstandorte genutzt werden, weil die wasserrechtlichen Bestimmungen des geltenden Regelwerks dies nicht zulassen.

Der Grenzbereich zwischen den festgesetzten Wasserflächen und den Entwässerungsmulden soll deshalb für die neuen Baumstandorte genutzt werden, sodass der gleiche Zweck erfüllt wird und ökologisch sowie ästhetisch hochwertige Graben-Randbereiche hergestellt werden können. Außerdem kann die vorhandene Baumreihe am Geh- und Radweg zur Schule mit Gehölzen ergänzt werden.

Die Zahl der festgesetzten Bäume wird dabei um 3 Stück reduziert (dazu s. nähere Erläuterungen im Umweltbericht).

## **5 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landespflege**

Die umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Belange wurden im neu verfassten Umweltbericht (s. Anlage) zusammengestellt und in der Abwägung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes den Belangen zur Erweiterung des Maßes der Bebauung und den Einrichtungen zur Erweiterung der Infrastruktur des Baugebietes gegenübergestellt.

Dabei hat der Gemeinderat die Festsetzungen als Ergebnis der Abwägungen wie oben beschrieben beschlossen.



## BEBAUUNGSPLAN

‘HINTER DER LEHNSWEIDE` I.V.M.

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„AM WIESENDEICH“ UND

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„WIESENDEICHWEG“

1. ÄNDERUNG

**Ortsgemeinde Nackenheim**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

## UMWELTBERICHT

Stand: 05.09.2024

**Projektleitung + Bearbeitung:**

Peter Dörhöfer, Dipl.-Ing. (FH)  
Stephen Eis, Dipl.-Ing. (FH)

**Planfassung Karte - Biotoptypenkartierung:**

Beratungsgesellschaft NATUR dbR  
Dipl.-Biol. Jens TAUCHERT



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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung der Planung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanänderung.....	4
2.2	Umweltprüfungsrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	6
<b>3</b>	<b>Gesetzliche und planerische Vorgaben und ihre Berücksichtigung in der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>8</b>
4.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete .....	8
4.1.1	Schutzgut Menschen .....	8
4.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt .....	8
4.1.3	Schutzgut Boden / Fläche .....	11
4.1.4	Schutzgut Wasser.....	11
4.1.5	Schutzgut Klima/Luft.....	11
4.1.6	Schutzgut Landschaft .....	11
4.1.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	12
4.1.8	Wechselwirkungen.....	12
4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ....	12
4.2.1	Schutzgut Menschen .....	12
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt .....	12
4.2.3	Schutzgut Boden / Fläche .....	13
4.2.4	Schutzgut Wasser.....	13
4.2.6	Schutzgut Klima/Luft.....	14
4.2.7	Schutzgut Landschaft .....	14
4.2.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	14
4.2.9	Wechselwirkungen.....	14
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Status quo-Prognose/'Null-Variante` ) .....	14
<b>5.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>15</b>
4.4	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	15
4.4.1	Minimierung der potenziellen Beeinträchtigungen für die Fauna durch die jahreszeitliche Beschränkung von Maßnahmen und allgemeiner Artenschutz.....	15
4.4.2	Bewirtschaftung von Niederschlagswasser .....	15
4.4.3	Sonstige Maßnahmen zur Minderung der ökologischen Beeinträchtigungen .....	15
4.5	Ausgleichsmaßnahmen .....	15
4.5.1	Schutzgutbezogene Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	15

4.5.2 Abbuchung vom Ökokonto.....	16
<b>5 Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>16</b>
<b>6 Erläuterungen zur Erarbeitung der Umweltprüfung .....</b>	<b>16</b>
<b>7 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben .....</b>	<b>17</b>
<b>8 Textfestsetzungen für den Bauungsplan .....</b>	<b>17</b>

## 1 Einleitung

Die Nachfrage nach bebaubaren Wohnbauflächen sowohl in der Ortsgemeinde Nackenheim als auch in der gesamten Region wächst, trotz teils verschlechterter Rahmenbedingungen, kontinuierlich an; auch Prognosen sehen diesbezüglich vorerst keinen Trendwechsel. Dies ist auch an den bei der Ortsgemeinde und den Grundstückseigentümern eingehenden Nachfragen erkennbar. Auf Seiten der Bauinteressenten wird vor allem die Nachfrage an kleinen Grundstücken, insbesondere an solchen für Reihenhäuser und für Doppelhaushälften, geäußert.

Aufgrund der begrenzten Zahl an Reihenhausergrundstücken kommt der Möglichkeit zur Errichtung von Doppelhäusern besondere Bedeutung zu. Weite Teile des Baugebietes (die im Plan als „WA 3“ festgesetzten Teilgebiete) bieten die Auswahl zwischen Einzel- und Doppelhäusern. Bei der Erörterung der Leitbilder der Bebauung in den kommunalen Gremien wurde dies explizit auch so gewünscht, um vor dem Hintergrund der hohen Grundstückspreise eine vielfältige Nutzbarkeit zu ermöglichen.

Wegen der erhöhten Nachfrage nach kleinen Grundstücken sollen nun auch die kleineren Grundstücke im Bereich WA 3 mit üblichen Doppelhäusern bebaubar sein.

Um dies und somit eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren (auch der kleineren) Grundstücksflächen zu Wohnzwecken zu ermöglichen, sollen nun die Grundflächenzahl als auch die Geschosßflächenzahl heraufgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang sollen Anpassungen an die bei der Baugebieterschließung aufgetretenen Zwänge bei den Standorten von Bäumen und einer Trafostation durchgeführt werden.

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich nunmehr um die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wird die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt.

