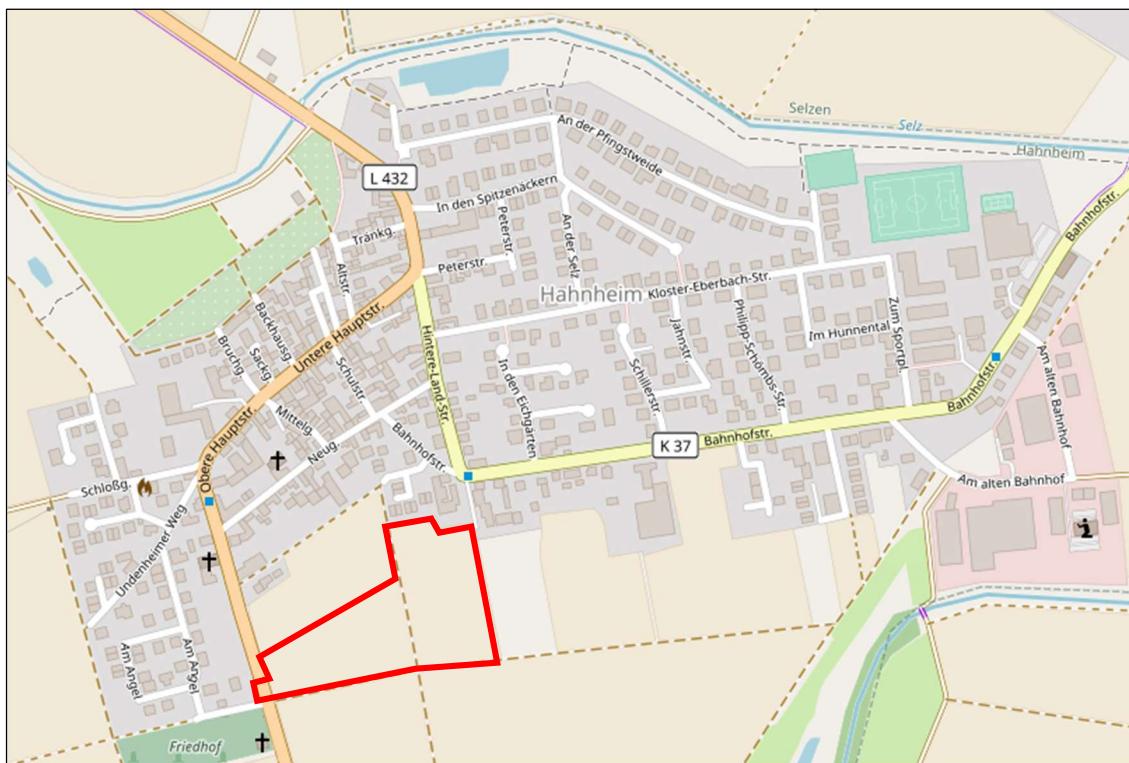




## Ortsgemeinde Hahnheim Verbandsgemeinde Rhein-Selz

### Begründung zum Bebauungsplan – „Hauptstraße Ost BA 2“



Quelle: OpenStreetMap

Stand: 05.10.2023 – Satzung  
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

### Bearbeitung für die Ortsgemeinde Hahnheim

Weber Consulting Beratungs GmbH  
Bauschlotterstraße 62  
75177 Pforzheim

# **INHALT**

	Seite
<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Ziele der Planung.....</b> <b>2</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet/ Bestandssituation .....</b> <b>5</b>
<b>3</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation.....</b> <b>9</b>
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ..... 9
3.2	Flächennutzungsplan ..... 10
3.3	Bestehende Bebauungspläne..... 11
<b>4</b>	<b>Begleitende Fachgutachten.....</b> <b>13</b>
4.1	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....13
4.2	Schalltechnische Untersuchung.....16
4.3	Geotechnischer Bericht .....21
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Konzeption .....</b> <b>22</b>
5.1	Städtebau, verkehrliche Erschließung und Infrastruktur .....22
5.2	Freiraumkonzept .....24
5.3	Ver- und Entsorgung .....25
<b>6</b>	<b>Begründung der Planinhalte .....</b> <b>26</b>
<b>7</b>	<b>Prüfung von Planungsalternativen .....</b> <b>35</b>
7.1	Standortvarianten.....35
7.2	Konzeptvarianten .....36
7.3	0-Variante .....36
<b>8</b>	<b>Planverwirklichung.....</b> <b>36</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbelange.....</b> <b>37</b>
9.1	Schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung .....37
9.2	Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands .....39
9.3	Wechselwirkungen .....42
9.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....43
9.5	Kompensationsmaßnahmen.....44
<b>10</b>	<b>Wesentliche Punkte der Abwägung .....</b> <b>45</b>
10.1	Auswirkung der Planung .....50
<b>11</b>	<b>Anlagen .....</b> <b>55</b>

## 1 Vorbemerkung/ Ziele der Planung

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

Das Rhein-Main-Gebiet, so auch Mainz und seine angrenzende räumliche Umgebung, haben einen starken Bevölkerungszuwachs und damit verbunden, eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen.

In der Verbandsgemeinde Rhein-Selz, so auch in der Ortsgemeinde Hahnheim, werden nach Möglichkeit für städtebauliche Entwicklungen die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale im baulichen Bestand genutzt und somit dem Grundsatz der Innenentwicklung gefolgt.

Unter den Begriff der Innenentwicklung fallen diverse städtebauliche Handlungsansätze und Maßnahmen, welche auf den baulichen Bestand fokussiert sind. Hierzu zählt unter anderem die Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen wie z.B. Baulücken, Brachflächen, leerstehenden Gebäuden oder aber mindergenutzte Grundstücke.

Dennoch ist die Befriedigung des Wohnbauflächenbedarfs im Innenbereich aus diversen Gründen nicht immer in hinreichendem Umfang möglich. Dies betrifft insbesondere die mangelnde Entwicklungsbereitschaft von Eigentümern innerörtlicher Baulücken, faktische Entwicklungshemmisse (z. B. Altlasten, Immissionen) sowie Fragestellungen in Bezug auf die Erschließung einschließlich Grundstücksgrößen bzw. –zuschnitte. Hinzu tritt, dass die verfügbaren Potenziale bei Weitem nicht ausreichen, um den Bedarf an Bauflächen zu decken.

Neben Maßnahmen der Innenentwicklung ist daher auch eine maßvolle bauliche Entwicklung im bisherigen Außenbereich erforderlich. Insbesondere mit der Ansiedlung von jungen Familien mit Kindern kann auch mittelfristig eine weiterhin gute Auslastung vorhandener Infrastrukturen (z. B. Schulen, Kindergärten) gewährleistet werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz wurde diesem Umstand Rechnung getragen. Die Flächen östlich der L-432 sind als Wohnbauflächen dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße Ost“ im Jahre 2019 und der darauffolgenden Erschließung wurden diese Flächen bereits baulich entwickelt.

Die südöstlich an das Gebiet „Obere Hauptstraße Ost“ angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Der Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung liegt demnach südöstlich der „Hauptstraße Ost“. Diese Flächen sollen nun in Form eines zweiten Bauabschnittes entwickelt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbauentwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Ziel des Bebauungsplans ist es demnach, die südöstlich an den Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“ angrenzenden Flächen einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen und somit den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Geplant ist ein attraktives Wohnquartier mit überwiegend verdichteten Wohnbauformen, welches sich hinsichtlich Bautypologie, Höhenentwicklung und Dichtegrad an dem ersten Bauabschnitt orientiert und einen ortstypischen Übergang zur Landschaft schafft.

***Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel***

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft sowie neue Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden („Bodenschutzklausel“). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden („Umwidmungssperrklausel“). Diese Grundsätze sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden.

Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Gemeinde Hahnheim gibt es kein offizielles Baulandkataster, in welchem mögliche Innenentwicklungspotenziale aufgeführt sind. In Hahnheim bestehen punktuell noch die nachfolgenden Innenentwicklungsmöglichkeiten bzw. Baulücken:

- Am westlichen Ortsrand im Bereich der Schlossgasse
- Am südwestlichen Ortsrand im Bereich der Straße Am Angel
- Am südlichen Ortsrand im Bereich der Bahnhofsstraße
- Im Ortskern zwischen der unteren Hauptstraße und der Peterstraße

Die verfügbaren Potenziale reichen jedoch bei weitem nicht aus, um den Bedarf an Bauflächen für die prognostizierte zukünftige Einwohnerzahl und Bauinteressenten abzudecken.

Weiterhin ist die Ausweisung eines neuen Wohngebiets in Hahnheim aufgrund der örtlichen Bebauungsstruktur, begrenzter räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten und der historisch gewachsenen Ortsgestalt nur auf landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen möglich. Die Inanspruchnahme von Waldflächen wird dabei hinsichtlich der Umweltverträglichkeit als problematischer beurteilt als die Inanspruchnahme von Ackerflächen.

Sowohl die Bodenschutzklausel als auch die Umwidmungssperrklausel sind als Abwägungsdirektiven zwar dahingehend zu verstehen, dass sie als gewichtige Belange in der Abwägung sorgsam zu prüfen sind. Sie können aber im konkreten Einzelfall gegenüber anderen, ebenfalls schützenswerten Belangen zurückgestellt werden.

Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel schließen somit die Neuausweisung von Bauland in bisher unbebauten Bereichen nicht aus, auch wenn dadurch erstmals Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden. § 1 a Abs. 2 BauGB enthält somit kein „Versiegelungsverbot“ und keine „Baulandsperre“, nach dem Verständnis, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind, auch wenn grundsätzlich eine prioritäre Ausnutzung der Innenentwicklungspotenziale besteht. Die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich stellt das BauGB stattdessen in den Gesamtzusammenhang der Abwägung.

Im vorliegenden Fall wurde in Ermangelung geeigneter Innenbereichspotenziale der Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Ermöglichung der Eigentumsbildung weiter Kreis der Bevölkerung, Berücksichtigung der Anforderungen kostensparenden Bauens) stärker gewichtet.

**Verfahren**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hahnheim hat in seiner Sitzung am 24.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße Ost BA 2“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 16.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen umfassten Hinweise zur Entwässerungskonzeption, Empfehlungen zum Umgang mit dem ökologischen Ausgleich, Anregungen zur Modifizierung von gewissen Festsetzungen sowie Bedenken hinsichtlich der Einbeziehung des ursprünglichen Landwirtschaftsweg für die Erschließungsstraße. Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu einer Konkretisierung der Planung. Nach der abschließenden Klärung der Umsetzung des Kompensationserfordernisses kann der Bebauungsplan nun öffentlich ausgelegt werden.

Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 09.06.2023 bis einschließlich 10.07.2023 statt. Die während der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen umfassten Anregungen zur geplanten Randeingrünung, den hier einzuhaltenden Abständen nach dem Nachbarrechtsgesetz, Anregungen zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange, Anregungen im Hinblick auf die spätere Bodenordnung sowie die Anbindung des Neubaugebietes an die im Westen verlaufende Landesstraße. Weiterhin wurde um Konkretisierung der Beschreibung des Entwässerungskonzeptes gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist nur eine Stellungnahme eingegangen. Diese betraf die nachgeschaltete Bodenordnung und Hinweise zur Einbeziehung landwirtschaftlicher Flächen.

Neben redaktionellen Anpassungen wurden keine Änderungen vorgenommen, die eine erneute Auslegung des Bebauungsplans zur Folge hätten.

**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 rund 2,2 ha umfassende Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Hahnheim (Verbandsgemeinde Rhein-Selz, Landkreis Mainz-Bingen), östlich des kürzlich erschlossenen Neubaugebietes „Hauptstraße Ost“ und südlich der Bebauung „Im Kleegarten“. Im Südwesten greift der Geltungsbereich mit einer kleinen Teilfläche in den o.g. Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“ ein (Flst. 157/5). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 157/5, 158, 153/1, 152/8, 150/4 und 170 (TF) und ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs



**Vorhandene und umgebene Nutzung**

Bei dem Plangebiet handelt sich hauptsächlich um intensiv genutzte Ackerflächen. Wald oder Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Im Zentrum sowie am südlichen Rand wird die Fläche durch grasbewachsene Wirtschaftswege fragmentiert.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes, im Übergang zu den angrenzenden Gartenflächen der Nachbargrundstücke, ist ein schmaler, ca. 1,5 m breiter und flacher Altgras-Saumstreifen ausgeprägt.

Westlich des Plangebietes grenzt das kürzlich erschlossene Baugebiet „Hauptstraße Ost“ an, das den ersten Bauabschnitt darstellt. Im weiteren Verlauf wird das Gebiet von der „Oberen Hauptstraße“ (L-432) begrenzt, von welcher zukünftig eine Erschließung erfolgen soll und deren Emissionen gutachterlich betrachtet wurden. In nördlicher Richtung schließt sich die Doppelhausbebauung des „Kleegartens“ sowie die derzeit leerstehende Gaststätte „Rheinhessenstube“ an. Für letztere wurde ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt, um hier eine Wohnfolgenutzung zu initiieren. Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Schreinerei. Auch deren Emissionen galt es gutachterlich zu untersuchen.

Im Süden wird die Fläche von einem Wirtschaftsweg begrenzt, bevor sich weitere landwirtschaftliche Flächen anschließen. Die im Osten angrenzenden Flächen (private Grünflächen) weisen einen dichten Hecken- und Baumbestand auf.

**Abbildung 2: Bestandsnutzung - Nutzungen im Umfeld**



Quelle: Homepage des Geoportals Rheinland-Pfalz

### ***Topographie***

Das Gelände fällt leicht von Süden (133,5 m ü NN) nach Norden (129,7 m ü NN) ab. Der Geländetiefpunkt befindet sich im Nordosten bei 129,4 m ü NN.

### ***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 soll später analog zum ersten Bauabschnitt, an die „Obere Hauptstraße L-432“ angebunden werden.

### ***Erschließung***

Einer der Hauptanbindungspunkte an das umliegende Straßennetz erfolgt im Norden im Bereich der Bahnhofsstraße. Die hierfür benötigten Restflächen (Flurstück Nr. 150/5) sind über den angrenzenden Bebauungs- und Grünordnungsplan, „2. Abschnitt Hahnheim-Süd, 3. Änderung und Ergänzung“ gesichert. Ein weiterer Anschluss soll im Westen durch Anbindung an die Landesstraße erfolgen. Dieser ist südlich der bestehenden Lärmschutzwand, ungefähr auf Höhe des Gemeindefriedhofs vorgesehen. Die Landesstraße wird derzeit ausgebaut. Den geplanten Anschluss galt es höhentechnisch auf die Ausbauplanung anzupassen. Seitens des Landesbetriebs wurde für die zweite Zufahrt eine Querungshilfe gefordert, um den Übergang zum Neubaugebiet sicherer zu gestalten. Sie verbindet den bestehenden Fußweg westlich der L-432 auf Seiten des Friedhofs mit dem neuen Gehweg im Wohnaugebiet. Darüber hinaus wird es zwei Verbindungen zum bereits erschlossenen Baugebiet „Hahnheim Hauptstraße Ost“ geben (Anbindung an die „Lehrer-Weick-Straße“ und „Wilhelm-Westphal-Straße“). Im Südosten ist darüber hinaus eine fußläufige Verbindung zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen vorgesehen. Der südlich des Plangebietes verlaufende Wirtschaftsweg (Flst. Nr. 170) soll weitestgehend erhalten bleiben. In Richtung Westen wird er für einen kurzen Abschnitt auf die Erschließungsstraße geführt, bevor er dann auf die Landesstraße geführt wird.

### ***Eigentum***

Neben der Ortsgemeinde Hahnheim befinden sich in dem Gebiet zwei weitere Eigentümer, welche ihre Entwicklungsabsichten bereits bekundet haben. Für eine zweckmäßige Erschließung wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Die Erschließung des Baugebietes wird auf einen Erschließungsträger übertragen.

### ***Schutzgebiete/ Natura 2000 Gebiete***

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietskategorien nach den §§ 23 – 30 BNatSchG (Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie gesetzlich geschützte Biotope). Es sind keine europäischen Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 (Vogelschutzgebiete und Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiete) im Bereich des Plangebietes ausgewiesen.

Zudem sind gemäß Biotopkartierung Rheinland-Pfalz keine Biotopkomplexe 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-, 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 Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

***Denkmalschutz***

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler. Der Direktion Landesarchäologie sind bislang keine archäologischen Funde bekannt. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 16 DschG hingewiesen. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der Direktion Landesarchäologie dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen kommt. Der Beginn der Erdarbeiten wird der Direktion Landesarchäologie vier Wochen im Voraus angezeigt. Vor Erschließungsbeginn wird die Fläche geomagnetisch detektiert und auf Kampfmittelfreiheit untersucht. In diesem Zuge auftretende Anomalien können dann auch von der Landesarchäologie bewertet und nachuntersucht werden.

***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.

***Hochwasser/ Starkregen***

Das Planungsgebiet tangiert keine Oberflächengewässer. Der Bereich des Baugebietes ist zudem selbst bei seltenen Starkregenereignissen nicht besonders gefährdet, obwohl sich das Baugebiet am Ortsrand befindet. Die entsprechende Starkregengefährdungskarte zeigt zumindest keinen erhöhten Abfluss in diesem Bereich. Zum Schutz vor zufließendem Außengebietswasser wurde am südlichen Rand des Neubaugebietes ein kleiner Graben vorgesehen.

