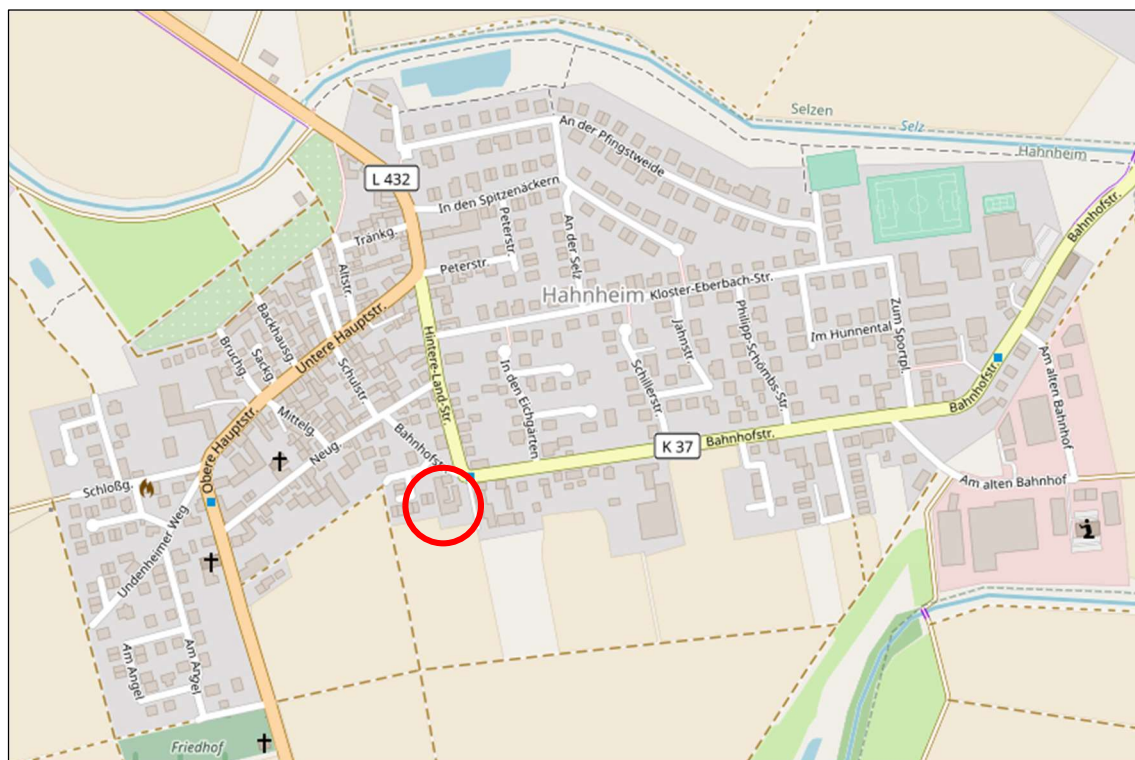


# Ortsgemeinde Hahnheim Verbandsgemeinde Rhein-Selz

## Begründung

### zum Bebauungs- und Grünordnungsplan, 2. Abschnitt Hahnheim-Süd, 3. Änderung und Ergänzung



Quelle: OpenStreetMap

Stand: Satzung  
gem. § 10 Abs. (1) BauGB

## Bearbeitung für die Ortsgemeinde Hahnheim

Weber Consulting Beratungs GmbH  
Bauschlatterstraße 62  
75177 Pforzheim

## **INHALT**

	Seite
<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Ziele der Planung ..... 2</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet/ Bestandssituation ..... 5</b>
<b>3</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation ..... 8</b>
<b>4</b>	<b>Begleitende Fachgutachten ..... 10</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Konzeption..... 14</b>
<b>6</b>	<b>Begründung der Planinhalte..... 15</b>
<b>7</b>	<b>Prüfung von Planungsalternativen..... 21</b>
<b>8</b>	<b>Auswirkung der Planung/ Abwägung ..... 23</b>
<b>9</b>	<b>Anlagen ..... 34</b>

## 1 Vorbemerkung/ Ziele der Planung

### ***Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung***

Das brachliegende Areal der Gaststätte „Rheinessenstube“ in der Ortsgemeinde Hahnheim wurde von einem Investor mit dem Ziel erworben, die Flächen einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Nach dem erfolgten Grunderwerb wurden die besagten Flächen zu einem Flurstück verschmolzen. Die Flächen sind der Entwicklung rund um die „Hauptstraße Ost“ vorgelagert und finden hier eine Nutzungsentsprechung.

Für das Plangebiet setzt der Bebauungsplan und Grünordnungsplan „2. Hahnheim Süd“ ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO fest. Dorfgebiete sind gemischte Gebiete, in welchen ein Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden soll. Hierbei genießen landwirtschaftliche Betriebe mit ihren besonderen Anforderungen und Auswirkungen einen besonderen Schutz, da sie prägend und nur innerhalb dieses Baugebietes zulässig sind. Die Festsetzung eines Dorfgebietes erfordert das Vorhandensein von landwirtschaftlichen Betrieben bzw. die planerische Zielsetzung auch künftig solche Betriebe anzusiedeln.

Die damals getroffene Festsetzung leidet an einer Funktionslosigkeit. Dies wird in der Rechtsprechung dann angenommen, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sich die Festsetzung bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt (...) (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.04.1977 - 4 C 39.75 -, BVerwGE 54, 5). Für die bauplanerische Festsetzung eines Dorfgebietes bedeutet dies, dass sie unwirksam wird, wenn - erstens - in dem festgesetzten Bereich Wirtschaftsstellen land- oder fortwirtschaftlicher Betriebe nicht (mehr) vorhanden sind und - zweitens - mit ihrer Errichtung unter Zugrundelegung des genannten Erkennbarkeitsmaßstabs auch nicht mehr gerechnet werden kann. (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 02.10.2013 – 5 S 1273/12).

Da die gemeindlichen Zielsetzungen im besagten Bereich nicht mehr von einer dorfgbietstypischen Entwicklung – dem Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe – ausgehen und sich auf den Flächen in absehbarer Zeit keine landwirtschaftlichen Betriebe ansiedeln werden, soll der Bebauungsplan in Teilen geändert werden.

Hinzu tritt der im Zentrum des Rhein-Main-Gebietes, so auch in Mainz und seiner näheren räumlichen Umgebung, zu verzeichnende Bevölkerungszuwachs und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum. Daher soll für den Geltungsbereich fortan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Ein wesentlicher Baustein einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Zeiten steigender Wohnbauflächennachfrage liegt in der Innenentwicklung. Unter den Begriff der Innenentwicklung fallen diverse städtebauliche Handlungsansätze und Maßnahmen, welche auf den baulichen Bestand fokussiert sind.

Neben der Aktivierung von integrierten Flächenpotenzialen, spielt vor allem die Umnutzung von Brachflächen im Bestand eine entscheidende Rolle. Innenentwicklungspotenziale liegen vor allem in der Aktivierung von Baulücken, Brachflächen, leerstehenden Gebäuden oder aber mindergenutzen Grundstücken.

Eine solche für eine Nachnutzung geeignete Brachfläche befindet sich auf dem Grundstück der ehemaligen Gaststätte „Rheinessenstube“. Seit der Schließung des Restaurants liegt das Areal brach. Die Flächen sind bereits über die „Bahnhofsstraße“ erschlossen und stehen nach Abbruch der Bestandsgebäude für eine Nachnutzung bereit.

Die Umnutzung von Brachflächen entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten haben. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Damit ist ebenso das Planungserfordernis für die Fläche begründet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbauentwicklung zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans „2. Hahnheim-Süd“ erforderlich.

Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist es die brachgefallenen Flächen der ehemaligen Rheinhessenstube im Sinne der Innenentwicklung für eine wohnwirtschaftliche Nutzung vorzubereiten und somit den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

### **Verfahren**

Da es sich bei der Planung um eine Nachnutzung im Innenbereich handelt, auf welche die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grundfläche (vgl. Tabelle 1 – Flächenbilanz des städtebaulichen Entwurfs) liegt bei ca. 740 m<sup>2</sup>. Auch unter Hinzunahme der Grundfläche des im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden Bebauungsplans Hahnheim „Hauptstraße Ost“, welcher Ende 2019 als Satzung beschlossen wurde (Grundfläche von rund 6.600 m<sup>2</sup>), liegt die zulässige Grundfläche immer noch deutlich unter den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 genannten 20.000 m<sup>2</sup>.

Weiterhin darf durch den Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. In der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) sind unter Nummer 3 „Verkehrsvorhaben“ aufgelistet. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche kann der Nr. 3.5 (Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG) zugeordnet werden.

Aufgrund der Vorgaben des LUVPG RLP, Anlage 1, Nr. 3.5 wurde demnach eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt. Gemäß § 7 Abs. 5 Satz 1 sowie Anlage 2 Nr. 3 UVPG sind hierbei auch Vorkehrungen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden sollen, berücksichtigt worden.

Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Planungsumsetzung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Nutzungs-, Qualitäts-, oder Schutzkriterien des UVPG ergeben. Aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung der Planung sowie der geringen Schutzwürdigkeit des überplanten Areals und dessen starker Vorbelastung und Überprägung sind Art und Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens von untergeordneter Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich und die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13 a BauGB gegeben.

Weiterhin bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter

(Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete). Ein Schallgutachten zur Beurteilung des Gewerbelärms auf die geplante Wohnbebauung wurde im erstellt. Des Weiteren sind durch die Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Vor diesem Hintergrund wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB findet keine Anwendung. Ferner gilt, dass bei Bebauungsplänen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unberührt von diesen Erleichterungen bleibt jedoch die Verpflichtung die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen.

Der Bebauungsplanentwurf „Bebauungs- und Grünordnungsplan, Geltungsbereich 2. Hahnheim-Süd, 3. Änderung und Ergänzung“ wurde mit Begründung und gutachterlichen Anlagen für die Dauer eines Monats vom 11.03.2021 bis einschließlich 15.04.2021 öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die eingegangenen Anregungen führten zu einer Konkretisierung und Überarbeitung der Planung. So wurde beispielsweise das Lärmgutachten überarbeitet und lärmschutzbezogene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die festgesetzten Verkehrsflächen erstellt. Die vorgenommenen Änderungen erforderten eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Hierzu wurde der Entwurf des Bebauungsplans für die Dauer eines Monats vom 11.11.2021 bis einschließlich 13.12.2021 erneut ausgelegt.

