

# Ortsgemeinde Wachenheim



## Bebauungsplan

### „Harxheimer Straße 2“

#### **Inhalt:**

- **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- **Hinweise**
- **Begründung**
- **Planurkunde**
- **Fachbeitrag Artenschutz**
- **Geomagnetische Untersuchung**
- **Schalltechnisches Gutachten**

Verfasser:



Dipl.-Ing. Jens Dennis Zimmermann

Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim



## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (§ 10 Abs. 4 BauGB)**

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

Ein detaillierter Umweltbericht ist Teil der Begründung. Zudem wurden ein Schallgutachten mit mehreren Ergänzungen, ein Artenschutzgutachten sowie eine geomagnetische Untersuchung erstellt, die, wie auch eine ökologische Bestandsaufnahme, Bestandteil des Bebauungsplans sind und diesem beiliegen.

In den textlichen Festsetzungen und der Planurkunde berücksichtigen folgende Punkte Umweltbelange:

Zum Schutz des Landschaftsbildes ist im Punkt 1.2.3 *„Die maximal zulässige Firsthöhe [...] innerhalb des Bebauungsplanes auf 10,0 m festgesetzt.“*

Um die Versiegelung des Bodens, unter Berücksichtigung der angedachten Nutzung und ihrer Funktionalität, möglichst gering zu halten, sind nach Punkt 1.3.3 *„Nebenanlagen (nur) [...] innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“*

Außerdem ist nach dem Punkt 1.6 *„Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Schutz vor Lärmimmissionen“* eine Ausführung zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt.

### ***Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Schutz vor Lärmimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)***

*„[...] Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Wohnbereiche, sind bei der Grundrissgestaltung nach Möglichkeit an der zur Bundesstraße (B) 47 abgewandten Seite anzuordnen. Außenbauteile der Gebäude wie die Fenster, die Wände oder das Dach von Schlaf-, (KITA-) Aufenthalts- und Büroräumen sowie von Kinderzimmern sind so auszuführen, dass die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz für Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ zum Schallschutz für die entsprechenden Gebäudefronten erfüllt werden.*

*[...] Für Schlafräume und Kinderzimmer sind fensterunabhängige Belüftungsmöglichkeiten - z.B. Lüftungsanlagen - vorzusehen, die neben der Gewährleistung des erforderlichen Mindestluftwechsels zum Zwecke der Gesundheit und der Beheizung eine Einhaltung der erforderlichen Bau - Schalldämm - Maße jederzeit sicherstellen.*

*Bei Einsatz von Rolladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung der Fenster nicht nennenswert negativ beeinflusst wird. Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. sind nach Möglichkeit an der zur Bundesstraße (B) 47 abgewandten*



*Gebäudeseite anzuordnen oder durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen, z.B. Umfassungswände (massiv oder durchsichtig) am Rand der Außenwohnbereiche in Richtung der Bundesstraße (B) 47 abzuschirmen. [...]*

Durch die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Punkt 1.7 wird die Eingrünung gewährleistet, die die Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Landschaft verbessert.

### **Öffentliche Grünfläche ÖG-1 (Pflanzstreifen)**

*„Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung „ÖG-1“ ist ein Pflanzstreifen herzustellen. Dieser ist in einer Breite von 4,50 m im Raster von 1,5 m x 1,5 m entweder mit einem Strauch oder einem Baum 2. Ordnung zu bepflanzen. Dabei sind im Abstand von mindestens 15 laufenden Metern des Pflanzstreifens mindestens 9 Bäume 2. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen. Folgende Pflanzqualität ist einzuhalten. Bäume: Heister, 150-175cm. Sträucher: Mindesthöhe 60-100 cm, 2xv. Der Abstand wird von der Mitte des Baumstammes bzw. des Strauches gemessen, an der die Pflanze aus dem Boden austritt. Auf diesen sind zur Schaffung von Lebensraum für Eidechsenarten alle 30 m aufgeschichtete größere Steinblöcken, Trockenmauern oder Lesesteinhaufen zu errichten.“*