### 3 Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Gemäß des seit 20.06.2016 verbindlichen Regionalen Raumordnungsplans 2014 der Planungsregion Rheinhessen-Nahe 2014 (mit Teilstudie 2016) wird für das Plangebiet eine „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ ausgewiesen. Südlich davon beginnt eine „Grünzäsur, Siedlungszäsur (Z)“. Westlich, nördlich und östlich grenzen bestehende Siedlungsflächen an. Weitere Aussagen trifft der Regionalplan nicht. Die raumordnerischen Ziele werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Abbildung 3: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen

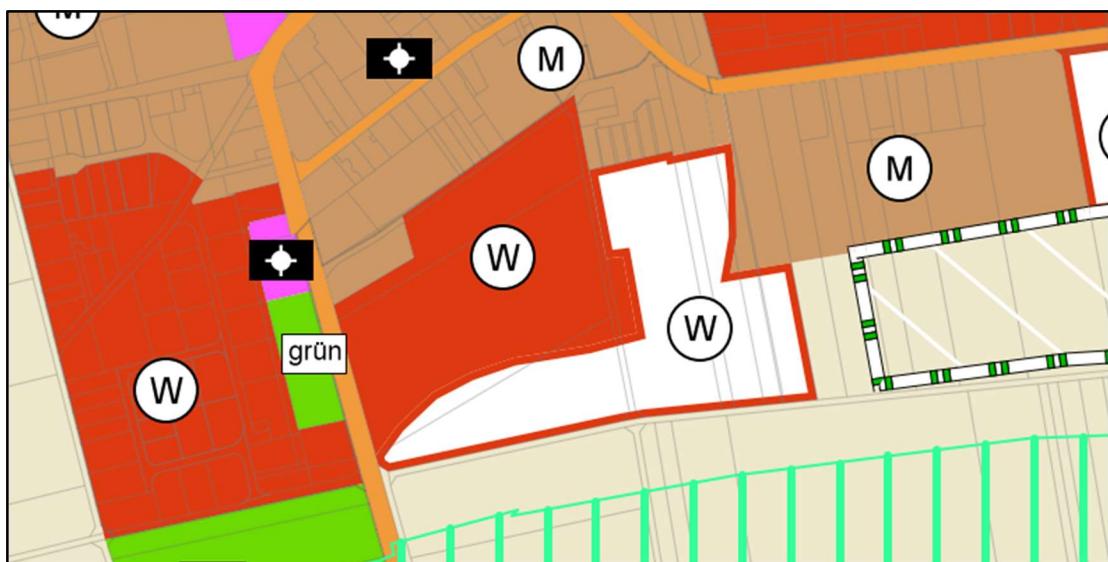


Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

### 3.2 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). Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Selz (FNP 2030) sind die Flächen des Plangebietes als (geplante) Wohnbauflächen dargestellt. Im Norden und im Nordosten grenzen gemischte Bauflächen an. Im Süden hingegen Flächen für die Landwirtschaft und im Westen weitere Wohnbauflächen. Mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes kann dem Entwicklungsgebot nach § Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen werden. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

Abbildung 4: FNP VG Rhein-Selz 2030



Quelle: Gemeinde Hahnheim

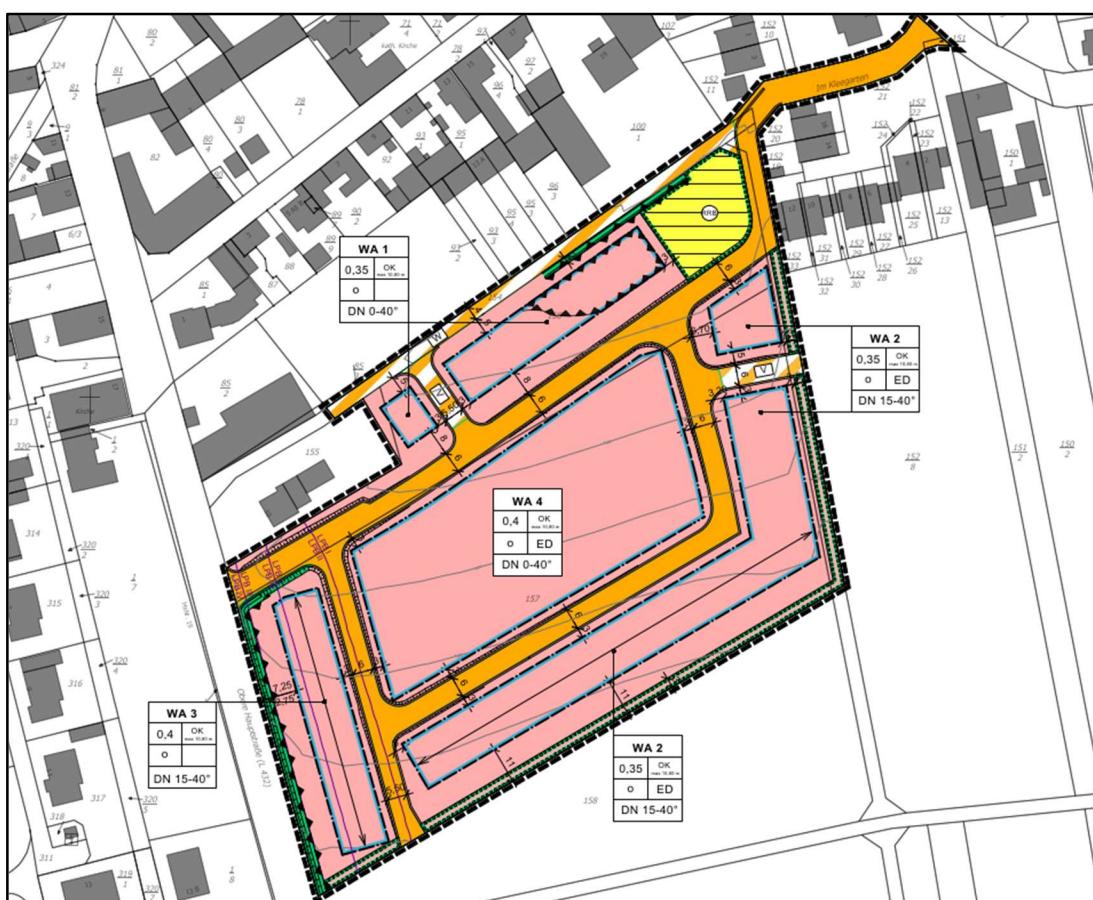
### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den Bereich des Geltungsbereichs existiert derzeit kein rechtkräftiger Bebauungsplan. Die in Rede stehende Fläche war einst Teil des großflächigen Bebauungsplans (Bebauungsplan & Grünordnungsplan von 1989 – Geltungsbereich 1 – Hahnheim Ost), der die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Gemeindegebiet bestimmte. Der Teilbereich der Satzung Geltungsbereich 1 – Hahnheim Ost wurde jedoch aufgehoben.

Unmittelbar nordwestlich grenzt der Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“ an, welcher bereits umgesetzt und als erster Bauabschnitt angesehen werden kann. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Hauptstraße Ost BA 2“ wird eine kleine Teilfläche des angrenzenden Bebauungsplans mit einbezogen und überplant (Flst. 157/5). Für eine zweckmäßige Bebauung soll hier die Randeingrünung entfallen. Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt. Der Bebauungsplan wurde kürzlich in einem Änderungsverfahren angepasst. (Hauptstraße Ost – 1. Änderung). Im Detail wurden hier Festsetzungen zur Höhenlage bzw. zur Bauweise angepasst.

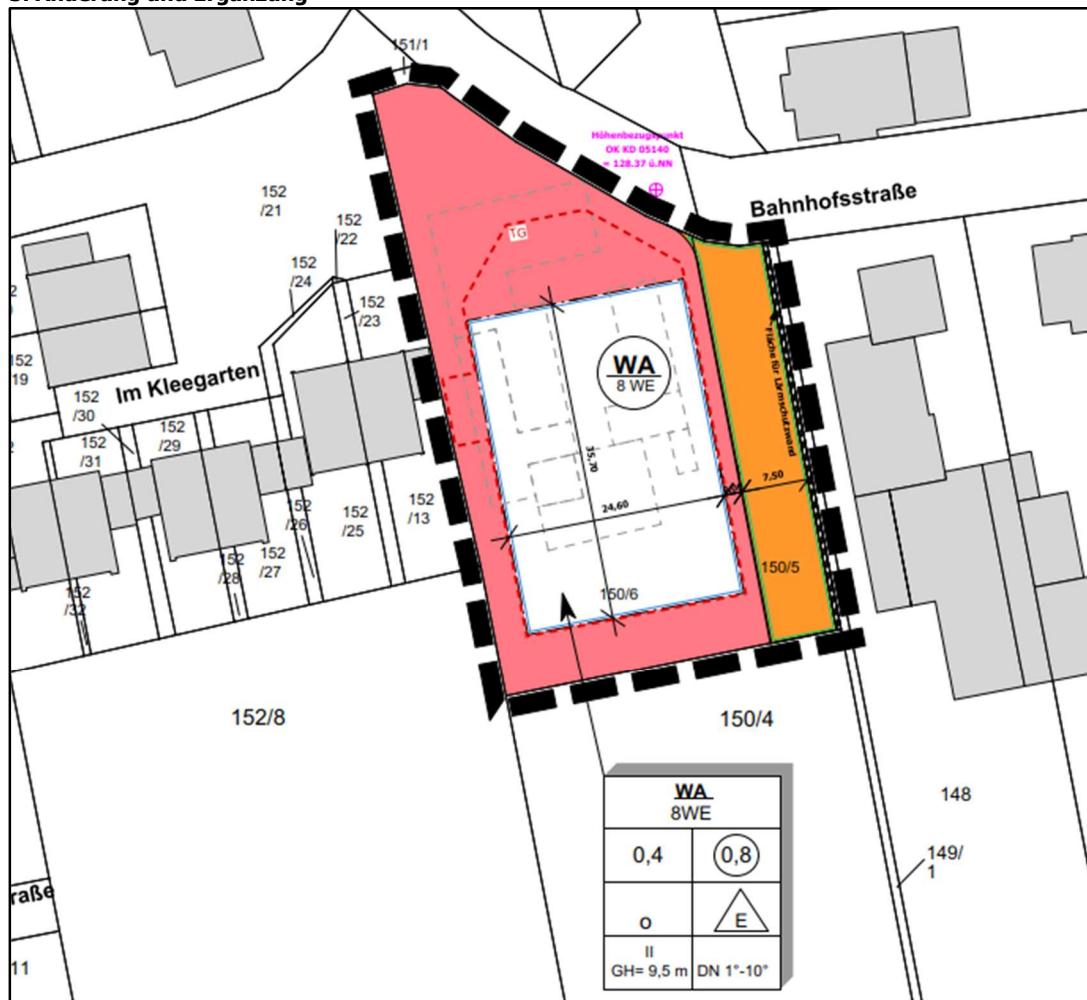
Im Norden auf dem Areal der ehemaligen „Rheinhessenstube“ schließt sich der „Bebauungs- und Grünordnungsplan, 2. Abschnitt Hahnheim-Süd, 3. Änderung und Ergänzung“ an. Letzterer sieht ebenfalls die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vor.

**Abbildung 5: Westlich angrenzender Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“**



Quelle: Gemeinde Hahnheim

**Abbildung 6: Nördlich angrenzender Bebauungs- und Grünordnungsplan, 2. Abschnitt Hahnheim-Süd, 3. Änderung und Ergänzung**



Quelle: Gemeinde Hahnheim

## 4 Begleitende Fachgutachten

Der Bebauungsplan wird durch mehrere Gutachten, insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz sowie den Immissionsschutz, gestützt. Hierzu wurden von dem Büro Gutschker & Dongus, neben dem eigentlichen Umweltbericht, im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung sowie vertiefende faunistische Untersuchungen durchgeführt.

Weiterhin wurde von dem Büro Heine + Jud eine schalltechnische Untersuchung auf Grund, der von der angrenzenden Hauptstraße und den Umfeldnutzungen (Weinbaubetrieb, Schreinerei) ausgehenden Lärmemissionen erstellt. Die Gutachten liegen dem Bebauungsplan jeweils als Anlage bei.

### 4.1 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung wurde anhand einer Auswertung vorhandener Verbreitungsdaten sowie der Habitatstrukturen vor Ort, überprüft, ob Arten- /Artengruppen im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Gebiet vorkommen können (Potenzialabschätzung) bzw. im weiteren Planungsprozess von Relevanz sind (Relevanzprüfung). Zudem erfolgt eine Prüfung, ob es für die relevanten Arten(-gruppen) im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu einem möglichen Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann. Darüber hinaus wird aufgezeigt, durch welche Maßnahmen sich ein Eintritt der Verbotstatbestände vermeiden lässt.

Im Ergebnis kam die Ersteinschätzung zu dem Ergebnis, dass zur Spezifizierung und Konkretisierung des Bedarfs an Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen weitergehende faunistische Untersuchungen notwendig sind. Dies betrifft einerseits die Artengruppe der Vögel (insb. bodenbrütende Arten des Offenlandes wie die Feldlärche) sowie Reptilien und den Feldhamster.

Den o.g. Empfehlungen wurde nachgekommen, sodass im Zeitraum von Ende März bis Ende Juni die detaillierten faunistischen Erfassungen durchgeführt wurden. Der Untersuchungsraum erstreckte sich dabei in einem 200 m Radius um das eigentliche Plangebiet. Die vertiefenden faunistischen Untersuchungen kamen zu folgendem Ergebnis:

#### **Vögel**

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte im Jahr 2021 an insgesamt vier Terminen (Ende März bis Ende Juni innerhalb des Untersuchungsraumes (USR) (Geltungsbereich zzgl. 200 m-Radius). Hierbei wurde ein besonderes Augenmerk auf typische offenlandbewohnende Artengruppen, wie bspw. Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel gelegt.

Im Rahmen der Untersuchung der Brutvögel erfolgten keine Nachweise von Vogelbruten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Eine artenschutzrechtliche Konfliktlage gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann somit unter Berücksichtigung nachfolgend genannter Einschränkungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Planungsrelevante Arten (Brutvogelarten: Feldlerche, Grauammer, Haussperling, Star, Grünsprecht und Turmfalke) wurden nur im weiter gefassten Untersuchungsraum angetroffen. Darüber hinaus wurden die „planungsrelevanten“ Arten Kuckuck, Mäusebussard und Rauchschwalbe innerhalb des USR dokumentiert, welche aufgrund der beobachteten Verhaltensweisen als Gastvögel eingestuft wurden.

In seiner Eigenschaft als landwirtschaftlich genutztes Offenland besitzt der Geltungsbereich teilweise ein gewisses Habitatpotenzial für Offenlandarten wie die Feldlerche, sodass nicht gänzlich auszuschließen ist, dass die Art zum Zeitpunkt der nachfolgenden Erschließungsphase die Randbereiche nicht doch nutzt. Daher sind vorsorglich zu ergreifende, artspezifische Vermeidungsmaßnahmen in Form der Beachtung der Brutzeit der Feldlerche bzw. einer Unattraktivgestaltung der Offenlandflächen des Geltungsbereichs während der Brutzeit zu beachten. Diese dienen dazu, das Konfliktrisiko zu minimieren und ein potenzielles Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.<sup>1</sup>

#### **Feldhamster**

Die Fläche des Geltungsbereiches besitzt grundsätzlich ein gutes Habitatpotenzial für den Feldhamster. Weiterhin liegt die Fläche des Geltungsbereichs im Hauptverbreitungsgebiet des Feldhamsters in Rheinhessen. Im Rahmen der aktuellen Untersuchung konnten innerhalb des Geltungsbereiches trotz guter Einsehbarkeit des Bodens keine Baue des Feldhamsters und somit keine Hinweise auf Vorkommen der Art festgestellt werden. Es ist demzufolge anzunehmen, dass die zu untersuchende Fläche im Jahr 2021 nicht durch die Art genutzt wurde.

Entsprechend der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist im Zuge der Umsetzung der Planung am besagten Standort das Eintreten einer artenschutzrechtlichen Konfliktlage gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.<sup>2</sup>

#### **Reptilien**

Im Rahmen der Brutvogelerfassung erfolgte zusätzlich eine Betrachtung des Geltungsbereichs sowie angrenzender Areale im Hinblick auf potenzielle Vorkommen von Reptilien bzw. im Hinblick auf das Habitatpotenzial. Innerhalb des Geltungsbereichs sind überwiegend landwirtschaftliche Flächen und demnach Strukturarmut anzutreffen. Steinige und sonnenexponierte Habitatelemente mit Habitatpotenzial für Reptilien, wie Mauern oder Wegeränder fehlen gänzlich. Lediglich östlich an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich ein Bereich mit gesteigerter Habitaeignung für die Artengruppe in Form eines nicht umzäunten, naturnahen Privatgartens.

Demnach konnten im Rahmen der Reptilienerfassungen im Jahr 2021 keine Vorkommen der Artengruppe innerhalb der untersuchten Areale festgestellt werden. Das Habitatpotenzial ist – mit Ausnahme des genannten Privatgartens – aus fachgutachterlicher Sicht als insgesamt gering einzustufen.<sup>3</sup>

Entsprechend der Ergebnislage ist das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Konfliktes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zuge der Planungsumsetzung, vorbehaltlich der zu ergreifenden Vermeidungsmaßnahmen, innerhalb des Geltungsbereiches mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

<sup>1</sup> Vgl. gutschker-dongus: Artenschutzrechtliche Einschätzung für den Bebauungsplan „Hauptstraße Ost 2. Bauabschnitt“, S. 27.

<sup>2</sup> Vgl. gutschker-dongus: Artenschutzrechtliche Einschätzung für den Bebauungsplan „Hauptstraße Ost 2. Bauabschnitt“, S. 28.

<sup>3</sup> Vgl. Ebenda, S. 28-30.

***Notwendige Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände***

Unter Vorbehalt der Durchführung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe der Vögel (bodenbrütende Arten des Offenlandes, Feldlerche) sowie Reptilien (Zauneidechse) im Zuge der Umsetzung des Vorhabens liegt kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Für die betroffenen Artengruppen werden die folgenden Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen:

***Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien (Zauneidechse):***

Im Falle der Durchführung von bodenbearbeitenden Maßnahmen während der Aktivitätsphase der Reptilien (Anfang März bis Ende Oktober) ist der betreffende Baubereich im Übergang zu dem östlich angrenzenden Privatgartengelände (somit auf einer Länge von ca. 75 m) durch einen sog. Reptilienschutzaun abzugrenzen, um eine Tötung von Individuen durch Einwanderung in Baustellen- und Zufahrtsbereiche zu vermeiden

Der Schutzaun (glatte Folien, kein Polyesterwebstoff, 50 cm hoch) ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten zu errichten. Dabei ist dieser wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben, oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand / Erdreich niedrig abzudecken. Es ist zu gewährleisten, dass die Zäune von Seiten der Eingriffsfläche durch die Eidechsen übersteigbar sind, damit diese die Gefahrenbereiche bei Bedarf verlassen können (z.B. Schrägstellung der Zäune im 45 °-Winkel, alle 10 m Aufschüttung eines kleinen Erdwalls der kegelförmig bis an die Zaunoberkante der Eingriffsseite reichen muss, Bretter). Zur Wahrung der Funktion sind die Zäune bis zum Ende der Bautätigkeit regelmäßig (z.B. einmal wöchentlich) auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung zu begleiten, um eine sachgerechte Ausführung zu gewährleisten und ggf. an örtliche Gegebenheiten anzupassen.

