

# 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



## **BEGRÜNDUNG**

### **1 Allgemeines**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich**

Der Gemeinderat Wachenheim hat in seiner Sitzung am 15.11.2018 über die bauliche Weiterentwicklung beraten und beschlossen, den Bereich westlich des Bürgerhauses an der Harxheimer Straße bauleitplanerisch zu regeln und für eine gemischte Baufläche nutzbar zu machen. Neben der möglichen Ansiedlung von Kleingewerbe bzw. Dienstleistungsbetriebe“ soll noch eine weitere Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen werden, um hier eine Kindertagesstätte errichten zu können.

#### Lage und Größe

Das Plangebiet liegt südlich der B 47 (Harxheimer Straße) und westlich des Bürgerhauses.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,32 ha.

#### Geltungsbereich:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Wachenheim: Flur 1, Nrn.: 163, 164, 314/2, 315, 165, 355 und 316.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden  
durch die B 47

im Osten  
durch die östliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur 1, Nr. 314/2

im Süden  
durch eine Bahnlinie

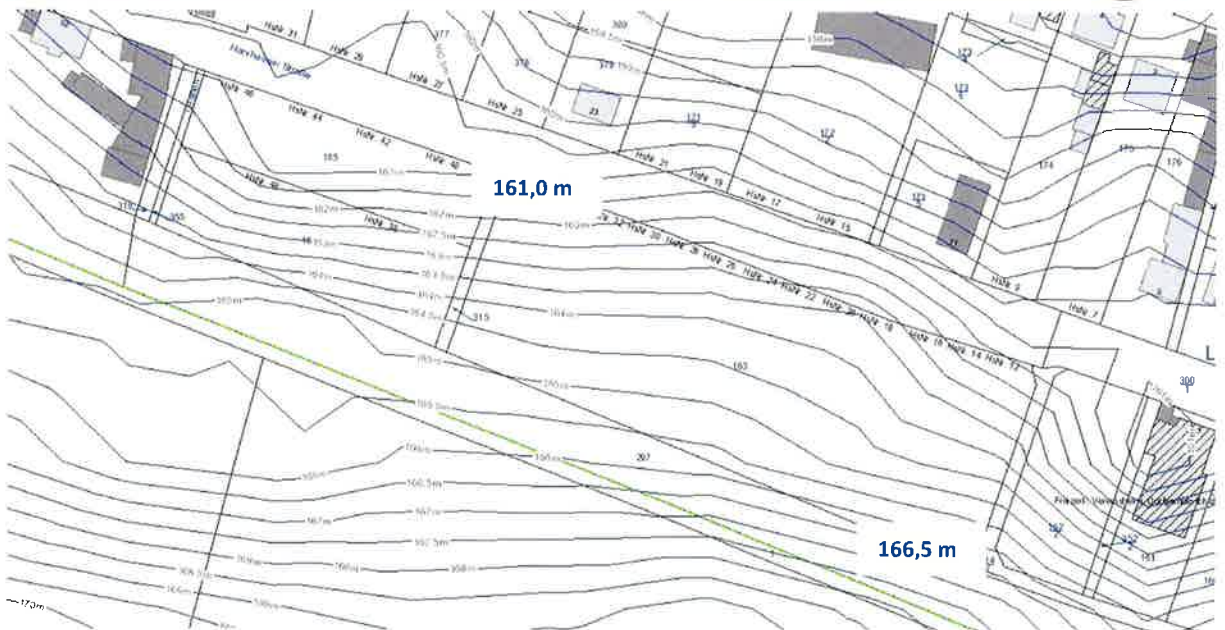
im Westen  
durch die westliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur 1 Nr. 162/2

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

#### **1.2 Topographie/Bodenverhältnisse**

Die längste Erstreckung von (Nord-) Westen nach (Süd-) Osten beträgt etwa 250 m, von Norden nach Süden ca. 58 m. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans umfasst ca. 1,32 ha.

Das Gelände fällt generell nach Norden ab. Sein tiefster Punkt liegt mit etwa 161,0 m +NN im Nordwesten. Der höchste Punkt liegt mit ca. 166,5m +NN im Südosten.



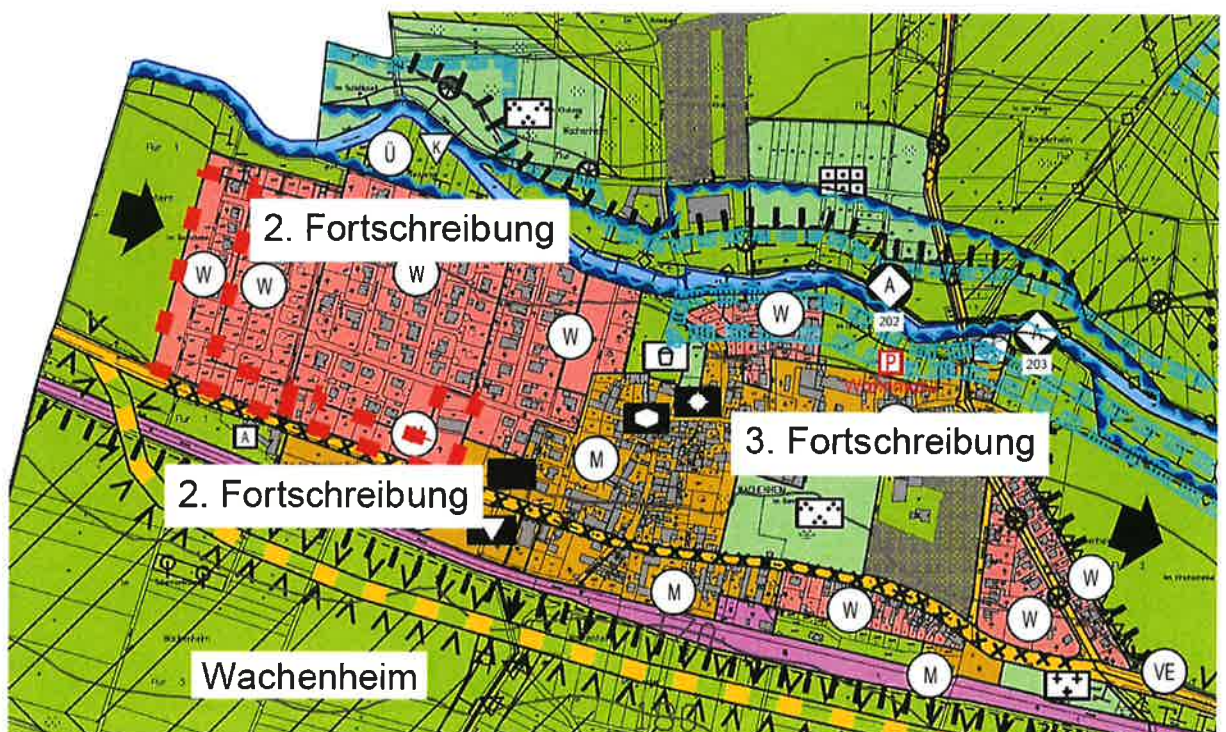
**Abb.:** Digitales Geländemodell (DGM) im überplanten Gebiet

Die im Plangebiet liegenden Flächen weisen eine relativ geringe Hangneigung auf und sind somit für die Ansiedlung von kleineren Dienstleistungsbetrieben gut geeignet.

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planung

Die Regionalplanung weist Wachenheim im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen – Nahe 2014 (ROP) als Eigenentwicklungsgemeinde aus. Den Planungsbereich weist der ROP als „Siedlungsfläche“ aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim ist das Gebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.



**Abb.:** Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Monsheim



**1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung**  
Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft von Westen nach Osten die Bundesstraße (B) 47 (Harxheimer Straße).

