

ORTSGEMEINDE STAUDERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„IN DEN NEUNVIERTEL“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Inhaltsverzeichnis

1	STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS	4
1.1	Planungsanlass.....	4
1.2	Planverfahren	6
2	LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	7
3	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE	9
3.1	Regionaler Raumordnungsplan	9
	3.1.1 Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund der Raumordnungsplanung	11
3.2	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	12
3.3	Landesweiter und Regionaler Biotopverbund / Planung vernetzter Biotopsysteme	13
3.4	Internationale Schutzgebiete / IUCN	13
	3.4.1 IUCN - IV - Biotop-/Artenschutzgebiet (FFH-Gebiet).....	13
	3.4.2 IUCN - IV - Biotop-/Artenschutzgebiet (VS-Gebiet).....	16
	3.4.3 Bewirtschaftungspläne.....	18
3.5	Nationale Schutzgebiete.....	19
3.6	Biotopkataster.....	20
	3.6.1 Biotopkataster (BK).....	20
	3.6.2 Biotoptypen (BT).....	20
	3.6.3 Biotoptypen des §30 BNatSchG und §15 LNatSchG	20
3.7	übergeordnete Ziele zum Wasserschutz	20
3.8	übergeordnete Ziele zum Bodenschutz.....	21
4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	22
4.1	Bauplanerische Festsetzungen.....	22
	4.1.1 Art der baulichen Nutzung	22
	4.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	22
	4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
	4.1.4 Flächen für Nebenanlagen	23
	4.1.5 Stellplätze und Garagen	24
	4.1.6 Verkehrsflächen	24
	4.1.7 Flächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung	24
	4.1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	25
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25

4.2.1	Einfriedungen	25
5	BEACHTUNG RECHTLICHER ANFORDERUNGEN UND BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	26
5.1	Immissionsschutzrechtliche Belange.....	26
5.1.1	Verkehrslärm.....	26
5.1.2	Zunahme des Verkehrslärms.....	27
5.2	Denkmalschutzrechtliche Belange	27
5.3	Wasserschutzrechtliche Belange	28
5.4	Klimaschutzrechtliche Belange	28

1 Städtebauliches Erfordernis

1.1 Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Staudernheim beabsichtigt die Entwicklung eines Neubaugebietes in der Flur "In den Neunviertel" östlich der Ortslage. Das Plangebiet knüpft im Westen an die Ortslage an und kann über einen Anschluss von der K61 erschlossen werden.

Innerhalb der Ortslage sind aktuell keine freien und verkäuflichen Grundstücke als Bauland verfügbar, die für eine Wohnbebauung herangezogen werden könnten. Der Rat der Ortsgemeinde hat daher beschlossen, einen Bebauungsplan für ein Neubaugebiet aufzustellen. Er folgt bei der Aufstellung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der im beabsichtigten Plangebiet eine Baulandentwicklung (Wohnbauflächen / geplant) vorsieht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie

- sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes herleitet,
- unmittelbar an die bestehende Ortslage anschließt,
- direkt über die bestehende Kreisstraße erschlossen werden kann und
- langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles verfolgt.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet genutzt werden, um einerseits den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu folgen, andererseits eine nutzungsverträgliche Erweiterung des Ortsteiles zu erreichen.

Die Planung sieht eine Erschließungsstraße mit einem doppeltem Ringschluss und seitlichen Stichstraßen mit endständigem Wendehammer vor. Es können über 40 Grundstücke realisiert werden mit Grundstücksgrößen zwischen 400 m² bis 1.490 m². Dies ermöglicht neben einer Wohnbaunutzung auch die Entwicklung von Anlagen bspw. für kulturelle Zwecke oder von sonstigen Gewerbetrieben, die gemäß §1 Abs.5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

Die technische bzw. planerische Umsetzung der Bewirtschaftung des unverschmutzten Oberflächenwassers erfolgt auf der Grundlage eines siedlungswasserwirtschaftlichen Planungsbeitrages. Das anfallende Oberflächenwasser / Außengebietswasser soll gemäß den Vorschriften des Landeswassergesetzes bewirtschaftet werden. Hierzu wurden Flächen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung im nördlichen, östlichen und westlichen Randbereich im Bebauungsplan vorgesehen.



Abb. 1: großräumige Lage des Planungsgebietes¹

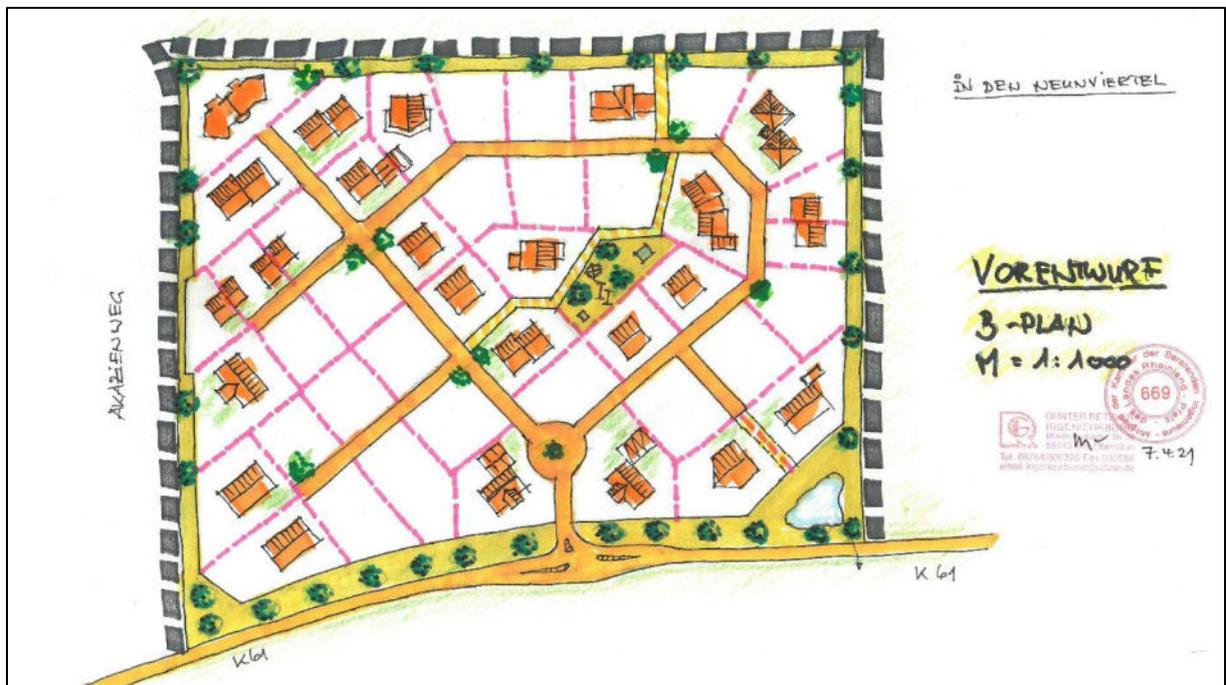


Abb. 2: städtebauliches Konzept

¹ Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022

1.2 Planverfahren

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Gemeinde Staudernheim verfolgt die Absicht, auf Grund bestehender hoher Nachfrage nach Bauplätzen für den Eigenheimbau Bauflächen in der Gemeinde auszuweisen.

Das Bauleitplanverfahren soll entsprechend dem Aufstellungsbeschluss im Regelverfahren erfolgen.

2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt östlich an den Ortsteil – der sich nördlich des Bahnhofs erstreckt – von Staudernheim an. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Kreuznacher Straße (K61) im Süden, landwirtschaftlichen Flächen im Osten und Norden sowie der bestehenden Wohnbebauung (Akazienweg) im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 48.378 m².

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgend aufgelistete Parzellen in Gänze bzw. in Teilen (Kennzeichnung „tlw.“) und wird aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

Zusätzlich wird in einem zweiten Geltungsbereich die Kompensation der Eingriffe vollzogen. Der zweite Geltungsbereich hat eine Fläche von 59.819 m²

Flur 11	310/1, 310/2, 310/4 tlw. (K61)
Flur 12	459/23 tlw. (K61), 218/3, 220/1, 222/1, 225/1, 230/1, 260/1 tlw., 253/3 tlw. (K61), 305/2 tlw., 459/23 tlw. (K61)
Flur 10 (externe Ausgleichsfläche)	71/8

