

# **GEMEINDE WINTERSHEIM**

in der VG Rhein-Selz

## **Bebauungsplan AUF DEM GROSSEN GARTEN**

- 
- 1. BEGRÜNDUNG**
  - 2. UMWELTBERICHT**

GP 22.02.2023

**PLANUNGSBÜRO  
HENDEL+PARTNER** STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

FRIEDRICH-BERGIUS-STRASSE 9  
65203 WIESBADEN  
TELEFON 0611.300 123  
EMAIL [post@hendelundpartner.de](mailto:post@hendelundpartner.de)

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....</b>	<b>5</b>
1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAPHIE.....	5
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	5
1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan RHEINHESSEN-NAHE 2015.....	5
1.2.2 Flächennutzungsplan FNP .....	5
1.3 UMGEBUNG + FLÄCHENNUTZUNG.....	6
1.4 STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	6
1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG .....	7
1.6 STÄDTEBAULICHE ALTERNATIVEN .....	7
1.7 GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG.....	7
1.8 GEPLANTE BEBAUUNG .....	7
1.9 IMMISSIONSSCHUTZ .....	8
1.10 FLÄCHEN-/EINWOHNERBILANZ.....	9
1.11 INFRASTRUKTUR (KINDERTAGESSTÄTTEN).....	9
1.12 ERSCHLIESSUNG, VER-/ENTSORGUNG .....	9
1.12.1 Verkehr.....	9
1.12.2 Versorgung.....	10
1.12.3 Entsorgung.....	10
1.13 BODENORDNUNG .....	10
1.14 KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG + AUSGLEICHSMASSNAHMEN.....	10
<b>2. UMWELT.....</b>	<b>11</b>
2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN.....	11
2.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN GEM. § 44 BNATSCHG ...	11
2.3 SCHUTZGÜTER .....	12
2.3.1 Schutzgut Boden (b) (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB) .....	12
2.3.2 Schutzgut Wasser (w) (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB).....	13
2.3.3 Schutzgut Klima + Luft (k) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	14
2.3.4 Schutzgut Tiere + Pflanzen (ö) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	15
2.3.5 Schutzgut Landschaft + Erholung (e) (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	18
2.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (m) (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)	19
2.3.7 Schutzgut Kultur- + sonstige Sachgüter (s) (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB) .....	23
2.3.8 Wechselwirkungen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB).....	23
2.4 NUTZUNGSBILANZ BESTAND / PLANUNG.....	23

**2.5 GEGENÜBERSTELLUNG EINGRIFFE / KOMPENSATIONSMAßNAHMEN .....24**

**2.6 ZUSAMMENFASSUNG GEMÄß ANLAGE 1, NR. 3C ZU § 2 (4) + § 2 A BAUGB29**

**3. ANLAGEN**

- 3.1 Holger Hellwig: Bebauungsplan Wintersheim, „Fraugarten“, Artenschutzuntersuchung, 09.07.2018  
*Hinweis: „Fraugarten war der ursprüngliche Titel des Bebauungsplanes „Auf dem großen Garten“*
- 3.2 R. Möbus: Schallgutachten 2459aG/18, Wohngebiet „Auf dem großen Garten“ in Wintersheim – Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Planungsfläche, Wiesbaden, 11.03.2019
- 3.3 Baugrundinstitut Franke-Meißner: Gemeinde Wintersheim, Baugebiet „Fraugarten“, Baugrunduntersuchung und geotechnische Beratung, Mainz, 18.06.2018  
*Hinweis: „Fraugarten war der ursprüngliche Titel des Bebauungsplanes „Auf dem großen Garten“*
- 3.4 Vertragliche Vereinbarung über die Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen mit dem Land Rheinland-Pfalz – Landesforsten Rheinland-Pfalz
- 3.5 *R. Möbus: Schallgutachten 2459bG/ 18 Wohngebiet „Auf dem großen Garten“ in Wintersheim Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen der Windenergieanlagen in der Planungsfläche, Wiesbaden, 06.07.2022*
- 3.6 *R. Möbus: Schallgutachten 2459cG/ 18 Wohngebiet „Auf dem großen Garten“ in Wintersheim Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen der Windenergieanlagen in der Planungsfläche, Wiesbaden 28.09.2022*

**4. PLANUNTERLAGEN**

- 4.1 BEBAUUNGSPLAN M. 1 : 1.000
- 4.2 BESTANDSAUFNAHME M. 1 : 1.000

## 1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die Ortsgemeinde WINTERSHEIM hat aufgrund der hohen örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken, die Aufstellung des Bebauungsplans AUF DEM GROSSEN GARTEN (*ursprünglicher Titel bis einschließlich Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB: „Fraugarten“*) beschlossen.

