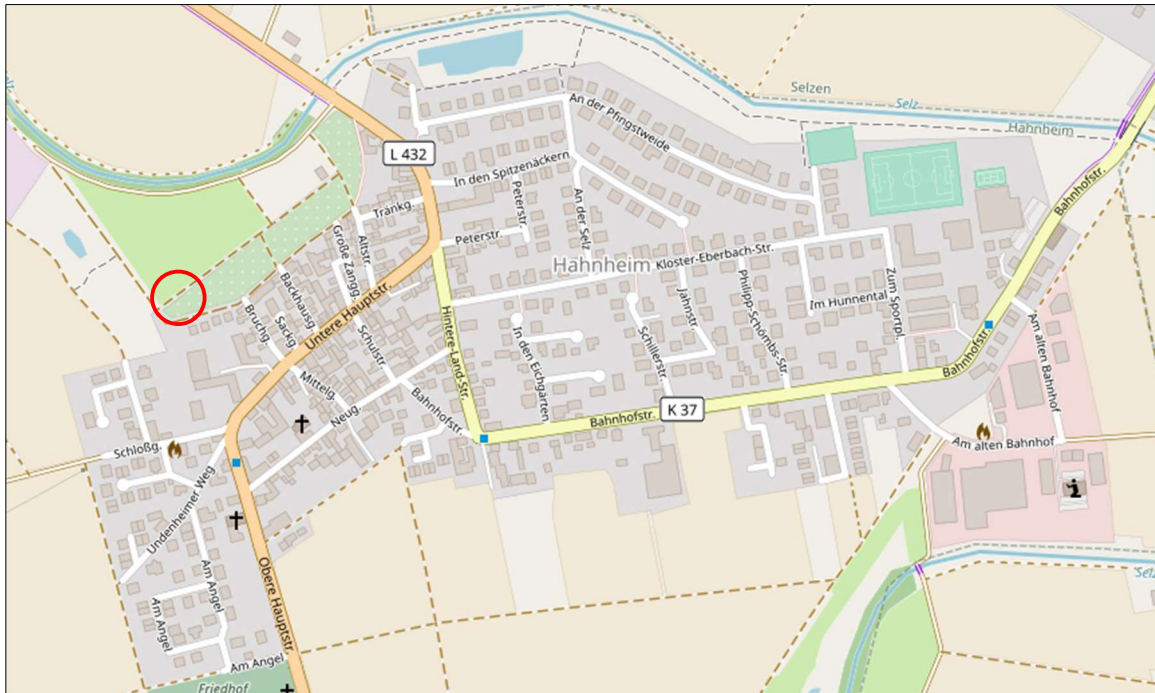




Ortsgemeinde Hahnheim Verbandsgemeinde Rhein-Selz

Begründung

„zum Bebauungs- und Grünordnungsplan,
Geltungsbereich 3, Hahnheim-West, 4. Änderung
(Naturkindergarten - Bruchgasse)“



Quelle: OpenStreetMap

Stand:
Satzung: § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung für die Ortsgemeinde Hahnheim

Weber Consulting Beratungs GmbH
Bauschlatterstraße 62
75177 Pforzheim

INHALT

	Seite
1	Vorbemerkung/ Ziele der Planung 2
2	Plangebiet/ Bestandssituation 4
3	Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation 9
4	Konzeption des Naturkindergartens 11
5	Begleitende Fachgutachten 13
5.1	Artenschutzbetrachtung 13
6	Prüfung von Planungsalternativen 13
6.1	Standortvarianten 13
6.2	Konzeptvarianten 13
7	Begründung der Planinhalte/ Änderung bestehender Rechtsverhältnisse 14
8	Umweltbelange 16
8.1	Schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung 16
8.2	Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 17
8.3	Wechselwirkungen 19
9	Auswirkung der Planung/ Abwägung 20
10	Anlagen 24

1 Vorbemerkung/ Ziele der Planung

Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Naturkindergarten „Hahnheimer Knöpfe“, welcher sich in der Trägerschaft der Ortsgemeinde Hahnheim befindet, nahm im September 2017 seinen Betrieb auf. Aufgrund der Innerortslage des KITA-Stammplatzes bewilligte das Kreisjugendamt Mainz-Bingen nur eine befristete Betriebserlaubnis. Bis zum Auslaufen dieser Befristung sollte ein neuer Standort eruiert werden, der besser zum Konzept eines Naturkindergartens passt.

Ein neuer Standort konnte auf dem Flurstück Nr. 9 und 8 (TF), Flur 10 am nördlichen Siedlungsrand, angrenzenden an die Bruchgasse gefunden werden. Mit seinen schattenspendenden Bäumen und der Ortsrandlage ist dieses Grundstück prädestiniert als Standort für den Naturkindergarten der Ortsgemeinde. Das Grundstück soll dem Naturkindergarten zukünftig als langfristiger Stammplatz dienen, von welchem die Erzieherinnen mit den Kindern zu ihren täglichen Ausflügen starten und sich im Anschluss wieder einfinden. Als Unterkunft ist am südlichen Rand des Grundstücks die Aufstellung eines mobilen Bauwagens geplant. Bisher wurde die Fläche als privater Schrebergarten genutzt.

Mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer wurde bereits Einigkeit erzielt, sodass die Ortsgemeinde Hahnheim das betroffene Flurstück Nr. 9 erworben hat. Der Ankauf des Flurstücks wurde in der Gemeinderatssitzung am 16.05.2019 beschlossen. Hierbei wurde die Verwaltung ermächtigt, den Kaufvertrag notariell beurkunden zu lassen.

Das betroffene Grundstück ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bebauungs- und Grünordnungsplan, Geltungsbereich 3., Hahnheim West“ bauplanungsrechtlich als privater Dauerkleingarten festgesetzt. Für den vorzeitigen Betrieb des Naturkindergartens am Rande eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach § 78 WHG, wurde von der SGD eine Ausnahmegenehmigung erteilt.

Die geplante Nutzungsänderung einschließlich des Standortes sollen nun auch planungsrechtlich gesichert werden. Hierfür ist der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan im besagten Teilbereich zu ändern (derzeitige Festsetzung private Grünfläche „Dauerkleingärten“). Zukünftig soll dieser eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Naturkindergarten“ vorsehen. Parallel hierzu wird ein Bauantrag bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen eingereicht.

Verfahren

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine vereinfachte Änderung im Innenbereich handelt, welche die Grundzüge der Planung nicht tangiert (Umwidmung einer bisher privaten Grünfläche „Dauerkleingärten“ in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Naturkindergarten“), soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Weiterhin bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. 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 Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da er nicht die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt. So wurden beispielsweise keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den Verkehrsflächen getroffen.

Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.02.2023 bis zum 20.03.2023 statt. Parallel hierzu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.02.2023 und Fristsetzung bis zum 20.03.2023 beteiligt.

Rechtliche Grundlagen

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

Bearbeitung

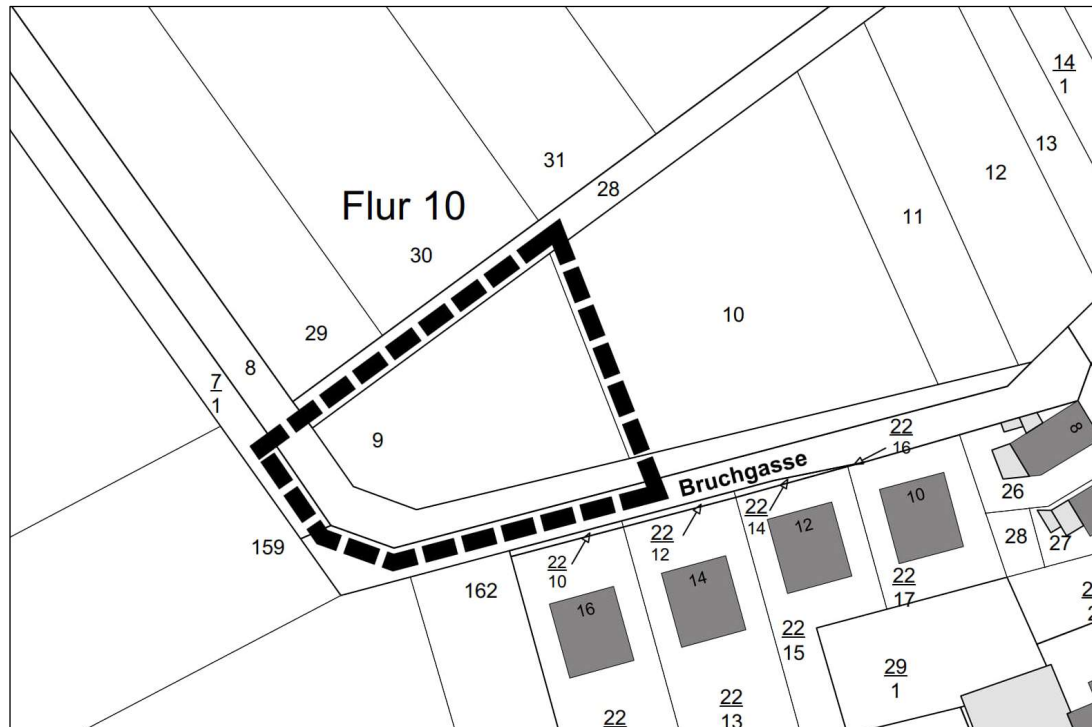
Die Weber-Consulting Beratungs GmbH, Bauschlotter Straße 62, 75177 Pforzheim, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

2 Plangebiet/ Bestandssituation

Lage und Größe

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 9 (vollständig), Flur 10 sowie Teilflächen der Straßenparzelle, Flurstück Nr. 8, ebenfalls in der Flur 10. Die Größe des Geltungsbereichs beläuft sich ca. 824 m². Die Flurstücke befinden sich am nordwestlichen Siedlungsrand, am Ende eines Wendehammers (Bruchgasse).

Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs



Quelle: Eigene Darstellung

Vorhandene und umgebene Nutzung

Das Flurstück des Geltungsbereichs wurde vor Ankauf durch die Ortsgemeinde als Schrebergarten genutzt. Ungefähr die Hälfte der Fläche ist von einer offenen Wiesenfläche bedeckt. Die übrigen Bereiche sind von Gehölzen (Walnuss, Feldahorn) und Nebenanlagen bestanden. Folgende Bestandsbauwerke befinden sich auf der Fläche:

- Ein Carport mit den Abmessungen 5,15 m x 6,00 m; die Grundfläche ist gepflastert.
- Ein bodengleiches Holzhäuschen (Maße: 2,60 m x 1,85 m) mit vorgebauter Pergola (3,85 m x 3,95 m); die Grundfläche ist gepflastert.
- Eine gemauerte Hütte mit den Abmessungen 5,20 m x 2,50 m; die Bodenplatte liegt 65 cm über Bodenniveau.
- Ein Holzhäuschen mit den Maßen 2,60 m x 3,40 m; die Bodenplatte liegt 25 cm über Bodenniveau.
- Ein eingehauster Brunnen (Behausung 1,40 m x 1,45 m); zum Brunnen gibt es keine Planunterlagen.

Um den Retentionsraum und somit den Wasserabfluss im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nicht nachhaltig zu beeinflussen, soll ein Teil der Bestandsgebäude (Carport, Holzhäuschen mit vorgebauter Pergola, Brunnen inkl.-Umhausung) zurückgebaut werden. Insbesondere für den Rückbau des Brunnens ist der SGD ein entsprechendes Rückbaukonzept vorzulegen.

Südlich der Fläche grenzt die Bebauung der Bruchgasse an. Im Osten grenzen weitere gärtnerisch genutzten Flächen an. Insbesondere das unmittelbar östlich angrenzende Nachbargrundstück wird als Reitplatz genutzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die zuvor genannten Flächen ebenfalls eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ fest. Im weiteren nördlichen Umfeld grenzen die Selz säumende Landwirtschaftsflächen an.

Abbildung 2: Nutzungen im Umfeld



Quelle: LANIS RLP

Datei: N:\WCB\Hahnheim\Naturkindergarten Bruchgasse\Pläne +Berichte\Erstellung

Bebauungsplan\Satzung\Begründung\Begründung_Hahnheim_West_4_Änderung_Naturkindergarten_Bruchgasse_19-04-2023.docx

Abbildung 3: Ansicht Südwest/ Südost**Topographie**

Das Grundstück zeigt sich weitestgehend eben. Das Plangebiet liegt im Süden auf etwa 119,90 m ü NN und steigt bis zur nördlichen Grenze auf ca. 120,30 m ü NN an. Im Bereich der geplanten Aufstandsfläche für den Bauwagen beträgt die Geländehöhe etwa 120,47 m ü NN.

Erreichbarkeit

Die großräumige Anbindung erfolgt über L-432 bzw. Obere Hauptstraße, die nordöstlich des Gemeindezentrums auf die Bruchgasse stößt. Die Bruchgasse führt in ihrem weiteren Verlauf in einen Wendehammer an dessen nördlichem Ende sich das Plangebiet befindet.

Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über die am südlichen Rand verlaufende Bruchgasse bzw. durch die Eintragung einer Baulast auf dem Flurstück Nr. 8.

