



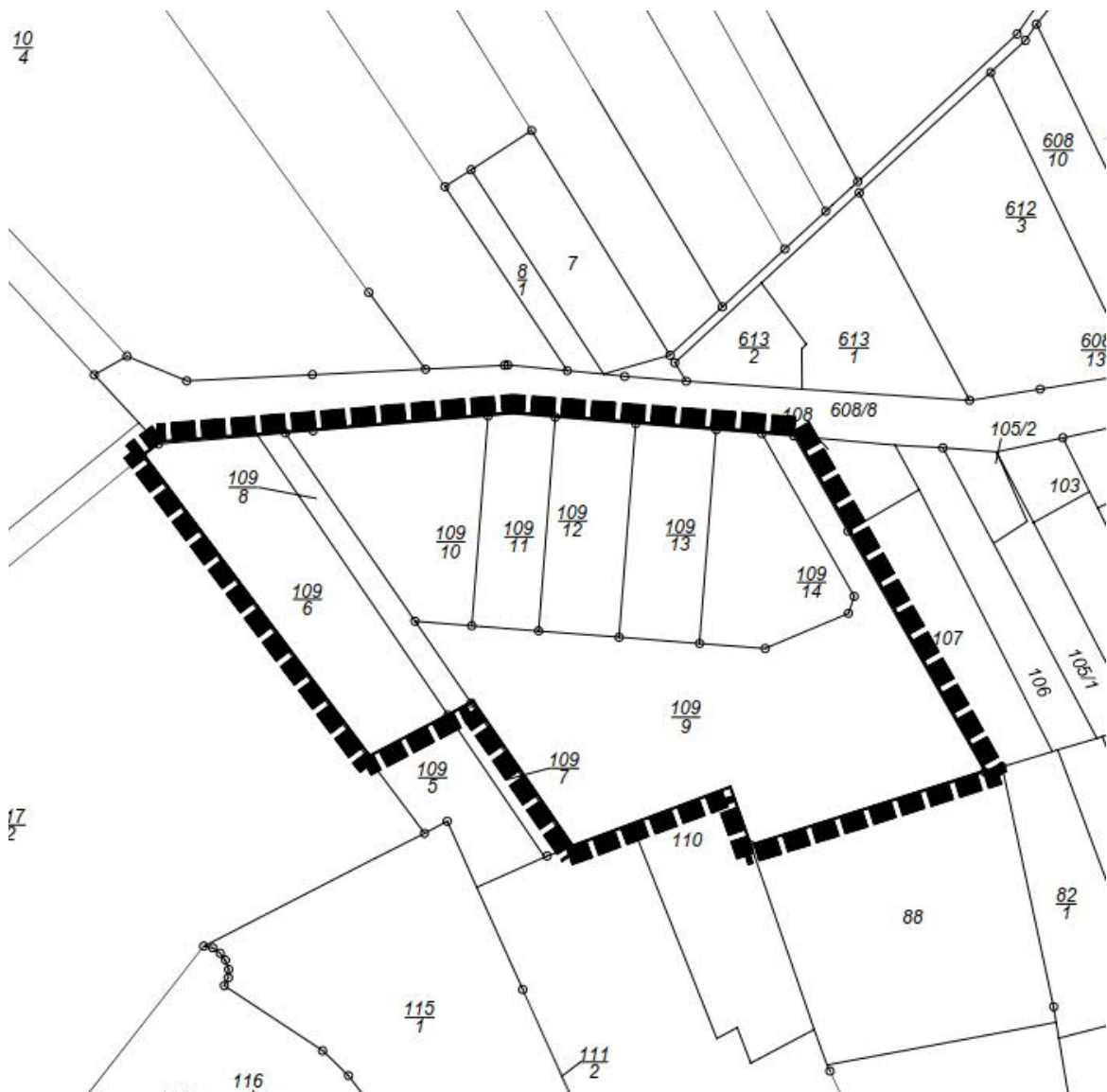
Undenheim

In der VG Rhein-Selz

Bebauungsplan

1. Abschnitt Alter Ortskern

9. Änderung



BEGRÜNDUNG

Stand: 12.12.2025 - GP



INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG ZUR 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.3