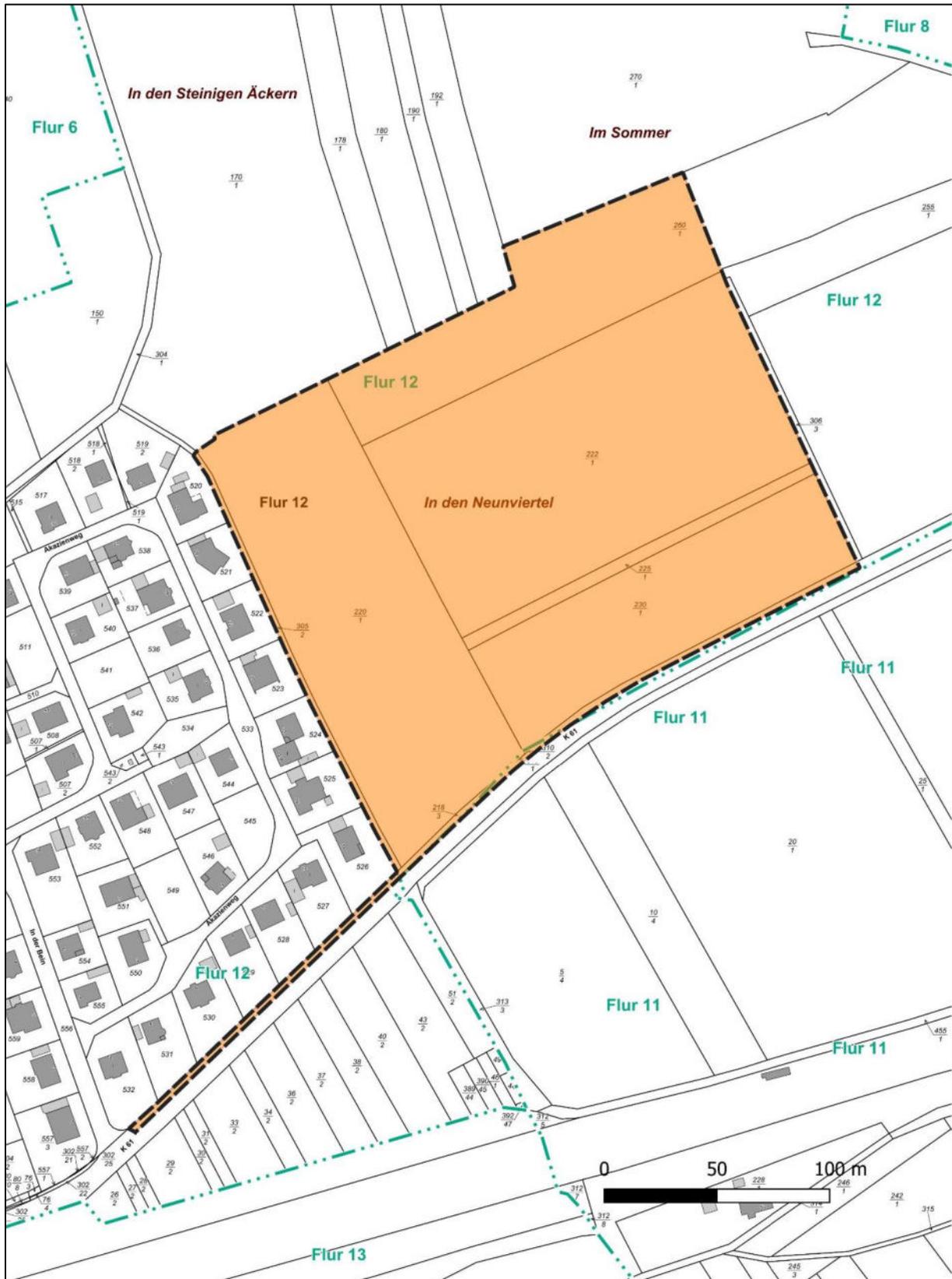


Abb. 3: Lage im Raum mit räumlichem Geltungsbereich²

² Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022

3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

Die Einfügung und Anpassung der Planung an die übergeordneten Planungen stellen gleichzeitig den vorgegebenen Untersuchungsrahmen (bspw. RROP, FNP, LP) dar, indem Restriktionsräume benannt und mit dem geplanten Vorhaben abzugleichen sind. Somit ergibt sich eine der jeweiligen Ebene angepasste Prüfung von Raumverträglichkeiten, aus denen die Konfliktschwere resultiert.

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Als übergeordnete Planung ist der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe³ zu sehen. Der Planungsraum wird als Mittelbereich dem Raumstrukturtyp „ländlicher Bereich mit konzentrierter Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur“ zugeordnet.⁴

Staudernheim wird die besondere Funktionszuweisung „W“ zuerkannt. Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen sind die zentralen Orte sowie Gemeinden, die über eine dauerhaft gesicherte, qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (RLP-Takt) verfügen.⁵

In der aktuellen Fassung des RROP wird der Untersuchungsraum als Sonstige Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

Die raumbedeutsame Funktion „Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung, Landschaftsbild wird teilweise tangiert. Das Vorbehaltsgebiet leitet sich aus den Aussagen des LEPIV zu landesweit bedeutsamen Bereichen her. Im Grundsatz 105 des RROP⁶ wird hierzu festgelegt, dass zur Sicherung der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus der Regionalplan Vorbehaltsgebiete ausweist. In diesen Vorbehaltsgebieten sollen der hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen erhalten bleiben. Hinsichtlich der Überlagerung des Plangebiets mit einem „Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ sei darauf hingewiesen, dass es sich bei einem Vorbehaltsgebiet um einen Grundsatz der Raumordnung handelt, der der Abwägung zugänglich ist und schon in der Darstellung des FNP gewürdigt wurde. In Anbetracht der Größe des Planvorhabens in Relation zur Vorbehaltsausweisung sowie der im Planumfeld vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung zur Landschaft werden Auswirkungen auf den Belang „Freizeit, Erholung

³ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2015): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz

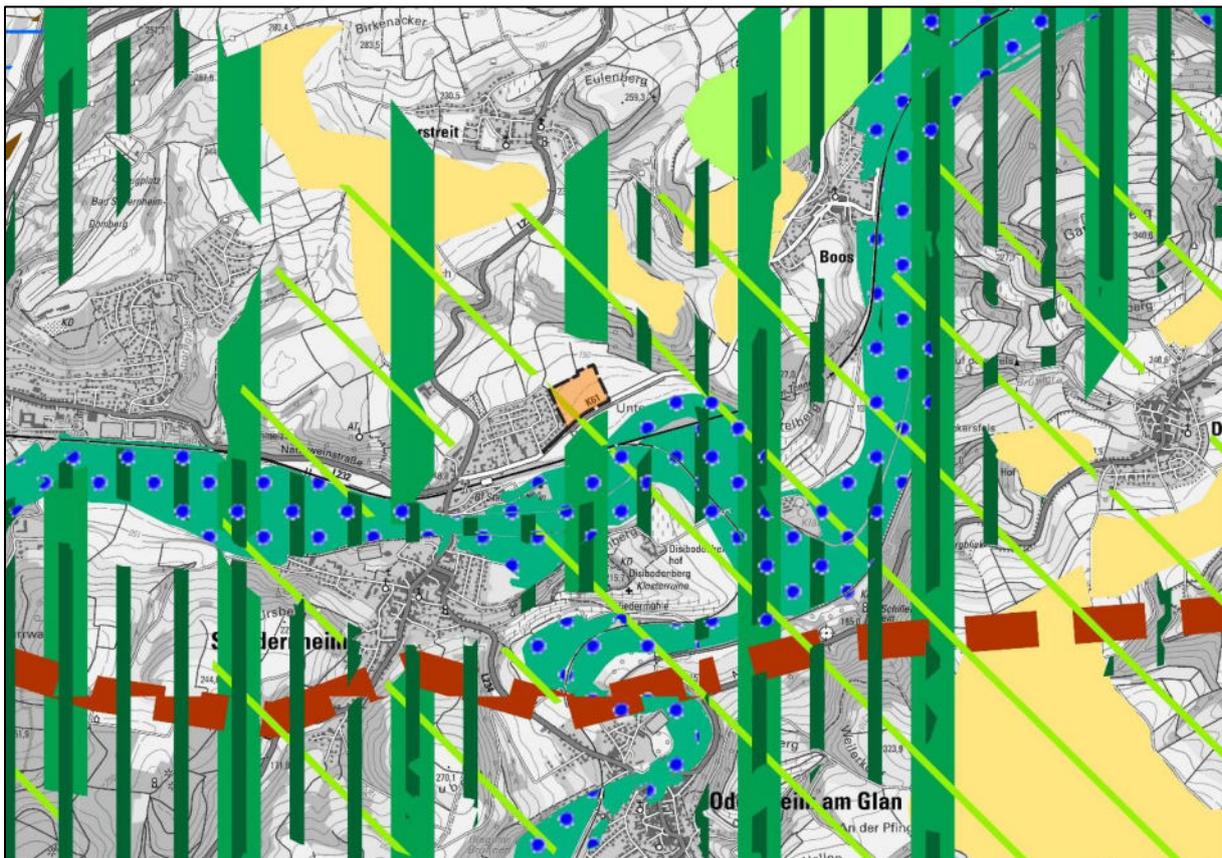
⁴ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2016): Zweite Teilfortschreibung des ROP 2014 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und -struktur sowie für das Sachgebiet Rohstoffsicherung in der Fassung der Teilfortschreibung vom 20.06.2016

⁵ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2016): Zweite Teilfortschreibung des ROP 2014 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und -struktur sowie für das Sachgebiet Rohstoffsicherung in der Fassung der Teilfortschreibung vom 20.06.2016

⁶ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2015): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz

und Landschaftsbild“ geringgehalten und die Planung daher als vereinbar mit dem Grundsatz betrachtet.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete können somit ausgeschlossen werden. Mit der vorliegend geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen auf dem bisher als Landwirtschaftsfläche dargestellten Bereich ergibt sich zwar eine Abweichung von der regionalplanerischen Darstellung. Die Abweichung wird als unerheblich bewertet, da keine Vorrangausweisungen sowie sonstigen flächenbezogenen Belange der Regionalplanung beeinträchtigt werden.