Die Entwicklung des Baugebietes trägt auch zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur aufgrund des demografischen Wandels im ländlichen Raum entgegen.

### 1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAPHIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes AUF DEM GROSSEN GARTEN umfasst in Flur 1 folgende Grundstücke:

Flurstück Nr.: 252/1, 252/7, 252/8, 253/2, 254 tw., 318, 319

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7.610 m<sup>2</sup>.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden bei einer Länge von ca. 155 m von ca. 203 m ü. NN um ca. 5 m auf ca. 198 m ü. NN ab.

### 1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

#### 1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan RHEINHESSEN-NAHE 2015

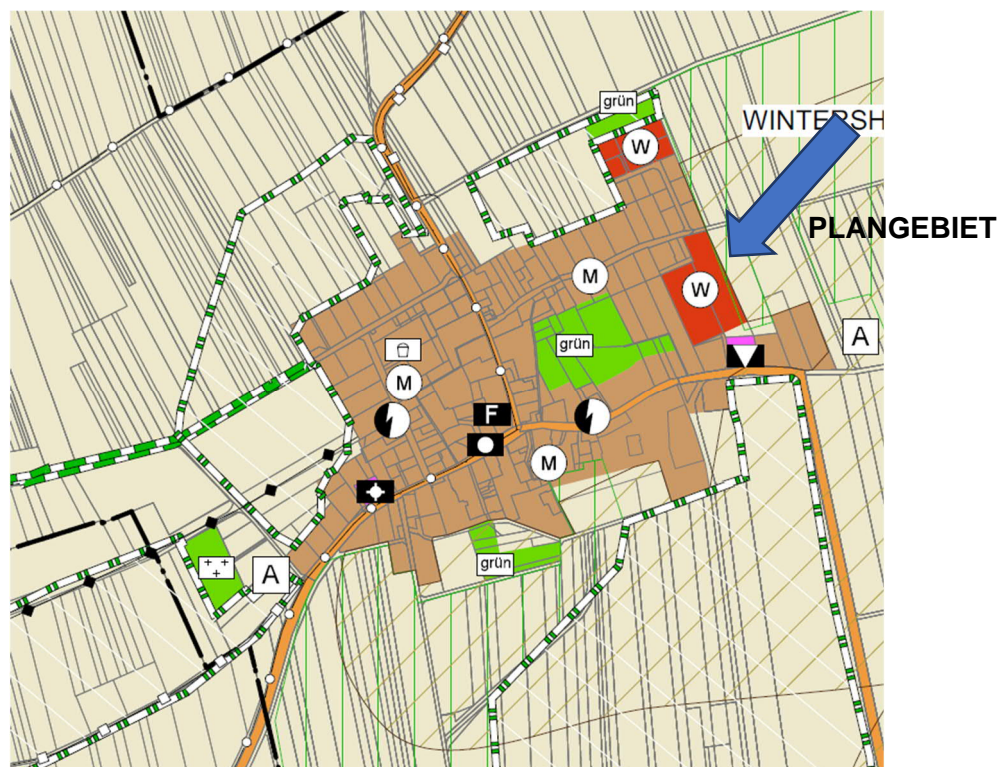
Der RROP RHEINHESSEN-NAHE 2015 enthält folgende Vorgaben für die Verbandsgemeinde RHEIN-SELZ und die Ortsgemeinde WINTERSHEIM:

- 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 WINTERSHEIM 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.
- Als Grundwert für die Entwicklung von Wohnbauflächen sind für Eigenentwicklungsgemeinden 2 Wohneinheiten/1.000 Einwohner/Jahr angegeben. Derzeit zählt WINTERSHEIM 320 Einwohner.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes AUF DEM GROSSEN GARTEN liegt nach den Darstellungen des RROP 2015 innerhalb einer Wohnbaufläche, in der eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist. Dies bedeutet, dass die vorliegende Planung den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

#### 1.2.2 Flächennutzungsplan FNP

Im parzellenscharfen Flächennutzungsplan 2020 der ehemaligen VG Nierstein-Oppenheim ist das geplante Baugebiet AUF DEM GROSSEN GARTEN als "Wohnbaufläche" dargestellt.