1.1	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
	Regionaler Raumordnungsplan RHEINHESSEN-NAHE 2014	4
	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz.....	5
	Flächennutzungsplan FNP 2030	5
1.2	FESTSETZUNGEN DES URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLANES	5
1.3	FESTSETZUNGEN DER 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
1.4	ARTENSCHUTZPRÜFUNG GEMÄß § 44 BNATSCHG	7
1.5	UVP-VORPRÜFUNG.....	8
1.6	VERKEHR	8
1.7	VER- UND ENTSORGUNG	8
1.8	LÄRMSCHUTZ.....	9

2. ANLAGEN

- 2.1 viriditas: Ortsgemeinde Udenheim, Bebauungsplan 'Alter Ortskern 9. Änderung',
Artenschutzrechtliche Beurteilung, Weiler, April 2022
- 2.2 viriditas: Ortsgemeinde Udenheim, Bebauungsplan 'Alter Ortskern 9. Änderung',
Standortbezogene Einzelfallprüfung zur Vorprüfung der UVP-Pflicht des Vorhabens
gemäß § 7 Abs. 1 UVPG, Weiler, April 2022

3. PLANUNTERLAGEN

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| 3.1 Ursprünglicher Bebauungsplan | unmaßstäblich |
| 3.2 Bebauungsplan 9. Änderung | M. 1 : 500 |

1. BEGRÜNDUNG ZUR 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde UNDENHEIM hat beschlossen, den Bebauungsplan 1. ABSCHNITT ALTER ORTSKERN, der am 03.09.1992 als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB) in Kraft getreten ist, zu ändern.

Von der Änderung sind die folgenden Parzellen betroffen:

Flur 1: Flst. 109/6, 109/8, 109/9, 109/10, 109/11, 109/12, 109/13, 109/14



Innerhalb des Geltungsbereichs der 9. Änderung des Bebauungsplanes 1. ABSCHNITT ALTER ORTSKERN in der Ortsgemeinde UNDENHEIM sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hausgruppe sowie von Doppel- und Einzelhäusern und eines weiteren Öffentlichen Parkplatzes für Friedhofsbesucher geschaffen werden. Der Geltungsbereich ist durch den bisherigen Bebauungsplan bereits bebaubar, mit diesem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Nachverdichtung in einer städtebaulich verträglichen Art und Weise geschaffen.

Das Plangebiet liegt am Ende der Bebauung der Storchengasse. Westlich schließt sich der mit einer Mauer eingefriedete, unter Denkmalschutz stehende historische Friedhof mit katholischer Kirche an. Der historische Friedhof ist von der Storchengasse aus erreichbar, ebenso wie der nördlich liegende heutige Friedhof. Für dessen Besucher steht ein kleiner, nicht ausreichender Parkplatz zur Verfügung.

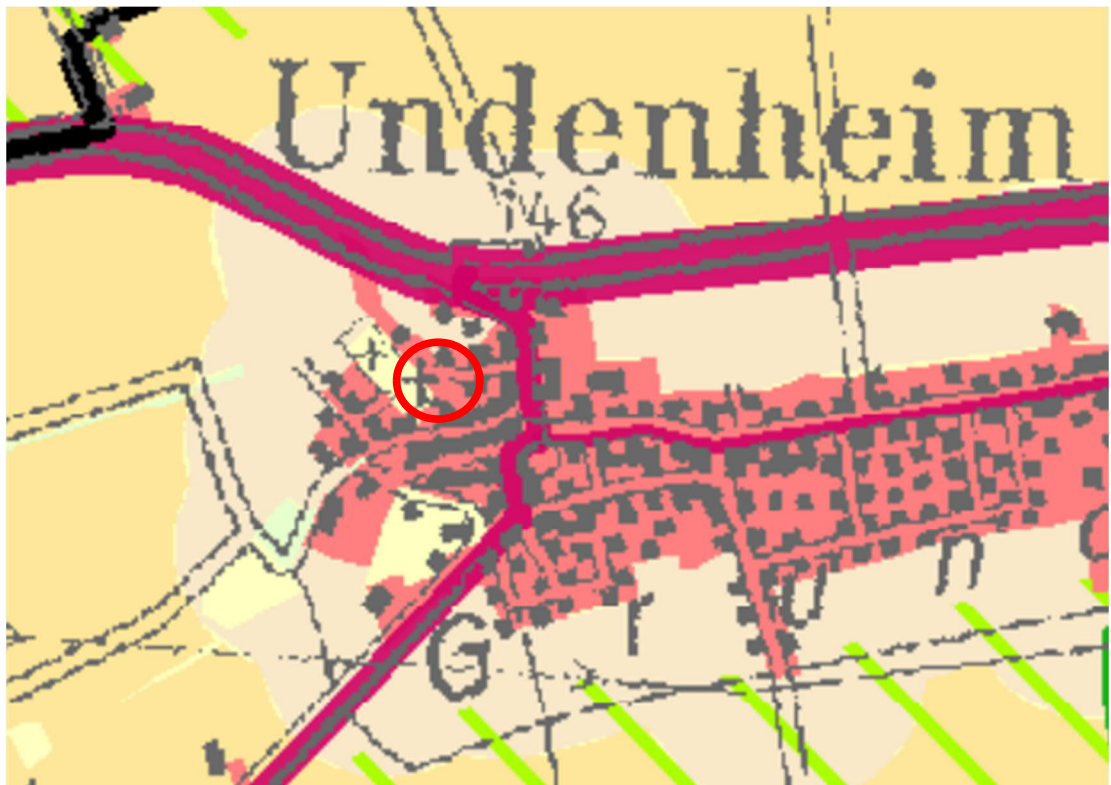
Die Bebauung der Storchengasse ist durch eine geschlossene Bauweise mit kleinen giebel- und traufständigen Wohngebäuden mit einem oder zwei Vollgeschossen und Satteldächern, zumeist mit roter Eindeckung, geprägt. Auf Höhe des Geltungsbereichs der 9. Änderung des Bebauungsplanes weist die Storchengasse eine Breite von etwas über 5 m auf.