## 2 Beschreibung der Planung

Im Folgenden werden die für die Umweltprüfung relevanten Inhalte und Ziele des Bauleitplans kurz erläutert.

### 2.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Planungsziele wurden bereits in Abschnitt 1 erläutert. Insofern bleibt die Struktur des Baugebietes erhalten, lediglich soll in Bereich WA 3 die Möglichkeit einer Nachverdichtung eröffnet werden.

Die Änderungen der Baumstandorte und die Einrichtung einer Trafostation gehen auf Zwänge bei der Baugebieterschließung zurück.

#### **Grundflächenzahl (GRZ) / Geschosßflächenzahl (GFZ), Garagenhöhe**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grund- (GRZ) und die Geschosßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Zur noch besseren Ausnutzung dieser innerörtlichen Fläche zu Wohnzwecken und damit auch zur baugesetzlich gebotenen

Minimierung des Flächenverbrauches soll die mögliche GRZ bis auf den Teilbereich WA 5 durchgängig auf 0,4 festgesetzt werden (wie es für die Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 4 bisher auch schon gilt). Für den Teilbereich WA 5 ist die Heraufsetzung nicht erforderlich, weil das einzige davon betroffene Grundstück aufgrund der Zufahrtssituation nur mit einem Einzelhaus bebaut werden kann und die festgesetzten Maße dafür ausreichen.

Wegen der erhöhten Nachfrage nach kleinen Grundstücken sollen nun auch alle Grundstücke im Bereich WA 3 (auch die kleineren) mit familientauglichen Gebäuden bebaubar sein.

Um diese zu ermöglichen, sollen nun die Grundflächenzahl als auch die Geschoßflächenzahl heraufgesetzt werden.

Zur Vermeidung unangemessen hoher und massiv außenwirksamer Gebäude sollen die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen unverändert bestehen bleiben.

Da die Erschließungsstraße überwiegend auf einem Damm liegen, kommt es zu Schwierigkeiten bei der Genehmigung von Garagen bei Grenzbebauung, sofern das Nachbargrundstück noch unbebaut ist und deshalb nicht aufgefüllt wurde. Die zulässige Höhe der Garagenbauwerke soll nun nicht nach der Geländehöhe, sondern nach der nächstgelegenen Erschließungsstraße bemessen werden.

### **Öffentliche Grünflächen**

Im Bereich der verkehrsbegleitenden Grünfläche westlich von WA 4 muss eine zur Versorgung des Gebietes dienende Trafostation mit einer Fläche von 40 m<sup>2</sup> integriert werden, weil die Niederspannungsversorgung nur durch die zusätzliche Heranführung einer Mittelspannungsleitung sichergestellt werden kann. Die dafür benötigte (hinsichtlich Lage und Zuschnitt mit dem Versorgungsträger abgestimmte) Fläche wird in der Planzeichnung entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität' festgesetzt.

Weiterhin sollen 2 Pkw-Stellflächen als Ladestation / Elektromobilität hergestellt werden zur Versorgung des Wohngebietes. Die Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Ladestation festgesetzt.

### **Sonstige Anpflanzungen**

Die in der Planstraße festgesetzten Baumpflanzungen können aufgrund der vollständig von Ver- und Entsorgungsleitungen genutzten Straßenbreite nicht realisiert werden. Andererseits können auch die zur Versickerung vorgesehenen Entwässerungsmulden nicht für Baumstandorte genutzt werden, weil die Bestimmungen des geltenden Regelwerks dies nicht zulassen.

Der Grenzbereich zwischen den festgesetzten Wasserflächen und den Entwässerungsmulden soll deshalb für die neuen Baumstandorte genutzt werden. Außerdem kann die vorhandene Baumreihe am Geh- und Radweg mit Gehölzen ergänzt werden.

Die Zahl der festgesetzten Bäume muss dabei um 3 Stück vermindert werden.

## 2.2 Umweltprüfungsrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es werden folgende umweltprüfungsrelevante Festsetzungen mit Bodenbezug im Bebauungsplan getroffen, die nachstehend den rechtskräftigen Festsetzungen gegenübergestellt werden:

<b>Festsetzungsart</b>	<b>Rechtskräftiger Bebauungsplan</b>	<b>1. Änderung des Bebauungsplanes</b>
Grundflächenzahl (GRZ) Teilbereich WA 3	0,3  (Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 50% (also bis 0,45) möglich)	0,4  (Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 50% (also bis 0,6) möglich)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5	0,8
Grafische Darstellung Baumstandorte Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr, 25a BauGB	41 St.	38 St.
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Ladestation	Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15	Verkehrsfläche 30 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation	Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15	Freifläche und Gebäudefläche 40 m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Festsetzungen

Unter Zugrundelegung der getroffenen Festsetzungen ergibt sich nachstehende Versiegelungsbilanz als Maßstab für den Bedarf an Grund und Boden.

<b>Festsetzungsart</b>	<b>Eingriff</b>	<b>Zusätzliche Versiegelung [m<sup>2</sup>]</b>
Grundflächenzahl (GRZ) Teilbereich WA 3 (17.888 m <sup>2</sup> )	Zusätzliche Versiegelung durch Erhöhung GFZ von 0,3 auf 0,4 = 0,1	<b>1.789</b>
Grafische Darstellung Baumstandorte Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr, 25a BauGB	3 Bäume entfallen  Ansatz 30 m <sup>2</sup> je Baum	<b>90</b>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Ladestation	Verkehrsfläche 30 m <sup>2</sup>  Faktor 2 aufgrund bisheriger Kompensationswirkung	<b>60</b>
Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation	Freifläche und Gebäudefläche 40 m <sup>2</sup>  Faktor 2 aufgrund bisheriger Kompensationswirkung	<b>80</b>
	<b>resultierender Eingriff in m<sup>2</sup></b>	<b>2.019</b>

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Wie aus der Tabelle ersichtlich wird, ergibt sich durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung eine Neuversiegelung von **2.019 m<sup>2</sup>**.

