

Planungsträger:



Ortsgemeinde Pleitersheim
Hauptstraße 62
55576 Pleitersheim

Ortsgemeinde Pleitersheim
Bebauungsplan „Am Schwabenheimer Weg“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

Begründung

Unterlagen für die Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Dieser Bericht umfasst 25 Seiten, 1 Karte und 4 Anlagen
Proj.-Nr.: 105-19

vorgelegt von:

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

Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz · Göttemannstr. 13B

Mainz, den 03.11.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2	VERFAHREN	5
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
4	PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN	7
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	7
4.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach	7
5	BESTANDSSITUATION.....	8
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	12
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Höhenlage baulicher Anlagen	13
7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen.....	13
7.5	Größe der Baugrundstücke	13
7.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	14
7.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
7.8	Verkehrsflächen.....	14
7.9	Flächen für die Abwasserbeseitigung.....	14
7.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
7.11	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
7.12	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen	15
7.13	Hinweise	15
8	UMWELTBELANGE	16
8.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	16
8.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	16
8.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	16
8.4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	17
8.4.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	17
8.4.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	18
8.4.3	Schutzgut Boden und Fläche	20
8.4.4	Schutzgut Wasser.....	20
8.4.5	Schutzgut Klima / Luft.....	21
8.4.6	Schutzgut Landschaft	21
8.4.7	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter.....	21

8.4.8	Wechselwirkungen.....	22
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	22
8.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
8.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen ..	22
8.6.2	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
8.7	Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Erkenntnisse hinsichtlich der Angaben	23
9	FLÄCHENBILANZ	24
10	QUELLENVERZEICHNIS	25

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: (GCR) GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft, NBG „Am Schwabenheimer Weg“, Pleitersheim (Stand September 2019)
- Anlage 2: viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Pleitersheim, Bebauungsplan „Am Schwabenheimer Weg“, Artenschutzrechtliche Prüfung (Stand Juli 2019)
- Anlage 3: (baucontrol) Institut baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5124-19, Neubaugebiet „Am Schwabenheimer Weg“ in Pleitersheim (Stand Juni 2019)
- Anlage 4: Ingenieurbüro Bickmann: Entwässerungstechnische Entwurfsplanung für das NBG „Am Schwabenheimer Weg“ und Antrag zur wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 27 LWG zum Einleiten von Abwasser in den „Karlebach“ sowie der Genehmigung nach § 54 LWG zum Bau und Betrieb eines Regenrückhaltebeckens in der OG Pleitersheim (Stand Juli 2021)

KARTENVERZEICHNIS

- Karte 1: Planzeichnung Bebauungsplan – Entwurf (Maßstab 1:1.000 im Original)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abbildung 1: Lage im Raum (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)5
- Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem RROP (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)7
- Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Bad Kreuznach (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)8
- Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes (Geltungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)9
- Abbildung 5: Plangebiet, Ansicht von Nordosten9
- Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Abbildung unmaßstäblich) 10

TABELLENVERZEICHNIS

- Tabelle 1: Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen 24

1 Erfordernis der Planung

Die Ortsgemeinde (OG) Pleitersheim beabsichtigt die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, um den hohen Bedarf an Wohnraum in der Ortsgemeinde zu befriedigen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Allgemeinen Wohngebietes soll der Bebauungsplan „Am Schwabenheimer Weg“ aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha und bildet eine sinnhafte Abrundung des Ortsrandes im Norden der Ortsgemeinde (siehe Abbildung 1).

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



2 Verfahren

Der Ortsgemeinderat Pleitersheim hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schwabenheimer Weg“ in seiner Sitzung am 06.05.2019 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 16.05.2019.

Der Bebauungsplan „Am Schwabenheimer Weg“ wird gemäß den Bestimmungen des § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB ist mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² erfüllt. Aus den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit einer Gesamtfläche von 14.095 m² ergibt sich bei der festgesetzten GRZ von 0,4 eine zulässige Grundfläche von 5.638 m². Der Bebauungsplan schließt sich außerdem an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Das Verfahren wurde gemäß § 13b BauGB vor dem 31.12.2022 förm-

lich eingeleitet. Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine zusätzliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind. Ein enger sachlicher, räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung eines anderen Bebauungsplans kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da sich im Umfeld keine Bebauungspläne in Aufstellung befinden.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.05.2019 in der Zeit vom 27.05.2019 bis einschließlich dem 01.07.2019. In diesem Verfahrensschritt gingen von Seiten der Öffentlichkeit vier Stellungnahmen ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.05.2019 mit Frist bis einschließlich dem 01.07.2019. In diesem Verfahrensschritt gingen 24 Stellungnahmen ein, von denen zehn abwägungsrelevante Anregungen enthielten.

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengestellt, dem Ortsgemeinderat vorgelegt und im laufenden Planaufstellungsverfahren berücksichtigt. Die textliche Festsetzung Nr. 1.4 „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ sowie die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.2 „Einfriedungen“ wurden konkretisiert. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wurde der Hinweis Nr. 3.6 „Herstellungsfrist für Pflanzmaßnahmen“ ergänzt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in Kapitel 6 „Städtebauliches Konzept“ sowie hinsichtlich der Höhenlage des Fertigfußbodens (Sockelhöhe, Kapitel 7.3), der Stellung baulicher Anlagen (Kapitel 7.4) und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Kapitel 7.12) redaktionell ergänzt. Weitere redaktionelle Ergänzungen wurden in den Kapiteln 8.4.1 „Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit“, 8.4.4 „Schutzgut Wasser“ und 8.4.7 „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ vorgenommen.

Für die Offenlage wurden folgende Fachgutachten bzw. Fachplanungen erstellt:

- Radongutachten (GeoConsult Rein, siehe Anlage 1)
- Artenschutzrechtliche Prüfung (viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz, siehe Anlage 2),
- Geo-/umwelttechnischer Bericht (Institut baucontrol, siehe Anlage 3),
- Entwässerungstechnische Planung (Ingenieurbüro Bickmann, siehe Anlage 4)
- Technische Planung - Erschließung Neubaugebiet „Am Schwabenheimer Weg“ (Ingenieurbüro Bickmann).

Die Planzeichnung und die Begründung wurden unter Zugrundelegung der vorgenannten Fachgutachten bzw. Fachplanungen fortgeschrieben. Die Fachgutachten sind mit dem Entwurf des Bebauungsplanes im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einsehbar.