1.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Regionaler Raumordnungsplan RHEINHESSEN-NAHE 2014

Der RROP RHEINHESSEN-NAHE 2014, 2. Teilfortschreibung 2022 enthält folgende Vorgaben für die Verbandsgemeinde RHEIN-SELZ und die Ortsgemeinde UNDENHEIM:

- Die VG RHEIN-SELZ liegt in der Verdichtungsrandzone zwischen den Verdichtungsräumen RHEIN-MAIN im Norden (15 km zum Oberzentrum und zur Landeshauptstadt MAINZ) und RHEIN-NECKAR im Süden (25 km zum Mittelzentrum WORMS mit der Teilfunktion eines Oberzentrums).
- Der RROP RHEINHESSEN-NAHE weist UNDENHEIM als Gemeinde mit der Gemeindefunktion E (= Schwerpunkt Eigenentwicklung) aus. Dies bedeutet, dass unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitgestellt, ortsansässige Betriebe gesichert und erweitert, die wohnungsnah Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ermöglicht und die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessert werden sollen.
- Aus dem RROP ergeben sich keine der Planung entgegenstehenden Erfordernisse der Raumordnung.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALTER ORTSKERN 9. ÄNDERUNG ist im RROP als "Siedlungsfläche Wohnen" dargestellt.



Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz

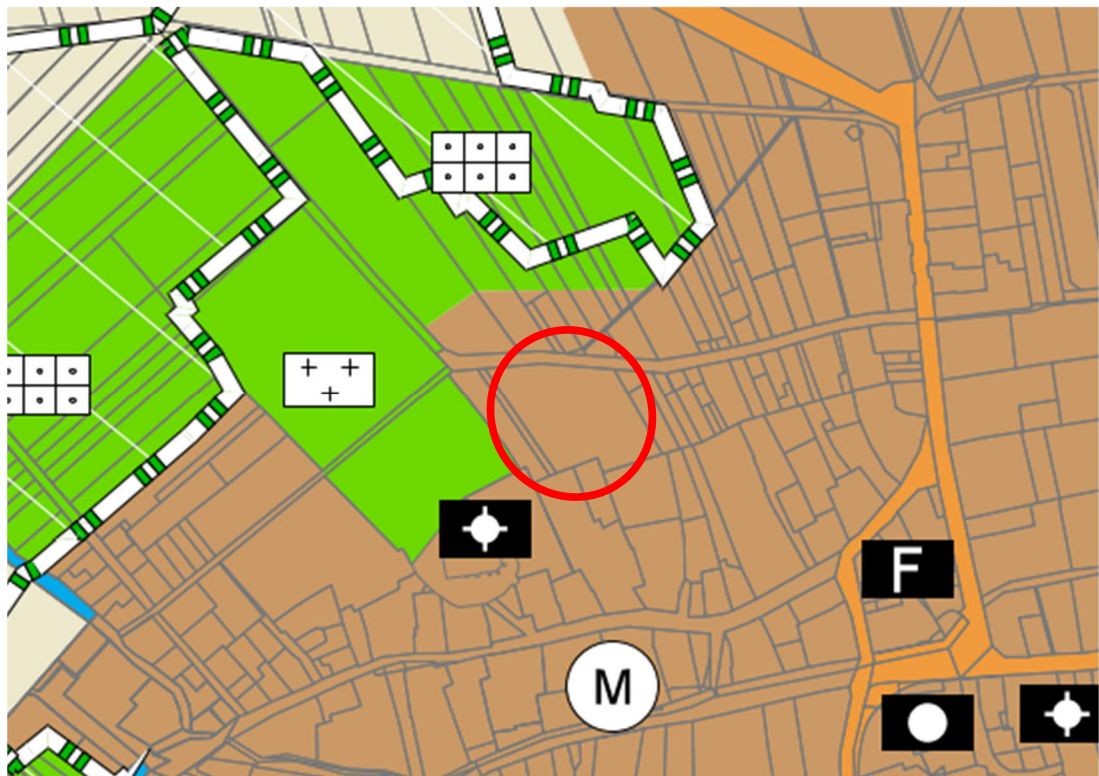
Im 4. Landesentwicklungsplan sind Ziele und Grundsätze der Landesplanung in Rheinland-Pfalz formuliert. Von Bedeutung für diese Planung sind vor allem die Grundsätze G 50 und G 51 zur nachhaltigen Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktion Wohnen. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes durch Nachverdichtung der Bebauung im Bereich der bereits vorhandenen Ortsbebauung entspricht diesen Grundsätzen.

