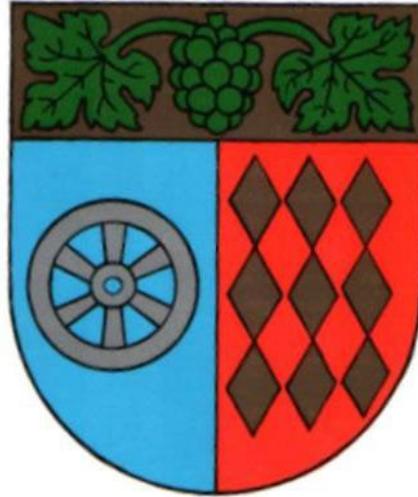


Ortsgemeinde Hohen-Sülzen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“

Inhalt:

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Begründung mit Umweltbericht, Pflanzliste
- Planurkunde Bebauungsplan
- Planurkunde Vorhaben- und Erschließungsplan
- Bodengutachten

Verfasser:



Dipl.-Ing. Desirée Wonka

Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in dem Baugebiet nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO sind in dem Baugebiet nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17,19 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird eine Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist eine GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von bis zu 0,8 zulässig.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe wird innerhalb des Bebauungsplanes auf 6,80 m festgesetzt.

Bei Zeltdächern ist der Punkt des Zusammentreffens der vier Gratlinien des Daches (Dachspitze), bei Pultdächern und versetzten Pultdächern die oberste Dachkante als First anzusehen.

Aufgrund des fehlenden Firstes, ist bei Flachdächern die Gebäudehöhe des Dachrandbereiches maßgebend.

1.2.3.1 Bezugspunkte

Die Bezugspunkte (BZP) für die maximal zulässige Höhe der Gebäude sind für jedes Grundstück in der Planzeichnung dargestellt. Diese sind anhand der Höhe der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche über Normal-Null (NN) festgesetzt.

Sollten die tatsächlichen Grundstücke und ihre Grenzen abweichend von den Darstellungen in der Planzeichnung festgelegt sein, sind die Bezugspunkte zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhen trotzdem zwingend nach den Angaben im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.3.1 Bauweise (§22 BauNVO)

Innerhalb des Plangebiets gilt nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch mittels der Baugrenzen festgesetzt.

1.3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, wie beispielsweise Rankgerüste oder Mülltonnenunterstände, sind innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise dürfen die zur Ver- oder Entsorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.3.4 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Errichten von Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.4.1 Ein und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Einfahrt in und die Ausfahrt aus dem Plangebiet ist nur in dem gekennzeichneten Bereich zulässig. Landwirtschaftlicher Verkehr ist hiervon ausgenommen.

1.5 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.5.1 Private Grünfläche PG-1

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung „PG-1“ wird eine Anlage einer extensiven Streuobstwiese festgesetzt, sodass auf der Gesamtfläche ein Baum je 150 m² zu stehen kommt.

1.5.2 Private Grünfläche PG-2

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung „PG-2“ wird die Anlage einer extensiven Wiese mit Anpflanzung von insgesamt mindestens 3 Bäumen II. Ordnung gem. der beiliegenden Pflanzempfehlungsliste festgesetzt.

1.5.3 Private Grünfläche PG-3

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung „PG-3“ ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit autochthonen Ersatzpflanzungen mit entsprechender Pflanzqualität zu ersetzen.

1.5.4 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung (als "zu erhalten") gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

1.5.5 Private Freiflächen

Je 500 m² 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.

1.5.6 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.

1.5.7 Pflanzwahl/Pflanzqualität

Gemäß § 40 BNatSchG darf in der freien Natur nur noch autochthones Pflanzmaterial ausgebracht werden. Das Gehölzpflanzgut (Sträucher und Bäume I. und II. Ordnung, in der Mindestqualität als Hochstamm STU 12/14 cm bzw. bei den Sträuchern, lei. Str. 80 -100 cm) muss gebietseigen sein und dem Vorkommensgebiet Nr. 4 "Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben" entstammen. Die für die einzelnen Baumarten hierbei gültigen forstlichen Herkunftsgebiete innerhalb des Vorkommensgebiet Nr. 4 sind zu beachten. Zur extensiven Entwicklung der Dauergrünlandflächen ist eine Einsaat mit gebietseigenem standortangepasstem

Regiosaatgut aus dem Produktionsraum Nr.6 "Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben, unter Beachtung der nachfolgenden Zeitvorgabe vorzunehmen. Frühjahrseinsaat: spätestens bis zum 15.05. / Herbstseinsaat: spätestens bis Anfang Oktober.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 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...).

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen § 88 (1) Nr. 1 LBauO

2.1.1 Materialien im Dachbereich

Bei geneigten Dächern von Haupt- und Nebengebäuden sind glasierte und reflektierende Dacheindeckungen, unabhängig vom Farbton, nicht zulässig.

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

2.1.2 Ausführung der Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und mit einer Böschungsneigung von maximal 45 Grad, dies entspricht einem Verhältnis von der Länge des Böschungsfußes zur Höhe von 1 zu 1, zulässig. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.

2.1.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m, von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche ausgehend, zulässig. Es sind keine reflektierenden Materialien zu verwenden.

Die in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz festgesetzten Regelungen für Einfriedungen sind zu beachten.

2.1.4 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.

3 HINWEISE

- **Ordnungswidrigkeiten § 89 LBauO**
Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- **Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB**
Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
- **Versorgung mit elektrischer Energie**
Durch Erdkabelleitungen wird das Gebiet nieder- und hochspannungsseitig versorgt.
- **Schutz der oberen Bodenschicht (Mutterboden)**
Mutterboden ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen, bei der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- **Niederschlagswasser und Schmutzwasser**
Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Somit ist anfallendes Niederschlagswasser auf der Fläche zu versickern. Eine Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen ist nicht gestattet. Die Versickerung kann gemäß dem geologischen Gutachten auf den anstehenden Flächen breitflächig erfolgen, wenn die Muldenfläche ca. 30 cm tief ist und mindestens 20% der angeschlossenen befestigten Fläche beträgt. Bei der Geländemodellierung ist sicherzustellen, dass das Regenwasser nicht auf angrenzende Grundstücke abfließt. Bei einer breitflächigen Versickerung wird keine behördliche Erlaubnis gefordert. Zum Schutz des Grundwassers ist unterhalb der Sohle von Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen) ein Sickerraum von mindestens 1,00 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Sollte die Versickerung aufgrund von unvorhergesehenen Altlasten oder einer geringeren Durchlässigkeit des anstehenden Bodens doch nicht möglich sein, wird empfohlen, die Entwässerungskonzeption rechtzeitig mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Das Errichten von Versickerungsanlagen und die Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.
Für die gewerblichen Bauherren ist die Brauchwassernutzung anzustreben. Die Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers bei Dachflächen als Brauchwasser, beispielsweise zur Bewässerung des Gartens, wird empfohlen. Die Entnahmestellen und sämtliche Brauchwasserleitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift / dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. Eine Verbindung zum Trinkwassernetz darf nicht hergestellt werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“ Ortsgemeinde Hohen-Sülzen

Bei Gewinnung, Aufbereitung und Verteilung von Trinkwasser sind entsprechend § 4 und § 17 der TrinkwV mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Im Falle der Errichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung im Rahmen einer Oberflächenwasserbewirtschaftung besteht nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt.

Gemäß § 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) ist der Anfall von Schmutzwasser soweit wie möglich zu vermeiden. Anfallendes Schmutzwasser ist in die öffentlichen Abwasseranlagen einzuleiten.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe auf dem Grundstück (z.B. Heizöl, Düngemittel, Chemikalien u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gemäß § 65 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

- **Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände**

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen unteren Wasserbehörde einzuholen.

- **Baugrund, Bodengutachten**

Die Erforderlichkeit von Baugrunduntersuchungen ist bei jedem einzelnen Bauvorhaben zu überprüfen. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.

Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- **Anzeigepflicht bei Vorliegen von Anhaltspunkten für schädliche Bodenveränderung oder Altlast**

Gemäß § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) mitzuteilen.