10

Abb. 4: Landesweit bedeutsame Bereiche des LEPIV, im RROP integriert⁷

Auf der Grundlage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung kann davon ausgegangen werden, dass dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

⁷ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2015): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz

3.1.1 Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund der Raumordnungsplanung

Die zukünftige Siedlungsentwicklung wird maßgeblich vom fortlaufenden demographischen Wandel in der Ausrichtung und Ausprägung beeinflusst. Dem tritt die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (PGRN) mit drei neuen Planungsansätzen entgegen⁸:

1. Die Einführung eines Bedarfswertes für die Wohnbauflächenausweisung auf der Ebene der Bauleitplanung. Zukünftig wird der Wohnbauflächenbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung von der Planungsgemeinschaft ermittelt und dementsprechend ein Bedarfswert vorgegeben.
2. Die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplänen darf diesen Bedarfswert nicht überschreiten. Dabei bleibt Z 31 des LEP IV (Innen- vor Außenentwicklung) unberührt.
3. Der Schwerpunkt „Wohnen“ wird sich primär an den zentralen Orten und den übrigen festgelegten „W“-Gemeinden orientieren. Die „W“-Gemeinden außerhalb der zentralen Orte werden von der PGRN festgelegt. Alle anderen Gemeinden werden als „Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung“ definiert und dürfen nur für den Eigenbedarf Wohnbauflächen entwickeln, jedoch nicht mehr als 2 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr.

11

Staudernheim wird die besondere Funktionszuweisung „W“ zuerkannt. Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen sind die zentralen Orte sowie Gemeinden, die über eine dauerhaft gesicherte, qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (RLP-Takt) verfügen.⁹

Der im aktuellen RROP errechnete Bedarf für die Ortsgemeinde beläuft sich - auf einen Zeitraum von 15 Jahren gerechnet - auf 2,9 ha bzw. 59 Wohneinheiten. Dieser Ortsgemeindewert ist unverbindlich, bildet aber eine Orientierung bei der bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnbauflächen.

Der vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist auf 48 Bauplätze ausgelegt, so dass die Zahl der Wohneinheiten eingehalten wird. Das Nettobauland beläuft sich jedoch auf ca. 3,2 ha und überschreitet daher die raumplanerischen Vorgaben. Eine Überschreitung ist jedoch aus planerischen Gründen notwendig, um eine auch wirtschaftliche Erschließung und damit attraktive Vermarktung (Eigentumsbildung breiter Bevölkerungskreise) zu ermöglichen.

Dem raumordnerischen Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird damit entsprochen.

⁸ Zweite Teilfortschreibung des RROP Rheinhessen-Nahe: Zweite Teilfortschreibung des ROP 2014 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und -struktur sowie für das Sachgebiet Rohstoffsicherung in der Fassung der Teilfortschreibung vom 20.06.2016

⁹ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2016): Zweite Teilfortschreibung des ROP 2014 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und -struktur sowie für das Sachgebiet Rohstoffsicherung in der Fassung der Teilfortschreibung vom 20.06.2016

Die Auswertung der Daten von RAUM+MONITOR¹⁰ ergab, dass die Gemeinde über keine Außenreserven für einen Wohnbauflächenentwicklung mehr verfügt.

Zu Baulücken im Innenbereich gibt es folgende Informationen:

Baulücken 1-13 – Bebauungsplan „Am Ursberg“ (Karte Staudernheim – Süd)

Die Grundstücke sind zwischenzeitlich alle verkauft und demnach nicht mehr im Eigentum der Ortsgemeinde. Die Grundstücke wurden alle mit einer Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren ab Vertragsanschluss verkauft. Die Baulücken werden demnach im Laufe der nächsten Jahre entfallen. Für die Baulücken 2, 3, 11, 12 und 13 liegen bereits entsprechende Bauanträge vor.

Baulücke 14 – In den Elfmorgen (Karte Staudernheim – Süd)

Die Baulücke ist in privatem Eigentum. Die Ortsgemeinde hat demnach keine Möglichkeit diese weiter zu veräußern.

Baulücken 15-23 – Bebauungsplan „In den Sechsmorgen, In Behl“ (Karte Staudernheim – Nord)

Die Baulücken sind alle in privatem Eigentum. Die Ortsgemeinde hat demnach keine Möglichkeit diese weiter zu veräußern. Eine Bauverpflichtung wurde damals im Rahmen des Kaufvertrages nicht festgelegt.

Um potenziellen Bauwilligen weiterhin die Möglichkeit bieten zu können in Staudernheim zu bauen, ist demnach die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen erforderlich. Auch ist die Nachfrage nach Baugrundstücken ist aufgrund der Nähe zu den Mittel- und Oberzentren Bad Sobernheim und Bad Kreuznach (Arbeitsorte) hoch.

Auf der Grundlage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung kann davon ausgegangen werden, dass dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Für die Verbandsgemeinde Nahe/Glan liegt ein Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor. Der Geltungsbereich liegt in folgenden dargestellten Flächen:

- Wohnbauflächen (geplant)

Andere Darstellungen werden nicht berührt. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher gegeben.

¹⁰ Quelle: RAUM+MONITOR, Bauflächenpotenziale in Rheinland-Pfalz, Zugriff durch die Verbandsgemeindeverwaltung

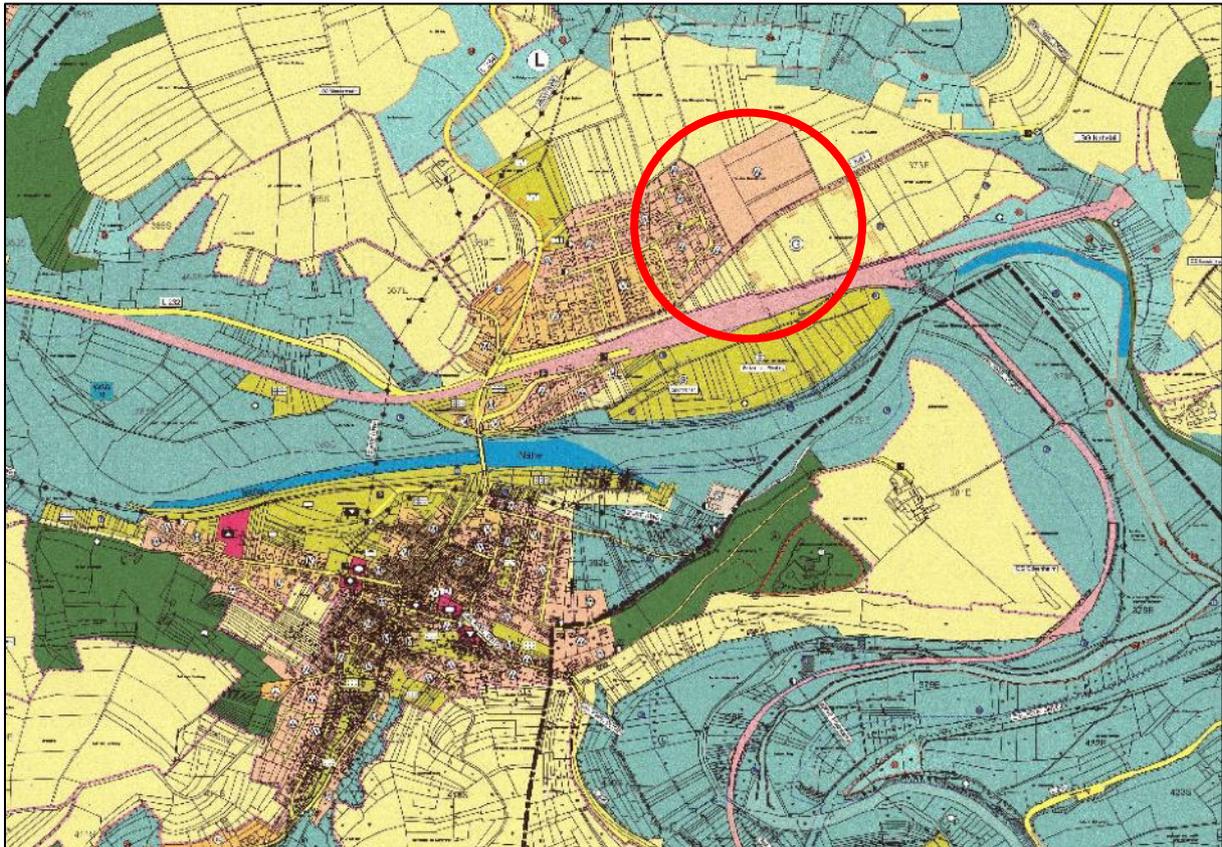


Abb. 5: Darstellungen des Flächennutzungsplans

Es ist davon auszugehen, dass Darstellungen des Flächennutzungsplanes dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

3.3 Landesweiter und Regionaler Biotopverbund / Planung vernetzter Biotopsysteme

Die Planung vernetzter Biotopsysteme des Landkreises Bad Kreuznach weist Ziele aus.