Eigentum

Nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 16.05.2019 wurde die Fläche (Flurstück Nr. 9) angekauft und befindet sich seitdem somit im Eigentum der Gemeinde Hahnheim. Bei dem Flurstück Nr. 8 handelt es sich ohnehin um eine öffentliche Fläche.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt am Rande eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach § 78 WHG. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 77 WHG grundsätzlich in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Ebenso sind Schäden durch Hochwasser zu vermeiden. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist ferner gem. § 78a Abs. 1 Folgendes untersagt:

- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
- die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,

- das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland
- die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart

Ferner ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gem. § 78 Abs. 4 S. 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB untersagt. Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde seitens der Gemeinde Hahnheim für den vorzeitigen Betrieb des Naturkindergarten ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 78 WHG eingereicht. Die Ausnahmegenehmigung wurde mit Vorgabe einiger Auflagen erteilt. Maßgebend für die Genehmigung ist die Wasserspiegellage bei einem Bemessungsereignis HQ₁₀₀. Für das Plangebiet stellt sich dieses Ereignis bei 120,47 m ü NN ein. Bei einem außergewöhnlichen Hochwasserereignis (HQ_{Extrem}) sogar bei 120,56 m ü NN.

Ausschlaggebend für die Erteilung der Genehmigung war die Möglichkeit, dass der geplante mobile Bauwagen (vgl. planerische Konzeption) aufgeständert errichtet werden (Unterkante Bauwagen = 120,95 m ü NN) und somit keinen Schaden nehmen kann (hochwasserangepasste Bauweise).

Eine weitere Auflage bestand darin, den durch den Bauwagen verloren gegangenen Retentionsraum durch Rückbau einiger Bestandsgebäude (Holzhäuschen mit vorgebauter Pergola, Brunnen inkl.- Umhausung) auszugleichen.

Sofern die verbleibende Erdoberfläche des Grundstücks nicht erhöht wird, der Raum unter dem Bauwagen dauerhaft frei und offen gehalten und ein Teil der Bestandsgebäude zurückgebaut wird, geht im Hochwasserfall kein Retentionsraum verloren und es entstehen keine Sachschäden. Weiterhin wird somit der Abfluss des Hochwassers nicht verändert und der Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt.

Altlasten

Das Plangebiet ist im Boden-Informationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP) bzw. im Bodenschutz-Kataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Ergeben sich bei späteren Anhaltspunkten über schädliche Bodenveränderungen, besteht die Verpflichtung, die Bodenschutzbehörde zu informieren.

Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler, auch wenn die Fläche mit einigen Nebenanlagen bebaut ist. Aus Sicht der Denkmalfachbehörde GDKE/Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen keine Bedenken. Auch die Direktion Landesdenkmalpflege/Fachbereich Praktische Denkmalpflege haben keine Bedenken geäußert. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 16 DschG hingewiesen.

Schutzgebiete/ Natura 2000 Gebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebietsausweisungen wie Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Vogelschutz- bzw. FFH-Gebiete. Im weiteren nördlichen Verlauf grenzt das Vogelschutzgebiet „Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim“ an, welches weiter nördlich entlang der Selz von dem Landschaftsschutzgebiet „Selztal“ überlagert wird. Ein Eingriff findet nicht statt. Des Weiteren sind keine gesetzlich geschützten Biotope von der Planung betroffen.

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.

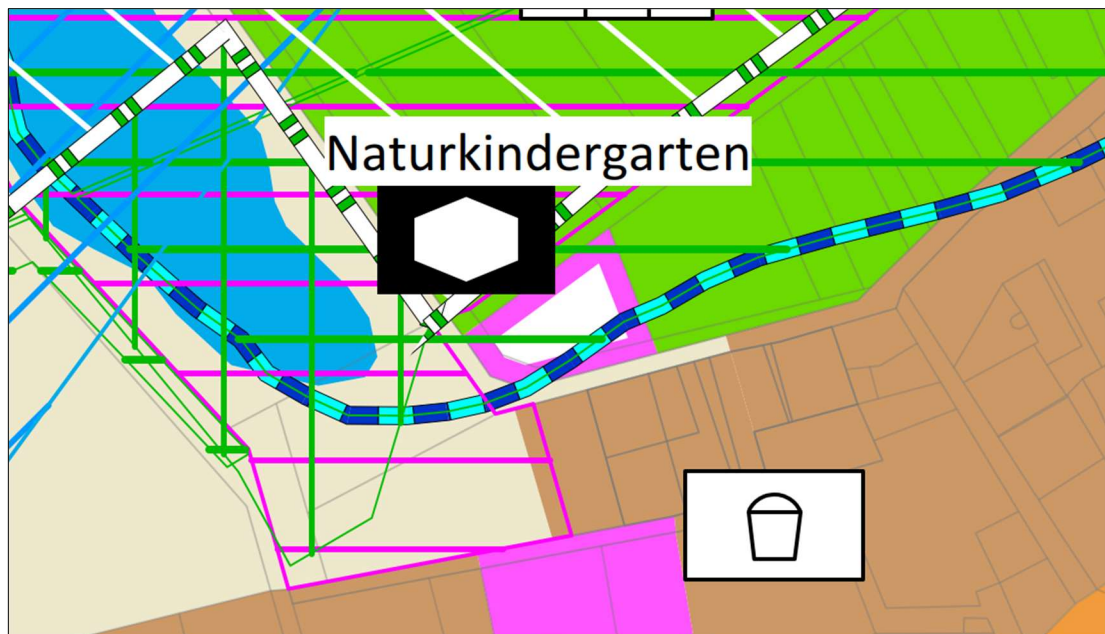
3 Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan als 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). Er bereitet damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der Gemeinde vor. (§ 1 Abs. 1 BauGB). Gemäß § 8 Abs. 2 sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Selz (FNP 2030) sind die Flächen des Plangebietes bereits als (geplante) Gemeinbedarfsflächen (Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen – „Naturkindergarten“) dargestellt. Die Sicherung des Standortes wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits vorgenommen. Demnach kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Abbildung 4 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans



Quelle: Ortsgemeinde Hahnheim

Bestehende Bebauungspläne

Die Fläche liegt im Bebauungs- und Grünordnungsplan, Geltungsbereich 3, Hahnheim West, der die Fläche als privater Dauerkleingarten festsetzt. Mit dem Erwerb der Fläche soll sie planungsrechtlich auf die neue Nutzung abgestimmt und der Standort somit dauerhaft gesichert werden. Neben der Gemeinbedarfsfläche sollen zukünftig auch Regelungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Unterbringung der Stellplätze getroffen werden. Die am südlichen Rand verlaufende HQ-100-Linie wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Abbildung 5: Bebauungs- und Grünordnungsplan, Geltungsbereich 3, Hahnheim Süd.