- **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie beispielsweise Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten, und die Art ihrer Befestigung darzustellen. Dabei sind bei den bepflanzten Flächen die Art der Bepflanzung, die zu

pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen aufzuzeigen.

- **Archäologische Funde**

Die Baufirmen sind bei der Vergabe der Erdarbeiten darauf aufmerksam zu machen, dass sie vertraglich dazu verpflichtet sind, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

- **Abstände bei Pflanzmaßnahmen**

Bei Pflanzmaßnahmen nahe der Grundstücksgrenzen sind die Regelungen des Landesnachbarrechts Rheinland - Pfalz, insbesondere die §§ 44 bis 46 zu berücksichtigen.

- **Straßenbeleuchtung**

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten und hinsichtlich der Energieeffizienz LED-Leuchtmittel zur Straßenbeleuchtung verwendet werden.

- **Empfehlungen zur Stützmauerausführung**

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sollten mit Naturstein oder Holz verblenden oder zu mindestens 70 % flächig begrünt werden.

- **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Eine Wiederverwendung von verwertbaren Bauabfällen ist anzustreben. Bodenaushub, der als unbelastet zu kategorisieren ist, ist auf dem Baugrundstück selbst zu belassen und zu verwenden.

- **Eingriffe in Natur- und Landschaft, Schützenswerte Tierarten**

Bei Eingriffen in die Natur- und Landschaft, beispielsweise bei Rodungen zur Herstellung der Bebaubarkeit der Grundstücke, ist auf das Vorkommen von streng geschützten Tierarten (z.B. Eidechsen) zu achten. Sollten Nistplätze, Verstecke oder Ähnliches vorzufinden sein, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren. Mit den Arbeiten ist erst nach erfolgter Abstimmung mit den zuständigen Vertretern der Behörde und, wenn erforderlich, nach Durchführung der Maßnahmen zur Umsiedlung der geschützten Arten fortzufahren.

Beim Auffinden von Nistplätzen oder anderen Zufluchtsstätten von heimischen Tierarten, ist der Erhalt zu gewährleisten oder eine fachlich durchgeführte Umsiedlung zu initiieren, um eine Beeinträchtigung zu vermeiden.

- **Radon**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Randon@lfu.rlp.de).

- **Wasserversorgung und Löschwasser**

Der Ruhewasserdruck liegt im Plangebiet bei ca. 5,0 - 5,5 bar. Sollte ein höherer Druck erforderlich werden, so wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage nach DIN 1988 empfohlen. Auf Leitungstrassen dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden, die Empfehlungen des DVGW Arbeitsblatt GW 125 (M) vom Feb. 2013 sind anzuwenden. Die DIN Normen 18920 sowie 1998 sind ebenfalls einzuhalten.

Zur Gewährleistung der Hygiene ist eine Abnahme von Trinkwasser aus dem Netz von 6 m³ / Tag durch die Anlieger sicherzustellen. Dies ist nur bei einer Erschließung der Parzellen in kürzester Distanz zu gewährleisten. Öffentlichen Wegeparzellen oder die Sicherung der Strecke durch Dienstbarkeiten zu Gunsten des WZS müssen bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Eine Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h ist über den Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m am Hydrant Nr. 2829 in der Offsteiner Straße vorhanden.

Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.

Bei der Löschwasserversorgung sind folgende anerkannte Regeln der Technik zu beachten:

- Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW – Regelwerks;
- Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen – TRWV – Teil 1: Planung) des DVGW – Regelwerks;
- Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW – Regelwerks.

Bei Einsatz von Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen zur Löschwasserversorgung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“ Ortsgemeinde Hohen-Sülzen

sind folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Entnahmestelle der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
Hinweis: Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Zudem sind ausreichend und große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Der § 7 der Landesbauordnung (LBauO) vom 24. November 1998 ist zu achten. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vom Juli 1998 anzuwenden.

- **Gehölzbestände**

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert 07. Aug. 2013 dürfen in der „Schonzeit“ vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände erfolgen. Hierzu zählt die Fällung und das Rückschneiden von Bäumen sowie das Roden, Rückschneiden oder „auf Stock setzen“ von Hecken, lebenden Zäunen und Gebüsch.

Zwar gilt dieses Verbot aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c BNatSchG nicht für zulässige Eingriffe (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff), jedoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz, Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“, ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z.B. Biologe o. ä.) der Tötungsbestand auf jeden Fall auszuschließen.

- **Einsatz regenerativer Energien**

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, also beispielsweise die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), wird darauf hingewiesen, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

Es wurde am 25.08.2021, auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 28.01.2021, ein Durchführungsvertrag zur Erstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“ abgeschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt südlich der bebauten Ortslage und direkt östlich an der Landesstraße (L) 455.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,86 ha.

Geltungsbereich:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Hohen - Sülzen ganz oder teilweise: Flur 4, Nrn.: 9, 10, 11, 16/4 (südlicher Teil des Wirtschaftsweges), 167 (nördlicher Teil des Wirtschaftsweges), 168 (westlicher Teil des Wirtschaftsweges) und 170.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden

durch die südliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur 4, Nr. 12

im Osten

durch die westliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur 4, Nr. 169

im Süden

durch die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur 4, Nr. 171

im Westen

durch die östliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur 4, Nr. 165/4 (Landesstraße 455)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

1.2 Topographie/Bodenverhältnisse

Die längste Erstreckung von Westen nach Osten beträgt etwa 203 m, von Norden nach Süden ca. 97 m. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans umfasst ca. 0,82 ha.

Das Gelände steigt generell nach Osten hin an. Sein tiefster Punkt liegt mit etwa 124,5 m +NN im Westen. Der höchste Punkt liegt mit ca. 129,0 m +NN im Osten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“ Ortsgemeinde Hohen-Sülzen



Abb.: Digitales Geländemodell (DGM) im überplanten Gebiet

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planung

Die Regionalplanung weist Hohen-Sülzen im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen – Nahe 2014 (ROP) als Eigenentwicklungsgemeinde aus. Den Planungsbereich weist der ROP als Randbereich eines „Vorranggebietes für die Landwirtschaft (Z)“ aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim ist das Gebiet als Rebland mit dem Hinweis „A“ (Aussiedlerhof) dargestellt.

Aufgrund der nur sehr geringen Raumwirksamkeit der angedachten Planung / Baumaßnahme mit einer neu zu versiegelten Fläche durch das Gebäude und die Zuwegung von 917 m² soll der Flächennutzungsplan erst im Rahmen der zeitnah in den nächsten Jahren anstehenden Gesamtfortschreibung nachrichtlich angepasst werden.

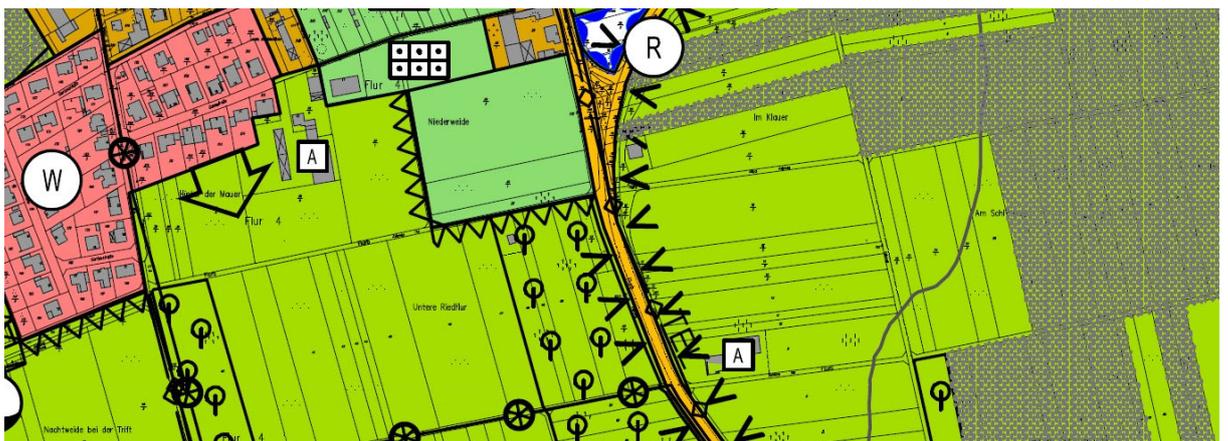


Abb.: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Monsheim

1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft von Norden nach Süden die Landesstraße (L) 455.

