

## ORTSGEMEINDE KÖNGERNHEIM



## BEBAUUNGSPLAN „KÖNGERNHEIM OST“

- BEGRÜNDUNG -

VERFAHREN GEM. § 13 B BAUGB

*Projekt 746/ Stand Juni 2021*

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangssituation.....	1
1.2	Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.3	Erfordernis und Zielsetzung der Planung .....	2
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>4</b>
2.1	Verfahren.....	4
2.2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	5
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
<b>3</b>	<b>Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
3.1	Erreichbarkeit .....	7
3.2	Nutzungen in Plangebiet .....	7
3.3	Topographie.....	7
3.4	Starkregen.....	7
3.5	Emissionen und Immissionen .....	8
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>10</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.2.1	Grundflächenzahl.....	11
4.2.2	Geschoßflächenzahl.....	11
4.2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	11
4.3	Anzahl der Wohneinheiten.....	12
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.5	Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze .....	12
4.6	Verkehrserschließung .....	13
4.7	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	13
4.8	Öffentliche Grünflächen .....	13
4.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
4.10	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	14
4.11	Ver- und Entsorgung .....	14
4.12	Gebietsentwässerung .....	14
4.13	Altlasten.....	16
4.14	Befristete und bedingte Festsetzungen.....	16
<b>5</b>	<b>Gestalterische Regelungen .....</b>	<b>17</b>

5.1	Dachformen, -neigungen, -materialien sowie Belichtung des Dachraumes .....	17
5.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	17
5.3	Einfriedungen .....	18
5.4	Zahl der notwendigen Stellplätze .....	18
<b>6</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>18</b>
7.1	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	19
7.2	Boden/Altlasten/Fläche .....	20
7.3	Klima und Lufthygiene .....	21
7.4	Wasser/Grundwasser/Versickerung .....	21
7.5	Orts- und Landschaftsbild .....	22
7.6	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	22
7.7	Mensch und Gesundheit .....	22

## Abbildungen

Abbildung 1	Lage des Plangebietes (rot umrandet) (ohne Maßstab) .....	1
Abbildung 2	Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab) .....	2
Abbildung 3	Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe .....	5
Abbildung 4	Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplan 2020 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz (ohne Maßstab) .....	6
Abbildung 5:	Topographische Abflussakkumulationen im Umfeld des Plangebiets (je dunkler die Einfärbung um so stärker die Abflussakkumulation bei Starkregen) (ohne Maßstab) .....	8
Abbildung 6	Bebauungsvorschlag, Stand November 2018 (ohne Maßstab); Geltungsbereich wurde nachträglich in westliche Richtung erweitert; .....	10
Abbildung 7	Entwässerungskonzept (ohne Maßstab) (Quelle: WVE GmbH Kaiserslautern, Stand Dezember 2019) .....	16

# 1 Allgemeines

## 1.1 Ausgangssituation

Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung ist ein ca. 2,30 ha großes Gebiet im Nordosten der Ortsgemeinde Köngernheim. Zwischenzeitlich sind in der Ortsgemeinde Köngernheim keine Bauplätze für das Familienwohnen verfügbar. Weiterhin gibt es auch einen Bedarf für altersgerechte Wohnformen. Auch im Innenbereich sind derzeit keine ausreichenden Nachverdichtungspotenziale für den derzeitigen Bedarf aktivierbar. Der Bebauungsplan „Köngernheim-Ost“ verfolgt daher als grundsätzliche Zielsetzung neue Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauland auszuweisen.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Köngernheim hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans „Köngernheim-Ost“ beschlossen.

## 1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet „Köngernheim-Ost“ liegt im Nordosten der Gemeinde Köngernheim. Östlich der Bebauung der Gaustraße und ist über die südlich verlaufende B 420 (Zubringer zur Autobahn A63 Mainz-Kaiserslautern) bzw. die L 425 (Gaustraße) erreichbar.



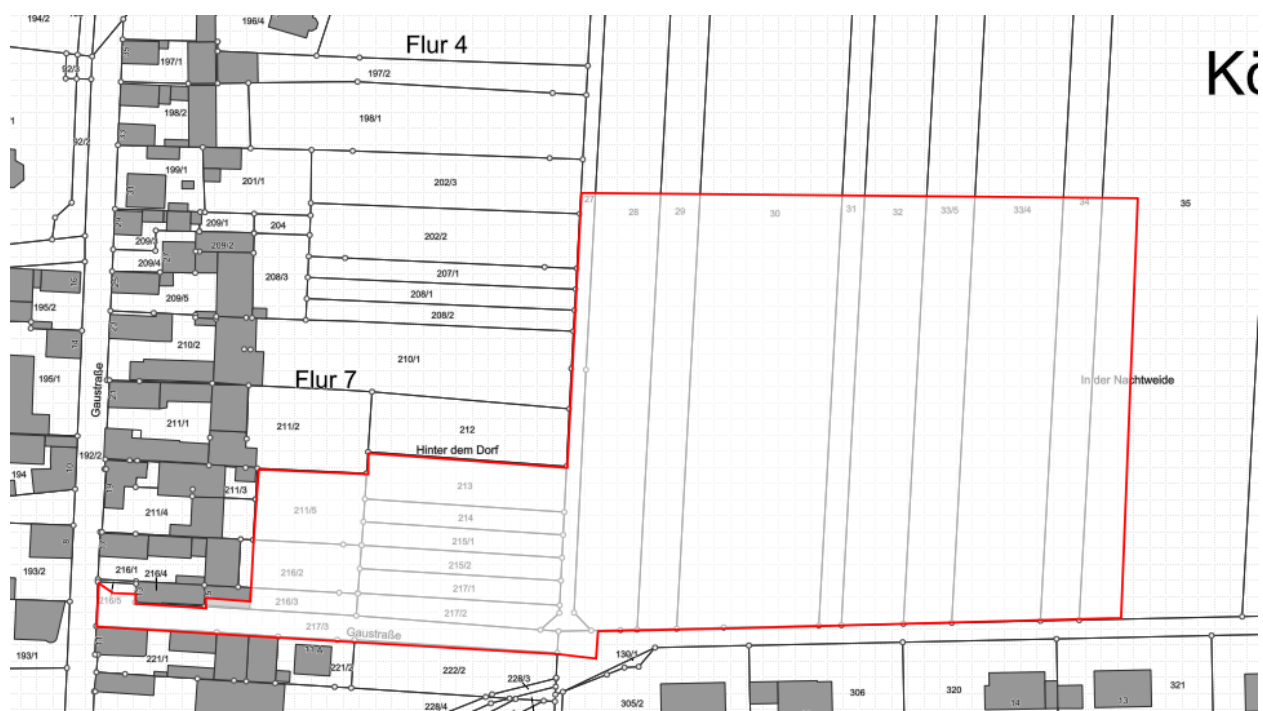
**Abbildung 1** Lage des Plangebietes (rot umrandet) (ohne Maßstab)  
(Quelle: LANIS ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2016 >, dl-de/by-2-0,  
[http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand März 2020)

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich extensiv genutzten Grünflächen sowie aus den rückwärtigen Freibereichen der angrenzenden Bebauung an der Gaustraße. Diese werden heterogen als Gartenland bzw. Wiese genutzt.

Westlich grenzt der bestehende Siedlungskörper (Wohnnutzung im Hofhausstil mit Nebengebäuden bzw. Scheunen) an das Plangebiet. Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an einen Fahrweg und an das Neubaugebiet an. Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an die landwirtschaftliche Fläche an.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes soll nun eine Wohnbebauung mit insgesamt ca. 28 Wohnhäusern in Einzelhaus- und Doppelhausbauweise ermöglicht werden. Lediglich im Bereich WA 3 werden keine Festsetzungen zu den Hausformen getroffen.

Die Erschließung soll über die bestehenden Erschließungsansätze der westlich verlaufenden Gaustraße erfolgen.



**Abbildung 2** Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)  
(Quelle: LANIS ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2016>, dl-de/by-2-0,  
[http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand April 2021)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst die Umsetzung des ersten Bauabschnittes des erstellten städtebaulichen Konzeptes. Die Umsetzung des zweiten Bauabschnittes erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens (vgl. Kapitel 4).

