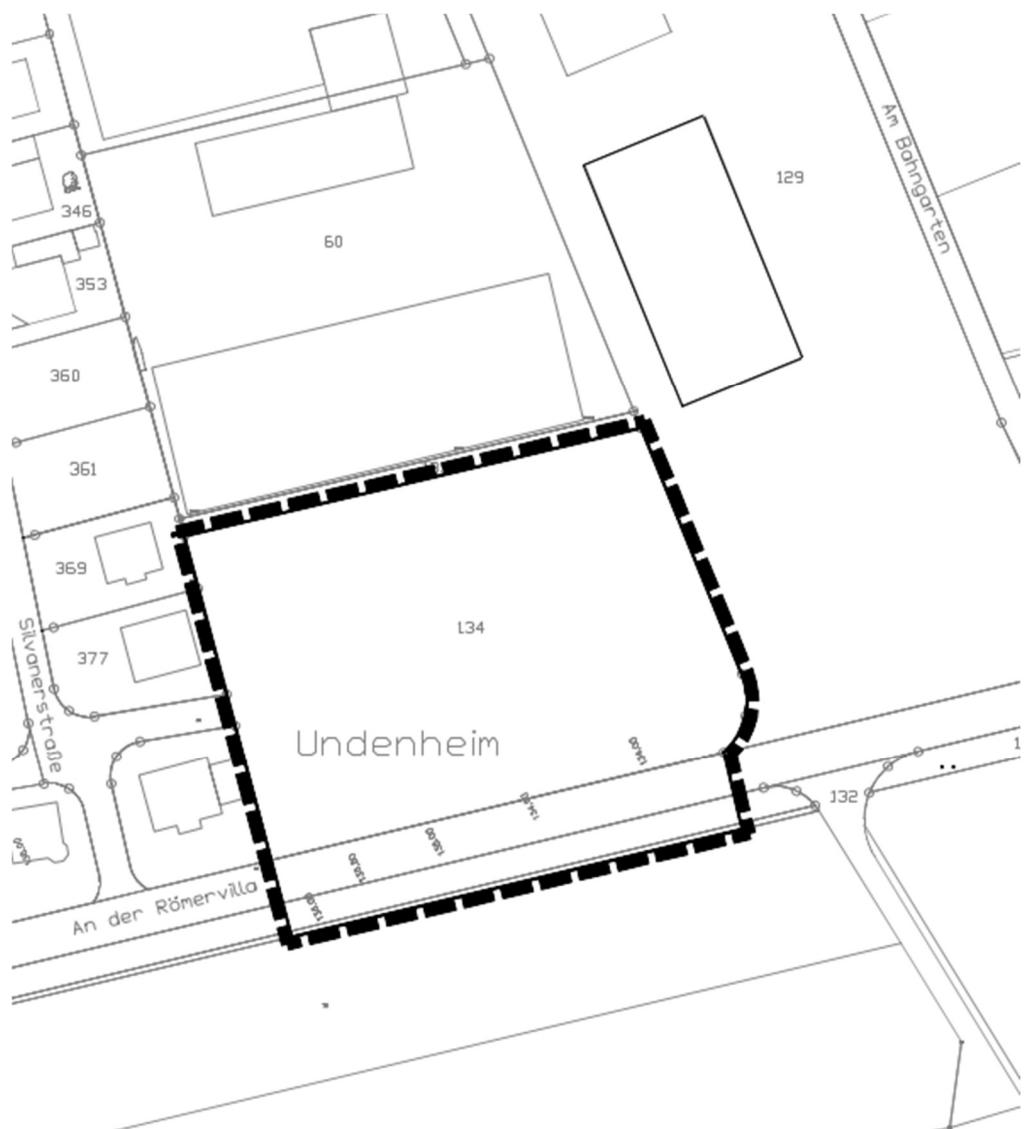




Ortsgemeinde Undenheim in der VG Rhein-Selz

Bebauungsplan Hinterm Bahnhof – 2. BA (RWZ) 1. Änderung



BEGRÜNDUNG

Projekt-Nr.: 01.92/GP

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	4
1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAPHIE.....	4
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	4
1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan RHEINHESSEN-NAHE 2014 zweite Teilfortschreibung.....	4
1.2.2 Flächennutzungsplan FNP 2030	5
1.3 UMGEBUNG + FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	6
1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	6
1.4.1 Städtebauliche Alternativen.....	6
1.4.2 Geplante Flächennutzung	7
1.4.3 Geplante Bebauung	7
1.5 FLÄCHENBILANZ	8
1.6 ERSCHLIESUNG.....	8
1.6.1 Verkehr	8
1.6.2 Versorgung.....	8
1.6.3 Entsorgung.....	9
1.7 IMMISSIONSSCHUTZ	10
1.8 BODENORDNUNG	10
1.9 KOSTEN DER ERSCHLIESUNG + AUSGLEICHSMASSNAHMEN.....	10
2. UMWELT.....	11
2.1 RECHTLICHER / TATSÄCHLICHER BESTAND.....	11
2.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN GEM. § 44 BNATSGHG ..	11
2.3 SCHUTZGUT BODEN	12
2.4 SCHUTZGUT WASSER.....	12
2.5 SCHUTZGUT KLIMA + LUFT	13
2.6 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	13
2.7 SCHUTZGUT MENSCH UND ERHOLUNG	15
2.8 SCHUTZGUT LANDSCHAFT	16
2.9 KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER	16
2.10 NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIEN.....	16
2.11 ZUSAMMENGEFASSTE UMWELTAUSWIRKUNGEN	16
2.12 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	17