3.4 Internationale Schutzgebiete / IUCN¹¹

3.4.1 IUCN - IV - Biotop-/Artenschutzgebiet (FFH-Gebiet)

Die Grenze des FFH-Gebietes "Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach" liegt ca. 100 m vom Planungsgebiet in östlicher Richtung entfernt. Aufgrund der Entfernung sowie der räumlichen Trennung zu dem genannten und dem nächstliegenden IUCN-IV-Gebiet und der damit nicht betroffenen, weil lokal wirkenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele ist davon auszugehen, dass es durch die Bebauungsplanung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt. Da es zu keiner Überlagerung zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet kommt, sind Lebensraumtypen in ihrer Schutzwürdigkeit sowie ihrem Erhaltungszustand nicht betroffen.

¹¹ Datenabfrage (01/2022) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Im FFH-Gebiet kommen laut FFH-Datenbogen folgende wertgebenden Tier- und Pflanzenarten der Anhänge der FFH- und Vogelschutzrichtlinie vor.

Tab. 1: wertgebende Tier- und Pflanzenarten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gesamtbeurteilung des Gebiets ¹²
Gelbbauchunke	<i>Bombina variegata</i>	C
Spanische Flagge	<i>Callimorpha quadripunctaria</i>	C
Groppe	<i>Cottus gobio</i> s.l.	C
Haarstrangwurzeleule	<i>Gortyna borelii</i>	A
Bachneunauge	<i>Lampetra planeri</i>	C
Hirschkäfer	<i>Lucanus cervus</i>	B
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Maculinea nausithous</i>	C
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	B
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	C
Bachmuschel	<i>Unio crassus</i>	C

Es wird eingeschätzt, dass erhebliche Beeinträchtigungen wertgebender und planungsrelevanter Tierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet nicht zu erwarten sind.

Die Arten aus der Gruppe der Lepidoptera, der Anthropoda sowie Amphibia sind an charakteristische Lebensräume gebunden, die innerhalb des Planungsraumes sowie in seinem Umfeld nicht vorkommen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten sowie ihrer Lebensräume des FFH-Gebietes kann daher ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Da ebenfalls keine Gewässer im Untersuchungsraum liegen bzw. Auswirkungen des Plangebietes auf im Umfeld liegende Gewässer nicht herleitbar sind, ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands von Groppe, Bachneunauge und Bachmuschel nicht prognostizierbar.

Auch die planungsrelevanten Fledermausarten sind an Lebensraumstrukturen gebunden, die im Plangebiet nicht vorliegen. Auswirkungen aus Vorhaben aus dem Plangebiet auf essentielle Lebensraumstrukturen des FFH-Gebietes sind ebenfalls nicht prognostizierbar, so dass davon auszugehen ist, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands nicht eintritt sowie Verbotstatbestände des §44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Infolge der geplanten Grünstrukturen in den Randbereichen des Baugebietes sowie den Flächen zur Retention von Oberflächenwasser kommt es zu einer Strukturanreicherung, die im Sinne von Jagdhabitaten als günstig einzustufen sind.

¹² A = sehr guter Erhaltungszustand, Gesamtwert = sehr hoch
 B = guter Erhaltungszustand, Gesamtwert = hoch
 C = mittlerer bis schlechter Erhaltungszustand, Gesamtwert = mittel bis gering

Die Bechsteinfledermaus ist diejenige Fledermausart, die am stärksten an den Lebensraum Wald angepasst ist.¹³

Bevorzugt werden strukturreiche Wälder, in denen der Nahrungserwerb vom Kronenbereich bis hinab zum Boden erfolgt. Aufgrund der hohen Standorttreue der Weibchen ist die Vernichtung von Wochenstubenquartieren durch die Forstwirtschaft einer der Hauptgefährdungsfaktoren für die Bechsteinfledermaus. Hohle Bäume, Bäume mit Stammrissen sowie Faul- oder Spechthöhlen dienen der Bechsteinfledermaus als Quartier, vereinzelt akzeptiert sie auch den Raum hinter der abgeplatzten Borke von Bäumen. Gerne besiedelt sie Vogel- oder spezielle Fledermauskästen. Den Winter verbringt sie in unterirdischen Anlagen wie Höhlen und Stollen in Steinbrüchen oder stillgelegten Bergwerken und in Kellern, möglicherweise auch in hohlen Bäumen. Die Winterschlafplätze können bis zu 40 km von den Sommerquartieren entfernt liegen. Die Bechsteinfledermaus ist überall, jedoch meist selten, in Rheinland-Pfalz verbreitet. In Eifel und Hunsrück scheint sie häufiger vorzukommen. Hier sind mehrere Wochenstuben-Kolonien bekannt. Mit über 130 bekannten Nachweisen ist sie die zweithäufigste der in Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführten Fledermausarten in Rheinland-Pfalz. Rheinland-Pfalz liegt im Zentrum des mitteleuropäischen Verbreitungsschwerpunktes dieser Art.

Das Große Mausohr gilt als typische Gebäudefledermaus, da die Weibchen bei der Jungenaufzucht auf geräumige Dachböden angewiesen sind.¹⁴ Die Jagdgebiete befinden sich überwiegend in Laubwaldbereichen und können bis zu 15 km von den Quartieren entfernt sein. Neben Wäldern werden in der zweiten Jahreshälfte auch Offenlandbereiche zur Nahrungssuche aufgesucht.¹⁵ Laufkäfer stellen die Hauptbeute des Großen Mausohrs dar. Aus diesem Grund werden Mausohren vorwiegend in einer Flughöhe von 0,5-3 m über dem Boden während der Nahrungssuche nachgewiesen. Der Flug erfolgt mäßig schnell mit einer Geschwindigkeit von ca. 15 km/h. Die Verbreitung des Großen Mausohrs in Rheinland-Pfalz wird als generell häufiger in geeigneten Habitaten eingestuft.

Im Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Vorhaben geplant, die zu einer Kumulation von Wirkfaktoren und damit von erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten. Auch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist von einer Kumulation von Wirkfaktoren nicht auszugehen. Daher sind keine Summierungseffekte zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele und den Ausführungen wird eingeschätzt, dass mit der Realisierung von Vorhaben, die sich aus der Bebauungsplanung begründen, erhebliche Beeinträchtigungen / Störungen auf das FFH-Gebiet offensichtlich ausgeschlossen werden können. Das Vorhaben der Erstellung eines Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf Lebensraumtypen, Pflanzen oder Tiere von gemeinschaftlichem Interesse und es kann auf die Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

¹³ Meschede, A. & Heller, K.-G. (2000): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Wäldern. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 66, HRSG.: Bundesamt für Naturschutz, Bonn 374 S.

¹⁴ König, H. & W. König (1999): Zum Vorkommen des Großen Mausohrs (*Myotis myotis* Borkhausen, 1797) in Nistkästen der Nordpfalz (Rheinland-Pfalz, Bundesrepublik Deutschland). Fauna Flora Rheinland-Pfalz 9: 113-120.

¹⁵ Güttinger, R. (1997): Jagdhabitats des Großen Mausohrs (*Myotis myotis*) in der modernen Kulturlandschaft. BUWAL - Schriftenreihe Umwelt Nr. 288, 140 S.