3 Räumlicher Geltungsbereich

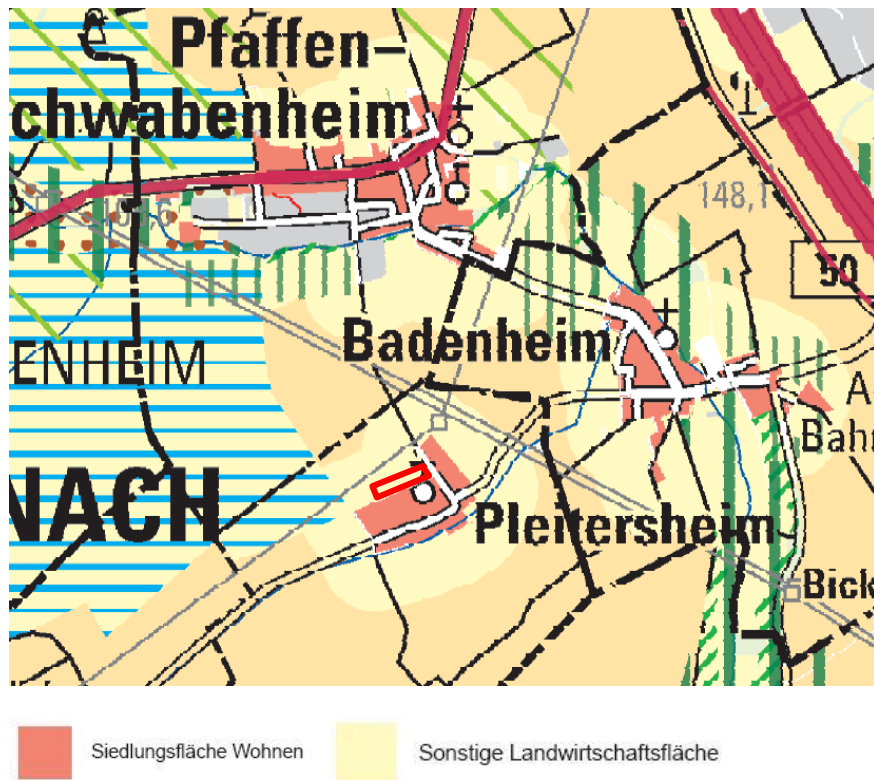
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schwabenheimer Weg“ mit einer Fläche von ca. 2,0 ha ist der Flur 2 in der Gemarkung Pleitersheim zugeordnet. Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans (siehe Karte 1).

4 Planerische Ziele und Vorgaben

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Der rechtswirksame Regionale Raumordnungsplan (RROP) Rheinhessen-Nahe 2014, verbindlich nach Veröffentlichung des Genehmigungsbescheides im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 23. November 2015, legt den Geltungsbereich als sonstige Landwirtschaftsfläche fest (siehe Abbildung 2).

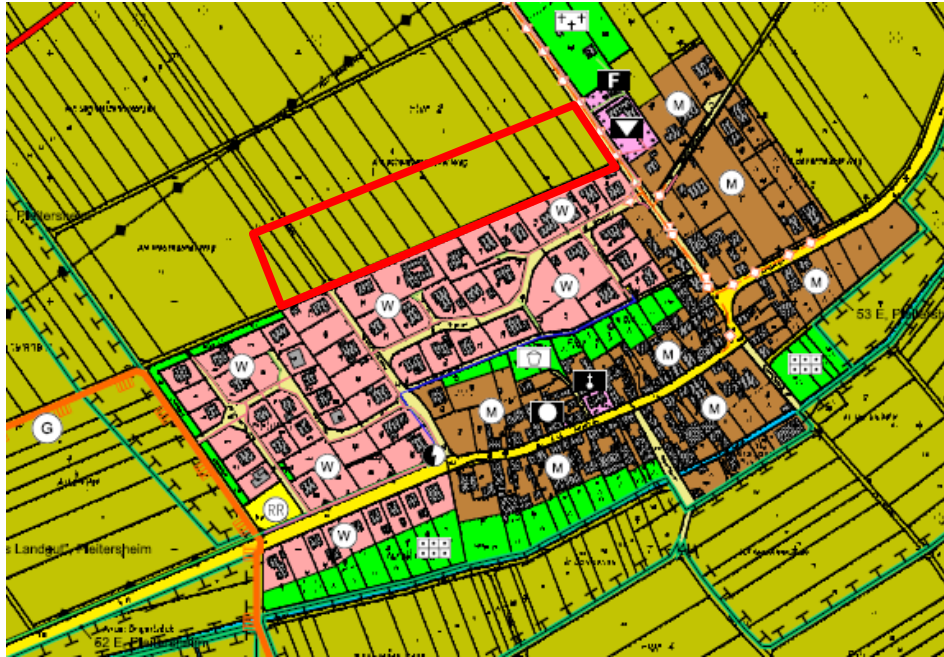
Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem RROP (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



4.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung 3). Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht somit nicht den Darstellungen des FNP. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich. Dieser wird nach Satzungsbeschluss redaktionell angepasst.

Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Bad Kreuznach (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



5

Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine intensiv genutzte Ackerfläche am nördlichen Ortsrand von Pleitersheim (siehe Abbildung 4 und Abbildung 5). Östlich des Geltungsbereichs befinden sich der Friedhof der Ortsgemeinde sowie Gemeinbedarfsflächen. Nördlich verläuft eine 110 kV Bahnstromleitung in ca. 90 m und östlich eine 380 kV Hochspannungsleitung in ca. 280 m Entfernung. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich ein Wirtschaftsweg. Im Süden grenzen zudem die rechtskräftigen Bebauungspläne „Auf der Hecke“ (1975), „Auf der Hecke II“ (1981) und „Auf der Hecke III“ (1985) an den Geltungsbereich an.

Ein Anschluss des Geltungsbereichs an das örtliche Straßennetz besteht über die „Friedhofstraße“ im Osten und die Straße „Am steinernen Kreuz“ im Südwesten. Öffentliche Verkehrsmittel sind über die ca. 150 m entfernte Bushaltestelle „Pleitersheim/Anfang“ zu erreichen, welche von der Buslinie 226 Stein-Bockenheim – Bad Kreuznach bedient wird.

Topographisch besitzt der Geltungsbereich ein West-Ost-Gefälle mit einem Höhenunterschied von ca. 5 m.

Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes (Geltungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)

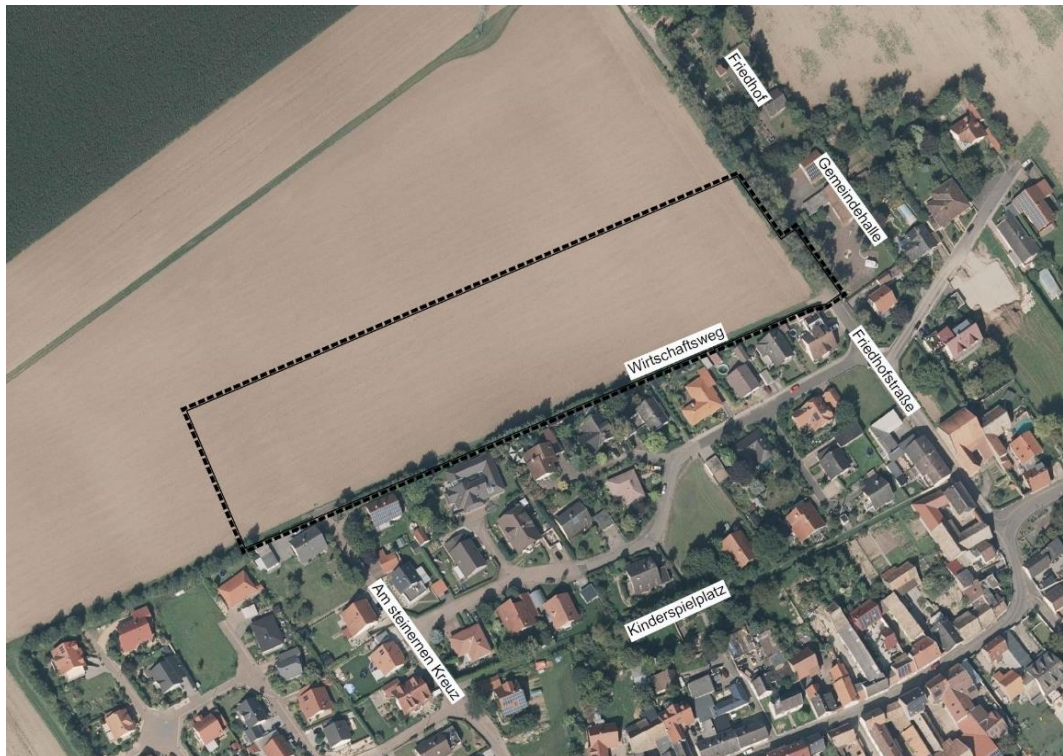


Abbildung 5: Plangebiet, Ansicht von Nordosten



6 Städtebauliches Konzept

Das geplante Wohngebiet schafft eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Wohngebiete im Norden der Ortsgemeinde bildet einen angemessenen Ortsrand (siehe Abbildung 6).

Die äußere Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die „Friedhofstraße“ im Osten und über die Straße „Am steinernen Kreuz“ im Südwesten. Im Inneren verläuft

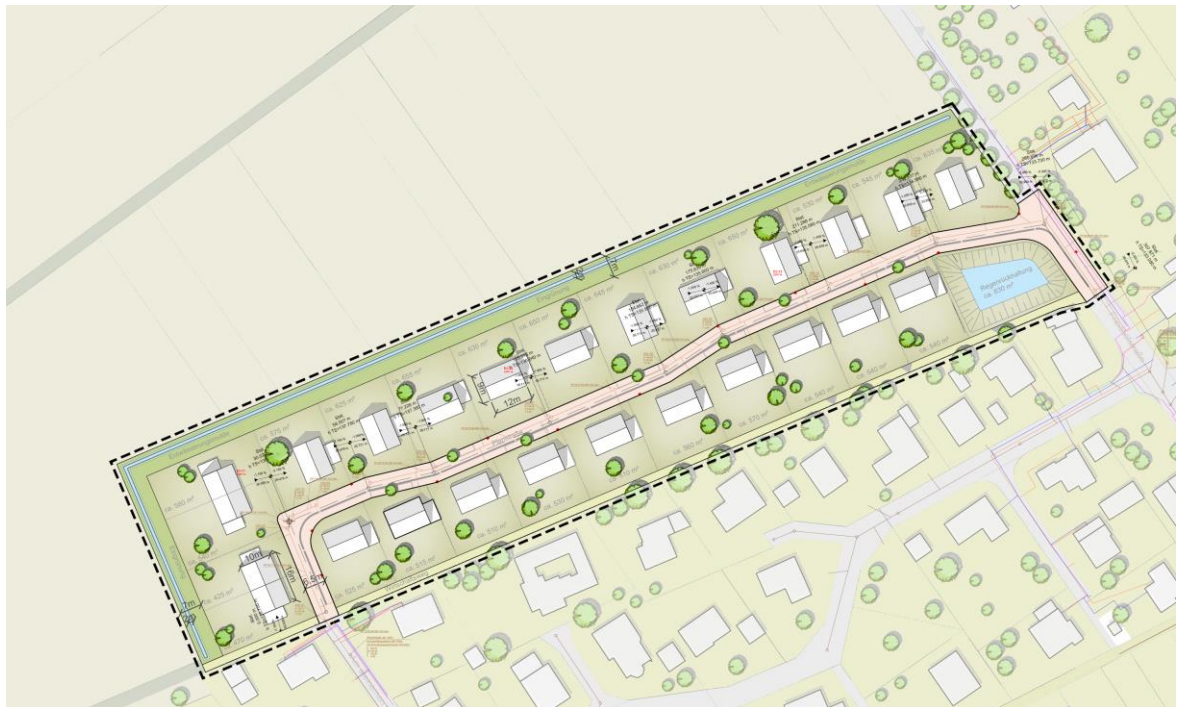
die Planstraße auf einer Länge von rund 308 m von der Friedhofstraße zur Straße „Am steinernen Kreuz“ und schließt dort an das bestehende Wohngebiet „Ringstraße - Am steinernen Kreuz“ an. Innerhalb der Planstraße sind Baumpflanzungen und Besucherstellplätze vorgesehen. Auf diese Weise wird der Straßenraum gegliedert und gestalterisch aufgewertet. Die Anordnung der Bäume und Stellplätze trägt darüber hinaus zur Verkehrsberuhigung bei und betont den beabsichtigten Wohnstraßencharakter. Die ausreichende Dimensionierung des Straßenraums für Müllfahrzeuge ist gewährleistet. Die für das Gebiet erstellte Erschließungsplanung wurde in das städtebauliche Konzept integriert. Der bestehende, unbefestigte Wirtschaftsweg im Süden des Plangebiets bleibt als Fußweg in einer Breite von 2,5 m erhalten und wird nicht befestigt (siehe Abbildung 6).

Neben den vorgesehenen Bäumen im Straßenraum tragen Bäume und Bepflanzungen auf den Baugrundstücken zur Durchgrünung des Wohngebietes bei und schaffen durch die freie Anordnung eine aufgelockerte Struktur. Der ca. 7 m breite begrünte Randstreifen im Norden und Westen des Wohngebietes dient zur Herstellung einer landschaftsbildprägenden Ortsrandeingrünung und als Sichtschutz für die privaten Gärten. In der Fläche wird zudem eine landschaftsgerechte flache Mulde zur Außengebietsentwässerung angelegt. Zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers ist ein Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes vorgesehen (siehe Abbildung 6).