*Wirksamer Flächennutzungsplan Ausschnitt (ohne Maßstab)*

Im Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz ist das geplante Baugebiet als „Fläche für Wohnen“ ausgewiesen.

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

### 1.3 UMGEBUNG + FLÄCHENNUTZUNG

Der neu aufzustellende Bebauungsplan AUF DEM GROSSEN GARTEN schließt am östlichen Ortsrand an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Nördlich, westlich und südlich des geplanten Baugebietes grenzt der Bereich an ein Mischbaugebiet, indem auch ein Dorfgemeinschaftsgebäude liegt, das kulturellen Zwecken dient.

### 1.4 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Potential an verfügbaren Bauplätzen in der Gemeinde WINTERSHEIM ist weitgehend erschöpft. Die ausweisbare Fläche beträgt zukünftig minus 0,26 ha. Mit der jetzigen Umsetzung des Bebauungsplanes wird an die Bebauung des Wohngebietes "IN DEN ZEHN MORGEN" angeschlossen.

Es stehen keine freien Baugrundstücke auf dem freien Markt zur Verfügung. Soweit noch Baulücken vorhanden sind, liegt hierfür bereits eine Planung vor. Die Gemeinde Wintersheim selbst verfügt nicht über eigenes Bauland.

Die dichte und relativ kleinformatige Baustruktur des alten Ortskerns von Wintersheim bietet derzeit keine Möglichkeit für eine Nachverdichtung. Hier besteht vielmehr Nachhol- und Ersatzbedarf, weshalb die Gemeinde der Nachfrage an erschwinglichem Bauland Rechnung tragen muss.

## 1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Mit dem Bebauungsplan AUF DEM GROSSEN GARTEN wird die Voraussetzung für die verbindliche Umsetzung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche geschaffen.

Das Baugebiet wird durch Wohnbebauung mit Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Norden über die Frauenbrunnengasse und im Süden über die Hauptstraße. Der von der Hauptstraße kommende vorhandene Fahrweg auf dem Flurstück 252/1 wird zum Flurstück 254 hin verbreitert, so dass die neue Straße über eine Gesamtbreite von 6 m verfügt. Als Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche im östlichen Teil des Plangebietes werden eine 3 m breite Strauchhecke aus standortgerechten Gehölzen und ein 1 m breiter Pflegeweg ausgewiesen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird insbesondere durch Inanspruchnahme des Ökopools „Aufforstung Ober-Olmer Wald“ bereitgestellt. So wird durch eine konzentrierte Siedlungsentwicklung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen.

Um eine kurzfristige Realisierung des Baugebietes und eine Finanzierung der Erschließung einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen sicher zu stellen, erfolgt die Umsetzung über einen Erschließungsvertrag nach § 124 ff. BauGB. Die hierfür erforderlichen Beschlüsse hat die Gemeinde WINTERSHEIM bereits gefasst.

Mit der Umsetzung des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Arrondierung im Bereich der Ortsrandlage erreicht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan resultiert aus einem städtebaulichen Entwicklungskonzept, das sowohl die örtlichen Gegebenheiten als auch die übergeordneten Planungen berücksichtigt.

## 1.6 STÄDTEBAULICHE ALTERNATIVEN

Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen einschließlich des Orts- und Landschaftsbildes ergeben sich zu der vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Alternativen. Verdichtete Bauformen mit mehrgeschossigen Gebäuden sind auszuschließen. Es wurde deshalb mit Einzelhäusern eine Baustruktur gewählt, die sich wie die angrenzende Wohnbebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

## 1.7 GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG

Die bisherige weinbauliche Nutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird vollständig zugunsten der verbindlichen Umsetzung eines ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES aufgegeben.

Zur Sicherstellung der beabsichtigten, überwiegenden Wohnbebauung wird von den Ausschlussmöglichkeiten des § 1 (6) BauNVO Gebrauch gemacht.

## 1.8 GEPLANTE BEBAUUNG

Der Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosshöhen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Begrünung des Plangebietes und der Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur freien Landschaft fest.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Dabei wird sowohl die umliegende, vorhandene Bebauung als auch die Lage am Ortsrand berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Baustrukturen ist für die Wohnbauflächen eine eingeschossige Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern mit ausbaufähigem Dach in offener Bauweise vorgesehen. Dabei wird sowohl die anschließende Bebauung „IN DEN ZEHN MORGEN“ als auch die Lage zu den anderen Grundstücken berücksichtigt.