### 1.3 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Aufgrund des nachweisbaren Bedarfs an Bauplätzen für Familienheime sowie für seniorengerechte Wohnformen weist die Ortsgemeinde Köngernheim ein Neubaugebiet aus. Vorgesehen ist ein

Neubaugebiet für junge Familien aus Köngernheim. In einem Teilbereich des Plangebietes sollen auch seniorengerechte Wohnformen ggf. in Form von Mehrgenerationenwohnen zulässig sein. Hierzu soll im westlichen Bereich des Plangebiets dem Bedarf an derartige Wohnformen Rechnung getragen werden. Aktuelle Nachfragen nach Bauplätzen sind der Gemeinde bekannt.

Aus diesen Gründen soll der Bebauungsplan „Köngernheim-Ost“ Planungs- und Baurecht für diesen Bereich schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

## 2 Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Verfahren

Nach den Bestimmungen des § 13b BauGB gilt; dass bis zum 31. Dezember 2019 das Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend auch für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen angewendet werden kann.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes somit angewendet werden, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorliegen. Demgegenüber ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Um dem Bedarf an Bauplätzen für Familienheime und seniorengerechte Wohnformen gerecht zu werden, beabsichtigt die Gemeinde nun den Bebauungsplan gemäß den Bestimmungen des § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen mittels beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Durchführung des Verfahrens nach §13b BauGB wird als rechtkonform angesehen, da die Anforderungen des § 13b i.V.m § 13a BauGB erfüllt werden:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche beträgt ca. 0,59 ha und liegt somit unterhalb der in §13b BauGB festgesetzten Grenze von 10.000 m<sup>2</sup>.
- Der Bebauungsplan dient der Unterbringung von Wohnnutzung (§ 13b S. 1 BauGB): Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan dient dem Wohnen.
- Der Bebauungsplan schließt sich unmittelbar westlich und südlich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (§ 13b S. 1 BauGB). Auch die hierzu zwischenzeitlich von der Rechtsprechung ergangenen konkretisierenden Hinweise werden erfüllt.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Abs. 1 S. 3 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Abs. 1 S. 5 BauGB).
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet (§ 13b S. 2 BauGB).

Im Ergebnis kann der Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach ist auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. Ebenso ist §4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Verfahrenswahl gem. § 13b BauGB ist für das vorliegende Plangebiet sachgerecht. Überplant werden dürfen Außenbereichsflächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Anschließen i.S.v. § 13b BauGB geht dabei über ein reines Angrenzen hinaus. Ein Anschließen liegt nicht vor, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt. Dies ist bei dem



vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall, da eine Abrundung des Siedlungsbereichs zwischen der Gaustraße und dem südlich angrenzenden Siedlungsgefüge erfolgt. Dementsprechend ist ein Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an mehreren Seiten des Geltungsbereichs gegeben und somit auch durch mehrere anvisierte Baugrundstücke, welche nicht einen völlig untergeordneten Teilbereich umfassen.

## 2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.



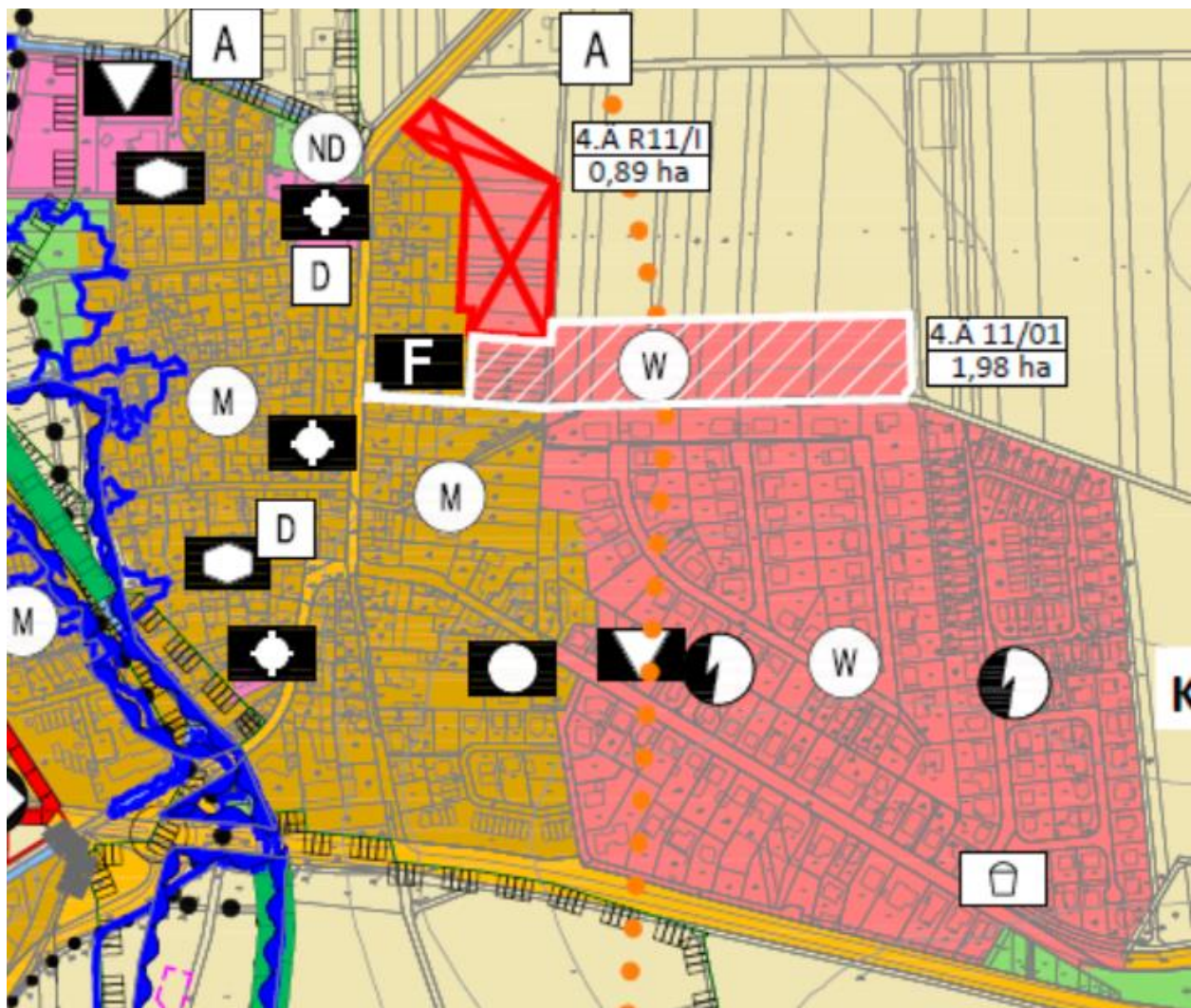
**Abbildung 3** Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe  
(Stand: 2016) (ohne Maßstab)

Das Plangebiet „Köngernheim Ost“ der Gemeinde Köngernheim liegt im Geltungsbereich des regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe. Der zu überplanende Bereich ist dort als „sonstige Freifläche“ dargestellt.

Ziele der Raumordnung, die einer Siedlungsentwicklung an dieser Stelle entgegenstehen können, wie beispielsweise Vorranggebiete oder Grünzüge sind nicht vorhanden. Auch entspricht die Flächengröße den Vorgaben der Regionalplanung, so dass die Bebauungsplanung den Zielen der Regionalplanung entspricht.



## 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



**Abbildung 4** Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplan 2020 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz (ohne Maßstab)

Bebauungspläne sind gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für Bebauungspläne, die nach § 13b BauGB aufgestellt werden, greifen hier besondere Bestimmungen; in derartigen Fällen, ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen. Grundsätzlich sind jedoch die Ziele der Raumordnung; hier insbesondere die relevanten Schwellenwerte für die Baugebietsausweisung zu beachten. Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zuge der nächsten Änderung bzw. Fortschreibung angepasst.