Innerhalb des Gebietes sind keine Frei- oder Gasleitungen vorhanden.

2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Das Gästehaus Nettelbeck als ehemaliger landwirtschaftlicher Aussiedlerhof bietet bereits seit vielen Jahren Gästezimmer für touristische Zwecke an. Da die Nachfrage durch den aufstrebenden Tourismus und ein verstärktes Interesse nach Naherholungsmöglichkeiten signifikant gestiegen ist und auch weiterhin eine positive Entwicklung zu erwarten ist, soll das Gästehaus dem Bedarf entsprechend um mehrere Zimmer in einem separaten Gebäude erweitert werden. Dies führt zudem auch zu einer Attraktivitätssteigerung der gesamten Weinbauregion sowie der Verbands- und Ortsgemeinde mit positiven Synergieeffekten für die ansässigen Weinbau- bzw. Gastronomiebetriebe.

Als Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme und die entstehende Versiegelung, sollen qualitativ und quantitativ umfängliche Ausgleichsmaßnahmen am Standort selbst erfolgen.

Den Belangen des Landschaftsbildes wird durch gestalterische Auflagen bei der Gebäude- und Freiflächengestaltung und eine angemessene Höhenentwicklungen Rechnung getragen werden.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Geplante Bebauung

Die vorhandenen Gebäude des ehemaligen Aussiedlerhofes, bestehend aus zwei aneinanderhängenden Gebäudeabschnitten mit heutiger Wohn- und Ferienwohnungsnutzung und zwei rückwärtigen Hallen, die in der Vergangenheit landwirtschaftlich relevant waren und heutige extensiv als Lagerstätte genutzt sind, sollen im Südosten durch ein weiteres Gebäude mit zwei Vollgeschossen ergänzt werden. In dem neu entstehenden Gebäude sollen Ferienzimmer untergebracht werden.

3.2 Erschließung Verkehr

Das Plangebiet liegt direkt an der Landesstraße (L) 455 als regionalen Verkehrsanbindung. Die Anbindung des Anwesens erfolgt über den vorhandenen, von Westen nach Osten verlaufenden und bereits als Erschließung für das Anwesen genutzten Wirtschaftsweg (Parzelle Nr. 168 der Flur 4).

Die interne Erschließung des Gebietes ist mittels privater Straßen bzw. Hofbereiche angedacht, die bereits zum Teil vorhanden sind.

3.3 Immissionen und Emissionen

Das Plangebiet wird zum einen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Danach sind hier nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Beherbergungsbetriebe sind ausdrücklich zugelassen.

Der mit dem Vorhaben verbundene Verkehr wird über die Bundesstraße (L) 455 abgeleitet, die bereits relativ hoch frequentiert wird. Der Verkehr wird durch das geplante Vorhaben nicht relevant zunehmen, da die An- bzw. Abfahrten und Rangiervorgänge der PKW der Gäste in überschaubarer Anzahl über den Tag verteilt stattfinden werden und somit im Verhältnis zum bereits vorhandenen Verkehr auf der Landesstraße – die auch als Ortsumgehung um die Ortsgemeinde Hohen-Sülzen fungiert - nicht in eine größere Gewichtung fallen werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“

Ortsgemeinde Hohen-Sülzen

Signifikante Emissionskonflikte, insbesondere zur nahegelegenen Wohnbebauung im Norden innerhalb der bebauten Ortslage Hohen-Sülzen sind somit nicht zu erwarten, zumal die Entfernung über 300 m beträgt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser erfolgt, in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Seebachgebiet in Osthofen durch Anschluss an das bestehende Netz im Bereich der Landesstraße (L) 455.

Das Anwesen wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt und ist nicht an das örtliche Gasversorgungsnetz angeschlossen.

Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal zu den Kläranlagen des „Abwasserzweckverbandes Mittleres Pfrimmtal“ abgeleitet.

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Somit ist anfallendes Niederschlagswasser auf der Fläche zu versickern. Eine Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen ist nicht gestattet. Die Versickerung kann gemäß dem geologischen Gutachten auf den anstehenden Flächen breitflächig erfolgen, wenn die Muldenfläche ca. 30 cm tief ist und mindestens 20% der angeschlossenen befestigten Fläche beträgt. Bei der Geländemodellierung ist sicherzustellen, dass das Regenwasser nicht auf angrenzende Grundstücke abfließt. Für die gewerblichen Bauherren ist die Brauchwassernutzung anzustreben. Auf die Brauchwassernutzung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“ Ortsgemeinde Hohen-Sülzen

4. Umweltbericht

4.1 Beschreibung des Planvorhabens

4.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Süden von Hohen Sülzen in ca. 300 m Entfernung zu der bebauten Ortslage. Die Fläche wird zum Teil intensiv weinbaulich genutzt, wobei bereits die Gebäude und die interne Erschließung des bestehenden Aussiedlerhofes vorhanden sind.

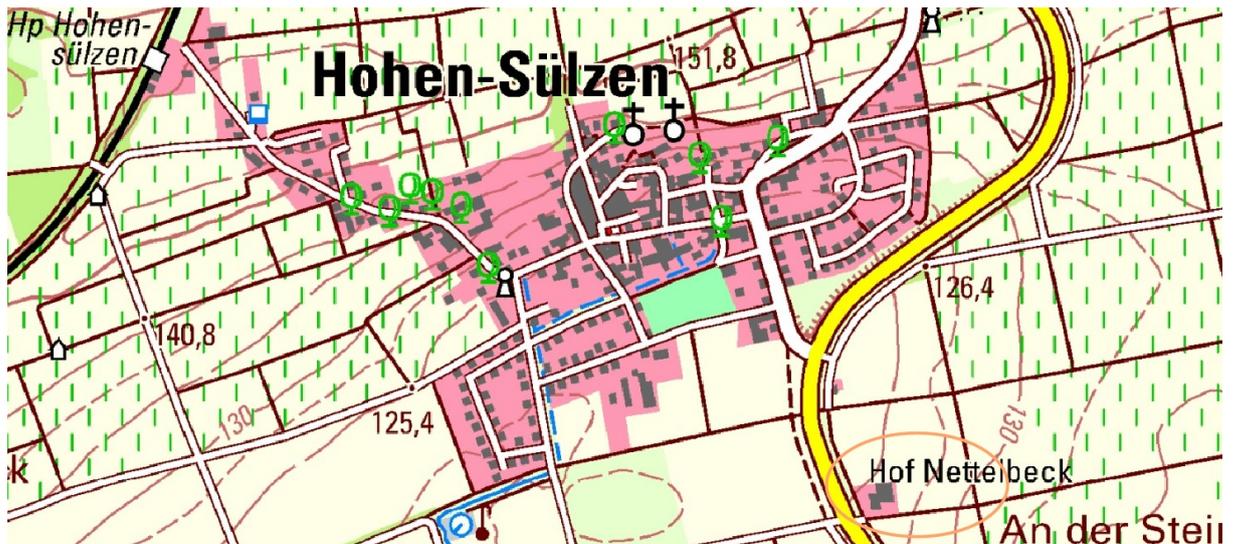


Abb.: Standort des Gebietes (orangene Markierung) anhand der Topografischen Karte