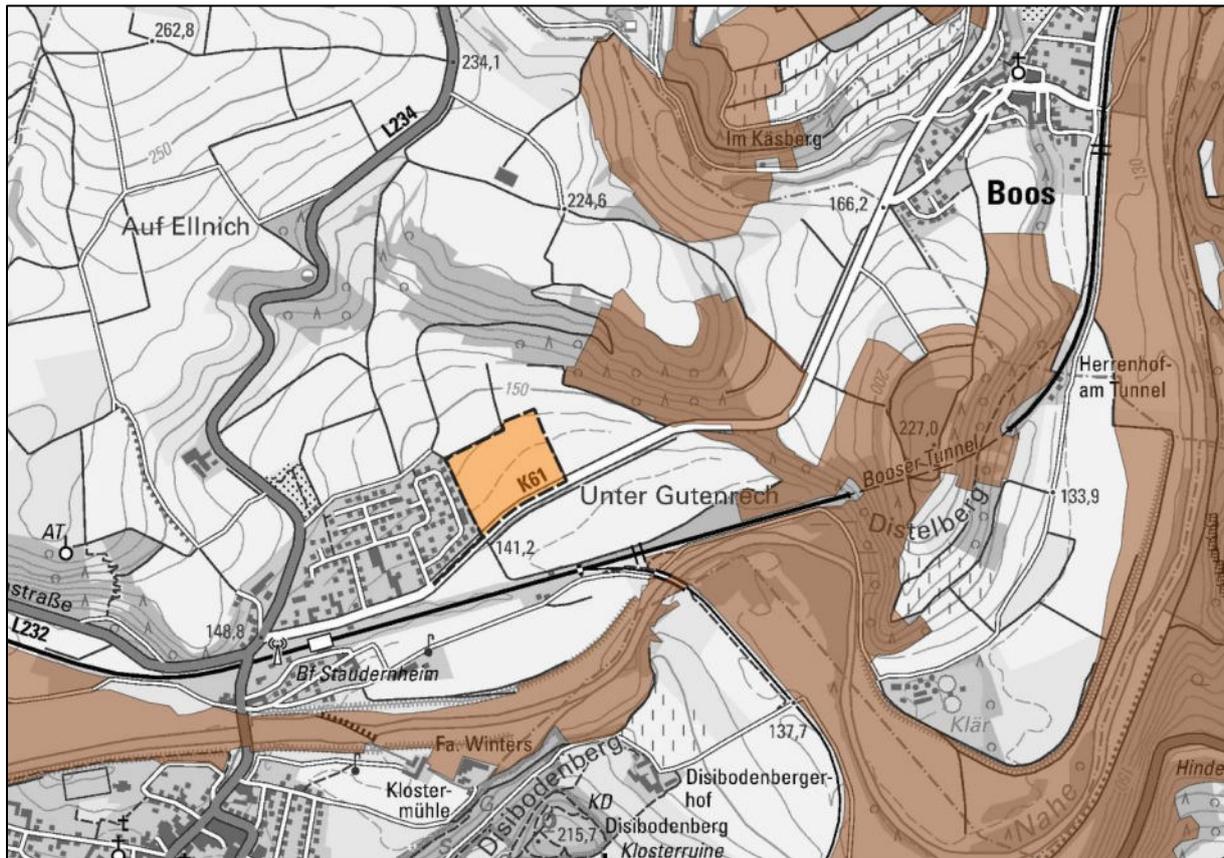


Abb. 6: FFH-Gebiet „Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach“¹⁶

3.4.2 IUCN - IV - Biotop-/Artenschutzgebiet (VS-Gebiet)

Die Grenze des Vogelschutzgebietes "Nahetal" liegt ca. 100 m vom Planungsgebiet in östlicher Richtung entfernt und deckt sich mit der Grenzziehung des FFH-Gebietes. Aufgrund der Entfernung sowie der räumlichen Trennung zu dem genannten und dem nächstliegenden IUCN-IV-Gebiet und der damit nicht betroffenen, weil lokal wirkenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele ist davon auszugehen, dass es durch die Bebauungsplanung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

Im Vogelschutzgebiet kommen laut VSG-Datenbogen die folgenden wertgebenden Vogelarten der Anhänge der FFH- und Vogelschutzrichtlinie vor. Ergänzt wird die Tabelle durch Angabe des Status aus dem Bewirtschaftungsplan „Nahetal“. Es wird eingeschätzt, dass erhebliche Beeinträchtigungen wertgebender und planungsrelevanter Vogelarten nicht zu erwarten sind. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten sowie ihrer Lebensräume des FFH-Gebietes kann daher ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Im Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Vorhaben geplant, die zu einer Kumulation von Wirkfaktoren und damit von erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten. Auch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist von einer Kumulation von Wirkfaktoren nicht auszugehen. Daher sind keine Summierungseffekte zu erwarten.

¹⁶ Datenabfrage (01/2022) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele und den Ausführungen wird eingeschätzt, dass mit der Realisierung von Vorhaben, die sich aus der Bebauungsplanung begründen, erhebliche Beeinträchtigungen / Störungen auf das Vogelschutzgebiet offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Tab. 2: wertgebende Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Erhaltungszustand ¹⁷	Status ¹⁸
Beutelmeise	Remiz pendulinus	C	eBV
Brachpieper	Anthus campestris	C	-
Eisvogel	Alcedo atthis	C	BV
Fischadler	Pandion haliaetus	C	DZ
Gelbspötter	Hippolais icterina	C	BV
Graumammer	Miliaria calandra	C	BV
Graureiher	Ardea cinerea	C	BV
Grauspecht	Picus canus	C	BV
Haselhuhn	Bonasa bonasia	C	BV
Kornweihe	Circus cyaneus	C	DZ
Mittelspecht	Picoides medius	C	BV
Neuntöter	Lanius collurio	C	BV
Rohrweihe	Circus aeruginosus	C	DZ
Rotmilan	Milvus milvus	C	BV
Schwarzmilan	Milvus migrans	C	BV
Schwarzspecht	Dryocopus martius	-	BV
Schwarzstorch	Ciconia nigra	C	NG
Silberreiher	Egretta alba	C	WG
Uhu	Bubo bubo	C	BV
Wanderfalke	Falco peregrinus	C	BV
Weißstorch	Ciconia ciconia	-	NG
Wendehals	Jynx torquilla	C	BV
Wespenbussard	Pernis apivorus	C	BV
Wiesenweihe	Circus pygargus	C	DZ

¹⁷ A = sehr guter Erhaltungszustand, B = guter Erhaltungszustand, C = mittlerer bis schlechter Erhaltungszustand

¹⁸ BV = Brutvogel, NG = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler, e = ehemalig

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Erhaltungszustand ¹⁷	Status ¹⁸
Ziegenmelker	Caprimulgus europaeus	C	eBV
Zippammer	Emberiza cia	C	BV

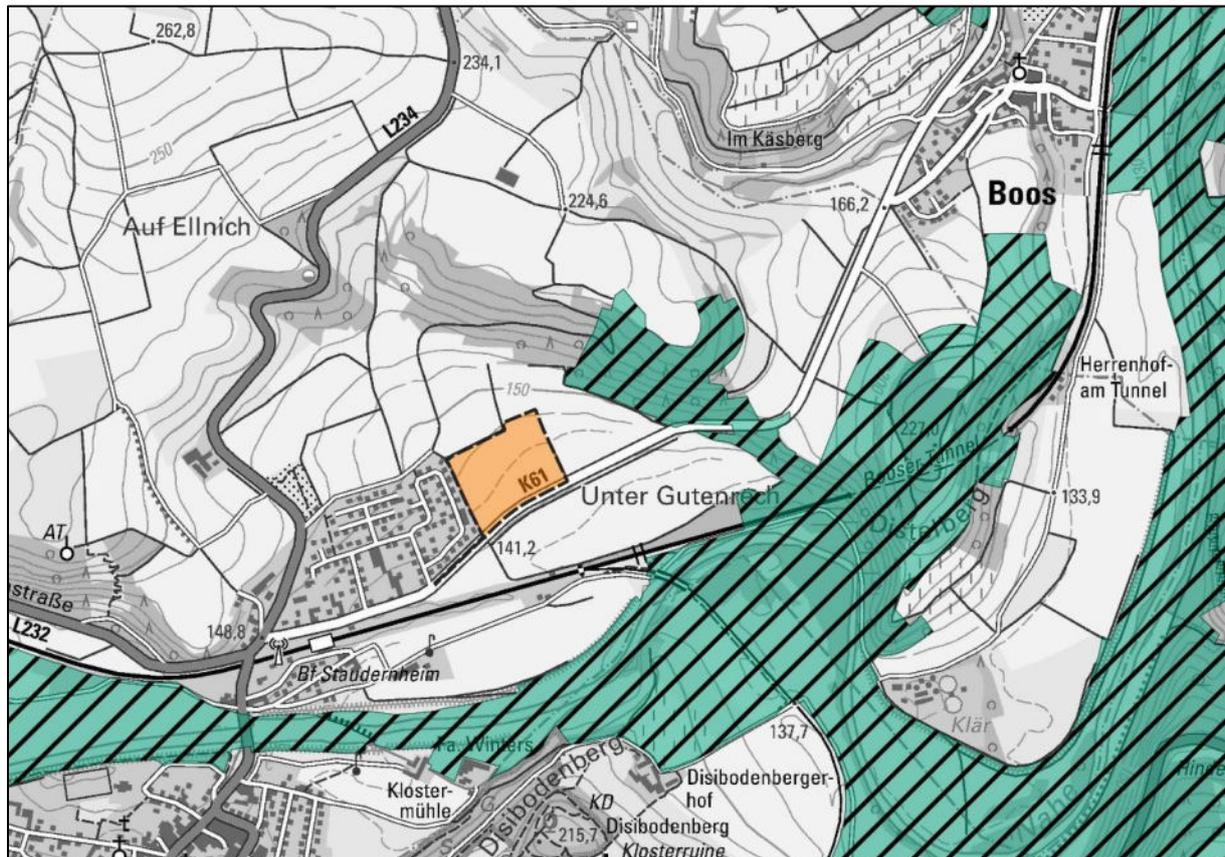


Abb. 7: Vogelschutzgebiet „Nahetal“¹⁹

3.4.3 Bewirtschaftungspläne

Zum FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet existiert jeweils ein Bewirtschaftungsplan, der ausgewertet wurde. Der Planungsraum liegt nicht innerhalb von Kartierungen der Grundlagenkarten. Auch hinsichtlich der zu treffenden Maßnahmen, sind Maßnahmen zu den wertgebenden Tier- und Vogelarten nicht betroffen. Auswirkungen auf die Bewirtschaftungspläne sind daher nicht angezeigt.

¹⁹ Datenabfrage (01/2022) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

3.5 Nationale Schutzgebiete²⁰

Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG)

Innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend liegen keine nach §23 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzten Naturschutzgebiete.

