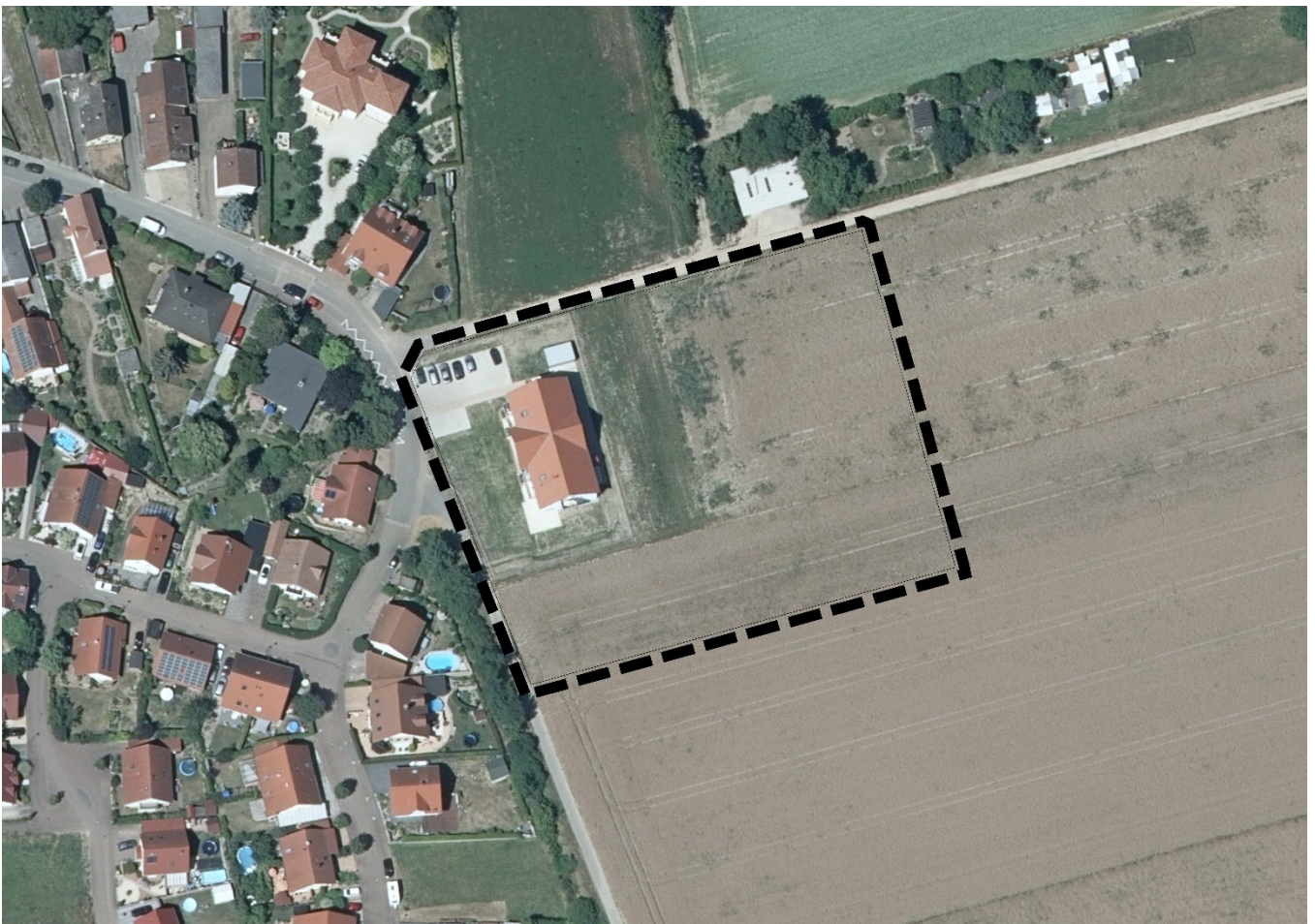


GEMEINDE SELZEN

**BEBAUUNGSPLAN
,LÜTZELTAL 2 EINSCHLISSLICH 1. ÄNDERUNG
LÜTZELTAL'**



Fassung zur Bekanntmachung, September 2022

- Planzeichnung-**
- Textfestsetzungen-**
- Begründung-**

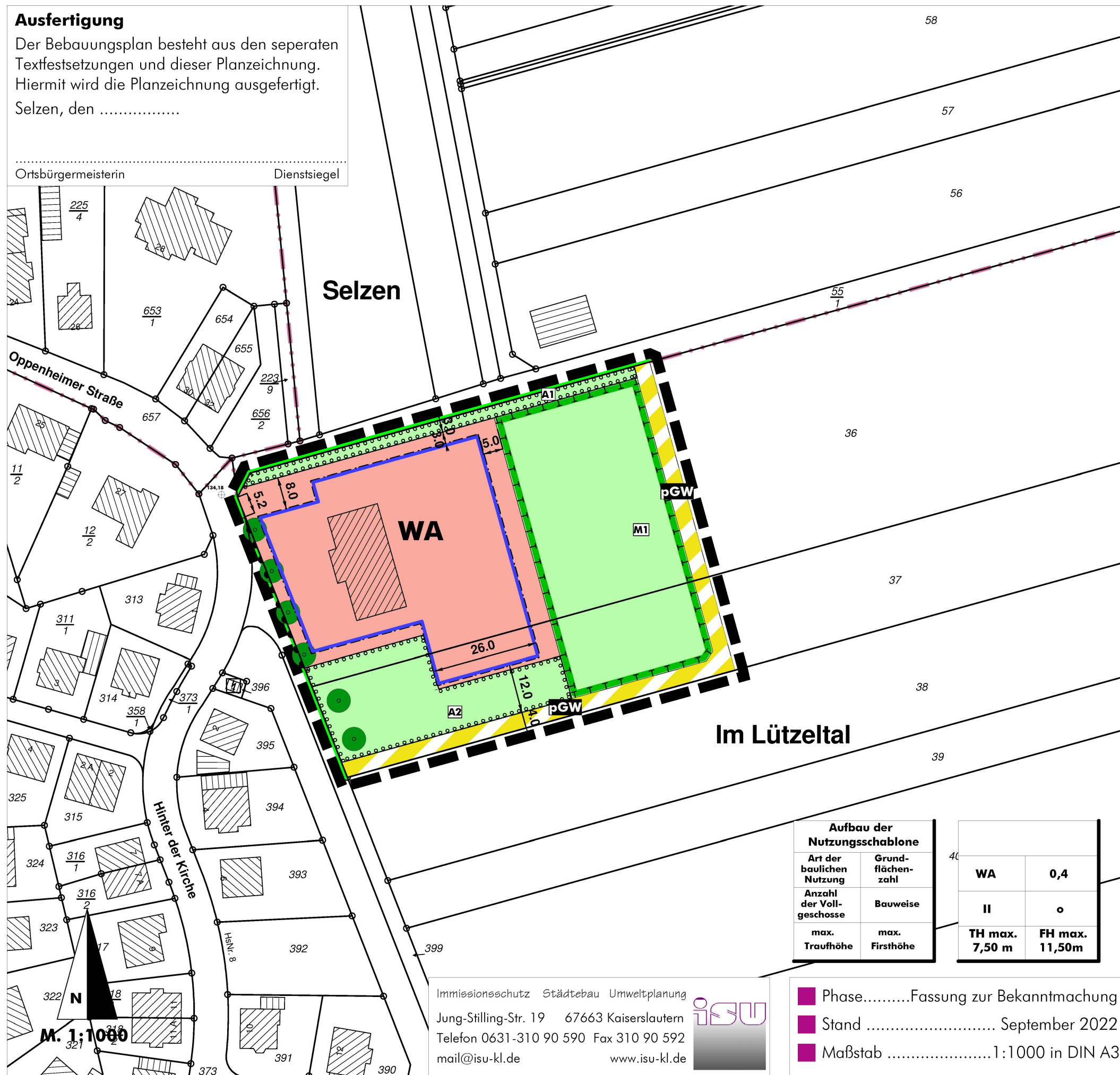
BEBAUUNGSPLAN 'LÜTZELTAL 2 EINSCHLIESSLICH 1. ÄNDERUNG LÜTZELTAL'