### 3 Gesetzliche und planerische Vorgaben und ihre Berücksichtigung in der Planung

Im Folgenden erfolgt eine stichwortartige Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen, Fachplänen und sonstigen Werken festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind. Zudem wird stichwortartig erläutert, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz, Fachplan oder sonstiges Werk	<u>Ziele des Umweltschutzes</u> und deren Berücksichtigung
<b><u>FACHGESETZE</u></b>	
Landes- / Bundesbodenschutzgesetz	<u>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</u> Anwendung der Eingriffsregelung
Landes- / Bundesimmissionsschutzgesetz	<u>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u> Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Übernahme der bereits getroffenen Schallschutzmaßnahmen
Landes- / Bundesnaturschutzgesetz	<u>Schutz der biologischen Vielfalt und Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</u> Anwendung der Eingriffsregelung, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags
Landeswassergesetz / Wasserhaushaltsgesetz	<u>Schutz der Gewässer durch nachhaltige Bewirtschaftung</u> Beachtung der Vorgaben hinsichtlich Versickerung oder Verwertung von Niederschlagswasser
Denkmalschutzgesetz	<u>Erhalt und Pflege der Kulturdenkmäler</u> Keine innerhalb des Geltungsbereiches. Auf die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird in den textlichen Festsetzungen unter „Allgemeine Hinweise“ hingewiesen.
<b><u>FACHPLÄNE</u></b>	
Landschaftsplanung	Die Aussagen des Landschaftsplans von 1993 sind durch die rechtskräftige Ausweisung als Gewerbegebiet nicht mehr gültig.
Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)	Es werden keine Zielvorstellungen für den Geltungsbereich formuliert.

## 4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 4.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

#### 4.1.1 Schutzgut Menschen

Der Geltungsbereich ist anthropogen überprägt, da er intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und randlich von Siedlungsflächen gelegen ist.

Vorbelastungen durch Schallimmissionen entstehen durch den Verkehr der ca. 200 m entfernte Bundesstraße 9, dem ca. 450 m entfernten B9-Zubringer sowie der unmittelbar angrenzenden Karl-Arand-Straße, einer Wohn- und Gewerbesammelstraße.

Das engere Plangebiet ist auf Grund der oben beschriebenen Lage für die Erholungsnutzung eingeschränkt geeignet. Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen keine überregionalen und regionalen Wanderwege. Die ausgebauten Wirtschaftswege südlich und westlich werden als Fuß- und Radwegeverbindung zur Schule und Ortslage genutzt.

#### 4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Zur erstmaligen Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Biotoptypenkartierung durch das Büro BG Natur erstellt, auf die hiermit verwiesen wird. Das vollständige Gutachten ist der Anlage 1 des ursprünglichen Umweltberichts zu entnehmen, nachfolgend wird die Zusammenfassung verkürzt wiedergegeben:

„Insgesamt wurden 30 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und nahen Umfeld nachgewiesen; davon haben 2 den Status Brutvogel im Untersuchungsgebiet, die Übrigen sind Gastvögel oder brüten außerhalb des Untersuchungsgebietes. Die nachgewiesenen Vogelarten sind besonders geschützt gemäß § 7 (2) 14. BNatSchG. Keine dieser Arten weist einen ungünstigen Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz auf.

Das Untersuchungsgebiet hat keine Bedeutung für die Artengruppe der Reptilien und Amphibien.“ Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag BERATUNGSGESELLSCHAFT NATUR dbR (2020)

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Artenschutzrechtlichen Gutachten wird der Untersuchungsrahmen für die jeweiligen Gruppen definiert. Der Auszug wird nachstehend wiedergegeben:

Artengruppe	Untersuchungsrahmen	Erfassung	
		ja	nein
Gefäßpflanzen	Nicht relevant		x
Moose / Flechten / Pilze	Nicht relevant		x
Vögel	Potenzial für das Vorkommen von Vogelarten mit ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand (gelb) sowie Vogelarten mit ungünstigschlechtem Erhaltungszustand (rot) in Rheinland-Pfalz in Gehölz- und Offenland vorhanden. Erfassung gemäß Südeck et al. mittlere Strukturvielfalt, ggf. Baumhöhlen und Horstkartierung.	x	
Amphibien	Potenzial für Vorkommen von Amphibien durch im oder nahe dem Gebiet vorhandene potenzielle Gewässer <b>Erfassung</b> .	x	

<b>Reptilien</b>	Potenzial für das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechsen im Gebiet möglich aber eine Betroffenheit ist unwahrscheinlich, die nächsten bekannten Vorkommen sind im Bereich des Rheinhauptdeichs.	x	
<b>Fledermäuse</b>	Experteneinschätzung: Jagdhabitat im Luftraumwahrscheinlich, Habitate mit Wochenstubenquartiere sind nicht vorhanden.		x
<b>Säugetiere</b>	Das Untersuchungsgebiet bietet aufgrund Historie des Bewuchses, fehlender Habitatrequisiten und überwiegend intensiver Ackernutzung keine Habitateignung für planungsrelevante Säugetiere.		x
<b>Käfer, Libellen, Wildbienen</b>	Potenziell vorkommende weitere Arten sind nicht planungsrelevant da geeignete Habitate nicht im Wirkungsbereich des Gebietes zu finden sind.		x
<b>Schmetterlinge</b>	Im Gebiet vorhandene Strukturen (Gärten, Brachflächen, Säume, Gebüsche) bieten wenig Potenzial für das Vorkommen von wertgebenden Arten.		x
<b>Heuschrecken</b>	Im Gebiet vorhandene Strukturen (Gärten, Brachflächen, Säume, Gebüsche) bieten wenig Potenzial für das Vorkommen von wertgebenden Arten.		x
<b>Fische/ Rundmäuler</b>	Nicht relevant (Keine Still- oder Fließgewässer betroffen)		x

Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag BERATUNGSGESELLSCHAFT NATUR dbR (2020)

## Biotoptypen

Die unterschiedlichen Biotoptypen des Geländes wurden flächendeckend kartiert und nach dem rheinland-pfälzischen Biotoptypenschlüssel (OSIRIS) kategorisiert. Es wurden verschiedene Biotoptypen dokumentiert (siehe Tabelle 3 und Abbildung 5).