Das Wohngebiet wird durch ca. 25 großzügige Baugrundstücke, davon 21 für Einzelhäuser und vier für Doppelhaushälften, charakterisiert. Die Grundstücksgrößen betragen ca. 500 m² - 650 m² für Einzelhäuser und ca. 425 m² - 580 m² für Doppelhaushälften. Die Wohngebäude fügen sich mit ihrer Gestaltung von zwei Vollgeschossen und Satteldächern in die Umgebung und das bestehende Ortsbild ein. Die Parzellierung der Baugrundstücke ist als beispielhafter Vorschlag im städtebaulichen Konzept dargestellt (siehe Abbildung 6).

Ein Kinderspielplatz oder Freizeitmöglichkeiten sieht das städtebauliche Konzept nicht vor, da diese in ausreichender Entfernung bereits vorhanden sind.

Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Abbildung unmaßstäblich)



Erschließung

Zum Wohngebiet am „Schwabenheimer Weg“ wurde eine Erschließungsplanung erstellt, die wie folgt zusammengefasst werden kann:

Die Hauptzufahrt zum Wohngebiet erfolgt über die „Friedhofstraße“ im Osten. Von dort verläuft die Planstraße auf einer Länge von rund 308 m bis zur Straße „Am Steinernen Kreuz“ im Südwesten und schließt an das bestehende Wohngebiet „Ringstraße – Am steinernen Kreuz“ an. Die Erschließungsstraße erhält eine Breite von 6,50 m.

Die Verkehrsflächen der Erschließungsstraße werden grundsätzlich höhengleich ausgebaut, d.h. ohne getrennte höhenmäßig abgesetzte Gehwege. Als Ausbauart der Verkehrsfläche wird Betonsteinpflaster vorgeschlagen.

Die Planstraße ist als Mischverkehrsfläche geplant, in der sich Fußgänger, Radfahrer und der motorisierte Verkehr den Straßenraum gleichberechtigt teilen. Zur Gestaltung und Verkehrsberuhigung sind entlang der Erschließungsstraße insgesamt sieben Baumpflanzungen mit höhengleichen Metallrostabdeckungen vorgesehen. Aufgrund der hohen Anzahl und der wechselseitigen Anordnung der Baumstandorte sind Schutzmaßnahmen im Bereich der neu zu verlegenden Versorgungsleitungen zu treffen. Diese sind mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen. Die Abmessung der Pflanzflächen betragen ca. 2 x 2 m, sodass eine Durchfahrtsbreite von ca. 4,40 m verbleibt. Die Befahrung der Planstraße ist damit durchgehend für Linienbusse mit einer Länge von 12 m ausgelegt. Das Parken ist nur in gekennzeichneten Flächen erlaubt.

Der im Süden des Plangebiets verlaufende, unbefestigte Wirtschaftsweg bleibt als Fußweg mit einer Breite von 2,5 m erhalten und wird nicht befestigt.

Das geplante Längsgefälle der Erschließungsstraße orientiert sich am vorhandenen Gelände und den Straßenanschlüssen und liegt zwischen 1,15 % und 2,45 %. Neigungswechsel werden aufgrund des geringen Gefälleunterschieds nicht ausgerundet. Das Quergefälle der Pflasterflächen liegt überwiegend bei 2,5 %.

Das auf die Straßenoberfläche auftreffende Niederschlagswasser wird über ein ausreichendes Längs- und Quergefälle einer muldenförmigen Betonsteinrinne und von dort über Straßenabläufe dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet. Die 50 cm breiten Muldenrinnen liegen im Abstand von 2,10 m vom südlichen Fahrbahnrand im Straßenkörper. Innerhalb der Friedhofstraße ist die Muldenrinne mittig angeordnet.

Entwässerung

Es wurde eine entwässerungstechnische Planung mit Antrag zur wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 27 Landeswassergesetz (LWG) und Genehmigung nach § 54 LWG erstellt (siehe Anlage 4). Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlage 1 und die Anlage 3 der entwässerungstechnischen Planung keine Relevanz für das Bebauungsplanverfahren entfalten und daher nicht Gegenstand der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind. Die entwässerungstechnische Planung wurde mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vorabgestimmt und kann wie folgt zusammengefasst werden:

Niederschlagswasser

Da eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht möglich ist, wird anfallendes Niederschlagswasser in der zentralen Regenrückhaltung im Osten des Geltungsbereichs gesammelt und anschließend mit gedrosseltem Abfluss in den Karlebach eingeleitet. Die Einleitung in den Karlebach erfolgt in einen separaten Regenwasserkanal, der über die Friedhofstraße, den Badenheimer Weg und Wirtschaftsweg bis zur vorhandenen Einleitstelle südöstlich der Ortslage, zwischen der Kreisstraße K 90 und dem Karlebach, verlegt wird (bestehendes Schachtbauwerk R07011). Der geplante Regenwasserkanal verläuft in bereits versiegelten oder teilversie-

gelten Flächen. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen wurde gemäß fachbehördlicher Abstimmung mit der SGD Nord ein 20-jährliches Regenereignis zugrunde gelegt.

Zur Außengebietsentwässerung ist vorgesehen, in die 7 m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Randbereich des Plangebietes eine landschaftsgerechte, flach ausgebildete ca. 30 cm Mulde mit Gefälle zur Einleitung in das Regenrückhaltebecken anzulegen.

Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser wird zur Entlastung des vorhandenen Entwässerungssystems an zwei Anschlusspunkten der Ortskanalisation zugeführt (Anschlusspunkt 1: Straße „Am Steinernen Kreuz“; Anschlusspunkt 2: Friedhofstraße).

Ver- und Entsorgung

Da sich das Wohngebiet an die Friedhofstraße und die Straße „Am steinernen Kreuz“ anschließt, können vorhandene Medienanschlüsse genutzt werden. Die Versorgung des Plangebietes kann durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt werden. Alle Versorgungsleitungen können beim Bau der Erschließungsstraße mitverlegt werden.

7 Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem angestrebten Planungsziel, ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und zur Gewährleistung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes werden zwei Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden zudem sämtliche gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Dies begründet sich in dem angestrebten Gebietscharakter eines hochwertigen und möglichst störungsarmen Wohngebiets, welches vorrangig dem Wohnen dienen soll. Auf diese Weise wird den Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB entsprochen, mit der Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 13b BauGB die Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu begründen. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke befinden sich zudem bereits im näheren Umfeld des Geltungsbereichs.