GEMEINDE SELZEN

Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung. Hiermit wird die Planzeichnung ausgefertigt. Selzen, den

Ortsbürgermeisterin Dienstsiegel



LEGENDE

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,3** Grundflächenzahl (Beispiel)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)
- 7,00 m** Traufhöhe als Höchstmaß (Beispiel)
- 11,00 m** Firsthöhe als Höchstmaß (Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o** Offene Bauweise
- Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: pGW - privater Grasweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- M 1** Ausgleichsfläche (siehe textliche Festsetzungen)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A1/A2** Anpflanzfläche (siehe textliche Festsetzungen)
- Anpflanzung Baum

Sonstige Zeichen

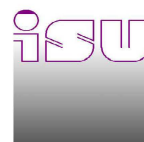
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vermaßung in Meter (Beispiel)

II. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- Gebäude und Flurstück gemäß Kataster
- vermessene Kanaldeckelhöhe in Meter über NHN

Aufbau der Nutzungsschablone			
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl		
WA	0,4		
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise		
II	o		
max. Traufhöhe	max. Firsthöhe		
7,50 m	11,50 m		

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung
 Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern
 Telefon 0631-310 90 590 Fax 310 90 592
 mail@isu-kl.de www.isu-kl.de



- Phase.....Fassung zur Bekanntmachung
- Stand September 2022
- Maßstab1:1000 in DIN A3

M. 1:1000

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353, 1358).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
9. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000, mit Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigefügt.

GEMEINDE SELZEN

BEBAUUNGSPLAN ,LÜTZELTAL 2 EINSCHLIESSLICH 1. ÄNDERUNG LÜTZELTAL'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung. Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Selzen, den

.....
Ortsbürgermeisterin

.....
Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	3
1.3 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	3
1.4 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	4
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO).....	5
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	5
3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	5
4 ANHANG - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN.....	8

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGES- SETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist die in der Planzeichnung eingetragene Kanaldeckelhöhe in der westlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Hinter der Kirche).

Bestimmungen zur Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bestimmungen zur Firsthöhe

Die Firsthöhe wird definiert als das

- senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zur Höhe der Oberkante des Firsts an der höchsten Stelle.

1.2 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen (dazu gehören auch Carports = offene Garage) außerhalb der überbaubaren Flächen nur nördlich und auf den ersten sechs Metern, gemessen von der nördlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes, auch östlich der Baugrenze zulässig.

1.3 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der Wege und Zufahrten

Zufahrten sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen auszuführen. Das sind z.B. breittufiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen und Wege.

Die Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung ist als Grasweg oder in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Garten mit Obstbäumen, Beerensträuchern und Trockenbereichen M1 und WA

Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche sowie auf den nicht anderweitig genutzten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets ist ein Gartenareal anzulegen, welches neben Obstbäumen und Beerensträuchern auch Bereiche mit Steppenvegetation und Trockenmauern aufweist. Auf mindestens 50% der Gartenflächen sind heimische Wildstauden und Wildkräuter, die an trockene Standortverhältnisse angepasst sind, zur Begrünung zu verwenden. Mindestens 25 m lose aufgeschichtete Trockenmauern sind zu errichten.

Vorzugsweise entlang der Ostgrenze des Plangebiets sind mindestens 10 Obstbäume in zweireihiger Anordnung als Hochstämme zu pflanzen. An geeigneten Stellen innerhalb des Gartens sind insgesamt mindestens 12 Beerensträucher zu pflanzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

1.4 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a, b BauGB)

Gebietsrandeingrünung A1

Im Bereich ‚A1‘ ist eine einreihige Strauchhecke aus 60 heimischen Wildsträuchern und 5 Bäumen anzulegen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.¹ Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Gebietsrandeingrünung A2

Im Bereich ‚A2‘ ist durch die Anpflanzung von fünf Laubbäumen und 20 Sträuchern eine parkähnliche Gestaltung vorzusehen. Im südlichen Teil der Fläche A2 ist als Randeingrünung des Gebietes ist eine lockere Strauchhecke anzulegen. Je 15 lfdm sind mindestens fünf Sträucher zu pflanzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bäume können auf die voranstehende Festsetzung angerechnet werden.

Baumreihe

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Laubbäume gemäß der Artenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

Pflanzbestimmung für private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind als Grünbereiche anzulegen.

Je Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume II. Ordnung und fünf Sträucher zu pflanzen und durch Pflege dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzenauswahl

Für die voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.²

¹ Hinweis: Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt die Pflanzung einer Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*)

² Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind parallel zu beachten

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an den Gebäuden nur Satteldächer mit einer Mindestneigung von 25° zulässig.

Ergänzend sind für Garagen, Carports und dem Hauptgebäude untergeordnete Baukörper³ Flachdächer gestattet.

2.1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Ziegel oder Materialien zugelassen, die Ziegeln hinsichtlich der Kleinteiligkeit und Profilierung gleichkommen. Als Farbgebung sind rote bis rotbraune oder anthrazifarbene Farbtöne vorgeschrieben.

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen wie beschichtete Kupfer-, Zink- und Bleioberflächen sowie Glasflächen sind gestattet.

Von den voran stehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz‘ § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...‘ sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz‘ § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘.

U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

³

Untergeordnete Baukörper sind Gebäudeteile, die dem Hauptbaukörper in Bezug auf Gesamthöhe, -breite und -tiefe deutlich untergeordnet sind. (z.B. Versprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Tür- und Fenstervorbauten etc.)

2. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG).

Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).

Auf die Regelungen des Dritten Abschnitts des Denkmalschutzgesetzes §§ 16 bis 22 wird hingewiesen.

3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht sind verbindlich zu beachten.

4. Zufahrten und Brandschutz

Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.

6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

7. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. August 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Bau-maßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

8. Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen

Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Infoblätter 24.25 und 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

9. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

Bei Eingriffen in den Baugrund und Bodenarbeiten sind insbesondere die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 18915, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 19731 zu beachten.

Generell wird bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

10. Abstände zu Leitungen

Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

11. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

12. Löschwasser

Die Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 440-1(A) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen –TRWV- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden in der Begründung im Kapitel ‚Hinweise zur Realisierung‘ angesprochen – siehe dort.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im September 2022

2107 03 TF FzB/hf

4 ANHANG - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Artenliste Randeingrünung

Bäume:

- | | | |
|--------------|---|--------------------|
| Speierling | - | Sorbus domestica |
| Mehlbeere | - | Sorbus aria |
| Echte Mispel | - | Mespilus germanica |

Sträucher:

- | | | |
|-------------------------|---|---------------------|
| Wolliger Schneeball | - | Viburnum lantana |
| Apfel-Rose | - | Rosa pomifera |
| Gewöhnliche Felsenbirne | - | Amelanchier ovalis |
| Berberitze | - | Berberis vulgaris |
| Roter Hartriegel | - | Cornus sanguinea |
| Purgier-Kreuzdorn | - | Rhamnus catharticus |

Hinweis: Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt die Pflanzung einer Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*)

Artenliste Baumreihe

- | | | |
|-----------------------|---|--------------------|
| Sommer-Linde | - | Tilia platyphyllos |
| Spitz-Ahorn | - | Acer platanoides |
| Feld-Ahorn | - | Acer campestre |
| Eberesche, Vogelbeere | - | Sorbus aucuparia |

Artenliste Beerensträucher

- | | | |
|------------------------|---|------------------|
| Himbeere | - | Rubus idaeus |
| Brombeere | - | Rubus |
| Weinrebe | - | Vitis |
| Rote Johannesbeere | - | Ribes rubrum |
| Schwarze Johannesbeere | - | Ribes nigrum |
| Stachelbeere | - | Ribes uva-crispa |