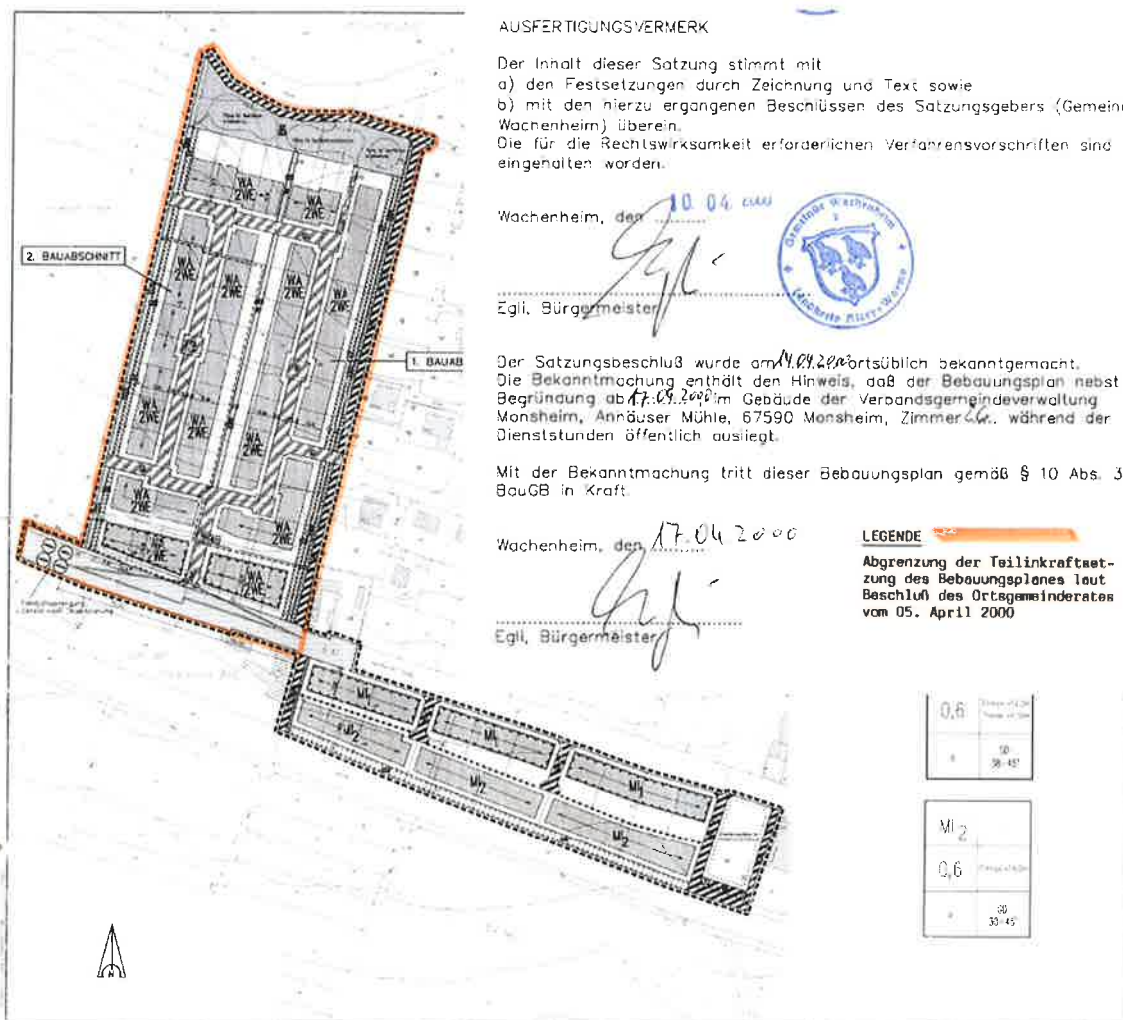
Südlich des Plangebietes befinden sich, in etwa parallel zur Bundesstraße verlaufend die Gleisanlagen der Deutschen Bahn (DB).

Östlich des Plangebietes ist als zentraler Bereich des Dorflebens zudem das Bürgerhaus der Ortsgemeinde mit einem öffentlichen Platzbereich, auf dem bei Veranstaltungen eine hohe Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden kann, vorzufinden.

Innerhalb des Gebietes sind keine Frei- oder Gasleitungen vorhanden.

Der Bereich liegt vollständig in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Bachstaden (I)“. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt vom 14.04.2000 wurde allerdings mit folgender Begründung, auf Grundlage des Beschlusses des Gemeinderates vom 05.04.2000, nur ein Teilbereich in Kraft gesetzt:

*„Aufgrund der noch zu erbringenden Ausgleichsverpflichtung hat der Ortsgemeinderat beschlossen, nur einen Teil des Bebauungsplans in Kraft zu setzen.“*



**Abb.:** Ausschnitt der 1. Ausfertigung der Planurkunde des Bebauungsplans „In den Bachstaden“ der Ortsgemeinde Wachenheim inkl. dem Ausfertigungsvermerk. Die Teilinkraftsetzung betrifft ausschließlich den orange-markierten Bereich



Somit hatte der betroffene Bereich nie Rechtskraft erlangt, so dass dieser Bebauungsplan nicht als Änderung, sondern als Neuentwicklung des Gebietes anzusehen ist. Dies gilt auch für den landespflegerischen Ausgleich im Zuge der Eingriffs- /Ausgleichsregelung.

## **2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung**

Der Bebauungsplan wird auf Grund einer erhöhten Nachfrage nach Baufläche, die auch die Ansiedlung von Dienstleistungs- / und Gewerbebetriebe mit geringem Flächenverbrauch ermöglicht in der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeinde Monsheim erforderlich. Die Ansiedlung weiterer Betriebe führt dabei zu neu entstehenden Arbeitsplätzen, die für die gesamte unmittelbar angrenzende Region von Bedeutung sind. Zudem soll eine gemeinsame, kommunale Kindertagesstätte für die Ortsgemeinden Mölsheim und Wachenheim entstehen.

Als Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme und die entstehende Versiegelung, sollen qualitativ und quantitativ umfängliche externe Ausgleichsmaßnahmen 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**

Für das Gebiet ist die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben mit kleinerem bis mittleren Flächenverbrauch in Kombination mit Wohngebäuden angedacht, wobei die genannten Betriebe die Wohnnutzung der nahegelegenen Wohnbebauungen im Norden und derer im geplanten Bereich nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen. Flächen- und Nutzungsansprüche sowie die Ansprüche an die Gebäudegestaltung sind für die einzelnen Betriebe sehr unterschiedlich. Um die notwendige Flexibilität zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan diese Erfordernisse bei der Festlegung der Planinhalte berücksichtigt.

Der Bebauungsplan trifft verschiedene Regelungen, die ein gestalterisches Einfügen der Bebauung in die Landschaft und in die bereits vorhandene, benachbarte Bebauung gewährleisten sollen. So werden Begrenzungen der Gebäudehöhen formuliert. Da die Gestaltung gewerblicher Gebäude maßgeblich durch die Funktionalität und die Wirtschaftlichkeit der Gebäude geprägt ist, werden diese Kriterien bei der Festlegung der Inhalte des Bebauungsplans zur Gestaltung der Bebauung einbezogen. Zudem muss der Übergang zwischen dem bebauten Bereich und der Landschaft durch festgesetzte Begrünung an dem Randbereich im Süden des Gebietes fließend und eine Abmilderung der Blickbeziehung zu den Fassaden der Gebäude von der Landschaft aus vollzogen werden.

Zudem soll eine kommunale Kindertagesstätte errichtet werden, die von den Gebäudehöhen und der Gestaltung ortsbild- und Landschaftsbildverträglich geplant und umgesetzt wird.

### **3.2 Erschließung Verkehr**

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine relativ gute regionale Verkehrsanbindung über die Bundesstraße (B) 47 (Harxheimer Straße), mit Anschlüssen an die Autobahn (A) 61 im Osten bei Pfeddersheim, die A6 im Süden bei Grünstadt und an die A63 im Westen bei Kirchheimbolanden aus.