Landschaftsschutzgebiete (§26 BNatSchG)

Der Planungsraum und der weitere Untersuchungsraum liegen nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

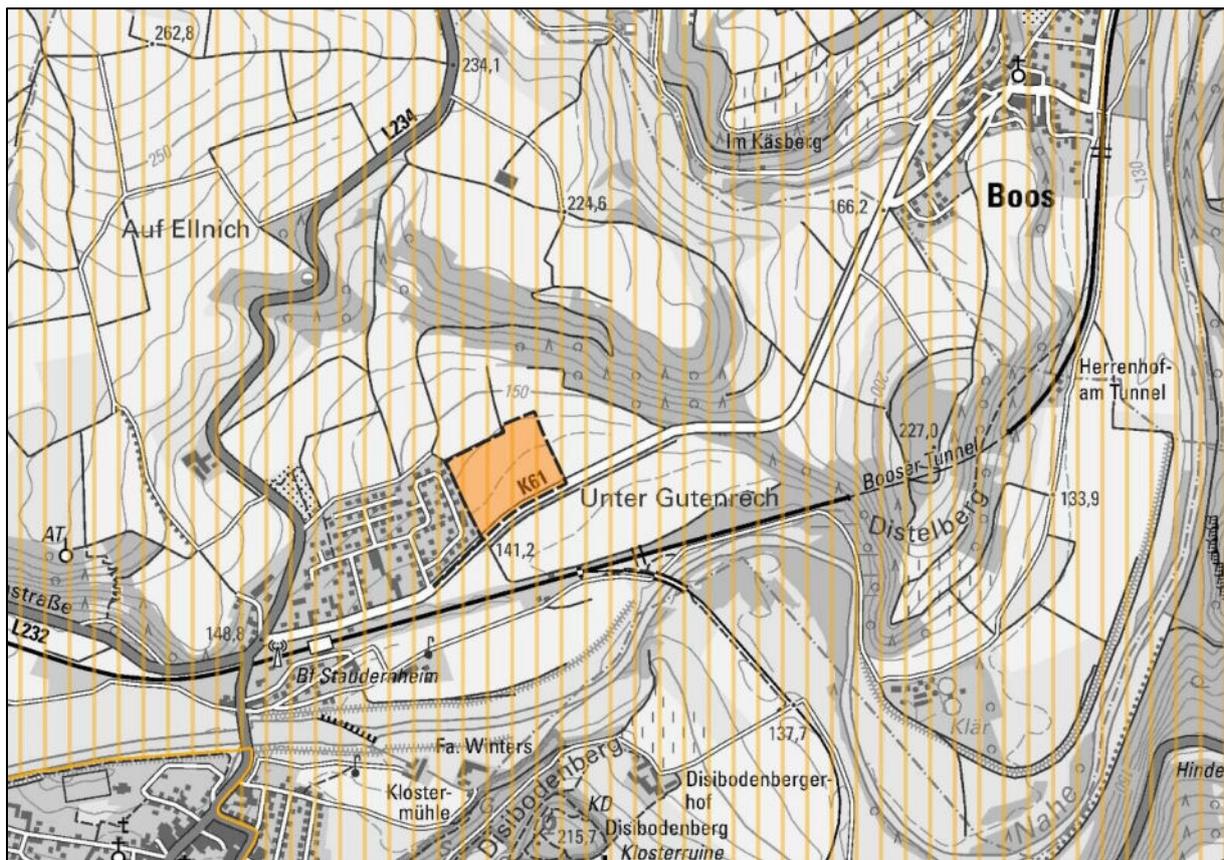


Abb. 8: Naturpark „Soonwald-Nahe“²¹

Naturparks (§ 27 BNatSchG)

Der Planungsraum liegt innerhalb des Naturparks Soonwald-Nahe. Entsprechend der Rechtsverordnung sind gemäß §7 die Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist; dies gilt auch für einen künftigen Bauleitplan, sofern die zuständige Naturschutzbehörde zugestimmt hat, nicht Bestandteil des Naturparks. Da die Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, entfaltet die Rechtsverordnung keine Wirksamkeit.

²⁰ Datenabfrage (01/2022) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

²¹ Datenabfrage (01/2022) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine Naturdenkmäler.

Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile.

Es ist davon auszugehen, dass internationale und nationale Schutzgebiete dem Vorhaben nicht entgegenstehen, indem ihre Schutzziele und Schutzzwecke in erheblicher Weise beeinträchtigt würden.

3.6 Biotopkataster²²

3.6.1 Biotopkataster (BK)

Aufgrund ihrer unmittelbaren landschaftsökologisch-funktionalen Beziehungen werden, die in der Objektklasse BT erfassten, schutzwürdigen Biotope zu schutzwürdigen Biotopkomplexen in der Objektklasse BK zusammengezogen und arrondiert. Flächen des Biotopkatasters (BK) werden vom Plangebiet nicht tangiert.

3.6.2 Biotoptypen (BT)

In dieser Objektklasse (BT) werden alle homogen abgrenzbaren Biotoptypen nach den vorgegebenen Definitionen der aktuellen amtlichen Kartieranleitungen erfasst. Dabei handelt es sich um Biotoptypen, die eine besondere ökologische Bedeutung haben und z.B. als Habitate für Tierarten wichtig sind. Flächen der Biotoptypen (BT) werden vom Plangebiet nicht tangiert.

3.6.3 Biotoptypen des §30 BNatSchG und §15 LNatSchG

Im Rahmen der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz wurden keine Biotope innerhalb des Plangebietes kartiert. Seltene, in ihrem Bestand bedrohte, für den Naturhaushalt oder für Wissenschaft und Bildung wichtige Arten wildlebender Tiere und Pflanzen entsprechend §30 BNatSchG wurden nicht kartiert.

Es ist davon auszugehen, dass Flächen des Biotopkatasters nicht betroffen sind.

3.7 übergeordnete Ziele zum Wasserschutz²³

Das Plangebiet berührt keine Wasserschutzgebiete. Fließgewässer mit ihren Gewässerrandstreifen sind ebenfalls nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt ebenfalls nicht innerhalb der gesetzlichen (§83 Abs.1 und 2 LWG) bzw. nachrichtlichen (HQ-Extrem) Überschwemmungsbereiche der Nahe.

²² Datenabfrage (01/2022) LANIS WMS-Dienst

²³ Datenabfrage (01/2022) unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>

3.8 übergeordnete Ziele zum Bodenschutz²⁴

Böden als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte (besonders schutzwürdige Böden, die vor einer weiteren Degradation und Zerstörung bewahrt werden sollen) liegen weder innerhalb des Planungsraumes noch daran angrenzend vor.

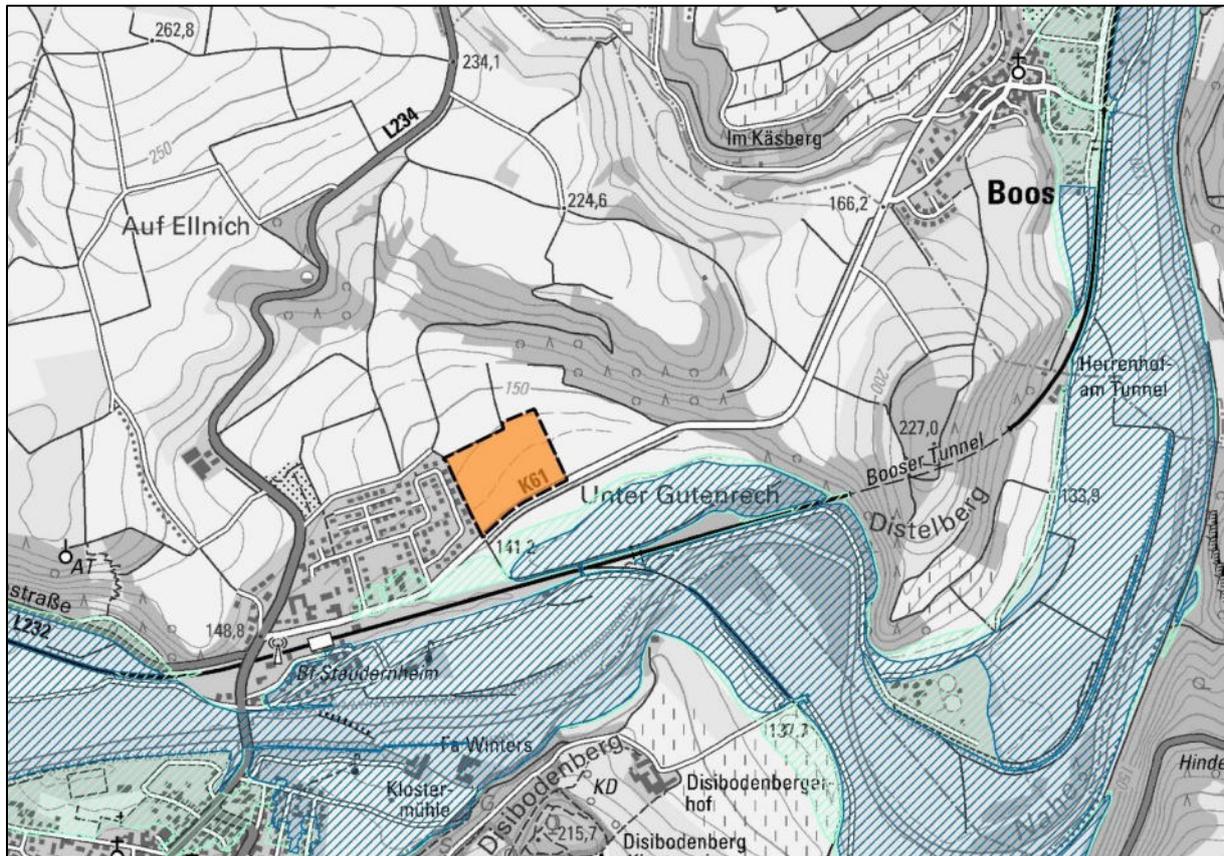


Abb. 9: Überschwemmungsgebiete der Nahe, gesetzlich und nachrichtlich²⁵

²⁴ Datenabfrage (01/2022) unter <http://mapclient.lgb-rlp.de>

²⁵ Datenabfrage (01/2022) des WMS-Dienst unter Geoportal RLP

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Bauplanerische Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der beabsichtigten Entwicklung sowie der aktuellen und zukünftigen Darstellung im Flächennutzungsplan. So soll das Gebiet Schwerpunkt einer wohnbaulichen Entwicklung darstellen, die zu einer bewussten Verzahnung von Wohnbauflächen und Freiflächen führt, was dem Charakter der Dorfrandlage entspricht. Zudem spricht die wohnbaulich günstige topographische Lage für eine Festsetzung als Wohngebiet. Die Wohnbauflächen orientieren sich an der umliegenden Struktur sowohl in Art als auch im Maß der baulichen Nutzung. In der Umgebung herrschen kleinteilige Strukturen ländlichen Charakters vor.