2. PLANUNTERLAGEN

- | | |
|---|--------------|
| 2.1 BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN | M. 1 : 1.000 |
| 2.2 AUSSCHNITT URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN | o.M. |

3. ANLAGEN

- 3.1 plan b GbR: Gemeinde Undenheim Bebauungsplan „Hinterm Bahnhof“ 2. BA, Arten-schutzuntersuchung, Bingen, 14.11.2022
- 3.2 plan b GbR: Gemeinde Undenheim Bebauungsplan „Hinterm Bahnhof“ 2. BA, Arten-schutzuntersuchung - Fortschreibung, Bingen, 08.12.2023
- 3.3 Richard Möbus: Gemeinde Undenheim Bebauungsplan „Hinterm Bahnhof“ 2. BA, Er-mittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Planungsfläche, Wiesbaden, 20.08.2024

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Mit der der Bebauungsplanänderung HINTERM BAHNHOF – 2. BA (RWZ, 1. Änderung) wird das nicht umgesetzte Gewerbegebiet der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs in ein Mischgebiet umgewandelt, um einen Übergang zwischen dem Wohngebiet Am Spess und dem Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erstellt.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAPHIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HINTERM BAHNHOF – 2. BA (RWZ) 1. Änderung umfasst in Flur 7 folgende Grundstücke:

Flurstück Nr.: 134, 136 tw., 137 tw. und 138 tw.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5.801 m².

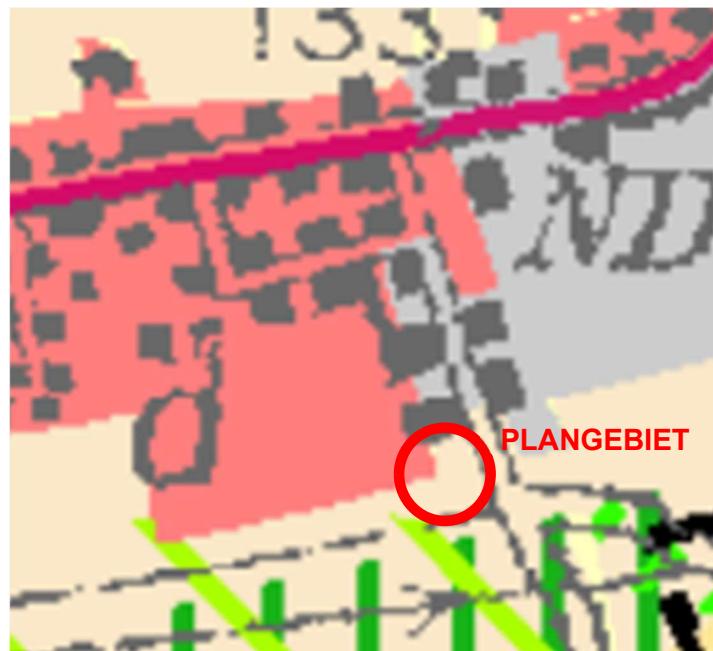
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan RHEINHESSEN-NAHE 2014 zweite Teilfortschreibung

Der RROP RHEINHESSEN-NAHE 2014 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 Teifunktion eines Oberzentrums).
- Der RROP RHEINHESSEN-NAHE weist UNDENHEIM mit der Gemeindefunktion Schwerpunkt Eigenentwicklung (E) aus. Dies bedeutet, dass die Gemeinden unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes u. a. Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen sollen (G 13).

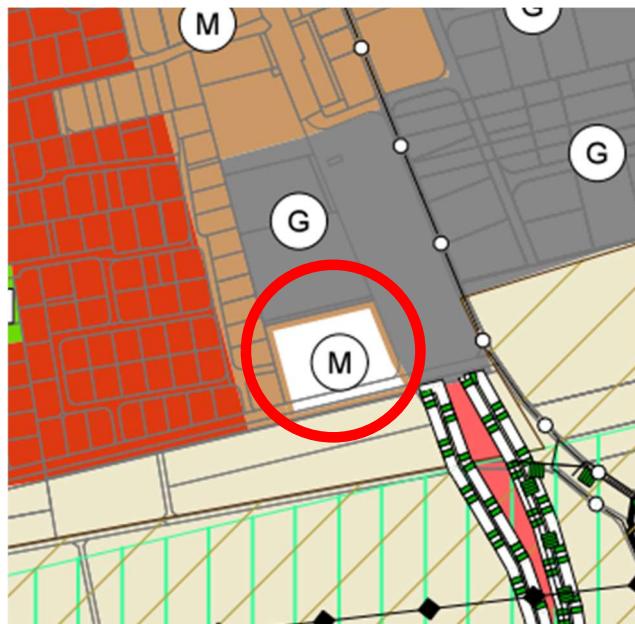
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HINTERM BAHNHOF – 2. BA (RWZ) 1. Änderung liegt nach den Darstellungen des RROP 2014 zweite Teilfortschreibung in einer „sonstigen Landwirtschaftsfläche“, in der eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist. Dies bedeutet, dass die vorliegende Planung den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.



Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 zweite Teilstreifung –
Ausschnitt Undenheim (ohne Maßstab)

1.2.2 Flächennutzungsplan FNP 2030

Im Flächennutzungsplan 2030 der VG Rhein-Selz ist das geplante Baugebiet als „Gemischte Baufläche – Planung“ dargestellt.



Flächennutzungsplan 2030 – Ausschnitt Undenheim (ohne Maßstab)

Damit stimmt die Ausweisung des Bebauungsplanes mit der Darstellung des aktuell wirkenden Flächennutzungsplanes überein.

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

1.3 UMGEBUNG + FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Bebauungsplan HINTERM BAHNHOF – 2. BA (RWZ) 1. Änderung grenzt an den südöstlichen Ortsrand an und schafft in Kombination mit dem sich östlich in Planung befindlichen Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof – 5. BA eine Arondierung. Den derzeitigen Ortsrand bildet westlich der Planungsfläche das Wohnaugebiet am Spess. Nördlich und östlich grenzen die ehemaligen Flächen der Raiffeisen Waren-Zentrale (RWZ) an. Südlich befinden sich Ackerflächen.

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs liegt derzeit brach.

Der rechtskräftige Bebauungsplan HINTERM BAHNHOF – 2. BA (RWZ) weist die Fläche aktuell zum größten Teil als Gewerbefläche aus. Im Westen und Süden, angrenzend an die Straße „An der Römervilla“ ist ein 5 m breiter Streifen als nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Der Bebauungsplan HINTERM BAHNHOF – 2. BA (RWZ) 1. Änderung mit Umweltbericht schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung der für die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde UNDENHEIM benötigten Baugrundstücke für Mischgebiete. Es gewährleistet damit einen nutzungsverträglichen Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe.

Vorgesehen sind:

- Ausweisung eines MISCHGEBIETSSTREIFENS als Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe
- Private Grünfläche mit Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen als visuelle Abschirmung zum nördlich gelegenen Gewerbebetrieb
- notwendige Erschließungsflächen inklusive Pflegeweg südlich der Ortsrandeingrünung
- Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung zum südlichen Ortsrand

Ebenso sind im Mischgebiet die gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 + 8 BauNVO im MI zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da aufgrund der Lage und der verkehrlichen Anbindung keine Eignung für diese Nutzungen besteht.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straße „An der Römervilla“, welche südlich des Plangebietes verläuft. Von dort wird die Erschließungsstraße im Bogen durch das Gebiet geführt und schließt an die „Silvanerstraße“ bzw. den „Burgring“ westlich des Geltungsbereiches an.

1.4.1 Städtebauliche Alternativen

Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen einschließlich des Orts- und Landschaftsbildes ergeben sich zu der vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Alternativen. Das Plangebiet ist aktuell eine Brachfläche. Die anliegenden Grundstücke wurden bzw. werden zu Wohnbau- und Gewerbegebäuden entwickelt. Bei nicht Durchführung der Änderung, würde der ursprüngliche Bebauungsplan seine Gültigkeit beibehalten. In diesem ist hier ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Wohngebietes könnte es hier zu Nutzungskonflikten kommen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus städtebaulicher Sicht wünschenswert.

1.4.2 Geplante Flächennutzung

Das Baugebiet wird entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan fast vollständig als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Norden wird eine Private Grünfläche in Form einer Heckenstruktur festgesetzt, um das Mischgebiet von der bestehenden Gewerbefläche abzugrenzen. Südlich der Straße „An der Römervilla“ wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, welche als Ortsrandeingrünung dienen soll. Diese ist bereits hergestellt und mit Bäumen bepflanzt.

Zur Sicherstellung von nicht störenden Nutzungen im Mischgebiet wird von den Ausschlussmöglichkeiten des § 1 (5) + (6) BauNVO Gebrauch gemacht.

1.4.3 Geplante Bebauung

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosszahlen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landesflegerischen Maßnahmen für die Begrünung des Plangebietes und der Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur freien Landschaft fest. Dazu gehört auch die Bereitstellung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Versickerung des im Baugebiet anfallenden überschüssigen Niederschlagswassers.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen, Baulinien und Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Um nicht nur mit, sondern auch innerhalb des Baugebietes einen Übergang zu schaffen, wurde die Fläche in drei Mischgebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen unterteilt. Dabei wird sich im MI1 und MI2 an den Festsetzungen der westlich anschließenden Wohnbaugebiete AM SPESS orientiert und im MI3 an das östlich liegende Gewerbegebiet HINTERM BAHNHOF – 4. BA.