In beiden Wohngebieten werden Räume für freie Berufe zugelassen, um so Dienstleistern mit einem geringen Flächenbedarf, wie z.B. Freiberufler, die Ansiedlung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zu ermöglichen. Der zulässige Flächenanteil je Wohngebäude wird auf maximal 30 Prozent der jeweils zulässigen Geschossfläche begrenzt, um den hochwertigen Wohncharakter des Gebietes zu wahren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird entsprechend § 17 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis 0,6 festgesetzt. Somit werden für die Gebiete eine angemessene städtebauliche Dichte und eine gleichmäßige Anpassung an die südlich angrenzende Wohnbebauung erzielt. Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen werden bestehende Gebäudestrukturen der näheren Umgebung aufgegriffen und so einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einerseits und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden andererseits Rechnung getragen.

Höhe der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird ein städtebaulich sinnvoller Übergang zu den südlich angrenzenden Wohngebieten geschaffen, eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung verhindert und im Zusammenwirken mit der festgesetzten GRZ und der Zahl der Vollgeschosse eine angemessene städtebauliche Dichte erzielt.

Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, orthogonal gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte.

Bei Grundstücken, bei denen die Grundstücksgrenze nicht oder nicht in voller Länge an die Straßenbegrenzungslinie angrenzt, ist der Höhenbezugspunkt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche am nächstgelegenen Punkt, gemessen von der jeweiligen Gebäudemitte.

Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende öffentliche Verkehrsfläche.

7.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Gebäudesockel und die oftmals damit verbundene Ausbildung von Treppenanlagen können das städtebauliche Erscheinungsbild von Wohngebieten beeinträchtigen. Die Festsetzung der Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschosses begründet sich daher in der Sicherstellung eines hochwertigen und einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbilds.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB) darf maximal 0,3 m über bzw. unter dem Höhenbezugspunkt liegen. Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Höhenlage des Fertigfußbodens ist die Oberkante der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, orthogonal gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

Für die festgesetzte abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, jedoch mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 20,0 Meter. Dies dient der Sicherstellung einer dem Ortscharakter entsprechenden kleinteiligen Bebauungsstruktur und verhindert die Entstehung unmaßstäblich wirkender Baukörper.

Mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird ein städtebaulich sinnvoller Abschluss im Westen des Wohngebietes geschaffen. Die Festsetzung von Einzelhäusern in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 orientiert sich an den angrenzenden Baugebieten im Süden und gewährleistet eine dem bestehenden Ortscharakter entsprechende aufgelockerte Bebauung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt und stellt die Ausbildung von privaten Gärten im rückwärtigen Bereich der Gebäude sicher. Im Zusammenwirken mit der Grundflächenzahl wird einerseits einer angemessenen baulichen Dichte und andererseits den Anforderungen an ein durchgrüntes Wohnumfeld Rechnung getragen. Hinsichtlich der Stellung baulicher Anlagen wird für die Grundstücke südlich der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche und für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 die Firstrichtung festgesetzt. Mit der Festsetzung wird hinsichtlich der Gebäudestellung das städtebauliche Prinzip der Ordnung nach Süden hin zur Ortslage und der Öffnung nach Norden als Übergang zum freien Landschaftsraum verfolgt.

7.5 Größe der Baugrundstücke

Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 m² bei Einzelhäusern und 400 m² bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte dient der Sicherung eines geordne-

ten städtebaulichen Erscheinungsbilds und der Erzielung einer angemessenen städtebaulichen Dichte. Damit kann einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Baugebiete sowie einem Mindestmaß an Offenheit und Freibereichen zwischen der Bebauung im Plangebiet entsprochen werden.

7.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur Sicherstellung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbilds sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie im seitlichen Grenzabstand der jeweiligen Hauptgebäude bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Um Stellplätze in Orientierung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche errichten zu können, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung in dem Teil des allgemeinen Wohngebietes WA 1, der nicht an die festgesetzte Planstraße A angrenzt, zulässig.

Der Ausschluss von Stellplätzen mit ihren Zufahrten zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und den Hauptgebäuden, dient der Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbilds und dem Schutz der Vorgartenbereiche vor Bodenversiegelung.

Aus gestalterischen Gründen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Vorgartenbereich zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem Hauptgebäude unzulässig sowie in ihrer Höhe und Größe je Baugrundstück beschränkt.

7.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Festsetzung soll die Nutzungsdichte und das Verkehrsaufkommen mit dem einhergehenden Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) begrenzt werden, um die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung zu gewährleisten und ein hochwertiges Wohnumfeld sicherzustellen.

7.8 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Erschließung der Grundstücke und zum Anschluss an das örtliche Straßennetz festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) dient der Erhaltung des bestehenden Wirtschaftsweges als Fußweg.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird entlang der Grenze des Geltungsbereiches zur Friedhofstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt um sicherzustellen, dass die Zufahrt auf die private Grundstücksfläche des nordöstlichen Eckgrundstückes über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erfolgt und die Zufahrt über die Friedhofstraße ausgeschlossen wird. Eine Behinderung der gegenüberliegenden Feuerwehr bei Einsätzen durch das Ein- bzw. Ausfahren aus dem Grundstück soll auf diese Weise vermieden werden.

7.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ wurde entsprechend der entwässerungstechnischen Planung zeichnerisch festgesetzt (siehe Anlage 4).

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

Zur landschaftsgerechten Einbindung und zur Eingrünung des geplanten Wohngebietes wird im Norden und Westen des Geltungsbereichs eine ca. 7 m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Der begrünte Randstreifen dient zudem als Sichtschutz für die privaten Gärten. Die vorgegebenen Grenzabstände gegenüber landwirtschaftlichen Flächen gemäß Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.

7.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche tragen zur Verkehrsberuhigung, Strukturierung und Gestaltung des Straßenraums sowie zur Steigerung der Wohnumfeldqualität bei.

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Festsetzung dient der Durchgrünung des Wohngebietes und der Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind gemäß dem textlichen Hinweis Nr. 3.6 spätestens ein Jahr nach der bezugsfertigen Herstellung des jeweiligen Gebäude umzusetzen.

7.12 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Die Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports. Die festgesetzte Dachform orientiert sich an der in Pleitersheim vorherrschenden Dachform des Satteldaches. Die festgesetzte Dachneigung dient der Sicherstellung ortstypischer Gebäudekubaturen und einer städtebaulich harmonischen Dachlandschaft.

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Materialien in dem Farbspektrum rot, braun und grau zulässig. Doppelhäuser sind in einheitlicher Firstrichtung, Firsthöhe und Dachneigung auszuführen. Dies begründet sich in der Sicherstellung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann so vermieden werden.

Durch die Festsetzung der Gestalt und der maximalen Höhe von Einfriedungen inkl. Stützmauern, sofern diese zugleich die Funktion einer Einfriedung erfüllen oder mit Einfriedungen kombiniert werden, soll ein einheitliches und hochwertiges städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet und die Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden.