### ***Rechtliche Grundlagen***

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

### ***Bearbeitung***

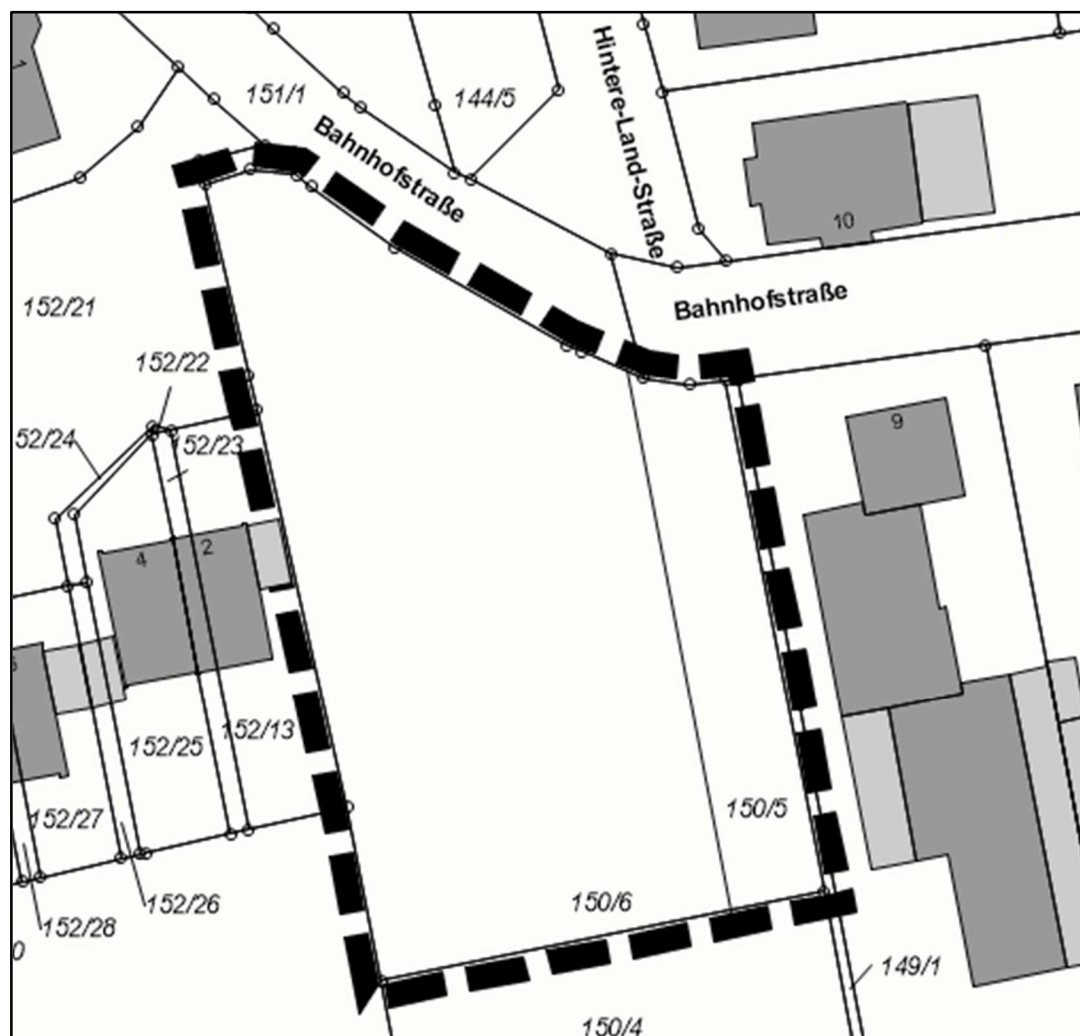
Die Weber-Consulting Beratungs GmbH, Bauschlotter Straße 62, 75177 Pforzheim, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

## 2 Plangebiet/ Bestandssituation

### *Lage und Größe*

Das Plangebiet liegt in der Ortsgemeinde Hahnheim, im Landkreis Mainz-Bingen. Die besagte Fläche befindet sich südlich des Kreuzungspunktes der „Bahnhofsstraße“ und der Straße „Im Kleegarten“, in unmittelbarer Umgebung des neu entstehenden Wohngebietes „Hauptstraße Ost 1BA“. Der Geltungsbereich umfasst das Areal der ehemaligen Gaststätte „Rheinessenstube“ in seinem bisherigen Umfang, welches im Rahmen des Grunderwerbs in zwei Teilflächen aufgeteilt wurde. Über die zuvor genannten Bahnhofsstraße wird das Gebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Fläche ist rund 2.200 m<sup>2</sup> groß und der Geltungsbereich umfasst lediglich das Flurstücke Nr. 150/5 und 150/6. Die genaue Abgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

**Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs**



Quelle: Eigene Darstellung



**Vorhandene und umgebene Nutzung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Grundstück der ehemaligen Gaststätte „Rheinhesstube“ mit seinen Gebäuden, Parkflächen und Außenbereichen. Der Gebäudebestand setzt sich neben dem Hauptgebäude (Gaststätte inkl. Wohnung) aus mehreren Anbauten, einer Scheune sowie Garagen zusammen. Dem Hauptgebäude vorgelagert befindet sich eine Parkfläche. Die Fläche ist größtenteils durch die Bestandsgebäude und Parkplatzflächen versiegelt. Lediglich im östlichen Teilbereich schließen sich unversiegelte Wiesen- und Gartenflächen an. Auf der östlichen Wiesenfläche befinden sich ein Einzelbaum sowie ein Haselnussstrauch. Unmittelbar westlich und nördlich schließt sich die bestehende Wohnbebauung an. Östlich an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich ein noch aktiver Schreinereibetrieb, welcher eine schallgutachterliche Betrachtung notwendig machte. Südlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

**Abbildung 2: Nutzungen im Umfeld**

Quelle: Homepage des Geoportals Rheinland-Pfalz

**Topographie**

Das Areal ist weitestgehend eben und steigt von Norden im Bereich der „Bahnhofsstraße“ von 129 m ü. NN nach Süd leicht auf 131 m ü. NN an.

**Erreichbarkeit**

Die großräumige Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße (L-432). Von hier aus besteht nach rund 8 km ein Anschluss an die A 63 in Richtung Mainz bzw. Kaiserslautern. Das Plangebiet selbst ist an die „Bahnhofsstraße“ angebunden. Erstere mündet in ihrem weiteren Verlauf direkt auf die L- 432. Bedeutsame fußläufige Verbindungen sind nicht vorhanden.

**Erschließung**

Das Plangebiet ist an die „Bahnhofsstraße“ angebunden, über welche auch die zukünftige Erschließung erfolgen soll.

**Eigentum**

Die Fläche befindet sich vollständig in der Hand eines privaten Eigentümers, welcher die Wohnbauentwicklung vorantreiben möchte. Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist keine Bodenordnung erforderlich.

**Schutzgebiete/ Natura 2000 Gebiete**

Das Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebietskategorien nach den §§ 23 – 30 BNatSchG oder europäischen Schutzgebieten (Biosphärenreservate; Natura 2000-Gebiete).

Auch gemäß der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz kartierte Biotopkomplexe sind nicht vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 15 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG oder Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie sind im Rahmen der Ortsbegehung zudem nicht festgestellt worden. Weiterhin sind auch keine Schutzgebietskulissen wie Wald, Vogelschutz-, Trinkwasserschutz-, oder Überschwemmungsgebiete von der Planung betroffen.

**Altlasten**

Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) die Verpflichtung, die Bodenschutzbehörde zu informieren.

**Denkmalschutz**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 16 DschG hingewiesen.

**Störfallbetrieb (Seveso III)**

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb gemäß Seveso III – Richtlinie. Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand auch nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines solchen Betriebes.



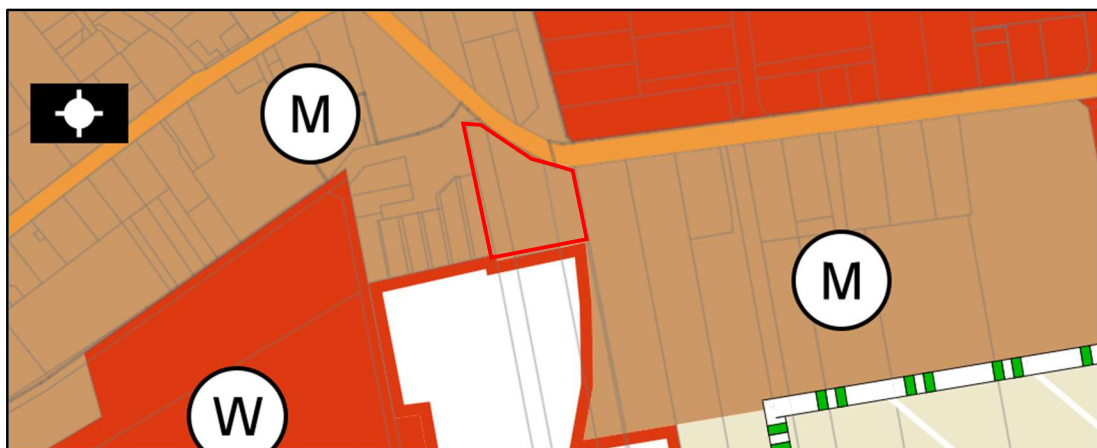
### 3 Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation

#### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan als sog. vorbereitender Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) soll für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und bereitet damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der Gemeinde vor. (§ 1 Abs. 1 BauGB). Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2030) sind die Flächen des Plangebietes als (bestehende) gemischte Bauflächen dargestellt. Weiter südlich grenzen Wohnbauflächen an.

Mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes kann dem Entwicklungsgebot nach § Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, nicht entsprochen werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann im Zuge der Berichtigung anzupassen.

**Abbildung 3: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans**



Quelle: Ortsgemeinde Hahnheim

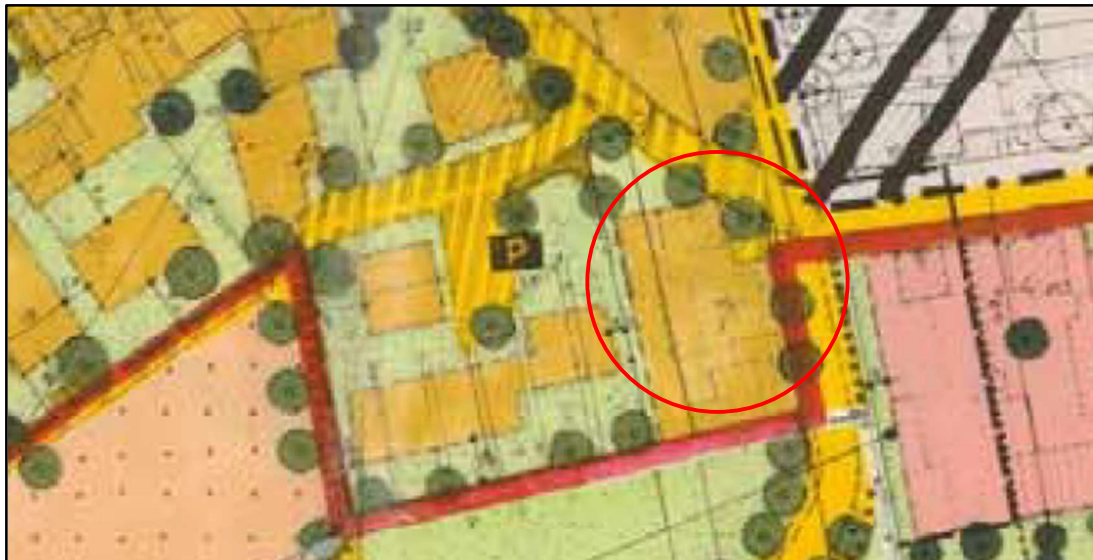
**Bestehende Bebauungspläne**

Für die Bereiche Hahnheim Süd, West und somit auch für das Plangebiet, existiert ein großflächiger Bebauungsplan (Bebauungsplan & Grünordnungsplan von 1989), der die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Gemeindegebiet bestimmt. Der Geltungsbereich Hahnheim Ost (Geltungsbereich 1) ist aus der Satzung ausgenommen.