Die interne Erschließung des Gebietes ist mittels privater Straßen angedacht, die nach Bedarf von den sich ansiedelnde Betrieben errichtet werden. Die Ein- und Ausfahrt in das Mischgebiet erfolgt über die Harxheimer Straße.

Die Erschließung für die Kindertagesstätte ist über die bereits bestehende Zufahrt zum vorhandenen Parkplatz am Bürgerhaus der Ortsgemeinde angedacht, so dass der Parkplatz später auch für den KITA-Betrieb genutzt werden kann.

### **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. Zum anderen soll eine kommunale Kindertagesstätte errichtet werden, die allerdings das Wohnen ebenfalls, insbesondere auf Grund der Öffnungszeiten ohne nennenswerten abendlichen oder gar nächtlichen Betrieb, nur in einem verträglichen Maße beeinträchtigen.

Der mit dem Baugebiet verbundene Verkehr wird über die Bundesstraße (B) 47 (Harxheimer Straße) abgeleitet, die bereits relativ hoch frequentiert wird.

Signifikante Emissionskonflikte, insbesondere zur nahegelegenen Wohnbebauung im Norden sind somit nicht zu erwarten.

Um die Verträglichkeit innerhalb des Gebietes mit den vorhandenen Lärmemissionsquellen (Bundesstraße, südliche Windkraftanlagen und Bahngleise) und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurde ein Schallschutzgutachten durch den Fachgutachter Herrn Prof. Dr. Peter Gordan erstellt, welches dem Bebauungsplan beiliegt. Entsprechend den Aussagen des Gutachtens sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Bauteil- und Grundrissfestsetzungen im Bebauungsplan formuliert.

### **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 Bundesstraße (B) 47.

Das ausgewiesene Gebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Das Plangebiet wird an das örtliche Gasversorgungsnetz der Gasversorgung Rheinhessen (GVR), mit Sitz in Nieder-Olm, 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. Anzustreben ist für die gewerblichen Bauherren die Brauchwassernutzung. Im Bebauungsplan wird auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen.



#### 4. Umweltbericht

##### 4.1 Beschreibung des Planvorhabens

###### 4.1.1 Angaben zum Standort

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt südwestlich der bebauten Ortslage von Wachenheim. Die Fläche wird intensiv ackerbaulich genutzt.

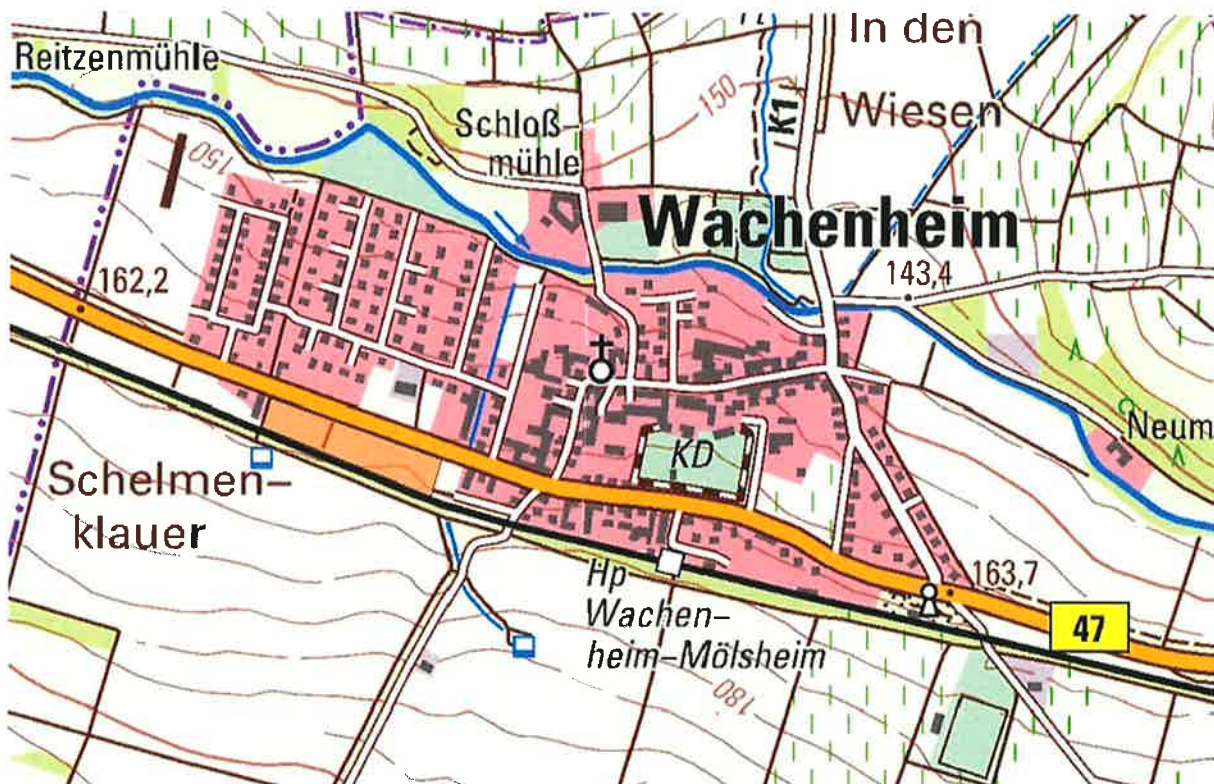


Abb.: Standort des Gebietes (orangene Markierung) anhand der Topografischen Karte



Abb.: Luftbild des überplanten Gebietes



#### **4.1.2 Art des Vorhabens**

Durch den Bebauungsplan soll Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben mit relativ geringem Flächenverbrauch die Möglichkeit der Ansiedlung gegeben werden, wobei auch verträgliches Wohnen in einem Mischungsverhältnis, dem dörflichen Charakter entsprechend etabliert werden soll. Hierdurch soll auch der Standort der gesamten Region sowie der Verbandsgemeinde zum Wohnen und Arbeiten, insbesondere durch Schaffung neuer Arbeitsplätze gesichert werden. Zudem soll eine kommunale Kindertagesstätte auf einer dafür vorgesehenen Fläche errichtet werden.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,32 ha, von der gemäß städtebaulichem Konzept ca. 0,73 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 und der Gemeinbedarfsfläche von ca. 0,58 ha auszugehen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen in Form von Wirtschaftswegen und dem geplanten Pflegeweg sind mit ca. 0,4 ha anzusetzen, wobei diese bereits bestehen und nur der Pflegeweg in wassergebundener Ausführung neu hergestellt wird.

#### **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 entspricht der in der BauNVO normierten Obergrenze für Mischgebiete.

Zur Eingrünung des zukünftigen Siedlungskörpers sind im Bebauungsplan verschiedene ökologische Entwicklungsflächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Neben stadtoökologischen Positivwirkungen (Durchgrünung, Verdunstungspotential) ist hierbei vor allem die gestalterische Aufwertung zu nennen.

Neben den Festsetzungen für öffentliche Grünflächen (Gehölzstreifen am südlichen Gebietsrand) beinhaltet die Satzung Regelungen über die Gestaltung und das zu integrierende Grünvolumen auf den privaten Bauflächen, die eingriffsminimierende Funktion haben.

#### **4.1.5 Bestandsbeschreibung**

Die vollständig unbebauten Flächen des Geltungsbereiches des vorgesehenen Bebauungsplans sind weitestgehend durch die intensive ackerbauliche Nutzung geprägt.

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





<b>Nutzungstyp</b>	<b>Ausprägung</b>
Siedlungsfläche	Nicht vorhanden
Erholungsflächen	Das landwirtschaftliche Wegenetz ist aus Sicht der Freizeitnutzung nur von geringer Bedeutung.
Landwirtschaftliche Nutzung	Intensive landwirtschaftliche Nutzung
Forstwirtschaftliche Nutzung	Keine Waldbestände vorhanden
Verkehr	Keine Erschließungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches, Erschließung über die Bundesstraße (B) 47 (Harxheimer Straße) im Norden
Ver- und Entsorgung	Keine Ver- und Entsorgungsbauwerke (Leitungen, Kanäle) 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 dar. Somit werden Arbeitsplätze gesichert und bereitgestellt.