***Vermeidungsmaßnahmen für offenlandbrütende Vogelarten (Feldlerche):******Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung***

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist die Baufeldfreimachung bevorzugt außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (Mitte März – Ende Juli), also im Zeitraum von August bis Mitte März durchzuführen. Sofern dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, sind die besagten Flächen für die Feldlerche unattraktiv zu gestalten. Eine geeignete Möglichkeit stellt das regelmäßige Grubbern der Flächen in einem Turnus von ca. zwei Wochen (maximaler Zeitraum) während der Brutzeit dar (somit zwischen Mitte März und Ende Juli – bzw. bis Baubeginn).<sup>4</sup>

***Unattraktivgestaltung der Baufläche***

Sollte die Baufeldfreimachung oder andere Baumaßnahmen während der Brutzeit (ca. Mitte März bis Ende Juli) begonnen werden, sind die Flächen des Plangebietes bis zum Baubeginn unattraktiv zu gestalten, wodurch eine Ansiedlung der Feldlerche vermieden wird. Eine geeignete Möglichkeit stellt das regelmäßige Grubbern der Flächen in einem Turnus von ca. zwei Wochen (maximaler Zeitraum) während der Brutzeit dar (somit zwischen Mitte März und Ende Juli durchzuführen bzw. bis mit den Baumaßnahmen auf den jeweiligen Eingriffsflächen begonnen wird). Andere als die genannte Maßnahme sind im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abzuklären.

<sup>4</sup> Vgl. Ebenda, S. 32.

Datei: N:\WCB\Hahnheim\Hauptstraße Ost BA 2\Pläne +Berichte\Erststellung

Bebauungsplan\Satzung\Begründung\Begründung\_Hauptstraße\_Ost\_BA\_2\_Satzung\_05-10-2023.docx

## 4.2 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens galt es die Schallimmissionen zu ermitteln und zu bewerten, die auf das Plangebiet einwirken. Diese ergeben sich im vorliegenden Fall durch die im Westen verlaufende L-432, die im Umfeld befindlichen Gewerbebetriebe (Schreinerei, Weinbaubetrieb) sowie den zusätzlichen Verkehr in Folge der Baugebietsentwicklung.

Neben den auf das Pangebiet einwirkenden Immissionen wurden auch die schalltechnischen Auswirkungen auf das Umfeld durch die Veränderungen im Straßenverkehr (induzierter Verkehr durch Umsetzung der Wohnbebauung) betrachtet.

Die Vorgehensweise gliederte sich dabei in die folgenden Arbeitsschritte:

- Erarbeiten eines Rechenmodells anhand von Verkehrszahlen und Betreiberangaben.
- Ermittlung der Beurteilungspegel im Plangebiet und an der angrenzenden Bebauung.
- Konzeption von Minderungsmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Orientierungs-/Richtwerte.

### **Beurteilungsgrundlagen**

Für die Beurteilung der schalltechnischen Situation werden die nachfolgenden Regelwerke angewandt:

- Die DIN 18005 wird in der Regel im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens angewendet. Die darin genannten Orientierungswerte gelten für alle Lärmarten.
- Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 stellen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Verkehrslärm ein weiteres Abwägungskriterium dar.
- Für Gewerbebetriebe mit allen dazugehörenden Schallimmissionen ist die TA-Lärm heranzuziehen. Die TA-Lärm gilt für Anlagen im Sinne des BImSchG. Die TA-Lärm ist im Bebauungsplanverfahren zwar nicht bindend, es sollte jedoch im Rahmen der Abwägung geprüft werden, ob deren Anforderungen eingehalten werden können.

Die Richtwerte der TA-Lärm entsprechen weitestgehend den Orientierungswerten der DIN 18005. Durch die Berücksichtigung von besonders schutzbedürftigen Stunden (Ruhezeiten) und die Betrachtung der lautesten Nachtstunde, liegen die Anforderungen der genannten Verordnung über denen der DIN 18005. Sie stellt somit die „strengere“ Beurteilungsgrundlage dar.

Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 stellen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ein weiteres Abwägungskriterium dar.

*„Für die Abwägung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist die 16. BImSchV insofern von (...) Bedeutung, als bei einer Überschreitung der „Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1, mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV eine weitere Schwelle, nämlich die Zumutbarkeitsgrenze erreicht wird.“<sup>15</sup>*

Von praktischer Bedeutung ist die DIN 18005 vornehmlich für die Planung neuer Baugebiete, die ein störungsfreies Wohnen gewährleisten sollen. „Werden bereits

<sup>15</sup> Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (2018): Städtebauliche Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung.

Datei: N:\WCB\Hahnheim\Hauptstraße Ost BA 2\Pläne +Berichte\Erststellung

Bebauungsplan\Satzung\Begründung\Begründung\_Hauptstraße\_Ost\_BA\_2\_Satzung\_05-10-2023.docx

*vorbelastete Gebiete überplant, die (auch) zum Wohnen genutzt werden, können die Werte der DIN 18005 häufig nicht eingehalten werden. In diesem Fall muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten bzw. verfestigt werden. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zeichnet sich die Tendenz ab, dass die Schwelle der Gesundheitsgefahr, bei welcher verfassungsrechtliche Schutzanforderungen greifen, bei einem Dauerschallpegel von 70 dB(A) am Tag und [und 60 dB (A) nachts] anzusetzen ist.*

*In Außenbereichen (...) können im Einzelfall auch höhere Werte als noch zumutbar gewertet werden, denn das Wohnen im Freien ist nicht in gleichem Maße schutzwürdig wie das an die Gebäudenutzungen gebundene Wohnen. Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen unter lärmmedizinischen Aspekten tagsüber, scheidet allerdings eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei (Dauer-) Pegeln von mehr als 62 dB (A) aus.<sup>6</sup>*

Die Schutzwürdigkeit eines Gebietes leitet sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Der Schutzcharakter des Plangebietes entspricht demnach dem eines allgemeinen Wohngebietes. Für allgemeine Wohngebiete gelten, dem jeweiligen Regelwerk entsprechend, die nachfolgenden Werte:

**Tabelle 1: Orientierungs-, Immissionsrecht- und Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete**

<b>Regelwerk</b>	<b>Orientierungs-, Immissionsricht- und Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete in dB (A)</b>	
	tags (06-22 Uhr)	Nachts (22-06 Uhr)
DIN 18005	55	45/40
TA-Lärm	55	40
16. BImSchV	59	49
Außenwohnbereiche	62	
Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung	70	60

### **Maßgebliche Schallquellen**

Auf Grund der Lage des Plangebietes und der ihm zu Grunde liegenden Konzeption sind die nachfolgenden Schallquellen für die Beurteilung relevant:

- Straßenverkehr der L-432 im Westen.
- Landwirtschaftlicher Betrieb (Weinbau) nördlich des Plangebietes.
- Schreinerei nordöstlich des Plangebietes.
- Der durch die Planung induzierte Verkehr und die Auswirkungen der ausgelösten Emissionen auf die umliegenden Gebäude.

Die schalltechnischen Annahmen für den Weinbaubetrieb wurden der schalltechnischen Untersuchung des Büro Pies<sup>7</sup> entnommen, welches damals die schalltechnische Untersuchung des angrenzenden Bebauungsplans „Hauptstraße Ost“ erstellte. Gleicher gilt für die Verkehrskennwerte der im Westen verlaufenden L-432.

<sup>6</sup> Vgl. Kischerus, Ulrich (2010): Der sachgerechte Bebauungsplan: Handreichungen für die kommunale Praxis. Bonn: vhw-Verlag Dienstleistung.

<sup>7</sup> Vgl. Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Obere Hauptstraße“ der Ortsgemeinde Hahnheim, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, 19.12.2016.

Die Angaben zum Schreinereibetrieb wurden hingegen der schalltechnischen Untersuchung des Büro Heine + Jud<sup>8</sup> entnommen, welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Bebauungs- und Grünordnungsplan, 2. Abschnitt Hahnheim-Süd, 3. Änderung und Ergänzung“ erstellt wurde.

Darüber hinaus galt es die bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Hauptstraße Ost“ umgesetzten Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Hierzu gehört die 85 m lange und 2,5 m hohe Lärmschutzwand im Westen entlang der L-432 sowie die 3,5 m hohe und 50 m lange Wand im Norden im Bereich des Weinbaubetriebs. Zudem sind die bereits für den vorliegenden Bebauungsplan angedachten aktiven Schallschutzmaßnahmen in die Berechnung miteingeflossen. Dabei handelt es um eine Verlängerung der Lärmschutzwand entlang der L-432 um 8 m sowie die Errichtung einer weiteren 2 m hohen und 30 m langen Wand im Nordosten gegenüber der Schreinerei.

### ***Ergebnisse der Beurteilung***

#### ***Schallimmissionen durch Gewerbe***

Die Beurteilung der Schallimmissionen durch die umliegenden Gewerbebetriebe erfolgte mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm und ergab, dass Beurteilungspegel bis 60 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts vorliegen. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden im Nordosten bis 5 dB tags überschritten, nachts können Sie überall eingehalten werden. Die Überschreitung macht Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Pegelspitzen liegen bei 74 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts. Die Forderung der TA-Lärm, wonach die Maximalpegel tags nicht um mehr als 30 dB (A) und nachts nicht um mehr als 20 dB (A) überschritten werden sollen (85 dB (A) tags – 60 dB A) nachts), wird allerdings eingehalten.

#### ***Schallimmissionen durch den Straßenverkehr***

Die Beurteilung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr erfolgt mit den Orientierungswerten der DIN 18005. Dabei wurden die bereits bestehenden Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Die Beurteilungspegel betragen bis zu 62 dB (A) tags und bis 54 dB (A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden überschritten, insbesondere im Westen im Bereich der L-432. Die Überschreitung macht weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### ***Diskussion von Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Gewerbe***

Zur Einhaltung der Richtwerte wäre die angedachte Schallschutzwand im Bereich der Schreinerei von 2 m auf 5 m zu erhöhen. Da dies aus stadtgestalterischen und baurechtlichen Gründen nur schwer begründbar und umsetzbar ist, sind an den Gebäuden in den betroffenen Bereichen zusätzlich weitergehende Maßnahmen erforderlich. Konkret werden vor den von Überschreitungen betroffenen Fenstern schutzbedürftiger Räume sog. Prallscheiben vorgeschlagen. Vor den Fenstern nicht schutzbedürftiger Räume sind diese nicht erforderlich. In Einzelfällen kann im Baugenehmigungsverfahren von den erforderlichen Prallscheiben abgewichen werden (z.B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes). Alternativ sind anstatt der Prallscheiben auch folgende Maßnahmen denkbar:

- Abrücken der geplanten Bebauung.
- Lärmoptimierte Gebäudestellung bzw. Grundrissgestaltung.

<sup>8</sup> Vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hahnheim Süd“ in Hahnheim, Heine + jud – Ingenieurbüro für Umweltakustik, Projekt Nr. 3039/2, Stand 22.09.2021.

Datei: N:\WCB\Hahnheim\Hauptstraße Ost BA 2\Pläne +Berichte\Erststellung

Bebauungsplan\Satzung\Begründung\Begründung\_Hauptstraße\_Ost\_BA\_2\_Satzung\_05-10-2023.docx

- Festverglasungen.
- Komplett-Verglasung der betroffenen Fassaden („Vorgehängte-Fassade“).

### **Diskussion von Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr**

Die durch den Straßenverkehr ausgelösten Emissionen führen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImschV, welche als weiteres Abwägungskriterium herangezogen werden können und die Schwelle der Zumutbarkeit darstellen. Allerdings wird die Schwelle der Gesundheitsgefahr (Dauerpegel von 70 dB (A) tags – 60 dB (A) nachts) nicht erreicht.

Die Überschreitung macht demnach weitere Maßnahmen erforderlich.

Aktive Maßnahmen (Wand, Wälle) sind passiven Maßnahmen grundsätzlich zu bevorzugen. Für einen vollständigen Schutz aller Geschosse, müsste durch einen aktiven Schallschutz in Form eines Walls oder Wand zumindest die Sichtbeziehung zwischen der Schallquelle und dem betroffenen Gebäude unterbunden werden. Im vorliegenden Fall hätte dies eine durchgängige Lärmschutzwand von mindesten 8 m Höhe zu Folge. Aus stadtgestalterischen und erschließungstechnischen Gründen ist dies nicht umsetzbar, weswegen neben der Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand um 8 m, überwiegend passive Maßnahmen in Betracht kommen. Hierzu gehören geeignete Grundrissgestaltungen, verglaste Laubengänge bzw. vorgehängte Glasfassaden.

### **Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm (DIN 4109)**

Als weitere passive Maßnahme empfiehlt sich die Festsetzung sogenannter Lärmpegelbereiche nach DIN 4109. Gemäß DIN 4109 werden zur Festsetzung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene „Lärmpegelbereiche“ I-VII zugrunde gelegt, die einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Der erforderliche Nachweis der Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Im vorliegenden Fall werden maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 bis 67 dB (A) bzw. Lärmpegelbereich IV erreicht.

### **Lüftungseinrichtungen**

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen ein besonderes Augenmerk gewidmet werden. Bei einem nächtlichen Mittelungspegel von über 50 dB (A) sind Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Dies betrifft im Wesentlichen Teilbereiche im Westen (WA1b). Im Baugenehmigungsverfahren kann ggf. von den erforderlichen Lüftungseinrichtungen abgewichen werden. Einzelfallnachweise im Baugenehmigungsverfahren können erforderlich werden.

### **Außenwohnbereiche**

Neben den Nutzungen innerhalb der Gebäude sind im Tageszeitraum auch die zugehörigen Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone etc. zu schützen. Zumindest bei Beurteilungspegeln von über 62 dB (A) tags sind auch für die Außenwohnbereiche Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Entsprechende Maßnahmen können dabei sein: Verglaste Balkone, Wintergärten oder Gabionenwände in Gärten. Davon betroffene Bereiche befinden sich analog zu den Bereichen mit erforderlichen Lüftungseinrichtungen im Westen (WA1b).

***Auswirkungen des Erschließungsverkehrs auf die bestehende Bebauung***

Neben den schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet wurden auch die Auswirkungen des zukünftigen Ziel- und Quellverkehrs auf die bestehende Bebauung untersucht. Die hiervon wesentlich betroffenen Immissionsorte liegen nördlich bzw. westlich des Geltungsbereichs. Dabei handelt es sich um die Bebauung des „Kleegartens“, die Schreinerei sowie um den angrenzenden Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“.

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich an der bestehende Bebauung Beurteilungspegel bis 51 dB (A) tags und 43 dB (A) nachts (Immissionsort Schreinerei). An den nördlich angrenzenden Bestandsgebäuden sind beim Straßenverkehrslärm die Immissionen durch den Erschließungsverkehr bestimmt. Im straßennahen Bereich des Bebauungsplans „Hauptstraße Ost“ ergeben sich Pegel bis 59 dB (A) tags und 52 dB (A) nachts. Pegelbestimmend ist hier der bestehende Verkehr (Nullfall) der L-432.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es auf der L-432 zu Pegelerhöhungen von + 0,5 dB tags und nachts. An den betroffenen Gebäuden entlang der L-432 kann ebenfalls von Pegelerhöhungen in dieser Größenordnung ausgegangen werden.

Im angrenzenden Baugebiet „Hauptstraße Ost“ ergeben sich im straßennahen Bereich der L-432 Pegeldifferenzen von – 0,5 dB bis + 0,8 dB tags und nachts. Im straßennahen Bereich + 5 bis + 6,3 tags und nachts.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes („Im Kleegarten“ und Schreinerei) sind die Immissionen durch den Erschließungsverkehr im Baugebiet maßgebend. Im Bereich der Schreinerei ergeben sich dadurch Pegeldifferenzen bis zu 12 dB tags und nachts.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und die Schwellenwerte der Gesundheitsgefahr werden dort eingehalten. Daraus lässt sich kein Anspruch auf Lärmschutz ableiten.

#### 4.3 Geotechnischer Bericht

Das Büro Baucontrol wurde mit der Durchführung von Feld- und Laborversuchen im Hinblick auf die geplanten Erschließungsarbeiten beauftragt. Zudem galt es im Zuge von orientierenden Untersuchungen die chemische Beschaffenheit der Böden gemäß LAGA TR nachzuweisen. Hierzu wurden im Juli 2022 fünf Kleinbohrungen (Rammkernsondierungen) und vier Rammsondierungen einheitlich bis in eine Tiefe von ca. 4,0 m unter Geländeoberkante (GOK) geführt. Aus den Schlitzgestänge der Kleinbohrungen wurden tiefen- und schichtenspezifische Proben entnommen. Die entnommenen Proben wurden in einem Labor bautechnisch nach den einschlägigen Normen klassifiziert. Hierzu wurden aus dem potenziell anfallenden Aushubmaterial drei Sammelproben (SP) hergestellt und gemäß LAGA TR Boden (2004) analysiert. Darüber hinaus wurden fünf Mischproben auf Sulfat im Feststoff untersucht.<sup>9</sup>

Entsprechend der Ergebnisse der Baugrundkundung wird die Basis im Untersuchungsgebiet vorrangig durch Lössböden und Hanglehm/ Alluvialböden gebildet.