Quelle: Ortsgemeinde Hahnheim

4 Konzeption des Naturkindergartens

Um das bisher als Schrebergarten genutzte Grundstück als Standort für den Naturkindergarten zu nutzen, soll ein mobiler Bauwagen (10,95 m x 2,90 m) aufgestellt werden. Dieser soll am südlichen Grundstücksrand entlang der Bruchgasse positioniert werden. Der Zugang zum Naturkindergarten soll von Nordwesten erfolgen. Hier wird künftig auf Flurstück Nr. 8 eine Baulast eingetragen, um die Erschließung der dahinterliegenden Flächen gewährleisten zu können.

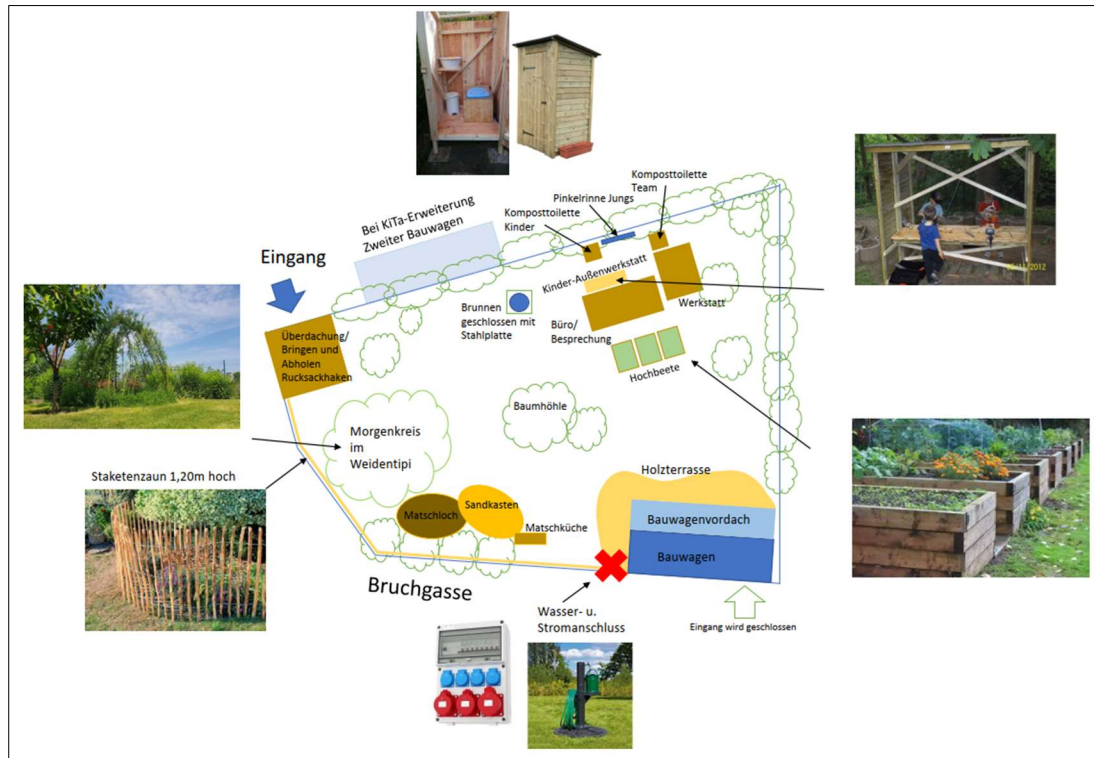
Die Bestandsanlagen sollen teilweise zurückgebaut bzw. umgenutzt werden. So sollen im bestehenden Carport die Rucksäcke und Taschen untergebracht werden. Er dient zukünftig als „Empfangszentrum“. Hier werden die Kinder morgens abgegeben und nachmittags wieder abgeholt. Ergänzt werden soll die Fläche um Hochbeete, eine Baumhöhle, einen Sandkasten, ein „Matschloch“ und mehrere Komposttoiletten. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Wasser- und Stromanschluss sowie zwei Stellplätze.

Wie den o.g. Ausführungen zum Thema Hochwasserschutz zu entnehmen ist, liegt das Plangebiet innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Gemäß dem groben Höhenmodell liegt die Geländehöhe im Bereich der Aufstellfläche bei ca. 120,10 m ü NN. Bei einem Bemessungsereignis HQ₁₀₀ wird sich der Wasserstand auf dem Grundstück auf 120,47 m ü NN einstellen. Dies erfordert eine hochwasserangepasste Bauweise für den Bauwagen. Daher soll dieser eine Aufständigung von 0,85 m erhalten. Durch die Aufständigung liegt die Fußbodenunterkante des Bauwagens bei ca. 120,95 m ü NN und somit 0,48 m über dem Bemessungswasserstand des HQ₁₀₀. Der Bereich unterhalb des Bauwagens ist mit Ausnahme der Treppe, Stützen und Räder durchströmbar. Es geht somit kein nennenswerter Retentionsraum verloren.

Da die Stützen, das Fahrgestell und die Treppe des Bauwagens doch ein gewisses Hindernis darstellen, soll zum Ausgleich ein Teil der Bestandsbauwerke zurückgebaut werden. Der Rückbaufläche soll dabei der Grundfläche des Bauwagens entsprechen.

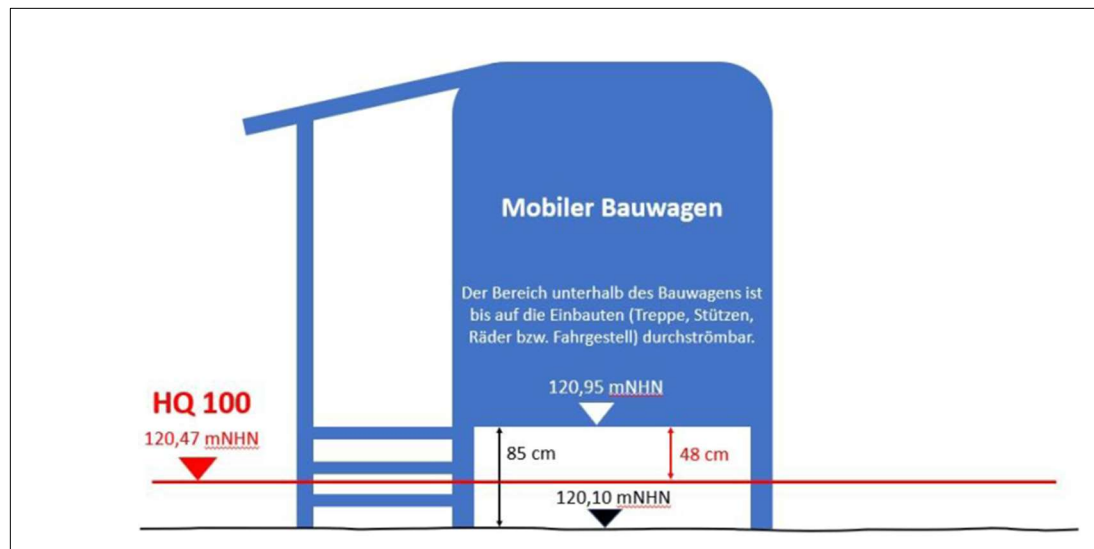
Mit der Ausdehnung des Geltungsbereichs auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 8 können am südöstlichen Rand Flächen für Stellplätze vorgehalten werden. Der Bauwagen wird darüber hinaus an die örtliche Kanalisation angeschlossen und erhält eine Versorgung mit Strom- und Wasser.