Für das Plangebiet, dem südlichen Teilbereich zuzuordnen, wird ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken sich fast über das gesamte Flurstück. Am nördlichen Rand wurde die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Da die einem Dorfgebiet zu Grunde liegende Idee - das Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnnutzung zu erleichtern – an der besagten Stelle nicht mehr den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen entspricht, soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Hierfür soll fortan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die Festsetzungen des Basisbebauungsplans „Hahnheim Süd“ werde für den hier vorliegenden Geltungsbereich durch die Festsetzungen der 3. Änderung und Ergänzung ersetzt.

**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 2. Hahnheim – Süd**



Quelle: Ortsgemeinde Hahnheim

#### 4 Begleitende Fachgutachten

Der Bebauungsplan wird durch mehrere Gutachten gestützt, welche im vorliegenden Fall die tangierten Belange des Artenschutzes aber auch die der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse betreffen. Hierzu wurde von dem Büro Gutschker & Dongus im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Relevanzanalyse durchgeführt. Weiterhin wurde von dem Büro Heine + Jud eine schalltechnische Untersuchung auf Grund der Lärmemissionen der angrenzenden Schreinerei erstellt.

##### ***Artenschutzrechtliche Einschätzung***

Mit der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das Büro Gutschker & Dongus betraut. Hierzu erfolgte eine Ortsbesichtigung zur Erfassung der Bestandssituation sowie eine sich anschließende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sap) nach § 44 BNatSchG.

Als betrachtungsrelevante Arten werden die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) durch § 44 Abs. 5 BNatSchG eingeschränkt auf die Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG, die europäischen Vogelarten und die sog. Verantwortungsarten (Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind). So liegt bei den anderen besonders geschützten Arten bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nicht vor.

Im Rahmen der Begehung wurden unterhalb des Dachvorsprungs zwei Schwalbennester der Mehlschwalbe entdeckt, welche im Vorfeld des Abbruchs entfernt und entsprechende Ersatzhabitats geschaffen werden müssen.

Vorbehaltlich der Durchführung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für die Mehlschwalbe verstößt das Vorhaben jedoch nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse:

- *Beschränkung der Rodungszeiten*

Zum Schutz von gebüsch- und gehölzbrütenden Vogelarten ist der Gehölzrückschnitt sowie Rodungen auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu begrenzen.

- *Zeitpunkt des Rückbaus der Bestandsgebäude/ Vorabkontrolle*

Zum Schutz von in und an Gebäuden brütenden Vogelarten sowie von Fledermäusen ist der Rückbau der Gebäudeteile mit Sommer-Quartierspotenzial ebenfalls zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Falls außerhalb des genannten Zeitraums (d.h. Anfang März bis Ende September) Gehölzrückschnitte, Rodungen oder der Rückbau von Bestandsgebäuden mit Quartierpotenzial erfolgen soll, muss im Vorfeld eine Kontrolle des vorhandenen Gehölzbestandes sowie der Gebäude(-teile) mit Quartierspotenzial (Scheune, Anbau 1 und 2 sowie Garage – siehe Artenschutzgutachten) durch eine versierte Fachkraft erfolgen, um mögliche Brutnester von gehölz-/gebüschbrütenden Vogelarten innerhalb der Gehölzstrukturen sowie gebäudebrütenden Vogelarten und Sommerquartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen im Gebäudebestand ausschließen zu können. In diesem Fall ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der SGD Süd einzuholen. Sollten Nachweise erbracht werden, ist Rücksprache mit der zuständigen Behörde zu halten und die Arbeiten ggf. zu verschieben.

**Vermeidungsmaßnahmen für Schwalbennester der Mehlschwalbe:**▪ *Entfernung vorhandener Nester*

Die Entfernung der vorhandenen Schwalbennester darf nur außerhalb der Anwesenheit und Brutzeit der Schwalbe (Anfang Oktober – Ende März) erfolgen. Sollte eine Entfernung außerhalb dieses Zeitraums nötig sein (somit zwischen Anfang April und Ende September), muss im Vorfeld eine fachkundige Kontrolle erfolgen, ob die Nester besetzt sind.

Generelle Voraussetzung für das Entfernen der Nester ist, dass im Vorfeld bzw. vor Rückkehr und Beginn der Brutzeit der Schwalben geeignete Nisthilfen als Ausgleich zur Verfügung stehen.

*Vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)*▪ **Nisthilfen**

Der Verlust der Schwalbennester ist durch das Bereitstellen von vier künstlichen Nisthilfen für Mehlschwalben auszugleichen. Die Nisthilfen sind im räumlichen Zusammenhang zu den bestehenden Nestern (möglich im Umfeld von ca. 300 m) bereitzustellen. Die Anbringung hat in einer Mindesthöhe von 3,5 m zu erfolgen. An Gebäuden ist darauf zu achten, die Nester an einer wetterabgewandten Außenwand zu befestigen. Bei der Anbringung unter Dächern sollte der Abstand der Nester zum Dachüberstand mindestens 60 cm betragen. Bei möglichen Problemen mit Verschmutzung durch Kotreste am Boden können unterhalb der Nisthilfen (ca. 50 cm Abstand) sog. „Schwalbenbretter“ (Schutzbretter; Mindestbreite 30 cm) montiert werden.<sup>1</sup>

Ein Nachweis der Anbringung und dauerhaften Unterhaltung ist der unteren Naturschutzbehörde bis zum Satzungsbeschluss vorzulegen.

***Schallschutzprüfung***

Auf Anraten der SGD Süd wurde das damalige Schallgutachten von 2019 überarbeitet. Das damalige Gutachten beruhte auf einer zehntägigen Lärmmessung.

Mangels Angaben über Betriebsferien und einer nicht zustande gekommenen Betriebserhebung wurde für die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung der Schreinerei in Absprache mit der SGD Süd (Gewerbeaussicht) ein anderer Ansatz gewählt:

Anstatt einer weiteren Messreihe wurde die maximal mögliche Schallabstrahlung der Schreinerei mittels Rückwärtsrechnung unter der Voraussetzung bestimmt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an der bestehenden Wohn-/Mischbebauung im festgesetzten Dorfgebiet nicht überschritten werden.<sup>2</sup>

Beurteilungsgrundlagen für die geplante Wohnbebauung stellen dabei die Din 18005 sowie die TA Lärm da. Bei beiden Regelwerken stimmen die Richt- bzw. Orientierungswerte weitestgehend überein.

Durch die Berücksichtigung von besonders schutzbedürftigen Stunden (Ruhezeiten) und die Betrachtung der lautesten Nachtstunde, liegen die Anforderungen der TA Lärm über denen der DIN 18005 und stellen die „strengere“ Beurteilungsgrundlage dar.

Zur Beurteilung der gewerblichen Schallimmissionen werden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Da sich die

<sup>1</sup> Vgl. Gutschker & Dongus (2020) – Artenschutzrechtliche Einschätzung - Bebauungs- und Grünordnungsplan – 2. Hahnheim Süd – 3. Änderung

<sup>2</sup> Vgl. Schalltechnische Untersuchung Heine + Jud (2021), Stuttgart, S. 2.

Schutzbedürftigkeit einer Nutzung aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ableitet (hier allgemeines Wohngebiet WA), sollen die folgenden Immissionsrichtwerte während des Betriebs der Schreinerei nicht überschritten werden:

Immissionsrichtwerte Allgemeine Wohngebiete:

- tags (6-22 Uhr): 55 db (A)
- lauteste Nachtstunde: 40 db (A)

Weiterhin soll vermieden werden, dass kurzzeitige Geräuschspitzen den Tagrichtwert um mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Innerhalb von Ruhezeiten (werktags 6 bis 7 Uhr und 20 bis 22 Uhr, sonntags 6 bis 9 Uhr, 13 bis 15 Uhr und 20 bis 22 Uhr) ist unter anderem für die Gebietskategorie des allgemeinen Wohngebiets ein Zuschlag von 6 dB(A) zum Mittelungspegel in der entsprechenden Teilzeit anzusetzen. Für die Nachtzeit ist die lauteste Stunde zwischen 22 und 6 Uhr maßgeblich.<sup>3</sup>

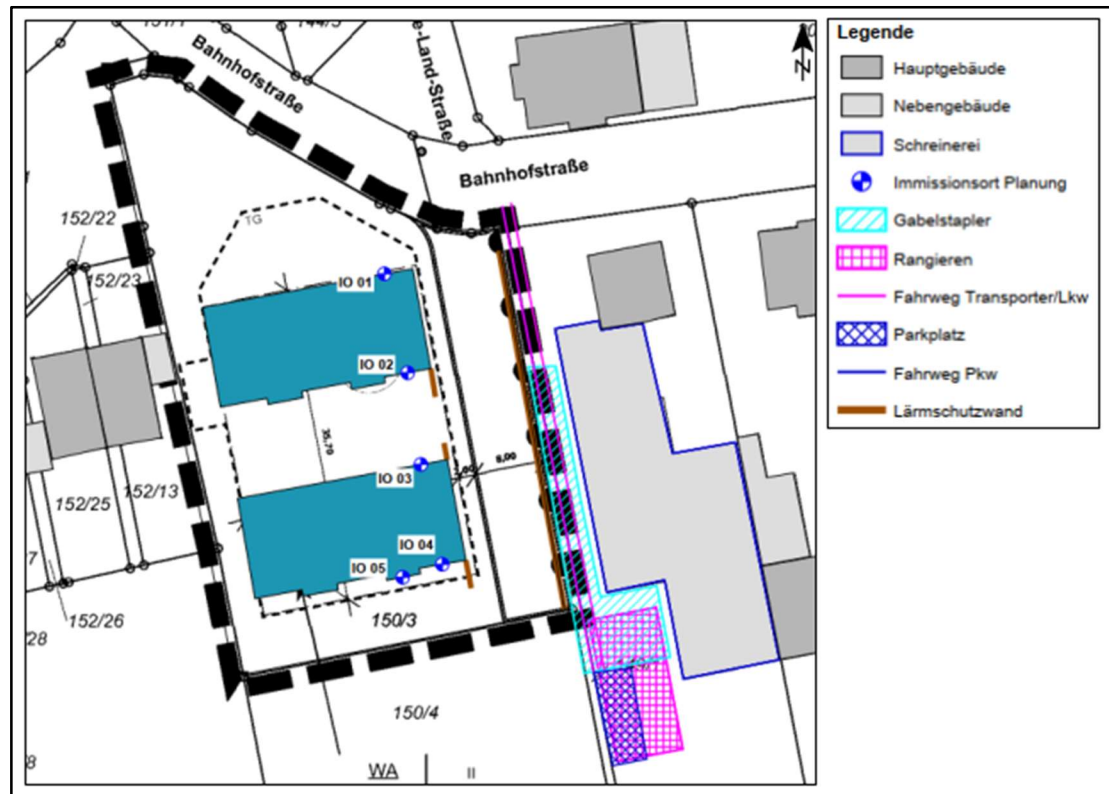
Für die schalltechnische Abbildung des Schreinereibetriebs wurden die folgenden Schallquellen in das Rechenmodell eingestellt:

- 8-stündiger Schreinereibetrieb (nachts kein Betrieb)
- Gabelstaplerfahrten im Freien
- Anlieferung/Transport und das Rangieren von LKWs/ Transportern
- Rangieren auf den Parkplätzen

Die Angaben zu den Emissionsansätzen basieren auf einer Maximalauslastung („Worst-Case-Ansatz“). Ihnen wurden die heute maximal zulässige Schallabstrahlung zugrunde gelegt. Die Ansätze wurden so gewählt, dass an der heutigen Bebauung im Dorfgebiet die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Vgl. Schalltechnische Untersuchung Heine + Jud (2021), Stuttgart, S. 5-9.