Die Prüfung der Planungsvorgaben macht deutlich, dass die Planung den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Flächennutzungsplan FNP 2030

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als "Gemischte Baufläche" ausgewiesen. In gemischten Bauflächen sind sowohl Wohnnutzungen als auch Gewerbenutzungen zulässig. Eine Ausweisung des Planbereiches als allgemeines Wohngebiet weicht hiervon nur geringfügig ab, da auch hier sowohl Wohnnutzungen als auch nicht störende Gewerbebetriebe möglich sind. Die Planung als WA steht dem Anpassungsgebot nach § 8 BauGB daher nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan kann aber bei nächster Gelegenheit angepasst werden.

Sonstige Fachplanungen, die der angestrebten Bauleitplanung entgegenstehen, liegen nicht vor.



1.2 FESTSETZUNGEN DES URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich der 9. Änderung ist bisher zwar unbebaut, jedoch gemäß ursprünglichem, einfachem Bebauungsplan bebaubar. Als Gebietsqualität ist Dorfgebiet MD ohne Ausnutzungsziffern festgesetzt. Parallel zur Storchengasse ist im Abstand von 5 m zur

Bebauungsplan 1. ABSCHNITT ALTER ORTSKERN – 9. Änderung

Straße ein 15 m tiefes Baufenster ausgewiesen. Im südlichen Gartenbereich ist der Erhalt von Gehölzen sowie eines Baumes nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Für Neuanpflanzungen ist eine Liste mit beispielhaften Gehölzarten angegeben, die mit standortgerechten Gehölzen ergänzt werden kann. Garagen sind auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen wurden nicht getroffen. Die im Bebauungsplan aufgeführten bauordnungsrechtlichen Vorschriften gelten nicht für den Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes. Stattdessen gilt für dort eine vorwiegend den alten Ortskern umfassende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, die auch auf Neubauten anzuwenden ist.