Kürzel	Biotoptyp
BB0	Gebüsch, Strauchgruppe
BF3	Einzelbaum
EA0	Fettwiese
FN3	Graben mit extensiver Instandhaltung
BB3	Stark verbuschte Grünlandbrache
HA0	Acker
HC4	Verkehrsrasenfläche
KC2	Ackerrandstreifen
SW1	Schwalbenhotel
VA3	Gemeindestraße
VB1	Feldweg, befestigt
VB2	Feldweg, unbefestigt
VB5	Rad-/ Fußweg

Tabelle 3: Tabelle der Biotoptypen nach OSIRIS RLP, die durch die Kartierung dokumentiert wurden



Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag BERATUNGSGESELLSCHAFT NATUR dbR (2020)

### **Bewertung (Auszug Artenschutzrechtliches Gutachten)**

„Das Untersuchungsgebiet ist als Lebensraum für planungsrelevante Arten von mittlerem Wert. Besonders wichtig ist der Gehölzstreifen am Graben in der Mitte des Untersuchungsgebiets zwischen den Ackerflächen. Dort brüten Vogelarten die gemäß § 7 (2) 14. BNatSchG besonders geschützt sind. Der übrige Bereich wird nur zur Nahrungsaufnahme und zum Transfer genutzt.“ Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag BERATUNGSGESELLSCHAFT NATUR dbR (2020)

Weiterhin werden Ausführungen zu den baubedingten Auswirkungen, den anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen und Hinweise zur Artenschutzrechtlichen Prüfung gemacht.

Die im Gutachten aufgelisteten Maßnahmen zum Artenschutz, die Einrichtung einer Umweltbaubegleitung sowie Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der zurzeit durchgeführten Arbeiten zur Baugebieterschließung berücksichtigt oder sind bereits umgesetzt.

### **Biologische Vielfalt**

Wie in den vorstehenden Kapiteln erläutert, sind innerhalb des Geltungsbereiches bis auf die Gehölzstreifen an den Gräben eine recht geringe Artenvielfalt und somit auch eine entsprechend geringe biologische Vielfalt nachgewiesen. Seltene oder gefährdete Arten sind – mit Ausnahme der in den Gehölzstreifen brütenden Vogelarten – im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet weist hinsichtlich der biologischen Vielfalt eine sehr geringe Bedeutung auf. Die Gehölzstreifen werden grundsätzlich erhalten, aber zur Verbesserung der Wasserrückhaltung partiell aufgeweitet.

### 4.1.3 Schutzgut Boden / Fläche

Die Böden im Geltungsbereich werden ackerbaulich genutzt. Als Bodenart tritt gemäß dem vorliegenden Bodengutachten Löss/Lößlehm in unterschiedlichen Mächtigkeiten auf. In Tiefen ab 1,2 m folgen leicht- bis mittelplastische Tone, auf die wiederum Schluffe folgen. Ab Tiefen über 3 m liegen Sande der Rheinterrassen in wechselnden Dicken.

Die Flächen im Geltungsbereich sind als Freiflächen zu bezeichnen und unterliegen überwiegend landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung.

**Geologie/Boden:** Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen mit vorherrschend Vegen aus carbonatischem Auenschluff. Als Bodenart treten überwiegend Lehme mit einem hohen Ertragspotential auf. Daten zur Bodenfunktionsbewertung liegen lediglich für die Flächen westlich des namenlosen Gewässers III. Ordnung vor. Dort weisen die Böden einen mittleren Funktionserfüllungsgrad auf.

**Erosionsgefährdung:** gering

**Relief:** ca. 84 m ü. NN, eben

**Sonstiges:** Es sind im Geltungsbereich und der näheren Umgebung keine Altablagerungen, Altlastenstandorte oder -verdachtsflächen bekannt.

### 4.1.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Oberflächengewässer sind in Form von Entwässerungsgräben vorhanden.

In wechselnden Tiefen (ca. 0,4-1,9 m unter OK) steht u.a. in Abhängigkeit vom Rheinpegel Grundwasser an.

Die Grundwasserneubildung beträgt jedoch auf Grund der niedrigen Niederschläge und hohen Verdunstungsrate -25 mm/Jahr und ist somit als negativ einzustufen.

Dem Geltungsbereich ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser eine mittlere Bedeutung zuzuschreiben.

### 4.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Die unversiegelten, vegetationslosen Flächen des Plangebietes stellen Kaltluftproduktionsflächen dar. Auf Grund des vergleichsweise ebenen Reliefs sind keine nennenswerten Abflussbahnen zu erwarten. Unter Berücksichtigung des im Umfeld vorhandenen Angebotes an Kaltluftentstehungsflächen besitzen die Flächen im Untersuchungsgebiet eine untergeordnete Bedeutung für die Kaltluftproduktion, zumal angrenzend bereits entwickelten Gewerbe- und Wohnparks liegen und aufgrund der ebenen Lage kaum Luftaustausch zu erwarten ist. Durch die Lage im Bereich verkehrsreicher Straßen ist mit Vorbelastungen durch verkehrsbedingte Schadstoffe insbesondere bei den häufig auftretenden Inversionswetterlagen zu rechnen.