Im Zuge der Erkundungsarbeiten wurden in bis zu 4,0 m unter GOK kein Grund- oder Schichtenwasser angetroffen. Auf mögliche jahreszeitliche und witterungsbedingte Änderungen bzw. Schwankungen der Grund-/ Schichtenverhältnisse wird hingewiesen.

Zwei der gebildeten Sammelproben können dem Wert Z0 (uneingeschränkter Einbau/ keine Einschränkungen bei der Verwertung) nach LAGA zugeordnet werden. Eine Sammelprobe, welche hingegen den Oberboden charakterisiert, ist auf Grund des erhöhten TOC-Gehalts (Summe des gesamten organischen Kohlenstoffs in einer Probe) der LAGA-Klasse Z1.1 zuzuordnen. Gemäß LAGA wurde der TOC untersucht. Als Summenparameter quantifiziert er jedoch keinen konkreten Schadstoff im Boden, sondern beschreibt natürliche organische Stoffe im Boden (z.B. Wurzelreste). Diese sind jedoch typisch für den untersuchten Boden und somit als nicht einstufungsrelevant zu bewerten.

Im Rahmen der chemisch-analytischen Untersuchungen wurden keine erhöhten Stoffkonzentrationen nachgewiesen, die eine Einstufung als gefährlicher Abfall erfordern. Das untersuchte Bodenmaterial ist somit einer Verwertung zuführbar. Der Oberboden erfüllt aufgrund des Arsen- und Zinkgehaltes nicht die Vorsorgewerte für eine landwirtschaftliche Folgenutzung.

Eine Klassifikation der Böden unter Angabe charakteristischer bodenmechanischer Kennwerte ist dem Geotechnischen Bericht zu entnehmen.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Vgl. Geotechnischer Bericht, baucontrol, 08.08.2022, S. 4.

<sup>10</sup> Vgl. Ebenda, S. 5- 8.

Datei: N:\WCB\Hahnheim\Hauptstraße Ost BA 2\Pläne +Berichte\Erststellung

Bebauungsplan\Satzung\Begründung\Begründung\_Hauptstraße\_Ost\_BA\_2\_Satzung\_05-10-2023.docx

## 5 Städtebauliche Konzeption

### 5.1 Städtebau, verkehrliche Erschließung und Infrastruktur

Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf basiert im Wesentlichen auf einer Ringerschließung mit einer Zufahrt im Norden, im Bereich der „Bahnhofsstraße“, zwei Anschlüssen an den bereits erschlossenen BA1 („Wilhelm-Westphal-Straße“, „Lehrer-Weick-Straße“) sowie einer weiteren Zufahrt im Südwesten von der L-432 unterhalb der im Rahmen des Bebauungsplans „Hauptstraße Ost“ errichteten Lärmschutzwand.

Die Anbindung an die Landesstraße wurde höhentechnisch die Planungen zum Ausbau der Landesstraße angepasst. Ergänzend hierzu wurde seitens des Landesbetriebs eine Querungshilfe vorgesehen, um die fußläufige Erreichbarkeit des Neubaugebietes sicherer zu gestalten. Die Querungshilfe verbindet den geplanten Fußweg im Neubaugebiet mit dem bestehenden Fußweg auf Höhe des Gemeindefriedhofs.

Teilflächen für die nördliche Zufahrt an die „Bahnhofsstraße“ werden bereits über den Bebauungsplan „Bebauungs- und Grünordnungsplan, 2. Abschnitt Hahnheim-Süd, 3. Änderung und Ergänzung“ gesichert. Die für die Erschließung notwendigen Teilflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Der Entwurf kann als zweiter Bauabschnitt angesehen werden.

Die zukünftige Erschließungsstraße hat einen Querschnitt von 6 m - 7,5 m. In den Teilbereichen mit 6 m Straßenquerschnitt soll die Straße als Mischverkehrsfläche ausgestaltet werden. In den übrigen Bereichen schließt sich ein 1,5 m breiter Gehweg an. Dies betrifft die am äußeren Rand verlaufende Erschließungsstraße (Planstraße A und C). Von dieser ist im Südosten auch ein Fußweg zum angrenzenden Wirtschaftsweg vorgesehen.

Der am südlichen Rand verlaufende Landwirtschaftsweg wird größtenteils erhalten. Er mündet im weiteren Verlauf auf die neue Erschließungsstraße (Planstraße A), welche in diesem Teilbereich von der Landwirtschaft mitgenutzt werden kann. Die angrenzenden Ackerflächen können nach wie vor erreicht werden. Die Wendefunktion des Weges wird nicht eingeschränkt. Gleichermaßen gilt für die Funktion als Ortsumgehung.

Im Zentrum des Gebietes sind entlang der Planstraße A und D öffentliche Stellplätze in Form von Senkrechtparkern vorgesehen. Die nördlichen Stellplätze werden durch eine Versorgungsfläche (Trafostation) ergänzt.

Die gewählten Baufeldtiefen erlauben eine Bebauung mit unterschiedlichen Bautypologien. Primär soll eine Bebauung in Form von Doppelhäusern ermöglicht werden, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und baulicher Dichte am angrenzenden Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“ orientiert. Vereinzelt sollen auch Einzelhäuser zulässig sein. Im Norden im Bereich des WA4 soll, in Fortführung der geplanten Nachnutzung des Areals der Rheinhessenstube, ein Mehrfamilienhaus entstehen, welches von der Kreiswohnungsbaugesellschaft entwickelt werden soll. Das Angebot an bezahlbaren Wohnraum soll somit erhöht werden.

Westlich des geplanten Mehrfamilienhauses (WA4) schließt sich der geplante Kinderspielplatz an. Die geplante Versorgungsfläche kann für Retentionsmaßnahmen genutzt werden.

Wie den Ausführungen des Schallgutachtens zu entnehmen ist, sind zum Schutz des Gebietes vor Gewerbe- und Straßenlärm aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden notwendig. So ist einerseits im Nordosten eine 30 m lange und 2,0 m hohe Wand vorgesehen. Andererseits soll die bereits bestehende

Lärmschutzwand im Westen entlang der L-432 verlängert werden. Die Flächenbilanz des Erschließungskonzeptes kann der Tabelle 1 entnommen werden.

**Abbildung 7: Städtebauliches Konzept – Hauptstraße Ost BA 2**



Quelle: Traumhaus AG

**Tabelle 2: Flächenbilanz des städtebaulichen Entwurfs**

<b>Flächenbilanz</b>	
Größe Geltungsbereich	<b>21.516 m<sup>2</sup></b>
Erschließungsflächenanteil (Straße inkl. Parkplätze)	<b>4.405 m<sup>2</sup></b>
Private Grünflächen	<b>317 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Grünflächen	<b>551 m<sup>2</sup></b>
Versorgungsflächen	<b>333 m<sup>2</sup></b>
Wohnbauflächen (Nettobauland)	<b>15.910 m<sup>2</sup></b>
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung)	<b>9.546 m<sup>2</sup></b>

## 5.2 Freiraumkonzept

Neben den Pflanzbindungen auf den privaten Baugrundstücken soll das Plangebiet am südlichen Rand, ebenfalls auf den privaten Grundstücken, gegenüber der freien Landschaft abgegrenzt werden und hierfür eine Randeingrünung erhalten. Weiterhin ist im Nordwesten des Gebietes, westlich des WA4 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz vorgesehen. Der Standort wurde bewusst in direkter Nachbarschaft zu dem Mehrfamilienhaus-Standort gewählt. Im Straßenraum, insbesondere im Bereich der Ringstraße, der öffentlichen Stellplätze und der Gebietszufahrt sind Baumpflanzungen vorgesehen. So ist beispielsweise eine Baumreihe im Bereich der westlichen Gebietszufahrt geplant, die den Auftakt zum neuen Baugebiet bildet und der Straße einen allee-ähnlichen Charakter verleiht. Zum Schutz vor zufließendem Außengebietswasser ist südlich der o.g. Baumreihe eine Sickermulde vorgesehen. Sie ist durch eine geeignete Gräsermischung zu begrünen und randlich durch standortgerechte, heimische Gehölzarten zu bepflanzen.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerungskonzeption des vorliegenden Gebietes und die des Bebauungsplans „Hauptstraße Ost“ hängen zusammen. Analog zum ersten Bauabschnitt („Hauptstraße Ost“) soll auch die Entwässerung des zweiten Bauabschnittes im Trennsystem erfolgen. Im Zuge der Erschließung des ersten Bauabschnittes wurde ein offenes Erdbecken zur Rückhaltung des Regenwassers (Straße und Oberflächenwasser der Grundstücke) gebaut.

Dieses Erdbecken ist mit seinem Rückhaltevolumen hydraulisch so ausgelegt, dass auch der größte Teil des anfallenden Regenwassers (Straßenwasser und Oberflächenwasser der Grundstücke) des zweiten Bauabschnittes zurückgehalten werden kann. Dies betrifft insbesondere den westlichen Teilbereich sowie die südlichste Bauzeile. Darüber hinaus findet in beiden Bauabschnitten zusätzlich eine dezentrale Rückhaltung auf den einzelnen Grundstücken über zwangsentleerende Zisternen statt. Das anfallende Schmutzwasser wird in Richtung „Lehrer-Weick-Straße“ (BA1) geleitet, von wo es zusammen mit dem Schmutzwasser des BA1 an den Schmutzwasserkanal „Im Kleegarten“ angeschlossen wird.

Vor Realisierung des zweiten Bauabschnittes muss gemäß Vorgabe der Genehmigungsbehörde ein Regenwasserableitungskanal (DN 300) vom Ablauf des Erdbeckens in der „Bahnhofsstraße“ bis zum Anschluss an den Schacht 050709R auf einer Länge von ca. 370 m hergestellt werden (Herstellung eines vollwertigen Trennsystems).

Ein verbleibender Teilbereich der Grundstücke (insbesondere im Osten) des zweiten Bauabschnitts kann aus topographischen Gründen jedoch nicht in das o.g. Becken des BA1 bzw. in Richtung des Schmutzwasserkanals in der Straße „Im Kleegarten“ geleitet werden. Vor diesem Hintergrund ist ein zweiter Entwässerungsstrang (Schmutz- und Regenwasserkanal) in Richtung „Bahnhofsstraße“ vorgesehen. Auch hier sind zwangsentleerende Zisternen angedacht, um das notwendige Rückhaltevolumen zu gewährleisten. Die an diese Grundstücke angrenzende Straßenfläche wird über eine Pflasterrinne an der Oberfläche gesammelt und kann aufgrund der damit vorhandenen Höhenreserve Richtung Regenrückhaltebecken des BA1 geleitet werden.

Im Sinne einer Vorreinigung (Novellierung des Arbeitsblattes DWA-A 102, wonach ab 50 Wohneinheiten eine Vorreinigung des Straßenwassers vorzunehmen ist) soll das anfallende Straßenwasser des 2.Bauabschnitts in einer Sedimentationsanlage (Typ sediclean) gereinigt werden. Das tieferliegende dauereingestaute Rohr der Nennweite DN 1000 erwirkt dabei das Absetzen von Feststoffen durch die reduzierte Fließgeschwindigkeit im größeren Querschnitt. Ein Großteil, der im ablaufenden Niederschlagswasser enthaltenen Schadstoffe ist an kleine Feststoffteilchen adsorbiert (partikuläre Bindung). Diese Schadstoffe können wirkungsvoll über mechanische Verfahren wie bei der zuvor beschriebenen Sedimentationsanlage aus dem Wasser entfernt werden. Die Detailausführung dieser Anlage, ebenso wie die übrige Planung, wird mit der Genehmigungsbehörde (SGD) und dem Abwasserzweckverband (ZAR) abgestimmt.

Die Stromversorgung wird über die EWR Netze GmbH und die Wasserversorgung über die Rheinhessen-Pfalz GmbH sichergestellt. Teile des Gebietes werden über ein eigenes Nahwärmekonzept verfügen (Wärmepumpe – PV-Anlagen). Ob vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen darüber hinaus noch eine Gasversorgung vorgehalten wird, ist derzeit noch nicht absehbar.

## 6 Begründung der Planinhalte

### **Geltungsbereich**

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs orientiert sich an der planerischen Konzeption für den zweiten Bauabschnitt und somit den zukünftigen Grenzen des Wohnbaugebietes. Da die zukünftige Anbindung an die Landesstraße und der vorgesehene Fahrbahnteiler vollständig auf dem Landesstraßen-Flurstück bzw. dem begleitenden Wirtschaftsweg realisiert werden kann, wurde der Anregung des Landesbetriebs für Mobilität, den Geltungsbereich auf diesen Bereich der Landesstraße auszuweiten, nicht gefolgt. Ungeachtet dessen wurden die Planungen im Bereich der L-432 nachrichtlich übernommen. Der Geltungsbereich endet im Westen vor dem öffentlichen Flurstück Nr. 160 und blieb demnach unverändert.

Weiterhin waren die Darstellungen des Flächennutzungsplans maßgebend. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen, die nach Form, Lage und Verfügbarkeit für eine dem Umfeld entsprechende Wohnbebauung in Frage kommen. Die nördliche Begrenzung bilden die Flurstücke der Bebauung „Im Kleegarten“ sowie das Areal der ehemaligen Rheinhessenstube. Im Nordwesten schließt sich der erste Bauabschnitt an („Hauptstraße Ost“). Von diesem Bebauungsplan wird eine kleine Teilfläche in Anspruch genommen (Flurstück Nr. 157/5), um hier zukünftig eine zweckmäßige Bebauung verwirklichen zu können. Hierfür wird der Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“ in diesem Teilbereich geändert.

Im Süden endet der Geltungsbereich vor dem angrenzenden Wirtschaftsweg (Flurstück Nr. 170), der teilweise aus Gründen der Erschließung in den Geltungsbereich miteinbezogen wurde. Weiterhin können so Maßnahmen gegen zuströmendes Außengebietswasser ergriffen werden. Nichtsdestotrotz ist eine Andienung des Wirtschaftswegs weiterhin möglich. Der landwirtschaftliche Verkehr kann zukünftig über die neue Planstraße direkt auf den Wirtschaftsweg fahren.

### **Art der baulichen Nutzung**

Zur Verwirklichung des Planungsziels, der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA1 – WA4) im Sinne des § 4 BauNVO mit Einschränkungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet wird, dabei in die Teilgebiete WA1, WA1b, WA2, WA3 und WA4 unterteilt. Die Unterteilung resultiert aus unterschiedlichen Festsetzungen zur Bauweise, zum Maß der baulichen Nutzung, der Wohneinheiten bzw. der spezifischen Zuordnung von passiven Schallschutzmaßnahmen.

Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird eine unmittelbar mit der Wohnnutzung zusammenhängende technische Infrastruktur bzw. Wohnfolgeeinrichtungen für ausnahmsweise zulässig erklärt. Dies fördert kurze Wege und trägt zur Verkehrsreduzierung bei.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen begründet sich mit dem von diesen Nutzungen vermehrt ausgelösten Zielverkehr, Flächenverbrauch und Emissionen. Diese Nutzungen scheinen an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet mit weniger Beeinträchtigungen des Umfeldes besser aufgehoben. Der Katalog zulässiger Nutzungen orientiert sich an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplan Hauptstraße Ost.

### **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), sowie der Höhe baulicher Anlagen (max. Traufhöhe/ Firsthöhe/ Gebäudehöhe) bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei überwiegend am bereits bestehenden Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“, sodass beide Teilabschnitte aufeinander abgestimmt sind.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll der Anschluss der neuen Bebauung an den angrenzenden ersten Bauabschnitt sowie die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Gleichzeitig soll ein vertretbares Maß baulicher Dichte definiert werden, das der Nachbarschaft zum Landschaftsraum und dem angemessenen Umgang mit der Umwelt und ihren Funktionsräumen Rechnung trägt.

Hierfür wurde für sämtliche Ordnungsbereiche (WA1-WA4) 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 mit Ausnahme des WA4 – und der hier vorgesehenen höheren baulichen Dichte (1,2) – auf 0,8 festgesetzt, was den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete entspricht.

Zur Vermeidung übermäßig hoher Baukörper, wurde ergänzend zur GRZ und GFZ noch die Höhe der baulichen Anlagen normiert. Hierbei wurde ausgehend von einer bestimmten Höhenlage (Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens), welche sich am zukünftigen Straßenniveau orientieren wird, die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Auch diese Höhen (Traufhöhe = 7,0 m – Firsthöhe = 10,70 m) für das WA1 – WA3 orientieren sich, mit einer Abweichung von 20 cm in Bezug auf die Firsthöhe, an den Maßen des Bebauungsplans „Hauptstraße Ost“ sowie der nördlich angrenzenden Bebauung. Für den Einbau der geplanten Zisternen und dem hier erforderlichen Längsgefälle besteht somit etwas mehr Spielraum.

Der im Bereich des WA4 entstehende Bauplatz soll der Gemeinde Hahnheim zugeteilt werden. Zusammen mit der Kreiswohnbaugesellschaft ist hier die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Mietwohnungen geplant.

Ziel der Kreiswohnbaugesellschaft ist es, zusammen mit den Ortsgemeinden und Städten im Landkreis Mainz-Bingen, ein Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Jedermann bereitzustellen und damit eine Alternative zum privaten Wohnungsmarkt zu etablieren. Mit der geplanten Bebauung im Bereich des WA4s soll somit ein kleiner Beitrag für eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung geleistet werden, von dem breite Schichten der Bevölkerung profitieren können. Für die Realisierung dieses Vorhabens wurden für den Ordnungsbereich des WA4 spezifische Maßfestsetzungen getroffen. In Anlehnung an den Bebauungs- und Grünordnungsplan, 2. Abschnitt Hahnheim Süd, 3. Änderung und Ergänzung“ (Bereich der ehemaligen Rheinhessenstube) wurde eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m normiert, was in Kombination mit der flachen Dachneigung eine dreigeschossige Bebauung ermöglichen würde, welche jedoch nicht die übrige Bebauung überragen würde.