In der Ortsgemeinde selbst stehen keine geeigneten Bauplätze dem Markt zur Verfügung. Die wenigen Baulücken sind in Privatbesitz und werden derzeit nicht veräußert. Sonstige innerörtliche Flächenpotenziale sind in der Ortsgemeinde nicht vorhanden. Dem steht eine seit Jahren ständig steigende Nachfrage an Bauplätzen gegenüber, die aufgrund eines fehlenden Angebotes nicht befriedigt werden kann. Dies hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass bereits junge einheimische bauwillige Familien in die Umgebung abgewandert sind.

Die geringfügigen Lageabweichungen von der bisherigen Flächendarstellungen in der 4. Fassung des FNPs der VG ergeben sich insbesondere aus den Erfordernissen einer wirtschaftlichen Erschließung. Durch die nun gewählte Abgrenzung des Baugebietes ist eine Ringerschließung des Gebietes möglich. Die Schwellenwertvorgaben der Regionalplanung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan eingehalten. Konzeptionell ist in dem Bebauungsplan eine Gebietserweiterung berücksichtigt. Diese ist

jedoch erst nach dem Vorliegen der hierzu maßgeblichen regionalplanerischen Vorgaben, insbesondere neuer Schwellenwerte möglich.

### **3 Bestandsbeschreibung**

#### **3.1 Erreichbarkeit**

##### **Erreichbarkeit per MIV (motorisierter Individualverkehr)**

Das Plangebiet „Köngernheim Ost“ in Köngernheim ist per MIV sehr gut erreichbar. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt regional über die westlich gelegene L 425, die bis zur Landeshauptstadt Mainz führt. Die innerörtliche Anbindung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Gaustraße.

Westlich von Köngernheim besteht in etwa 10 km Entfernung ein Anschluss an die A 63 (Kaiserslautern – Mainz). Östlich von Köngernheim besteht in ca. 10 km Entfernung ein Anschluss an die B 9.

##### **Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel**

Die Erreichbarkeit von Köngernheim und dem Plangebiet durch öffentliche Verkehrsmittel ist relativ gut. Köngernheim verfügt zwar über keinen Bahnhof, ist jedoch über den Nordhessischen Verkehrsverbund (NVV) per Bus an die Oberzentren Mainz und Wiesbaden sowie an das Mittelzentrum Alzey angeschlossen. Die entsprechenden Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit in der Ortsmitte.

#### **3.2 Nutzungen in Plangebiet**

Die unbebauten Grundstücke des Geltungsbereiches werden zum Teil als Nutz- und Ziergärten, überwiegend aber als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Vereinzelt Bäume befinden sich auf den westlichen Flächen des Plangebietes.

#### **3.3 Topographie**

Die Plangebietsfläche weist eine Gefällrichtung von Süden nach Norden auf. Der Geländehochpunkt mit einer Höhe von rd. 130 m ü. NHN befindet sich im südlichen Randbereich, der tiefste Punkt liegt am nordwestlichen Gebietsrand und weist eine Höhe von rd. 127 m ü. NHN auf.

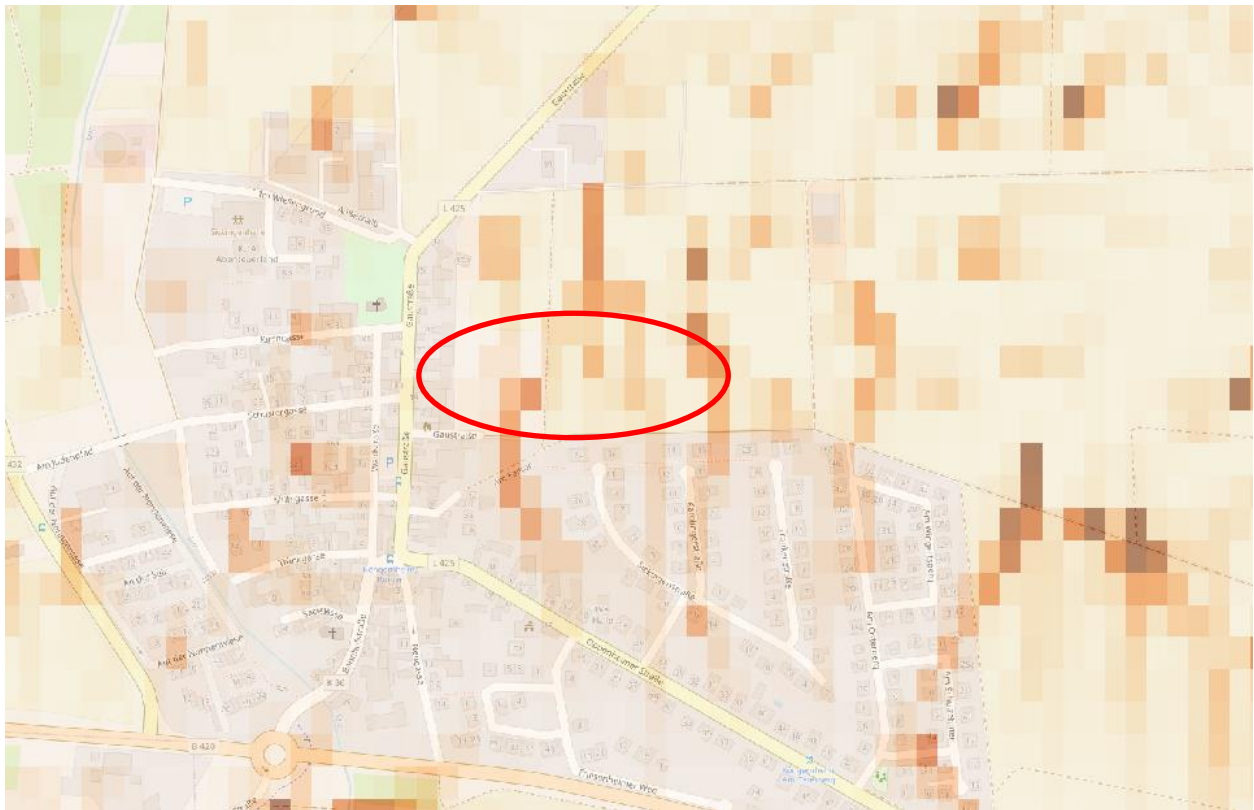
#### **3.4 Starkregen**

##### **Hinweis**

Die vorliegende allgemeine Risikoabschätzung basiert auf einer GIS-gestützten Untersuchung des digitalen Geländemodells und beruht somit allein auf der Betrachtung der Geländemorphologie. Weitere relevante Einflussfaktoren (u.a. Größe des Einzugsbereiches, Bodenart, Vegetation, Versiegelungsgrad, Lage und Kapazität der Retentionsflächen, Kanalisation, Erschließungsgerüst, etc.) können nur im Zuge einer Detailuntersuchung erfolgen.

Die Betrachtung potentieller Abflussakkumulationen ergibt, dass innerhalb des Plangebiets an einer Stelle verstärkt Abflussströme von Süden herkommend zu erwarten sind. Östlich des Planungsgebietes befindet sich ein ca. 70 ha großes Außengebiet, dessen Oberflächenwasser weitgehend am Baugebiet vorbeifließt. Allgemein sind die Abflussakkumulationen im Plangebiet und seinem direkten Umfeld als eher schwach bis mittel einzustufen. Die ausreichende Bewirtschaftung des Regenwassers bei Starkregenereignissen

sowie der Umgang mit anfallendem Außengebietswasser wurden im Entwässerungskonzept ausreichend berücksichtigt und beachtet (vgl. 4.12).



**Abbildung 5:** Topographische Abflussakkumulationen im Umfeld des Plangebiets (je dunkler die Einfärbung um so stärker die Abflussakkumulation bei Starkregen) (ohne Maßstab)  
(Quelle: Eigene Darstellung WSW & Partner auf Basis DGM [Quelle <https://earthexplorer.usgs.gov/>])

### 3.5 Emissionen und Immissionen

#### Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt westlich und südlich unmittelbar an die gewachsene dörfliche Struktur (Wohngebiet) und nördlich sowie östlich an den Außenbereich an.