Aufgrund der Höhensituation der Erschließungsstraße, bedingt durch die vorhandenen Entwässerungsanlagen, sind Baulinien festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass der Höhenbezugspunkt für die Fußbodenoberkante Erdgeschoss sich an der Höhenlage der Erschließungsstraße orientiert. Da die Erschließungsstraße zum Anschlusspunkt an die Straße An der Römervilla abgesenkt werden muss, muss dieser Bezugspunkt so weit nördlich wie möglich liegen.

Mittels der Privaten Grünfläche im Norden des Gebietes wird eine Abschirmung zur nördlich angrenzenden Gewerbefläche geschaffen.

Durch die Festsetzung von Anbaulasten auf Doppelhausgrundstücken wird vermieden, dass auf dem Nachbargrundstück trotz einer bereits an der Grenze errichteten Doppelhaushälfte ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird.

1.5 FLÄCHENBILANZ

Aus dem Entwurf zum Bebauungsplan HINTERM BAHNHOF – 2. BA (RWZ) 1. Änderung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Mischgebiet	3.855 m ²	66,5 %
Private Grünfläche	401 m ²	6,9 %
Öffentliche Grünflächen	395 m ²	6,8 %
Öffentliche Erschließung	1.150 m ²	19,8 %
GESAMTSUMME	5.801 m²	100,00%

1.6 ERSCHLIESSUNG

1.6.1 Verkehr

Das Baugebiet HINTERM BAHNHOF – 2. BA (RWZ) 1. Änderung wird über die Verlängerung des Burgunderrings nach Osten erschlossen. Diese führt im Bogen durch das Baugebiet und schließt dann im Süden an die bestehende Straße „An der Römersvilla“ an.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der öffentlichen Straße nicht vorgesehen, sie sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

1.6.2 Versorgung

Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt. Zuständig hierfür ist das Elektrizitätswerk Rheinhessen mit Sitz in Worms.

Die weiteren Versorgungsträger des Plangebietes sind die WASSERVERSORGUNG RHEINHESSEN, die DEUTSCHE TELEKOM, die KABELCOM RHEINHESSEN GmbH und das EWR.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Verlegung der Versorgungsleitungen rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt.

Innerhalb der öffentlichen Wege und Straßen stehen ausreichende Trassenräume für die Versorgungsleitungen zur Verfügung, wobei geplante Baumpflanzungen die notwendigen Sicherheitsabstände zu den Leitungstrassen einhalten. Falls dies in Einzelfällen nicht möglich ist, werden mit den zuständigen Versorgungsträgern einvernehmliche Schutzmaßnahmen abgestimmt.

Die technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sowie § 7 LBauO werden bei der Erschließungsplanung beachtet.

1.6.3 Entsorgung

Entwässerung

Für die Abwasserentsorgung ist eine getrennte Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser vorgesehen.

Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser werden über getrennte Kanäle an die Entwässerungsleitungen des Baugebietes Am Spess, „Silvanerstraße“ und „Burgunderring“, eingeleitet. Die Erschließungsstraße wird zur Kreuzung dieser beiden Straßen hin abschüssig errichtet.



Vorentwurf Kanalplanung (Eigene Darstellung)

Die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke erfolgt ausschließlich über eine private Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück wie in den bisherigen Bauabschnitten. Bei einer Muldenversickerung beträgt die Größe 10,3 m² Sohlfläche der Mulde pro 100 m² versiegelte Fläche. Die Muldentiefe darf max. 30 cm sein. Eine Zisterne oder Stauraumkanal darf lediglich zusätzlich hergestellt werden, wenn dies vom Grundstückseigentümer z.B. für die Brauchwassernutzung gewünscht wird.

Das erforderliche und geeignete Entwässerungskonzept wird mit dem Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen und der SGD Süd abgestimmt. Dies betrifft auch die Planung des Regenwasserkanals sowie die Straßenhöhe und Entwässerung des Straßenabschnittes zur Straße „An der Römervilla“. Die Inhalte des Entwässerungskonzeptes werden auf Ebene der Erschließungsplanung umgesetzt.

Abfallentsorgung

Abfälle werden ordnungsgemäß durch die Entsorgungsbetriebe entsorgt. Die Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 5,50 m hergestellt, welche für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen ausreicht.

1.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Auf Anregung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen in ihrer Stellungnahme vom 27.06.2023 wurde ein Schallgutachten eingeholt, welches die Schalleinwirkungen in der Planungsfläche ermittelt und beurteilt. Die Ausarbeitung vom 20.08.2024 (Dipl.-Ing. Richard Möbus, Sachverständiger für Schallschutz, Wiesbaden) untersucht insbesondere die Auswirkungen der benachbarten Betriebe wie Baustoffhandel, Metallbau, Zimmerei und Busbahnhof mit teilweise nicht unerheblichen Schallemissionen.