Die Festsetzung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet baut auf § 4 BauNVO auf und bleibt unverändert. Für die ansonsten im Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässigen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

wird die ausnahmsweise Zulässigkeit vorgesehen. Dadurch wird die Priorität der Wohnnutzung gesichert, ohne wohnumfeldverträgliche Folge- und Ergänzungsnutzungen zu verhindern, die eine lebendige Vielfalt schaffen. Infolge der ausnahmsweisen Zulässigkeit kann der Ortsgemeinderat hier auch im Nachgang seinen Einfluss geltend machen.

Ein Ausschluss von Läden soll nicht erfolgen, um eine kleinflächige Versorgung (Start-Ups) zu ermöglichen. Konflikte zu den bestehenden Läden in der Ortslage werden nicht gesehen.

Gleichzeitig werden die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Generell ausgeschlossen werden demzufolge Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese würden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs den städtebaulichen Zusammenhang des Wohnquartiers zerreißen und aufgrund der von diesen Nutzungen ausgehenden Verkehrsemissionen der beabsichtigten Zielsetzung eines hochwertigen und landschaftsbezogenen Wohnquartiers widersprechen.

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO wird nicht eingeschränkt (unter dem Vorbehalt der ausnahmsweisen Zulässigkeit), um im Sinne des Fremdenverkehrs (Draisine) Möglichkeiten für Unterbringungen zu schaffen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an den örtlichen Vorgaben. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße gemäß der Nutzungsschablone beschränkt. Um die Baukörper in ihrer Ausdehnung zu regeln, wurde die GRZ reduziert, was auch Beeinträchtigungen im Boden-, Wasser- und Biotophaushalt minimiert. Da §19 BauNVO nicht

eingeschränkt wurde und die Grundstücke ausreichend groß sind, ist eine unverhältnismäßige Beschränkung des Bauherrn nicht gegeben.

Es sollen 2 und 3 Geschosse zulässig sein. Dies entspricht einerseits dem Wunsch vieler Bauherren (Stadtvilla) andererseits auch um Gebäude ähnlich der historisch gewachsenen Bauform zu ermöglichen.

Eine Dreigeschossigkeit ist nur in Teilen des Plangebietes zulässig. Hier soll die Möglichkeit von Eigentumswohnungen geschaffen und durch die verdichtete Bauweise dem Bodenschutzgedanken Rechnung getragen werden. Diese Baugebietsteile liegen am nördlichen Baugebietsrand, um ggf. Verschattungen anderer Grundstücke zu vermeiden und das Nachbarschaftsgefüge zu berücksichtigen.

Die Höhenstaffelung setzt sich in Richtung bestehender Ortslage fort. Direkt angrenzend an die vorhandene oftmals eingeschossige Wohnbebauung soll nur eine Zweigeschossigkeit im neuen Plangebiet verbunden mit einer geringeren maximalen Gebäudehöhe zulässig sein, um einen ausreichenden Nachbarschutz zu gewährleisten. Die Interessen nach einem ausreichenden Abstand i.V.m. einer Einschränkung der Gebäudehöhe wurden beachtet.

Eine Dominanz der Baukörper ist durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe nicht zu befürchten. Dies kommt dem städtebaulichen Erfordernis der Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß §1 Abs.5 Nr. 4 BauGB nach.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Baugebiet sind in einer offenen Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 50m Länge zulässig. Diese Festsetzung unterstützt im Ortsrandbereich durch die offene Bauweise die Verzahnung mit der freien Landschaft. Andererseits soll auch hier der Bodenschutzgedanken Berücksichtigung finden und eine verdichtete Bauweise ermöglicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen. Die Baugrenzen orientieren sich am Zusammenspiel zwischen Lenkung der Baudichte einerseits und Schaffung von ausreichenden Freiraumbereichen andererseits. Dies kommt gleichzeitig dem Bodenschutzgedanken nach, da § 1a Abs. 1 BauGB fordert, "mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen." Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei durchgehende überbaubare Grundstücksflächen die notwendige Flexibilität bei einer späteren Parzellierung der Grundstücke sichern.

4.1.4 Flächen für Nebenanlagen

Im Baugebiet sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach §14 BauNVO zulässig.

Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie der Straße, durch die das

Gebäude erschlossen wird und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, Zisternen sowie Wärmepumpen.

Diese Regelung soll einerseits die autarke Energieversorgung baulicher Anlagen ermöglichen und damit den klimatischen Zielen von Bund und Land gerecht werden. Andererseits sollen auch diese baulichen Anlagen, die Vorgartenflächen möglichst unangetastet lassen. Mögliche Beeinträchtigungen durch Ansicht oder Immissionen sollen vermieden werden. Ausgenommen sind davon Nebenanlagen, die straßennah notwendig sind.

Freistehende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zu einem umbauten Raum von 20 m³ (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen und Carports) je Baugrundstück zulässig. Diese Festsetzung regelt eine ungeordnete Entwicklung von vielfältigen baulichen Nebenanlagen in den späteren privaten Gärten, die oftmals als nicht wohnumfeldverträglich angesehen werden. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zubauen" der Grundstücke zu verhindern. Dadurch soll eine der Lage des Plangebietes am Ortsrand entsprechende, angemessene Durchgrünung der Gartenzonen gewährleistet werden.

4.1.5 Stellplätze und Garagen

Stellflächen oder Garagen werden in ausreichender Zahl auf den Grundstücken hergestellt und die Anzahl im Rahmen des Bauantrags geregelt. Durch die angenommene Straßenbreite ist ein Parken im öffentlichen Raum stark eingeschränkt. Das heißt, die Abwicklung des Verkehrs zur Anbindung an die Wohnbauflächen, wie Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen vollzieht sich innerhalb der privaten Grundstücksflächen, was die Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen und damit einhergehende Beeinträchtigungen reduziert.

4.1.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Erschließungsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus sowie die jeweilige Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die Verkehrsflächen ohne konkrete Querschnittsdarstellung. Damit sollen die erforderlichen Flächen der Verkehrsbeziehungen gesichert werden. Im Plangebiet wurde eine einheitliche Straßenbreite von ca. 5,9 m im Bereich der Wohnstraßen festgesetzt, die einen Begegnungsverkehr von Lkw / Pkw bei entsprechender Geschwindigkeit zulässt.

4.1.7 Flächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes und Wasserhaushaltsgesetzes zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung dieses Aspektes wurde ein Entwässerungskonzept im Rahmen des Siedlungswasserwirtschaftlichen Planungsbeitrags erstellt.

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

Die getroffenen Maßnahmen gründen auf dem naturschutzfachlichen Gebot Eingriffe zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des erarbeiteten Umweltberichtes. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Maßnahmen festgesetzt, die die Beeinträchtigung des Naturhaushalts möglichst geringhalten bzw. vermeiden sollen und die unvermeidbaren Eingriffe ausgleichen. Die beeinträchtigten oder zerstörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen im Umfeld des Eingriffs möglichst gleichwertig wieder hergestellt werden.

Die Festsetzungen dienen auch der rechtlichen Umsetzung der Zielvorstellungen der Grünordnungsplanung. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (quantitative und qualitative Vorgaben) sollen ein gewisses gestalterisch und ökologisch wirksames Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sichern und baulichen Anlagen adäquate Grünelemente zuordnen. Die Festsetzung bspw. von „Laubgehölzhecken“ dient – bei großer Gestaltungsfreiheit – dem "natürlichen" Erscheinungsbild und der Naturnähe einer Einfriedung. Die Vorgaben sollen darüber hinaus generell zur Verbesserung der Biotop-, Boden-, Wasser-, Klima- und Landschaftsbildfunktionen beitragen und die vorhandenen Eingriffe in Natur und Landschaft mindern.