Aufmaße vom nördlich angrenzenden „Kleegarten“ verdeutlichen, dass die geplanten Höhen die Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung aufgreifen. Die Firsthöhen der Bebauung „Im Kleegarten“ liegen bei 138.86 – 139.20 m ü. NN, 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

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. Mit den definierten Maßen des WA4 wird die Realisierung eines Mehrfamilienhauses durch die Kreiswohnbaugesellschaft ermöglicht.

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

Analog zum ersten Bauabschnitt („Hauptstraße Ost“) soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Wohnquartier mit vermehrt dichteren Wohnbauformen realisiert werden. Gleichzeitig soll in diesem Bereich ein geordneter Siedlungsrand ausgebildet werden. Hierfür wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die offene Bauweise wird im vorliegenden Fall dadurch eingeschränkt, dass im WA1, WA1b und WA4 nur Einzelhäuser zulässig sind. In dem allgemeinen Wohngebiet WA2 sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA3 sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Im Bereich des WA4, wo explizit eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist, sind ebenfalls nur Einzelhäuser zulässig.

Insgesamt erlauben diese Festsetzungen unterschiedliche aber vor allem verdichtete Wohnbauformen im Sinne der Planungsabsichten. Mit Anschluss des zweiten Bauabschnittes wird gleichzeitig ein ortstypischer Übergang zum Landschaftsraum gewährleistet.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung vorgegeben. Dabei wird die zukünftige Bebauung ausschließlich traufständig zum Straßenraum ausgerichtet sein. Dies garantiert ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenraums. Zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität für eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung (passiver Lärmschutz), wurde in den Teilbereichen des WA1b und WA4 auf die Festsetzung der Gebäudestellung verzichtet.

### ***Überbaubaren Grundstücksflächen***

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen wurden entsprechend der Gebäudeanordnung des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts festgelegt. Sie helfen dabei, die städtebauliche Qualität zu sichern und eine ungeordnete Bebauung der Grundstücke zu vermeiden. Dabei wurde überwiegend auf grundstücksübergreifende Baufenster zurückgegriffen. Sie unterstützen einerseits die einheitliche Positionierung des Baukörpers auf dem Grundstück sowie die Ausbildung von Fluchten entlang der Verkehrsflächen. Andererseits lassen sie den späteren Bauherren noch ausreichend Gestaltungsspielraum. Die Tiefe der Baufenster beträgt mit Ausnahme des WA4 (20 m Tiefe) 16 m. 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.

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

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und der Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der festgesetzten Baufenster. Zudem sollen sich diese Anlagen in die allgemeine städtebauliche Grundstruktur harmonisch einfügen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraums sind abweichend von § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

sowie in den explizit hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Gesonderte Flächen für Garagen oder Carports finden sich überall dort, wo unter Wahrung des Grenzabstandes eine Unterbringung im Baufenster nicht möglich war. Stellplätze hingegen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Allerdings ist ihre Errichtung auf die Flächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Baugrenze sowie den seitlichen Grenzabstand beschränkt. Zu Gewährleitung eines vorgelagerten Stellplatzes müssen Garagen und Carport mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße einhalten.

Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern Gründe der Betriebssicherheit oder der Befahrung mit Rollstühlen und Rollatoren nicht entgegenstehen. Die Festsetzung trägt dazu bei, die über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung zu verringern.

#### **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 des Straßenraums zu vermeiden, soll die Anzahl und das maximale Bauvolumen auf 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt begrenzt werden.

Die Errichtung von Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ist nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

Auch in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Flucht der straßenzugewandten Baugrenzen (Vorgartenzone) sind dabei Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Müllboxen, Stellplätze für Mülltonnen oder Fahrradboxen.

Die zahlen- und größtmäßige Begrenzung sowie die Vorgaben zur Positionierung gewährleisten, dass Nebenanlagen ihre untergeordnete Funktion wahrnehmen können und die raumbildenden Kanten im Plangebiet sowie die städtebauliche Gestalt von den Hauptbaukörpern geformt werden.

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

Um trotz der dichten Bebauung unvorhergesehene Infrastrukturbedarfe zu vermeiden sowie Verkehrsentwicklungen zu begrenzen, wurde die Anzahl der Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit und pro Einzelhaus auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Im Bereich des WA4, wo explizit eine Mehrfamilienhausbebauung entstehen soll, wurde dementsprechend eine höhere Anzahl an Wohnungen (8 Wohnungen) zugelassen.

#### ***Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen***

Die inneren Erschließungsstraßen des Plangebietes werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Teile der Planstraße verfügen nicht über einen separaten Gehweg (Planstraße E, B und D). Fußgänger und Fahrzeuge teilen sich in diesem Bereich die Straße in Form einer „Mischverkehrsfläche“. In diesem Bereich beträgt die Ausbaubreite der Straße 6,0 m. In den Teilbereichen mit separatem Gehweg beläuft sich die Ausbaubreite auf 7,5 m. Somit besteht von Westen nach Nordosten zur „Bahnhofsstraße“ zukünftig eine fußläufige Verbindung. Mit der geplanten Querungshilfe werden auch die westlich der Landesstraße liegenden Siedlungsbereiche sicher an das Neubaugebiet angebunden. Die Kurvenradien und Straßenbreiten der Planstraßen sind für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt.

Die vorgesehenen öffentlichen Parkplätze werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Mit ihrer Hilfe soll auch Besucherverkehr bestmöglich aus dem Straßenraum ferngehalten werden.

Auch der vorgesehene Fußweg im Südosten als Verbindung zum Außenbereich wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Fußweg“) festgesetzt.

### ***Versorgungsflächen***

Für die Stromversorgung eines Großteils des Gebietes bedarf es einer zusätzlichen Trafostation. Ein entsprechender Standort hierfür wurde im Norden, im Bereich der öffentlichen Stellplätze, südlich des Kinderspielplatzes vorgesehen.

Eine weitere Ver- und Entsorgungsfläche wird nach wie vor am nördlichen Plangebietsrand festgesetzt. Diese wurde vorsorglich für Abwasserbeseitigungsmaßnahme vorgesehen. Die Fläche wird ins Eigentum der Gemeinde übergehen. Sollte sich herausstellen, dass die Fläche nicht originär für die Abwasserbewirtschaftung benötigt werden, könnten auch etwaige andere Ver- und Entsorgungsfunktionen hier untergebracht werden.

### ***Öffentliche und private Grünflächen***

Um den zukünftig im Gebiet lebenden Kindern eine Spielmöglichkeit im unmittelbaren Wohnumfeld zu schaffen, wurde im Nordwesten eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt (ö.G.1). Damit wird die soziale Infrastruktur im Gebiet gestärkt, die auch der umliegenden Bebauung zugutekommt. Am östlichen Rand wird darüber hinaus eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenrandbegrünung“ festgesetzt.

Aus stadtökologischen Gründen und zu Aufwertung des Straßenraumbildes wurden im Bereich der zukünftigen Parkplätze und der Lärmschutzwand LSW 2 ebenfalls eine öffentliche Grünfläche (ö.G.2) mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Somit werden die Stellplätze „eingegrünt“ bzw. ein Wartungsraum zwischen Landesstraße und der Lärmschutzwand geschaffen.

Die verbleibende Restfläche östlich der Planstraße C wurde ebenfalls aus stadtökologischen Gründen als private Grünfläche (Zweckbestimmung Straßenrandbegrünung) festgesetzt. Letztere soll abgesehen von einer Mahd der natürlichen Sukzession überlassen werden.

### ***Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses***

Zum Schutz des Neubaugebietes vor zufließendem Außengebietswasser soll entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine ca. 0,3 m tiefe und ein 1,0 m breite Mulde mit Rasenansaat angelegt werden. Sie soll durch eine geeignete Gräsermischung begrünt und durch standortgerechte, heimische Gehölzpflanzungen (Bäume oder Sträucher) ergänzt werden. Die Mulde wird dabei mit dem Pflanzgebot Pfg 3.1 bzw. 3.2 überlagert.

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

Mit Hilfe dieser (rein textlichen) Festsetzung werden diverse Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie stadtökologische Maßnahmen umgesetzt. Dies betrifft einerseits die Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten vor Licht. Andererseits wurde die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten festgesetzt, um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung zu begrenzen.

***Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen***

Wie den Ausführungen des Lärmgutachtens zu entnehmen ist, ist das Plangebiet auf Grund seiner Lage sowohl Verkehrs- als auch Gewerbeemissionen ausgesetzt. Diese sind auf die westlich angrenzende Landesstraße sowie auf die nordöstlich gelegene Schreinerei zurückzuführen. Weitere Emissionen ergeben sich durch den zukünftigen vom Baugebiet induzierten Verkehr.

Die Berechnungen haben verdeutlicht, dass auch unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“ umgesetzten Schallschutzmaßnahmen (2 Schallschutzwände) die Orientierungswerte der DIN 18005, die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm überschritten werden. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind demnach weitere aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

So wurde am nordöstlichen Gebietsrand die Errichtung einer 30 m langen und 2,0 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen (LSW 1). Diese dient primär der Abschirmung des Gewerbelärms. Weiterhin soll die bestehende Lärmschutzwand im Westen, realisiert im Rahmen des Bebauungsplans „Hauptstraße Ost“, um weitere 8 m verlängert werden (LSW 2), um einen hinreichenden Schutz vor Verkehrslärm zu gewährleisten.

Da diese aktiven Maßnahmen für einen vollumfänglichen Schutz nicht ausreichen, sind ergänzend hierzu passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. So sind in Teilbereichen (WA4), in denen es trotz der geplanten Wand zur Abschirmung von Gewerbelärm zu Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm kommt, Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ zu ergreifen. Hierzu zählen beispielsweise das Anbringen von Prallscheiben, vorgehängte Glasfassaden oder eine Festverglasung mit Lüftungseinrichtungen. Alternativ kann hierzu auch eine entsprechende Grundrissgestaltung mit Orientierung der Aufenthaltsräume vorgenommen werden. Hierbei sind vorrangig die Schlafräume der lärmabgewandten Seite zuzuordnen.

Als weitere Maßnahme wurden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche für den Tages- und Nachtzeitraum festsetzt. In den betroffenen Bereichen, im Wesentlichen in der Nähe der Schreinerei sowie im Westen im Bereich der Gebietszufahrt, haben die Außenbauteile von Gebäuden einschließlich der Fenster, Türen und Dächer bestimmte Anforderungen hinsichtlich der Bau-Schalldämm-Maße zu erfüllen. Die Anforderungen ergeben sich aus der DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die im Lärmpegelbereich III oder höher liegen, zu erbringen.

Die Bereiche östlich der L-432 sind im besonderen Maße von den Verkehrsemissionen betroffen. Da die Schalldämmung von Fenstern nur Wirkung zeigt, wenn diese geschlossen bleiben, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Demnach sind bei Mittelungspegel im Nachtzeitraum von über 50 dB(A) Schlafräume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen zu versehen. Im vorliegenden Fall betrifft dies den Teilbereich WA1b.

Für den gleichen Teilbereich sind ergänzend dazu Maßnahmen zum Schutz der Außenbereiche zu ergreifen, da hier Mittelungspegel von > 62 dB (A) tags erreicht werden. Entsprechende Maßnahmen können beispielsweise verglaste Balkone oder Wintergärten sein.

Im Kontext der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen stellt sich die Frage nach den nach Landesrecht einzuhaltenden Abstandsf lächen. Dies gilt insbesondere dort, wo die Lärmschutzmaßnahme direkt an ein benachbartes Grundstück außerhalb des Bebauungsplans grenzt, was bei der Lärmschutzwand LSW 1 der Fall ist.

§ 29 Abs. 2 BauGB bestimmt, dass bei baulichen Anlagen die Vorschriften des Bauordnungsrechts unberührt bleiben.

Vorliegend ist auch die LBO für Rheinland-Pfalz (LBORLP) auf die vorgesehene Schallschutzwand anwendbar, § 1 LBORLP, da die LBO für bauliche Anlagen gilt, § 1 Abs. 1 S. 1 LBORLP, zu denen auch die Schallschutzwände als mit dem Erdboden verbundene und aus Bauprodukten hergestellte Anlagen zählen, § 2 Abs. 1 S. 1 LBORLP. Weiterhin greift keine die Anwendbarkeit der LBO ausschließende Ausnahme, insbesondere sind die Schallschutzwände nicht Anlagen des öffentlichen Verkehrs (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 LBORLP).

Auch wenn § 8 Abs. 1 LBORLP ein Abstandsf lächenfordernis grundsätzlich bei Gebäuden fordert, bestimmt § 8 Abs. 8 LBORLP, dass für bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von oberirdischen Gebäuden ausgehen, die Absätze 1 bis 7 gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen entsprechend gelten.

Bei einer Schallschutzwand handelt es sich um eine unter § 8 Abs. 8 LBORLP fallende bauliche Anlage, § 2 Abs. 1 S. 1 LBORLP. Von der Schallschutzwand dürften daher auch Wirkungen wie von oberirdischen Gebäuden ausgehen.

§ 8 Abs. 8 S. 3 LBORLP bestimmt allerding, dass ohne eigene Abstandsf lächen Einfriedigungen und Stützmauern bis 2,00 m Höhe und in Gewerbe und Industriegebieten ohne Höhenbegrenzung zulässig sind. Zu diesen „Einfriedungen“ dürfte auch die Schallschutzwand LSW 1 zählen.

Eine gesetzliche Definition des Begriffs "Einfriedung" enthält die LBORLP nicht. „*Nach dem allgemeinen Wortsinn und Sprachverständnis dürfte eine Einfriedung eine Anlage sein, die dazu bestimmt ist, ein Grundstück vollständig oder teilweise zu umschließen und nach außen abzuschirmen, um unbefugtes Betreten oder Verlassen, fremde Einsicht oder sonstige störende Einwirkungen (z. B. Lärm, Wind, Straßenschmutz usw.) abzuwehren. Als Einfriedung kann deshalb alles angesehen werden, was ein Grundstück oder Teile eines Grundstücks gegenüber der Außenwelt schützen und ein Hindernis für alles sein soll, was von außen her den Frieden des Grundstücks stören und dessen Nutzung beeinträchtigen könnte*“<sup>11</sup>

Nach diesem Sprachverständnis dürfte auch die Lärmschutzwand LSW 1 mit ihrer Höhe von 2,0 m zu diesen „Einfriedungen“ zählen, sodass die abstandsf lächenrechtliche Privilegierung greift und keine Abstandsf lächen erforderlich sind.

<sup>11</sup> Vgl. So für Schallschutzwände; VG Düsseldorf, Beschluss vom 27.05.2003, 25 L 1070/03, bestätigt durch OVG NRW vom 02.12.2003, 10 B 1249/03; VGH München

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

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten soll eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Gebiets und damit die 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. Mit Hilfe der Randeingrünung (Pfg 3.1 und 3.2) soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft hergestellt werden. Zur Einhaltung nachbarrechtlicher Bestimmungen kann von den vorgeschlagenen Arten der Pflanzliste abgewichen werden.

Die Pflanzbindungen beziehen sich dabei einerseits auf die privaten Grundstücksfreiflächen (Pfg 1, Pfg 3.2) sowie den öffentlichen Raum (Pfg2 Pfg 3.1). Um eine einheitliche Grüngestaltung im gesamten Ortsbild zu verwirklichen, ebenso im Zusammenwirken mit dem ersten Bauabschnitt, wird auf die bestehende Pflanzliste des „Bebauungs- und Grünordnungsplan, 2. Abschnitt Hahnheim-Süd, 3. Änderung und Ergänzung“ verwiesen.

***Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers***

Zur technischen Umsetzbarkeit des Ausbaus der Erschließungsstraßen wird festgesetzt, dass angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sowie in den Bereichen ohne eine entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung auf einer Fläche bis 1,50 m Grundstückstiefe die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlichen Befahrungen, Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten zulässig sind.

***Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen***

Zur Realisierung des planerischen Ziels überwiegend auf verdichtete Wohnbauform in Form von Doppelhäusern unter Verwendung einer bestimmten Gebäudehöhe zu setzen, wurde in dem allgemeinen Wohngebiet WA2 die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen auf 3,0 m festgesetzt. Die Festsetzung erlaubt eine größere Ausnutzung der Grundstücke sowie eine flexiblere Verteilung der Baumasse. Das nach § 8 Abs. 6 LBO geltende Mindestmaß wird nicht unterschritten. Vor diesem Hintergrund ist auch nicht mit negativen Auswirkungen auf nachbarliche Belange (Sozialabstand, Wohnfrieden) zu rechnen. Die Anforderungen nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sind gewahrt.

***Zuordnung von Ausgleichsflächen***

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Mangels verfügbarer Flächen wird der ökologische Ausgleich über die Ökokontomaßnahmen des Forstes erbracht. Hierzu wurde zwischen der Ortsgemeinde Hahnheim und Landesforsten Rheinland-Pfalz (Forstamt Rheinhessen) ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Näheres hierzu ist dem Kapitel 9.5 zu entnehmen.

***Festsetzung bauzeitlicher Reihenfolge***

Nach § 9 Abs. 2 S. 1 BauGB kann in besonderen Fällen im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Eine „bedingte Festsetzung“ stellt eine Abkehr vom Grundsatz des zeitlich unbeschränkten Baurechtes dar, weshalb eine derartige Festsetzung nur in „besonderen Fällen“ möglich ist. Die „Besonderheit“ des jeweiligen Einzelfalls muss sich dabei aus städtebaulichen Gründen ergeben. Besondere Gründe liegen in der Praxis vor allem dann vor, wenn ohne eine solche Regelung städtebauliche Missstände zu erwarten sind oder aber Zweifel bestehen, dass die Ansätze zur planerischen Konfliktlösung tatsächlich auch sachgerecht umgesetzt werden.

In der Literatur werden Beispiele „besonderer Fälle“ genannt, wozu auch notwendige Maßnahmen zur Lösung von Immissionsschutzkonflikten zählen können. So ist beispielsweise die Errichtung immissionsempfindlicher Wohnbebauung im Lärmschatten anderer, (z.B. zuerst zu errichtende schützende Riegelbebauung) denkbar.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Errichtung von Wohngebäuden im WA1, WA1b, WA2, WA3 und WA4 so lange unzulässig, bis die mit den Bezeichnungen LSW1 und LSW2 festgesetzten aktiven Lärmschutzanlagen realisiert sind.