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen in der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch Flächenzusammenlegung oder Grundstücksteilungen sowie zur Vermeidung einer regional untypischen Verdichtung, sind die Mindest- und Maximalgrößen für Wohnbaugrundstücke ebenso vorgeschrieben wie die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude.

Die Vorschriften zur Gestaltung der Baukörper orientieren sich an der Charakteristik der umgebenden Bebauung. Sie beziehen sich auf die Dachausbildung, die Fassadengestaltung und die Freibereiche.

## **1.9 IMMISSIONSSCHUTZ**

Der Bebauungsplan wurde am 4. März 2020 als Satzung beschlossen. Auf Grund eines Ermittlungsfehlers im Rahmen der Abwägung (Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB) bezüglich der Lärmbelastung wurde der Bebauungsplan durch das Urteil vom Obergerverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz vom 27. Januar 2022 für unwirksam erklärt.

Aus diesem Grund wurde ein weiteres Schallgutachten angefertigt, welches das Schallgutachten 2459aG/18, Wohngebiet „Auf dem großen Garten“ in Wintersheim – Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Planungsfläche (Wiesbaden, 11.03.2019) von Dipl.-Ing. Richard Möbus ergänzt, beziehungsweise das Kapitel zu den Windenergieanlagen ersetzt.

Das Schallgutachten 2459bG/18 „Wohngebiet „Auf den dem großen Garten“ in Wintersheim Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen der Windenergieanlagen in der Planungsfläche“ ist am 6. Juli 2022 von Dipl.-Ing. Richard Möbus verfasst worden. Als Grundlage dient die „Schalltechnische Betrachtung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die Windenergieanlagen im Bereich Wintersheim/Eimsheim auf ein geplantes Wohngebiet“ im Schreiben des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies in Boppard und Mainz an die aventron AG in CH-4142 Münchenstein vom 21.04.2021.

Das Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet innerhalb der Tagzeiten durch die Windenergieanlagen in der gesamten Planungsfläche deutlich unterschritten und die Anforderung der TA Lärm eingehalten werden. In der Nachtzeit wird der Richtwert an den geplanten Gebäuden um 1 bis 3 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen entstehen durch Sicherheitszuschläge zu den Emissionen der Windenergieanlagen und Berechnungsverfahren, die Maximalwert-Ergebnisse liefern, die in der vorliegenden Situation real nicht erreicht werden.

Zu diesem Gutachten wurde angemerkt, dass weitere vier Windenergieanlagen beachtet werden müssen. Aus diesem Grund wurde als weitere Ergänzung das Schallgutachten 2459cG/ 18 Wohngebiet „Auf dem großen Garten“ in Wintersheim Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen der Windenergieanlagen in der Planungsfläche vom 28.09.2022 verfasst. Auch dieses kommt insgesamt zu dem vorher beschriebenen Ergebnis.

Genauere Informationen zu dem Untersuchungsergebnis sind im Umweltbericht in dem Kapitel „Schutzgut Mensch und seine Gesundheit“ aufgeführt.



Aus den Ergänzungsgutachten ergeben sich keine Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Insofern wird angestrebt, den Bebauungsplan nach einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wieder in Kraft zu setzen.

### 1.10 FLÄCHEN-/EINWOHNERBILANZ

Aus dem Bebauungsplan AUF DEM GROSSEN GARTEN ergibt sich folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Allgemeine Wohngebiete	5.325 m <sup>2</sup>	70,0%
Private Grünfläche - Ortsrandeingrünung	315 m <sup>2</sup>	4,1%
Fläche für Gemeinbedarf - DGH	120 m <sup>2</sup>	1,6%
Öffentliche Erschließung	1.540 m <sup>2</sup>	20,2%
Fläche für die Wasserwirtschaft - Retentionsraum	310 m <sup>2</sup>	4,1%
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>7.610 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Ausgehend von künftig etwa 11 Baugrundstücken und der Annahme von Einfamilienhäusern, teilweise mit Einliegerwohnungen, ergibt sich bei 1,5 WE/Gebäude und durchschnittlich ca. 2,5 EW/WE ein Einwohnerpotenzial von etwa 41 Einwohnern.