1.3 FESTSETZUNGEN DER 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes 1. ABSCHNITT, ALTER ORTSKERN beinhaltet:

- Ausweisung als allgemeines Wohngebiet, da nur Wohnnutzungen vorgesehen sind. Hierdurch soll sich die zusätzliche Bebauung von der Nutzung in die Umgebung einpassen. Zudem wäre eine stärkere Nutzungsdurchmischung aufgrund der geringen Größe und des angrenzenden Friedhofes potenziell störend.
- Ausweisung eines Baufensters parallel der Storchengasse mit Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Diese soll gewährleisten, dass insgesamt nur eine Hausgruppe und ein Doppelhaus oder insgesamt zwei Doppelhäuser anstelle der derzeit zulässigen durchgehenden Bebauung errichtet werden können. Damit wird ein aufgelockerter Übergang der historisch geschlossenen Bebauung zum Friedhof erreicht. Als GRZ wird für diesen Bereich ein Wert von 0,6 festgesetzt, hierdurch soll eine ortsangemessene Bebauung ermöglicht werden. Um Stellplätze vor den Häusern zu ermöglichen, insbesondere auch deren Zufahrt von der etwa 5 m breiten Storchengasse, wird die Baugrenze mit einem Abstand von 6 m zur Storchengasse festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. II festgesetzt, die max. Firsthöhe wird dementsprechend als absolute Höhe über NN festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass neue Gebäude sich in die bereits bestehende Bebauung einfügen.
- Im bisher nicht überbaubaren Gartenbereich werden zwei weitere Baufenster ausgewiesen, die mit je einem Einzelhaus bebaubar sind. Das östliche Baufenster wird über eine von der Storchengasse abzweigenden Private Verkehrsfläche erschlossen, das westliche Baufenster von einer von der Storchengasse abzweigenden öffentlichen, verkehrsberuhigten Stichstraße. Gegenüber der für das vordere Baufenster festgesetzten GRZ von 0,6 wird diese im inneren Blockbereich auf 0,4 gesetzt, um eine stärkere Durchgrünung in Form von Hausgärten zu erreichen.
- Um einer ortsunüblichen Verdichtung entgegenzuwirken, wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude an der Storchengasse auf 1 sowie im hinteren Bereich auf 2 beschränkt.
- Die öffentliche Stichstraße erschließt gleichzeitig einen einreihigen öffentlichen Parkplatz, der die angespannte Parkplatzsituation im Bereich des Friedhofs entschärfen soll.
- Es wird festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden müssen. Aufgrund der engen Straße soll hiermit sichergestellt werden, dass der ruhende Verkehr vollständig auf den Grundstücken unterkommt und es zu keiner Verschlechterung der Verkehrssituation kommt.
- Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen, um schonend mit dem vorhandenen Bestand umzugehen.

Aufgrund der sensiblen Lage des Plangebietes zwischen der historischen Bebauung der Storchengasse und dem denkmalgeschützten historischen Friedhof behält die Erhaltungs-

Bebauungsplan 1. ABSCHNITT ALTER ORTSKERN – 9. Änderung

und Gestaltungssatzung der Gemeinde Undenheim für den Planbereich weiterhin ihre Gültigkeit.

Ebenfalls ihre Gültigkeit behält die planungsrechtliche Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Pflanzung vom Bäumen + Sträuchern – § 9 (1) Nr. 25a BauGB.

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, wird diese im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2 + 3, Satz 1) BauGB entsprechend. Dies bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Eingriffe im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB von der planerischen Entscheidung als zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Keine Aussage trifft der § 13 a BauGB zur Vermeidung von Eingriffen. Dieser Aspekt ist deshalb auch bei den im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen zu berücksichtigen, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung nach § 1 (6) BauGB einzubeziehen.

1.4 ARTENSCHUTZPRÜFUNG GEMÄß § 44 BNATSCHG

Durch das Büro viriditas wurden 2021 im Zeitraum zwischen Februar und Juli insgesamt neun Begehungen durchgeführt. Hierbei wurden alle im Plangebiet und dessen Randbereichen vorkommenden Strukturen, vor allem die Bäume, untersucht. Zusätzlich wurden im Mai und im August 2021 Biototypenkartierungen des Plangebietes durchgeführt.

Es sind im Plangebiet mehrere potenzielle Quartiere für Fledermäuse vorhanden, jedoch konnten weder aktuelle Nutzungen noch Hinweise auf frühere Nutzungen festgestellt werden. Im Rahmen von Detektorenbegehungen konnte nur die Zwergfledermaus entdeckt werden, diese nutzt das Plangebiet lediglich als Jagdhabitat ohne direkten Bezug zum Boden.

Es konnten verschiedene Vogelarten nachgewiesen werden, die das Gebiet als Bruthabitat nutzen oder nutzen könnten, hierbei handelt es sich jedoch um häufig vorkommende Arten, die auf andere Bruthabitate in direkter räumlicher Nachbarschaft ausweichen können. Verschiedene streng geschützte oder Rote-Liste-Arten wurden nur als Überflieger oder Nahrungsgäste ohne direkten Bezug zum Plangebiet festgestellt, daher besteht für sie keine Betroffenheit.

Das Vorhabensgebiet bietet potenziell gute Lebensbedingungen für die streng geschützte Haselmaus, das Vorkommen und die Betroffenheit der Haselmaus kann allerdings mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Es erfolgten insgesamt fünf Kontrollen aufgehängter Haselmaustubes ohne einen Nachweis, zudem konnten auch sonst keine Fraßspuren oder Freinester nachgewiesen werden.