Aufgrund der geringen Vielfalt bei der Flora und Fauna, haben die Ackerflächen 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**

Das Plangebiet stellt sich im östlichen und zentralen Bereich (ca. 2/3 der beplanten Fläche) als ruderalisiertes, brachgefallenes Grünland nährstoffreicher Ausbildung und steinigem Untergrund dar (Siedlungsbrachfläche). Im Übergang zur südlich angrenzenden Bahntrasse ist auf der gesamten Länge des Plangebietsrandes eine überwiegend naturnah ausgebildete Böschungshecke ausgebildet. Dort vorgelagert ist die vorhandene Wiesenfläche recht lückig bewachsen, was vermutlich auf den dort besonders steinigen Untergrund zurückzuführen ist. Östlich wird die Fläche durch eine Heckenpflanzung randlich des Grundstücks des Bürgerhauses eingerahmt. Am südöstlichen Gebietsrand im Übergang zur vorhandenen Bahntrasse ist auf wenigen Quadratmetern kleinflächig Brombeerbewuchs ausgeprägt.

Im Böschungsbereich zur B47 / Harxheimer Straße (nördlicher Plangebietsrand) ist auf ca. 45 m Länge eine niedrige Baumhecke / Baumreihe vorhanden. Am nordöstlichen Plangebietsrand ist ein alter, bereits abgängiger Obstbaum mit ca. 30 cm Brusthöhenstammdurchmesser sowie einer einzelnen Höhlung im oberen Stammbereich vorzufinden (Koordinaten UTM (ETRS 89): 439.557,22; 5.498.592,02). An diesen schließen weitere Strauchpflanzungen an.

Der westliche Plangebietsbereich wird durch intensiv genutztes Ackerland geprägt, welches westlich und östlich durch grasbewachsene Wirtschaftswege eingerahmt wird.



#### **4.1.6.3 Schutzgut Tier**

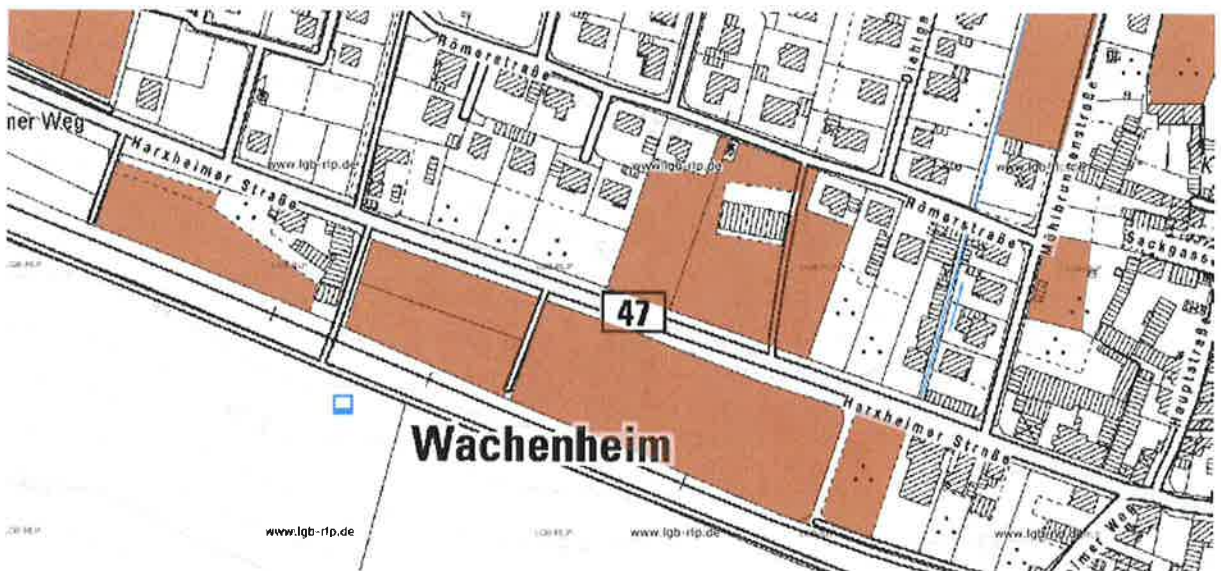
Es wurde durch ein Fachbüro ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, in dem, unter anderem durch faunistische Begehungen, das Vorkommen von betrachtungsrelevanten Arten, insbesondere die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) untersucht wurde. Dieser Fachbeitrag liegt dem Bebauungsplan bei.

Demnach sind durch die Nähe zu den Bahngleisen der Artenschutz für Zauneidechsen zu berücksichtigen. Zudem ist der vorhandene Höhlenbaum an der Bundesstraße (B) 47, der an der äußeren nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt als pot. Lebensraum für schützenswerte Vogelarten und Fledermäuse von Bedeutung.

#### **4.1.6.4 Schutzgut Boden**

Eine nahezu vollständige Versiegelungsfreiheit ist auf Grund der derzeitigen Nutzung als ruderalisiertes, brachgefallenes Grünland und Ackerland gegeben.

Allerdings ist durch die künstliche Nährstoffanreicherung (Düngung) und die Auswaschung in das Grundwasser ein nutzungsbedingter Eingriff in die belebte Oberbodenzone festzustellen. Aufgrund des nur leicht geneigten Reliefs sind gegenwärtig keine Eingriffe in die Oberflächengestalt festzustellen.



**Abb.: Bodenart (dunkelbraun= Lehm)**

**Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz;**

**[http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=6](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6); aufgerufen am 17.01.2020**

Das Schutzgut Boden kann von seinen natürlichen Funktionen im Plangebiet derzeit lediglich die Funktion als Standort für Kulturpflanzen übernehmen.

Der gesamte Planungsraum ist durch quartären Löss und Lösslehm geprägt.



Folgende Bodengroßlandschaft (BGL) werden für den Planungsraum angegeben:

<b><u>BGL-Nr.</u></b>	<b><u>Bodengroßlandschaft</u></b>	
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.

Gemäß der Bodenkarte von Rheinland-Pfalz, Blatt 6315 Worms-Pfeddersheim (Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Mainz, 1989), finden sich im Plangebiet vorherrschend tiefgründig humose Böden aus carbonathaltigem, feinbodenreichem Lockergestein (Braungrauer Tschernosem aus Löss) und nur stellenweise Pararendzina aus Löss.

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 Landwirtschaft nicht ausgeschlossen werden. So kann es zur Auswaschung eingesetzter Düngemittel und anderen Bioziden kommen.

Parallel zur westlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein offener Graben zwischen der Landwirtschaftsfläche und dem Wirtschaftsweg. Dieser stellt ein namensloses Gewässer III. Ordnung dar und ist nicht dauerhaft wasserführend.

Für das in gebietsnähe liegender Gewässer II. Ordnung (Pfrimm) liegen folgende Bewertungen vor:

Gewässergüte:

- Pfrimm 2005 mäßig belastet

Gewässerstrukturgüte:

- Pfrimm deutlich bis sehr stark verändert

Zum Grundwasser finden sich die folgenden Kenndaten:

Grundwasserlandschaft: Tertiäre Mergel und Tone

- 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 des Standortes zwischen bestehender Bebauung im Norden, Osten und Westen (Bürgerhaus), keine besondere Bedeutung.

Jahreszeitlich bedingt und auf Grund des mäßigen Pflanzvolumens, welches mit einem geringen Verdunstungspotential verbunden ist, tragen die ehemals ackerbaulich genutzten Flächen nur kurzzeitig zur Entstehung von Kaltluft bei. Somit kann bei den Flächen des Plangebietes siedlungsklimatisch und in Bezug auf mögliche Wärmeinselreduzierungen in bebauten Siedlungsbereichen von einer sehr geringen Bedeutung ausgegangen werden.