### **Private Freiflächen**

*„Je 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein gebietsheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm, die in der beiliegenden Pflanzenliste aufgeführt sind, anzupflanzen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind, insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.“*

### **Fassaden- und Dachbegrünung**

*„Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen - vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten - ist zulässig. Von der Neigung her geeignete Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden können - vorzugsweise mit Pflanzen aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten – begrünt werden.“*

Durch die Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Punkt 1.9 werden die Ausführung von Stellplätzen sowie Reptilienzäunen festgesetzt.

### **Stellplätze**

*„Stellplätze und Rangierflächen für Kraftfahrzeuge sind gepflastert oder wassergebunden (z.B. Schotter) auszuführen. Vorzugsweise ist beim Einsatz von Pflastersteinen auf eine wasserdurchlässige Bauweise zu achten (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, usw...).“*

### **Reptilienschutzzäune, Vergrämung von der Wiesenfläche und ökologische Baubegleitung**

*„Die beplante Wiesenfläche ist während der Aktivitätszeit von Reptilien durch einen Reptilienschutzzaun von den übrigen Flächen zu trennen. Anrampungen, die Reptilien die Möglichkeit geben, den Zaun von innen nach außen zu überwinden, sind ausschließlich in Richtung Bahntrasse anzulegen, damit ein Abwandern der Tiere in Richtung Bahndamm gefördert wird. Begleitend ist die Wiesenfläche durch eine regelmäßige Mahd (ca. alle zwei Wochen) unattraktiv zu gestalten und es ist zu gewährleisten, dass dies bis zur Baufeldfreigabe und Baubeginn so bleibt (sofern Versteckmöglichkeiten vorhanden sind, wie Totholz*



oder Steine, sind diese manuell zu entfernen). Die Mahd sollte möglichst bei für Reptilien ungünstiger Wetterlage stattfinden (leichter Regen; windig). Wichtig ist, dass die Mahd ohne rotierende Mähwerke erfolgt (geeignet sind bspw. Balkenmäher) und auf eine Mindestschnitthöhe von 15 cm geachtet wird, damit keine Tiere, die möglicherweise auf der Fläche unterwegs sind, von den Messern erfasst und getötet werden können. Das Mahdgut muss vollständig von den Flächen entfernt werden. Die Mahd stellt eine Voraussetzung für ein erfolgreiches Abfangen von möglicherweise noch verbleibenden Tieren auf der Fläche dar. Die Vergrämung ist in den Zeiträumen nach der Winterruhe (spätestens ab April bis Ende Mai (damit vor Beginn der Eiablagezeit) oder dann wieder ab Mitte August bis zum Ende der Aktivitätsperiode (witterungsabhängig bis ca. Mitte Oktober) durchzuführen. Die Dauer der Vergrämuungsmaßnahme muss mindestens drei Wochen vor Baubeginn umfassen. Die Funktionalität des Zauns ist während und nach der Vergrämung regelmäßig im Abstand von etwa einer Woche durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen. Der Erfolg der Vergrämuungsmaßnahme ist durch eine mindestens dreimalige Begehung der Fläche durch eine qualifizierte Fachkraft bei für Reptilien geeigneten Wetterlagen und Tageszeiten zu überprüfen. Ggf. vorgefundene, verbleibende Individuen sind durch geschultes und erfahrenes Fachpersonal mittels Schlingenfang bzw. kombiniert mit Fangeimern (Fallen) abzufangen und auf die angrenzenden Flächen, außerhalb des Gefahrenbereichs, zu verbringen. Zum Transport können auch Stoffsäckchen genutzt werden. Die Fallen sind täglich zu kontrollieren und möglichst mit etwas Gras zur Beruhigung der Tiere zu füllen. Werden an mindestens drei Fangtagen über einen längeren Zeitraum hinweg (ca. ein bis zwei Wochen) keine Tiere mehr festgestellt, können die Reptilienschutzzäune um die Wiesenfläche (mit Ausnahme des Zaunes in Richtung der Bahntrasse) wieder abgebaut und mit dem Bau begonnen werden.“