GEMEINDE SELZEN

BEBAUUNGSPLAN ,LÜTZELTAL 2 EINSCHLIESSLICH 1. ÄNDERUNG LÜTZELTAL' BEGRÜNDUNG

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLAN.....	1
3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	2
4 LAGE DES PLANGEBIETES	2
4.1 LAGE IM ORTSGEFÜGE, ANBINDUNG UND TOPOGRAFIE	2
4.2 DERZEITIGE UND PLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG	3
5 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG	4
5.1 GRUNDSÄTZLICHES.....	4
5.2 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR.....	4
5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN	5
5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
5.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG.....	6
5.6 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	6
5.7 UMWELT- UND NATURSCHUTZ	7
6 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN	14
7 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	15

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Selzen hat die Aufstellung des Bebauungsplans ,Lützeltal 2 einschließlich 1. Änderung Lützeltal' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

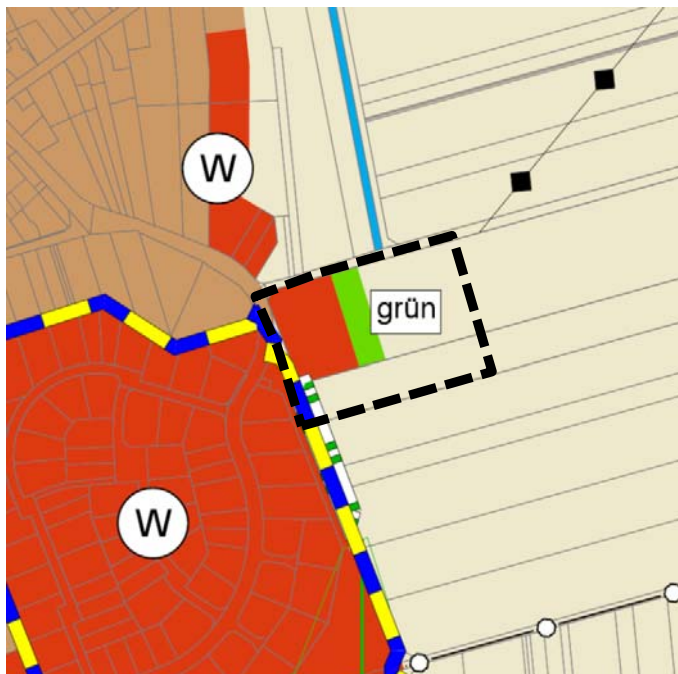
Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 0,83 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLAN

Die Stiftung Senfkorn aus Selzen beabsichtigt die Ergänzung ihrer altengerechten Wohneinrichtung. Konkret ist der Neubau eines gleichartigen Gebäudes östlich des bestehenden Wohnkomplexes vorgesehen. Es handelt sich um eine überschaubare Wohnanlage mit ca. 8 bis 10 Wohneinheiten. Das Konzept und die Baukörperkubatur wurden zwischen der Stiftung und der Gemeinde abgestimmt. Die Gemeinde unterstützt die Erweiterung der bestehenden Wohneinrichtung in einem separaten unmittelbar angrenzenden Gebäude und möchte daher einen Bebauungsplan aufstellen, der das erforderliche Planungsrecht schafft.

3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Rhein-Selz sind im Bereich des Plangebietes im Westen Wohnbauflächen und Grünflächen und im Osten sowie im Süden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz
Stand: 03. Februar 2021

Der vorliegende Bebauungsplan weist im nördlichen Bereich der Grünfläche ein Allgemeines Wohngebiet aus. Östlich und südlich davon sind private Grünflächen vorgesehen. Der verbindliche Bauleitplan weicht somit von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Die vorliegende Planung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Die erforderlichen Kriterien liegen vor. Aufgrund der Verfahrenswahl kann die Abweichung durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst werden.

Die aus dem Bebauungsplan resultierende Darstellung von Wohnbauflächen und Grünflächen ordnet sich dabei als kleinräumige Fortsetzung der bestehenden Nutzung städtebaulich verträglich in die Umgebung ein.

4 LAGE DES PLANGEBIETES

4.1 LAGE IM ORTSGEFÜGE, ANBINDUNG UND TOPOGRAFIE



Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Selzen. Erschlossen wird das Gebiet von der ‚Oppenheimer Straße‘ bzw. der Straße ‚Hinter der Kirche‘ im Westen. Unter anderem über die Friedhofstraße besteht eine Anbindung zur Gaustraße (Landesstraße L 425). Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Das Gebiet ist überwiegend eben, es steigt lediglich leicht in Richtung Osten.

Lage im Ortszusammenhang

Quelle:

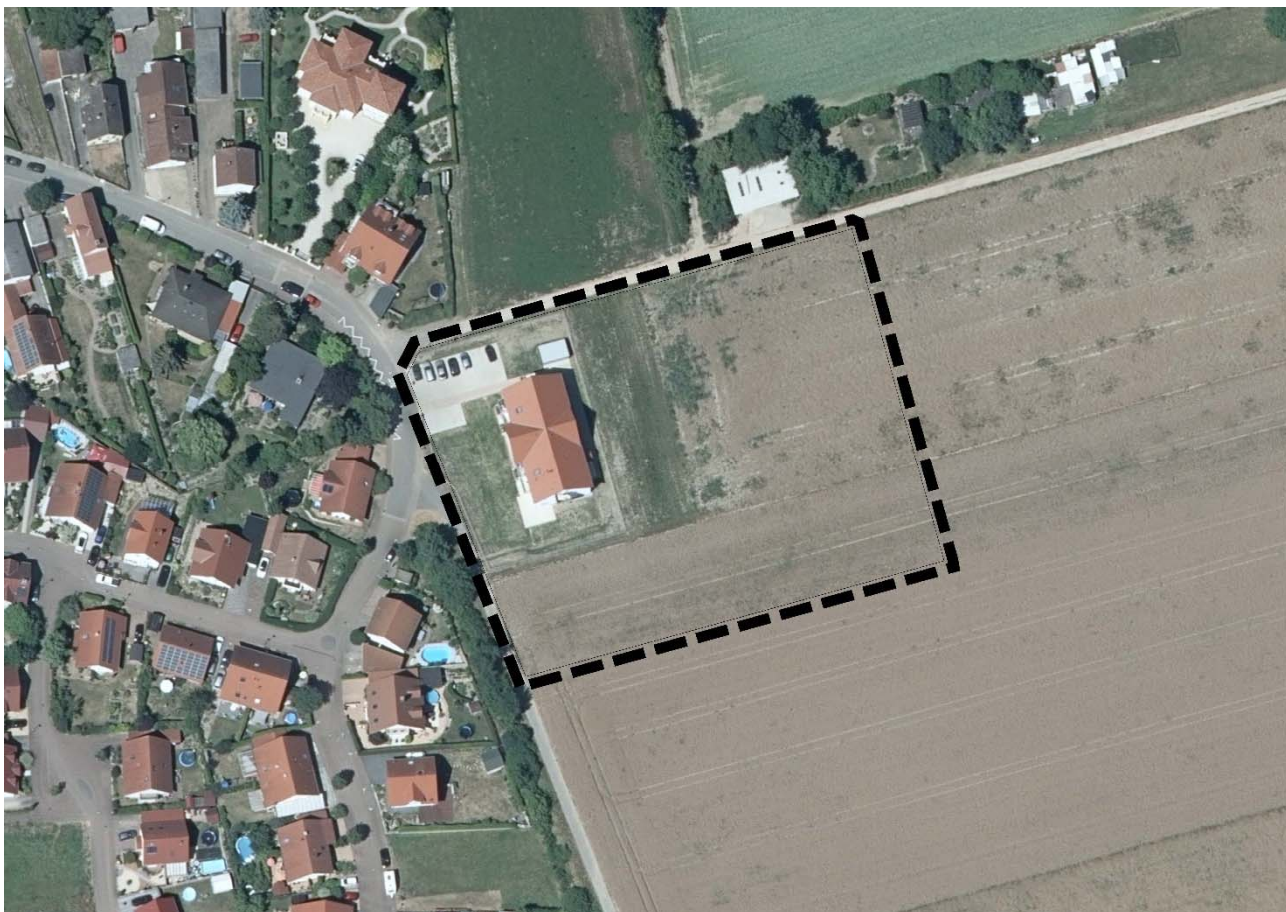
https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Stand: Dezember 2021

4.2 DERZEITIGE UND PLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich durch ein bestehendes Wohngebäude bebaut. Der mittlere Teil des Geltungsbereiches ist als Freifläche zugeordnet. Die Bereiche weiter östlich werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im Westen wird das Plangebiet von der Straße ‚Hinter der Kirche‘ bzw. der ‚Oppenheimer Straße‘ tangiert. Nördlich sowie südwestlich verlaufen jeweils Wirtschaftswege. Im Osten und Süden grenzen weitere unbebaute landwirtschaftliche Flächen an. Weiter westlich schließt eine bestehende Wohnbebauung an.