#### **4.1.6.7 Schutzgut Landschaft**

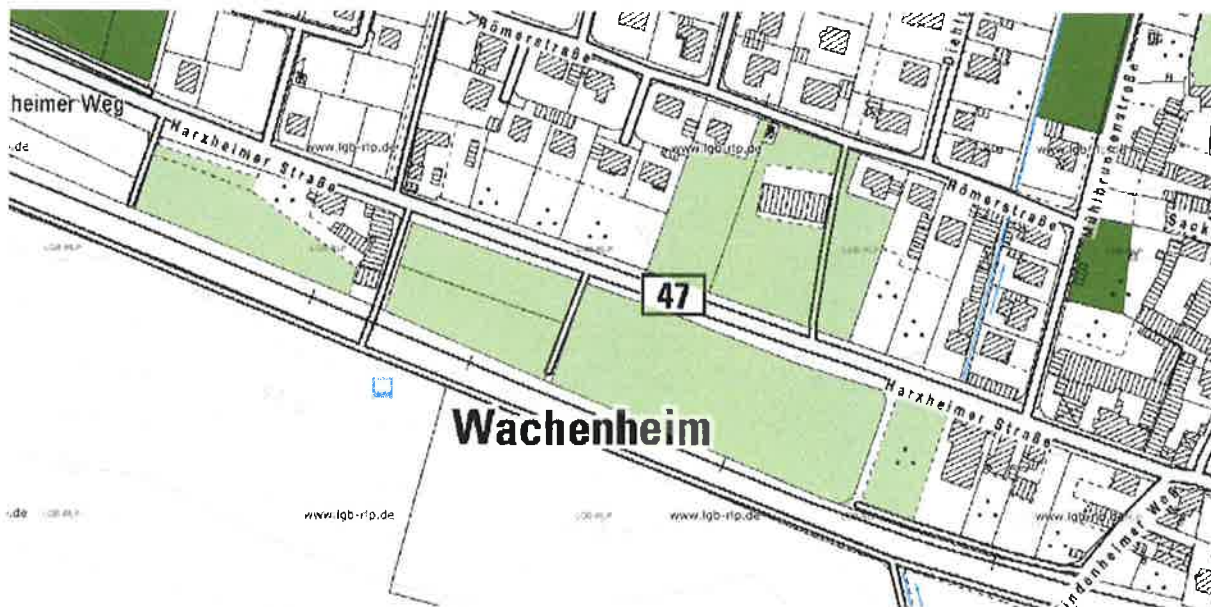
Für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion besitzt der betroffene Bereich lagebedingt sowie aufgrund weitgehend fehlender Strukturelemente im Umfeld nur eine geringe Bedeutung. Der Landschaftsraum hat keine Funktion für die wohnungsnaher Erholung und überregionale Funktionen oder touristische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

#### **4.1.6.8 Schutzgut Kulturgüter**

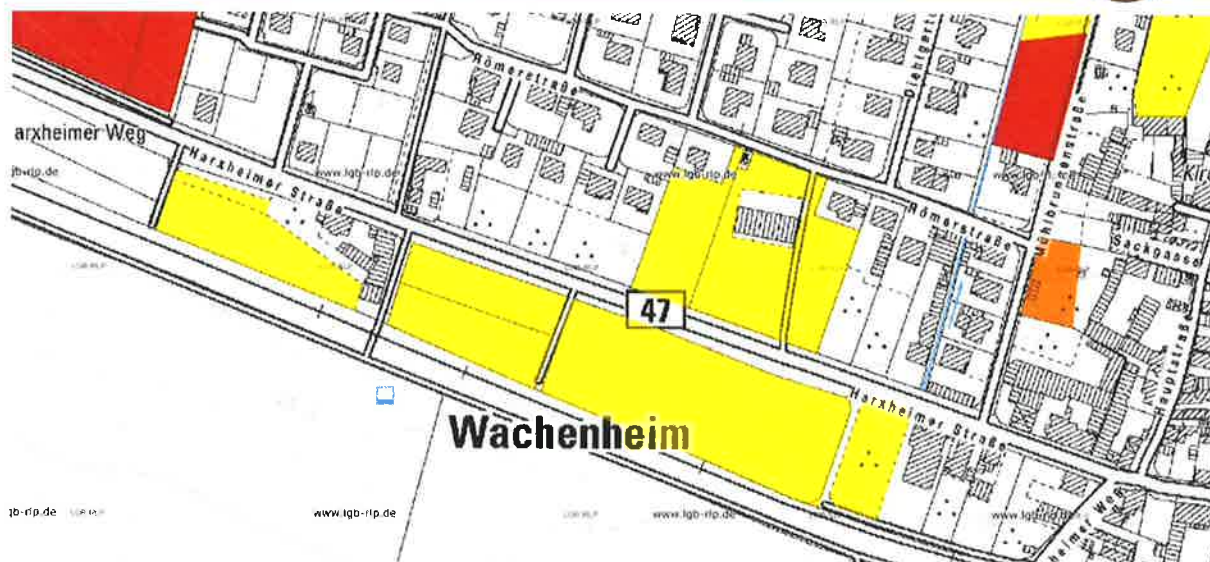
In dem Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Wissenstand keine Kulturgüter.

#### **4.1.6.9 Schutzgut Sachgüter**

Als Sachgüter sind im Geltungsbereich die ackerbaulich nutzbaren Betriebsflächen mit größtenteils hohem Ertragspotenzial und insgesamt mittlerem Bodenfunktionswert einzustufen, die außerdem auf Grund ihres großteiligen Zuschnitts aus betriebswirtschaftlicher Betrachtungsweise günstig zu bewirtschaften sind.



**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](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6); aufgerufen am 17.01.2020



**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](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6); aufgerufen am 17.01.2020*

#### **4.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen an dem untersuchten Standort von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, da durch die ackerbauliche Nutzung die anderen Sachgüter wie folgt beeinflusst werden:

- |                    |   |
|--------------------|---|
| Schutzgut Mensch:  | Intensive ackerbauliche Nutzung → geringer Aufenthaltswert mit fehlenden Landschaftselementen bzw. Abgrenzung als private Fläche → geringe Nutzungsintensität führt zur Vernachlässigung der Anbindung ans bestehende Wegenetz                        |
| Schutzgut Pflanze: | Landwirtschaftlich geprägte Vegetation → einseitige, durch Eutrophierung beeinflusste Pflanzendecke → Vernachlässigung von gliedernden, linearen Pflanzelementen → fehlende Habitatstrukturen   |
| Schutzgut Boden:   | Hohe Ertragsleistung des Bodens → zusätzliche künstliche Nährstoffzufuhr → Auswaschung in das Grundwasser bzw. natürliche Gewässer → künstliche Nährstoffanreicherung   |
| Schutzgut Wasser:  | Zusätzliche künstliche Nährstoffzufuhr → Auswaschung in das Grundwasser bzw. natürliche Gewässer → Beeinflussung des Bodenwasserhaushaltes bzw. der Gewässerqualität → Veränderung der Standortfaktoren → Verschiebung des natürlichen Artenspektrums |
| Schutzgut Klima:   | Geringes bis mäßiges Pflanzpotential → Geringes Verdunstungspotential → durch geringe Abstrahlung begünstigte Kaltluftproduktion → ungehinderter Kaltluftabfluss durch das Fehlen von linearem, gliedernden Pflanzvolumen                             |



Schutzgut Luft:	Fehlen von gliederndem, linearen Pflanzvolumen, ausgeräumte Schläge → günstiger Luftabfluss
Schutzgut Landschaft:	Große, ausgeräumte Schläge → geringe Gliederung → mäßige Einbindung in das Landschaftsbild im Übergangsbereich zur freien Landschaft

## **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**

Durch die Entwicklung des Baugebietes mit einer Mischung von Wohngebäuden und relativ kleinen bis mittelgroßen Dienstleistungs- bzw. Gewerbebetrieben, wird durch die Ansiedlung dieser ermöglicht, dass neue Arbeitsplätze für die gesamte Region geschaffen werden können.