Detailliertere Angaben zu den vorgesehenen landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen können dem Umweltbericht entnommen werden. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Eingriffe infolge der vorliegenden Bebauungsplanung mit Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie der Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden können und somit den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend planerisch bewältigt sind.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Einfriedungen

Die Regelung der Gestaltung von Grundstückseinfriedungen erscheint geboten, um ein möglichst homogenes und naturnahes Erscheinungsbild dieser Grenzen insbesondere zur freien Landschaft und zum Ortsrand hin zu gewährleisten. Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Stützmauern und Böschungen sowie deren gestalterische Integration in die Gartenplanung zweckmäßig sind. Durch die getroffenen Festsetzungen sollen überdimensionierte Stützmauer und gestalterisch unpassende Übergänge zwischen den Höhenniveaus der einzelnen Baugrundstücke vermieden werden.

5 Beachtung rechtlicher Anforderungen und Belange und wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Immissionsschutzrechtliche Belange

Die Ortsgemeinde Staudernheim beabsichtigt auf Anfrage und Antrag eines privaten Investors zur Entwicklung eines Wohngebiets einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,2 ha und befindet sich am östlichen Ortstrand der Ortsgemeinde. Im Westen grenzt im Bestand Wohnbebauung an. Es ist geplant Baurecht für freistehende Einzelhäuser in einem allgemeinen Wohngebiet zu schaffen. Zur Umsetzung der Entwicklungsabsicht wird der Bebauungsplan „In den Neunviertel“ aufgestellt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen wie der Lärmimmissionsschutz, zu berücksichtigen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen zu bewerten. Entsprechend dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung müssen von der Planung hervorgerufene Lärmkonflikte (bspw. durch Heranrückende Wohnbebauung an Schallquellen) grundsätzlich durch den Bebauungsplan selbst gelöst werden.

Im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens ist somit zu eruieren, ob in der Umgebung des Plangebiets mögliche Lärmschutzkonflikte zu erwarten sind. Sofern Konflikte vorliegen, sind Maßnahmen zur Bewältigung der Konflikte zu definieren. In den nachfolgenden Abschnitten werden die untersuchungsrelevanten Aufgabenstellungen und die schalltechnischen Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

5.1.1 Verkehrslärm

Die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms durch die K 61 (Kreuznacher Straße) sowie des Schienenverkehrslärms durch die Schienenstrecke Saarbrücken – Bingen (Streckennummer 3511) sind schalltechnisch relevant. Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Verkehrslärm wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Die im Planungsprozess seitens des Landesbetrieb für Mobilität Bad Kreuznach genehmigte Linksabbiegespur in Verbindung mit einer Temporeduzierung auf 70 km/h im Einmündungsbereich zum Plangebiet wurde bei den Berechnungen bereits berücksichtigt. Im Plangebiet sind die Geräuscheinwirkungen aufgrund der K 61 pegelbestimmend, es wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht ermittelt. Die beim Verkehrslärm für den Abwägungsspielraum relevanten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden am Tag im gesamten Plangebiet eingehalten. In der Nacht werden die Immissionsgrenzwerte lediglich in der Baugrenze nächstgelegen zur K 61 um 2 dB überschritten.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufwendige Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet aufgrund der Geräuscheinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms nicht erforderlich werden. Dies wird im Folgenden näher erläutert: Zum Schutz vor Verkehrslärm können bei Überschreitungen der Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von schalldämmenden Lüftern in Schlaf- und Kinderzimmern) vorgeschlagen werden. Durch diese

Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden.

Bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts wird deshalb insbesondere auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 abgestellt und somit die Möglichkeit für passive Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. Das schalltechnische Gutachten empfiehlt die Ausführung der Außenbauteile mit einem für die Lärmbelastung ausreichenden Schalldämmmaß sowie den Einbau von schallgedämmten Lüftern oder gleichwertigen Maßnahmen technischer Art in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in weiten Teilen des Plangebietes. Die maßgeblichen Außenlärmpegel in Bereichen mit geplanter Wohnbebauung betragen maximal 63 dB(A). Unter Berücksichtigung eines Innenraumpegels von 30 dB(A) für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen ergibt sich das erforderlich gesamte Bauschall-Dämmmaß R'_{wges} . Im Plangebiet ist somit ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß R'_{wges} der Außenbauteile von maximal 33 dB(A) erforderlich. Da Bauschall-Dämmmaße R'_{wges} von bis zu 35 dB für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der heutigen Bauweise durch die geltende Wärmeschutzbestimmungen i. d. R. eingehalten werden, ist die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Bis zu einer Tiefe von ca. 80 m werden im Plangebiet Beurteilungspegel über 45 dB(A) ermittelt. Bei Beurteilungspegeln in dieser Größenordnung ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Aus diesem Grund sind an den Fassaden der zum Schlafen genutzten Räume schalldämmende Lüfter oder technische Maßnahmen vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Die Vorgaben zu den schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sind im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.

5.1.2 Zunahme des Verkehrslärms

Durch die Entwicklung des Plangebiets wird zusätzlicher Verkehr auf den vorhandenen Straßenabschnitten generiert. Für die Aufgabenstellung „Zunahme des Verkehrslärms“ gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms ist im Einzelfall zu prüfen und zu beurteilen. Das Plangebiet sieht die Errichtung von Baugrundstücken vor und wird über die K 61, die als Kreisstraße eine wichtige Bündelungsfunktion der Verkehre innehat, an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Durch den geringfügigen zusätzlichen Verkehr auf dem genannten Streckenabschnitt kann eine wesentliche Pegelzunahme ausgeschlossen werden.

Aufgrund der geringen Zahl zusätzlicher Fahrzeugbewegungen, sowie der unmittelbaren Anbindung zu einer übergeordneten Kreisstraße mit einer Bündelungsfunktion der Verkehre wird die Zunahme des Verkehrslärms als erwartbar und hinnehmbar eingestuft. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt sich nicht.

5.2 Denkmalschutzrechtliche Belange

Das Gebiet wurde einer archäologischen Grabung unterzogen. Belange der Archäologie wurden beachtet und stehen dem Planvorhaben nicht mehr entgegen.

5.3 Wasserschutzrechtliche Belange

Die wasserschutzrechtlichen Belange sind im Entwässerungsgutachten / Siedlungswasserwirtschaftlichen Planungsbeitrag berücksichtigt mit besonderer Beachtung der hohen Abflusskonzentration bei Starkregen im Plangebiet.

Die innergebietsliche Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Über Hausanschlüsse und Sammelkanäle werden die Abwässer gesammelt und zu den jeweiligen Anschlussstellen geleitet. Schmutzwasser wird entlang der Kreisstraße K 61 vom Neubaugebiet zur Gemeindestraße „In der Bein“ geführt und dort an das Mischwassersystem der Verbandsgemeinde-Werke angeschlossen. Oberflächenwasser wird innerhalb des NBG in zwei Rückhalteelementen für ein 20 – jähriges Regenereignis zurückgehalten und zeitlich verzögert weitergeleitet. Zur Oberflächenwasserreinigung gem. DWA M 102 ist ein Lamellenklärbauwerk hinter den RRB's vorgesehen.

Alle gesammelten Oberflächenwässer werden mittels einer Sammelleitung in südliche Richtung unter der Kreisstraße K 61 (neuer Straßendurchlass) und unter der Bahnlinie (bestehender Durchlass) geführt. Am Bahndurchlassauslauf wird anfallendes Wasser über eine Sammelleitung am ca. 70 m südlich verlaufenden Wirtschaftsweg (Nahe-Radweg) in ein offenes Wegeseiten-Grabensystem geleitet (Verlauf in östlicher Richtung ca. 350 m parallel zum Radweg) und dort offen zum Auslauf in die „Nahe“ Gewässer II. Ordnung gebracht.

Das auf das Neubaugebiet auftreffende Außengebietswasser wird über Grabensysteme gefangen und seitlich um die Neubebauung zu den o. beschriebenen Entwässerungstrassen in Richtung „Nahe“ geleitet.

Das geplante Neubaugebiet befindet sich im Bereich starker Abflusskonzentrationen bei Starkregen. Gemäß den Vorgaben des erstellten Hochwasservorsorgekonzeptes (Tiefbautechnisches Büro Barth, v. 04.08.2021) sieht das Entwässerungskonzept vor, Starkregenabflüsse über Notwasserwege seitlich, um das geplante Baugebiet zu lenken. Hierfür wird westlich des Gebietes eine, zwischen Alt und Neubebauung verlaufende Wirtschaftswegeparzelle mit flankierenden Erdwällen (Höhe ca. 50 cm) ausgestattet, die Wassermassen in Richtung K 61 leiten. Nördlich des Neubaugebietes werden anfallende Starkregenabflüsse ebenfalls mittels Graben / Damm Kombination (Höhe 50 cm) aufgehalten und topographisch, östlich um das Gebiet herumgeführt. Am jeweiligen Ende der Notwasserumleitungen erfolgt ein freier Auslauf in angrenzende Ackerflächen und letztlich in die „Nahe“.

5.4 Klimaschutzrechtliche Belange

Die Hinweise der Fachabteilung Klimaschutz der Kreisverwaltung Bad Kreuznach wurden beachtet und als Hinweis / Empfehlung in den Textteil aufgenommen. Sie können damit von Bauherren und Bauherrinnen nachvollzogen und in der jeweiligen Gebäude- oder Freiflächenplanung integriert werden.

Planverfasser:



Bearbeitung:

Dipl. Ingenieur Günter Retzler

Datum:

Mittwoch, 13. November 2024