Das Gebiet ist mit Ausnahme von Anliegerverkehr nicht durch Verkehrslärm belastet. Von den sonstigen umgebenden Nutzungen gehen keine unzumutbaren Störungen aus.

Da durch den Bebauungsplan lediglich ca. 28 Wohngebäude mit je ein- bis zwei Wohneinheiten im Bereich WA 1 und W 2 ermöglicht werden und die Zufahrt über die Erschließungsansätze der Gaustraße und der Planstraße A möglich gemacht wird, ist keine Unverträglichkeit innerhalb des Baugebietes bzw. in den angrenzenden Gebieten durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

## Gewerbeimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich verschiedene landwirtschaftliche Gerätehallen sowie ein Steinmetzbetrieb, deren Auswirkungen auf das Plangebiet zu untersuchen waren. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.<sup>1</sup>

Demnach kann tagsüber der maßgebliche Immissionsrichtwert von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Die höchsten Pegel treten in unmittelbarer Zuordnung zu dem Steinmetzbetrieb auf und liegen bei knapp 54 dB(A). Im überwiegenden Teil des Plangebiets liegt der Beurteilungspegel am Tag unter 50 dB(A). Das Spitzenpegelkriterium wird am Tag sicher eingehalten. Am Tag ist somit eine schalltechnische Verträglichkeit zwischen den geplanten Allgemeinen Wohngebieten und den vorhandenen gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen gegeben.

Auch nachts kann bei den einzelnen Betrieben während der Erntezeit der maßgebliche Immissionsrichtwert von 40 dB(A) weitestgehend eingehalten werden.

Bei einem angenommenen Szenario, dass beide relevanten landwirtschaftlichen Gerätehallen zeitgleich in der lautesten Nachtstunde während der Getreideernte genutzt werden, treten auf ca. einem Drittel des Plangebiets Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) auf. Die höchsten Pegel treten im Nordosten des Plangebiets auf und beträgt knapp 43 dB(A). Um durch aktive Schallschutzmaßnahmen eine Einhaltung in dem obersten Geschoss zu erreichen, müsste eine Schallschutzwand ungefähr die Höhe des obersten Geschosses haben. Zudem müsste die Lärmschutzwand entlang der gesamten Baufelder im Norden und Westen errichtet werden, was aus gestalterischen Aspekten ausscheidet.

Bei der Beurteilung ist auch die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten solcher Betriebstätigkeiten maßgeblich. Dem Abschnitt 7.2 der TA Lärm ist zu entnehmen, dass bei Einwirken mehrerer Anlagen Seltene Ereignisse an bis zu 14 Kalendertagen zulässig sein können. Neben der Nutzung der beiden landwirtschaftlichen Gerätehallen sind keine weitere Anlagen zu erkennen, die zu Seltenen Ereignissen im Sinne der TA Lärm beitragen. Die Getreideernte dauert nach Betreiberangaben ca. 3 Wochen.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen kommt es im vorliegenden Fall in Betracht, die Geräuscheinwirkungen, die aus rechnerisch aus dem Parallelbetrieb der beiden Gerätehallen resultieren, als Seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm einzustufen und für diesen begrenzten Zeitraum den zukünftigen schutzwürdigen Nutzungen eine höhere Belastung als bei einer Zulässigkeit an jedem Tag eines Jahres zuzumuten, zumal es sich um im ländlichen Raum ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen handelt. Das Spitzenpegelkriterium wird in der lautesten Nachtstunde eingehalten.

---

<sup>1</sup> WSW & Partner GmbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Köngernheim-Ost“, Berichtsnummer 746-1, Stand 20.02. 2020



## 4 Städtebauliches Konzept



**Abbildung 6** Bebauungsvorschlag, Stand November 2018 (ohne Maßstab); Geltungsbereich wurde nachträglich in westliche Richtung erweitert;

Der Bebauungsplan „Köngernheim-Ost“ wird mit dem Ziel aufgestellt, im Nordosten der Gemeinde Köngernheim eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten und der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland bedarfsorientiert und wirtschaftlich entgegenzukommen.

Neben der Schaffung von Wohnbauland auf einer bislang unbebauten Fläche ist ein wesentliches Ziel der Planung die funktionale, gestalterische und landschaftliche Integration des neuen Baugebietes in den bestehenden Siedlungskörper und in die umgebende Landschaft. In diesem Zusammenhang ist die funktionale Integration hervorzuheben, da die Belange von Ökologie und Städtebau in einem ausgewogenen städtebaulichen Konzept berücksichtigt werden müssen.

Der Bebauungsplan umfasst die Realisierung des 1. Bauabschnittes des städtebaulichen Konzeptes. Zu einem späteren Zeitpunkt soll die Realisierung des dargestellten 2. Bauabschnittes erfolgen. Der 2. Bauabschnitt stellt eine perspektivische Entwicklungsoption dar, die erst bei Vorliegen der raumordnerischen Vorgabe und eines nachweisbaren Bedarfs planerisch forciert werden soll.

Das städtebauliche Konzept sieht für die Bereiche WA 1 und WA 2 im Wesentlichen die Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor. Ergänzend wird die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet auf 2 pro Gebäude begrenzt.

Dieses Konzept entspricht dem Planungswillen der Ortsgemeinde, ein Baugebiet für das Familienwohnen zu entwickeln. Dies entspricht auch der aktuellen Nachfrage an Bauland.

Im Bereich 3 sollen Wohnformen für Senioren geschaffen werden, wodurch dort keine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten erfolgt. Ergänzend sind dort Mehrgenerationenwohnformen vorgesehen. Diese Festsetzung soll den besonderen Wohnbedarfen gerecht werden.

Insgesamt weist der Bebauungsplan eine Nettobaulandfläche für das Wohngebiet von ca. 1,48 ha aus:

- ca. 22 Wohngrundstücke in Form von freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern,
- Jeweils maximal 2 WE pro Wohngebäude in den Bereichen WA 1 und WA 2

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Gaustraße. Diese stellt ein überwiegend lineares Straßensystem dar. Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg und am südlichen Rand verläuft der Fahrweg aus Betonplatten. Entlang des Wirtschaftswegs im Norden soll eine öffentliche Grünfläche, im Westen Verkehrsbegleitgrün und im Osten des Plangebietes ein privater Pflanzstreifen ausgebildet werden, die mehrere Funktionen übernehmen sollen. Zunächst dienen die

Flächen der Eingrünung des Siedlungskörpers. Hier kann sich der mehrreihige Pflanzstreifen positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Gleichzeitig dient das Anlegen der Grünflächen und des Pflanzstreifens als Schutz vor Staubemissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

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

##### **Allgemeines Wohngebiet**

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Köngernheim-Ost“ werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ werden aufgrund des mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs in Relation zur Größe des Plangebietes und deren verkehrserzeugenden Wirkungen ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird mit der primären Zielsetzung aufgestellt, der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland der Gemeinde Köngernheim bedarfsorientiert und wirtschaftlich entgegenzukommen. Ein Ausschluss bestimmter Nutzungen und der damit verbundene Eingriff in die Grundstücksnutzung erschienen dem Plangeber vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines familienfreundlich gestalteten Baugebietes mit einem hochwertigen Wohnumfeld als folgerichtig und maßvoll.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt.

##### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Die städtebauliche Zielvorstellung des Plangebers ist ein Baugebiet, das entsprechend seiner Lage am nordöstlichen Ortsrand im Anschluss an die bestehende Bebauung durch eine Bebauung mit Familienheimen und seniorengerechten Wohnformen charakterisiert sein wird.

Für die Grundstücke innerhalb der Bereiche WA 1, WA 2 und WA 3 wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

##### **4.2.2 Geschoßflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl wird für die Bereiche WA 1, WA 2 und WA 3 auf 0,8 festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden die Regelungen des § 20 Abs. 3 BauNVO aufgenommen. Demnach sind bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GRZ) die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

##### **4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Aufgrund der Lage des geplanten Baugebietes am Ortsrand und der Nachbarschaft zu der angrenzenden Siedlung im Süden, entschloss sich der Plangeber im Sinne einer Eingriffsminimierung und zur Sicherstellung der stadträumlichen Verträglichkeit die Höhenentwicklung der Baukörper zu regeln.