Die vegetative Gestaltung und Unterhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient der Durchgrünung und der Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität im Wohngebiet. Zudem soll ein Übergang vom öffentlichen Straßenraum zum privaten Raum, sowie zum freien Landschaftsraum im Norden und zu den angrenzenden Wohngebieten im Süden gewährleistet werden.

Zur Minimierung der von Anlagen zum Sammeln von Abfall im Allgemeinen ausgehenden negativen Auswirkungen sind diese in die baulichen Anlagen zu integrieren oder durch Sichtschutzelemente baulich abzuschirmen.

Die erforderliche Stellplatzanzahl richtet nach den Angaben der Landesbauordnung (LBauO) und kann im Geltungsbereich vollständig gewährleistet werden. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden rund 14 Besucherstellplätze angeboten.

7.13 Hinweise

Hinweise wurden hinsichtlich der folgenden Belange in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

- Archäologische Bodenfunde
- Altlasten
- Radon
- Artenschutz

- Freiflächengestaltungsplan
- Herstellungsfrist für Pflanzmaßnahmen
- Entwässerung

8 Umweltbelange

8.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

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

8.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Folgende in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schwabenheimer Weg“ sind die Regelungen des LNatSchG und BNatSchG anzuwenden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist jedoch bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB nicht auszugleichen.

Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten sind die rechtlichen Bestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Dazu wurden faunistische Erhebungen und eine Biotoptypenkartierung durchgeführt sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, welche Gegenstand der Anlage 2 ist.

2. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einer Versiegelung von Böden und somit zur Verschärfung des Abflusses von Oberflächenwasser. Dementsprechend sind die Regelungen des WHG und LWG anzuwenden und eine Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen. Zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers sowie des Schmutzwassers wurde eine entwässerungstechnische Stellungnahme erstellt, welche Gegenstand der Anlage 4 ist.

3. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) / Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)

Die Funktionen des Bodens sind gemäß BBodSchG zu sichern und wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Es wurde ein geo- und umwelttechnischer Bericht sowie ein Radongutachten erstellt. Diese sind Gegenstand der Anlagen 1 und 3.

8.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ortslage Pleitersheim wurde hinsichtlich der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes geprüft.

Südlich der Ortslage verläuft der Karlebach, welcher die Bebaubarkeit der Flächen im Süden aus Gründen des Hochwasserschutzes und des freizuhaltenden Gewässerrandstreifens einschränkt. Zudem wäre die bauliche Entwicklung der Flächen aufgrund der topographischen Gegebenheiten mit einem hohen Erschließungsaufwand verbunden.

Westlich der Ortslage befindet sich das Grabungsschutzgebiet „Römisches Landgut“ Pleitersheim. Im Osten spricht die Nähe zu einem ansässigen Weingut gegen die Entwicklung eines Wohngebietes.

Die Fläche nördlich der Ortslage weist die vergleichsweise beste Eignung als Wohnbaufläche auf. Erforderliche Schutzstreifen zu den vorhandenen Freileitungen können freigehalten werden.

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

8.4.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Gebäude. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein ca. 4 m breiter Wirtschaftsweg. Östlich befinden sich der Friedhof und die Gemeindehalle der Ortsgemeinde Pleitersheim. Im Süden grenzen Wohngebiete an den Geltungsbereich an.

Nördlich liegt eine 110 kV Bahnstromleitung in ca. 90 m Entfernung zum Geltungsbereich mit einem planfestgestellten Schutzstreifen von 30 m beiderseits der Trassenachse. Östlich verläuft in ca. 280 m Entfernung zum Geltungsbereich eine 380 kV Hochspannungsleitung. Bei den beiden Freileitungen handelt es sich um sogenannte „Niederfrequenzanlagen“ im Sinne der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV).

Radon

Zur Beurteilung der Radonbelastung in der Bodenluft wurde ein Radongutachten vom Büro GeoConsult Rein erstellt, welches Gegenstand der Anlage 1 ist. Gemäß dem Gutachten werden alle Radonmessbohrungen im Geltungsbereich der Radonvorsorgegebietsklasse RVK I zugeordnet.

Radonvorsorgegebietsklassifizierung des Bundesamtes für Strahlenschutz:

Radonvorsorgegebiet 0 (RVK 0) <20 kBq/m³ (<20.000 Bq/m³)

Radonvorsorgegebiet I (RVK I) >20 - 40 kBq/m³

Radonvorsorgegebiet II (RVK II) >40 – 100 kBq/m³

Radonvorsorgegebiet III (RVK III) >100 kBq/m³

Auswirkungen

Gemäß Schreiben der Struktur und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 16.08.2018 sind für Wohngebäude, die in einer Entfernung von mehr als 20 m von Niederfrequenzanlagen stehen, keine Überschreitung der Grenzwerte gemäß 26. BImSchV zu erwarten.

Der Wirtschaftsweg im Süden wird als Fußweg mit einer Breite von ca. 2,50 m erhalten.

Radon

Das Gebiet gehört der Radonvorsorgegebietsklasse RVK I an, für die Präventivmaßnahmen empfohlen werden. Die empfohlenen Präventivmaßnahmen sind den Hinweisen zum Bebauungsplan und dem Kapitel 8.6.1 zu entnehmen und umfassen Maßnahmen wie die Anbringung einer Bodenplatte aus Beton, die Abdichtung von Böden und Wänden, die Abdichtung von Zu- und Ableitungen sowie die Zuführung der Verbrennungsluft von außen. Der Maßnahmenkatalog ist als allgemeine Empfehlung zu betrachten, da erst

nach Vorliegen der Pläne zum Gründungsaufbau abgestimmt werden kann, welche Radonpräventivmaßnahmen am konkreten Bauprojekt umgesetzt werden sollen bzw. durch welche anderen Maßnahmen ein kostengünstigerer und gleichermaßen effektiver Radonenschutz erreicht werden kann.

8.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zum Bebauungsplan wurden eine Artenschutzrechtliche Prüfung und eine Biotoptypenkartierung vom Büro viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz erstellt, welche Gegenstand der Anlage 2 ist. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Bestand

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Jagdflüge und sonstige Flugbewegungen von Fledermäusen zu erwarten. Das Plangebiet besitzt jedoch keine Quartiermöglichkeit für Fledermäuse, da keine Gebäude und keine Gehölze mit entsprechender Habitatqualität vorhanden sind. Auch gibt es in der näheren Umgebung keine Habitate mit einer besonderen Quartiereignung für Fledermäuse. Das Plangebiet weist daher insgesamt eine geringe Bedeutung für Fledermäuse auf.