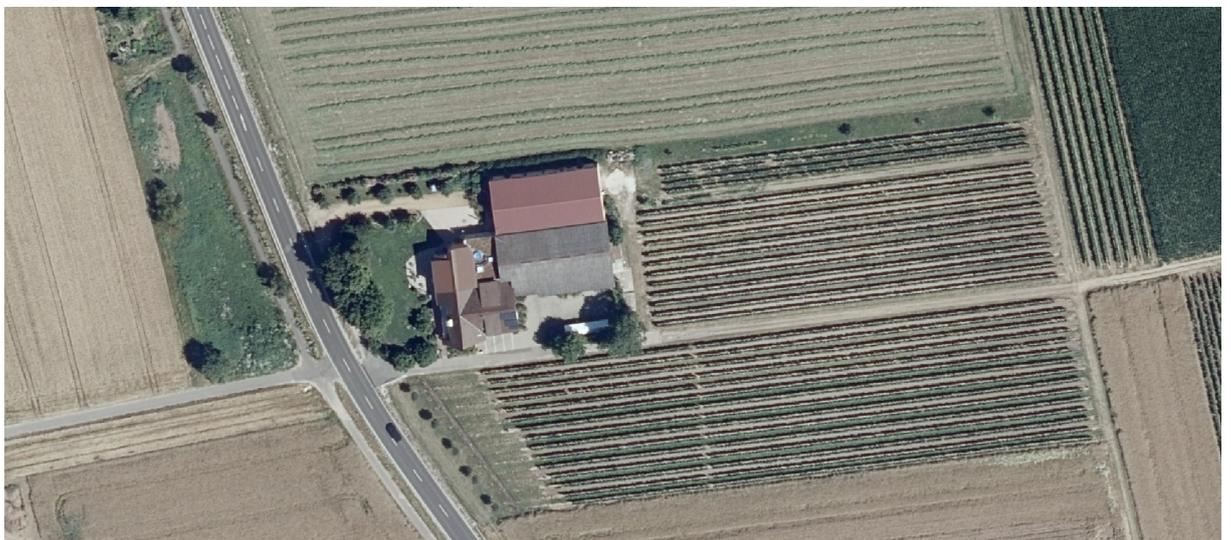


Abb.: Luftbild des überplanten Gebietes

4.1.2 Art des Vorhabens

Durch den Bebauungsplan soll die bauliche Erweiterung des bestehenden Gästehauses „Nettelbeck“ um ein weiteres Gebäude mit Ferienzimmernutzung ermöglicht werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“ Ortsgemeinde Hohen-Sülzen

4.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,86 ha, von der gemäß städtebaulichem Konzept ca. 0,44 ha als Baufläche entwickelt werden sollen. Nach der gewählten Grundflächenzahl von 0,6 und der Überschreitungsmöglichkeit von 0,2 für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist von einer maximalen Versiegelung durch bauliche Anlagen auf den Mischgebietsflächen von ca. 0,35 ha auszugehen.

4.1.4 Darstellung der Festsetzungen

Innerhalb dieses qualifizierten Bebauungsplans werden Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Verkehrs- und ergänzenden Grün- bzw. Ausgleichsflächen verbindlich geregelt.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 ermöglicht die Realisierung des angedachten Vorhabens unter Berücksichtigung eines möglichst schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die GRZ bleibt somit im Bereich der in der BauNVO normierten Obergrenze (GRZ von 0,6) für „Mischgebiete“.

Zur Eingrünung des zukünftigen Baukörpers und zur Schaffung eines behutsamen Übergangs des bebauten Bereiches in die Landschaft sind im Bebauungsplan verschiedene ökologisch relevante Grünflächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

4.1.5 Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorgesehenen Bebauungsplans befinden sich die Gebäude des ehemaligen Aussiedlerhofes inkl. der Erschließungsanlagen (Hof und Zufahrtbereich zu den Hallenbauten) sowie Flächen, die durch die intensive weinbauliche Nutzung geprägt sind.

Die Ausprägungen wesentlicher Nutzungsmerkmale werden zusammenfassend in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt:

Nutzungstyp	Ausprägung
Siedlungsfläche	Gebäude des ehemaligen Aussiedlerhofes inkl. Hallenbauten
Erholungsflächen	Keine Erholungsflächen vorhanden
Landwirtschaftliche Nutzung	Größtenteils weinbauliche Nutzung auf den nicht versiegelten Flächen
Forstwirtschaftliche Nutzung	Keine Waldbestände vorhanden
Verkehr	Private Erschließungsflächen (Hof und weiterer Zufahrtbereich im Norden zu den Hallenbauten) innerhalb des Geltungsbereiches, Erschließung über die Landesstraße (L) 455
Ver- und Entsorgung	Ver- und Entsorgungsleitungen und Kanäle des ehemaligen Aussiedlerhofes vorhanden

4.1.6 Untersuchungsrelevante Schutzgüter – Bestandssituation

Nachfolgend wird die Bestandssituation für die untersuchungsrelevanten Schutzgüter bzw. die sich ergebenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt.

4.1.6.1 Schutzgut Mensch

Die Flächen stellen sich derzeit als Standort zur landwirtschaftlichen Produktion (Weinbau) dar. Somit werden Arbeitsplätze gesichert und bereitgestellt.

Aufgrund der geringen Vielfalt bei der Flora und Fauna, haben die Weinbauflächen im Plangebiet aus landschaftsästhetischer Sicht nur eine sehr geringe Qualität. Dementsprechend sind diese für die wohnortnahe Erholung im Vergleich zu anderen nahegelegenen Standorten als relativ unbedeutend einzustufen.

4.1.6.2 Schutzgut Pflanzen

Aufgrund der intensiven weinbaulichen Nutzung, ist das vorhandene Pflanzenpotential in diesen Bereichen wenig differenziert. Insbesondere gliedernde, lineare Pflanzstrukturen fehlen in den dortigen, größtenteils ausgeräumten Schlägen der weinbaulichen Betriebsflächen. Allerdings sind begrünte Randstreifen im Norden und Westen des Plangebietes, welche als naturschutzrechtlicher Ausgleich für die damalige Erweiterung des Aussiedlerhofes (Hallenbau im Norden) angelegt wurden, mit entsprechend deutlich artenreicherer Begleitflora und standortgerechten Baumpflanzungen (diverse Laubbäume 2. Ordnung) vorhanden.

Im Umfeld des zu überplanenden Geländes werden Flora und Fauna vor allem durch die Bewirtschaftungsformen (intensiv genutzte Acker- und Weinbauflächen) beeinträchtigt.

4.1.6.3 Schutzgut Tier

Die Artenvielfalt der Tierwelt ist auf Grund fehlender Lebensräume, die durch die weinbauliche Nutzung und der damit verbundenen Oberflächen- und Pflanzstruktur entstehen erheblich eingeschränkt. Lediglich für typische Feldtiere und Bodenorganismen ist die Fläche von Bedeutung.

4.1.6.4 Schutzgut Boden

Eine signifikante Versiegelung ist durch die vorhandenen Gebäude des ehemaligen Aussiedlerhofes und die Erschließungsanlagen bereits vorhanden. Es sind jedoch auch große Flächenanteile des Plangebietes auf Grund der derzeitigen Nutzung als Rebland unversiegelt, zudem gibt es im Norden und Westen nennenswerte Grünflächen.

In Bezug auf die Weinbauflächen ist allerdings festzustellen, dass durch die künstliche Nährstoffanreicherung (Düngung) und die Auswaschung in das Grundwasser in der Vergangenheit ein nutzungsbedingter Eingriff in die belebte Oberbodenzone stattgefunden hat. Die in der chemischen Untersuchung im Rahmen des geologischen Gutachtens festgestellten Kupfergehalte liegen jedoch unterhalb von 200 mg/kg für die Wirkungspfade Boden-Nutzpflanze, Boden-Mensch und Boden-Grundwasser. Somit liegen keine Handlungsbedarfe oder Nutzungseinschränkungen vor. Aufgrund des nur leicht geneigten Reliefs sind gegenwärtig keine Eingriffe in die Oberflächengestalt festzustellen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“ Ortsgemeinde Hohen-Sülzen



Abb.: Bodenart (dunkelbraun= Lehm, hellbraun= sandiger Lehm)

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz;

https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6; aufgerufen am 04.08.2021

Das Schutzgut Boden kann von seinen natürlichen Funktionen im Plangebiet derzeit, außer in den Bereichen der Grünflächen, in großen Teilen ausschließlich die Funktion als Standort für Kulturpflanzen übernehmen.