<sup>4</sup> Vgl. Schalltechnische Untersuchung Heine + Jud (2021), Stuttgart, S. 15-23.

**Abbildung 5: Verortung Immissionsorte und Lage der Schallquellen**

Quelle: Heine + Jud, Stuttgart 2021

Erste Berechnungen haben gezeigt, dass es an der geplanten Wohnbebauung (4 m über Gelände) im Bebauungsplangebiet zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommt und somit Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Demnach wurden die nachfolgenden Lärmschutzmaßnahmen konzipiert und bei der erneuten Ausbreitungsberechnung berücksichtigt:

- Errichtung einer 2 m hohen und 42 m langen Schallschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze.
- An den Ostfassaden der geplanten Wohnbebauung sollen 8m hohe und 2,0 - 3,3 lange Wandschreiben angebracht.
- An der Ostfassade werden nicht öffnere Fenster (nur zu Reinigungszwecken) und ggf. Lüftungseinrichtungen vorgesehen, falls keine anderen Fenster in den Räumen zum Lüften vorhanden sind.<sup>5</sup>

Unter Berücksichtigung der o.g. Lärmschutzmaßnahmen liegen die Beurteilungspegel im Maximum bei 55 dB (A). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden tagsüber eingehalten. Nachts findet kein Betrieb statt. Auch die Forderung der TA Lärm wonach die Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags nicht um mehr als 30 db(A) überschreiten sollen (85 dB(A) im Falle eines WA), werden eingehalten.

<sup>5</sup> Vgl. Schalltechnische Untersuchung Heine + Jud (2021), Stuttgart, S. 12.

## 5 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption für den Geltungsbereich geht von einer Bebauung mit zwei nach Ost-West ausgerichteten Mehrfamilienhäusern aus. Die zwei hintereinander angeordneten Baukörper orientieren sich dabei an den umliegenden Bautiefen. Der vordere Baukörper liegt dabei in einer Flucht zur Bebauung „Im Kleegarten“ sowie der sich östlich anschließenden Schreinerei. Auch hinsichtlich der zukünftigen Höhenentwicklung wurde besonders auf das städtebauliche Umfeld geachtet und mit strikten Vorgaben hinsichtlich der Gebäudehöhe dafür gesorgt, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt.

Nach der Überarbeitung des Lärmgutachtens sieht der Bebauungsplan als aktive Schallschutzmaßnahmen die Errichtung einer Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze vor. Darüber hinaus sollen in Verlängerung der östlichen Fassaden Wandscheiben angeracht werden.

Die Erschließung soll dabei über die bestehende „Bahnhofsstraße“ im Norden erfolgen. Von hier aus führt eine Rampe in eine Tiefgarage, welche einen Großteil des ruhenden Verkehrs organisiert. Weiterhin sollen im Osten des Gebietes Flächen für eine zukünftige Erschließung gesichert werden, um somit zu einem späteren Zeitpunkt auch die sich südlich anschließenden Flächen ggf. entwickeln zu können. Sodann kann eine Zufahrt später auch von dieser Planstraße erfolgen.

**Tabelle 1: Flächenbilanz des städtebaulichen Entwurfs**

<b>Flächenbilanz</b>	
Größe Geltungsbereich	<b>ca. 2.200 m<sup>2</sup></b>
Erschließungsflächenanteil (Straße)	<b>ca. 357 m<sup>2</sup></b>
Wohnbauflächen	<b>ca. 1.843 m<sup>2</sup></b>
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	<b>ca. 737 m<sup>2</sup></b>



## 6 Begründung der Planinhalte

### ***Geltungsbereich***

Der räumliche Geltungsbereich orientiert sich an der Abgrenzung und den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der ehemaligen Gaststätte „Rheinhessenstube“, welche im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hahnheim-Süd“ als Dorfgebiet festgesetzt sind und die nach Form, Lage und Verfügbarkeit für eine dem Umfeld entsprechende Wohnbebauung in Frage kommen. Die nördliche Begrenzung bildet die „Bahnhofsstraße“ und im Westen die Bestandsbebauung. Richtung Osten bildet die noch vorhandene Schreinerei die Begrenzung des Geltungsbereichs und im Süden die anstehenden landwirtschaftlichen Flächen.

### ***Art der baulichen Nutzung***

Wie eingangs erwähnt leidet die bestehende Festsetzung eines Dorfgebietes an einer Funktionslosigkeit. Die gemeindlichen Zielsetzungen im besagten Bereich tendieren nicht mehr zu einer dorfgebietstypischen Entwicklung, welche auf dem Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe fußt. Weiterhin ist absehbar, dass sich auf den Flächen keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr ansiedeln werden. Hinzu tritt der im Zentrum des Rhein-Main-Gebietes und seiner näheren räumlichen Umgebung zu verzeichnendem Bevölkerungszuwachs und die damit verbundene Nachfrage nach Wohnbauland/ Wohnraum. Entsprechend den Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung die Flächen einer wohnwirtschaftlichen Folgenutzung zuzuführen, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans fortan ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zur Gewährleistung einer an die Umgebung angepassten Entwicklung werden die zulässigen Nutzungen wie folgt festgesetzt:

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Generell ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um das neue Wohngebiet in seiner Ortsrandlage nicht durch zusätzliches Verkehrsaufkommen und Lärmbeeinträchtigungen zu belasten. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht einer an die Umgebung angepassten Wohnbauentwicklung und sind daher an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet besser aufgehoben.

**Maß der baulichen Nutzung**

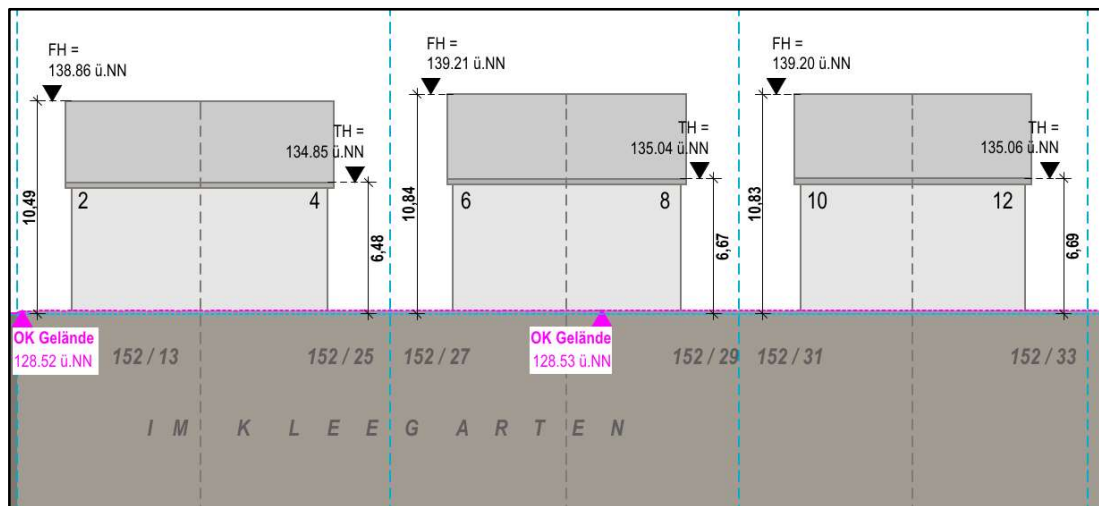
Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO in dem allgemeinen Wohngebiet durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (max. Gebäudehöhe) bestimmt. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll der Anschluss und das Einfügen der geplanten Bebauung an die bestehende und angrenzende Siedlungsstruktur in Hahnheim gesteuert werden. Gleichzeitig soll somit ein verantwortungsvolles Maß definiert werden, das der Nachbarschaft zum Landschaftsraum und dem angemessenen Umgang mit der Umwelt und ihren Funktionsräumen Rechnung trägt.

Hierfür wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was der angrenzenden Bebauung und dem kürzlich aufgestellten Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“ entspricht und eine effiziente Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Die GFZ wurde auf 0,8 festgesetzt, was den Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete entspricht. Gegenüber dem Bestand (Festsetzung als Dorfgebiet) mit einer hierfür geltenden Obergrenze der GRZ von 0,6 bzw. der GFZ von 1,2 wird durch die Änderung des Bebauungsplans auf eine geringere Ausnutzbarkeit/ Versiegelung des Grundstücks hingewirkt.

Weiterhin wurde für das allgemeine Wohngebiet die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal II festgesetzt. Über das zweite Vollgeschoss hinausgehende Geschosse sind nur als zurückversetzte Staffelgeschosse zulässig. Die Zurückversetzung der Hausfront im oberen Bereich weitet den Raum zur Straße nach oben hin auf. Weiterhin wirken die Gebäude in ihrer Erscheinung „kleiner“ als eine Bebauung mit drei Vollgeschossen.