Negativ ist zu bewerten, dass für die Bewohner der angrenzenden bestehenden Bebauung ein nahe gelegener Freiraum, mit allerdings sehr mäßigem Freizeitwert verloren geht und die Errichtung von Neubauvorhaben einerseits temporär mit Baustellen-Lärm verbunden und andererseits mittelfristig mit einer Zunahme an Verkehrsbelastungen durch Individualverkehr zu rechnen ist. Diese kann jedoch durch die Tatsache, dass das Gebiet über eine bereits stark, auch von Schwerlastverkehr, frequentierte Bundesstraße (B47) erschlossen wird, als vernachlässigbar angesehen werden.

#### **4.2.1.2 Schutzgut Pflanzen**

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist aufgrund der lediglich vorhandenen Nutzpflanzen im Plangebiet nicht mit einer deutlichen Beeinträchtigung des vorhandenen Arten- und Biotoppotentials zu rechnen.

Die als Entwicklungsziel formulierte Durchgrünung des Baugebietes mit standortgerechtem Großgrün wird durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht.

Die vorhandenen Grünstrukturen im Nordosten sind nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und liegen auf der Parzelle der Bundesstraße (B) 47. Diese bleiben vollständig erhalten. Zur Sicherung des dortigen Baum- und Gehölzbestandes werden die zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereiche in das Gebiet entlang der B 47 festgesetzt. Da die geplante KITA über die bereits vorhandene Anbindung des östlichen Bürgerhausparkplatzes an die B 47 erschlossen werden soll, wird entlang der geplanten Gemeinbedarfsfläche „KITA-Nutzung“ auf die Festsetzung eines Einfahrtsbereiches direkt von der Bundesstraße (B) 47 verzichtet, so dass die dortige Gehölzstruktur auch durch den Bau von pot. Einfahrten – die somit in diesem Bereich nicht zulässig sind - nicht gefährdet werden.

Die Grünstrukturen entlang der südlich des Gebietes verlaufenden Gleisanlagen der Deutschen Bahn liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und bleiben vollständig unberührt bestehen und werden durch einen Gehölzstreifen sogar ergänzt.



Es wird durch die Ausweisung des Baugebietes also ausschließlich ruderalisiertes, brachgefallenes Grünland und Landwirtschaftsfläche mit, aus ökologischer Sicht als nicht sehr wertvoll einzustufenden Betriebsflächen für den Anbau von landwirtschaftlichen Monokulturen beeinträchtigt.

Entsprechend wird auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes (Fachbeitrag Naturschutz) verzichtet.

#### **4.2.1.3 Schutzgut Tier**

Wie beschrieben, ist die Bedeutung der, teilweise brachliegenden Ackerfläche für die örtliche Fauna relativ gering. Durch die Überbauung werden große Teile des Baugebietes versiegelt und haben daher für die heimische Tierwelt keine nennenswerte Bedeutung mehr.

Durch die geplanten innergebietlichen Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, werden das Grünvolumen und die Strukturvielfalt deutlich zunehmen. Insbesondere die Pflanzstreifen am südlichen Rande des Plangebietes werden sich als Lebensraum für die örtliche Kleintierwelt entwickeln, so dass es hier zu einer Verbesserung der Artenvielfalt kommen wird. Die typischen Arten der Feldflur werden auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verdrängt.

Die im Fachbeitrag Artenschutz aufgeführten Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen und der Vögel / Fledermäuse sind auf Grund ihrer Art (technisch temporär) nicht zielführend im Bebauungsplan festzusetzen. Diese sind von den zukünftigen Trägern der einzelnen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Deshalb werden die Artenschutzmaßnahmen als verpflichtender Bestandteil in die Kaufverträge aufgenommen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Verlust von Nistplätzen im Höhlenbaum an der Bundesstraße (B) 47 sind nicht notwendig, da dieser durch Festlegung der Einfahrtsbereiche, bzw. dem Verbot zur Einfahrt im Bereich des Baumes, in jedem Falle bestehen bleibt.

#### **4.2.1.4 Schutzgut Boden**

Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen garantiert einerseits überwiegend offene Böden im Plangebiet, lediglich die Wirtschaftswege weisen Verdichtungen auf oder sind insbesondere in den Anbindungsbereichen an Straßen bereits versiegelt. Andererseits hat der intensive Ackerbau 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 Böden im Gebiet nur eine mittlere bis geringe Natürlichkeit zuzuordnen.

Vorbelastungen für die Böden in Straßennähe (B 47) 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 von Gebäuden und Anlagen zu nennen.

Lediglich in den Bereichen der im Gebiet liegenden Wirtschaftswege sind bereits vorbelastete Flächen betroffen, auf denen Veränderungen nur noch mit dem Faktor 0,8 bilanziert werden.



Durch Bodenabtrag, Um- und Überlagerung wird aufgrund der absehbaren großflächigen 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 und aufgrund der festgestellten Vorbelastung erscheint der Verlust verkraftbar.

Zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung stehen Maßnahmen zur Entsiegelung von Flächen an erster Stelle. Sofern dafür nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, können Ersatzmaßnahmen, die nutzungsbedingte Belastungen von Böden mindern, durchgeführt werden. Beispielweise können Ackerflächen in Grünland, Sukzessions- oder Gehölzflächen umgewandelt werden oder es wird eine Extensivierung vorhandener Nutzungen oder der Pflege vorgenommen.

#### **4.2.1.5 Schutzgut Wasser**

Für das Gebiet kann, von den Belastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung abgesehen, noch von einem weitgehend ungestörten Wasserhaushalt ausgegangen werden.

An dem nördlichen Gebietsrand ergeben sich bereichsweise Vorbelastungen aus dem Betrieb der Bundesstraße (B) 47. Abrieb und Schadstoffe, die mit dem abfließenden Niederschlagswasser in Gräben und Bäche gelangen, können eine hohe Belastung des Schutzguts Wasser darstellen.

Die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf sind, bedingt durch die Größe der versiegelten Fläche, erheblich, da große Mengen Wasser nicht mehr versickern können, sondern oberflächlich abfließen. Der erhöhte und konzentrierte oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers wird zu einer Verunreinigung und hydraulischen Belastung der nachfolgenden Gewässer führen.

Der Beitrag des Gebietes zur Grundwasserneubildung wird weiter abnehmen.

Zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung stehen Maßnahmen zur Entsiegelung von Flächen an erster Stelle. Darüber hinaus können nachteilige Auswirkungen auf nachfolgende Fließgewässer durch entsprechend geeignete Entwässerungsanlagen (z.B. Versickerung über die belebte Bodenzone) minimiert oder im Idealfall gänzlich vermieden werden.

#### **4.2.1.6 Schutzgut Luft / Klima**

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

Das Plangebiet ist eine Freifläche, die Teil eines ausgedehnten Gebietes von kalt- und frischluftproduzierenden Flächen in der Umgebung von Wachenheim ist. Die Versiegelung reduziert dieses Potential 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. Eine gute Durchlüftung im Plangebiet reduziert den Wärmeinseleffekt. Negative lufthygienische Folgen sind nicht zu erwarten.

Insgesamt führt die vorliegende Planung nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die klimatisch - lufthygienische Situation. Dies betrifft das Plangebiet und die klimarelevante Umgebung. Weitere Planungsempfehlungen werden nicht gegeben. Abschließend soll aber darauf hingewiesen werden, dass durch Bebauung weiterer Freiflächen in der Umgebung des Plangebiets stärkere Effekte ausgelöst werden können (Gefahr von Summenwirkungen).