Im Gutachten sind die am Rand der Planungsfläche einwirkenden Schallimmissionen als Beurteilungs- und Spitzenpegel für die einzelnen Betriebe und die Summe der Betriebe dargestellt. Grundlage für die Ermittlungen sind die Voraussetzungen, die in den Abschnitten 5.7, 9.5 und 12 des Gutachtens beschrieben sind. Demnach ist ein Tor vor dem Zerkleinerer der Zimmerei erforderlich und das Verschieben der Schotterabfüllung des Baustoffhandels, verbunden mit einer Auskleidung des dazu verwendeten Trichters. Die Betriebsinhaber sind grundsätzlich bereit, die Maßnahmen umzusetzen. Maßnahmen an den Schallquellen außerhalb des Plangebietes können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Deren Umsetzung muss durch anderweitige Vereinbarungen sichergestellt werden.

Nach Abgleich mit den Anforderungen der TA Lärm werden die Immissionsrichtwerte durch die Schalleinwirkungen aller Betriebe im 1. OG und im Dachgeschoss der Nordfassaden der nördlichsten Baureihe in der Tagzeit geringfügig um 1 bis 2 dB(A) überschritten. In der Nachtzeit wird der Richtwert eingehalten. Auch an allen weiteren möglichen Baureihen südlich davon werden die Anforderungen der TA Lärm eingehalten. Auch die kurzzeitig einwirkenden Spitzenpegel erfüllen an allen Immissionsorten tags und nachts die Kriterien der TA Lärm.

Um den geringfügigen Überschreitungen an den Nordfassaden der nördlichen Baureihe zu begegnen, werden im Bebauungsplan ergänzende Festsetzungen getroffen. Demnach dürfen in den Nordfassaden des 1. Obergeschosses und des Dachgeschosses der nördlichen Baureihe keine offenen Fenster von Aufenthaltsräumen liegen. Dies betrifft Wohn- und Schlafräume, auch Kinderzimmer, größere Wohnküchen sowie Büroräume.

1.8 BODENORDNUNG

Für die Neuordnung der Grundstücke einschließlich der Erschließungsflächen wird eine Teilungsvermessung durchgeführt.

1.9 KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG + AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Gemeinde UNDENHEIM als alleinige Grundstückseigentümerin zeichnet für die Erschließung des Baugebiets verantwortlich.

Die Leitungen für Trinkwasser, Elektrizität, Telefon und Breitbandkabel werden von den zuständigen Versorgungsträgern verlegt, die ihre Anschlussbeiträge direkt bei den Anliegern erheben.

2. UMWELT

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen. Hierzu wird auf der Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Hierbei ist die Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB anzuwenden. Gemäß § 1 a (3) BauGB wird die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (= Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in den Umweltbericht integriert.

2.1 RECHTLICHER / TATSÄCHLICHER BESTAND

Der rechtliche Bestand wird in dem ursprünglichen Bebauungsplan (rechtskräftig seit: 22.06.2006) wie folgt festgesetzt:

Es ist eine Gewerbegebietsfläche (GE) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und maximal zwei zulässigen Geschossen ausgewiesen. Eingefasst wird das Gewerbegebiet im Westen und im Süden von einer „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Diese wird durch folgende Festsetzungen genauer definiert:

- Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2m².
- Es dürfen nicht mehr als 3 Pflanzen einer Art zusammen gepflanzt werden.
- Der Mindestanteil mittel/ großkroniger Bäume beträgt 1%.

In der westlichen Vegetationsfläche wird dies noch durch die Anpflanzung von 6 Bäumen ergänzt.

Südlich grenzt die Straße „An der Römervilla“ und eine öffentliche Grünfläche, sowie der dazugehörige Bewirtschaftungsweg an das Mischgebiet an, diese bilden die Grenze des Geltungsbereichs.

Der tatsächliche Bestand ist zurzeit eine brachliegende Ackerfläche mit einer artenreichen Grünlandeinsaat, die Straße „An der Römervilla“ und eine Ortsrandeingrünung mit sieben Lindenhochstämmen.

Für die weitere Bewertung der Schutzwerte gilt der rechtliche Bestand, unter Berücksichtigung eventueller Lebensräume für Pflanzen und Tiere auf der brachliegenden Ackerfläche.

2.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN gem. § 44 BNatSchG

Um abschätzen zu können, ob eine Umsetzung des Vorhabens gegen die sog. 4 „Zugriffsverbote“ verstößen würde, die in § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG geregelt sind, wurde eine Artenschutzuntersuchung durch das Büro plan b GbR durchgeführt. Das Plangebiet und seine nähere Umgebung wurden am 29.09.2022, 29.06.2023, 16.07.2023 und a, 24.08.2023 im Rahmen von Begehungen und am 07.09.2023 im Rahmen einer Nachtbegehung auf das Vorkommen geschützter Arten untersucht.