Die Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan über die Höhenfestsetzungen zu den Trauf- und Gebäudehöhe sowie ergänzend über die Festsetzung der Vollgeschosse.



Die gewählten Höhen stellen sicher, dass sich die Baukörper nicht unverhältnismäßig – aus Blickrichtung von der freien Landschaft – aus dem Gelände herausheben und ein unverträglicher Übergang zur freien Landschaft sowie auch zur angrenzenden Bebauung der Ortslage entsteht.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die gestalterisch anspruchsvolle Lage am Siedlungsbereich im Süden sowie der Übergang zur freien Landschaft im Norden und Osten macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar.

Die für die Bereiche WA 1 WA 2 und WA 3 unterschiedlich festgesetzte maximale Traufhöhe sowie die maximale Gebäudehöhe, entstehen durch die Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten.

Zur Schaffung einer hinreichenden Bestimmtheit bzgl. der Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen, wurden in der Plandarstellungen für die jeweiligen Bereiche entsprechende Bezugspunkte im natürlichen Geländemodell nach Höhe ü. NHN. festgesetzt.

#### **4.3 Anzahl der Wohneinheiten**

Innerhalb der Bereiche WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Diese Festlegung soll eine übermäßige Verdichtung verhindern und eine Bebauung mit Familienheimen ermöglichen. Für das Wohngebiet WA 3 wird auf eine solche Festsetzung verzichtet. Hier soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, andere Wohnformen wie das Mehrgenerationen- oder Seniorenwohnen anzuordnen.

#### **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen Baufenster im Plan dargestellt und die jeweils zulässigen Hausformen festgesetzt. Die Überbaubarkeit der Grundstücke und die Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück wird durch Baugrenzen festgelegt, die ausnahmsweise mit Bauteilen deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten) und bis zu 1 m überschritten werden dürfen.

Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück. Dabei wird sichergestellt, dass gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäudemassen in einem Grundstücksteil konzentriert werden und dass somit in den verbleibenden Grundstücksteilen ein zusammenhängendes Grünvolumen entsteht, das neben stadtgestalterischen Aufgaben auch ökologische Funktionen übernehmen kann.

Die partielle Festsetzung der Firstrichtung dient der städtebaulichen Strukturierung des Baugebietes und schafft ein harmonisches Ortsbild.

#### **4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Grenzabständen zulässig.

Stellplätze sind zudem im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze auf dem Baugrundstück zulässig. Ergänzend soll vor Garagen und Stellplätzen ein Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden. Ferner ist bei Garagen einen Stauraum von mindestens 5,0 m vorgesehen werden.

In dem Baugebiet sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlicher Verlängerung zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Terrassen, Gartengerätehäuschen u. a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30,0 m<sup>2</sup>. Der Ausschluss der Nebenanlagen in einem 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze dient der Auflockerung des Baugebiets.

Durch diese Festsetzungen soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Der Bereich entlang der Erschließungsstraße und der Bereich entlang der hinteren Grundstücksgrenzen werden von Überbauung freigehalten, so dass diese Flächen gestalterische und ökologische Funktionen übernehmen können. Die Baufenster für die Baugrundstücke sind großzügig dimensioniert, sodass diese Regelungen den Bauherrn in seiner Baufreiheit nicht unverhältnismäßig einschränken.

#### **4.6 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die von der Gaustraße abzweigenden Erschließungsansätze. Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße beträgt 6,50 m.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt grundsätzlich noch keine Festlegung des Ausbaustandards; vielmehr ist nur der Gesamtquerschnitt planungsrechtlich gesichert worden. Detailliertere Aussagen zur Straßenraumgestaltung bleiben dagegen der Ausführungs- bzw. Objektplanung vorbehalten.

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten steuern die gezielte Erschließung der Baugrundstücke.

Der ruhende Verkehr organisiert sich auf den privaten Grundstücksflächen, wobei in der Erschließungsstraße zusätzlich Parkplätze im öffentlichen Straßenraum (bei Ausbildung einer Mischverkehrsfläche) angeordnet werden können.

Damit die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesichert ist, werden die im Osten und Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Wege erhalten und als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Des Weiteren werden an den angrenzenden Bereichen zu den beschriebenen Wegen Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Diese dienen unter anderem der Nutzung als Nothaltebuchten bei möglichen Begegnungsfällen der verschiedenen Verkehrsteilnehmer, wie z.B. zwei entgegenkommende Traktoren. Zu diesem Zweck sind die Flächen als zur Straßenoberfläche eben gelegene Wiesenflächen anzulegen. Des Weiteren ermöglicht das festgesetzte Verkehrsbegleitgrün im Osten des Gebietes einen möglichen späteren Ausbau des angrenzenden Wirtschaftsweges.

#### **4.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Das festgesetzte Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebiets dient der Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet. Die Fläche soll möglichst naturnah mit einer möglichst flachen Uferböschung gestaltet werden.

#### **4.8 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen ÖG 1 im Norden des Plangebiets dienen im Wesentlichen der Eingrünung des Plangebiets und weisen somit eine Positivwirkung für das Landschaftsbild auf.

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

Stellplätze sowie Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Dies dient der Sicherung der ökologischen Bodenfunktion sowie der Steigerung der Infiltrationsrate des anfallenden Oberflächenwassers.

#### **4.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

In den vorgesehenen Bereichen in der Erschließungsstraße ist das Anpflanzen von Bäumen zur Gebietseingrünung sowie zur Einfassung der vorgesehenen Parkflächen angedacht. An dieser Stelle ist eine geringe Standortverschiebung der vorgesehenen Bereiche für die Anpflanzung der Bäume möglich, um eine flexible Erschließung mittels Ein- und Ausfahrten der angrenzenden Baufenster zu ermöglichen.

In den Hinweisen des Bebauungsplanes sind umfassende Hinweise aufgeführt, die es beim Anpflanzen von Straßenbäumen zu beachten gilt.

Der 3m breite private Pflanzstreifen dient der Sicherung des Grenzabstandes zum landwirtschaftlichen Weg und schützt die angrenzenden Wohnnutzungen durch sich aus der Wegenutzung ergebende Staubemissionen. Zusätzlich wirkt sich der Pflanzstreifen positiv auf das Landschaftsbild aus, indem eine Eingrünung des Siedlungskörpers hergestellt wird.

#### **4.11 Ver- und Entsorgung**

Die in der Gaustraße vorhandenen Versorgungsnetze für Wasser, Strom und Medienleitungen sowie zur Entsorgung von Schmutzwasser gewährleisten nachzeitigem Kenntnisstand die technische Erschließung des Plangebietes.

Der Schmutzwasser- und der Regenwasserkanal müssen hierfür erweitert werden. Eine entsprechende Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern bzw. den Fachbehörden durch den Erschließungsträger ist bereits erfolgt.

#### **4.12 Gebietsentwässerung**

Sowohl für das Plangebiet als für den geplanten 2. Bauabschnitt wurde seitens des Erschließungsträgers WVE ein Entwässerungskonzept aufgestellt.<sup>2</sup> Im nachfolgenden wird ausschließlich, der im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans geregelte, 1. Bauabschnitt erläutert<sup>3</sup>.