Abbildung 6: Lageplan Naturkindergarten



Quelle: Ortsgemeinde Hahnheim

Abbildung 7: Querprofil des mobilen Bauwagens



Quelle: Ortsgemeinde Hahnheim

5 Begleitende Fachgutachten

5.1 Artenschutzbetrachtung

Im Rahmen der Artenschutzuntersuchung wurden Hinweise auf Vorkommen streng und besonders geschützter Arten gefunden (Garten- und Siebenschläfer). Konkrete Hinweise auf Überwinterungsplätze von Schlafmäusen oder Quartieren von Fledermäusen wurden im Rahmen der Untersuchung nicht erbracht. Neststandorte, Baumhöhlen oder sonstige Hinweise auf konkrete Vorkommensplätze wildlebender Tierarten wurden nicht gefunden. In Gärten sind allgemein Igel und einige weitere typische wildlebende Tierarten mit hoher Vorkommenswahrscheinlichkeit zu beachten.

Mit der Aufstellung des mobilen Bauwagens auf dem Freibereich des Grundstücks ist kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach §§ 44 BNatSchG zu befürchten. Von diesem Teil des Vorhabens sind keine Belange des Naturschutzes berührt.

Der im Rahmen der Ausnahmegenehmigung gem. § 78 WHG geforderte Rückbau von Teilen der Bestandsanlagen kann aber durchaus Ruheplätze von Schlafmäusen oder mögliche Quartierstätten von Fledermäusen baubedingt betreffen. Rückbauarbeiten dürfen deshalb nur außerhalb der Winterschlafzeit von Garten- und Siebenschläfern, sowie außerhalb der Reproduktionszeit von Fledermäusen durchgeführt werden. Ein dafür mögliches Zeitfenster liegt im April und im September eines Jahres. Eine Freigabe durch einen Sachverständigen ist vorzusehen. Darüber hinaus sind – im Falle von Rodungen – die aus dem Brutvogelschutz resultierenden Rodungszeitfenster in der vegetationsfreien Zeit zwischen Oktober und Februar zu beachten.¹ Die Artenschutzbetrachtung ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

6 Prüfung von Planungsalternativen

6.1 Standortvarianten

Der Festlegung des Standortes ging eine umfangreiche Standortsuche innerhalb des Gemeindegebietes voraus. Dabei konnte keine verfügbare Alternativfläche mobilisiert bzw. gefunden werden, die den Ansprüchen des Naturkindergartens gerecht wurden (Größe, Zuschnitt, Lage, Verfügbarkeit)

6.2 Konzeptvarianten

Die geplante Nutzung wäre wohl auch auf der bestehenden Grünfläche zulässig gewesen. Da jedoch darüberhinausgehende Festsetzungen (Höhenlage, Zulässigkeit von Nutzungen, Stellplätze) erforderlich sind, wurde der Entschluss gefasst, den Bebauungsplan zu ändern und ihn auf die zukünftige Nutzung zuzuschneiden. Weiterhin soll der Standort nach Erwerb des Flurstücks Nr. 9 langfristig gesichert werden. Da für den Standort des Naturkindergarten gerade eine bisher gärtnerisch genutzte und entlegene Fläche gesucht wurde und neben der Installation des mobilen Bauwagens keine weiteren Maßnahmen ergriffen werden müssen, wurden auch keine unterschiedlichen Konzeptvarianten erstellt.

¹ Vgl. Plan b – GbR – Artenschutzuntersuchung, S. 9

Datei: N:\WCB\Hahnheim\Naturkindergarten Bruchgasse\Pläne +Berichte\Erstellung

Bebauungsplan\Satzung\Begründung\Begründung_Hahnheim_West_4_Änderung_Naturkindergarten_Bruchgasse_19-04-2023.docx

7 Begründung der Planinhalte/ Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Die Änderungen des Bebauungsplans beschränken sich im Wesentlichen auf die zukünftige Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche (vorher private Grünfläche) sowie die Festsetzung der Höhenlage, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Nebenanlagen. Betroffen hiervon sind lediglich die beiden Flurstücke Nr. 8 und 9, Flur 10. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans haben weiterhin Bestand.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan (Bebauungs- und Grünordnungsplan, Geltungsbereich 3, Hahnheim West) finden für die vorliegende 4. Änderung - mit Ausnahme der Stellplatzverpflichtung - keine Anwendung.

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs umfasst das von der Ortsgemeinde Hahnheim erworbene Flurstück Nr.9 (Flur 10) sowie Teilflächen der südlich angrenzenden Straßenparzelle (Flst. Nr. 8). Auf dem besagten Grundstück (Flst. Nr. 9) mit einer Größe von ca. 610 m² und Teilflächen des Flurstücks Nr.8 lässt sich das Konzept des Naturkindergartens umsetzen, wobei sich die Bestandsanlagen sowie die neu hinzukommenden Nutzungen auf das Flurstück Nr. 9 beschränken. Zur Unterbringung weiterer Stellplätze am südöstlichen Rand wurden Teilflächen des Flurstücks Nr. 8 hinzugezogen.

Gemeinbedarfsfläche

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. In vielen Fällen ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nicht zwingend erforderlich. Dies betrifft insbesondere vorhandene Standorte, deren Grundstück sich im Eigentum der öffentlichen Hand befindet. Wenn dagegen, wie im vorliegenden Fall, eine Nutzungsänderung beabsichtigt ist und ein bestimmter Standort langfristig gesichert werden soll, setzt dies in der Regel die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche voraus. Zur Gewährleistung eines gewissen Maßes an Flexibilität für noch nicht vorhersehbare Nutzungsänderungen oder – ergänzungen wurde neben der Zweckbestimmung auch zulässige Einrichtungen und Nutzungen genauer bestimmt.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind neben dem mobilen Bauwagen, Zelte, Gartenhütten, Jurten sowie die für den Betrieb des Naturkindergartens notwendigen Spielgeräte zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Letztere wurde mit einem Abstand von 3,0 m zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenze bis zu einer gewissen Tiefe sind ausnahmsweise zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs/ der für den Betrieb notwendigen Stellplätze wurde am südöstlichen Rand eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Stellplätze“) festgesetzt.