Die Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und – maßnahmen beinhaltet die Informationen für den internen und externen Ausgleich wie folgt:

**Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und – maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§9 Abs. 1a BauGB)**

„Die im Bebauungsplan mit ÖG-1 gekennzeichneten Flächen und die externen Kompensationsflächen auf den Flurstücken Nr. 98/1 und 98/2 der Flur 6 sowie Nr. 140 und 142/2 der Flur 3 in der Gemarkung Wachenheim werden nach 9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsmaßnahmen den gesamten Flächen, auf denen Eingriffe erfolgen zugeordnet. Die Gemeinde legt diese Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den Darstellungen in der Planbegründung auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten können gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Gewerbegrundstücke verteilt werden.

Der Eingriff verteilt sich wie folgt:

Überbaubare Grundstücksfläche, Private Erschließung (Ein- und Ausfahrten): 0,58 ha  
Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1a S.2 i. V. m. § 1a Abs.3 BauGB, sowie § 135 a und b BauGB werden 100,00 % der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dargestellten oder festgesetzten Flächen sowie Maßnahmen der Eingriffskompensation (Interne und externe Kompensationsflächen) nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 20 bzw. Nr.25 a BauGB und deren Kosten den privaten Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet.“

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird in Punkt 2.1.1 „Materialien im Dachbereich“ die Installation von Solaranlagen zugelassen.

„Die Installation von Solaranlagen auf Haupt- und Nebengebäuden ist zulässig.“





Um die Verträglichkeit der Gebäude mit der Landschaft positiv zu beeinflussen, werden in den Punkten 2.1.1 und 2.1.3 reflektierende Materialien nicht zugelassen.

Um ebenfalls das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinflussen wird im Punkt 2.1.4 das Aufstellen von „Werbeanlagen“ stark reglementiert.

### **Werbeanlagen**

*„Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig. Werbeanlagen mit grellem oder bewegtem Licht sind ebenfalls nicht zulässig. Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.“*

In den Hinweisen berücksichtigt insbesondere folgende Punkte die Umweltbelange:

- Schutz der oberen Bodenschicht (Mutterboden),
- Niederschlagswasser und Schmutzwasser,
- Baugrund, Bodengutachten,
- Anzeigepflicht bei Vorliegen von Anhaltspunkten für schädliche Bodenveränderung oder Altlast,
- Freiflächenplan,
- Bauwerksgründung /-abdichtung und bauzeitliche Grundwasserhaltung,
- Abstände bei Pflanzmaßnahmen,
- Straßenbeleuchtung,
- Empfehlungen zur Stützmauerausführung,
- Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen,
- Eingriffe in Natur- und Landschaft, Schützenswerte Tierarten,
- Gehölzbestände,
- Einsatz regenerativer Energien

## **1. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 05.10.2020 bis einschließlich 04.11.2020 statt. Während dieser Zeit ist keine Stellungnahme von der Öffentlichkeit eingegangen.

Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

Mit dem Schreiben vom 21.09.2020 wurden 63 Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 30.10.2020 um Stellungnahme gebeten. Es waren insgesamt 22 Stellungnahmen eingegangen.

Abwägung der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 BauGB:

Ebenfalls mit dem Schreiben vom 21.09.2020 wurden 6 Nachbargemeinden bis zum 30.10.2020 um Stellungnahme gebeten. Es sind 2 Stellungnahmen eingegangen.