Der Planungsraum ist durch eine dünne lehmhaltige Deckschicht, gefolgt von einer rund 3 m tiefen Lössschicht und abschließend von einer tonig-schluffiger Feinsandschicht geprägt.

Folgende Bodengroßlandschaft (BGL) werden für den Planungsraum angegeben:

BGL-Nr.	Bodengroßlandschaft	
6.3	BGL der Lösslandschaften des Berglandes	Parabraunerden aus Löss

Tab.: Bodengroßlandschaften im Planungsraum

Quelle.: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz 2006-2009

Die Böden besitzen ein hohes Ertragspotenzial, ein hohes Wasserspeichungsvermögen sowie ein hohes Rückhaltevermögen für Nitrat.

Altablagerungsstellen sind nicht bekannt.

4.1.6.5 Schutzgut Wasser

Das derzeit anfallende Oberflächenwasser versickert innerhalb des Plangebietes auf den größtenteils vorhandenen bindigen Lehmböden.

Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers können durch die intensive Weinbauwirtschaft nicht ausgeschlossen werden. So kann es zur Auswaschung eingesetzter Düngemitteln und anderen Bioziden kommen.

Zum Grundwasser finden sich die folgenden Kenndaten:

Grundwasserlandschaft: Tertiäre Mergel und Tone

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“ Ortsgemeinde Hohen-Sülzen

- Schutzwirkung der GW-Überdeckung: mittel
- Grundwasserneubildungsrate: ca. 36 mm/a

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

4.1.6.6 Schutzgut Luft/Klima

Das Plangebiet hat für die Kaltluftentstehung auf Grund seiner sehr geringen Größe, trotz des Standortes in der freien Landschaft keine besondere Bedeutung.

Jahreszeitlich bedingt und auf Grund des mäßigen Pflanzvolumens, welches mit einem geringen Verdunstungspotential verbunden ist, tragen allerdings auch die weinbaulich genutzten Flächen nur kurzzeitig zur Entstehung von Kaltluft bei.

4.1.6.7 Schutzgut Landschaft

Für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion besitzt der betroffene Bereich lagebedingt, wegen der geringen Flächengröße sowie aufgrund weitgehend fehlender Strukturelemente im Umfeld nur eine geringe Bedeutung. Der Landschaftsraum hat keine Funktion für die wohnungsnaher Erholung und überregionale Funktionen oder touristische Angebote sind nicht betroffen.

4.1.6.8 Schutzgut Kulturgüter

In dem Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Wissenstand keine Kulturgüter.

4.1.6.9 Schutzgut Sachgüter

Als Sachgüter sind im Geltungsbereich die weinbaulich nutzbaren Betriebsflächen mit größtenteils sehr hohem bzw. hohem Ertragspotenzial und sehr hohem bis mittlerem Bodenfunktionswert einzustufen, die außerdem auf Grund ihres großteiligen Zuschnitts aus betriebswirtschaftlicher Betrachtungsweise günstig zu bewirtschaften sind (Einschätzung anhand der Kartierung der direkt angrenzenden, umliegenden Flächen).



Abb.: Ertragspotenzial des Bodens (dunkelgrün= sehr hoch, hellgrün = hoch)

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz;

http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6; aufgerufen am 04.08.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“ Ortsgemeinde Hohen-Sülzen



Abb.: **Bodenfunktionsbewertung (rot= sehr hoch, gelb = mittel)**

Quelle: **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz;**
http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6; aufgerufen am 04.08.2021

4.2 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

4.2.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten potentiellen Beeinträchtigungen bzw. entstehenden Potentiale werden nachfolgend aufgezeigt:

4.2.1.1 Schutzgut Mensch

Die bestehende Nutzungsmischung des Hofes mit Wohnen und Beherbergung (Nutzung von Ferienunterkünften) wird durch die Planung weiter ausgebaut, die bisherige Verträglichkeit untereinander bleibt somit erhalten.

Arbeitsplätze werden durch den Wegfall der Weinbauflächen ebenfalls nicht betroffen sein, da weiterhin genügend umliegende Flächen, insbesondere auch für die vom Wegfall betroffenen Weinbaubetriebe, zur Verfügung stehen und weil durch die Planung nur eine Anbaufläche von geringfügiger Größe wegfällt.

4.2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist aufgrund des ausschließlichen Wegfalles vorhandener Nutzpflanzen (Weinreben) in geringer Flächengröße nicht mit einer deutlichen Beeinträchtigung des vorhandenen Arten- und Biotopotentials zu rechnen.

Die als Entwicklungsziel formulierte Randeingrünung des Gebiets mit standortgerechtem Großgrün wird durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht, die bereits bestehenden Strukturen bleiben erhalten und werden ergänzt.

4.2.1.3 Schutzgut Tier

Wie beschrieben, ist die Bedeutung der Weinbaufläche für die örtliche Fauna relativ gering. Durch die Überbauung wird ein Teil des Plangebietes versiegelt und hat daher für die heimische Tierwelt keine nennenswerte Bedeutung mehr.

Durch den Erhalt und die Ergänzung der innergebietslichen, am Gebietsrand gelegenen Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, werden das Grünvolumen und die Strukturvielfalt weiter zunehmen. Insbesondere bleiben diese Grünstrukturen als Lebensraum für die örtliche Kleintierwelt bestehen und werden sich durch die Ergänzung weiterentwickeln, so dass es hier zu einer Verbesserung der Artenvielfalt kommen wird. Die typischen Arten der Feldflur werden auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verdrängt.

4.2.1.4 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind in Teilen durch die vorhandenen Gebäude und die Erschließungsflächen bereits versiegelt.

Bei den landwirtschaftlich (Weinbau) genutzten Flächen handelt es sich um offene Böden. Allerdings hat der intensive Weinbau spürbare Auswirkungen auf die Bodenstruktur und durch Düngemittel- und Biozidausbringung kommt es zu einer Anreicherung im Boden oder gar zu einer Auswaschung dieser Stoffe in das Grundwasser. Insofern ist den landwirtschaftlich genutzten Böden im Gebiet nur eine mittlere bis geringe Natürlichkeit zuzuordnen.

Vorbelastungen für die Böden in Straßennähe (L 455) resultieren aus deren Betrieb und den damit verbundenen Schadstoffimmissionen.

Als zusätzlicher Eingriff ist im Wesentlichen die Versiegelung von Bodenflächen durch die Anlage von Zufahrten, Rangier- und Parkplätzen sowie die Errichtung der geplanten Gebäude zu nennen.

Durch Bodenabtrag, Um- und Überlagerung wird aufgrund der absehbaren Geländeneivellierungen auch ein Teil des nicht direkt überbauten Bodens in Mitleidenschaft gezogen werden, so dass zumindest zeitweise auch dort Beeinträchtigungen auftreten.

Der Verlust des landwirtschaftlichen Ertragspotenziales auf einem von Natur aus ertragreichen und somit für eine extensive, nachhaltige Nutzung sehr gut geeigneten Standort, ist mit entsprechender Gewichtung ebenfalls in die Abwägung einzubringen. Angesichts der Tatsache, dass in unmittelbarer Umgebung große Gebiete mit gleich guten und zum Teil sogar noch besseren Voraussetzungen für die Nahrungsmittelproduktion existieren, aufgrund der Wegfalls einer Fläche von relativ gesehen nur sehr geringfügiger Größe und aufgrund der festgestellten Vorbelastung erscheint der Verlust verkraftbar.

4.2.1.5 Schutzgut Wasser

Für den unversiegelten Flächenanteil im Gebiet kann, von den Belastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung (Weinbau) abgesehen, noch von einem weitgehend ungestörten Wasserhaushalt ausgegangen werden.