##### Schmutzwasserableitung:

Die Ableitung des häuslichen Abwassers von den privaten Grundstücksflächen erfolgt über einen neuen Schmutzwasserkanal DN 250 im Freispiegelgefälle mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

Der Anschluss an den vorhandenen Mischkanal wäre in der Straße „Am Falltor“ möglich. Jedoch müsste dann im Neubaugebiet, auch bei Unterschreitung des eigentlich durch den ZAR geforderten Mindestgefälles für Hauptkanäle von 1,0 % und einer Planung mit 0,8 % Längsgefälle, eine Anhebung der Straßen und des umgebenden Geländes um bis zu 4 Metern gegenüber dem Urgelände erfolgen. Deshalb wird der Anschluss des neuen Schmutzwasserkanals an den vorhandenen Kanal in der Gaustraße, welcher

---

<sup>2</sup> Quelle: WVE GmbH Kaiserslautern, Ortsgemeinde Köngernheim, Neubaugebiet „Köngernheim Ost“, Entwässerungskonzept, Stand 16. November 2018

<sup>3</sup> Quelle: WVE GmbH Kaiserslautern, Ortsgemeinde Köngernheim, Neubaugebiet „Köngernheim Ost“, Entwässerungskonzept: Kurzerläuterung, Stand 02. Dezember 2019

über 3 Meter tiefer liegt, favorisiert. Hierdurch wird zwar der Fließweg etwas länger; jedoch ist aufgrund der späteren Funktion als Hauptzufahrt ins Neubaugebiet der Ausbau der Gaustraße vom Feuerwehrhaus aus bis ins NBG geplant und damit ist auch die Verlegung eines Kanals möglich. Hierdurch kann zwar eine Anhebung der Straßen und des umliegenden Geländes nicht völlig vermieden werden. Allerdings wird nur noch eine Anhebung um maximal ca. 1,5 Meter erforderlich. Diese ist jedoch auch für die geregelte Ableitung des anfallenden Regenwassers notwendig. Die weitere Ableitung des Schmutzwassers über die bestehende Ortskanalisation im Mischsystem erfolgt zur Kläranlage Hahnheim. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens Köngernheim (Teileinzugsgebiet der Kläranlage Hahnheim). Das Plangebiet ist mit etwa gleicher Grundstücksanzahl im Einzugsgebiet der Mischwasser-entlastungsanlage berücksichtigt.

#### Regenwasserableitung / Ausgleich der Wasserführung:

Das Regenwasser der privaten Grundstücke wird direkt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Die oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken auf den Bürgersteig oder die Straße ist nicht erlaubt. Weitere Details werden in den Genehmigungen zur Grundstücksentwässerungsanlage vom Abwasserwerk Rhein-Selz geregelt.

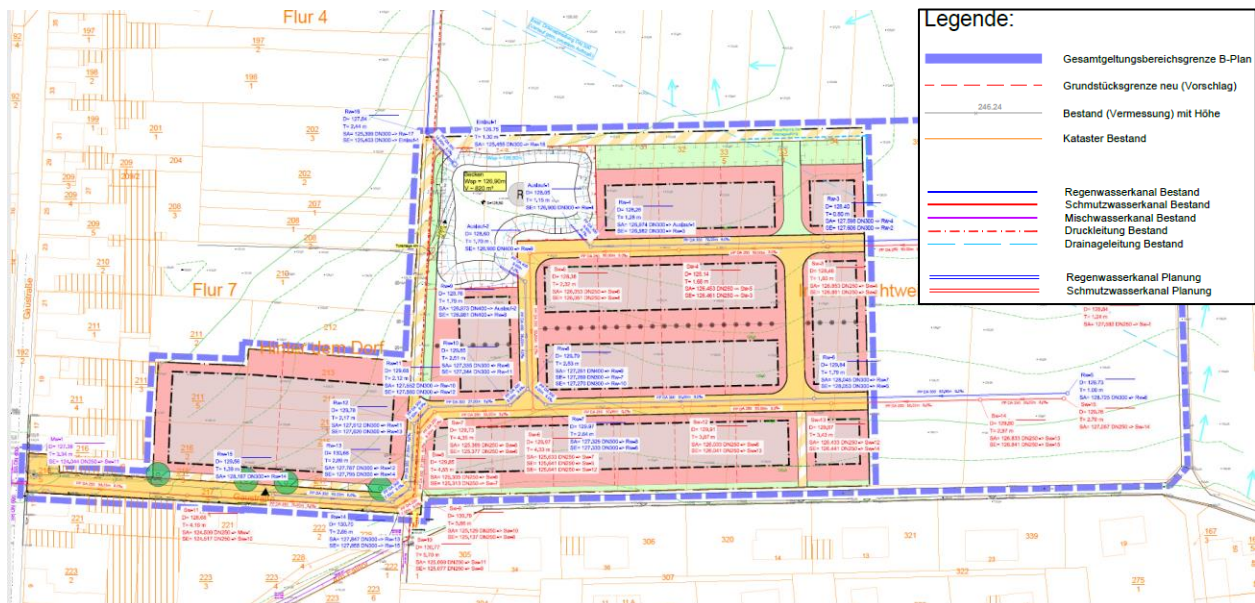
Das auf Straßen, Wegen und Plätzen im Planungsgebiet anfallende Regenwasser wird direkt über das separate Regenwassersystem zur zentralen Regenrückhaltung (öffentliche Ablage) abgeleitet.

Zum Ausgleich der Wasserführung wird der Abfluss aus dem zentralen Regenrückhaltebecken entsprechend dem natürlichen Gebietsabfluss gedrosselt. Das zentrale Regenrückhaltebecken wird für Regenereignisse mit einer Wiederkehrhäufigkeit von 20 Jahren (Volleinstau: 1 mal pro 20 Jahre) ausgelegt. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt nach derzeitigem Kenntnisstand maximal rd. 900m<sup>3</sup>. Dabei wurde von einer Grundflächenzahl für die Wohnbauflächen von GRZ = 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit von 50% ausgegangen.

Das erforderliche Regenrückhaltevolumen wird in Form offener Erdmulden bereitgestellt. Als Fläche wird hierzu ein Bereich im Nordwesten des Neubaugebietes (Tiefpunkt) genutzt.

#### Außengebiete:

Östlich des Planungsgebietes befindet sich ein ca. 70 ha großes Außengebiet, dessen Oberflächenwasser zurzeit weitgehend am geplanten Baugebiet vorbeifließt. Durch die vorgesehene Anhebung des Geländes im nordöstlichen Bereich des geplanten Baugebietes wird sichergestellt, dass das Außengebietswasser außerhalb des Planbereiches weiterhin frei zum Geländetiefpunkt abfließen kann. Eine Überbauung des Geländetiefpunktes ist nicht gegeben und somit wird der Fließweg des Außengebietswassers nach Nordwesten nicht behindert und das Gefährdungspotential durch Sturzfluten im Bereich des Plangebiets ist weitestgehend minimiert.



**Abbildung 7** Entwässerungskonzept (ohne Maßstab) (Quelle: WVE GmbH Kaiserslautern, Stand Dezember 2019)

#### 4.13 Altlasten

Altstandorte sowie Altlastenverdachtsflächen sind bis zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

#### 4.14 Befristete und bedingte Festsetzungen

Um eine Entwicklung und Erweiterung des Gebietes zulassen zu können, werden befristete Festsetzungen getroffen. Diese ermöglichen es die im Westen und Norden gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen landwirtschaftlicher Weg und Verkehrsbegleitgrün zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche umwandeln und ausbauen zu können. Ferner wird für den privaten Pflanzstreifen PS im Osten die Möglichkeit offen gehalten diesen bei einer möglichen Baugebietserweiterung zurückzunehmen. Dies dient dem Zweck die Möglichkeit zu erhalten, eine ausreichende Erschließung bei einer möglichen, zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbaren, Erweiterung oder Entwicklung des Gebietes schaffen zu können und die Pflanzfestsetzung auf das notwendige Maß zu beschränken. Demnach soll mit diesen Festsetzungen zum einen, eine eventuelle unnötige zusätzliche Versiegelung, bei einem nicht vorhandenen Bedarf einer Gebietserweiterung oder -entwicklung, von Grünbereichen vermieden werden und zum anderen die Entwicklungsmöglichkeit für das Plangebiet und den angrenzenden Siedlungsraum bewahrt werden.

## **5 Gestalterische Regelungen**

### **5.1 Dachformen, -neigungen, -materialien sowie Belichtung des Dachraumes**

In den Bebauungsplan sind verschiedene, durch § 88 LBauO getragene Regelungen, zur Gestaltung der baulichen Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen, zur Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen sowie zur Anzahl der notwendigen Stellplätze aufgenommen worden. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner einsehbaren Lage unmittelbar am Ortsrand eine hohe städtebauliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einfügt und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raums orientiert.

Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt in allen Baugebieten der Dachlandschaft zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Das Dach prägt als grundlegendes Bauteil und herausragendes Gestaltelement die Gesamterscheinung eines Baugebietes. Zulässige Dachformen sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die umgebende Bebauung und schafft somit ein einheitliches Ortsbild.

Mit der Empfehlung von Dachmaterialien will der Plangeber ein regionaltypisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gewährleisten. Reflektierende Dachdeckungen stehen der gestalterischen Zielsetzung entgegen. Die Motivation für die hier getroffene Festsetzung liegt in der Sicherung und Erhaltung eines relativ einheitlichen, relativ ruhigen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft.

Großformatige Dachaufbauten und Dacheinschnitte lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite erkennbar untergeordnet sind.

### **5.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

In die örtlichen Bauvorschriften wird eine Regelung zur Gestaltung der Vorgärten aufgenommen. Dementsprechend wird bestimmt, dass die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden dürfen. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind. Innerhalb der Vorgartenbereiche ist eine flächige Versiegelung (Pflasterung) unzulässig. Mit dieser Regelung will die Ortsgemeinde Köngernheim der Tatsache Rechnung tragen, dass die Nutzung und Gestaltung von Vorgärten einen erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums haben kann.

Aus Gründen der Ortsgestaltung bzw. auch aufgrund der Wirkungen auf das Kleinklima werden zusätzliche Regelungen bzgl. Materialien im Gartenbereich aufgenommen. Hier werden in letzter Zeit auch häufig Steingärten bestehend aus flächig ausgebrachten lose Material- und Steinschüttungen verwendet, die insbesondere negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Baugebietes wie auch die örtlichen



Klimaverhältnisse haben. Aus Gründen des Klimaschutzes und gestalterischen Aspekten werden hierzu ergänzend bauordnungsrechtliche Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.3 Einfriedungen**

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraums negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die die Materialien sowie die Höhe der Einfriedungen beschränken. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurde im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu Gunsten der Belange des Ortsbildes zurückgestellt.

### **5.4 Zahl der notwendigen Stellplätze**

Für den Bereich WA 1 und WA 2 ist festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind. Hierdurch kann der öffentliche Straßenraum vom ruhenden Verkehr weitestgehend freigehalten werden.

## **6 Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan gilt als Grundlage zur möglichen Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 bis 79 BauGB. Grundsätzlich können die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen. Über die Art des Umlegungsverfahrens wurde noch nicht abschließend entschieden. Prinzipiell wird eine freiwillige Bodenordnung angestrebt. Sollte hier kein Konsens mit den Eigentümern erreicht werden, dient der Bebauungsplan als Grundlage für ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des §§ 45ff BauGB.

## **7 Umweltbelange**

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der Bebauungsplan „Köngernheim-Ost“ wird gemäß § 13b BauGB als eine Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche beträgt ca. 0,59 ha und liegt somit unterhalb der in §13b BauGB festgelegten Grenze von 10.000 m<sup>2</sup>.
- Der Bebauungsplan dient der Unterbringung von Wohnnutzung (§ 13b S. 1 BauGB): Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan dient der Errichtung von Familienheimen.
- Der Bebauungsplan schließt sich unmittelbar an westlich und südlich im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (§ 13b S. 1 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Abs. 1 S. 5 BauGB).
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet (§ 13b S. 2 BauGB).
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Abs. 1 S. 3 BauGB).

Dies ist mit Ausnahme des Baus von öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet der Fall: Gegenstand des Bebauungsplans "Köngernheim-Ost" eben neben der Festsetzung wohnbaulicher Nutzung auch die notwendigerweise damit verbundene Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Gem. Nr. 3.5 der Anlage 1 zu § 3(1) Satz 1 LUVPG bedarf der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, um festzustellen, ob eine Pflicht zur Umweltprüfung besteht.

Diese wurde mit dem Ergebnis durchgeführt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen mit dem Bau zu erwarten sind.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfelder betrachtet und bewertet.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass durch die extensive Nutzung als Grünland und Hausgärten keine Verschlechterung der Situation der natürlichen Schutzgüter zu erwarten ist.

## **7.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hat die Fläche des Plangebiets aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Großteil des Gebietes und der Verwendung der Flächen als Nutz- oder Ziergärten im Westen des Gebietes keine naturschutzfachliche Bedeutung. Baumstrukturen sind nur vereinzelt in den Gärten im westlichen Bereich vorzufinden. Größere naturnahe Grünflächen, Gehölzstrukturen oder sonstige schützenswerte Biotope sind nicht betroffen. Im Westen des Plangebietes, angrenzend an die bestehenden Siedlungsbereiche von Köngernheim, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Selztal“ (LSG-73-3).<sup>4</sup> Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Nach dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz sind innerhalb des Plangebietes bzw. innerhalb des näheren Planungsraumes keine Fauna- Flora- Habitat- oder Vogelschutzgebiete vorhanden.

Westlich, außerhalb des Plangebietes, befinden sich in einer Entfernung von ca. 150 m die schützenswerte Naturdenkmäler „2 Eichen a der ev. Kirche in Köngernheim“. Der Schutzzweck wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Köngernheim Ost“ nicht beeinträchtigt.

Um Aufschluss über die mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erhalten, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.<sup>5</sup> Demnach sind vor allem ubiquitäre Vogelarten der Siedlungsbereiche bzw. der Gartenrotschwanz betroffen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden im Gutachten vorgeschlagen:

---

<sup>4</sup>LANIS ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2016 >, dl-de/by-2-0,  
[http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand November 2018  
<sup>5</sup> Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Köngernheim-Ost, WSW Partner GmbH, 17.1.2020

- **V1 Maßnahmen gegen Vogelschlag:**

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichteten Fensterflächen, die eine Glasfläche von mehr als 0,5 m<sup>2</sup> überschreiten, so zu gestalten, dass von Ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In diesen Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere versuchen anzufliegen. Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

- **V2 Baufeldfreimachung und Rodung aller Gehölze außerhalb der Brutsaison europäischer Vogelarten:**

Bäume und Gebüsche dienen europäischen Vogelarten als Brutstätten. Deshalb ist der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum (01. Oktober bis 28. Februar) nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten.

Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums wären nur unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung denkbar.

Im Anschluss ist das Plangebiet einzuebnen und somit monoton und unwirtlich zu gestalten. Zwar können solche Flächen für Offenlandbewohner (z.B. Eidechsenarten) eine gewisse Attraktivität entfalten, durch einen schnellen Baubeginn kann eine etwaige Besiedlung jedoch vermieden werden.

## **7.2 Boden/Altlasten/Fläche**

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 2,30 ha von welcher 1,48 ha als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die vom Bebauungsplan überplante Fläche liegt im Bereich der Lösslandschaften des Berglandes. Hier bildet die jüngste Schicht, welche die Grundlage für die heutigen Böden im Bereich des Planungsgebiets bildet, die Ablagerungen aus dem Quartär und Pleistozän, wie Schluff bis Lehm, schluffig bis Schluff, sandig, z.T. umgelagert.<sup>6</sup>

Das Ertragspotential der Böden in den genannten Bereichen wird als sehr hoch eingeschätzt. Um das Verhältnis des Ertragspotentials bewerten zu können, geben hier Ackerzahlen Hinweise. Diese belaufen sich zwischen > 60 und ≤ 80 im Westen des Gebietes, und >80 und ≤ 100, im Osten des Gebietes.<sup>7</sup> Folglich kann das landwirtschaftliche Potential des Bodens als hoch bis sehr hoch eingeordnet werden.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem ein erhöhtes Radonpotential (40 – 100 kBq /m<sup>3</sup>) mit lokal hohem Radonpotential (> 100 kBq/m<sup>3</sup>) zu erwarten ist.<sup>8</sup>

Die vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes wurden durch die bisherige Nutzung stark anthropogen verändert. Durch die Umsetzung der geplanten Bebauung und den Ausbau der Erschließung wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet insgesamt verringern.