Flächen für Nebenanlagen/ Stellplätze

Die für den Betrieb notwendigen Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den extra hierfür ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Stellplätze“) zulässig. Nebenanlagen sind dabei auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt sowohl für neu hinzukommende als auch für bestehende Nebenanlagen, die eine Nutzungsänderung erfahren.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Auf dem Grundstück mit der amtlichen Lageplanbezeichnung Flur 10 Nr. 8 wird zur Erschließung des angrenzenden Grundstücks mit der amtlichen Lageplanbezeichnung Flur 10 Nr. 9 eine öffentlich-rechtliche Baulast gemäß § 86 Landesbauordnung RLP einzutragen. Die Beantragung der Baulast erfolgt durch den Grundstückseigentümer im Baugenehmigungsverfahren. Im Bebauungsplan wurde diese Fläche bereits mit einem Gehrecht gekennzeichnet.

Höhenlage

Die Festsetzung einer bestimmten Höhenlage (für den mobilen Bauwagen) wurde vor dem Hintergrund der Hochwasser-Thematik getroffen. Auf Grund der Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes erfordert die Installation des Bauwagens eine hochwasserangepasste Bauweise. Durch Aufständigung auf ein bestimmtes Höhenniveau soll die Fußbodenunterkante über den Bemessungswasserstand des HQ₁₀₀ gehoben werden, um ihn so vor Hochwasserschäden zu bewahren. Durch die Aufständigung liegt der Unterboden des Bauwagens bei 120,95 m ü NN und somit 0,48 m über dem Bemessungswasserstand.

8 Umweltbelange

Gemäß §13a Abs. 2 S.1 Baugesetzbuch (BauGB) und §13 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bei im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie den Angaben über umweltbezogene Informationen abgesehen.

Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB, d. h. der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG. Ungeachtet dessen erfolgt eine Betrachtung der einzelnen Umweltbelange.

8.1 Schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung

Flora

Das Grundstück zeichnet sich zur Hälfte als offene Wiesenfläche aus. Der Rest ist mit Gehölzen und Gartenlauben bzw. Gartenhäusern bestanden. Bei der Wiesenfläche handelt es sich um eine frische bis feuchte Nutzrasenbrache mit Weißklee, Wiesenschwingel und Gundermann. Die Wiesenfläche ist dabei nicht als geschütztes Grünland mit einem Lebensraumtyp nach FFH-Richtlinie zu klassifizieren. Von den Bäumen und Sträuchern sind der Walnussbaum (*Juglans regia*) in der nordöstlichen Ecke und die Birke (*Betula pendula*) als Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm zu nennen. Die weiteren Bäume und Hecken sind als typische Gartenpflanzungen und „Kleingehölze“ mit meist noch geringem Alter und Stammumfang zu bezeichnen. Die Bäume zeigten keine tiefen Höhlungen oder Faulstellen, die auf Niststätten von Höhlenbrütern oder Quartiere von Fledermäusen schließen lassen. Nester, insbesondere mehrjährige Nester von Greifvögeln, Krähen, Elstern oder Hähern, wurden nicht erfasst.

Fauna

Im Rahmen der Artenschutzuntersuchung wurden Hinweise auf Vorkommen streng und besonders geschützter Arten gefunden (Garten- und Siebenschläfer). Konkrete Hinweise auf Überwinterungsplätze von Schlafmäusen oder Quartieren von Fledermäusen wurden im Rahmen der Untersuchung nicht erbracht. Neststandorte, Baumhöhlen oder sonstige Hinweise auf konkrete Vorkommensplätze wildlebender Tierarten wurden nicht gefunden. In Gärten sind allgemein Igel und einige weitere typische wildlebende Tierarten mit hoher Vorkommenswahrscheinlichkeit anzutreffen.

Boden

Die Gemeinde Hahnheim und somit auch das Plangebiet liegen gemäß den Bodendaten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB RLP 2013) innerhalb der Bodengroßlandschaft (BGL) Nr. 6.3 „BGL der Lösslandschaften des Berglandes“ (Kalkschernoseme aus Löss). Es handelt sich um Böden aus äolischen Sedimenten sowie hinsichtlich der Feinbodenart überwiegend um Lehmböden (teils sandige Lehme). Die Böden weisen einen ausgeglichenen Wasserhaushalt und hohes Wasserspeichervermögen auf.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer. In ca. 130 m nördlicher Richtung grenzt die Selz als Gewässer zweiter Ordnung an. Die den Selzverlauf säumenden Ackerflächen sowie der überwiegende Teil des

Plangebietes liegen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Sie dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses sowie als Retentionsraum.

Luft und Klima

Rheinhessen und somit auch das Plangebiet, mit seiner Nähe zur Oberrheinebene, liegen nach der Bioklimakarte des Deutschen Wetterdienstes in einem bioklimatisch durch Wärmebelastungen betroffenen Bereich. Das Plangebiet selbst kann dem Freiland-Klimatop zugeordnet werden. Diese zeichnen sich durch extreme Tages- und Jahrgänge der Temperatur und Feuchte mit intensiver nächtlicher Kaltluftproduktion aus. Die offenen Wiesenflächen können demnach zur Kaltluftproduktion beitragen. Im Sommer tragen diese dazu bei, die nächtliche Wärmebelastung in den Siedlungen zu reduzieren. Eingeschränkt wird die Kaltluftproduktion durch die Bestandsgebäude.

Landschaft/ Erholung

Unter dem Landschaftsbild wird die wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft verstanden. Neben den natürlichen Faktoren wie Relief, Bewuchs und Gewässer, wird es von der vorhandenen Nutzung geprägt. Bedeutende Landschaftselemente sind auf der Fläche nicht vorhanden. Ebenso wenig stand die Fläche bisher für Erholungssuchende zur Verfügung.

Das Plangebiet ist entsprechend der naturräumlichen Gliederung für Rheinland-Pfalz dem Landschaftsraum Nr. 227.21 („Mittleres Selzbecken“) zuzuordnen. Das mittlere Selztal bildet zusammen mit einigen Seitentälern eine rings von Höhen umschlossene beckenartige Weitung, in die auch die unteren Teile der flachen, von Osten herunterziehenden und von parallelen Bächen und Dellen in Riedel zerlegten Lösshänge mit einbezogen sind. Die westexponierten Hänge sind ähnlich wie im Unteren Selztal steiler. Der Naturraum ist dem übergeordneten Naturraum Nr. 227.20 („Unteres Selztal“) sowie der der Großlandschaft „Nördliches Oberrhein-Tiefland“ (Nr. 22/23) zugehörig.