Feldhamster

Bei der Begehung wurde gezielt nach Fall- und Schlupfröhren von Feldhamstern, nach Erdauswurf, nach Fraßspuren und nach sonstigen Spuren gesucht. Es konnten weder Röhren (Gänge), noch Fraß- oder Kots Spuren entdeckt werden. Es kommen somit mit hinreichender Sicherheit keine Individuen des Feldhamsters im Geltungsbereich vor.

Vögel

Insgesamt konnten 29 Vogelarten im Plangebiet, knapp außerhalb oder lediglich überfliegend festgestellt werden. Hinsichtlich des Artenspektrums kommen insbesondere die typischen Arten des Agrarlands und des Siedlungsrandes vor. Die vorkommenden Brutvögel im Plangebiet gehören zu den weit verbreiteten und im Bestand nicht akut gefährdeten Arten. Die überschaubare Anzahl an Vogelarten ist auf die Größe des Plangebietes sowie auf den geringen Strukturreichtum und die wenigen Lebensraumtypen zurückzuführen.

Die Feldlerche konnte jedoch als Brutvogel mit mindestens drei Brutpaaren im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze und teilweise außerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden.

Reptilien

Die von der Planung betroffenen Flächen bieten der Zauneidechse weder geeignete Sonnenplätze und Eiablageplätze noch ein ausreichendes Nahrungsangebot oder Möglichkeiten zur Überwinterung. Es ist somit als sicher anzunehmen, dass die streng geschützte Zauneidechse den Bereich des Vorhabens nicht als Lebensraum nutzt. Sonstige streng geschützte Reptilien kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Sonstige Artengruppen

Für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten aus anderen als den behandelten Artengruppen besitzt das Plangebiet keine geeigneten Lebensvoraussetzungen.

Pflanzen

Innerhalb des Geltungsbereichs kommen keine gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotoptypen und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-

Richtlinie vor. Der Geltungsbereich umfasst zu ca. 94 Prozent landwirtschaftliche genutzte Flächen. Dabei handelt es sich um einen Getreideacker. Am südlichen Rand des Plangebietes wächst im Übergangsbereich zwischen dem Getreideacker sowie dem Grasweg ein schmaler Streifen mit einem Pfeilkressen-Kriechqueckenrasen. Im Osten befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eine Baumreihe, bestehend aus Birken.

Auswirkungen

Fledermäuse

Die Nutzung des Luftraumes als Flug- und Jagdraum der Fledermäuse bleibt auch bei Umsetzung des Bebauungsplans erhalten. Für Arten wie die Zwergfledermaus, die Insekten auch im Strahlbereich künstlicher Lichtquellen jagt, verbessert sich die Nahrungssituation bei Realisierung der Planung. Eine Betroffenheit der Fledermäuse im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Feldhamster

Eine Betroffenheit des Feldhamsters durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Das Plangebiet spielt für die Avifauna eine untergeordnete Rolle, da die Bruthabitate überwiegend in den Randbereichen oder außerhalb des Gebietes liegen und der Geltungsbereich keine optimalen Bedingungen für die nachgewiesenen Arten aufweist. Das Plangebiet fungiert somit primär als, ebenfalls untergeordnetes, Nahrungshabitat. Die nachgewiesenen Arten können problemlos auf Habitate in der näheren Umgebung ausweichen.

Durch die Planung gehen die Brutreviere der Feldlerche verloren. Aufgrund der geringen Größe der Brutreviere bzw. der betroffenen Ackerflächen und dem großflächigen Vorkommen von geeigneten Ackerflächen in direkter räumlicher Nachbarschaft, kann der Verlust der Brutreviere im Plangebiet jedoch leicht kompensiert werden. Die Art ist problemlos in der Lage auf diese Bereiche auszuweichen.

Um die Tötung oder Verletzung von Tieren und die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und somit das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Gras- und Krautbestände in der Winterperiode vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen. Bei absehbarem Beginn der Baumaßnahmen in der Brutperiode sollte die Vegetation in den betroffenen Bereichen ab März monatlich durch eine Mulchmahd beseitigt werden, um die Ansiedlung von Bodenbrütern und, infolgedessen, die Zerstörung von deren Gelegen oder die Tötung von nichtflügenden Jungvögeln zu vermeiden. Eine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahme für alle im Plangebiet vorkommenden Vogelarten ausgeschlossen werden.

Reptilien

Eine Betroffenheit von Reptilien im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird eine intensiv genutzte Ackerfläche in Anspruch genommen. Mit der Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Fläche von ca. 2.375 m² sowie der gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

8.4.3 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine intensiv genutzte Ackerfläche mit hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial.

Gemäß Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 17.06.2019, liegt im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz für den Geltungsbereich kein Eintrag vor.

Zum Bebauungsplan wurde ein geo- und umwelttechnischer Bericht erstellt, welcher Gegenstand der Anlage 3 ist. Demnach stehen im Geltungsbereich quartäre Schluffe aus Löß/Lößlehm an, die von einem Oberboden aus überwiegend feinsandigem und schwach tonigem Schluff mit organischen Beimengungen überlagert werden. Die natürlich anstehenden Böden sind als nicht schadstoffbelastet einzustufen und einer LAGA-Klasse Z 0 zuzuordnen (baucontrol 2019, siehe Anlage 3).

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einem Verlust der intensiv genutzten Ackerfläche und einer Versiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 11.100 m². Im Bereich der ca. 2.375 m² großen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kommt es zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen.

Aufgrund der tonmineralogischen Zusammensetzung der Böden, die vornehmlich die bodenmechanischen Eigenschaften der Böden bestimmt, können lastunabhängige Verformungen aufgrund chemischer und physikalischer Prozesse nicht ausgeschlossen werden. Demzufolge kann den Böden im Hinblick auf die Erschließung und zur Bauwerksgründung nur eine eingeschränkte Eignung bescheinigt werden. In der Regel sind gezielte bodenverbessernde Maßnahmen auf der Grundlage von Laborversuchen, Eignungsprüfungen und aus Ergebnissen von Probefeldbauten erforderlich (baucontrol 2019, siehe Anlage 3).

8.4.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sowie keine Oberflächengewässer (MUEEF, 2021a). Im Osten grenzt eine Entwässerungsmulde an den Geltungsbereich an. Gemäß des geo- und umwelttechnischen Berichts ist die Wasserdurchlässigkeit nach DIN 18130 für die Schluffe (Schicht 2) als schwach durchlässig klassifiziert (baucontrol 2019, siehe Anlage 3).

Auswirkungen

Durch Versiegelung von Flächen kommt es zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses.