Eine Übersicht der beschriebenen Nutzungen ergibt sich aus nachfolgender Luftbildaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG

5.1 GRUNDSÄTZLICHES

Die Stiftung Senfkorn möchte in Selzen ihr Angebot für altengerechtes Wohnen erweitern. Dafür soll ein zusätzliches Gebäude, ähnlich dem vorhandenen, östlich anschließend, errichtet werden. Wegen der Lage im Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Konzept und die Baukörperkubatur wurden mit der Gemeinde abgestimmt. Dementsprechend soll sich das Vorhaben am Ortsrand und in die angrenzende Bestandsbebauung mit dörflichem Gebietscharakter einfügen.

5.2 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angrenzenden Nutzung durch Wohngebiete und dem vorhanden Wohnkomplex für altengerechtes Wohnen sowie der geplanten Ausrichtung der zukünftigen Entwicklung im Plangebiet wird im Geltungsbereich ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Gleiches gilt für alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauGB. Mit diesen Regelungen wird den Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB - Begründung von Wohnnutzung – Rechnung getragen.

Diese Einschränkungen verfolgen das Ziel einer konfliktfreien Nutzung der bestehenden Wohngebiete und der geplanten Wohnnutzung. Es sollen hier vordringlich Flächen für Wohnen vorgehalten werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen können und sollen im Ortskern und an den Hauptstraßen verwirklicht werden. Diese werden als publikumsintensiv eingestuft und finden ohnehin in dem relativ kleinen Geltungsbereich aus Platzgründen keinen bevorzugten Ansiedlungsstandort.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie eine Trauf- und Firsthöhe (TH/FH max.) bestimmt. Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an den vorhandenen und ortsüblichen Baukörperstrukturen. Damit soll auch weiterhin ein verträgliches Einfügen am Ortsrand gewährleistet werden. Darüber hinaus ermöglicht dies einerseits die Umsetzung der geplanten Bauform und sorgt andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter, störender Baukörper.

Grundflächenzahl

Im Plangebiet wird der gemäß BauNVO vorgesehene Orientierungswert für Wohngebiete von 0,4 festgesetzt. Mit diesem Maß wird eine Bebauungsdichte vorgegeben, die ausgehend von der vorhandenen Grundstücksgröße ausreichend große Bebauungsmöglichkeiten, abgestimmt auf die beabsichtigte wohnbauliche Nutzung, ermöglicht. Mit dieser Grundflächenzahl und der grundsätzlich geltenden Überschreitungsmöglichkeit von 50% wird den Anforderungen an das hier bestehende und geplante altengerechte Wohngebäude Rechnung getragen und eine angemessene Versiegelung durch die erforderlichen Stellplätze und Zufahrten ermöglicht.

Die hier vorgesehene zulässige Versiegelung ist geringfügig größer als im Ursprungsplan. Dort war eine Grundflächenzahl von 0,3 mit einer Überschreitung um 75% zugelassen. Die Anpas-

sung der Grundflächenzahl beruht auf einer Abstimmung mit den aktuell geplanten Vorhaben und ist weiterhin bezogen auf die Lage und die geplante Nutzung als angemessen und üblich anzusehen.

Anzahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt. Dies entspricht im Wesentlichen dem vorhandenen angrenzenden Gebäudebestand und auch der gleichartigen Bebauung im Ursprungsplan. Die geplante wohnbauliche Nutzung orientiert sich damit an der Bestandbebauung und fügt sich in den bestehenden Charakter ein. Zudem wird durch die Beschränkung der Lage am Ortsrand Rechnung getragen.

Traufhöhe/Firsthöhe

Die Trauf- und Firsthöhen werden in Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung und analog zum Ursprungsplan auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Es wird daher eine maximale Traufhöhe von 7,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt.

Zur Vollziehbarkeit der festgesetzten Bauhöhe enthalten die Textfestsetzungen eine zugehörige Messvorschrift. Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe ist die vermessene Kanaldeckelhöhe in der Straße ‚Hinter der Kirche‘. Diese ist auch in der Planzeichnung eingetragen.

Bauweise

Als Bauform wird, wie in der Ursprungsplanung, die offene Bauweise festgesetzt, so dass die gemäß Landesbauordnung vorgesehenen Grenzabstände einzuhalten sind. Dies entspricht der umgebenden Bestandsbebauung und trägt der Lage am Ortsrand Rechnung. Gebäudelängen über 50 m sind aufgrund der Grundstücksgröße ohnehin nicht zu erwarten.

5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Garagen und Stellplätze

Der Stellplatzbedarf soll grundsätzlich, wie von der Landesbauordnung vorgesehen, auf dem privaten Grundstück geregelt werden. Stellplätze sind hierzu innerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich möglich. Außerhalb des Baufensters können diese ebenfalls zugelassen werden. Jedoch wird dieser Bereich eingegrenzt, um zu verhindern, dass am Ortsrand zu den vorhandenen Freiflächen hin, größere Stellplatzflächen entstehen. Die Parkmöglichkeiten sind daher in erster Linie auf den Bereich nördlich des Baufensters beschränkt. Darüber hinaus können auch östlich des Baufeldes auf den ersten sechs Metern, gemessen von der nördlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes aus, Stellplätze errichtet werden.

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden analog zum Ursprungsbebauungsplan auf die Bestimmungen der Dachform und Dachneigung beschränkt. In Anlehnung an die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung wurden festgesetzt, dass lediglich Satteldächer mit einer Mindestneigung von 25° zulässig sind. Ergänzend sind für Garagen, Carports und das Hauptgebäude untergeordnete Baukörper auch Flachdächer gestattet.

Zudem werden bezüglich der Dacheindeckungen Vorgaben zur Materialwahl und der Farbgebung gemacht.

Damit möchte die Gemeinde Selzen den in dem angrenzenden bestehenden Wohngebiet vorhandenen Gestaltungscharakter aufgreifen und für den Planungsbereich weiterführen. Es verbleibt noch genügend Spielraum, insbesondere dadurch, dass keine weiteren Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper getroffen werden.

5.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage gut an die örtlichen Hauptverkehrsstraßen angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die ‚Oppenheimer Straße‘ sowie die Straße ‚Hinter der Kirche‘.

Es ist davon auszugehen, dass in den vorhandenen Straßen in der näheren Umgebung die einschlägigen Leitungen zur technischen Erschließung vorhanden sind und ein Anschluss daran möglich ist. Konkrete Einzelheiten sind im Rahmen der Projektentwicklung zu prüfen.

Entwässerung

Gemäß Aussage des Zweckverbands Abwasserentsorgung Rheinhessen (ZAR) ist eine getrennte Behandlung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser vorgesehen. Das endgültige Entwässerungskonzept wird auf der Projektebene vom Abwasserwerk in Absprache mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd festgelegt. Der vorliegende Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine weiteren Aussagen.

5.6 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Mit der Festsetzung von Grünstrukturen auf den Grundstücken soll eine Grünhaltung und Gestaltung des Plangebietes erreicht werden.

Letztendlich dienen die grünbezogenen Festsetzungen auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft.