Die erfassten Arten werden in den Kapitel Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgezählt, sowie die erforderlichen Schutzmaßnahmen, die ergriffen werden müssen, um ein Verstoß gegen §44 BNatSchG zu vermeiden.

2.3 SCHUTZGUT BODEN

Das vorliegende Bodengutachten vom 4. Mai 2004 kommt zu dem Ergebnis, dass bis in größere Tiefen gering tragfähige Böden in Form von Lößlehm (tonige Schluffe) und schluffigen Sanden anstehen. Die schluffigen Böden weisen ein mittleres Filter- und Puffer-/ Sorptionsvermögen auf, sowie eine gute Wasserspeicher- und regelfähigkeit. Der gewachsene Boden wird der Kategorie Z1.1 nach Laga-Richtlinie zugeordnet.

Im rechtlichen Bestand dürfen 80 Prozent der Fläche überbaut werden. Der Rest der Fläche abzüglich der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist Freifläche. Diese ist begrünt oder im Falle einer Zufahrt oder eines Stellplatzes wasserdurchlässig herzustellen.

Bewertung:

Dies bedeutet, dass im rechtlichen Bestand wenig natürlicher Boden vorhanden ist.

Prognose:

Das Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 beziehungsweise 0,6 und der Versiegelung der geplanten Straße weist eine geringere Versiegelung auf. Jedoch kommen noch teilversiegelte Stellplätze hinzu. Die Summe der teil- und vollversiegelten Flächen ist immer noch geringer als die überbaubare Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Grundsätzlich sollte bei dem Umgang mit dem Boden auf folgendes geachtet werden:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei PKW-Stellplätzen zum Erhalt der Bodenfunktionen für den Wasserkreislauf.

2.4 SCHUTZGUT WASSER

OBERFLÄCHENGEWÄSSER sind von der Planung nicht betroffen.

Bei den bisher durchgeföhrten Bodenuntersuchungen wurde bis zu einer Tiefe von 3,50 m kein Grundwasser festgestellt. Aufgrund der gleichzeitig geringen Niederschlagsmenge ist die Region großräumig als Grundwassermangelgebiet einzustufen.

Bewertung:

Die GRZ von 0,8 im ursprünglichen Bebauungsplan stellt für die Grundwasserneubildung eine ungünstige Voraussetzung dar, denn die Versiegelung der Flächen führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und verringter Grundwasserneubildung. Ebenso führen die baubedingten Bodenverdichtungen zu schlechterer Bodeninfiltration.

Prognose:

Mit der geringeren GRZ von 0,3 beziehungsweise 0,6 schafft die Änderung des Bebauungsplans eine deutlich günstigere Grundlage für die Grundwasserneubildung und damit für das Schutzgut Wasser.

Überschüssiges Niederschlagswasser (sowie nicht versickertes Niederschlagswasser der befestigten Flächen) wird grundsätzlich versickert. Die zusätzliche Herstellung von

Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser der Dachflächen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Diese Maßnahmen reduzieren die negativen Auswirkungen der Bebauung und Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt. Gleichzeitig schont die Brauchwassernutzung die Grundwasserbestände.

Es liegt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzbutes Wasser vor.

2.5 SCHUTZGUT KLIMA + LUFT

REGIONALKLIMATISCH ist Undenheim dem Mainzer Becken mit seinen milden Wintern und trockenen Sommern zuzuordnen. So liegt die mittlere Jahrestemperatur bei 9,5 - 10° C und die mittlere Jahresniederschlagsmenge bei 500 - 550 mm. Ein Niederschlagsmaximum wird durch gewitterliche, erosionsfördernde Starkregenfälle im Hochsommer erreicht.

LOKALKLIMATISCH: Das Gebiet im rechtlichen Bestand speichert auf Grund des hohen Versiegelungsgrads Wärme und weist eine geringe Evapotranspirationsleistung auf.

BIOKLIMATISCH: Das Klima in Rheinhessen wird als stark belastend eingestuft, insbesondere aufgrund seiner hohen sommerlichen Wärme- und Schwülebelastung bei gleichzeitig seltenen Kältereizen. Ursache hierfür ist der nur geringe Luftaustausch zwischen dem Rheintal und dem westlich angrenzenden Rheinhessischen Hügelland mit häufiger Bildung von Inversionswetterlagen.

Bewertung:

Der hohe Bebauungsanteil wirkt sich negativ auf das Lokalklima aus. Der rechtliche Baumbestand ist schützenswert beziehungsweise in anderer Ausprägung anzulegen.

Prognose:

Die geringere Versiegelung wird sich positiv auf das Lokalklima auswirken, aber die theoretische Rodung der rechtlich bestehenden Bepflanzung insbesondere die theoretische Rodung der Bäume, muss durch private und öffentliche Grünflächen ausgeglichen werden. Die Begrünung soll mit Hilfe von Festsetzungen gesichert werden.

Die Änderung des Bebauungsplans kann als positive Veränderung für das Lokalklima gewertet werden.