Es wurde eine entwässerungstechnische Planung mit Antrag zur wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 27 LWG und Genehmigung nach § 54 LWG erstellt (siehe Anlage 4). Die gemäß entwässerungstechnischer Planung vorgesehene Entwässerung des Gebietes wurde mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vorabgestimmt und kann wie folgt zusammengefasst werden:

Da eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht möglich ist, wird anfallendes Niederschlagswasser in der zentralen Regenrückhaltung im Osten des Geltungsbereichs gesammelt und anschließend mit gedrosseltem Abfluss in den Karlebach eingeleitet. Die Einleitung in den Karlebach erfolgt in einen sepa-

raten Regenwasserkanal, der über die Friedhofstraße, den Badenheimer Weg und Wirtschaftswege bis zur vorhandenen Einleitstelle südöstlich der Ortslage, zwischen der Kreisstraße K 90 und dem Karlebach, verlegt wird (bestehendes Schachtbauwerk R07011). Der geplante Regenwasserkanal verläuft in bereits versiegelten oder teilversiegelten Flächen. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen wurde gemäß fachbehördlicher Abstimmung mit der SGD Nord ein 20-jährliches Regenereignis zugrunde gelegt.

Zur Außengebietsentwässerung ist vorgesehen, in die 7 m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Randbereich des Plangebietes eine landschaftsgerechte, flach ausgebildete ca. 30 cm Mulde mit Gefälle zur Einleitung in das Regenrückhaltebecken anzulegen.

Anfallendes Schmutzwasser wird zur Entlastung des vorhandenen Entwässerungssystems an zwei Anschlusspunkten der Ortskanalisation zugeführt (Anschlusspunkt 1: Straße „Am Steinernen Kreuz“; Anschlusspunkt 2: Friedhofstraße).

8.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Die den Geltungsbereich umfassende Ackerfläche trägt der Kaltluftproduktion bei.

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird eine kaltluftproduzierende Fläche in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der Lage des Geltungsbereichs im ländlichen Raum und des hohen Angebots an Kaltluftentstehungsflächen in der Umgebung besitzt die Fläche jedoch eine vergleichsweise geringe klimaökologische Bedeutung. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes, der Begrünung des Straßenraumes sowie der privaten Grundstücksflächen tragen zur Kaltluftproduktion bei. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind nicht zu erwarten.

8.4.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und umfasst eine ausgeräumte, intensiv genutzte Ackerfläche (MUEEF, 2021b). Im Süden befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet, im Norden beginnt der freie Landschaftsraum.

Auswirkungen

Die zukünftige Wohnbebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild, schafft jedoch einen sinnhaften Anschluss an die gewachsene Ortsstruktur und bildet eine angemessene Abrundung des Ortsrandes. Landschaftsbildprägende Elemente werden nicht beansprucht. Die Eingrünung des Geltungsbereichs dient der landschaftsgerechten Einbindung und gewährleistet den Übergang in den freien Landschaftsraum. Eine Durchgrünung des Plangebietes wird durch die weiteren Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum sowie den privaten Grundstücksflächen erreicht. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

8.4.7 Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter

Im Teilabschnitt der Friedhofstraße innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Stromleitungen der EWR Netz GmbH sowie Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Diese befinden sich im Randbereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und sind bei Bauarbeiten zu beachten.

Kulturgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

8.4.8 Wechselwirkungen

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

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche fortgeführt. Zwar bleibt die Versiegelung der Fläche aus, jedoch gehen mit der landwirtschaftlichen Nutzung Belastungen des Bodens, z.B. durch Stoffeinträge, einher.

8.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

8.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Für das Plangebiet wurden nach derzeitigem Planungsstand die im Folgenden genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen abgeleitet:

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Radon

Gemäß Radongutachten werden folgende Radonpräventivmaßnahmen für die Radonvorsorgegebietsklasse RVK I empfohlen (siehe Anlage 1):

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke ≥ 20 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen), bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdrucks.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

- Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen der Ackerflächen außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar. Bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Flächen in den jeweiligen Bauabschnitten im Zeitraum der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, sodass sich keine Bodenbrüter ansiedeln.
- Auswahl insektenfreundlicher Leuchtmittel.

- Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern; Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Schutzgut Boden und Fläche

- Schutz des Oberbodens durch Abschieben und getrennte Lagerung gemäß DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“.
- Aufwertung der Bodenfunktionen innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Schutzgut Wasser

- Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken im Osten des Geltungsbereichs und gedrosselte Ableitung in den Karlebach.
- Vorrangige Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.
- Ausbildung einer flachen Mulde zur Außengebietsentwässerung innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Randbereich des Plangebietes.

Schutzgut Landschaft

- Schaffung einer Eingrünung im Norden und Westen durch Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und damit Gewährleistung der landschaftsgerechten Einbindung des Wohngebietes.

8.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ein Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ist im Rahmen der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan wird eine Versiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 11.100 m² planungsrechtlich ermöglicht. Im westlichen und nördlichen Randbereich wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Eingrünung des Wohngebiets auf einer Fläche von ca. 2.375 m² festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie Bodenfunktionen aufgewertet. Weiterhin sind Baumpflanzungen im Straßenraum vorgesehen. Die nicht bebauten Flächen der künftigen Baugrundstücke sind zu begrünen, soweit diese nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden. Pro Baugrundstück ist zudem ein Baum zu pflanzen.

8.7 Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Erkenntnisse hinsichtlich der Angaben

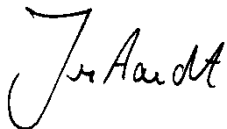
Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter auf Ebene der Bauleitplanung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

9 Flächenbilanz

Tabelle 1: Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]
Allgemeines Wohngebiet	14.095
Verkehrsflächen, davon	2.870
• öffentliche Verkehrsfläche	2.135
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	735
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.375
Fläche für die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“	830
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	20.170

Mainz, den 03.11.2021



JESTAEDT + Partner

10

Quellenverzeichnis

LGB –LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2021): Online-Bodenkarten, elektronisch veröffentlicht unter: <http://www.lgb-rlp.de/onlinekarten.html> (Stand: Juli 2021), Mainz.

MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT - OBERSTE LANDESPLANUNGSBEHÖRDE - (2008) Landesentwicklungsprogramm LEP IV, Mainz.

MUEEF – MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND – PFALZ – ABTEILUNG WASSERWIRTSCHAFT (2021a): Daten Schutzgut Wasser. Internetseite: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/> (Stand: Juli 2021). Mainz.

MUEEF MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2021b): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: www.naturschutz.rlp.de (Stand: August 2021). Mainz.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2015): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe. Mainz.

VERBANDSGEMEINDE BAD KREUZNACH (2008): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach. Bad Kreuznach.

BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ (2014): Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder. Internetseite: https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/ack_1503575775.pdf (Stand: März 2019). Landshut.