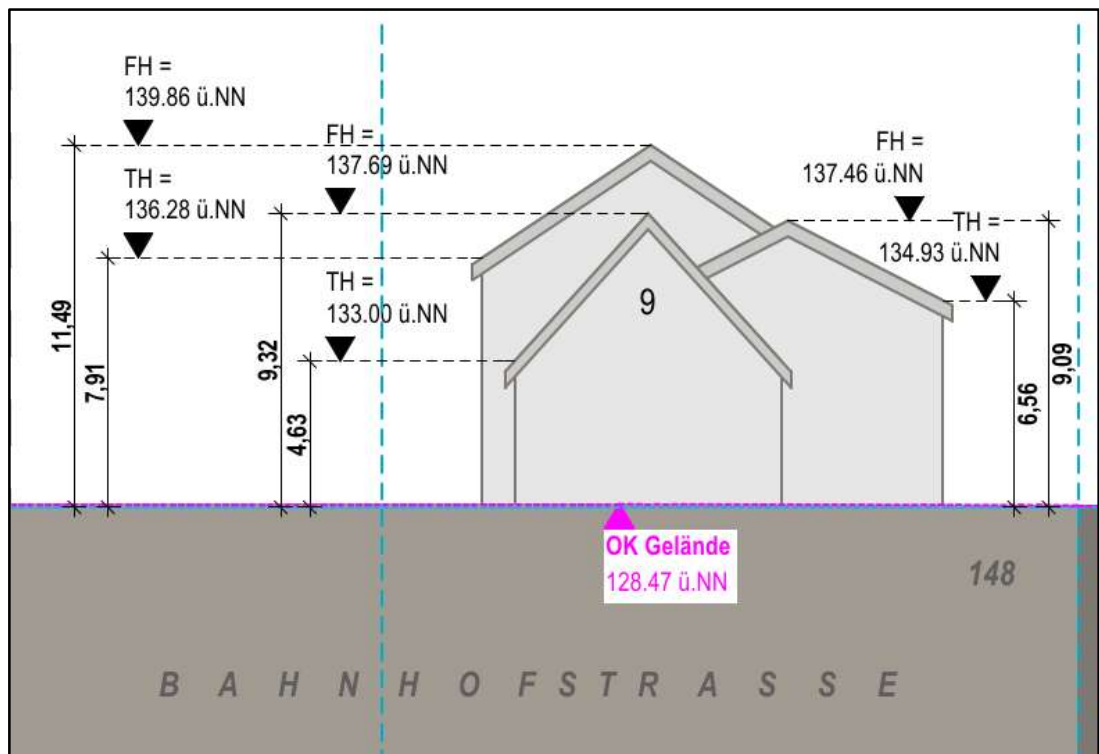
Damit durch die alleinige Festsetzung der Geschossigkeit keine übermäßig hohen Baukörper entstehen, wurde ergänzend noch die Höhe der baulichen Anlagen normiert. Die zulässige Gebäudehöhe wurde unter Berücksichtigung eines Aufmaßes der Gebäudehöhen im „Kleergarten“ sowie der nördlich und westlich angrenzenden „Bahnhofsstraße“ gewählt. Bezugspunkt war dabei die angrenzende Bahnhofsstraße. Für das geplante allgemeine Wohngebiet wurde eine Gebäudehöhe von 9,50 m (137.86 m ü. NN) festgesetzt.

Das Aufmaß zeigt, dass die Firsthöhen der Bebauung „Im Kleergarten“ bei 138.86 – 139.20 m ü. NN liegen. Was einer Firsthöhe von 10.49 – 10.83 m entspricht. Die Traufhöhen dieser Gebäude liegen bei 134.85 – 135.06 m ü. NN, bzw. bei 6.48 – 6.69 m. Ein Vergleich mit den getroffenen Festsetzungen zeigt, dass diese unterhalb der Gebäudehöhen im „Kleergarten“ liegt.

**Abbildung 6: Gebäudehöhen der Bebauung „Im Kleeergarten“**

Quelle: Ewald-Architektur

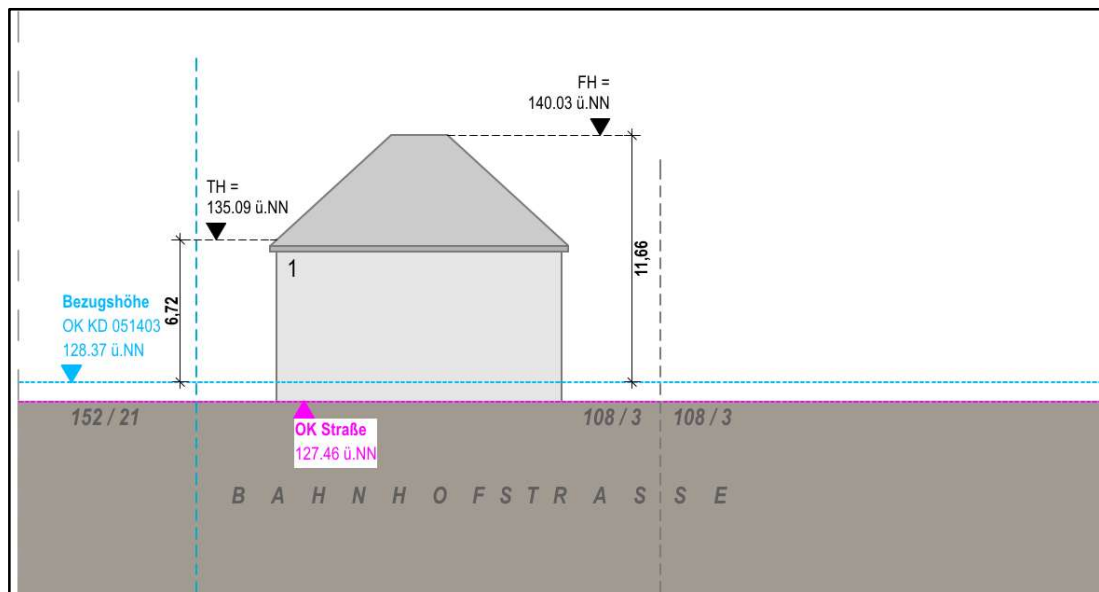
Ein ähnliches Bild zeichnet sich für die im Osten angrenzende Bebauung ab. Die Firsthöhen reichen hier von 136.46 – 137.69 m ü. NN (9.09 – 11.49 m) und die Traufhöhen von 133.00 -136.28 m ü NN (4.63 – 7.91 m). Auch hier treten die getroffenen Festsetzungen vor dem Bestand zurück oder liegen gleichauf.

**Abbildung 7: Gebäudehöhen der Bebauung auf Flst. 148**

Quelle: Ewald-Architektur

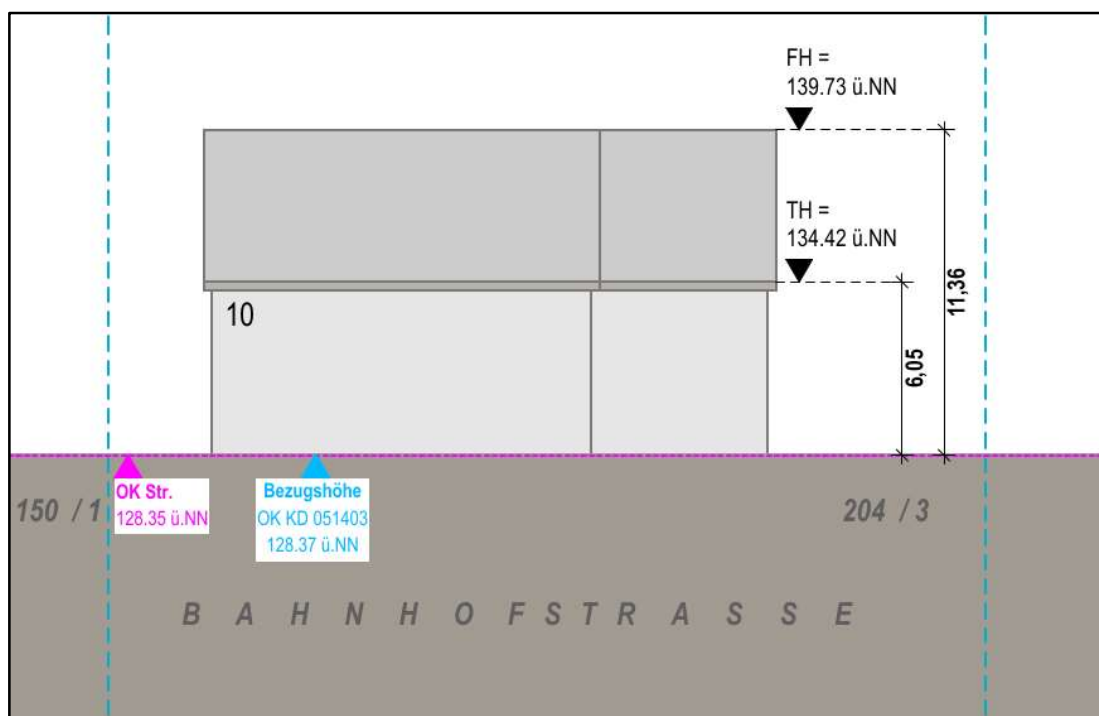
Gleiches gilt für die Gebäudehöhen nördlich der Bahnhofsstraße. So hat die Bebauung des Flurstücks 108/3 eine Firsthöhe von 140.03 m ü. NN (11.66 m) und eine Traufhöhe von 135.09 m ü. NN (6.72 m). Das Flurstück 204/3 wartet mit einer Firsthöhe von 139.73 ü. NN (11.36 m) und einer Traufhöhe von 134.42 ü. NN (6,05 m) auf.

**Abbildung 8: Gebäudehöhen der Bebauung auf Flst. 108/3**



Quelle: Ewald-Architektur

**Abbildung 9: Gebäudehöhen der Bebauung auf Flst. 204/3**



Quelle: Ewald-Architektur

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich das Planvorhaben mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich der getroffenen Gebäudehöhen, gut in die umliegende Bebauung einfügt, ohne in Konkurrenz zu dieser zu treten.

### ***Bauweise, Stellung baulicher Anlagen***

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die offene Bauweise wird im vorliegenden Fall dadurch eingeschränkt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Die offene Bauweise ist auch im näheren Umfeld des Plangebietes anzutreffen und räumt den zukünftigen Bauherren ausreichend Spielraum bei der Planung der zukünftigen Baukörper ein.

### ***Überbaubaren Grundstücksflächen***

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Durch die Ausweisung eines größeren Baufensters wird zum einen die gewünschte städtebauliche Gestalt und Dichte ermöglicht, zum anderen aber auch genügend Spielraum zur individuellen Bebauung des Grundstücks gelassen. Die festgesetzten Baugrenzen fördern eine einheitliche Positionierung der zukünftigen Gebäude sowie die Ausbildung von Gebäudefluchten. Die Baugrenzen dürfen von Terrassen bis zu einer Fläche von max. 5 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Zu Gunsten bestimmter architektonischer Gestaltungselemente sind Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Dachterrassen-, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Vorbauten wie Wände, Erker, Tür- und Fenstervorbauten) auf einer Länge von jeweils maximal 5,00 m bis 1,5 m Tiefe zulässig.

Gleiches gilt für unterirdische Bauwerke wie Tiefgaragen. Diese dürfen die nördliche Baugrenze um 9,6 m und die westliche Baugrenzen um 3,8 m überschreiten.

### ***Garagen, Carports und Stellplätze***

Ein Großteil der Stellplätze ist unterirdisch in der vorgesehenen Tiefgarage unterzubringen. Im Bebauungsplan wurden hierfür entsprechende Flächen festgesetzt. Die Errichtung der Tiefgarage beschränkt sich - die festgesetzten Ausnahmen zur Überschreitung mit eingeschlossen - auf die hierfür ausgewiesenen Flächen. Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie dem Bereich zwischen nördlicher Baugrenze und der angrenzenden „Bahnhofsstraße“ zulässig. Mittels der Festsetzung wird die genaue Verortung der zukünftigen Stellplätze, Garagen und Carports gesteuert.

### ***Nebenanlagen***

Nebenanlagen werden sinnvollerweise auf den Flächen angeordnet, deren Funktion sie ergänzen (Gärten, sonstige Grünflächen), ohne dass die Freiraumqualität eingeschränkt wird. Um nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsfunktion dieser Bereiche sowie das Erscheinungsbild zu vermeiden, soll das maximale Bauvolumen auf 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt begrenzt werden.