Durch die vorgesehene Ansiedlung von kleineren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben wird es zwar zu einer Zunahme emittierter Luftschadstoffe kommen, aufgrund des guten Luftaustauschs im Gelände und in seiner Umgebung wird diese Zunahme aber nicht erheblich sein. Zudem sind ausschließlich relativ emissionsarme Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, so dass eine Verträglichkeit mit einer Wohnnutzung gegeben ist.

Zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung ergibt sich kein gesonderter Flächen- oder Maßnahmenbedarf. Alle anderen landschaftsplanerischen Kompensationsmaßnahmen übernehmen immer auch Funktionen für den Bereich Luft und Mikroklima.

#### **4.2.1.7 Schutzgut Landschaft**

Mit der Errichtung gewerblich genutzter Gebäude und Anlagen wird das Landschaftsbild nennenswerte und bereichsweise auch weithin sichtbare Veränderungen erfahren. Zur Minderung dieser Beeinträchtigung sollten die vorhandenen Gehölzstrukturen, insbesondere an dem südlichen Gebietsrand bei den Gleisen unbedingt erhalten bleiben.

Zudem wird durch einen Gehölzstreifen im Süden des Plangebietes, in Ergänzung zur vorhandenen Gehölzstruktur entlang der Bahnlinie, ein optisch behutsamer Übergang von der bebauten Ortslage und den neu entstehenden Gebäuden in die Landschaft geschaffen.

Das ohnehin nur geringe Erholungspotential des Raumes geht durch die neuen Ansiedlungen zwar komplett verloren, der Verlust ist aufgrund des sich nördlich in der Nähe befindlichen hochwertiger Erholungsraumes Pfrimmtal jedoch zu verschmerzen.

#### **4.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter**

Da es nach derzeitigem 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. Die hier angebauten Nutzpflanzen und deren Früchte können nach der Ernte gewinnbringend verkauft werden. Außerdem besitzen die Flächen einen an ihre Größe und ihren Ertragswert angepassten Besitzwert.



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

#### **4.2.2 Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Flächennutzungsplanung werden unter Berücksichtigung der Regionalplanung verschiedene Standorte geprüft und abschließend Entscheidungen für die zukünftige Entwicklung der Verbandsgemeinde und deren Ortsgemeinden getroffen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung geht es bei der Vermeidung darum, die Festsetzungen auf den Eingriffsgrundstücken auf eine möglichst schonende Behandlung von Natur und Landschaft auszurichten. Aufgrund der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gibt es keine besonderen ökologischen Faktoren, auf die im Rahmen der Bauleitplanung besonders zu reagieren wäre.

#### **4.2.3 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 neu gestaltet 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 neu gestaltet 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 Jahreszeitliche Rodungs- und Rückschnittsbeschränkungen

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung eventuell im Plangebiet brütender Vögel, ruhender Fledermäuse oder anderer Tierarten darf die Baufeldräumung/der Gehölzrückschnitt ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar ausgeführt werden.

Obwohl aktuell keine Hinweise auf Winterquartiere vorliegen, werden alle zur Rodung vorgesehenen Bäume mit geeigneten Höhlen und Spalten vor dem Fällen nochmals auf Tiervorkommen hin untersucht.

- V2 Sammeln und Nutzen von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst auf den Grundstücken zurückgehalten und gesammelt und an Stelle von Trinkwasser als Brauchwasser genutzt werden.



- V3 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.

- V4 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 Öffentlicher Gehölzstreifen

In Ergänzung zu den bereits bestehenden Gehölzstrukturen an der südlich des Plangebietes gelegenen Bahnlinie (auf der Parzelle der Gleisanlagen) wird ein Gehölzstreifen mit 4, 50 m Breite auf einer Fläche von 702 m<sup>2</sup> festgesetzt, so dass eine dreireihige Anpflanzung gebietsheimischer Pflanzen unter Einhaltung von artgerechten Abständen ermöglicht wird.

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

Auf Grund der fehlenden Bebaubarkeit und unter Abwägung der landwirtschaftlichen Interessen (vollständiger Erhalt der vorhandenen, nutzbaren Landwirtschaftsfläche in diesem Bereich) wird bei der im Bebauungsplan festgesetzten landwirtschaftlichen Fläche auf die Ausweisung eines Gehölzstreifens verzichtet.

- E1 Ökokontoflächen

Als bedeutendste Eingriffe im Planungsgebiet sind zum einen die großflächige Versiegelung zu nennen, zum anderen die nachhaltigen Veränderungen am Landschaftsbild. Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, das Mikroklima oder den Arten- und Biotopschutz sind im Planungsraum nur zu einem geringen Teil direkt ausgleichbar.

Lagebedingt sowie aufgrund der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse im Planungsraum kann der erforderliche Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild nur zu einem geringen Teil (702 m<sup>2</sup> Pflanzflächen an den südlichen Gebietsrand) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht werden.

Ergänzend werden deshalb Flächen des Ökokontos der Ortsgemeinde Wachenheim (in der Gemarkung Wachenheim) in Ansatz gebracht, die nachfolgend aufgeführt werden:



Flur	Parzelle	Fläche m <sup>2</sup>	Ausbuchung Datum	Ausbuchung Fläche m <sup>2</sup>	Ausbuchung in %	Ausbuchung KSP	Fläche gesamt m <sup>2</sup>
6	98/1	206					
6	98/2	2167					
		2373					<b>2373</b>
3	140	2665	24.07.2020	309	9	19.07.2020	
3	142/2	787					
		3452		309			<b>3143</b>
							<b>5516</b>

- 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 m<sup>2</sup> 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 Festsetzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche

Durch die Festsetzung der Ein- und Ausfahrten in das Plangebiet werden die vorhandenen Gehölz- und Baumstrukturen, die in den Bereichen, in denen keine Ein- bzw. Ausfahrt zulässig ist geschützt. Insbesondere wird durch diese Regelung auch der Erhalt des sich im Nordosten an der Grenze, außerhalb des Plangebietes befindenden, bereits abgängigen Obstbaumes gesichert. Dieser besitzt eine Höhlung, die ist als wertvoller Lebensraum / Nistplatz für Fledermäuse anzusehen ist.

**4.2.4 Flächenbilanz zu Eingriffen und den Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

<b>Bestand:</b>	<b>13.183 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
- <b>Ackerfläche</b>	<b>12.468 m<sup>2</sup></b>	<b>94,6</b>
- <b>Wirtschaftswege (befestigt), Einfahrtsbereich Parkplatz Bürgerhaus</b>	<b>627 m<sup>2</sup></b>	<b>4,8</b>
- <b>Graben (Entwässerung)</b>	<b>88 m<sup>2</sup></b>	<b>0,6</b>



<b>Planung:</b>	<b>13.183 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
- <b>Mischgebietsfläche</b>	<b>4.027 m<sup>2</sup></b>	<b>30,5</b>
<i>Mischgebietsfläche bebaubar</i>	<i>3.222 m<sup>2</sup></i>	<i>24,4</i>
<i>Mischgebietsfläche nicht bebaubar</i>	<i>805 m<sup>2</sup></i>	<i>6,1</i>
- <b>Fläche für den Gemeinbedarf</b>	<b>3.265 m<sup>2</sup></b>	<b>24,8</b>
<i>Fläche für den Gemeinbedarf bebaubar</i>	<i>2.612 m<sup>2</sup></i>	<i>19,8</i>
<i>Fläche für den Gemeinbedarf nicht bebaubar</i>	<i>653 m<sup>2</sup></i>	<i>5,0</i>
- <b>Verkehrsflächen</b>	<b>1.097 m<sup>2</sup></b>	<b>8,4</b>
<i>Wirtschaftswege (befestigt) Einfahrtsbereich</i>	<i>627 m<sup>2</sup></i>	<i>4,8</i>
<i>Parkplatz Bürgerhaus</i>		
<i>Pflegeweg (befestigt)</i>	<i>470 m<sup>2</sup></i>	<i>3,6</i>
- <b>Landwirtschaftsfläche</b>	<b>4.004 m<sup>2</sup></b>	<b>30,4</b>
<b>Öffentliche Grünfläche OG-1(Gehölzstreifen)</b>	<b>702 m</b>	<b>5,3</b>
- <b>Graben (Entwässerung)</b>	<b>88 m<sup>2</sup></b>	<b>0,6</b>
<b>Zulässige neue Flächenversiegelung:</b>	<b>6.304 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>
- <b>Mischgebietsfläche bebaubar</b>	<b>3.222 m<sup>2</sup></b>	
- <b>Fläche für den Gemeinbedarf bebaubar</b>	<b>2.612 m<sup>2</sup></b>	
- <b>Verkehrsfläche – Pflegeweg</b>	<b>470 m<sup>2</sup></b>	
<b>Mögliche Flächenentsiegelung:</b>		<b>-</b>
- <b>Keine</b>		
<b>Ausgleichsmaßnahmen intern:</b>	<b>702 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>
- <b>Öffentliche Grünfläche OG-1(Gehölzstreifen)</b>	<b>702 m<sup>2</sup></b>	
<b>Defizit/Bedarf an externer Ersatzfläche</b>	<b>5.602 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>