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass gesunde Wohnverhältnisse für die zukünftigen Bewohner bei Aufsiedlung des Plangebiets gewährleistet sind.

## 7 Prüfung von Planungsalternativen

### 7.1 Standortvarianten

Wie eingangs bereits erwähnt, besteht das Ziel des Bebauungsplans in der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Mangels ausreichend großer und verfügbarer Innenbereichspotenziale wird hierfür in den Außenbereich ausgewichen. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Selz (FNP 2030) sind die besagten Flächen bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Demnach wurde die grundlegende Abwägungsentscheidung für eine Wohnbauentwicklung an dem besagten Standort bereits getroffen. Mit der Erschließung des westlich angrenzenden Baugebietes „Hauptstraße Ost“ wurden bereits die Rahmenbedingungen (RBB) für die spätere Ver- und Entsorgung im Falle einer Erweiterung getroffen, sodass sich eine priorisierte Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anbietet.

Neben den hier in Rede stehenden Flächen stellt der FNP 2030 nur noch weiter südöstlich eine weitere geplante Wohnbaufläche dar. Diese Fläche ist aber von geringerer Größe. Wie den Ausführungen von Kapitel 1 unter „Bodenschutzklausel/Umwidmungssperrklausel“ zu entnehmen ist, verfügt die Ortsgemeinde Hahnheim nur noch über vereinzelte kleine Innenentwicklungspotenziale, die bei weitem jedoch nicht den vorhandenen Bedarf decken können. Vor diesem Hintergrund erübrigen sich wesentliche Standortbetrachtungen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind nach Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung verfügbar. Für die Umsetzung des Bebauungsplans wird ein Umlegungsverfahren notwendig. Die Erschließung kann über Anschlüsse an die „Bahnhofsstraße“, die „Obere Hauptstraße“ sowie Verbindungen zum ersten Bauabschnitt erfolgen. Zusätzlich ist im Vorfeld die Herstellung eines Regenwasserkanals im Bereich der Bahnhofsstraße notwendig. Die Eigentümer haben bereits ihre Entwicklungsabsichten gegenüber der Gemeinde bekundet.

Erhebliche Konfliktpotenziale (z.B. konkurrierende Flächennutzungen) oder einschränkende Eignungsfaktoren (z.B. Topografie, Altlasten) sind ebenfalls nicht bekannt. Mögliche Konfliktpunkte (Lärmimmissionen) durch die benachbarte Schreinerei, die tangierende Hauptstraße sowie die benachbarten Weinbaubetriebe wurden im Vorfeld gutachterlich betrachtet. Mit den vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festgesetzten passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

## 7.2 Konzeptvarianten

Die tatsächlich vorherrschenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und ihre Darstellung im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche schließen eine grundlegende Alternativenprüfung (Konzeptvarianten) aus. Der Flächennutzungsplan, welcher die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt, stellt demnach bereits die Weichen für eine spätere Wohnbauentwicklung. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt demnach eindeutig östlicher der L-432 und somit im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

Industrielle oder gewerbliche Nutzungen sind insbesondere dort sinnvoll, wo störempfindliche Nutzungen nicht unmittelbar angrenzen. Diese Nutzungen scheiden auf Grund der Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge, den Darstellungen des Flächennutzungsplans und des sich daraus ergebenden Konfliktpotenzials ohnehin aus.

Im Vorfeld wurden unterschiedliche Erschließungs- und Bebauungskonzepte diskutiert. Eine Ringerschließung ist im vorliegenden Fall einer Erschließung über Stichstraßen zu bevorzugen, da somit die östlich angrenzenden Flächen zu einem späteren Zeitpunkt ggf. ebenfalls entwickelt werden könnten. Grundsätzlich sollte auch der vorliegende Bebauungsplan in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“ ein großes Wohnraumangebot schaffen, weswegen überwiegend auf verdichtete Wohnbauformen in Form von Doppelhäusern und sogar einem Mehrfamilienhaus gesetzt wurde.

### 7.3 0-Variante

Die 0-Variante würde für den vorliegenden Fall bedeuten, dass die bisherigen Ackerflächen zwar weiterhin bewirtschaftet werden könnten, dem benötigten Bedarf nach Wohnbauflächen jedoch nicht nachgekommen werden könnte. Am Umweltzustand würde sich voraussichtlich kaum etwas ändern, da kein Eingriff erfolgen würde. Der Bestand bliebe unverändert.

## 8 Planverwirklichung

Auf Grund der heterogenen Eigentümerstruktur ist zur Neuordnung der Grundstückszuschnitte im Nachgang an den Bebauungsplan eine Bodenordnung erforderlich. Diese soll als freiwillige Umlegung privatwirtschaftlich organisiert werden. Sie erfolgt auf Basis eines städtebaulichen Vertrags.

Die eigentliche Erschließungsmaßnahme erfolgt nicht in Eigenregie der Gemeinde, sondern soll auf einen Erschließungsträger übertragen werden, der im eigenen Namen und auf eigene Rechnung agiert (Erschließungsvertrag). Zur Refinanzierung schließt der Erschließungsträger mit dem im Gebiet vertretenen privaten Eigentümer Kostenerstattungsverträge ab.

## 9 Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht mit einer detaillierten Schutzgutbewertung, einschließlich der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie der Darlegung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist der Anlage 1 zu entnehmen. Im Folgenden wird daher nur grob auf die einzelnen Schutzgüter und ihren Entwicklungszustand bei Umsetzung der Planung eingegangen und an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen.

### 9.1 Schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung

#### **Fläche**

Das Plangebiet umfasst überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen, die vereinzelt durch die querenden Wirtschaftswege fragmentiert werden. In südlicher Richtung schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Nach Norden erfolgt eine Begrenzung durch den Siedlungskörper. Das Areal fällt leicht von Süden nach Norden ab. Eine Flächenkulisse von besonderer Bedeutung ist nicht festzustellen.

#### **Boden**

Das Plangebiet befindet sich 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.

Das natürliche Ertragspotenzial landwirtschaftlich genutzter Böden beschreibt die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Produktion von Biomasse, unabhängig von der Form und Intensität der Bewirtschaftung. Das Ertragspotenzial der Böden im Plangebiet wird überwiegend als hoch bis sehr hoch bewertet.

Die Acker- und Grünlandzahl, welche die natürliche Ertragsfähigkeit eines Standortes kennzeichnet, liegt für das Plangebiet überwiegend bei > 60 bis ≤ 80, kleinräumig bei > 80 bis ≤ 100. Die Bodenfunktionsbewertung wird überwiegend als sehr hoch gewertet. Es handelt es sich demnach um hochwertige bis sehr hochwertige Böden. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) liegen nicht vor.

#### **Wasser**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer. Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes oder Überschwemmungsgebietes. Gefahren im Rahmen von Starkregenereignissen sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist der Grundwasserlandschaft „Tertiäre Merkel und Tone“ bzw. dem Grundwasserkörper „Selz“ zugeordnet. Die Grundwasserneubildung dieser Schichten fällt gering aus.

#### **Luft/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 Jahresgänge der Temperatur und Feuchte mit intensiver nächtlicher

Kaltluftproduktion aus. Die Ackerflächen des Plangebietes können demnach in gewissem Maße zur Kaltluftproduktion beitragen. Im Sommer tragen diese dazu bei, die nächtliche Wärmebelastung in den Siedlungen zu reduzieren. Auf Grund der vorherrschenden Topographie ist von einem Abfluss Richtung Norden auszugehen.

### **Pflanzen**

Im Plangebiet dominieren überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen. Weiterhin ist das Plangebiet von mehreren grasbewachsenen Wirtschaftswegen durchzogen. Östlich wird das Gebiet durch Strauchbewuchs, einen kleinflächigen Acker und Einzelgehölzbestand begrenzt. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes, im Übergang zu den angrenzenden Gartenflächen der Nachbargrundstücke, ist ein schmaler (ca. 1,5 m breit) Altgras-Saumstreifen artenarmer/nährstoffreicher Ausprägung kartiert worden. Die oben angetroffenen Biotoptypen sind hinsichtlich ihrer Wertigkeit als gering einzustufen.

### **Tiere**

Entsprechend der vorzufindenden Biotopstrukturen bzw. der Lage am südlichen Siedlungsrand ist vorwiegend mit Vorkommen von typischen Ackerbegleitarten zu rechnen (insb. siedlungsaffine Vogel- und Fledermausarten, Säugetierarten wie Feldhase, Feldmäuse), die an häufige Störungen durch die landwirtschaftliche Nutzung angepasst sind. Vorbelastungen bzw. Störpotenziale gehen von den angrenzenden Siedlungsbereichen einschließlich der Landesstraße aus. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Einschätzung inkl. faunistischer Erfassungen wurde das Vorkommen potenzieller Arten sowie der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG überprüft. Trotz einer potenziellen Habitateignung für bodenbrütende Vogelarten wie z.B. die Feldlerche konnten keine planungsrelevanten Brutvogelvorkommen festgestellt werden.

Entsprechend der Lage im Offenland und Ausprägung als großflächige Ackerfläche besteht für das Plangebiet grundsätzlich eine Habitateignung für bodenbrütende Vogelarten des Offenlandes wie z.B. der Feldlerche. Allerdings wurden im Rahmen der Brutvogelerfassung keine planungsrelevanten Brutvogelvorkommen festgestellt. Reviere der Feldlerche, Grauammer und des Haussperlings wurden erst in einem weiteren Untersuchungsradius angetroffen.

Für Fledermäuse weist das Gebiet kein Quartierspotenzial (z.B. Bestandsgebäude) auf, allerdings kann es im geringen Umfang als Nahrungshabitat fungieren.

Auch für den Feldhamster besitzt das Plangebiet mit seinen Ackerflächen ein Quartierspotenzial. Im Rahmen der faunistischen Erfassung konnte die Art nicht nachgewiesen werden.

Das Plangebiet selbst besitzt kein Vorkommenspotenzial für Reptilien (ins. Zauneidechsen). Lediglich der an der Ostseite angrenzende südexponierte Heckensaum bietet eine gewisse Eignung. Im Rahmen der faunistischen Erfassung wurde auch eine Überprüfung auf das Vorkommen von Reptilien durchgeführt. Allerdings wurden keine Vorkommen nachgewiesen.

### **Biologische Vielfalt**

Unter dem Begriff der „Biologischen Vielfalt“ wird die „Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“ verstanden (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Entsprechend der artenschutzrechtlichen Einschätzung ist im Plangebiet insgesamt nur mit einem geringen Artenpotenzial zu rechnen. Auch die Artenvielfalt insgesamt ist als gering einzuschätzen. Gleches gilt für die Biotoptypen. Hier handelt es sich

überwiegend um eine homogen strukturierte Ackerfläche ohne Gehölzstrukturen in siedlungsnahe Lage.

### **Landschaft und Erholung**

Das Plangebiet ist entsprechend der naturräumlichen Gliederung für Rheinland-Pfalz dem Landschaftsraum Nr. 227.21 („Mittleres Selzbecken“) zuzuordnen. Der Naturraum ist dem übergeordneten Naturraum Nr. 227.20 („Unteres Selztal“) sowie der Großlandschaft „Nördliches Oberrhein-Tiefland“ (Nr. 22/23) zugehörig (vgl. LANIS 2021). Der betroffene Landschaftsraum Nr. 227.21 ist als „Agrarlandschaft“ grobcharakterisiert.

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. Mit seinen vorherrschenden Ackerflächen weist das Plangebiet eine homogene Strukturierung und Erscheinungsbild auf. Besonders wertgebende Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

## **9.2 Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

### **Fläche**

Im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es baubedingt zu Versiegelungen und somit zu einem Verlust an bisher unversiegelten Flächen. Im vorliegenden Fall werden durch die Erschließung und die Bautätigkeit der späteren Grundstückseigentümer 13.987 m<sup>2</sup> Fläche in Anspruch genommen. Die Auswirkungen stehen im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden. Eine besonders hochwertige Flächenkulisse ist durch die Planung nicht betroffen.

### **Boden**

Durch die zukünftige Nutzung als Wohngebiet 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. Abgrabungen und Auffüllungen führen zu einer Veränderung der natürlichen Schichtung des Bodens. Die bisher gute landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit geht verloren.

Mit betriebs-/anlagenbedingten Verunreinigungen des Bodens durch Abwasser ist nicht zu rechnen, da das zukünftige Wohngebiet an die bestehende Kanalisation von Hahnheim angeschlossen wird. Mögliche betriebsbedingte Belastungen des Bodens sind im Bereich der Hausgärten durch Düngung oder den Einsatz von Pestiziden denkbar. Auf Grund der hohen Bodenfunktionsbewertung einschließlich der hohen Ertragsfähigkeit wird die Eingriffsintensität in Bezug auf das Schutzgut Boden als hoch bis sehr hoch bewertet. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden (13.987 m<sup>2</sup>) wird dabei multifunktional, also schutzgutübergreifend (zusammen mit dem Schutzgut Arten und Biotope) über Ökokontomaßnahmen des Forstes erbracht.

### **Wasser**

Durch das Vorhaben werden keine oberflächennahen Gewässer betroffen sein. Das umliegende Fließgewässer, die „Selz“, wird aufgrund der Entfernung und fehlender Wirkzusammenhänge nicht tangiert oder nachteilig beeinflusst. Durch die Planung werden keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete tangiert.

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung insofern betroffen, dass in dem besagten Bereich durch die zusätzliche Versiegelung der Oberflächenabfluss erhöht wird. Weiterhin wird die geplante Nutzung in weiten Teilen des Plangebietes die

Infiltrationseigenschaften des Bodens verändern. Durch die Versiegelung wird die Infiltration von Wasser teilweise oder vollständig unterbunden, was sich grundsätzlich auf die Grundwasserneubildung auswirkt. Die Verdunstung wird beeinträchtigt. Die Wirkungen werden vorliegend durch die Festsetzung der Grundflächenzahl begrenzt.

Mit den geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Begrenzung der Grundflächenzahl, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzbauwerk Wasser zu erwarten.

### ***Luft/Klima***

Die unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen fungieren als Kaltluftproduzenten. Durch die zukünftige Wohnnutzung und die damit einhergehende Versiegelung gehen diese Eigenschaften in Teilen verloren. Versiegelte Flächen heizen sich tagsüber stärker auf und kühlen während der Nacht langsamer ab. Es kann zu Veränderungen des Lokalklimas kommen. Lokalklimatische Veränderungen können somit nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Bedeutsame Kaltluftleitbahnen werden durch die Planung nicht betroffen sein. Der bisherige Kaltluftabfluss in Richtung des bisherigen Ortsrandes wird an den Grenzbereich des zukünftigen Ortsrandes des Plangebietes verschoben.

Die kleinklimatischen Veränderungen werden sich vorwiegend auf das Plangebiet beschränken. Die Wirkungen der Planung auf das Schutzbauwerk Klima und Luft sind vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen (insb. zur GRZ sowie Eingrünungsmaßnahmen) nicht als erheblich zu bewerten.

### ***Pflanzen***

Die Umsetzung der Planung führt zu einem vollständigen Verlust vorhandener Vegetationsstrukturen bzw. Habitaten sowie Lebensräumen für Pflanzen. Im vorliegenden Fall werden allerdings fast ausschließlich geringwertige Biotopstrukturen in Form intensiv bewirtschafteter Ackerflächen und Wirtschaftswegen betroffen sein. Nur zu geringen Teilen werden etwas höherwertige (mittelwertige) Gehölzstrukturen in Form von Schnithecken in Anspruch genommen. In Teilen erfolgt eine plangebietssinterne Kompensation durch die im Vergleich zum Bestand höherwertigen Eingrünungsmaßnahmen. Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Einschätzung besteht innerhalb des Plangebiets kein Potenzial für Vorkommen streng geschützter europäischer Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. ein Vorkommen ist nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Lebensraumverluste für Pflanzen durch Flächenversiegelungen sind gemäß § 14 BNatSchG als Eingriff zu bewerten. Die Eingriffsintensität ist aufgrund der Betroffenheit von überwiegend geringwertigen Biotopen als entsprechend gering zu bewerten.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen für das Schutzbauwerk Pflanzen in Form von Lebensraumverlusten sind nach den Vorgaben des § 15 Abs. 1 BNatSchG zu kompensieren. Eine Bewertung der betroffenen Biotope entsprechend ihrer Wertigkeit erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Bilanzierung. Der sich daraus ergebende Kompensationsbedarf wird zusammen mit dem Schutzbauwerk Boden über die Ökokontomaßnahmen des Forstes kompensiert.

**Tiere**

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fauna ergeben sich im Besonderen durch Lärmemissionen und Bewegungsunruhen während der Bautätigkeit. Auch betriebs-/anlagenbedingt ist mit erhöhten Lärmemissionen und Bewegungsunruhen innerhalb des Geltungsbereichs sowie im unmittelbar angrenzenden Nahbereich zu rechnen. Hinzu treten Lebensraumraumverluste. In Summe sind diese Beeinträchtigungen als erheblich zu klassifizieren. Das Potenzial für besonders oder streng geschützte Arten ist hingegen als gering zu beurteilen. Im Rahmen der faunistischen Erhebungen konnten keine Nachweise für Feldhamster, bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche oder aber Fledermäuse erbracht werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für potenziell vorkommende, offenlandbrütende Vogelarten wie die Feldlerche sowie Reptilien (Zauneidechse) sind vorsorglich, baubezogene Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Hierzu zählt die Errichtung eines Reptilienschutzzaunes während der Bauphase, eine Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung sowie die Unattraktivgestaltung der Baufläche im Vorfeld der Baumaßnahme. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Biotope wird multifunktional, also schutzgutübergreifend, zusammen mit dem Schutzgut Boden über die Ökokontomaßnahmen des Forstes ausgeglichen.