2.6 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

In dem Geltungsbereich liegen keine schützenswerten Biotope nach §30 BNatSchG und auch kein FFH-Schutzgebiet vor.

TATSÄCHLICHER BESTAND: Im Rahmen der Artenschutzuntersuchung (Büro plan b Gbr, Bericht vom 10.11.2022) wurde ermittelt, dass die artenreiche Grünlandeinsaat am Grabenbereich im Süden des Gebietes bei einer regulären Bestandsaufnahme vor dem ersten Schnitt in der Vegetationszeit voraussichtlich die Bedingungen für eine Einstufung in den Lebensraumtyp 6510 nach FFH-Richtlinie erfüllt, diese Annahme wurde durch den Bericht vom 08.12.2023 bestätigt.

Die brachliegende Ackerfläche wird von keinen schützenswerten Pflanzen besiedelt.

Feldhamster konnten bei einer Begehung im Oktober 2022 sowie auch bei den Begehungen im Juni, Juli sowie August 2023 nicht vorgefunden werden.

Folgende Vogelarten kommen im Geltungsbereich vor:

- Rotmilan als Nahrungsgast
- Turmfalke als Nahrungsgast
- Amsel als Brutvogel
- Kohlmeise als möglicher Brutvogel
- Hausrotschwanz als möglicher Brutvogel
- Türkentaube als möglicher Brutvogel
- Ringeltaube als möglicher Brutvogel
- Stieglitz als Nahrungsgast
- Haussperling als Brutvogel
- Eulen/ Käuze als Nahrungsgast

Folgende Säugetiere kommen im Geltungsbereich vor:

- Zwergfledermaus als Nahrungsgast
- Mückenfledermaus als Nahrungsgast
- Rauhautfledermaus als Nahrungsgast

Folgende weitere Tiere kommen mit hoher Wahrscheinlichkeit im Geltungsbereich vor:

- Zauneidechse als Reproduktionsvorkommen
- Blindschleiche

RECHTLICHER BESTAND: Die verschiedenen Stockwerke der festgesetzten Bäume bilden eine Vielzahl unterschiedlicher Habitate. Neben dem Stamm mit seinen Ritzen und Spalten ist vor allem der Kronenraum Lebensraum zahlreicher Tiere. Beispielhaft genannt seien Vögel, denen Bäume als Nist- und Nahrungsstätte, aber auch als An-sitz- und Singwarte dienen. Eine analoge Bedeutung weisen Bäume für Insekten auf, die wiederum Nahrung für insektenfressende Vögel sind.

Bewertung:

Der rechtliche Bestand hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tier und Pflanze.

Jedoch bietet der tatsächliche Bestand einigen Tieren Nahrungsgrundlage und Lebensraum.

Prognose:

Zum Schutz der Tiere müssen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Bei der Errichtung von Gebäuden auf Wohnbaugrundstücken werden künstliche Nester für Gebäudebrüter verbaut. Je Gewerbegrundstück wird eine Nisthilfe „Sperlingskolonie“ und zwei Nisthilfen für Hausrotschwanz und weitere Halbhöhlen/Nischenbrüter aufgehängt. Die Nisthilfen können alternativ an der vorhandenen Halle auf Grundstück 60 angebracht werden.
- Anbringung von drei Fledermaushöhlen an der vorhandenen Halle auf Grundstück 60.
- Für die private Grünfläche (PG) im Norden der Planungsfläche sind während der Bauphase geeignete Maßnahmen gegen unbeabsichtigte, baubedingte Beeinträchtigungen zu treffen. Diese ist nachfolgend extensiv zu pflegen. Mit diesen Maßnahmen kann dem Reptilienschutz im Projekt Rechnung getragen werden.

Durch das Durchführen der beschriebenen Maßnahmen wird ein Verstoß gegen die Verbote nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Zum Schutz der Pflanzen müssen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Die Allee an der Römervilla muss während der Bauphase durch Aufstellung von Bauzäunen oder durch Einzelbaum-Anfahrschutz gesichert werden.

Weitere Ziele:

- Beachtung der Anforderungen des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG. Dies beinhaltet für den Zeitpunkt der Flächenerschließung die Festlegung von Bauzeitenfenster außerhalb der Brutzeit und Winterruhe. Ein günstiger Zeitpunkt für eine Erschließung der Fläche könnte deshalb der Beginn der Vegetationsperiode Ende April oder deren Ende im September und Oktober sein. Außerhalb dieser Zeiträume wäre eine Baufeldfreigabe durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.
- Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf der Öffentlichen Grünfläche.
- Verzicht auf (weitgehend) vegetationslose „Schottergärten“.
- Verzicht auf den Einsatz von Bioziden und Mineraldüngern.

Die Änderung des Bebauungsplans bringt keine erhebliche Beeinträchtigung für Pflanzen und Tiere mit sich.

2.7 SCHUTZGUT MENSCH UND ERHOLUNG

Es liegt ein Lärmgutachten vom 20.08.2024 vor, welches die die Schalleinwirkungen in der Planungsfläche ermittelt und beurteilt. Dieses untersucht auch die in der Nachbarschaft befindlichen Betriebe (Baustoffhandel, Zimmerei, Metallbau, Busbahnhof) mit teilweise nicht unerheblichen Schallemissionen.