### 4.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden der naturräumlichen Einheit „Bodenheimer Aue“. Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch die Gehölze des Pappelwäldchens, die sich im Süden anschließende gewerbliche Bebauung und die ackerbauliche Nutzung gekennzeichnet.

Der Raum wird von einem System von Gräben durchzogen, die i.d.R. von Röhrichten und Weidengehölzen begleitet werden. Diese Ufergehölze führen zu einem Wechsel gliedernder Elemente, die zusammen mit den unterschiedlichen Nutzungsstrukturen eine landschaftsraumtypische Vielfalt gewährleisten. Der Raum ist durch anthropogene Überformung und Verlärmung bereits vorbelastet. Naturnähe – als Urwüchsigkeit und Ungestörtheit eines

Landschaftsausschnittes – ist im Plangebiet, das völlig von menschlicher Nutzung überprägt ist, nicht mehr zu finden.

#### **4.1.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### **4.1.8 Wechselwirkungen**

Die Wechselwirkungen im Untersuchungsgebiet werden durch die Nähe zum Rhein geprägt. Aufgrund des mit dem Rhein korrespondierenden Grundwasserspiegels wurden zahlreiche Entwässerungsgräben angelegt, um die Flächen urbar zu machen. Diese Gräben werden von Gehölzen begleitet, die zu einer Abwechslung im Landschaftsbild beitragen. Dominiert wird der Raum jedoch von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, da sich die vorhandenen Böden auf Grund des Ertragspotentials für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders eignen. Auf Grund des hohen Freiflächenanteils ist dem Plangebiet eine klimatische Funktion als Kaltluftproduktionsfläche zuzuschreiben. Durch die Beckenlage sind jedoch eine geringe Durchlüftung und eine relativ hohe thermische Belastung in den Sommermonaten zu verzeichnen.

### **4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **4.2.1 Schutzgut Menschen**

Bestehende oder geplante Wohnflächen werden durch das Vorhaben nicht beansprucht. Die zu beachtenden Belange des Immissionsschutzes werden von der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert, da sich weder die immissionswirksamen Quellen als auch die Schutzbedürftigkeit der Baugebietsflächen im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung entscheidungserheblich geändert haben.

Es werden unverändert die nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG übernommen.

Auswirkungen auf die Erholungseignung sind auf Grund der sehr geringen Bedeutung des Geltungsbereiches auszuschließen.

Insgesamt können unter Zugrundelegung der Einhaltung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit ausgeschlossen werden.

#### **4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Zur erstmaligen Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurden ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Biototypenkartierung durch das Büro BG Natur erstellt, auf die hiermit verwiesen wird. Das vollständige Gutachten ist den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen, nachfolgend wird die Zusammenfassung wiedergegeben:

„Die Gemeinde Nackenheim beabsichtigt durch die Erstellung eines Bebauungsplans auf Ackerflächen ein neues Wohngebiet für die Gemeinde zu entwickeln. Das vorliegende Artenschutzgutachten klärt die Betroffenheit folgender planungsrelevanter Artengruppen:

Insgesamt wurden 30 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und nahen Umfeld nachgewiesen; davon haben 2 den Status Brutvogel im Untersuchungsgebiet, die Übrigen sind Gastvögel oder brüten außerhalb des Untersuchungsgebietes. Die nachgewiesenen Vogelarten sind besonders geschützt gemäß § 7 (2) 14. BNatSchG. Keine dieser Arten weist einen ungünstigen Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz auf.

Das Untersuchungsgebiet hat keine Bedeutung für die Artengruppe der Reptilien und Amphibien.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen treten hier keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ein.“ Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag BERATUNGSGESELLSCHAFT NATUR dbR (2020)

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Grundsätzlich werden durch die 1. Änderung keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Es erfolgen Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zeichnerische Anpassungen der bereits zulässigen Nutzungen, die zu einer Verdichtung des Gebietes führen. Der Verlust von Lebensräumen innerhalb des Geltungsbereiches wurde bereits natur-schutzfachlich bilanziert, so dass unter Zugrundelegung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen somit nicht festzustellen sind.

### **Biologische Vielfalt**

Wie in Kapitel 0 erläutert, weist der Geltungsbereich hinsichtlich der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung auf. Auf Grund der angestrebten wohnbaulichen Nutzung des gesamten Gebietes wird der Geltungsbereich auch bei Durchführung des Vorhabens eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt beibehalten.

#### **4.2.3 Schutzgut Boden / Fläche**

Grundsätzlich werden – das Schutzgut Boden betreffend – durch die 1. Änderung lediglich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Flächenanteile der bereits zulässigen Nutzungen geändert, die zu einer Verdichtung des Gebietes führen. Diese Verdichtung führt gegenüber der rechtskräftigen Fassung zu einer zusätzlichen Versiegelung und somit zum Verlust von zusätzlich ca. 2.019 m<sup>2</sup> Böden (siehe Tabelle 2). Auf diesen Flächen kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen. Betroffen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Böden, auf denen planungsrechtlich bereits Wohnbauflächen zulässig sind. Die 1. Änderung trägt insgesamt zu einer weiteren baulichen Verdichtung und damit stärkeren Ausnutzung des Geltungsbereiches für wohnbauliche Nutzungen bei. Die Maßnahme leistet somit auch einen Beitrag, den langfristig ansteigenden Druck auf weitere Flächenausweisungen und damit Beeinträchtigungen bisher nicht beanspruchter Bodenbereiche zu vermindern.