An dem westlichen Gebietsrand ergeben sich bereichsweise Vorbelastungen aus dem Betrieb der Landesstraße (L) 455. Abrieb und Schadstoffe, die mit dem abfließenden Niederschlags-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“ Ortsgemeinde Hohen-Sülzen

wasser in Gräben und Bäche gelangen, können eine hohe Belastung des Schutzguts Wasser darstellen.

Bedingt durch die bereits durch Gebäude und Erschließungsfläche vorhandene Versiegelung, durch die große Mengen Wasser nicht mehr versickern können, sondern oberflächlich abfließen, ist bereits ein erhöhter und konzentrierter oberflächlicher Abfluss des Niederschlagswassers vorhanden, der unter Umständen auch zu einer Verunreinigung und hydraulischen Belastung des Wasserhaushaltes im Boden und von nahegelegenen Gewässern führen kann.

Der bereits geringe Beitrag des Gebietes zur Grundwasserneubildung wird weiter abnehmen. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße, die zur Realisierung des Vorhabens neu versiegelt wird, erscheint die zusätzlich entstehende Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser jedoch vernachlässigbar.

4.2.1.6 Schutzgut Luft / Klima

Die mikroklimatischen Verhältnisse im Planungsraum sind durch die intensive Weinbaunutzung im Gebiet sowie durch die bereits vorhandenen, bebauten Flächen und Erschließungsflächen (Erwärmung der Gebäude und versiegelten Flächen und daraus resultierende Verschiebung der Klimaparameter in Extrembereiche) bereits spürbar verändert.

Der unbebaute Bereich im Plangebiet ist Teil eines ausgedehnten Gebietes von kalt- und frischluftproduzierenden Flächen in der Umgebung von Hohen-Sülzen. Die geplante Versiegelung reduziert dieses Potential auf Grund ihrer geringen Flächengröße nur marginal. Eine spürbare lokale Wärmeinsel wird nicht entstehen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von flächenhaften Luftströmungen aus verschiedenen Richtungen und mit unterschiedlichen Stärken. Die Bebauung wird zwar als Strömungshindernis wirken, die resultierenden Turbulenzonen beeinflussen aber keine Siedlungsbereiche.

Negative lufthygienische Folgen sind nicht zu erwarten.

4.2.1.7 Schutzgut Landschaft

Mit der Errichtung neuer Gebäude wird das Landschaftsbild sichtbare Veränderungen erfahren. Zur Minderung dieser Beeinträchtigung werden die vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen an den Gebietsrändern erhalten und ergänzt. Zudem wurde auf eine verträgliche Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhen geachtet.

Da es sich bei den derzeitigen Weinbauflächen ohnehin nur um einen Bereich mit geringem Erholungspotential handelt, und ähnliche (Landschafts-) Rahmenbedingungen im direkten Umfeld weiterhin vorhanden sind, kann der Verlust der derzeitigen Situation jedoch als „vertretbar“ eingestuft werden.

4.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter

Da es nachzeitigem Wissenstand im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturgüter gibt, sind auch keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.2.1.9 Schutzgut Sachgüter

Von finanzieller Bedeutung sind im Plangebiet die landwirtschaftlichen Nutzflächen (Weinbau). Die hier angebauten Nutzpflanzen und deren Früchte (Weinbeeren) können nach der Ernte gewinnbringend verkauft oder weiterverarbeitet werden. Außerdem besitzen die Flächen einen an ihre Größe und ihren Ertragswert angepassten Besitzwert.

Die Flächen als Bewirtschaftungsgrundlage für den Weinbau stehen nach einer erfolgten Bebauung zwar nicht mehr zur Verfügung, dafür erhalten die Grundstückseigentümer bebaubare Flächenanteile mit einem vielfach höheren Besitzwert.

4.2.2 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Als bedeutendste Eingriffe im Planungsgebiet sind zum einen die großflächige Versiegelung und zum anderen die nachhaltigen Veränderungen am Landschaftsbild zu nennen.

Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, das Mikroklima oder den Arten- und Biotopschutz sind im Planungsraum nicht ausgleichbar.

Nachfolgend werden die Eingriffe den zur Kompensation vorgesehenen Maßnahmen gegenübergestellt. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt und dargestellt. (V=Vermeidungs-, A=Ausgleichs-, E=Ersatz-, S=Schutz- und G=Gestaltungsmaßnahme)

- V1 Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen helfen, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren.

- V3 Verwendung von umwelt- und insektenfreundlichen Lampen

Die Irritation von Insekten durch Lichtemission in den Außenbereich wird durch die Verwendung umwelt- (insekten-) freundlicher LED-Leuchtmitteln in der Straßenbeleuchtung im Gebiet vermieden.

- A1 Private Grünflächen PG-1 / PG-2

In Ergänzung zu den bereits bestehenden privaten Grünflächen mit standortgerechtem Baumbestand auf den drei Flächen an der westlichen Seite des Plangebietes werden zwei weitere Flächen zur Anpflanzung von Gehölzpflanzgut mit einer Fläche von insgesamt 1.021 m² festgesetzt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“
Ortsgemeinde Hohen-Sülzen

Neben der Schaffung von ökologisch wertvoller Flora mit entsprechender Ausgleichsfunktion für die entstehende Versiegelung direkt am Standort wird so auch ein behutsamer Übergang der vorhandenen, bebauten Fläche zur freien Landschaft hin realisiert.

- G1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Zur Durchgrünung und Sicherung ökologischer Mindestfunktionen müssen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch gestaltet und dauerhaft Instand gehalten werden. Je 500 m² privater Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, gebietsheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. Ergänzend tragen diese Pflanzflächen auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

- S1 Private Grünfläche PG-3

Auf den als Private Grünfläche „PG-3“ festgesetzten Flächen werden die vorhandenen, standorttypischen Bäume und Sträucher nachhaltig gesichert. Eine Entnahme kann nur durch eine entsprechende Ersatzpflanzung unter Einhaltung einer Mindestpflanzqualität erfolgen.

Neben dem Erhalt von ökologisch wertvoller Flora mit entsprechender Ausgleichsfunktion für die entstehende Versiegelung direkt am Standort wird so auch ein behutsamer Übergang der vorhandenen, bebauten Fläche zur freien Landschaft hin realisiert.

- S2 Erhalt von Bäumen

Durch die Festsetzung werden die fünf, bereits vorhandenen standortgerechten Bäume im Bereich der Bedarfsstellplätze nachhaltig erhalten.

- S3 Festsetzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche

Durch die Festsetzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche an der Landesstraße (L) 455 werden die vorhandenen Gehölz- und Baumstrukturen, die in den Bereichen ihren Standort haben, in denen keine Ein- bzw. Ausfahrt zulässig ist geschützt.

4.2.3 Flächenbilanz zu Eingriffen und den Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bestand:	8.605 m²	100,0 %
- Gebäude und versiegelte Hofflächen	2.614 m ²	30,4
- Private Grünflächen (Grünanlagen, Rasen)	2.340 m ²	27,2
- Verkehrsflächen Wirtschaftswege (befestigt)	830 m ²	9,6
- Weinbaufläche	2.820 m ²	32,8
Planung:	8.605 m²	100,0 %
- Mischgebietsfläche	4.414 m ²	54,2
<i>Mischgebietsfläche bebaubar</i>	3.531 m ²	43,3
<i>Mischgebietsfläche nicht bebaubar</i>	883 m ²	10,8
- Verkehrsflächen <i>Wirtschaftswege (befestigt)</i>	830 m ²	10,2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“
Ortsgemeinde Hohen-Sülzen

-	Private Grünflächen PG-1/ PG-2	1.021 m²	12,5
-	Private Grünflächen PG-3 (Bestand)	1.664 m²	20,4
-	Wiesenfläche (Bedarfparkplatz)	676 m²	8,3
Zulässige neue Flächenversiegelung:		4.361 m²	-
-	Mischgebietsfläche bebaubar	917 m²	
Mögliche Flächenentsiegelung:			-
-	Keine		
Ausgleichsmaßnahmen intern:		1.021 m²	-
-	Private Grünflächen PG-1/ PG-2	1.021 m²	
Defizit/Bedarf an externer Ersatzfläche		0 m²	-

4.3 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung

Die Ausweisung des Gebietes ist aufgrund der Art der Maßnahme trotz der Inanspruchnahme nahezu ausschließlich bereits vorbelasteter oder ökologisch geringwertiger Flächen vor allem in Hinblick auf die zulässige Neuversiegelung mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden.