Während der Bauphase kann es zur irreversiblen Verdichtung des Bodens, zu Erschütterungen und unter Umständen zu Stoffeinträgen durch den Einsatz von Maschinen oder die Lagerung von Baumaterialien kommen. Bei grob fahrlässigem Verhalten können durch eine nicht fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen und durch Emissionen von Baufahrzeugen / Arbeitsmaschinen (Abgase, Schmierstoffe, Öl, Diesel) Bodenverunreinigungen eintreten. Jedoch ist das Eintreten einer solchen Situation bei einem sachgerechten und vorschriftsmäßigen Umgang mit den Arbeitsmaschinen und Baufahrzeugen als eher unwahrscheinlich einzuschätzen.

---

<sup>6</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland- Pfalz, [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=18](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18), Stand: November 2018

<sup>7</sup> Ebd.

<sup>8</sup> Ebd.

Die Umsetzung der geplanten Wohnnutzung ist nicht mit erhöhten Schad- und Schwebstoff-Emissionen auszugehen, die ggf. in den Boden gelangen könnten.

Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt.

### 7.3 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet gehört klimatisch zum Beckenklima des Oberrheintieflands, welches ein warmes, trockenes Tieflandklima darstellt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 10,0 – 12,5 °C bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.650-1.725 h/Jahr.<sup>9</sup> Dem Oberrheintiefland kommt keine zentrale Bedeutung in Hinblick auf überörtliche Wirkräume oder Luftaustauschbahnen zu.<sup>10</sup>

Die Windverhältnisse sind durch die Lage in der Westwindzone geprägt. In der Windkarte des Deutschen Wetterdienstes wird für Köngernheim eine mittlere Windgeschwindigkeit von etwas über 3,4 m/s im Betrachtungszeitraum eines Jahres, 10 m über dem Boden, ermittelt.<sup>11</sup>

Aufgrund der geringen Gesamtgröße ist für das Plangebiet von einer nur sehr eingeschränkten Bedeutung für das lokale Klima auszugehen. Zudem fehlen größere, zusammenhängende klimatisch wirksame Vegetationsbestände.

Während der Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen der Luft in Form von Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs) kommen. Zudem können in dieser Phase Lärm und Erschütterungen auftreten.

### 7.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Plangebietes, außerhalb des angrenzenden Siedlungsbereiches verläuft in einer Entfernung von mindestens 190 m, die Selz, ein Gewässer 2. Ordnung. Des Weiteren verläuft im Süd-Westen in einer Entfernung von ca. 270 m der Goldbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Am nächsten gelegen zum Plangebiet ist der im Norden befindliche Irrgraben. Er hat eine Gesamtlänge von ca. 330 Metern und entspringt in Köngernheim und mündet innerhalb der Ortschaft in die Selz.<sup>12</sup>

Das Gebiet liegt in einer Region, das mit einem Jahresniederschlag von 500-650 mm<sup>13</sup> zu den niederschlagsarmen Bereichen Mitteleuropas zählt. Aufgrund dessen wird in dieser Landschaft mit rund 0-25 mm/a<sup>14</sup> relativ wenig Grundwasser neu gebildet.

Es kann innerhalb des Baustellenbereichs und der Baustelleneinrichtungsflächen während des Baubetriebes zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Wasserhaltungsmaßnahmen, Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen, etc.) können diese Einträge vermieden oder zumindest verringert werden.

---

<sup>9</sup> Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz, Langjähriges Mittel der mittleren Tagesmitteltemperatur im meteorologischen Jahr (1988-2017), <http://www.kwis-rlp.de/index.php?id=8833#kwisform>, Stand: 30.04.2018

<sup>10</sup> LANIS ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2016 >, dl-de/by-2-0, [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand November 2018

<sup>11</sup> Deutscher Wetterdienst, Jahresmittel der Windgeschwindigkeit in RLP, 10 m über Grund, [http://www.renewable-energy-concepts.com/fileadmin/user\\_upload/download-infos/RheinlandPfalzSaarland\\_10m.pdf](http://www.renewable-energy-concepts.com/fileadmin/user_upload/download-infos/RheinlandPfalzSaarland_10m.pdf), Stand: November 2018

<sup>12</sup> Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz, Abteilung Wasserwirtschaft, aufgerufen unter: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, Stand: November 2018

<sup>13</sup> Hrsg. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <http://www.kwis-rlp.de/index.php?id=8630#kwisform>, Stand: November 2018

<sup>14</sup> Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz, Abteilung Wasserwirtschaft, aufgerufen unter: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, Stand: November 2018

Die Fläche des Bebauungsplans ist unversiegelt und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Die Versiegelung im Zuge der Bebauung und Erschließung führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie zu einer zusätzlichen Verringerung der Grundwasserneubildung. Gärtnerisch anzulegende Flächen, Baumpflanzungen sowie PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen können in gewissem Maße Funktionen für den Wasserhaushalt übernehmen (Rückhaltung, Verdunstung) und verringern somit den Eingriff.

Der Oberflächenabfluss der Baugrundstücke wird im zentralen Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt der Selz zugeleitet.

## 7.5 Orts- und Landschaftsbild

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist eher der Subjektivität des Betrachters unterworfen, als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist die besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion notwendig, da bereits das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel des Naturschutzes und der Landespflge nennt.

Im Westen des Gebietes befindet sich in einer Entfernung von mindestens 150 m das Landschaftsschutzgebiet Selztal.<sup>15</sup> Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes<sup>16</sup> ist jedoch aufgrund der bestehenden geringen Naturnähe des Plangebiets und der Entfernung nicht anzunehmen.

Der Betrachtungsraum selbst ist im Süden und Westen von Bestandsbebauung umgeben und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt eine Anpassung an die umgebende Bebauung und somit die Aufrechterhaltung eines einheitlichen Ortsbildes. Die öffentliche Grünfläche im Norden sowie der private Pflanzstreifen im Osten stellen eine Eingrünung des Siedlungskörpers dar, welcher sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

## 7.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Da nach dem derzeitigen Wissensstand im Plangebiet „Köngernheim-Ost“ keine Bodendenkmäler sowie Kulturgüter vorhanden sind, sind dementsprechend keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten.

Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Kulturdenkmal „Gaustraße 19“. Dieses ist eine Hofanlage; eingeschossiges spätbarockes Wohnhaus mit abgewalmtem Mansarddach, wohl frühes 18. Jh., sowie eine Bruchsteinscheune 19. Jh.<sup>17</sup>

## 7.7 Mensch und Gesundheit

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht von bauleitplanerischen Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich bei der Erfassung und Bewertung teilweise Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltbelange sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen,

<sup>15</sup>LANIS ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2016 >, dl-de/by-2-0,

[http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand November 2018

<sup>16</sup> Rechtsverordnung LSG Selztal, 1990, <https://naturschutz.rlp.de/Dokumente/rvo/lsg/07-LSG-73-3.pdf>, Stand November 2018

<sup>17</sup>

Generaldirektion

kulturelles

Erbe,

[https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Dateien/landesdenkmalpflege/Verzeichnis\\_Kulturdaenkmaler/Mainz-Bingen\\_09-02-2021.pdf](https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Dateien/landesdenkmalpflege/Verzeichnis_Kulturdaenkmaler/Mainz-Bingen_09-02-2021.pdf), Stand 28.06.2021

nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen, Arbeiten und Erholung, gekoppelt. Die in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dienen daher auch dem Gesundheitsschutz des Menschen.

Das Plangebiet weist derzeit keine Wohn- oder Erholungsfunktion auf.

Die Festsetzung eines Geh- und Radweges im südlichen Geltungsbereich sowie der Erhalt der landwirtschaftlichen Wege dienen der besseren Anbindung des Plangebietes an den Außenbereich zur Nutzung der Naherholungsfunktion.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird es zu temporären Störungen, infolge von Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr, kommen. Diese können dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität auftreten. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen der umgebenden Wohnumgebung sind allenfalls geringfügig. Die Planung trägt nur unbeträchtlich zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens bei. Zwar wird das Vorhaben die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen qualitativ verändert, jedoch sind Beeinträchtigungen nur in dem Maße zu erwarten, das allgemein als hinnehmbar zu bewerten ist.