Als Ergebnis der Berechnungen werden durch die Betriebsgeräusche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb der Tagzeit nur an den beiden oberen Geschossen (1. OG und DG) der nördlichen Baureihe um maximal 2 dB(A) überschritten. An allen anderen Gebäuden und im Erdgeschoss sowie in der Nachtzeit werden die Richtwerte eingehalten werden.

Im betreffenden Gutachten sind Maßnahmen zum Schallschutz beschrieben, mit denen insgesamt die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Dazu ist ein Tor vor dem Zerkleinerer der Zimmerei erforderlich und das Verschieben der Schotterabfüllung des Baustoffhandels, verbunden mit einer Auskleidung des dazu verwendeten Trichters.

In der Planungsfläche dürfen in den beiden oberen Geschossen der nördlichen Baureihe keine offenen Fenster von Aufenthaltsräumen sein. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte getroffen.

Bewertung:

Der Bestand hat keine Bedeutung für die Naherholung.

Prognose:

Um ein angenehmes Wohnumfeld zu schaffen, wird eine private Grünfläche an der nördlichen Grenze des Bebauungsplans festgesetzt mit dem Ziel, dass eine Abschirmung zu der gewerblichen Nutzung erfolgt. Diese hat keine Auswirkung auf die Lärmbelastung, sie dient lediglich der optischen Abgrenzung.

2.8 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die Landschaft ist Teil des mittleren Selzbeckens. In diesem Bereich ist die landwirtschaftliche Nutzung begünstigt, weswegen sie in großen Teilen waldfrei ist. Die Landschaft ist monostrukturrell geprägt. Die landwirtschaftliche Nutzung grenzt im Süden des Geltungsbereichs direkt an die Ortsrandbegrünung an.

Bewertung:

Das Gewerbegebiet würde das Landschaftsbild beeinträchtigen, es wurden in dem ursprünglichen Bebauungsplan aber Festsetzungen getroffen, um den Eingriff zu minimieren, zum Beispiel durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung.

Prognose:

Durch die Ausweisung eines Mischgebiets wird im Vergleich zur ursprünglich geplanten Gewerbebebauung ein sanfterer Übergang von der Ortsbebauung zur freien Landschaft geschaffen. Die Ortsrandeingrünung im Süden muss jedoch erhalten bleiben, damit ein einheitlicher Abschluss am Ortsrand besteht.

2.9 KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER

Im Plangebiet sind keine Schutz- oder erhaltenswerte Kulturdenkmale im Sinne § 2 (1) Denkmalschutzgesetz vorhanden. Sollten bei der Baumaßnahme bisher unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unmittelbar bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde aufzuzeigen.

2.10 NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIEN

Bei Neu- und Erweiterungsbauten sind die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen und die Nutzung anderer regenerativen Energien ausdrücklich zulässig und wünschenswert.

2.11 ZUSAMMENGEFASSTE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Bei der Änderung des Bebauungsplans wird ein ursprünglich geplantes Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt. Dies ist aus Betrachtung der Umweltperspektive erstrebenswert.

Die einzigen Verluste sind die festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie die festgesetzten Bäume. Diese müssen in Form von privaten Grünflächen ausgeglichen werden. Die Ortsrandeingrünung wird beibehalten, deswegen ist kein Verlust im Sinne des Umweltschutzes zu vermerken.

2.12 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Biotoptyp	Bezeichnung	Wert (BW/m ²)	Fläche (m ²)		BW	
			vorher	nachher		
HN 1	Gebäude	0	3282	1751	0	0
HJ 1	sonstige Grünflächen, strukturarm	7	821	1228	5750	8595
HJ1	Einfassung des Gebiets, strukturreich	11	630	401	6930	4411
HV 3	Stellplätze teilbefestigt	2	0	876	0	1751
VA 0	Verkehrsstraße	0	593	1070	0	0
HC 3	Straßenrand mit artenarmer Krautschicht	7	395	395	2765	2765
VB1	Grasweg (Pflegeweg)	9	79	79	711	711
	Summe	5800	5800	16156	18234	
Zusatzbewertung						
BF 3a	Einzelbaum überwiegend autochtonen Arten mittlere Ausprägung Stu. 20	15	13 Stk.	6 Stk.	3900	1800
BF 3a	Einzelbaum überwiegend autochtonen Arten junge Ausprägung Stu. 13	11	0 Stk	6 Stk.	0	858
			Summe	20056	20892	
			Differenz			836

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich eine Aufwertung des Geltungsbereiches und ein Positivsaldo von 836 Wertpunkten, die für künftige Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden können.

Wiesbaden, den 12.06.2025
Planungsbüro HENDEL+PARTNER

BT-0192_GP

2.2 Ausschnitt ursprünglicher Bebauungsplan o.M.