Die Kompensation für die neu entstehende Versiegelung wird jedoch direkt am Standort durch das Anlegen neuer, ökologisch wertvoller Grünflächen mit standortgerechtem, gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen.

Das Landschaftsbild erfährt durch das Vorhaben aufgrund der Planung, die ausschließlich die Errichtung eines einzigen Gebäudes, im Verhältnis zur bereits vorhandenen Bebauung in Bezug auf das Maß in eher als geringfügig zu bezeichnender Größe, vorsieht, nur eine marginale Veränderung.

Insgesamt sind im Zuge der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs keine verbleibenden, erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Beeinträchtigung der Naturraumpotenziale kann bei entsprechender Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen minimiert, ausgeglichen oder weitgehend kompensiert werden. Landschaftspflegerische Aspekte stehen der Durchführung der Maßnahme somit nicht entgegen.

5. Begründung der Planinhalte:

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl -GRZ- wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,2 (auf bis zu 0,8) ist zulässig.

Außerdem werden Regelungen bezüglich der maximalen Gebäudehöhen getroffen.

Begründung:

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,6 (bei einer begrenzten Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO um 0,2) erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie zum Schutz des Landschaftsbildes und entspricht den Regelungen des § 17 BauNVO für ein Mischgebiet (MI).

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Ortsbild, beeinträchtigt werden können. Damit sich die Gebäude in die bestehende Bebauung weitestgehend einfügen, wurden maximal zulässige Firsthöhen bzw. bei Flächdächern Gebäudehöhen festgesetzt.

Eine Einschränkung der Vorhaben der zukünftigen Bauherren ist durch die getroffenen Festsetzungen nur geringfügig vorhanden. Sollten die Festsetzungen trotzdem zu restriktiv für Bauherren sein, so sollte eine fachgerechte Planung und Architektur hier in den meisten Fällen zu Lösungen führen.

5.1.2 Bauweisen, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Innerhalb des Plangebiets gilt nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise soll die vorhandene Gebäudesituation bei der Realisierung des geplanten Vorhabens berücksichtigen und ein städtebaulich geordnetes Bild im Gebiet gewährleisten.

5.1.3 Festsetzung der Ein- und Ausfahrten

Festsetzung im Bebauungsplan:

Die Einfahrt in und die Ausfahrt aus dem Plangebiet sind nur in dem gekennzeichneten Bereich zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung der Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet minimiert durch klare Abgrenzung des Verkehrsbereiches das Gefahrenpotenzial beim Ein- und Ausscheren auf die Landesstraße (L) 455 und erhöht die Übersicht über die Verkehrssituation in diesem Bereich für alle Verkehrsteilnehmenden.

Zudem wird die vorhandene Gehölz- und Baumstruktur, die in den Bereichen, in denen keine Ein- und Ausfahrt zulässig ist vorhanden sind, geschützt.

5.1.4 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Private Grünfläche PG-1

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung „PG-1“ wird eine Anlage einer extensiven Streuobstwiese festgesetzt, sodass auf der Gesamtfläche ein Baum je 150 m² zu stehen kommt.

Private Grünfläche PG-2

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung „PG-2“ wird die Anlage einer extensiven Wiese mit Anpflanzung von insgesamt mindestens 3 Bäumen II. Ordnung gem. der beiliegenden Pflanzempfehlungsliste festgesetzt.

Private Grünfläche PG-3

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung „PG-3“ ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit autochthonen Ersatzpflanzungen mit entsprechender Pflanzqualität zu ersetzen.

Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung (als "zu erhalten") gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Private Freiflächen

Je 500 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein gebietsheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm, die in der beiliegenden Pflanzenliste aufgeführt sind, an-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“ Ortsgemeinde Hohen-Sülzen

zupflanzen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind, insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

Pflanzwahl/Pflanzqualität

Gemäß § 40 BNatSchG darf in der freien Natur nur noch autochthones Pflanzmaterial ausgebracht werden. Das Gehölzpflanzgut (Sträucher und Bäume I. und II. Ordnung, in der Mindestqualität als Hochstamm STU 12/14 cm bzw. bei den Sträuchern, lei. Str. 80 -100 cm) muss gebietseigen sein und dem Vorkommensgebiet Nr. 4 "Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben" entstammen. Die für die einzelnen Baumarten hierbei gültigen forstlichen Herkunftsgebiete innerhalb des Vorkommensgebiet Nr. 4 sind zu beachten. Die Auswahl der Baumart hat sich zudem an der Gehölzartenliste des Landkreises Alzey-Worms zu orientieren. Zur extensiven Entwicklung der Dauergrünlandflächen ist eine Einsaat mit gebietseigenem standortangepasstem Regiosaatgut aus dem Produktionsraum Nr.6 "Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben, unter Beachtung der nachfolgenden Zeitvorgabe vorzunehmen. Frühjahrseinsaat: spätestens bis zum 15.05. / Herbstseinsaat: spätestens bis Anfang Oktober.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen als Ausgleich für die auf der Fläche entstehenden Versiegelungen und zur Attraktivitätssteigerung des Gebietes. Dabei sollen Nadelgehölze nur untergeordnet angepflanzt werden, um so den standorttypischen, gebietsheimischen Pflanzen zur Steigerung der ökologischen Qualität und zur Aufwertung des Erscheinungsbildes der Ortsgemeinde, den Vorrang zu gewähren.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen § 88 (1) Nr. 1 LBauO

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Materialien im Dachbereich

Bei geneigten Dächern von Haupt- und Nebengebäuden sind glasierte und reflektierende Dacheindeckungen, unabhängig vom Farbton, nicht zulässig.

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

Ausführung der Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und mit einer Böschungsneigung von maximal 45 Grad, dies entspricht einem Verhältnis von der Länge des Böschungsfußes zur Höhe von 1 zu 1, zulässig. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“ Ortsgemeinde Hohen-Sülzen

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m, von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche ausgehend, zulässig. Es sind keine reflektierenden Materialien zu verwenden.

Die in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz festgesetzten Regelungen für Einfriedungen sind zu beachten.

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.

Begründung:

Die Dachlandschaft und das Ortsbild in Hohen-Sülzen spielen eine entscheidende Rolle für die Attraktivität der Gemeinde zum Wohnen und Leben. Um hier Störwirkungen, beispielsweise durch reflektierende Dacheindeckungen oder blinkende Werbetafeln, zu minimieren, wurde dementsprechend Festsetzungen getroffen.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7 Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung	Ha	% (gerundet)
Fläche des Geltungsbereiches	0,86	100
Bruttobaufläche	0,44	51,2
Verkehrsflächen, Wirtschaftswege	0,08	9,3
Wiesenfläche (Bedarfparkplatz)	0,07	8,1
Private Grünfläche PG-1/ PG-2	0,10	11,6
Private Grünfläche PG-3	0,17	19,8

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“ Ortsgemeinde Hohen-Sülzen

8 Pflanzempfehlungsliste

<u>Auszug aus der Pflanzempfehlungsliste der Kreisverwaltung Alzey-Worms, Standort 4:</u>		
Tiefgründige, gut wasserversorgte, jedoch nicht grundwasserbeeinflusste Löß-, Lößlehm- und Mergelböden, meist in mehr oder weniger ebener Lage.		
Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Acer campestre Feldahorn	Berberis vulgaris Berberitze
Acer platanoides Spitzahorn	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Aesculus hippocastanum Roskastanie	Malus silvestris Wildapfel	Corylus avellana Hasel
Fagus sylvatica Rotbuche	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior Esche	Pyrus pyraeaster Wildbirne	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Juglans regia Walnuss	Sorbus domestica Speierling	Prunus spinosa Schlehe
Quercus robur Stieleiche	Sorbus torminalis Elsbeere	Rosa canina Hundsrose
Tilia cordata Winterlinde	Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere	
Ulmus laevis Flatterulme		