Die Größenbegrenzung gewährleistet, dass Nebenanlagen ihre untergeordnete Funktion wahrnehmen können und die raumbildenden Kanten im Plangebiet sowie die städtebauliche Gestalt von den Hauptbaukörpern geformt werden.

Um den Straßenraum/ Vorgartenbereich aus gestalterischen Gründen von zusätzlichen Bauten freizuhalten, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen der bestehenden Straße und der nördlichen Baugrenze unzulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Abfallbehälter mit einer Grundfläche von weniger als 16 m<sup>2</sup>.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

#### ***Zahl der höchstzulässigen Wohnungen***

Um dem gestiegenen Bedarf nach Wohnraum nachzukommen sind je Wohngebäude 8 Wohneinheiten zulässig. Bedenken hinsichtlich unverhältnismäßig großer Baukörper, welche das städtebauliche Umfeld überragen, können durch die strikten Vorgaben zur Geschossigkeit und Gebäudehöhe ausgeräumt werden.

#### ***Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung***

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Somit sollen im Osten des Gebietes Flächen für eine zukünftige Erschließung gesichert werden, um somit zu einem späteren Zeitpunkt auch die sich südlich anschließenden Flächen ggf. entwickeln zu können. Sodann kann eine Zufahrt später auch von dieser Planstraße erfolgen.

#### ***Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft***

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatschG sieht der Bebauungsplan eine Reihe von Vermeidungsmaßnahmen vor. Hierzu zählen insbesondere die Beschränkung der Rodungs- und Rückbauzeiträume. Diese sind außerhalb der Bezugszeit von Vögeln/Fledermäusen (Anfang Oktober – Ende Februar) durchzuführen. Sollte ein Rückbau in dieses Zeitfenster fallen, muss im Vorfeld eine Vorabkontrolle erfolgen, ob die Quartiere belegt sind.

Weiterhin dürfen die angetroffenen Schwalbennester unterhalb des Dachvorsprungs nur außerhalb der Anwesenheit und Brutzeit der Schwalben entfernt werden (zwischen Anfang Oktober und Ende März). Sollte eine Entfernung außerhalb dieses Zeitraums nötig sein (somit zwischen Anfang April und Ende September), muss im Vorfeld eine fachkundige Kontrolle erfolgen, ob die Nester besetzt sind. Voraussetzung für die Entfernung ist die Umsetzung der festgesetzten CEF-Maßnahme.

Weiterhin ist der Verlust der Schwalbennester durch das Bereitstellen von künstlichen und artspezifischen Nisthilfen auszugleichen (CEF Maßnahmen).

Die Nisthilfen werden am ehemaligen Stromversorgungsturm der Ortsgemeinde Hahnheim angebracht, welcher im Eigentum der Gemeinde steht. Das Anbringen der Nisthilfen sowie deren Pflege übernimmt der NABU Rhein-Selz. Zwischen dem Vorhabenträger und dem Nabu-Rhein-Selz wird diesbezüglich eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen.

#### ***Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen***

Die Überarbeitung des Schallgutachtens hat gezeigt, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Im Bebauungsplan wurden daher sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Zu den aktiven Maßnahmen zählen eine 2 m

hohe Wand entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie Wandscheiben in Verlängerung der östlichen Fassaden. Letztere erstrecken sich über sämtliche Geschosse. Als passive Maßnahmen sind an den östlichen Fassaden nur nicht-öffnenbare Fenster und Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern keine weiteren Fenster in diesen Räumen zum Lüften vorhanden sind.

#### ***Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen***

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten soll eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Gebiets und damit eine Förderung eines lebenswerten Wohnumfeldes sichergestellt werden. Neben der Belebung und Pflege des Ortsbildes wird so auch eine Verbesserung des örtlichen Klimas sowie Reinhaltung der Luft bewirkt. Das Ortsgrün übernimmt zudem eine Funktion als Habitat für Tiere und Pflanzen und trägt somit zum Artenschutz und zum Erhalt der Biodiversität bei.

Um eine einheitliche Grüngestaltung im gesamten Ortsbild zu verwirklichen, wird auf die bestehende Pflanzliste des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hahnheim Süd“ verwiesen.

## **7 Prüfung von Planungsalternativen**

### ***Standortvarianten***

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel zur Schaffung von neuem Wohnraum durch eine Nachnutzung vorgenutzter und brachgefallener Flächen („Flächenrecycling“). Bei der Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie spielen vor allem kleinere Nachverdichtungspotenziale im Bestand sowie das „Flächenrecycling“ eine entscheidende Rolle, die sich - wie im vorliegenden Fall - rasch umsetzen lassen.

Die Flächen sind nach Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung verfügbar. Die Erschließung kann über die bestehende Bahnhofsstraße erfolgen. Die Eigentümer haben bereits ihre Entwicklungsabsichten gegenüber der Gemeinde bekundet.

Erhebliche Konfliktpotentiale (z.B. konkurrierende Flächennutzungen) oder einschränkende Eignungsfaktoren (z.B. Topografie, Altlasten) sind ebenfalls nicht bekannt. Mögliche Konfliktpunkte (Lärmimmissionen) durch die benachbarte Schreinerei wurden im Vorfeld gutachterlich betrachtet, mit dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Damit ist das Planungserfordernis für die Fläche begründet, so dass sich alternative Flächenbetrachtungen (Standortvarianten) grundsätzlich erübrigen.



***Konzeptvarianten***

Die tatsächlich vorherrschenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und ihre Darstellung als Dorfgebiet schränken eine Alternativenprüfung (Konzeptvarianten) ein.

Industrielle oder gewerbliche Nutzungen sind insbesondere dort sinnvoll, wo störepfindliche Nutzungen nicht unmittelbar angrenzen und eine verträgliche Erschließung gewährleistet werden kann. Diese Nutzungen scheiden auf Grund der Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge und des sich daraus ergebenden Konfliktpotentials ohnehin aus.

Weiterhin wäre eine Mischnutzung denkbar, die jedoch auf Grund gestiegenen Wohnbaulandnachfrage und der schwierigen Umsetzbarkeit eines Mischungsverhältnisses auf einem einzelnen Grundstück wieder verworfen wurde.

***0-Variante***

Die 0-Variante würde für den vorliegenden Fall bedeuten, dass die brachgefallenen Flächen weiterhin ungenutzt blieben und dem benötigten Bedarf nach Wohnbauflächen nicht nachgekommen werden könnte. Ein Innenbereichspotenzial würde nicht ausgeschöpft werden.

Am Umweltzustand würde sich voraussichtlich kaum etwas ändern, da kein Eingriff erfolgen würde. Dabei gilt es zu bedenken, dass die Flächen bereits heute größtenteils versiegelt sind. Der Bestand bliebe unverändert.

***Planverwirklichung***

Die Fläche befindet sich in der Hand eines Eigentümers, welcher zugleich die bauliche Entwicklung des Grundstücks beabsichtigt. Eine Bodenordnung als Voraussetzung der Erschließung des Gebietes ist nicht notwendig.

## 8 Auswirkung der Planung/ Abwägung

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei gilt es zu bedenken, dass es sich hierbei um die Nachnutzung einer Brachfläche handelt.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (11.03.2021 - 15.04.2021) wurden Anregungen vorgebracht, die eine Anpassung der Planung notwendig machten. Im Wesentlichen wurden die folgenden Einwendungen vorgebracht:

- Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplans der bisherigen Historie (Kreisverwaltung).
- Die im Rahmen des Schallgutachtens durchgeführte Immissionsmessung der angrenzenden Schreinerei sei für die betriebliche Tätigkeit nicht repräsentativ. Der Messzeitraum wäre nicht mit dem Betriebsinhaber abgestimmt gewesen und hätte während der Betriebsferien stattgefunden (SGD Süd – Gewerbeaufsicht).
- Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB setzt voraus, dass keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. In der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) sind unter Nummer 3 „Verkehrsvorhaben“ aufgelistet. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche kann der Nr. 3.5 (Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG) zugeordnet werden. Demnach sollte für die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt werden (Kreisverwaltung).
- Bedenken gegenüber dem Schallgutachten, Bedenken hinsichtlich der Verfahrenswahl, fehlerhafte Auslegungsbekanntmachung, keine Funktionslosigkeit der Dorfgebietsfestsetzung (private Einwendung)

Im Rahmen der wiederholten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach (11.11.2021 - 13.12.2021) wurden ausschließlich von betroffenen Bürgern abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht. Im Wesentlichen handelte es sich um die folgenden Anregungen:

- formelle Fehler in Bezug auf die Bekanntmachung des Bebauungsplanes (unzureichende Kennzeichnung des Plangebietes, fehlerhafter Hinweis auf die Möglichkeiten zum Anbringen von Anregungen).
- materielle Fehler: die Verfahrenswahl nach § 13a BauGB, Bedenken gegenüber der vorgetragenen Funktionslosigkeit des Dorfgebietes, Ermittlungsdefizit im Hinblick auf das Trennungsgebot, defizitäres Schallgutachten.

Für die Planung spricht, dass hierdurch die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine wohnwirtschaftliche Nachnutzung einer Brachfläche geschaffen werden können und somit der im Rhein-Main-Gebiet herrschenden Nachfrage nach Wohnraum teilweise nachgekommen werden kann. Gleichzeitig wurden weitergehende Regelungen insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, die es dem Vorhaben erlauben sich bestmöglich in das städtebauliche Umfeld einzufügen. Die Umnutzung von Brachflächen entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, wonach städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen haben und mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Die getroffenen Lärmschutzfestsetzungen können gesunde Wohnverhältnisse garantiert und der Nutzungskonflikt mit der angrenzenden Schreinerei gelöst werden.

#### *Zum Umgang mit formellen Fehlern*

Vermeintliche formelle Fehler wie eine unzureichende Kennzeichnung des Plangebietes (keine geographische Verortung/ Beschreibung), welche nicht der geforderten Anstoßfunktion gerecht wird sowie fehlerhafte Hinweise auf Möglichkeiten Stellungnahmen vorzubringen (Die Bekanntmachung muss so formuliert sein, dass ein interessierter Bürger nicht davon abgehalten wird, sich am Verfahren zu beteiligen), werden zurückgewiesen.

Neben der Auflistung der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke lag der Bekanntmachung ein Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs bei. Dieser Karte sind die den Geltungsbereich tangierenden Straßennamen zu entnehmen, sodass dem Bürger eine geografische Verortung des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes möglich ist. Weiterhin wurde im Bekanntmachungstext die leerstehende Gaststätte (Rheinessenstube) erwähnt, die jedem Hahnheimer Bürger ein Begriff sein dürfte.

Nach Durchsicht des Bekanntmachungstextes mit der gewählten Formulierung, wonach „(...) während der Auslegungsfrist Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz abgegeben werden können“, weiß der mündige Bürger Bescheid, dass er nicht zwingend bei der Verbandsgemeindeverwaltung erscheinen muss, um hier seine Stellungnahme abzugeben.