8.2 Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Flora

Die Umsetzung der Planung führt nicht unmittelbar zur Beseitigung von Vegetationen und zum Verlust von Habitaten, da keine Versiegelung vorgenommen wird. Bei der einzigen geplanten baulichen Anlage handelt es sich um die Installation eines mobilen Bauwagens, welcher aufgeständert wird. Beeinträchtigungen von Vegetationen ergeben sich, wenn überhaupt, nur aus der eigentlichen Spielplatznutzung, durch herumspielende Kinder. Dies wird aber nur als eine geringfügige Beeinträchtigung gewertet.

Fauna

Mit der Aufstellung des mobilen Bauwagens auf dem Freibereich des Grundstücks ist kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach §§ 44 BNatSchG zu befürchten. Von diesem Teil des Vorhabens sind keine Belange des Naturschutzes berührt.

Der im Rahmen der Ausnahmegenehmigung gem. § 78 WHG geforderte Rückbau von Teilen der Bestandsanlagen kann aber durchaus Ruheplätze von Schlafmäusen oder mögliche Quartierstätten von Fledermäusen baubedingt betreffen. Rückbauarbeiten dürfen deshalb nur außerhalb der Winterschlafzeit von Garten- und Siebenschläfern, sowie außerhalb der Reproduktionszeit von Fledermäusen durchgeführt werden. Ein dafür mögliches Zeitfenster liegt im April und im September eines Jahres. Eine Freigabe durch einen Sachverständigen ist vorzusehen. Darüber hinaus sind – im Falle von Rodungen – die aus dem Brutvogelschutz resultierenden Rodungszeitfenster in

der vegetationsfreien Zeit zwischen Oktober und Februar zu beachten.² Unter Beachtung dieser Zeiten/Fristen sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fauna zu erwarten.

Boden

Allgemein beeinflussen Böden die Temperaturlausbildung der unteren Atmosphäre erheblich. Besonders in bebauten Räumen spielt die Kühlleistung des Bodens als Temperaturpuffer im Sommerhalbjahr zunehmend eine wichtige Rolle. Neben dem Versiegelungsgrad eines Gebietes ist die Wasserspeicherkapazität der nicht versiegelten Bodenfläche ein wesentlicher Faktor für das Mikroklima.

Je mehr Wasser im Boden pflanzenverfügbar gespeichert werden kann, desto mehr Wasser steht den Pflanzen zum Wachstum und zur Verdunstung während sommerlicher Trocken- und Hitzeperioden zur Verfügung. Je weniger Wasser im Bodenwasserspeicher verfügbar ist, desto stärker reduzieren die Pflanzen ihre Verdunstung und umso stärker erwärmt sich die untere Atmosphäre.

Wie bereits beim Schutzgut Flora angemerkt wurde, kommt es im Rahmen der Umsetzung nicht zu einer Versiegelung, sodass die o.g. nachteiligen Auswirkungen nicht eintreffen werden. Durch die aufgeständerte Bauweise des Bauwagens können die Bodenfunktionen wie die Puffer- und Filterfunktion erhalten bleiben. Die Fruchtbarkeit des Bodens wird nicht eingeschränkt.

Wasser

Da es nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung kommen wird, führt die Planung auch nicht zu einem erhöhten Oberflächenabfluss bzw. beeinträchtigt auch nicht die Infiltrationseigenschaften des Bodens. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind nicht zu erwarten. Die Errichtung des Bauwagens wurde -auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet- mit der Auflage verbunden einen Teil der Bestandsanlagen zurückzubauen, sodass zusätzlicher Retentionsraum geschaffen wird.

Luft und Klima

Die unversiegelten Wiesenflächen fungieren als Kaltluftproduzenten. Diese Funktion wird auch mit Umsetzung der Planung aufrechterhalten. Mit lokalklimatischen Veränderungen in Folge sich aufheizender versiegelter Flächen ist nicht zu rechnen. Durch die Auflage, Teile der Bestandsanlagen zurückzubauen, wird der Freiflächenanteil gegenüber dem Status Quo sogar erhöht.

Landschaft

Auch auf das Landschaftsbild hat die Realisierung des Vorhabens keine negativen Auswirkungen. Der mobile Bauwagen bleibt hinsichtlich seiner Baukubatur und seiner Höhe hinter der umliegenden Bebauung zurück. Weiterhin sind keine geländeverändernden Erschließungsmaßnahmen notwendig. Durch den Rückbau bestehender Anlagen wird die Fläche zu großen Teilen wieder in ihren ursprünglichen natürlichen Zustand überführt.

² Vgl. Plan b – GbR – Artenschutzuntersuchung, S. 9

8.3 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen die einzelnen Schutzgüter in vielfältigen Wechselbeziehungen zueinander. Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Bedingt durch eine ausbleibende Versiegelung bestehen die sonst üblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Flora, Fauna, Klima, Boden und Wasser im vorliegenden Fall nicht.

9 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 ist zu berücksichtigen, dass es sich um die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplans handelt. Die grundlegende Abwägungsentscheidung zur Überplanung der Fläche wurde somit schon getroffen. Weiterhin sind keine umfangreichen Hochbautätigkeiten geplant, die mit einer Versiegelung der Fläche einhergehen.

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

Der hier genannte Belang wird von der Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Dessen Zielsetzung liegt in der Änderung der derzeit festgesetzten Grünfläche hin zu einer Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung „Naturkindergarten“).

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Auch dieser Belang wird von der Planung nicht berührt. Durch den Bebauungsplan wird kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse - Freizeit und Erholung

Für Bildung, Sport und Freizeit steht die Fläche bisher nicht zur Verfügung, da sie bis dato in Privatbesitz lag. Mit der zukünftigen Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche wird die Fläche einem größeren Publikum zugänglich gemacht und kann somit von den Kindern des Naturkindergartens bei ihren Outdoor-Aktivitäten genutzt werden.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile - Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche

Die Änderung der Grünfläche in eine Gemeinbedarfsfläche hat keine Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung des Siedlungskörpers. Sie entspricht vielmehr der Fortschreibung des FNPs, der an der besagten Stelle bereits eine Standortsicherung für Gemeinbedarfsflächen vorgesehen hat. 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. Der Gebäudebestand beschränkt sich auf Nebenanlagen, die im Zuge der Hochwasservorsorge teilweise zurückgebaut oder umgenutzt werden. Zukünftig wird auf der Fläche ein mobiler Bauwagen aufgestellt. Letzter tritt im Hinblick auf Baukultur und Höhenentwicklung hinter das städtebauliche Umfeld. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Kirchliche Belange

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

Belange des Umweltschutzes (§ 1 Nr. 7a – j BauGB)*a) Flora, Fauna, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgüter Luft, Klima und Landschaft*

Die hier genannten Belange erfahren in den Kapiteln 8.1 und 8.2 einer gesonderten Betrachtung.

b) Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes

Der Schutzzweck eines angrenzenden Natura 2000-Gebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

c) Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird nach den Indikatoren Umwelteinwirkungen, Qualität des städtebaulichen Umfeldes und Möglichkeiten der Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelastungen sowie Belastungen der Luft und des Bodens. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an vorhandene Wohnbebauung an. Von dieser Umgebungsnutzung gehen keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus. Die zulässige Nutzung (Naturkindergarten) wäre auch in einem Wohngebiet zulässig, so dass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind. Nutzungsbedingte Geräuschentwicklungen (z.B. durch PKW-Verkehr / Stellplatznutzung, spielende Kinder) entsprechen allgemein wohngebietstypischen Geräuschen. Für Erholungssuchende stand die Fläche bisher nicht zur Verfügung, da sie bisher in Privatbesitz war.