Auch für die streng geschützte Zauneidechse ist eine potenzielle Eignung von Teilbereichen des Untersuchungsgebietes gegeben, aber auch hier konnten bei vier Begehungen keine Hinweise auf ein Vorkommen nachgewiesen werden. Daher kann ein Vorkommen und eine Betroffenheit streng geschützter Reptilien ausgeschlossen werden.

Mangels adäquater Laichgewässer und nur bedingter Eignung als Landlebensraum ist das Untersuchungsgebiet nicht für streng geschützte Amphibienarten geeignet. Ihr Vorkommen und ihre Betroffenheit können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Auch für lokale streng geschützte Insektenarten können mangels geeigneter Lebensräume

Bebauungsplan 1. ABSCHNITT ALTER ORTSKERN – 9. Änderung

oder zwingend benötigter Futterpflanzen Vorkommen und Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Insgesamt wurde festgestellt, dass das Vorhabensgebiet grundsätzlich über eine gute Habitatsaustattung verfügt, jedoch trotzdem nicht als unverzichtbare Reproduktionsstätte streng bzw. europarechtlich geschützter Arten dient. Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist daher unter Beachtung der folgenden Vorgaben und Empfehlungen möglich:

- Gehölzrodungen haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen
- Vor Fällung von Bäumen sind vorhandene Höhlungen durch einen Fledermauskundler und Ornithologen erneut auf Nutzungsspuren zu überprüfen
- Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen außerhalb der Vogelbrutzeit vor Baubeginn
- Die Beleuchtung sollte möglichst insektenfreundlich angelegt werden
- Ein Ausgleich des geplanten Vorhabens ist nicht erforderlich, wird allerdings trotzdem empfohlen

1.5 UVP-VORPRÜFUNG

Es wurde vom Büro viriditas eine standortbezogene Einzelfallprüfung zur Vorprüfung der UVP-Pflicht des Vorhabens gemäß § 7 Abs. 1 UVPG durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben nicht der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Durch die Planung sind keine besonderen örtlichen Gegebenheiten der relevanten Schutzkriterien betroffen.

1.6 VERKEHR

Durch die geringe Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten ist keine relevante verkehrliche Mehrbelastung der Storchengasse zu erwarten. Auch auf die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge und die Abfallentsorgung hat die Planung keine Auswirkungen.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen, je zwei Stellplätze pro Wohneinheit. So soll sichergestellt werden, dass es nicht zu einem erhöhten Parkdruck und Verkehrsbehinderungen in der Storchengasse kommt.

1.7 VER- UND ENTSORGUNG

Durch die Lage angrenzend an bereits vorhandene Wohnbebauung erfolgt ein Anschluss an die schon vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen der Storchengasse. Die Erschließungs- und Kanalbeiträge für das Grundstück wurden bereits in den 1980er Jahren bezahlt. Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls über die bereits vorhandene Infrastruktur sichergestellt.

Für die Entwässerung ist zu beachten, dass Niederschlagswasser nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden darf. Es wurde bereits eine Einleitgenehmigung durch den Zweckverband Abwasser Rheinhessen erteilt, in der festgelegt ist, dass maximal 2,5 l/s eingeleitet werden dürfen. Das restliche Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Durch diesen bestandskräftigen wasserrechtlichen Bescheid ist eine Festsetzung im Bebauungsplan entbehrlich.

Gemäß dem vom Eigentümer für die Vorhabenplanung erstellten Entwässerungskonzept kann die zur Einhaltung der Einleitmengenbegrenzung auch bei Starkregenereignissen notwendige Regenwasserrückhaltung und -versickerung auf den Baugrundstücken sichergestellt werden, indem z.B. Rigolen mit einem Fassungsvermögen von 52,8 m³ vorgesehen

werden. Da die Einleitmengenbegrenzung bestandskräftig ist und deren Umsetzung durch den Bauherrn im Planvollzug möglich ist, sind weitere Regelungen dazu im Bebauungsplan nicht notwendig.

1.8 LÄRMSCHUTZ

Da sich die Bebauung nach Art und Maß der Nutzung in das Gebiet einfügen wird und als Gebietsqualität Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen wird, ist nicht mit einer relevanten Lärmbelastung zu rechnen. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die Wohnnutzung Auswirkungen auf den benachbarten Friedhof haben könnte.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 12.12.2025
Planungsbüro HENDEL+PARTNER