Es wird stark bezweifelt, dass der mündige Bürger durch die fehlende Nennung der Möglichkeit auch persönlich seine Anregungen vorzutragen zu können davon abgehalten wurde hiervon Gebrauch zu machen, bzw. das hierdurch eine Hemmschwelle aufgebaut wird.

Bevor ein betroffener Bürger, der über die Modalitäten zur Abgabe einer Stellungnahme im Unklaren ist, gänzlich auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet, wird dieser im Zweifelsfall immer die Schriftform wählen. Das diese heutzutage auch elektronisch und somit per Mail erfolgen kann, ist selbsterklärend.

#### *Verfahrenswahl*

Die Einwendungen zur fehlerhaften Verfahrenswahl werden zurückgewiesen. Bei der Nachnutzung des brachgefallenen Grundstücks der Rheinessenstube handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung nach dem Verständnis des § 13 a BauGB. Dass hierbei bisher in sehr geringem Umfang baulich ungenutzte Teilflächen in Anspruch genommen werden, ist unerheblich, da durch die Abgrenzung des Geltungsbereichs die Grenzen den

Siedlungsbereichs nicht erweitert werden. Die hier in Rede stehenden Flächen am südlichen Rand sind Teil des Gartengrundstücks der ehemaligen Rheinhessenstube und überwiegend durch Terrassenflächen, einem Schuppen und sonstigen Ablagerungen in Anspruch genommen.

Abgesehen hiervon wird in der Rechtsprechung die Ansicht vertreten, dass die Entwicklung von unbebauten Flächen, deren Überbauung sich nach § 35 BauGB richtet, durch einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB (eingeschränkt) gedeckt ist, jedenfalls dann, wenn sie auf allen Seiten von Bebauung umgeben und damit noch dem Siedlungsbereich zuzurechnen sind (sog. Außenbereichsinseln im Innenbereich). Dies würde beispielsweise für die Teilflächen im östlichen Teil des Geltungsbereichs gelten (auch wenn diese zum Flurstück 150/3 gehören).

#### *Funktionslosigkeit der Dorfgebiets-Festsetzung*

Nach Auffassung des Plangebers sind die Gründe für die Funktionslosigkeit der Festsetzung eines Dorfgebietes im vorliegenden Fall gegeben, da die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt.

Einerseits dadurch, dass auf der besagten Fläche aktuell (und auch noch nie) landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Betriebe ansässig waren. Erstgenannte sind wesensbestimmend für ein Dorfgebiet.

Andererseits kann auf absehbare Zeit auch nicht mehr mit der Ansiedlung landwirtschaftlicher Betriebe in dem besagten Gebiet gerechnet werden. Dies liegt an der geringen Größe der Fläche sowie der schutzwürdigen Nachbarschaft (Wohnbebauung).

Im Hinblick auf die mit einer landwirtschaftlichen Nutzung üblicherweise verbundenen Geruchs- und Geräuschbelastungen in unmittelbarer Nähe zu dem kürzlich erschlossenen Wohngebiet „Hahnheim Hauptstraße Ost“, scheint die (Neu-)Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes an der besagten Stelle ohnehin als unrealistisch.

Zahlreiche Ansiedlungen im ländlichen Raum, die gemeinhin als „Dorf“ bezeichnet werden, haben ihren rechtlichen Charakter als Dorfgebiet insbesondere wegen des Strukturwandels in der Landwirtschaft längst verloren.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich das ehemalige Grundstück der Rheinhessenstube. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zur Verwirklichung des Planungsziels die richtige Gebietskategorie

#### *Ermittlungsdefizit im Hinblick auf das Trennungsgebot*

Das Trennungsgebot ist Ausprägung des immissionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips. Die Rechtsprechung hat dieses Gebot allerdings in mehrfacher Hinsicht relativiert. Der Trennungsgrundsatz stellt demnach kein zwingendes Gebot dar (bzw. es kommt ihm kein absoluter Gewichtungsvorrang zu), sondern ist eine Abwägungsdirektive und kann im Rahmen der planerischen Abwägung durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden.

Dem Gebot des § 50 BImSchG kann nicht nur durch Trennung, sondern auch durch andere Maßnahmen Rechnung getragen werden. Sofern der Trennungsgrundsatz bei konfligierenden Nutzungen nicht eingehalten werden kann, hat die Gemeinde zur Bewältigung des Konflikts durch planerische Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass entstehende schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

In diesem Zuge wurde das im Jahr 2019 erstellte Schallgutachten überarbeitet und die darin vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Konfliktbewältigung wurde demnach durch die schallschutzbezogenen Festsetzungen gelöst.

#### *Defizitäres Schallgutachten*

Der im Rahmen des Schallgutachtens gewählte Ansatz (Rückwärtsrechnung auf Basis einer Prognose anstatt einer Messung) ist auf die mangelnde Kooperationsbereitschaft des Eigentümers der Schreinerei zurückzuführen und war demnach alternativlos.

Die Angaben zu den Emissionsansätzen basieren auf einer Maximalauslastung („Worst-Case-Ansatz“).

Im Vorfeld der Überarbeitung des Schallgutachtens wurde mehrfach Kontakt zum Eigentümer der benachbarten Schreinerei aufgenommen, um eine Betriebserhebung und somit eine Lärmmessung durchführen zu können. Auf die zahlreichen Anfragen wurde erst auf Nachdruck der SGD reagiert.

Der Eigentümer gab dann vor, die Anfrage des Gutachters so verstanden zu haben, als handele es sich hierbei um einen potenziellen Neukunden, der sich im Vorfeld über die Schreinerei informieren wolle, bevor er hier Schreinereiarbeiten in Auftrag gäbe.

Des Weiteren wurde die Bauvoranfrage zur (Teil-)umnutzung der Schreinerei in eine Gastronomie nicht berücksichtigt, da die ihr beigefügte Schallimmissionsprognose auf falschen Annahmen basiert.

Letztere geht in ihren Annahmen von einer Mischgebietsnutzung im Umfeld der Schreinerei aus und lässt die Tatsache außer Acht, dass sich westlich angrenzend bereits ein Bebauungsplan in Aufstellung befindet (der vorliegende Bebauungsplan Hahnheim Süd 3. Änderung und Ergänzung), der die schützenswerte Nutzung eines WA vorsieht.

Weiterhin wurde weiter südlich bereits der Aufstellungsbeschluss für das Wohngebiet „Hauptstraße Ost BA 2“ gefasst. Dass hier mittelfristig mit einer sensiblen Umfeldnutzung (Wohnnutzung) zu rechnen ist, ergibt sich allein schon aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Wahl der Immissionsorte hätte ebenfalls die zum Zeitpunkt der Einreichung des Vorbescheids bekannten Rahmenbedingungen berücksichtigen müssen. Dies betrifft den o.g. Bebauungsplan (Hahnheim Süd 3. Änderung und Ergänzung), wonach auch weiter südlich auf dem Flst. Nr. 150/3 ein weiterer Immissionsort hätte gesetzt werden müssen. Dieser zusätzliche Immissionsort hätte auch dann gesetzt werden müssen, wenn für die Fläche kein Bebauungsplanverfahren im Gange wäre. Ebenso hätten auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsprechende Immissionsorte gesetzt werden müssen.

Offensichtlich wurden hier nicht alle zum derzeitigen Zeitpunkt vorliegenden Rahmenbedingungen berücksichtigt.

***Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung***

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, bei welchen den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung Rechnung getragen wird. Hierzu zählt die Festsetzung der GRZ, um die Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und dennoch eine flexible und verdichtete Bebauung zu gewährleisten. Des Weiteren zählen hierzu die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen. Das Vorhandensein von Altlasten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Die Lärmimmissionsbelastungen auf die geplante Wohnbebauung durch die angrenzende Schreinerei wurden gutachterlich untersucht. Mit den geplanten Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Wandscheiben an den Ostfassaden der Gebäude, Einbau nicht öffentlicher Fenster an den Ostfassaden) können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Die Forderung der TA Lärm, dass Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten sollen, werden ebenfalls eingehalten.

***Wohnbedürfnisse der Bevölkerung***

Eine der Hauptzielsetzungen des Bebauungsplanes liegt in der Schaffung von Wohnbauflächen durch eine Nachnutzung/ Umnutzung einer brachgefallenen Fläche. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch das Vorhaben explizit gestärkt und das Angebot erhöht.

***Soziale und kulturelle Bedürfnisse - Freizeit und Erholung***

Für Bildung, Sport, Freizeit und Erholung stand die Fläche bisher nicht zur Verfügung, so dass sich aus der Planung keine negativen Auswirkungen ableiten lassen. Im Rahmen zukünftiger Entwicklungen werden die Flächen auch fußläufig an das angrenzende Baugebiet „Hauptstraße Ost“ angeschlossen.

***Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile - Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche***

Das Ziel des Bebauungsplanes liegt in der Schaffung von Wohnraum durch die Umnutzung einer bislang brachgefallenen Fläche. Die Aktivierung solcher Umnutzungspotenziale führt zu einer innerörtlichen Belebung, Aufwertung und Verjüngung überalterter Strukturen, Stärkung der Ortsmitte und zu einer besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen. Die Belange eines zentralen Versorgungsbereichs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

***Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege - Orts – und Landschaftsbild***

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine denkmalgeschützten Bestandsgebäude befinden. Die Bestandsgebäude werden im Rahmen der Folgenutzung zurückgebaut. Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen einschließlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird garantiert, dass sich das Vorhaben in das vorherrschende Landschaftsbild sowie die regionale Baukultur einfügt. Insbesondere durch die im Vorfeld durchgeführte Höhenaufnahme der Gebäude im Umfeld und der darauf abgestimmten Höhenfestsetzung, wurde auf ein „sich Einfügen“ in die nähere Umgebung hingewirkt.

***Kirchliche Belange***

Die Belange der Kirche und von Religionsgemeinschaften werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

***Belange des Umweltschutzes (§ 1 Nr. 7a – j)***

- a) *Flora, Fauna, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgüter Luft, Klima und Landschaft*

*Flora/ Fauna*

Jeder Eingriff in Grund und Boden ist mit Beeinträchtigungen der vorherrschenden Flora und Fauna (Beseitigung von Vegetationen, Auswirkungen auf das Mikroklima durch reduzierte Befeuchtung) verbunden. Zur Abmilderung dieser Folgen trifft der Bebauungsplan Vorkehrungen in Form von grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen, durch welche neue Vegetationen und somit Ersatzlebensräume geschaffen werden können.

Vorbehaltlich der Durchführung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für die Mehlschwalbe verstößt das Vorhaben nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Als Vermeidungsmaßnahmen sind insbesondere für Vögel und Fledermäuse die Rodungen auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken. Gleiches gilt für den Rückbau der Bestandgebäude mit Sommer-Quartierspotenzial. Dieser ist auch außerhalb der Bezugszeit von Fledermäusen (Anfang Oktober – Ende Februar) durchzuführen. Sollte ein Rückbau in dieses Zeitfenster fallen, muss im Vorfeld eine Vorabkontrolle erfolgen.