Für die Grundstücke wird ein Mindestmaß an Begrünung durch die Vorgabe von Baum- und Strauchpflanzungen, bezogen auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

Aus Gründen des sorgsamsten Umgangs mit dem Boden und dem Ziel unnötige Versiegelungen zu vermeiden, sind Wege und Zufahrten sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen auszuführen. Das sind z.B. breitfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben.

Zur randlichen Eingrünung soll entlang des nördlichen Plangebietsrands eine einreihige Strauchhecke aus 60 heimischen Wildsträuchern und 5 Bäumen angelegt werden (in der Planurkunde mit ‚A1‘ bezeichnet).

Für die Freifläche südlich der Gebäude (im Plan als ‚A2‘ bezeichnet) ist eine parkähnliche Gestaltung durch die Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern vorgesehen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze soll als Randeingrünung des Gebietes eine lockere Strauchhecke angelegt werden.

Auf den Rasenflächen westlich des Gebäudes sind 6 Laubbäume gemäß der Artenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Grünfläche östlich des bebauten Bereichs (im Plan mit ‚M1‘ bezeichnet) sowie nicht anderweitig genutzte Flächen des Allgemeinen Wohngebiets sollen als Gartenareale gestaltet werden, welche neben Obstbäumen und Beerensträuchern auch Bereiche mit Steppenvegetation und

Trockenmauern aufweisen. Auf der Gartenfläche sollen heimische Wildstauden und Wildkräuter gepflanzt werden, die an trockene Standortverhältnisse angepasst sind. Darüber hinaus sind lose aufgeschichtete Trockenmauern zu errichten.

Vorzugsweise entlang der Ostgrenze des Plangebiets sollen Obstbäume in zweireihiger Anordnung als Hochstämme gepflanzt werden. An geeigneten Stellen innerhalb der Anlage sind zusätzlich Beerensträucher zu pflanzen.

5.7 UMWELT- UND NATURSCHUTZ

Bestandssituation



Luftbildausschnitt des Plangebiets

Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: März 2022



Fotos des Plangebiets: oben: zur Bebauung und zu Kompensationszwecken vorgesehene Freibereiche
Quelle: eigene Aufnahmen, isu Kaiserslautern



Fotos des Plangebiets: bebauter Bereich
Quelle: eigene Aufnahmen, isu Kaiserslautern

Das zwischen 134 und 136 müNNH gelegene, ca. 0,83 ha große Plangebiet liegt am Fuß eines flach ansteigenden Hanges in der durch Ackerflächen und weinbauliche Nutzungen geprägten, rings von Höhen umschlossenen, beckenartig aufgeweiteten Landschaft des mittleren Selzbeckens.

Im Plangebiet befinden sich neben dem bereits bebauten Bereich mit den zugehörigen Kfz-Parkplätzen und baumbepflanzten Rasenarealen hauptsächlich intensiv genutzte, strukturarme Ackerflächen. Östlich des Bestandsgebäudes kam es nach der Errichtung des Gebäudes zur Ausbildung einer ca. 15 m breiten und 55 m langen Ackerbrache, in der Pflanzen wie Wilde Möhre, Rainfarn, Acker-Kratzdistel, Acker-Winde, Kriech-Quecke, Acker-Senf, Einjähriges Bingelkraut, Weiß-Klee, Wiesen-Löwenzahn), Spitz-Wegerich und Taube Trespe auftreten.

Im Übergangsbereich zwischen der Ackerfläche sowie dem angrenzenden Betonplattenweg wächst ein schmaler Saumstreifen mit überwiegend einjährigen Arten mit Vogelknöterich, Weg-Rauke, Ausdauerndem Weidelgras und Mäuse-Gerste.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach dem BNatSchG/LNatSchG sowie außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten. Nächstgelegenes Schutzgebiet ist das LSG ‚Selztal‘ in einer Entfernung von ca. 350 m zum Plangebiet. Im Plangebiet befinden sich keine biotopkartierten oder pauschal geschützten Flächen.

Landschaftsbild/Erholung

Am östlichen Rand der Gemeinde Selzen dominieren großflächige Ackernutzungen auf fruchtbaren Böden. Weinbau bleibt in Folge des Kaltluftstaus in der Beckenlage auf die oberen Hangpartien beschränkt. Vereinzelt gliedern langgestreckte Gehölzreihen das Landschaftsbild, lokal auch Streuobst und Reche an steileren Hangpartien. Die ca. 1 km entfernt in südöstlicher Richtung stehenden Windenergieanlagen wirken als Vorbelastung für das Landschaftsbild.

Boden/Wasser

Im Plangebiet stehen Böden aus kolluvialen Sedimenten - hier hangschuttführende Lehmmergel - an, die von Tonmergeln unterlagert sind. Es handelt sich um ertragreiche Standorte mit mittlerem Wasserspeichungsvermögen und gutem natürlichem Basenhaushalt.

Klima/Luft

Die Flächen des Plangebiets dienen als schwache Kaltluftherzeugungs- und Ableitungsflächen. Entlang des östlichen Ortstrands von Selzen staut sich die abfließende Kaltluft. Hierdurch kann es im Plangebiet verstärkt zu Spätfrösten kommen. Für das Siedlungsklima von Selzen sind die Flächen von mittlerer Bedeutung.

Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung¹ veranlasst, um sicherzustellen, dass im Rahmen des Bebauungsplanes die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ausreichend berücksichtigt werden.

Der Bereich zwischen dem bestehenden Gebäude und der westlich angrenzenden Straße wurde nicht untersucht. Hierbei handelt es sich um den Vorgarten und Zufahrtbereich zu der bestehenden Wohnnutzung. Änderungen in diesem Bereich sind nicht beabsichtigt. Zudem ist durch die dort aktuell vorhandene Nutzung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Es erfolgten mehrfache Begehungen im Frühjahr und Sommer 2021 zur Erfassung des Biotoptypenspektrums sowie weiterer Untersuchungen hinsichtlich des Vorkommens möglicher geschützter Arten.² Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das Areal hinsichtlich Fledermäuse, Feldhamstern, Vögeln, Reptilien sowie einzelner weiterer relevanter Tierarten untersucht. Eine Betroffenheit der Fledermäuse, des Feldhamsters und von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, kann demnach mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die sonstigen Artengruppen, wie zum Beispiel Haselmaus, Nachtkerzenschwärmer, Schmetterlinge, Amphibien und xylobionte Käfer. Auch die Avifauna stellt im Untersuchungsgebiet eine eher untergeordnete Rolle dar, da es sich hauptsächlich um weit verbreitete Arten handelt und diese aus außerhalb des Plangebietes neue Brut- und Nahrungshabitate finden werden.³

Der Gutachter kommt aufgrund der geringen Größe, der eingeschränkten Habitatausstattung sowie der Lage unmittelbar angrenzend an bestehende Wohnbebauungen mit erhöhtem Störpotenzial zu dem Ergebnis, dass das Vorhabensgebiet streng bzw. europarechtlich geschützten Arten nicht als unverzichtbare Reproduktionsstätte oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat dient. Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar.⁴

Es wird empfohlen, die Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen der Ackerflächen außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Vorhabensflächen in den jeweiligen Bauabschnitten im Zeitraum der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln. Zudem sollte die Beleuchtung im Bereich der Planungsabsicht möglichst insektenfreundlich angelegt werden.⁵

¹ Vgl.: Viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz: Gemeinde Selzen Bebauungsplan ,Im Lützeltal 2 einschließlich 1. Änderung Lützeltal' Artenschutzrechtliche Beurteilung, Weiler, 09. Feb. 2022.

² Vgl.: Viriditas, ... Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 2.

³ Vgl.: Viriditas, ... Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 6ff.

⁴ Vgl.: Viriditas, ... Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 15.

⁵ Vgl.: Viriditas, ... Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 14.