#### **4.2.4 Schutzgut Wasser**

Es sind keine Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Oberflächengewässer von dem Eingriff betroffen.

Durch die planungsrechtlich ermöglichte zusätzliche Erhöhung der Versiegelung von ca. 2.019 m<sup>2</sup> wird der Oberflächenabfluss verschärft. Da aber das Oberflächenwasser im Gebiet auf dem Grundstück vollständig zurückgehalten und über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden kann, sind keine Abflussverschärfung und keine Beeinträchtigung für den Gewässerhaushalt zu erwarten. Zusammenfassend sind unter Zugrundelegung der in Kapitel 0 genannten Maßnahmen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich zu klassifizieren.

#### **4.2.6 Schutzgut Klima/Luft**

Durch die planungsrechtlich ermöglichte zusätzliche Erhöhung der Versiegelung von ca. 2.019 m<sup>2</sup> ist mit einer Erhöhung der Wärmebelastung (‘Stadtklima’) innerhalb des Geltungsbereiches verbunden, die jedoch für das Regionalklima als nicht entscheidungserheblich einzustufen sind.

Im Vergleich zur rechtskräftigen Bebauungsplanung werden innerhalb des Geltungsbereiches 3 Straßenbäume weniger festgesetzt. Weiterhin werden durch die Umsetzung einer Trafostation und die Einrichtung von 2 Kfz-Ladeplätzen zusätzlich 70 m<sup>2</sup> Flächenversiegelung vorbereitet.

Die kleinklimatischen Auswirkungen innerhalb des Baugebietes sind eine Zunahme der gegenseitigen Verschattung der Gebäude, eine Erhöhung der Aufheizung der Gebäude im Sommer und eine geringere Durchlüftung in Phasen mit geringem Luftaustausch.

Begrenzt auf die Bauzeit sind Immissionen von Lärm, Staub und Abgasen zu erwarten, die jedoch auf Grund ihres temporären Charakters als unerheblich zu klassifizieren sind.

#### **4.2.7 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild wird durch die Nachverdichtung von Teilen des Wohngebietes zusätzlich belastet, wenn auch nur geringfügig.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft – die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans induziert werden – sind daher auszuschließen.

#### **4.2.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### **4.2.9 Wechselwirkungen**

Die Wechselwirkungen im Zuge von Baumaßnahmen, die durch die Planung ermöglicht werden, beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächeninanspruchnahme durch Überbauung bzw. Versiegelung und somit primär auf den Bodenhaushalt.

Hierdurch werden naturgemäß gleichzeitig die bekannten Sekundär-Wirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima/Luft sowie Landschaft und letztlich auch auf den Menschen ausgelöst; die hier jedoch – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus – insgesamt von vergleichsweise untergeordneter Bedeutung sind.

#### **4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Status quo-Prognose/Null-Variante)**

Maßgeblich für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Dabei ist festzustellen, dass die Realisierung der Wohnbauflächen bereits planungsrechtlich möglich ist und infolge des Nachfragedrucks für derartige Flächen in absehbarer Zeit bebaut werden könnte. Dabei können Böden in einer Größenordnung von ca. 2,04 ha versiegelt werden, was einen Funktionsverlust der Böden nach sich zieht.

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

### **4.4 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

#### **4.4.1 Minimierung der potenziellen Beeinträchtigungen für die Fauna durch die jahreszeitliche Beschränkung von Maßnahmen und allgemeiner Artenschutz**

- Um bei Realisierung des Vorhabens das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können, sind Hinweise auf zeitliche Beschränkungen bereits im Hinweistext des Ur-Bebauungsplans unter Ziffer 19 aufgeführt.
- Hinweise zum Artenschutz sind bereits im Hinweistext des Ur-Bebauungsplans unter Ziffer 19 aufgeführt.

#### **4.4.2 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser**

- Anfallendes Niederschlagswasser wird im Geltungsbereich gemäß den Vorgaben des Ur-Bebauungsplans vollständig bewirtschaftet.

#### **4.4.3 Sonstige Maßnahmen zur Minderung der ökologischen Beeinträchtigungen**

- Hinweise zur Verwendung von heimischen Pflanzmaterial und Saatgut sind bereits im Hinweistext des Ur-Bebauungsplans unter Ziffer 20 aufgeführt.

### **4.5 Ausgleichsmaßnahmen**

Neben den in Kapitel 4.4 beschriebenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ist der gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

#### **4.5.1 Schutzgutbezogene Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

##### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Grundsätzlich werden durch die 1. Änderung keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Es erfolgen Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die zu einer Verdichtung des Gebietes führen. Der Verlust von Lebensräumen und Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches wurde bereits naturschutzfachlich bilanziert, so dass zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht festzustellen sind.

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

Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in Natur und Landschaft durch Neuversiegelung – und somit mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden – Wasser – Klima/Luft wird entsprechend der Art der Versiegelung mit nachstehenden Ausgleichsverhältnissen (Eingriff- Ausgleich) festgelegt:

- Vollversiegelung: 1:1

Gemäß Tabelle 2 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Versiegelungen in einer Größenordnung von 2.019 m<sup>2</sup> planungsrechtlich ermöglicht. Dabei wird der Eingriff in festgesetzten Grünflächen bereits mit dem Faktor 2 berücksichtigt. Demnach beträgt der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden 2.019 m<sup>2</sup>.

### **Schutzgut Landschaft**

Es werden keine landschaftsbildprägenden Biotope beansprucht. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu konstatieren, so dass kein Ausgleich erforderlich ist.