Weiterhin dürfen die angetroffenen Schwalbennester unterhalb des Dachvorsprungs nur außerhalb der Anwesenheit und Brutzeit der Schwalben entfernt werden (zwischen Anfang Oktober und Ende März). Sollte eine Entfernung außerhalb dieses Zeitraums nötig sein (somit zwischen Anfang April und Ende September), muss im Vorfeld eine fachkundige Kontrolle erfolgen, ob die Nester besetzt sind. Voraussetzung für die Entfernung ist weiterhin die Umsetzung der festgesetzten CEF-Maßnahme.

Neben diesen Vermeidungsmaßnahmen setzt der Bebauungsplan auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) fest. Hierfür sollen künstliche Nisthilfen als Ersatzhabitate bereitgestellt werden.

*Boden*

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Auch mit der Folgenutzung kommt es zu einer Versiegelung von Flächen und damit einhergehend zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen wie der Puffer- und Filterfunktion. Die Fruchtbarkeit wird eingeschränkt bzw. geht in Teilen des Plangebiets verloren. Im vorliegenden Fall gilt es allerdings zu bedenken, dass der Bebauungsplan der Nachnutzung bereits bebauter Flächen dient. Der Bestand ist bereits großflächig versiegelt. Ihm ist keine hohe ökologische Wertigkeit zuzusprechen. Darüber hinaus wird der mögliche zukünftige Versiegelungsgrad durch die Festsetzung einer geringeren GRZ (0,4 - WA) gegenüber dem Bestand (0,6 - MD) reduziert. Somit wird die Ausnutzbarkeit des Grundstücks und auch die o.g. negativen Begleiterscheinungen gegenüber dem Bestand verringert.



Zudem wird durch grünordnerische Festsetzungen dafür Sorge getragen, dass ein möglichst hoher Anteil der natürlichen Bodenfunktion erhalten bleibt. Dieverkehrliche Erschließung ist auf ein Minimum begrenzt.

#### *Wasser*

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung insofern betroffen, dass in dem besagten Bereich die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung unterbunden und der Oberflächenabfluss erhöht wird. Auch an dieser Stelle sei auf die obigen Ausführungen verwiesen, wonach die Fläche bereits jetzt schon großflächig versiegelt ist. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### *Klima/Luft*

Die bisher versiegelte Fläche fungiert nicht als Kaltluftproduzent. Diese Aufgabe übernehmen die südlich angrenzenden Ackerflächen. Diese werden nicht in Anspruch genommen. Grundsätzlich wurde auf eine geringe Versiegelung – auch im Vergleich zum Bestand – hingewirkt, um das zusätzliche Aufheizen zu verringern. Der Einsatz erneuerbarer Energien wird gewährleistet.

#### *Landschaft*

Das Plangebiet weist keine bedeutsame Ausstattung an Landschaftselementen auf. Das Landschaftsbild wird durch die Planung in der Art verändert, dass die leerstehenden Gebäude der Rheinhessenstube durch sich in die Umgebung einfügende Wohngebäude ersetzt werden. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sorgen dafür, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung und seine Baukultur einfügt. Unverhältnismäßige Baukubaturen mit negativem Einfluss auf das Landschaftsbild und die visuelle Empfindlichkeit sind somit nicht zu erwarten.

#### *b) Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes*

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem FFH- bzw.- Vogelschutzgebiet. Die Belange eines Natura-2000 Gebietes werden nicht berührt.

#### *c) Schutzgut Mensch*

Das Schutzgut Mensch wird nach den Indikatoren Umwelteinwirkungen, Qualität des Wohnumfeldes und Möglichkeiten der Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelastigungen sowie aus Belastungen der Luft und des Bodens. Die durch die bestehende Schreinerei ausgehenden Emissionen liegen unterhalb der für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte. Entsprechende Nachweise wurden durch ein Schallgutachten mit einer Dauermessreihe erbracht.

#### *d) Kultur- und Sachgüter*

Die hier genannten Belange werden von der Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes. Sollten

bei Baumaßnahmen Bodenfunde zu Tage kommen, so besteht gem. DschG eine Meldepflicht.

e) *Vermeidung von Emissionen und der Umgang mit Abfällen und Abwässern*

Von der geplanten Nutzung gehen keine nennenswerten (Lärm)emissionen aus. Während der Abbruch-, Erschließungs- und Hochbauarbeiten kommt es möglicherweise zu Abfällen, die fachgerecht zu entsorgen sind. Die Ver- und Entsorgung ist durch die angrenzenden Versorgungsleitungen in den Bestandsstraßen sichergestellt bzw. werden neu hergestellt. Die Abwässer werden fachgerecht in das vorhandene System abgeleitet.

f) *Nutzung erneuerbarer Energien*

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Bebauungsplan grundsätzlich gewährleistet.

g) *Darstellung von Landschaftsplänen*

Die Belange eines Landschaftsplanes werden nicht berührt.

h) *Erhaltung der Luftqualität*

Auf Grund der Bebauung/ Versiegelung dient die Fläche nicht als Kaltluftproduzent. Bedeutende Kaltluftproduzenten (Ackerflächen) mit Siedlungsbezug grenzen im Süden an. In die bestehenden Ackerflächen wird allerdings nicht eingegriffen. Vor dem Hintergrund stadtklimatischer Aspekte trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen. Von der geplanten Wohnbebauung gehen keine die Luftqualität nachhaltig schädigende Emissionen aus.

i) *Wechselwirkungen*

Wechselwirkungen bestehen einerseits zwischen den Schutzgütern Flora, Fauna sowie Klima, Boden und Wasser und sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

**Tabelle 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

<b>Schutzgut</b>	<b>Eingriff</b>	<b>Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern</b>	<b>Bewertung</b>
Boden	Bodenversiegelung und Bodenverdichtung	Reduzierung der Grundwasserneubildung durch geringere Versickerung und Pufferung. Geringfügiger Verlust von Pflanzenstandorten und damit Lebensraum für die Fauna.	Durch die Vollversiegelung von Flächen wird das Infiltrieren von Grundwasser verhindert. Der Oberflächenabfluss wird erhöht. Ebenso gehen durch die Versiegelung von Bodenoberfläche Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Allerdings ist die Fläche im Bestand bereits großflächig versiegelt. Durch die Festsetzung einer

Schutzgut	Eingriff	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern	Bewertung
			GRZ von 0,4 wird mögliche zukünftige Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand (Dorfgebiet 0,6) verringert.
Grundwasser / Wasser	Minderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen	Lokale Veränderungen in der Vegetation möglich	Geringfügige Änderung der Grundwasser-situation ohne erhebliche Auswirkungen.
Klima / Lufthygiene	Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse durch Neuversieglung von Flächen/ Verlust an Freiflächen.  Liegt nicht innerhalb bedeutender Luftaustauschbahn.	Keine erhebliche Beeinträchtigungen, da keine klimarelevanten Flächen betroffen sind	Die vollversiegelten Flächen heizen sich schneller auf und kühlen verzögert ab. Dies wirkt der Luftbefeuchtung entgegen. Flächen sind bereits großflächig versiegelt und fungieren somit nicht als Kaltluftproduzenten. Der zukünftige Versiegelungsgrad wird hinter dem Bestand zurückbleiben.
Pflanzen und Tiere	Beseitigung von Vegetation Neuschaffung von Vegetation durch grünordnerische Festsetzungen im BPlan.	Auswirkung auf das Mikroklima durch reduzierte Befeuchtung	Teilweiser Ersatz von Lebensraum durch Pflanzmaßnahmen. Schaffung von Ersatzlebensräumen durch geplanten CEF-Maßnahmen (Nisthilfen für die Mehlschwalben)

- j) *Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.*

Mit der Normierung eines allgemeinen Wohngebietes werden nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes geschaffen. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich dabei keine Störfallbetriebe von denen Auswirkungen im Falle eines Unfalls ausgehen werden. Dieser Belang wird von der Planung daher nicht berührt.

### **Belange nach (§ 1 Nr. 8 a – f)**

- a. *Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung*

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes werden die Belange der Wirtschaft einschließlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Durch den Zuzug neuer Bewohner werden regionale Wertschöpfungsketten gestärkt und Wohnfolgeeinrichtungen werden besser ausgelastet.

*b. Land- und Forstwirtschaft*

Es wird nicht in Land- bzw.- forstwirtschaftliche Flächen eingegriffen. Diese sind von der Planung nicht betroffen.

*c. der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und nicht der Schaffung von Arbeitsplätzen. Durch den Zuzug neuer Bewohner werden allerdings regionale Wertschöpfungsketten gestärkt und Bestandsinfrastruktur besser ausgenutzt.

*d. Post- und Telekommunikationswesens*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer bedeutenden Richtfunkstrecke, welche durch die zukünftige Bebauung gestört werden könnte. Die Gebäudehöhen bleiben hinter der Bebauung des Umfelds zurück. Die Belange des Post- Telekommunikationswesens werden daher nicht beeinträchtigt.

*e. Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit*

Die Versorgungssicherheit des Gebietes ist durch die umliegenden Versorgungsleitungen in der Bahnhofsstraße gewährleistet. Darüberhinausgehende Versorgungsinfrastrukturen werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließung errichtet.

*f. Sicherung von Rohstoffvorkommen*

Das Plangebiet hat keine Bedeutung hinsichtlich der Versorgung und Sicherung von Rohstoffvorkommen. Der genannte Belang wird durch die Planung nicht tangiert.

***Personen- und Güterverkehr – und Mobilität***

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum geht zwangsläufig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen einher. Hierfür wurde die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt, was sich auch in einer Minderung der Fahrzeugbewegungen niederschlagen wird. Die Bahnhofsstraße wird als ausreichend leistungsfähig eingeschätzt, um den vom Plangebiet induzierten Verkehr aufzunehmen und weiter zu verteilen. Der ruhende Verkehr wird ausschließlich auf dem Grundstück sowohl oberirdisch als auch unterirdisch in einer Tiefgarage organisiert.

***Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes***

Das Plangebiet ist nicht von Bedeutung für militärische Zwecke bzw. den Zivilschutz. Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

***Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes***

Die Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden nicht beeinträchtigt. Das städtebauliche Konzept ist bereits auf eine mögliche Folgeentwicklung im südlichen Bereich abgestimmt.

***Küsten – und Hochwasserschutz***

Die Belange des Küstenschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich keine offenen Gewässer.

***Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden***

Wohnungen für Flüchtlinge sind auf Basis der getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zulässig

***Ausreichende Versorgung mit Grün – und Freiflächen***

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes wurden keine separaten Grünflächen festgesetzt. Allerdings bestehen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Pflanzbote, welche zur Durchgrünung beitragen.

Vor dem Hintergrund des dargelegten Abwägungsergebnisses kommt die Ortsgemeinde Hahnheim zu dem Ergebnis, den Bebauungs- und Grünordnungsplan, 2. Abschnitt Hahnheim Süd, 3. Änderung und Ergänzung als Satzung zu beschließen.

## **9 Anlagen**

Anlage 1 - Artenschutzrechtliche Einschätzung

Anlage 2 - Schallgutachten

Anlage 3 – UVP-Vorprüfung