#### **4.3 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung**

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der Art der Maßnahme trotz der Inanspruchnahme nahezu ausschließlich bereits vorbelasteter oder ökologisch geringwertiger Flächen vor allem in Hinblick auf die zulässige großflächige Neuversiegelung mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Auch das Landschaftsbild erfährt trotz einer bereichsweise bereits vorhandenen Überprägung mit Gebäuden in der Nachbarschaft eine merkliche Veränderung.

Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit können die erforderlichen landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen nur in vergleichsweise geringem Umfang durch Anlegen eines Gehölzstreifens im direkten Einwirkungsbereich des Vorhabens umgesetzt werden, so dass stattdessen Ökokontoflächen der Ortsgemeinde Wachenheim in Ansatz gebracht werden.



Die Veränderungen am Landschaftsbild sind in Folge der Größe und vor allem Höhe der zulässigen Gebäude nicht vollständig zu kompensieren. Eine Neugestaltung über eine Gebietsdurch- und insbesondere -randeingrünung erfolgt im Rahmen des Möglichen. Das verbleibende Defizit ist entsprechend in die Abwägung gem. § 2 BauGB einzustellen.

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 oder ausgeglichen oder über externe Ersatzmaßnahmen weitgehend kompensiert werden. Landschaftspflegerische Aspekte stehen der Durchführung der Maßnahme somit nicht entgegen.

#### **4.4 Grünordnungsplan (Fachbeitrag Naturschutz)**

Auf Grund der im Umweltbericht detailliert aufgeführten Begründung (siehe insb. die Punkte „4.2.1.2 Schutzgut Pflanzen“ und „4.2.1.4 Schutzgut Boden“) und der aus ökologischer Sicht geringfügigen Beeinträchtigung der vorhandenen Flora wird auf die Erstellung eines Grünordnungsplans (Fachbeitrag Naturschutz) durch einen externen Gutachter verzichtet.

Eine detaillierte Flächenbilanz zu den Eingriffen und den Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und an externer Stelle (Ökokonto der Ortsgemeinde) und die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartende Versiegelung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **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 festgesetzt.



Die Festsetzung der zulässigen Firsthöhe von maximal 10,00 m und keine Festsetzung einer Traufhöhe ermöglicht hallenartige Betriebsgebäude im Sinne des Gebietscharakters oder auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dach- /Staffelgeschoss (Zweidrittel der Grundfläche groß gemäß LBauO RLP).

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.*

*Es sind nur Einzelhäuser zulässig.*

#### Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise soll die vorhandene Situation in den Straßenräumen der in der Nähe liegenden Bebauung zum einen fortführen und so ein städtebaulich geordnetes Bild schaffen, zum anderen entspricht die Bauweise mit Ihrer Charakteristik der Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden und der damit verbundenen erhöhten Privatsphäre der Anwohner und Gewerbebetreibenden den Vorstellungen der Mitglieder der politischen Gremien in Bezug auf eine hohe Attraktivität des Wohn- und Arbeitsumfeldes.

### **5.1.3 Festsetzung der Ein- und Ausfahrten**

#### Festsetzung im Bebauungsplan:

*Die Einfahrt in und die Ausfahrt aus dem Plangebiet sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.*

#### Begründung:

Die Festsetzung der Ein- und Ausfahrten in das Plangebiet dient dem Schutz der vorhandenen Gehölz- und Baumstrukturen, die in den Bereichen, in denen keine Ein- und Ausfahrt zulässig ist vorhanden sind. Insbesondere wird durch diese Regelung auch der Erhalt des sich im Nordosten an der Grenze, außerhalb des Plangebietes befindenden, bereits abgängigen Obstbaumes gesichert. Dieser besitzt eine Höhlung, die ist als wertvoller Lebensraum / Nistplatz für Fledermäuse anzusehen ist.



#### **5.1.4 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

##### Festsetzungen im Bebauungsplan:

###### *Pflanzenauswahl*

*Das Anpflanzen von Bäumen erster Ordnung (großkronig und hochwüchsig) ist im gesamten Plangebiet unzulässig.*

###### *Öffentlicher Grünstreifen*

*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 – 175 cm. 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.*

##### Begründung:

Die Festsetzungen dienen als Ausgleich für die auf der Fläche entstehenden Versiegelungen und zur Attraktivitätssteigerung des Wohngebietes. 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. Das Anpflanzen von hochwüchsigen Bäumen erster Ordnung ist auf Grund der vorhandenen Flächengrößen und der Nachbarsituationen problembehaftet (Wurzelwerk, Laufball etc...) und ein gestalterisches Einpassen in das Wohngebiet ist hier nicht gegeben.

Durch den öffentlichen Grünstreifen im Süden des Plangebietes wird zudem, in Ergänzung zur bereits vorhandenen Gehölzstruktur an der Böschung der Bahnlinie, ein optisch behutsamer Übergang von der bebauten Ortslage in die Landschaft gewährleistet.





## **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.*

##### *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 Wachenheim 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	1,32	100
Bruttobaufläche	0,73	55,3
Verkehrsflächen Wege / Bestand	0,12	9,1
Landwirtschaftsfläche	0,40	30,3
Öffentliche Grünflächen	0,07	5,3

## 8 Pflanzempfehlungsliste

### RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1809) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S.1206), das durch Artikel 1 vom 29. Juni 2020 des Gesetzes (BGBl. I S. 1528) 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. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301, 303).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. I S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).
- **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. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1340).



- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 01. März 2010 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1342) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - 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. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**  
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) geändert worden ist.
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).



## VERFAHRENSVERMERKE

<b>Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB)</b>	am	09.09.2019
<b>Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim</b>	am	18.09.2020
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)</b> Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit dem Schreiben	vom	21.09.2020
Frist	bis	30.10.2020
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	17.12.2020
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	05.02.2021
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)</b> Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	18.09.2021
Zeitraum der Auslegung	von	05.10.2020
	bis	04.11.2020
<b>Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)</b> Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit dem Schreiben	vom	21.04.2021
Frist	bis	14.06.2021
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	20.07.2021
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	23.08.2021
<b>Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b> Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	30.04.2021
Zeitraum der Auslegung	von	10.05.2021
	bis	14.06.2021
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	20.07.2021
<b>Erneute, verkürzte Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)</b> Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit dem Schreiben	vom	17.08.2021
<b>Erneute, verkürzte Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b> Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	20.08.2021
Zeitraum der Auslegung	von	30.08.2021
	bis	13.09.2021
<b>Annahme der geänderten Planfassung und Satzungsbeschluss</b>	am	20.09.2021



**Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde  
Monsheim**  
**Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Bekanntmachung**  
**(§ 10 Abs. 3 BauGB)**

am 05.11.2021

am 05.11.2021

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung am \_\_.\_\_.2021 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung, Alzeyer Straße 15, während der Dienststunden einsehbar ist.