Hinweis: Gemäß § 40 BNatSchG darf in der freien Natur nur noch autochthones Pflanzmaterial ausgebracht werden. Das Gehölzpflanzgut (Sträucher und Bäume I. und II. Ordnung, in der Mindestqualität als Hochstamm STU 12/14 cm bzw. bei den Sträuchern, lei. Str. 80 -100 cm) muss gebietseigen sein und dem Vorkommensgebiet Nr. 4 "Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben" entstammen. Die für die einzelnen Baumarten hierbei gültigen forstlichen Herkunftsgebiete innerhalb des Vorkommensgebiet Nr. 4 sind zu beachten. Zur extensiven Entwicklung der Dauergrünlandflächen ist eine Einsaat mit gebietseigenem standortangepasstem Regiosaatgut aus dem Produktionsraum Nr.6 "Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben, unter Beachtung der nachfolgenden Zeitvorgabe vorzunehmen. Frühjahrseinsaat: spätestens bis zum 15.05. / Herbstseinsaat: spätestens bis Anfang Oktober.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146, 2147) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. I S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG)**
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021 geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“ Ortsgemeinde Hohen-Sülzen

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
In der Fassung vom 06. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 /GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt §§ 5 und 9 geändert, §§ 11a und 36a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	28.01.2021
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	17.09.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)		
Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit dem Schreiben	vom	08.09.2021
Frist – 1 Monat -	bis	28.10.2021
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	16.12.2021
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	19.01.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	17.09.2021
Zeitraum der Auslegung	von	28.09.2021
	bis	28.10.2021
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)		
Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit dem Schreiben	vom	12.07.2022
Frist – 1 Monat -	bis	26.08.2022
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	06.09.2022
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	13.09.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	15.07.2022
Zeitraum der Auslegung	von	26.07.2022
	bis	26.08.2022
Annahme der geänderten Planfassung und Satzungsbeschluss	am	06.09.2022
Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB)		
durch die Kreisverwaltung Alzey-Worms	am	30.01.2023
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	10.02.2023
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	10.02.2023

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung am 10.02.2023 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung, Alzeyer Straße 15, während der Dienststunden einsehbar ist.

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG (§ 10 Abs. 4 BauGB)

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Ein detaillierter Umweltbericht ist Teil der Begründung. Zudem wurden eine Pflanzliste sowie ein Bodengutachten erstellt, die Bestandteil des Bebauungsplans sind.

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

- Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten in gepflasterter oder wassergebundener Bauweise
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen und überbaubaren Grundstücksfläche
- Erhalt von vorhandenen Bepflanzungen und besonders Gehölzen
- Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzgebote auf privaten Grundstücken
- Eingrünung des Gebietes durch Erweiterung einer extensiven Streuobstwiese im Nordosten sowie Neuanlage einer extensiven Wiese mit Gehölzpflanzungen im Osten des Plangebietes (s. Maßnahmen PG-1 und PG-2 im Bebauungsplan)
- Festlegung der Pflanzenwahl und Pflanzqualität (autochthones Pflanzmaterial)

In den Hinweisen berücksichtigt insbesondere folgende Punkte die Umweltbelange:

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone
- Vermeidung von Schmutzwasser
- Freiflächenplan
- Schutz von Gehölzbeständen
- Allgemeiner Schutz von Tieren
- Bodenschutz
- Archäologische Funde
- Altlasten
- Grenzabstände von Pflanzen
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Einsatz regenerativer Energien

2. 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 öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.09.2021 bis einschl. 28.10.2021 statt. Während dieser Zeit sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

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

Mit dem Schreiben vom 08.09.2021 wurden 63 Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 28.10.2021 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 25 Stellungnahmen eingegangen, wobei 13 Stellungnahmen abwägungsrelevant waren.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“ Ortsgemeinde Hohen-Sülzen

Abwägung der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 BauGB:

Ebenfalls mit dem Schreiben vom 08.09.2021 wurden 6 Nachbargemeinden bis zum 28.10.2021 um Stellungnahme gebeten. Es ist eine Stellungnahme eingegangen. Bedenken und Anregungen wurden nicht mitgeteilt.

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

- Der Begriff „Flachdachattika“ wurde durch die „Gebäudehöhe im Dachrandbereich“ geändert
- Die vorangegangenen Fachbeiträge Naturschutz wurden ausgewertet und entsprechend berücksichtigt

In der **Planzeichnung des Bebauungsplans** wurde die Ausgleichsfläche PG-1 vergrößert und die Bezeichnungen der festgesetzten Grünflächen gem. dem Text angepasst.

Im **Vorhaben- und Erschließungsplan** wurde das Luftbild ausgeblendet. Zudem wurde der Punkt „Gästehaus (Planung)“ an den Entwurf des Architekten angepasst.

Sonstige Informationen/ Fachgutachten

- städtebaulicher Vertrag zur Nutzung und Instandhaltung des Wirtschaftsweges
- Bodengutachten bzgl. Versicherung und Schadstoffgehalt
- Flächen außerhalb des Plangebietes sind von Starkregenabfluss aus Außengebieten betroffen, dies ist im Zuge der Genehmigungsplanung zu beachten
- Hinweise des Landesbetrieb Mobilität Worms im Zuge der Genehmigungsplanung zu beachten

Sonstige Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung

- Hinweise zum „Wasserdruck und Löschwasser“ wurden aktualisiert
- Hinweise bzgl. „Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände“ wurden hinzugefügt
- Hinweise zum „Niederschlags- und Schmutzwasser“ wurden geändert
- Das Verbot zur Anpflanzung großkroniger Bäume wurde aus der Planung entfernt

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.07.2022 bis einschl. 26.08.2022 statt. Während dieser Zeit sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gästehaus Nettelbeck“ Ortsgemeinde Hohen-Sülzen

Mit dem Schreiben vom 13.07.2022 wurden 63 Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 26.08.2022 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 19 Stellungnahmen eingegangen.

Abwägung der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 BauGB:

Mit dem Schreiben vom 13.07.2022 wurden 6 Nachbargemeinden bis zum 26.08.2022 um Stellungnahme gebeten. Es ist eine Stellungnahme eingegangen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgetragen.

In den **textlichen Festsetzungen** des Bebauungsplans wurde nichts geändert.

In der **Planzeichnung des Bebauungsplans** wurde nichts geändert.

Im **Vorhaben- und Erschließungsplan** wurde die Legende um die Abtrennung zwischen den Bäumen und den Behelfsparkplätzen ergänzt. Zudem wurde eine Möglichkeit zum Umgang mit Niederschlagswasser im Plan ergänzt.

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

- Hinweise zum Punkt „Niederschlagswasser / Schmutzwasser“ wurden ergänzt
- Hinweise zum „Wasserdruck und Löschwasser“ wurden ergänzt

Sonstige Informationen/ Fachgutachten

- Flächen außerhalb des Plangebietes sind von Starkregenabfluss aus Außengebieten betroffen, dies ist im Zuge der Genehmigungsplanung zu beachten
- Die EWR Netz GmbH ist bei der Ausführungsplanung zu beteiligen
- Weitere Eingrünung im Süden sollte in Erwägung gezogen werden

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Gästehaus Nettelbeck als ehemaliger landwirtschaftlicher Aussiedlerhof bietet bereits seit vielen Jahren Gästezimmer für touristische Zwecke an. Da die Nachfrage durch den aufstrebenden Tourismus und ein verstärktes Interesse nach Naherholungsmöglichkeiten signifikant gestiegen ist und auch weiterhin eine positive Entwicklung zu erwarten ist, soll das bestehende Gästehaus dem Bedarf entsprechend um mehrere Zimmer in einem separaten Gebäude erweitert werden. Da diese Erweiterung nur in einem räumlich engen Kontext sinnvoll stattfinden kann, bestehen keine Planungsalternativen.