### **4.5.2 Abbuchung vom Ökokonto**

Die zur Kompensation erforderlichen Maßnahmen können nicht im Geltungsbereich des Baugebietes vorgenommen werden. Das Kompensationsdefizit soll durch die Abbuchung vom Ökokonto der Ortsgemeinde Nackenheim gedeckt werden. Es stehen anerkannte, förmlich eingezahlte Ökokontoflächen in der Gemarkung Nackenheim zur Verfügung.

Ökokontofläche der OG Nackenheim, Flur 24 Flurstück 30 Gewann Hummerbill; Gehölzstreifen, Landschaftselement.

Flächenausgleich: 2.019 m<sup>2</sup>.

## **5 Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

In der Begründung wird in Kapitel 1 auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen. Alternative Festsetzungen oder sonstige Änderungen mit einem geringeren ökologischen Risiko, die realistisch für diese Nutzung in Frage kommen und durch übergeordnete Vorgaben gedeckt sind, haben sich nicht aufgedrängt.

## **6 Erläuterungen zur Erarbeitung der Umweltprüfung**

Die Abgrenzung der Untersuchungsinhalte beruht auf den einschlägigen Standards der zu untersuchenden Inhalte, welche durch die baugesetzlichen Vorgaben der zu untersuchenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend § 1a BauGB und in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, durch die naturschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG vorgegeben sind.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Es wurden die einschlägigen Fachvorgaben ausgewertet, die in dem Beitrag überwiegend benannt sind, wie z. B. Biotopkartierung Rheinland-Pfalz, Planung vernetzter Biotopsysteme, Flächennutzungsplanung, Landschaftsplanung der Stadt etc. Die Bestandserfassung und -bewertung zum Schutzgut Tiere und Pflanzen war Gegenstand eines eigenen Fachgutachtens. Zahlreiche Aussagen wurden einschlägigen Grundlagenwerken bzw. Vorlagen entnommen, die nicht alle angegeben bzw. zitiert wurden, so z. B. topografische Karten, Orthofotos, geologische bzw. Boden-Karten, wasserwirtschaftliche Werke, Klimauntersuchungen, Standortkarten des Landesamtes für Umwelt; Schutzgebiets-Aussagen und weitere Informationen aus dem Internet (LANIS u.a.) u.v.a.m..

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt.

Die verfügbaren Unterlagen reichten aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

## **7 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben**

Wegen der erhöhten Nachfrage nach kleinen Grundstücken sollen nun auch die kleineren Grundstücke im Bereich WA 3 mit üblichen Doppelhäusern bebaubar sein.

Um dies und somit eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren (auch der kleineren) Grundstücksflächen zu Wohnzwecken zu ermöglichen, sollen nun die Grundflächenzahl als auch die Geschößflächenzahl heraufgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang sollen Anpassungen an die bei der Baugebieterschließung aufgetretenen Zwänge bei den Standorten von Bäumen, einer Kfz-Ladestation und einer Trafostation durchgeführt werden

Zur erstmaligen Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Biotoptypenkartierung durch das Büro BG Natur erstellt, auf die hiermit verwiesen wird.

Grundsätzlich werden durch die 1. Änderung keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Es erfolgen Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie Anpassungen an die Erfordernisse der Baugebieterschließung hinsichtlich der Stromversorgung und der Einrichtung von Pkw-Ladestationen.

Dabei werden Neuversiegelungen von 2.019 m<sup>2</sup> ermöglicht. Der Zuschnitt der Baugrundstücke bleibt erhalten, jedoch trägt die Änderung insgesamt zu einer baulichen Verdichtung und damit verbesserten Ausnutzung der Grundstücke bei.

Aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erweitert wird und lediglich eine gewisse Nachverdichtung erfolgt, beschränkt sich der Eingriff in den Naturhaushalt auf zusätzliche Versiegelungen innerhalb des ohnehin rechtskräftigen Baugebietes.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt ist minimal, es wird den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes im Hinblick auf das Gebot einer naturnahen und Eingriffsfolgen vermeidenden Oberflächenwasserbewirtschaftung vollumfänglich Rechnung getragen. Die Auswirkungen auf das Lokalklima sind als vernachlässigbar einzustufen, da zum einen die derzeitige lokalklimatische Funktion der Planungsfläche, insbesondere aus siedlungsklimatischer Sicht, auf Grund der Lage von untergeordneter Bedeutung ist. Das Landschaftsbild ist bereits durch die zulässige Bebauung erheblich beeinträchtigt, die Planung führt nicht zu Änderungen der zulässigen Trauf- und Firsthöhen.

Die bei Realisierung der Planung unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes durch die mögliche anrechenbare Neuversiegelung von ca. 2.019 m<sup>2</sup> können durch die in Kapitel 5.2 erläuterten Maßnahmen ausgeglichen werden. Dafür stehen bereits anerkannte und bereits umgesetzte Ökokontoflächen in der Gemarkung Nackenheim zur Verfügung.

## **8 Textfestsetzungen für den Bebauungsplan**

In den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes wurden die im vorliegenden Beitrag erläuterten Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft vollständig berücksichtigt, so dass an dieser Stelle eine entsprechende Auflistung entbehrlich ist.



**BEBAUUNGSPLAN**  
***'HINTER DER LEHNSWEIDE`*** I.V.M.

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**  
**„AM WIESENDEICH“** UND

**3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**  
**„WIESENDEICHWEG“**

**1. ÄNDERUNG**

**ORTSGEMEINDE NACKENHEIM**

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG nach § 10a Abs. 1 BauGB**

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB** **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Lehnswaide“** **der Ortsgemeinde Nackenheim**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung "*eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde*".