Folgendes wurde in den **textlichen Festsetzungen** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:



- Die Bezeichnung des Bebauungsplanes wird einheitlich festgelegt.
- Punkt „Werbeanlagen“  
Der letzte Satz der Festsetzung „Gemeinschaftlich genutzte Werbeanlagen sind ausnahmsweise auch an anderer Stelle zulässig.“ wird vollständig gestrichen.
- Punkt „Gehölzstreifen“

Ergänzung eines Gehölzstreifens von 4, 50 m Breite, so dass eine dreireihige Anpflanzung gebietsheimischer Pflanzen unter Einhaltung von artgerechten Abständen ermöglicht wird.

- Punkt „Einfahrtsbereiche“

Es werden zulässige Ein- und Ausfahrtsbereiche entlang der B 47 festgesetzt.

- Punkt „Externer Ausgleich“

Für den notwendigen externen Ausgleich wird das Ökokonto der Ortsgemeinde verwendet.

- Punkt „Lärmschutz“

Der Gutachter des bereits erstellten Lärmschutzgutachtens, Herr Prof. Dr. Peter Gordan, wird beauftragt, anhand von Kennzahlen zu einem zu erwartenden Bahnbetrieb eine ergänzende Stellungnahme in Bezug auf die Verträglichkeit mit der geplanten Nutzung innerhalb des Baugebietes zu erstellen. Maßnahmen für den aktiven (Lärmschutzwände) und / oder passiven Lärmschutz (Festlegung von Bauteil- und Grundrissanforderungen) werden festgesetzt.

- Punkt „Entwässerung“

Es wird eine Stellungnahme eines Fachbüros zum Thema „Außenbereichsentwässerung“ eingeholt und in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde beschlossen, ob eine tiefergehende Untersuchung der Entwässerungssituation notwendig ist. Sollte die Notwendigkeit bestehen ist ein Entwässerungskonzept in angemessenem, zielführendem Umfang durch ein Fachbüro zu erstellen.

- Punkt „Landesjagdverband“

Bei der Entwicklung und Festlegung der Pflanz- und Pflegevorschriften in Abstimmung der zuständigen Naturschutzbehörde werden die Pflanz- und Pflegehinweise des Landesjagdverbandes, nach Möglichkeit, berücksichtigt.

Folgendes wurde in der **Planzeichnung** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:

- Fußläufige Anbindung Parkplatz am Bürgerhaus

Eine Optimierung der fußläufigen Anbindungssituation, insbesondere hinsichtlich des Parkplatzbereiches am Bürgerhaus wird im Rahmen der Planung und Umsetzung der Neubaumaßnahme „KITA“ überprüft und bei Bedarf umgesetzt.

Folgendes wurde in den **Hinweisen** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:

- Punkt „Brandschutz“



Es werden Hinweise in Bezug auf den Brandschutz ergänzt bzw. aktualisiert.

- Punkt „Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG“

Die aufgeführten Hinweise werden vollständig in einem neuen Punkt „Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG“ aufgeführt.

- Punkt „Grundwasserschutz“

Die Hinweise werden an geeigneter Stelle um die Thematik der Grundwasserhaltung, Niederschlagswassernutzung / Brauchwasseranlagen ergänzt.

- Punkt „Regenerative Energie“

Die Hinweise werden an geeigneter Stelle um die vorgetragenen Angaben ergänzt.

- Punkt „Schmutzwasser“

Die vorgetragenen Hinweise werden an geeigneter Stelle ergänzt bzw. bei Notwendigkeit aktualisiert.

- Punkt „Bodenschutz“

Auf die Anzeigepflicht bei Vorliegen von Anhaltspunkten für schädliche Bodenveränderung oder Altlast wird bei den Hinweisen an geeigneter Stelle informiert.

#### **Sonstige Informationen/ Fachgutachten**

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- Artenschutz
- Geomagnetische Untersuchung
- Schallschutzgutachten

#### **Sonstige Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung**

- Punkt „Firsthöhe“

Es wird eine Firsthöhe von 10 m (2,80 m lichte Höhe der Räume und 50 cm für Zwischendecken und Attika) festgesetzt und das zweite Obergeschoss darf nach § 2 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz über eine Fläche von maximal zwei Dritteln der Grundfläche des Gebäudes verfügen. Zudem wird der Bezugspunkt auf 165,00 m über NN festgesetzt.

#### Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.05.2021 bis einschl. 14.06.2021 statt. Während dieser Zeit ist keine Stellungnahme von der Öffentlichkeit eingegangen.

#### Abwägung der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

Mit dem Schreiben vom 21.04.2021 wurden 63 Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 14.06.2021 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 22 Stellungnahmen eingegangen.



Abwägung der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 BauGB:

Mit dem Schreiben vom 21.04.2021 wurden 6 Nachbargemeinden bis zum 14.06.2021 um Stellungnahme gebeten. Es sind 3 Stellungnahmen eingegangen.

Folgendes wurde in den **textlichen Festsetzungen** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:

- Punkt „Reptilienschutzzäune und ökologische Baubegleitung“

Es wird eine neue, rechtsverbindliche Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Reptilienschutzzäune und ökologische Baubegleitung - nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan ergänzt.

- Punkt „Gehölzstreifen“

Die textliche Festsetzung des Gehölzstreifens werden um das Errichten / Anlegen von Habitatstrukturen für Eidechsen ergänzt. Die textliche Festsetzung zum Anlegen des Gehölzstreifens werden außerdem um zielführende Pflanzqualitäten ergänzt.

- Punkt „Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung“

Es soll bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung davon ausgegangen werden, dass der Pflegeweg bei Bedarf befestigt wird.

- Punkt „Externe Kompensationsfläche“

Es wird eine konkrete Festsetzung der zugeordneten Ökokontoflächen ergänzt.

Folgendes wurde in der **Planzeichnung** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:

- Punkt Pflegeweg

Um den geforderten Abstand, auch bei hohen Hecken- / Gehölzstrukturen unter Berücksichtigung des zu erwartenden Bahnverkehrs auf den Gleisanlagen des Deutschen Bahn AG gewährleisten zu können, wird der Pflegeweg nach Süden an den Standort des am Plangebietsrand festgelegten Grünstreifens verlegt. Der Grünstreifen wird dann nördlich des Pflegewegs festgesetzt.

Folgendes wurde in den **Hinweisen** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:

- Punkt „Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG“

Die vorhandenen Hinweise im Bebauungsplan werden, soweit zielführend, entsprechend den Ausführungen ergänzt.

- Punkt „Niederschlagswasser und Schmutzwasser“

Der Punkt „Niederschlagswasser und Schmutzwasser“ bei den Hinweisen wird entsprechend den Ausführungen der SGD Süd ergänzt werden.





Erneute, verkürzte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Da nach der Abwägung der in der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwände, Anregungen und Hinweise die Textliche Festsetzung geändert wurde, war eine erneute Offenlage in Ergänzung mit einer Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendig.

Dabei wurde die Frist zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt und es wurde darauf hingewiesen, dass nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans Stellungnahmen abgegeben werden konnten.

Abwägung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.08.2021 bis einschließlich 13.09.2021 statt. Während dieser Zeit ist keine Stellungnahme von der Öffentlichkeit eingegangen.

Abwägung der erneuten, verkürzten Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB:

Mit dem Schreiben vom 17.08.2021 wurden sowohl die Kreisverwaltung Alzey-Worms als auch die Struktur- und Genehmigungsdirektion, Referat Gewerbeaufsichtsamt, bis zum 17.09.2021 um Stellungnahme gebeten. Es gingen 2 Stellungnahmen ein.

**Sonstige Informationen**

Die beigefügte Gehölzartenliste ist zu prüfen und in Bezug auf standortangepasste Arten (Stichwort Klimabäume) anzupassen.

**2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der geplanten Nutzung als Standort für eine Kindertagesstätte war dieser zentral gelegene Standort alternativlos.