Bewertung der Schutzgüter und ihrer Funktionen

Bewertung der Schutzgüter [Quelle: Praxisleitfaden Kompensationsbedarf RLP, ergänzt]

Schutzgut	Funktionen	Erfassungskriterien	Wertstufe	Intensität vorhanden bezog. Wirkungen	Erwartete Be- einträchtigungen
Landschaftsbild	Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	Offene Agrarlandschaft mit überwiegend intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und einem geringen Anteil an gliedernden Landschaftsstrukturen und fortgeschrittener Normierung	gering (2): Landschaftsausschnitt mit wenigen wertbestimmenden Merkmalen, geringer Anteil an naturnahen Biotopen, technische Überprägung	gering (I)	eB
Erholung	Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft	Lage außerhalb von Schutzgebieten Geringe Ausstattung mit Elemente von hoher Wahrnehmungsqualität (Gehölze, Wege, Erholungsinfrastruktur); weiträumige ackerbaulich geprägte Kulturlandschaft, technische Überprägung durch Ortsrandbebauung und Windräder	gering (2) Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft;	gering (I)	eB
Klima / Luft	klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	Lage in einem Kaltluftabfluss- und -sammelgebiet Freiraum mit mittlerer bioklimatischer Bedeutung für den Siedlungsraum	mittel (3) mit Wirkung für den mäßig belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabflussbereichen	gering bis mittel (I-II)	eB
	Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgasenken / -speicher	tiefgründige Kolluvialböden mit erhöhtem Anteil an organischer Substanz, geringerer Teil bereits verdichtet, umgelagert oder versiegelt	hoch (4):	mittel (II)	eB
Wasser	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität der Oberflächengewässer ergeben	Im Plangebiet verlaufen keine Oberflächengewässer. Geringe Gefahr gegenüber der Entstehung von Sturzfluten Lage außerhalb von Überschwemmungsbereichen	sehr gering (1)	--	eB
	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität des Grundwassers ergeben	Art und Mächtigkeit des Grundwasserleiters (Ergiebigkeit), - Grundwasserqualität, - Grundwasserflurabstand, - Art und Mächtigkeit der Deckschichten u. a.	Sehr gering (1) Grundwasserlandschaft Tertiäre Mergel und Tone, sehr geringe Grundwasserneubildung: 10 mm/a, mittlere Schutzwirkung der grundwasserüberdeckenden Schichten	gering (I)	eB
	Hochwasserschutz- und Retentionsfunktion	Betroffenheit von Fließgewässern, Auenbereichen bzw. Überschwemmungsbereichen und Rückhalteflächen	sehr gering (1) Lage außerhalb von Überschwemmungsbereichen	gering (I)	eB

Schutzgut	Funktionen	Erfassungskriterien	Wertstufe	Intensität vorhabenbezog. Wirkungen
Boden	Natürliche Bodenfunktionen, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion Wasser	Überwiegend landwirtschaftlich überprägte Ackerböden mit natürlichen Bodenfunktionen. Teilbereiche sind durch Versiegelung, Bodenverdichtungen, - austausch und Fremdmaterialien geprägt.	Gering bis mittel (2-3) Böden mit sehr hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. tiefgründige, schwach steinige, lehmige Tonböden	hoch (III)
	Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotopen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	keine schutzwürdigen, gefährdeten Bodentypen und Bodenformen keine Böden oder Geotope mit wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung	gering (2) Ausprägungen von Böden und Geotopen mit geringer bis fehlender wissenschaftlicher, naturgeschicht- licher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung	gering (I)
Pflanzen	Vielfalt von Pflanzenarten	nahezu fehlende Gehölzausstattung Rasenflächen, Ackerbrache, schmaler Ackersaum, intensiv bewirtschaftete Ackerflächen; Lage außerhalb von Schutzgebieten, nicht biotopkartiert Vorkommen geschützter Pflanzenarten sind unwahrscheinlich	gering (2) Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben relativ geringe Lebensraumqualität	gering (I)
Tiere	Vielfalt von Tierarten	eingeschränkten Habitatausstattung; Lage unmittelbar angrenzend an bestehende Wohnbebauungen mit erhöhtem Störpotenzial; neben vielen noch weit verbreiteten, jedoch teilweise rückläufigen Arten beherbergt das Gebiet auch einige Rote-Liste- und streng geschützten Arten	mittel (3) Überwiegend Vorkommen von von aktuell noch ungefährdeten Tierarten mit spezifischen Lebensraumansprüchen, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben.	gering (I)

Insgesamt betrachtet werden die zu erwartenden Belastungen als gering eingeschätzt.

Immissionsschutz

Südöstlich der Gemeinde Selzen wurden zunächst drei Windkraftanlagen errichtet. Hierzu wurde damals eine schalltechnische Untersuchung⁶ erstellt, die die zu erwartenden Geräuschimmissionen an der nächstgelegenen Bebauung ermittelt und beurteilt hat.

Die Windenergieanlagen wurden im Abstand von ca. 900 bis 1.400 Metern zur Ortsgemeinde Selzen errichtet. Unter Berücksichtigung der relevanten Parameter wurde eine Berechnung vorgenommen. Diese zeigt, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts der jeweilige Immissionsrichtwert teils deutlich unterschritten wird. Zusätzlich wird auch das Irrelevanzkriterium der TA-Lärm eingehalten, so dass im Sinne der TA Lärm die Errichtung und der Betrieb der Windenergieanlagen aus schalltechnischer Sicht zulässig ist.⁷

Es wurde weiter für diese drei Anlagen ein anderer Anlagentyp und eine Verschiebung der geplanten Standorte geprüft. Auch hier zeigte sich, dass dieses Vorhaben aus schalltechnischer Sicht zulässig ist, da die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten auch weiterhin unterschritten werden.⁸

Im Jahr 2008 sollten zwei weitere Anlagen in der Umgebung errichtet werden. Dies erforderte eine Nachuntersuchung. In diesem Rahmen wurden die geplante Zusatzbelastung, die bestehende Vorbelastung und die Gesamtbelastung ermittelt. Im Ergebnis war festzuhalten, dass auch durch die Gesamtbelastung an den Immissionsorten eine Unterschreitung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte hervorruft. Demnach war auch die Errichtung der zwei weiteren Windenergieanlagen aus schalltechnischer Sicht zulässig.⁹

Die nächstgelegenen Immissionsorte, an denen die Immissionsrichtwerte unterschritten werden liegen näher zu den vorgenannten Windenergieanlagen als das vorliegende Plangebiet. Damit ist sichergestellt, dass aufgrund der größeren Entfernung es nicht zu einer wesentlichen Lärmbelastung im Sinne der TA Lärm durch die bestehenden Windkraftanlagen kommen kann.

Radonpotenzial

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Homepage des Landesamtes für Umwelt, eingesehen am 04. Januar 2021, ist in Rheinland keine Ausweisung von Radonenschutzgebieten gemäß § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) erforderlich.

Damit gilt für Neubauten: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der

⁶ Paul Pies Schalltechnisches Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit und Verkehrslärm: Geplante Windenergieanlagen bei der Gemeinde Selzen, Boppard-Buchholz, 24. Januar 2003.

⁷ Paul Pies Schalltechnisches Ingenieurbüro: Geplante Windenergieanlagen..., S. 3; 14f.

⁸ Paul Pies Schalltechnisches Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit und Verkehrslärm: Geplante Windenergieanlagen bei der Gemeinde Selzen, Nachtrag des Anlagentyps und Verschiebung der Standorte, Boppard-Buchholz, 18. März 2005.

⁹ Paul Pies Schalltechnisches Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit und Verkehrslärm: Geplante Windenergieanlagen bei der Gemeinde Selzen – Nachtrag, Errichtung von 2 Anlagen auf der benachbarten Gemarkung von Köngernheim, Boppard-Buchholz, 03. Juli 2008.

DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.“¹⁰

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans wurde auf Anregung des Landesamtes für Geologie und Bergbau eine Radonuntersuchung¹¹ im Planbereich vorgenommen. Auch wenn aktuell in Rheinland-Pfalz keine Ausweisung von Radonschutzgebieten erfolgt ist, wird empfohlen, dass vorhandene Gutachten einzusehen und nach Erforderlichkeit bei der Bebauung zu berücksichtigen.

Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung

Durch Bau, Anlage und Betrieb des Wohngebietes entstehen Eingriffe und Risiken für Umwelt, Natur und Landschaft, die durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren sind. Eingriffe sind vor allem durch die Veränderung des Landschaftsbildes und durch die Versiegelung von Bodenflächen zu erwarten.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,83 ha. Darin enthalten ist sowohl der gesamte Bereich des Ursprungsbebauungsplanes sowie die angrenzende Neuplanung inkl. erforderlicher Ausgleichsflächen.

Das bestehende Baugebiet soll erweitert werden. Hierfür werden Kompensationsflächen des 1. Bauabschnitts überplant, in dem die Anlage strukturreicher Gartenflächen mit Obstbaumpflanzungen (Biotoptyp HK1) festgesetzt waren, welche jedoch noch nicht umgesetzt worden sind. Die festgesetzte Randeingrünung in Form einer Strauchhecke (Biotoptyp BD2) wurde ebenfalls noch nicht angelegt. Teilflächen dieses Biotoptyps werden für das Erweiterungsvorhaben ebenfalls überplant. Da mit der vorliegenden Erweiterung eine Überplanung der früher vorgesehenen Kompensationsflächen erfolgt, wird mit der aktuellen Bebauungsplanänderung eine vollständige Kompensation des Eingriffs vorgenommen. Hervorzuheben sind die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen insbesondere vor dem Hintergrund, dass aufgrund der Verfahrenswahl nach § 13b BauGB i.V.m. § 13 BauGB eine Befreiung vom Ausgleichserfordernis besteht.

Als fiktiver Ausgangszustand ist der Zustand des Plangebiets mit den hergestellten, funktionsfähigen Kompensationsmaßnahmen anzunehmen. Da die ehemaligen Kompensationsflächen (HK1) nunmehr als Bauflächen genutzt werden sollen, wurde die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen als sehr hoch eingestuft. Auch Teile von angelegten Rasenflächen werden künftig zu Bauflächen. Die Fläche der Strauchhecke bleibt bis auf einen kleinen Teilbereich als Grünfläche erhalten, weshalb hier von einer geringen Wirkintensität ausgegangen wird. In gleichem Maße gilt dieses für die Ackerflächen, welche größtenteils zu landespflegerischen Ausgleichsflächen (HK1 und HM3a) entwickelt werden sollen.

Im Folgenden wird eine Bilanzierung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs nach dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Stand Juni 2021“ durchgeführt:

¹⁰ <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>, dort ‚Welche Regelungen gibt es für Neubauten, entnommen am 04. Jan. 2021

¹¹ GeoConsult Rein: Bericht Orientierende Untersuchung der Radonbelastung in der Bodenluft Gemarkung Selzen, Westteil Flur 14, Flurstück 36, Bauvorhaben Stiftung Senfkorn, Oppenheim, 02. Juli 2015.

Bestimmung des Kompensationsbedarfs der Integrierten Biotopbewertung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert (BW) der vom Eingriff betroffenen Flächen vor und nach dem Eingriff anhand der Biotopwertliste in Anlage 7.1 bestimmt und voneinander subtrahiert.

Tabelle 1: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff

Code	Biotoptyp	BW/ m ²	Fläche (m ²)	BW
BD2	Strauchhecke, junge Ausprägung	11	274	3.014
HA0	Acker	6	5.046	30.276
HJ1	Ziergarten, strukturarm	7	819	5.732
HK1	strukturreicher Streuobstgarten, theoretisch 6 Jahre alt	11	1.072	(11.792)
	Time-lag Faktor (: 1,5)			7.861
HN1	Gebäude (bzw. überbaubaren Fläche)	0	905	0
VB2	Feldweg, unbefestigt	9	167	1.503
	Gesamt		8.283	48.387

Tabelle 2: Ermittlung des Biotopwerts im Ziel-Zustand (Prognose)

Code	Biotoptyp	BW/ m ²	Fläche (m ²)	BW
BD2	Strauchhecke, mittlere Ausprägung	15	303	(4.545)
	Time-lag Faktor (:1,2)			3.788
HJ1	Ziergarten, strukturarm	7	1.402	9.814
HK1	Streuobstgarten, strukturreich	11	2.682	(29.502)
	Time lag-Faktor (:1,5)			19.668
HM3a	Strukturreiche Grünanlage	12	1.089	(13.068)
	Time lag-Faktor (:1,5)			8.712
HN1	Gebäude (bzw. überbaubaren Fläche)	0	2.102	0
VB2	Feldweg, unbefestigt	9	705	6.345
	Gesamt		8.283	48.327

Die Gegenüberstellung von Ausgangszustand (47.387 WP) und Zielzustand (48.327 WP) zeigt, dass die Eingriffe innerhalb des Plangebiets vollständig kompensiert werden können, wenn die genannten Biotoptypen in der vorgegebenen Größe entwickelt werden. Rechnerisch entsteht ein unwesentliches vernachlässigbares Kompensationsdefizit von 50 WP.

6 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB). Für Bebauungspläne nach § 13b BauGB gelten bestimmte Voraussetzungen wie die Begründung von Wohnnutzungen, eine begrenzte Flächengröße oder auch der Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Die Kriterien wurden geprüft und sind erfüllt.

Daneben stehen über den Verweis im Gesetz, dass § 13a BauGB entsprechend gilt, weitere Bedingungen. Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB, wie die Einhaltung der Obergrenze der Grundfläche oder die Nichtbeeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, sind gegeben. Auch die Realisierung eines Vorhabens, das nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beachtlich wäre, ist nicht zu erwarten. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde daher von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen. Durchgeführt wurde die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Die Mehrzahl der von Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen waren in der Planung bzw. der Ursprungsplanung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt worden bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen nicht ein.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren und den Umgang damit auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat der Gemeinde Selzen zur Durchführung der Abwägung vorlagen.

Rechtsfolgen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die vollständige Überplanung des bestehenden rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans ‚Lützeltal‘.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzen für den Geltungsbereich die Regelungen der bestehenden Bebauungspläne vollständig.

7 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) v. 02. August 2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass laut Begründung ein Teil des Planungsbereichs zurzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Die Behörde weist daher darauf hin, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung Belastungen im Untergrund vorhanden sein könnten.

Artenschutz - Empfehlungen

Gemäß der artenschutzrechtlichen Beurteilung wird folgendes empfohlen:

Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen der Ackerflächen außerhalb der Vogelbrutzeit, bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Vorhabensflächen in den jeweiligen Bauabschnitten im Zeitraum der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln.

Die Beleuchtung im Bereich der Planungsabsicht sollte möglichst insektenfreundlich angelegt werden.

Ausgleich der Wasserführung

Gemäß Aussage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz ist der Ausgleich der Wasserführung nach §§ 61, 62 LWG zu überprüfen.

Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Sofern während der Bauphase eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist hierfür eine was-serrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung einzu-holen.

Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Besitzverhältnisse voraussichtlich nicht erforderlich.

Boden und Baugrund

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt projektbezogene Baugrunduntersuchun-gen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Geologischen Karten im Untergrund des Baugeländes Mergel und Tonmergel des Tertiär anstehen. Diese Böden weisen für eine ein-bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Aller-dings reagieren diese Böden auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf-und quellempfindlich.

Die Einheiten des Mergeltertiär in hängigem Gelände sind rutschgefährdet. Auf Grund dieser Gegebenheiten empfiehlt das Landesamt, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Für die Gründung wird wenigstens die Ausführung einer massiven, bewehrten Bodenplatte empfohlen, die auf einer Trag-/Polsterschicht angeordnet wird. Die tatsächlichen Gründungsaufendungen sind vom Baugrund-gutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten.

Gasleitung

Die e-rp GmbH teilt mit, dass sich in der westlich an das Plangebiet angrenzenden Straßenver-kehrfläche (Oppenheimer Straße bzw. Hinter der Kirche) eine Gasleitung des Versorgungsträ-gers befindet. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Leitung mit einem Schutzstreifen von 4 – 6 m versehen ist. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Gaslei-tung keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen oder gefährden.