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

Die Nachfrage nach bebaubaren Wohnbauflächen sowohl in der Ortsgemeinde Nackenheim als auch in der gesamten Region wächst, trotz teils verschlechterter Rahmenbedingungen, kontinuierlich an; auch Prognosen sehen diesbezüglich vorerst keinen Trendwechsel. Dies ist auch an den bei der Ortsgemeinde und den Grundstückseigentümern eingehenden Nachfragen erkennbar. Auf Seiten der Bauinteressenten wird vor allem die Nachfrage an kleinen Grundstücken, insbesondere an solchen für Reihenhäuser und für Doppelhaushälften, geäußert.

Aufgrund der begrenzten Zahl an Reihenhausergrundstücken kommt der Möglichkeit zur Errichtung von Doppelhäusern besondere Bedeutung zu. Weite Teile des Baugebietes (die im Plan als „WA 3“ festgesetzten Teilgebiete) bieten die Auswahl zwischen Einzel- und Doppelhäusern. Bei der Erörterung der Leitbilder der Bebauung in den kommunalen Gremien wurde dies explizit auch so gewünscht, um vor dem Hintergrund der hohen Grundstückspreise eine vielfältige Nutzbarkeit zu ermöglichen.

Wegen der erhöhten Nachfrage nach kleinen Grundstücken sollen nun auch die kleineren Grundstücke im Bereich WA 3 mit üblichen Doppelhäusern bebaubar sein.

Um dies und somit eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren (auch der kleineren) Grundstücksflächen zu Wohnzwecken zu ermöglichen, sollen nun die Grundflächenzahl als auch die Geschosßflächenzahl heraufgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang sollen Anpassungen an die bei der Baugebieterschließung aufgetretenen Zwänge bei den Standorten von Bäumen und einer Trafostation durchgeführt werden. Zudem werden weitere Änderungen getroffen, die zu einer noch besseren Ausnutzung die Neubaugebietes beitragen.

Aus diesem Grunde hat die Ortsgemeinde den Bebauungsplan für dieses Teilgebiet geändert. Der Rat der Ortsgemeinde Nackenheim hatte daher am 27.11.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Hinter der Lehnswaide' beschlossen.

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde den Gremien vor den Beschlussfassungen für die Öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt und in der Abwägung berücksichtigt.

Die in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung berücksichtigten Umweltbelange sind im Umweltbericht dokumentiert.

Dort ist erläutert, dass durch die 1. Änderung zusätzlich Flächen in einem Umfang von 2.019 m<sup>2</sup> beansprucht werden. Diese Mehrversiegelung wird durch bereits anerkannte Ökokontoflächen ausgeglichen.

Die Umwelt-Schutzgüter im Geltungsbereich sind durch die wohnbauliche Nutzung bereits anthropogen stark vorbelastet. Die Erhöhung der GRZ und der GFZ in den entsprechenden Teilbereichen führt zwar zu einer Mehrversiegelung, jedoch wird hierdurch die bereits für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche noch besser ausgenutzt. Somit müssen in Naher Zukunft keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich beansprucht werden um den Druck nach nötigem Wohnraum nachzukommen.

Demnach weist das Plangebiet eine geringe Eingriffsempfindlichkeit auf. Es sind lediglich leicht ersetzbare Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet vorhanden. Zudem weist der Geltungsbereich eine untergeordnete Bedeutung für die Tierwelt auf.

Aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erweitert wird und lediglich eine gewisse Nachverdichtung erfolgt, beschränkt sich der Eingriff in den Naturhaushalt auf zusätzliche Versiegelungen innerhalb des ohnehin rechtskräftigen Baugebietes.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt ist minimal, es wird den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes im Hinblick auf das Gebot einer naturnahen und Eingriffsfolgen vermeidenden Oberflächenwasserbewirtschaftung vollumfänglich Rechnung getragen. Die Auswirkungen auf das Lokalklima sind als vernachlässigbar einzustufen, da zum einen die derzeitige lokalklimatische Funktion der Planungsfläche, insbesondere aus siedlungsklimatischer Sicht, auf Grund der Lage von untergeordneter Bedeutung ist. Das Landschaftsbild ist bereits durch die zulässige Bebauung erheblich beeinträchtigt, die Planung führt nicht zu Änderungen der zulässigen Trauf- und Firshöhen.

Die Festsetzungen der gegenständlichen Bebauungsplanänderung führen zu einer zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung, sodass aus dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Kompensationserfordernis resultiert. Dieses Kompensationserfordernis wird durch die Bereitstellung von Ökokontoflächen gedeckt.

Diese Umweltbelange waren, als Inhalt des Umweltberichtes, Bestandteil des Abwägungsmaterials der Bebauungsplanung, welche das zweistufige Bauleitplan-Verfahren durchlaufen hat und ausführlich in den Gremien der Stadt erläutert wurde. Sie wurden somit hinreichend berücksichtigt.

## **2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Durchführung der Verfahrensschritte für die 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die Auswertung (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert.

Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen neuen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und somit letztlich das Ergebnis der getroffenen Abwägungen sind in der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung ausführlich dargelegt.

### **3. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

In der Begründung wird in Kapitel 1 auf die Erforderlichkeit sowie die Ziele und Zwecke der Planung eingegangen.

Alternative Festsetzungen oder sonstige zeichnerische oder textliche Änderungen mit einem geringeren ökologischen Risiko, die in der Gesamtabwägung realistisch für die angestrebte (und de facto bereits existierende) Nutzung der Planfläche in Frage kommen und durch übergeordnete Vorgaben gedeckt sind, haben sich innerhalb dieses bereits vollständig entwickelten Gebietes nicht aufgedrängt.

---

.....  
(Ort)

.....  
(Datum)

.....  
(Unterschrift / Stempel)

---