Die Flächen waren bisher nicht baulich genutzt. Mit dem Antreffen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ist nicht zu rechnen. Durch die in der Ausnahmegenehmigung genannten Auflagen zur hochwasserangepassten Bauweise und Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum ist der mobile Bauwagen im Falle eines Hochwassers geschützt.

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 unerwartet Bodenfunde zu Tage kommen, so besteht gem. DschG eine Meldepflicht. Bedeutende Landschaftselemente sind auf der Fläche ebenso wenig vorhanden.

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

Von der geplanten Spielplatznutzung gehen keine nennenswerten (Lärm)emissionen aus. Diese beschränken sich auf die Verkehrsbewegungen im Zuge des Abholens/ Bringens der Kindergartenkinder sowie eine gewisse Geräuschkulisse durch spielende Kinder. Die Ver- und Entsorgung ist durch die angrenzenden Versorgungsleitungen in den Bestandsstraßen sichergestellt. Die Abwässer werden fachgerecht in das vorhandene System abgeleitet.

f) Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung bzw. der Ausbau erneuerbarer Energien ist nicht originäres Ziel des Bebauungsplans.

g) Darstellung von Landschaftsplänen

Die hier genannten Belange werden von der Planung nicht berührt.

h) Erhaltung der Luftqualität

Von der geplanten Wohnbebauung gehen keine die Luftqualität nachhaltig schädigende Emissionen aus.

i) Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden gesondert im Kapitel 8.3 betrachtet.

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

Der Bebauungsplan schafft nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich auch 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 BauGB)*a. Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung*

Durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Naturkindergarten“ werden die Belange der Wirtschaft einschließlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt

b. Land- und Forstwirtschaft

Land- und forstwirtschaftliche Flächen werden durch den Bebauungsplan nicht in Anspruch genommen. Die Fläche wurde ursprünglich als Dauerkleingarten genutzt. Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz hat im Rahmen des Verfahrens bestätigt, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Gleiches gilt für die forstwirtschaftlichen Belange, bestätigt durch das Forstamt Rheinhessen.

c. Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Der Bebauungsplan dient nicht primär der Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen. Durch die Standortsicherung des Naturkindergartens kann jedoch dessen Betrieb aufrecht gehalten und somit Arbeitsplätze für Erziehende gesichert werden.

d. Post- und Telekommunikationswesens

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer bedeutenden Richtfunkstrecke, welche durch die zukünftige Installation des Bauwagens gestört werden könnte. Mit Ausnahme des mobilen Bauwagens sind keine weiteren baulichen Anlagen geplant. 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 angrenzenden Bestandsstraße (Bruchgasse) und den bestehenden Strom- und Wasseranschluss auf dem Flurstück Nr. 8 gewährleistet.

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

Das Vorhaben ist nicht mit einer deutlichen Zunahme von Ziel- und Quellverkehr verbunden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen beschränkt sich auf das Hinbringen und Abholen der Kindergartenkinder sowie die An- und Abfahren der Mitarbeiter.

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 Vorgaben eines städtischen Entwicklungskonzeptes werden nicht tangiert.

Küsten – und Hochwasserschutz, Vermeidung von Hochwasserschäden

Das Plangebiet liegt am Rande eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes der nach § 78 WHG. Für den Betrieb des Naturkindergartens ist daher neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen eine Ausnahmegenehmigung gem. § 78 WHG erforderlich. Ein entsprechender Antrag wurde seitens der Gemeinde bereits eingereicht. Die Ausnahmegenehmigung wurde mit Vorgabe einiger Auflagen am 26.07.2029 erteilt. So muss der mobile Bauwagen zukünftig aufgeständert errichtet werden, sodass der Fußboden des Bauwagens oberhalb der Wasserspiegellage eines Bemessungsereignisses des HQ₁₀₀ liegt. Hierzu wird der Bebauungsplan um eine Festsetzung der Höhenlage ergänzt. Eine weitere Auflage bestand darin, den durch den Bauwagen verloren gehenden Retentionsraum durch Rückbau einiger Bestandsgebäude (Holzhäuschen mit vorgebauter Pergola, Brunnen inkl.-Umhausung) auszugleichen. Mit den zuvor genannten Maßnahmen wird dem Belang des Hochwasserschutzes Rechnung getragen.

Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden und ihrer Unterbringung

Wohnraum bzw. insbesondere Wohnungen für Flüchtlinge sind auf Basis der getroffenen Festsetzungen nicht vorgesehen.

Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Ein Großteil des Geltungsbereichs behält seinen natürlichen Zustand. Teile der Bestandsgebäude werden zurückgebaut. Es kommt nicht zu einer Neuversiegelung.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die Abwägung eingestellt.

Für die Planung spricht, dass mit dem Bebauungsplan ein weiterer Standort zur Errichtung eines Naturkindergartens gesichert werden kann, um somit der gestiegenen Nachfrage gerecht werden zu können. Mit seinen schattenspendenden Bäumen und der Ortsrandlage sind die Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich prädestiniert als Standort für den Naturkindergarten der Ortsgemeinde.

Im Rahmen der Träger – und Behördenbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen, die sich gegen die Umsetzung des Vorhabens ausgesprochen haben. Die eingegangenen Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Konkretisierung und die Ergänzung einzelner Festsetzungen (Ergänzung einer Baugrenze, Ergänzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Konkretisierung der Festsetzung der Höhenlage) sowie redaktionelle Anpassungen (Aufnahme von Hinweisen). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

Vor dem Hintergrund des dargelegten Abwägungsergebnisses kommt die Ortsgemeinde Hahnheim zu dem Ergebnis, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hahnheim West 4. Änderung (Naturkindergarten Bruchgasse)“ als Satzung zu beschließen.

10 Anlagen

Anlage 1- Artenschutzuntersuchung – plan b GbR