Die Baugrenze im Plangebiet weist an der engsten Stelle einen Abstand von mindestens 4,00 m auf.

Entwässerung

Gemäß Aussage des Zweckverbands Abwasserentsorgung Rheinhessen ist eine getrennte Be-handlung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser vorgesehen. Das endgültige Entwässe-rungskonzept wird vom Abwasserwerk in Absprache mit der Struktur- und Genehmigungsdirekti-on Süd festgelegt.

Löschwasser

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH weist darauf hin, dass bei einem Brandfall die Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden kann. Die Entnahme der o. g. Löschwassermenge muss über die in der öffentlichen Straßenver-kehrfläche befindlichen Unterflurhydranten erfolgen. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt. Der Netzdruck soll während einer möglichen Lösch-

wasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsbereiches den im Regelwerk festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreiten.

Niederschlagswasserentsorgung

Nach Aussage der Unteren Wasserbehörde wird bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung für das zweite Gebäude auf folgendes hingewiesen: das auf den Dach-, Hof- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und unter der Voraussetzung, dass Dritten keine Nachteile entstehen, möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden) zu versickern. Die Beeinflussung von evtl. Altlasten ist hierbei auszuschließen.

Das Niederschlagswasser kann auch in Zisternen zur Nutzung gespeichert werden.

Für die gezielte Versickerung (Mulde mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, Rigolen, Schächte, etc.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen zurückgehalten und möglichst versickert werden soll, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenstehen. Die Versickerung sollte über die belebte Bodenzone (mindestens 20 cm Oberbodenschicht) z.B. mittels flacher Mulden, erfolgen. Niederschlagswasser von Straßen, Wegen und Hofflächen darf nur über die belebte Bodenzone versickert werden. Das Niederschlagswasser von Dachflächen kann u.U. auch über Rigolen versickert werden.

Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in ein Fließgewässer (direkt oder über eine Regenwasserkanalisation) vorzunehmen. Die Zwischenschaltung von Zisternen wird empfohlen.

Nur die breitflächige Versickerung über flache Mulden kann als erlaubnisfrei angesehen werden. Für die gezielte Versickerung (tiefe Mulden und Becken, Rigolen, Schächte, etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, einzureichen. Bei Versickerung mit mehr als 500 m² angeschlossener, abflußwirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflußwirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz einzureichen.

Bei Versickerung, insbesondere über Rigolen und Sickerschächte, ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Dieses gilt auch für die Privatgrundstücke. Bei direkter oder indirekter Einleitung in ein Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich, d.h. das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden, wobei der erforderliche Rückhalteraum für ein 20-jährliches Regenereignis zu bemessen ist.

Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist dieselbe Jährlichkeit anzuwenden. Dieses sollte in den Hinweisen aufgeführt werden oder zumindest dem Maßnahmenträger mitgeteilt werden.

Niederschlagswassernutzung

Bei der Nutzung von in Zisternen gesammeltem Regenwasser für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haushalt gilt, dass keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden dürfen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild

,Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986, die DIN 1988 sowie die DIN 2001 zu beachten. Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung über solche Vorhaben informiert werden. Des Weiteren ist seit Inkrafttreten der neuen Trinkwasserverordnung zum 01. Januar 2003 eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde (hier: Gesundheitsamt Mainz) gegeben.

Radonpotenzial

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans wurde auf Anregung des Landesamtes für Geologie und Bergbau eine Radonuntersuchung¹² im Planbereich vorgenommen. Auch wenn aktuell in Rheinland-Pfalz keine Ausweisung von Radonenschutzgebieten erfolgt ist, wird empfohlen, dass vorhandene Gutachten einzusehen und nach Erforderlichkeit bei der Bebauung zu berücksichtigen.

Regenerative Energie

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass sofern der Einsatz von regenerativen Energien vorgesehen werden soll, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

Starkregen

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass auch wenn das Planungsgebiet nicht direkt von einem Abflussstrom bei Starkregen betroffen zu sein scheint, so sollte beim zu erstellenden Entwässerungskonzept darauf geachtet werden, dass das aus dem östlich angrenzenden Außengebiet anfallende Niederschlagswasser auch bei seltenen, extremen Starkregenereignissen (100 – jährliches und selteneres Regenereignis) weiterhin schadlos abgeleitet werden kann.

Versorgungsdruck

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH weist darauf hin, dass durch die Festsetzung der Bezugshöhe zuzüglich der zulässigen Gebäudehöhe im Geltungsbereich der anstehende Druck an der höchsten Entnahmestelle im Gebäude geringer ausfallen kann.

In diesem Bereich wird der künftig zu Verfügung stehende Ruhedruck an der Übergabe (Erdgeschoss) ca. 2,30 bar betragen. Durch Verbrauchsabnahme in der angrenzenden Bebauung kann der Druck unterschritten werden. Sollten den Bauwilligen der Druck zu gering sein, empfehlen wir die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage. Die Anlage ist so auszulegen, zu installieren und betreiben, dass die ständige Betriebssicherheit der Wasserversorgung gewährleistet ist und dass weder die öffentliche Wasserversorgung noch andere Kundenanlagen direkt bzw. mittelbar nachteilig beeinflusst werden.

Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung soll entsprechend frühzeitig mit den Erschließungsträgern koordiniert werden.

Der Planungs-/Baubereich wird von Versorgungsanlagen tangiert, auf die entsprechende Rück-

¹² GeoConsult Rein: Bericht Orientierende Untersuchung der Radonbelastung in der Bodenluft Gemarkung Selzen, Westteil Flur 14, Flurstück 36, Bauvorhaben Stiftung Senfkorn, Oppenheim, 02. Juli 2015.

sicht zu nehmen ist.

Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzeln- den Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaß- nahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

Die EWR Netz GmbH verweist auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschrif- ten und anerkannten Regeln der Technik.

Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursa- cher.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z.B. bei erfor- derlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unter- schritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen – spä- testens im Rahmen der Pflanzarbeiten – notwendig.

Die Verkehrsflächen stehen grundsätzlich für die Verlegung von unterirdischen Versorgungslei- tungen zur Verfügung.

Wasserversorgung

Nach Aussage der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH umfasst der Bebauungsplan eine Fläche am Rande der Ortsgemeinde Selzen an deren topographischem Hochpunkt. Auf Grund dieser Lage und dem Höhenunterschied zum Hochbehälter Selzen, welcher die Ortsge- meinde mit Trinkwasser versorgt ergibt sich ein Ruhedruck im Bereich des Bebauungsplanes von ca. 2,3 bar. Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH bittet dies, vor allem vor dem Hin- tergrund der angestrebten zweigeschossigen Bebauung zu beachten.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im September 2022

 2107 04 Be FzB/hf

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Selzen hat in seiner Sitzung am 23. November 2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB beschlossen. Am 28. Februar 2022 beschloss der Gemeinderat die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 18. Mai 2022 durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsorgan der Ortsgemeinde Selzen „Rhein-Selz Aktuell“ für die Verbandsgemeinde Rhein-Selz.

3. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b i.V.m. § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 13. Mai 2022 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 12. Juli 2022.

4. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13b i.V.m. § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 18. Mai 2022 durch Bekanntmachung im Bekanntmachungsorgan der Ortsgemeinde Selzen „Rhein-Selz Aktuell“ für die Verbandsgemeinde Rhein-Selz.

5. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und gutachterlicher Anlagen lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. Mai 2022 bis zum 12. Juli 2022 öffentlich aus.

6. **Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Selzen hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22. September 2022 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

7. **Beschluss des Bebauungsplanes:**

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Selzen den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 22. September 2022 als Satzung beschlossen.

8. Ausfertigung:

Bereits auf der Planzeichnung und den separaten Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Bekanntmachungsorgan der Ortsgemeinde Selzen ‚Rhein-Selz Aktuell‘ für die Verbandsgemeinde Rhein-Selz.

.....
Ortsbürgermeisterin

.....
Dienstsiegel