**Biologische Vielfalt**

Die vorherrschenden Vegetationsstrukturen begünstigen nur ein geringes Artenpotenzial bzw. eine geringe Artenvielfalt. Die Bedeutung des Gebietes für die biologische Vielfalt ist somit gering. Durch die Umsetzung der Planung wird die Vielfalt nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Vorsehen von Gehölzpflanzungen bietet Lebensraum für siedlungsaffine Arten.

**Landschaft und Erholung**

Durch die geplante Bebauung des Gebietes erfolgt eine bauliche Überprägung und Neugestaltung dieses bislang als Ackerfläche genutzten Landschaftsbereichs. Dies geht zwangsläufig mit einer Veränderung des Landschaftsbildes und Sichtbeziehungen einher. Vorliegend handelt es sich aber nicht um einen besonders hochwertigen Landschaftsbestandteil. Besondere Landschaftselemente sind nicht vorhanden.

Nichtsdestotrotz wurde zur Begrenzung der Wirkung der zukünftigen Bebauung auf das Landschaftsbild eine am Bestand orientierte Höhenfestsetzung (Trauf- und Firsthöhen) gewählt. Durch die Ortrandeingrünung wird die Bebauung zudem nach Süden zur freien Landschaft abgeschirmt. Somit werden die Auswirkungen durch die Bebauung (Sichtbarkeit) auf das Landschaftsbild verringert. Es entsteht ein sanfter Übergang zur freien Landschaft.

Durch die Planung wird keine Erholungsinfrastruktur wie Rad- oder Wanderwege sowie Infrastruktur zum dauerhaften Aufenthalt betroffen sein. Das Plangebiet erfüllt auch zum jetzigen Zeitpunkt keine Funktion für Erholungssuche. Zukünftig soll in dem neuen Baugebiet ein Kinderspielplatz errichtet werden, der auch Anwohnern außerhalb des Gebietes zugutekommen wird. Weiterhin ist am südlichen Rand zukünftig eine Fußwegeverbindung zum angrenzenden Außenbereich vorgesehen, die von Sparziergängern genutzt werden kann.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft ist unter Beachtung einer Ortsrandeingrünung sowie den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen nicht zu erwarten. Die Erholungseignung wird durch die vorliegende Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

### 9.3 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter in vielfältigen Wechselbeziehungen zueinander. Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Durch diese wechselseitigen Verflechtungen betrifft ein Eingriff in der Regel mehrere Schutzgüter.

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Flora, Fauna sowie Klima, Boden und Wasser. Die mit der Realisierung des Baugebietes einhergehende Bodenversiegelung bedingt eine geringere Grundwasserneubildung sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses. Weiterhin begünstigt die Versiegelung lokalklimatische Veränderungen, da für die Kaltluftproduktion verantwortliche Freiflächen in Anspruch genommen werden. Versiegelte Flächen heizen sich schneller auf und kühlen langsamer ab. Die Verdunstung wird eingeschränkt. Weiterhin zieht die Versiegelung einen Verlust von Habitaten, Bodenfunktionen, Pflanzenstandorten und letztlich auch Lebensstandorten nach sich.

Die abiotischen Faktoren Boden, Wasser und Klima bilden die Grundlage für die Ausbildung des Schutzes Landschaft. Der Mensch prägt und gestaltet durch sein Handeln die Landschaft erheblich mit und schafft Kulturlandschaften mit Kulturgütern. Jede Landschaft beherbergt eine für sie typische Flora und Fauna. Die Landschaft als Ergebnis des Zusammenspiels der abiotischen Schutzgüter, der Flora und Fauna und des Menschen bildet gleichzeitig eine wichtige Grundlage für die menschliche Erholung.

#### 9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die nachfolgende Tabelle zeigt nochmals eine Gegenüberstellung der durch die Planung verursachten Wirkungen auf die Schutzgüter und der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Als Ergebnis der Umweltprüfung fanden diese als Festsetzung oder Hinweis Eingang in den Bebauungsplan.

**Tabelle 3: Zusammenstellung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Schutzgut	Beschreibung Eingriff/ Wirkung	Beschreibung Maßnahme
Pflanzen	Beseitigung von Vegetationen Verlust von Lebensraum für Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pflanzgebote auf privaten Grundstücksfreiflächen (Pfg1), Randeingrünung (Pfg3.1 und 3.2) zur Erhöhung des Grünflächenanteils.</li> <li>▪ „Verbot von Schottergärten“</li> </ul>
Tiere	Beseitigung von Habitaten, Verlust von Lebensräumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen durch Straßenbäume (Pfg 2) sowie Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken schaffen „Ersatzhabitante“. </li> <li>▪ Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung.</li> <li>▪ Beschränkung der Rodungszeiträume.</li> <li>▪ Aufstellen von Reptilienschutzzäunen während der Bauphase.</li> <li>▪ Bauzeitenbeschränkung.</li> <li>▪ Unattraktivgestaltung der Baufläche für Feldlerchen.</li> </ul>
Boden	Bodenversiegelung, Bodenverdichtung, Beeinträchtigung Bodenfunktionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinwirken auf einen Massenausgleich im Rahmen der Erschließungsplanung.</li> <li>▪ Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Wege.</li> <li>▪ Verbot von „Steingärten“.</li> <li>▪ Festsetzung von Grünflächen.</li> </ul>
Wasser	Minderung der Grundwasserneubildung, Puffer- und Filterwirkung, Erhöhung des Oberflächenabflusses	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Einfahrten und Stellplätze.</li> <li>▪ Anlage einer Sickermulde am südlichen Rand des Plangebietes.</li> <li>▪ Sachgerechte Lagerung wassergefährdender Stoffe während der Bauzeit und Einhaltung entsprechender DIN-Vorschriften.</li> </ul>
Luft/ Klima	Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pflanzgebote zur Förderung der Luftreinhaltung und Förderung der Verdunstung.</li> <li>▪ Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Einfahrten und Stellplätze.</li> <li>▪ Verbot von „Steingärten“</li> <li>▪ Herstellung einer Sickermulde.</li> </ul>
Landschaft und Erholung	Veränderung von Sichtbeziehungen. Veränderung des Landschaftsbildes/ Reliefs.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrenzung der Baukubaturen durch Maß der baulichen Nutzung (insbesondere der Höhe baulicher Anlagen).</li> <li>▪ Festsetzung örtlicher Bauvorschriften zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes.</li> <li>▪ Orientierung an städtebaulichem Umfeld.</li> <li>▪ Schaffung einer Fußwegeverbindung zum angrenzenden Außenbereich.</li> <li>▪ Herstellung eines Spielplatzes.</li> <li>▪ Ortsrandeingrünung (Pfg 3.1 und 3.2) zur Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft.</li> </ul>

## 9.5 Kompensationsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der Plangebietsgröße, der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Überschreitung von 50 % durch Garagen, Zufahrten oder Nebenanlagen ergibt sich nach der Bilanzierung für das Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf von 13.987 m<sup>2</sup>.

Der Kompensationswert für das Schutzgut Arten und Biotope wird durch Gegenüberstellung des vorhandenen Biotopwertes und dessen Wertigkeit mit der zu erwartenden, zukünftigen Biotoptypenausstattung des Plangebietes ermittelt. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Biotope beläuft sich hierbei auf 13.761 m<sup>2</sup>.

Grundsätzlich wird eine multifunktionale Kompensation (schutzgutübergreifend) angestrebt, sodass der höhere Kompensationsbedarf des Schutzgutes Boden maßgebend ist. Da innerhalb des Gemeindesgebiets keine geeigneten Flächen für externe Maßnahmen zur Verfügung standen, wird der Kompensationsbedarf nun über die Ökokonten des Fortsamtes Rheinhessen abgewickelt.

Vom Forstamt Rheinhessen werden Ausgleichsflächen sowohl im Ökopool des Erstaufforstungsblocks in der Gemeinde Essenheim (Flur 13, Parzellen Nr. 75 und Nr. 81) als auch im Ökokonto Mittelwaldprojekt II „Ober -Olmer Wald“ (Gemarkung Ober-Olm, Flur 27, Flurstück Nr. 1/1 und 1/2) zur Verfügung gestellt.

Landespfliegerisches Ziel der erst genannten Maßnahme ist die Erstaufforstung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die vom Land Rheinland-Pfalz/Landesforsten Rheinland-Pfalz nach und nach aufgekauft und mit standortgerechten Laubgehölzen aufgeforstet werden. Die Flächen grenzen unmittelbar an den bestehenden Ober-Olmer Wald an, der auf diese Weise erweitert werden soll. Aufgeforstet werden und wurden die Flächen mit Laubgehölzen (z.B. Stieleiche, Winterlinde, Hainbuche bzw. Sträuchern wie Haselnuss, Hundrose, Weißdorn Schneeball, Liguster, Pfaffenkleid, Hartriegel, Mehlbeere). Diese Maßnahmen werden von der Kreisverwaltung im Verhältnis 1:1 anerkannt.

Im Ökokonto Mittelwaldprojekt II „Ober Olmer Wald“ zielen die Maßnahmen für Teilbereiche sowohl auf die Wiederaufnahme der historischen Waldform „Mittelwald“ als auch auf den dauerhaften Erhalt und die Entwicklung von Altholzbeständen (Eichen-Altholzbestände) ab. Derzeit besteht dieser Wald überwiegend aus Niederwald, entstanden aus ursprünglichen Hochwäldern. Die Baumartenzusammensetzung besteht derzeit überwiegend aus Eiche, Buche und Birke sowie weiteren Baumarten. Die Maßnahmen im Mittelwald werden hingegen nur im Verhältnis von 1:0,7 von der Kreisverwaltung anerkannt.

Das Forstamt ist gehalten aus beiden Maßnahmen Flächen vorzuhalten, daher werden die benötigten Ausgleichsflächen ungefähr im Verhältnis von 50:50 im Erstaufforstungsblock bzw. im Mittelwaldprojekt zur Verfügung gestellt.

Bei den Flächen im Erstaufforstungsblock Essenheim werden die Parzellen flurstücksscharf herangezogen, d.h. mit ihrer tatsächlichen Größe, im Mittelwald wird eine Teilfläche einer Gesamtfläche ausgebucht.

Im vorliegenden Fall werden - ausgehend von einem Bedarf von 13.987 m<sup>2</sup> - dem Eingriff im Erstaufforstungsblock, Gemarkung Essenheim, Flur 13, die Flurstücke Nr. 75 (1.517 m<sup>2</sup>) und 81 (5.204 m<sup>2</sup>) zugeordnet. Die Gesamtfläche beläuft sich auf 6.721 m<sup>2</sup> und wird von der Kreisverwaltung Mainz-Bingen im Verhältnis 1:1 anerkannt.

Die verbleibenden 10.380 m<sup>2</sup> (7.266 m<sup>2</sup>, unter Berücksichtigung des geringeren Aufwertungsfaktor von 1:0,7) werden hingegen dem Mittelwaldprojekt II „Ober Olmer Wald“ (Gemarkung Ober-Olm, Flur 27, Flurstück Nr. 1/1 und 1/2) zugeordnet.

## 10 Wesentliche Punkte der Abwägung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (16.02.2022 - 25.03.2022) sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen umfassten Hinweise zur Entwässerungskonzeption, Empfehlungen zum Umgang mit dem ökologischen Ausgleich, Anregungen zur Modifizierung von gewissen Festsetzungen sowie Bedenken hinsichtlich der Einbeziehung des ursprünglichen Landwirtschaftsweg für die Erschließungsstraße. Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu einer Konkretisierung der Planung. Gegenüber der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergeben sich die nachfolgenden Änderungen:

- Abschließende Klärung der Kompensationsmaßnahmen und Ausarbeitung der Vertragsentwürfe mit dem Forstamt Rheinhessen.
- Geringfügige Anpassung der geplanten Baumstandorte.
- Zeichnerische und textliche Festsetzung einer Versorgungsfläche (Trafostation).
- Fortschreibung des Entwässerungskonzeptes und Einarbeitung in den Bebauungsplan.
- Zeichnerische und textliche Festsetzung einer Fläche zur Retention.
- Anpassung des städtebaulichen Konzeptes. Versatz des Spielplatzes. Änderung der Straßenführung im Bereich der Planstraße D.
- Östlich des neuen Spielplatz-Standortes wurde ein Bauplatz für ein Mehrfamilienhaus vorgesehen (WA 4), welches der Gemeinde zugeteilt wird. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden hierfür entsprechend angepasst.
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung im WA1 – WA3.
- Änderung einzelner Festsetzungen entsprechend ihrer Zweckbestimmung (Flächen für Hochwasserschutzanlagen anstatt Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und Ausgestaltung der Maßnahmen.
- Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz vor zufließendem Außengebietswasser entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 BauGB (09.06.2023 - 10.07.2023) ist nur eine Bürgerstellungnahme eingegangen. In der besagten Stellungnahme wurde auf ein bereits abgeschlossenes Flurbereinigungsverfahren verwiesen bzw. auf mögliche Hindernisse bei der Einbeziehung landwirtschaftlicher Flächen in eine Bodenordnung nach BauGB.

Die Einwendungen wurden mit Verweis auf das wohl schon abgeschlossene Flurbereinigungsverfahren zurückgewiesen. Der Gemeinde ist es nicht verwehrt, landwirtschaftliche Wegeparzellen, die im Wege einer Flurbereinigung entstanden sind und in ihrem Eigentum stehen, zur Verwirklichung eines Bebauungsplans in ein Umlegungsverfahren nach BauGB einzubeziehen und somit umzunutzen/ einer Neuordnung zuzuführen. Die landwirtschaftlichen Belange wurden berücksichtigt, in dem die für die Landwirtschaft wichtigen Wegebeziehungen erhalten bleiben.

In der parallel hierzu stattfinden Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden nur die nachfolgenden Anregungen vorgebracht, welche ein Abwägungserfordernis zur Folge hatten:

- *Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe:*

Das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen Nahe ist von einer gesetzlichen Umlegung und einer gemeindeeigenen Entwicklung (Eigenregie) ausgegangen. In diesem Kontext wurden einige Anpassungsvorschläge für das städtebauliche Konzept vorgetragen, welche die spätere Abrechnung über Erschließungsbeiträge erleichtern würde (Drittanlieger-Regelungen).

Da im vorliegenden Fall jedoch die Erschließung privatwirtschaftlich über einen Erschließungsträger organisiert wird, greift das Beitragsrecht nicht. Es werden keine Erschließungsbeiträge erhoben. Vor diesem Hintergrund wurde das Plankonzept nicht hierauf angepasst. Die Kosten werden auf die beteiligten Eigentümer entsprechend ihrer Anteile verteilt.

- *Kreisverwaltung Mainz-Bingen (Untere Naturschutzbehörde):*

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde insbesondere das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Pflanzkonzept bemängelt. Das am südlichen Rand vorgesehene Pflanzgebot von 3 m sei zu schmal, um eine in ökologischer und landschaftsästhetischer Sicht befriedigende Ortsrandeingrünung zu verwirklichen. Zumal sich die Randeingrünung auf privaten Grundstücksflächen befindet. Dies führe im Endeffekt zu unterschiedlichen, nicht aufeinander abgestimmter Individuallösungen.

Weitere Anregungen betrafen die Auswahl der Arten innerhalb der Pflanzliste. Aufgrund der arttypischen Ausprägungen in Höhe, Wuchs, Samenverbreitung und Fruchtfall wurde empfohlen bestimmte Arten zu streichen.

Die Einwendungen zur Randeingrünung wurden zurückgewiesen. Die Ortsgemeinde Hahnheim ist nach wie vor der Auffassung, dass auch auf einem 3 m breiten „privaten Pflanzstreifen“ eine wirksame Ortsrandeingrünung verwirklicht werden kann.

Da die südliche Bauzeile in der späteren Zuteilung ohnehin nur zwei Eigentümern zugeteilt wird (darunter ein Bauträger) ist eine einheitliche, zeitnahe und auf die Nachbargrundstücke abgestimmte Umsetzung der Bepflanzung gewährleistet.

Eine Vergrößerung des Pflanzstreifens sowie die Überführung in öffentliche Flächen, hätte die ohnehin knapp bemessenen Grundstückstiefen und somit die Südgärten der dort geplanten Bebauung geschmälert.

Ein weiterer Grund, der im vorliegenden Fall gegen eine Überführung dieser Flächen in öffentliches Eigentum sprach, waren die Pflegeaufwendungen bzw. Pflegekosten, welche bei der Gemeinde verbleiben würden.

Der Anregung zur Streichung einzelner Arten der Pflanzliste wurde hingegen gefolgt.

- *Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz (Sachgebiet Umweltangelegenheiten):*

Die Anregungen der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz – Sachgebiet Umweltangelegenheiten betrafen insbesondere das am südlichen Rand vorgesehenen Pflanzgebot (Pfg 31 und Pfg 3.2) sowie die nachbarrechtlichen Bestimmungen zur Einhaltung von Pflanzabständen. Es wurde eine Vergrößerung des Streifens sowie eine Überführung in öffentliches Eigentum gefordert, sodass eine wirksame und einheitliche Randeingrünung verwirklicht werden kann. An dieser Stelle wird auf die Ausführungen zur Unteren Naturschutzbehörde verwiesen (vorangegangener Spiegelstrich). Die Anregungen wurden auf Basis der gleichen Argumentationslinie zurückgewiesen.

- *Landwirtschaftskammer:*

Die Landwirtschaftskammer bemängelte die Einbeziehung von Teilen des landwirtschaftlichen Weges (Flst. Nr. 170), da so die Funktion als Ortsumgehung nicht mehr gewährleistet sei. Durch die Führung des landwirtschaftlichen Verkehrs auf Teilen des Planstraße seien Konflikte bereits vorprogrammiert: Verschmutzte Fahrbahn, gegenseitige Behinderung und Gefährdung.

Weiterhin wurde die geplante Mulde am südlichen Rand kritisiert, welche zu finanziellen Einbußen (Abstandregeln) führen würde. Darüber hinaus wurde ein Abstand zwischen der Mulde (gleichgesetzt mit Gewässer) und den angrenzenden Landwirtschaftsflächen gefordert. Bevorzugt wurde im Allgemeinen aber die Schüttung eines kleinen Walls.

Bedenken bestanden auch hinsichtlich der geplanten Bepflanzung der Mulde vor dem Hintergrund nachbarrechtlicher Bestimmungen. Gleches galt auch für die potenziellen Einfriedungen entlang der südlichen Bauzeile.

Die Einwendungen zur Führung des landwirtschaftlichen Verkehrs am südlichen Gebietsrand wurden zurückgewiesen:

Der am südlichen Rand verlaufende Wirtschaftsweg bleibt weitestgehend erhalten. Lediglich auf einer Länge von 80 m wird zukünftig der landwirtschaftliche Verkehr über die neue Planstraße geführt. Diese ist mit ihren 6 m deutlich breiter als der eigentliche Wirtschaftsweg (4m).

Trotz der Einbeziehung von Teilflächen des Weges für die Erschließungsstraße, können sämtliche angrenzenden Ackerflächen (einschließlich Flst. Nr. 161) über den verbleibenden Weg erschlossen werden. Auch seine Funktion als „Wendeweg“ bzw. „Umgehungsstraße“ zur Entlastung des Ortskerns wird nicht beeinträchtigt.

Durch die Führung des landwirtschaftlichen Verkehrs über einen Abschnitt der Planstraße A wird die Verkehrssicherheit erhöht, da die Anbindung an die Landesstraße in Abstimmung mit dem LBM unter Beachtung der gängigen Anforderungen (Sichtdreiecke, Schleppkurvennachweise) geplant wurde.

Weiterhin schließen sich in dem besagten Bereich nur rund 3-4 Grundstücke an, die hiervon betroffen sind.

Bei der Feldbestellung und der damit einhergehenden Fahrbahnverschmutzung bzw. mögliche Behinderungen durch Gegenverkehr handelt es sich um temporäre Ereignisse, die von den zukünftigen Eigentümern in Kauf genommen werden müssen. Dies gilt insbesondere in einem dörflich geprägten Ort wie Hahnheim mit landwirtschaftlicher Umgebung.

Die geplante Mulde am südlichen Rand dient dem Schutz vor zufließendem Außengebietswasser. Diese ist nicht mit einem Gewässer gleichzusetzen, sodass die o.g. Abstandsregeln nicht gelten. Sie führt, wenn überhaupt, nur temporär Wasser. Es wurde sich bewusst gegen einen Wall entschieden, um das Wasser aufzunehmen und nicht dessen Fließrichtung zu ändern. Ein Wall hätte zur Folge, dass das Wasser sich davor auf den landwirtschaftlichen Flächen aufstauen würde, was der Bewirtschaftung nicht zuträglich ist.

Die nachbarrechtlichen Bestimmungen für Anpflanzungen und Einfriedungen gelten ohnehin. Ein Hinweis wurde mit aufgenommen. Insbesondere was den Pflanzabstand betrifft, besteht die Möglichkeit von den in der Pflanzliste genannten Arten abzuweichen. Zwischen der südlichsten Bauzeile/ dem Plangebot Pfg 3.2 und den sich anschließenden Landwirtschaftsflächen verläuft ohnehin noch eine Wegeparzelle, die nicht bewirtschaftet wird.

Anders verhält es sich mit der Bepflanzung im Bereich des Pfg 3.1. Diese Flächen sind originär dem Straßenkörper zuzuordnen und Straßenbäume brauchen keinen Abstand einzuhalten (§ 29 LStrG, § 27 Abs. 1 LStrG).

Diese Fläche übernimmt gleichzeitig die Funktion „Hochwasserschutzmaßname“, um zufließendes Außengebietswasser vom Straßenkörper fernzuhalten. Zur Wahrung dieser „spezielleren“ Funktion wurde auf die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB zurückgegriffen.

- *Landesbetrieb für Mobilität:*

Seitens des Landesbetriebs Mobilität wurde auf die Anbaubeschränkungen (20 m) sowie die notwendige Abstimmung/ Anpassung der geplanten Zufahrt auf die Planungen zum Ausbau der Landesstraße hingewiesen. Weithin wurde gefordert einen Standort für eine zukünftige Bushaltestelle (im Zufahrtbereich) festzulegen und zu planen. Eine weitere Forderung betraf die Ausweitung des Geltungsbereichs auf das Flurstück der Landesstraße.

Die Planung der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die L-432 wurde zwischenzeitlich intensiv zwischen dem planenden Ingenieurbüro und dem LBM abgestimmt. Dabei wurde die Zufahrt zum Baugebiet höhentechnisch angepasst und ein Fahrbahnteiler vorgesehen. Im Ergebnis wird es eine offiziell von dem LBM genehmigte Einmündungsplanung geben.

Im Hinblick auf die geforderte Bushaltestelle erging im Nachgang eine erneute Stellungnahme, in welcher die Planung der Bushaltestelle nicht mehr als Voraussetzung zur Zustimmung gemacht wurde.

Eine Unterbringung der Bushaltestelle nördlich der geplanten Gebietszufahrt ist auf Grund der hier befindlichen Lärmschutzwand und dem geringen Abstand zwischen dieser und der Landesstraße nicht möglich.

Südlich der Gebietszufahrt bzw. des Fahrbahnteilers vergrößert sich die Distanz für eine fußläufige Erreichbarkeit. Weiterhin ist hier kein

Fußwegeanschluss mehr vorgesehen, der einen sicheren Anschluss garantieren würde.

Aus den zuvor genannten Gründen ist die Positionierung einer Bushaltestelle im direkten Umfeld an die Gebietszufahrt ausgeschlossen. Denkbare Standorte wären in dem Straßenabschnitt nördlich des Königheimer Wegs. Die Standortsuche und Verwirklichung kann außerhalb des Bebauungsplanverfahrens angegangen werden.

In Hinblick auf die geltenden Anbaubeschränkungen wurde auf die damaligen im Zuge der Entwicklung des ersten Bauabschnittes beschlossenen Vereinbarungen verwiesen (19.09.2017). Damals wurde eine Zustimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans und somit der Unterschreitung der Anbaubeschränkungen unter folgenden Prämissen in Aussicht gestellt:

- Vorhalten eines öffentlichen Grünstreifens zwischen Landesstraße und Lärmschutzwand in gemeindlichem Eigentum (Bankett der Lärmschutzwand sowie Platz für die Pflege der Lärmschutzwand).
- Verbreiterung des LSW-Grundstücks. LSW wird an die Grenze des Baugrundstücks gerückt.

Diese Vorgaben wurden auch auf das betroffene Grundstück im BA2 (Ordnungsbereich WA1b) übertragen.

Von der Ausweitung des Geltungsbereichs auf Teile der auszubauenden Landesstraße wurde abgesehen. Die Einmündungsplanung betrifft das Grundstück der Landesstraße, den begleitenden gemeindlichen Wirtschaftsweg sowie das künftige Grundstück der Straße innerhalb des Erschließungsgebiets des BA 2. Sie berührt sonstige angrenzende Grundstücke (auch landwirtschaftliche genutzte Grundstücke) nicht. Für die Realisierung der Einmündung einschließlich der Querungshilfe sind demnach keine zusätzlichen privaten Flächen erforderlich.

Eine Einbeziehung der straßenbaulichen Änderungen an der L 432 (z. B. Querungshilfe) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher nicht zwingend geboten. Dies, zumal der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 11 BauGB nur „Verkehrsfläche“ festsetzen kann. Alle Details (Fahrbahn, Gehweg, Querungshilfe etc.) sind stets nur nachrichtlicher /informativer Natur.

Ungeachtet dessen wurden die Planungen des Landesbetriebs nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zu gegebener Zeit schließt die beauftragte Erschließungsträgerin mit dem LBM eine Baudurchführungsvereinbarung, mittels derer dann die abgestimmte Planung in gebaute Realität umgesetzt werden kann.

## 10.1 Auswirkung der Planung

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.

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

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Dem Belang nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurde dabei Rechnung getragen.

Hierzu zählt einerseits die Festsetzung der GRZ, um die Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und dennoch eine flexible und verdichtete Bebauung zu gewährleisten. Andererseits wurde die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Hierbei wurde sich am städtebaulichen Umfeld orientiert, um das Vorhaben bestmöglich einzufügen und gegenseitige Verschattungen zu vermeiden. Das Vorhandensein von Altlasten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Die Fläche ist unbebaut.

Die im Rahmen des geotechnischen Berichts durchgeführte chemisch-analytischen Untersuchungen erbrachten keine Nachweise erhöhter Stoffkonzentrationen, die eine Einstufung als gefährlicher Abfall entsprechen. Das potentiell bei der Erschließung anfallende Bodenmaterial kann somit einer Verwertung zugeführt werden.

Immissionsbelastungen sind von der angrenzenden Schreinerei, den Weinbaubetrieben sowie der im Westen des Gebietes verlaufenden „Oberen Hauptstraße“ (L-432) zu erwarten. Bei letzterer spielt dabei auch das Zusammenwirken mit der neuen Gebietszufahrt eine Rolle. Alle drei Emittenten wurden gutachterlich untersucht.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wurden eine Reihe von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese reichen von Lärmschutzwänden, über die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und Lüftungseinrichtungen bis hin zu Vorgaben zur Grundrissorientierung. Mit diesen Maßnahmen können die Immissionsrichtwerte bzw. Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Die Schwelle der Zumutbarkeitsgrenze wird nicht erreicht.

Hinzu kommt, dass der hier vorliegende Bebauungsplan von den aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand im Norden und im Westen) des Bebauungsplans „Hauptstraße Ost“ profitiert.

### **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Eine der Hauptzielsetzungen des Bebauungsplanes liegt in der Schaffung von Wohnbauflächen. Dabei wird neben Einzelhäusern auch vermehrt auf eine verdichtete Bebauung mit unterschiedlichen Wohnbauformen hingewirkt, um den unterschiedlichsten Anspruchsgruppen gerecht zu werden. Speziell mit dem geplanten und durch die Kreiswohnungsbau zu realisierende Mehrfamilienhaus wird das Angebot bezahlbaren Wohnraums erhöht. 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“ sowie die angrenzenden Freiflächen angeschlossen. Weiterhin ist innerhalb des Plangebietes ein Kinderspielplatz vorgesehen, der die soziale Infrastruktur über den Geltungsbereich hinaus stärkt.

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

Das Ziel des Bebauungsplanes liegt in der Schaffung von Wohnraum auf bisher ungenutzten an den Siedlungsbereich angrenzenden Flächen. Durch die Planung wird, analog zum Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“, der südwestliche Siedlungsrand arrondiert. Die Erschließung neuer Wohngebiete 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. 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. Maßstab hierfür ist die angrenzende Bestandsbebauung.

#### ***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*

Die hier genannten Belange erfahren einer gesonderten Betrachtung im Rahmen des Umweltberichts bzw. in Kapitel 9.1 und 9.2.

- 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 zur Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelastigungen sowie aus Belastungen der Luft und des Bodens. Die beiden letztgenannten Aspekte können ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines von Luftbelastungen betroffenen Gebietes. Mangels einer baulichen Vornutzung ist nicht mit schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten zu rechnen.

Lärmbelastungen ergeben sich durch das städtebauliche Umfeld des Plangebietes. Einerseits durch die nordöstlich angrenzende Schreinerei und andererseits durch die westlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße (L-432). Die Emissionen der Landesstraße sind dabei im Zusammenwirken mit der zukünftigen Anbindung des Plangebietes (Anschluss an die L-432) sowie mit dem vom Plangebiet zusätzlich induzierten Verkehrs zu sehen. Die hier genannten Lärmquellen und ihre Auswirkungen wurden gutachterlich betrachtet.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wurden eine Reihe von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese reichen von Lärmschutzwänden, über die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und Lüftungseinrichtungen bis hin zu Vorgaben zur Grundrissorientierung. Mit diesen Maßnahmen können die Immissionsrichtwerte bzw. Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Die Schwelle der Zumutbarkeit wird somit nicht überschritten. Die vom zukünftigen Verkehr ausgehenden Lärmemissionen auf das direkte Umfeld liegen unterhalb der Schwelle, ab welcher ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden kann.

Das Gebiet erfüllt derzeit keine besondere Erholungsfunktion. Mit der Umsetzung der Planung wird diese aber gefördert. So ist unter anderem eine Spielplatzfläche vorgesehen, von welcher auch die umliegenden Bewohner profitieren werden. Weiterhin besteht für Erholungssuche am südöstlichen Rand eine Wegeverbindung zum angrenzenden Außenbereich.

*d) Kultur- und Sachgüter*

Die hier genannten Belange werden von der Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes. Weiterhin verfügt das Plangebiet nicht über bedeutsame Landschaftselemente. 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 Wohnnutzung selbst gehen keine nennenswerten (Lärm)emissionen aus. Diese beschränken sich nach der Realisierung des Baugebietes auf den von der Wohnnutzung induzierten Verkehr. Die vom zukünftigen Verkehr ausgehenden Lärmemissionen auf das direkte städtebauliche Umfeld liegen unterhalb der Schwelle, ab welcher ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden kann. Dabei gilt es zu beachten, dass zumindest die aktiven Schallschutzmaßnahmen in gewissem Umfang auch dem Umfeld und nicht nur der neuen Wohnnutzung zugutekommt.

Die während der Bauphase auftretenden Emissionen sind nur temporärer Natur.

Während der Erschließungs- und Hochbaurbeiten kommt es möglicherweise zu Abfällen, die fachgerecht zu entsorgen sind. Die Ver- und Entsorgung ist durch die angrenzenden Versorgungsleitungen in den umliegenden 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 Landschaftsplans werden nicht berührt.

*h) Erhaltung der Luftqualität*

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

*i) Wechselwirkungen*

Der hier genannte Belang erfährt einer gesonderten Betrachtung im Rahmen des Umweltberichts bzw. in Kapitel 9.3.

*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. Das städtebauliche Umfeld ist überwiegend von Wohnbebauung und vereinzelten Handwerksbetrieben geprägt. 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*

Gemäß § 1a sollen landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Bei den besagten Flächen handelt es sich zwar nicht um forstwirtschaftliche allerdings um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Wie eingangs erwähnt wurde der vorliegende Belang gegenüber der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zurückgestellt. Mangels geeigneter Innenentwicklungspotenziale und dem historisch gewachsenen Siedlungskörper muss in der Gemeinde Hahnheim für Neuentwicklungen zwangsläufig auf landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen zurückgegriffen werden.

Dadurch, dass die Kompensation über das Ökokonto des Forstes ausgeglichen wird, und nicht über externe Maßnahmen im Gemeindegebiet, gehen – neben den Flächen innerhalb des Bebauungsplans keine weiteren Landwirtschaftsflächen verloren.

Teile des am südlichen Rand verlaufenden Landwirtschaftsweg werden zukünftig für die Erschließungsstraße in Anspruch genommen. Der landwirtschaftliche Verkehr (von der L-432 kommend) soll zukünftig, auf den ersten 80 m, über die neue Erschließungsstraße geführt werden, bevor ein Anschluss an den bestehenden Landwirtschaftsweg erfolgt.

Trotz der Einbeziehung von Teilflächen des Weges für die Erschließungsstraße können sämtliche angrenzenden Ackerflächen (einschließlich Flst. Nr. 161) über

den verbleibenden Weg erschlossen werden. Auch seine Funktion als „Wendeweg“ wird nicht beeinträchtigt.

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

Der Bebauungsplan dient primär der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und nicht der Schaffung von Arbeitsplätzen. Abgesehen hiervon sind nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig. 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- Telekommunikationswesen 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“ sowie im angrenzenden Baugebiet „Hauptstraße Ost“ 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. Auch wenn die Planung auf eine Verdichtung setzt, so wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen nicht gänzlich aus den Augen gelassen.

Hierfür wurde die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt, was sich auch in einer Minderung der Fahrzeugbewegungen niederschlagen wird. Neben den beiden Verbindungen zu dem Gebiet „Hauptstraße Ost“ wird das Plangebiet zukünftig über zwei separate Anschlüsse (im Norden an die „Bahnhofsstraße“ – im Westen an die „Obere Hauptstraße“) verfügen, um den vom Plangebiet induzierten Verkehr aufzunehmen und weiter zu verteilen. Der ruhende Verkehr wird ausschließlich auf dem Grundstück organisiert. Für Besucher werden weiterhin öffentliche Parkplätze vorgehalten. Die gewählten Straßenquerschnitte entsprechen den Vorgaben der gültigen Regelwerke. Mit der nun vorgesehenen Querungshilfe südlich der geplanten Einmündung, kann der fußläufige Verkehr sich in bzw. aus dem Wohngebiet herausgeführt werden.

***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***

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Ortsgemeinde Hahnheim existiert nicht. Der hier genannte Belang wird nicht beeinträchtigt. Das städtebauliche Konzept deckt sich aber mit den Aussagen des Flächennutzungsplans, der den Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung am südwestlichen Siedlungsrand vorsieht.

***Küsten – und Hochwasserschutz***

Die Belange des Küstenschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich keine offenen Gewässer. Das Plangebiet ist selbst bei seltenen Starkregenereignissen nicht besonders gefährdet, obwohl sich das Baugebiet am Ortsrand befindet. Die entsprechende Starkregengefährdungskarte zeigt zumindest keinen erhöhten Abfluss in diesem Bereich.

***Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden***

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

***Ausreichende Versorgung mit Grünflächen***

Neben der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wurden aus stadtökologischen Gesichtspunkten weitere Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Dies betrifft einerseits die Straßenbäume und andererseits die Ortsrandeingrünung. Neben der Belebung und Pflege des Ortsbildes tragen diese Maßnahmen auch zur Attraktivierung des Wohnumfeldes bei.

Vor dem Hintergrund des dargelegten Abwägungsergebnisses und vorbehaltlich des Beschlusses zum Erschließungsvertrag kommt die Ortsgemeinde Hahnheim zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan „Hauptstraße Ost BA2“ als Satzung zu beschließen.

## **11 Anlagen**

Anlage 1- Umweltbericht inkl. Plan mit Biotoptypen

Anlage 2- Artenschutzrechtliche Einschätzung inkl. Plan Brutvögelrevier

Anlage 3- Schalltechnische Untersuchung

Anlage 4 – Geotechnischer Bericht