### 1.11 INFRASTRUKTUR (Kindertagesstätten)

Die Sicherstellung der Deckung von Rechts- und Betreuungsansprüchen im Sinne des Kindertagesstättengesetzes ist durch die vorhandene Kindertagesstätte gewährleistet. Die Kindertagesstätte befindet sich in Dorn-Dürkheim. Aus der Gemeinde Wintersheim haben die Eltern am Vormittag die Möglichkeit ihre Kinder mit einem von der Kreisverwaltung Mainz-Bingen organisierte Beförderung in die Kindertagesstätte bringen zu lassen.

### 1.12 ERSCHLIESSUNG, VER-/ENTSORGUNG

#### 1.12.1 Verkehr

Die von Nord nach Süd verlaufende Erschließungsstraße wird verkehrsberuhigt mit einem Verschwenk als niveaugleiche Mischverkehrsfläche mit einer Regelbreite von 6,00 m, der nach Westen abzweigende, kurze Stich 5,50 m breit ausgebaut.

Im Bebauungsplan werden für den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die K 42 die Sichtdreiecke für die Anfahransicht dargestellt.

Die derzeit westlich des Dorfgemeinschaftshauses angeordneten Stellplätze werden in die Öffentliche Verkehrsfläche einbezogen. So kann der Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße in die Hauptstraße im Zuge der Erschließungsplanung neu geordnet werden.

Der ruhende Verkehr für die Wohnbaugrundstücke ist auf diesen nachzuweisen. Damit bleibt im Straßensystem, insbesondere im Bereich der verkehrsberuhigt ausgelegten Wohnstraßen, mehr Raum für Kommunikation und Spiel.

### **1.12.2 Versorgung**

Das Wohngebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt. Zuständig hierfür ist das Elektrizitätswerk Rheinhessen mit Sitz in Worms. Die in der Umgebung vorhandenen Trafostationen sind ausreichend.

Die weiteren Versorgungsträger des Plangebietes sind die WASSERVERSORGUNG RHEINHESSEN-PFALZ, die DEUTSCHE TELEKOM und die KABELCOM RHEINHESSEN GmbH. Es stehen ausreichend Kapazitäten für die Trinkwasser- und Gasversorgung einschließlich Medien aus dem örtlichen Versorgungsnetz zur Verfügung.

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

Innerhalb der Erschließungs- und Stichstraße stehen ausreichende Trassenbreiten 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.

### **1.12.3 Entsorgung**

Als ENTWÄSSERUNG für das Baugebiet AUF DEM GROSSEN GARTEN ist eine getrennte Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser vorgesehen. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal in der Hauptstraße eingeleitet und das Niederschlagswasser der Verkehrsfläche in eine Retentionsfläche. Anfallendes Oberflächenwasser der Baugrundstücke wird auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert. Lediglich ein eventueller Notüberlauf darf über private Revisionsschächte in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden. Zusätzliche Zisternen sind gestattet.

Das endgültige Entwässerungskonzept wird vom Abwasserwerk in Abstimmung mit der SGD Süd und der Unteren Wasserbehörde festgelegt.

ABFALL wird von Abfallsammelfahrzeugen abgeholt. Die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen ist ohne ein Rückwärtsfahren gewährleistet. In der Stichstraße ohne Wendemöglichkeiten müssen die Abfallbehälter zu den Abholterminen an die anschließende Querstraße bereitgestellt werden.

## **1.13 BODENORDNUNG**

Für die Neuordnung der Grundstücke einschließlich der Erschließungsflächen wird eine gesetzliche Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB durchgeführt.

## **1.14 KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG + AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Die Gemeinde WINTERSHEIM überträgt die Erschließung des Baugebietes nach § 124 BauGB auf einen Erschließungsträger. Es ist dessen Aufgabe, die Finanzierung der Erschließung des Baugebietes einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen abzuwickeln und diese Kosten auf die Baugrundstücke umzulegen.

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

## 2. UMWELT

### 2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN

#### GESETZLICHE GRUNDLAGEN UND ZIELE

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen. Hierzu wird auf 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.

#### Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen

Im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung liegt keine SCHUTZAUSWEISUNG nach dem Landesnaturschutz- oder Landeswassergesetz vor. Auch sind solche Ausweisungen nicht geplant.

LANDESWEIT BEDEUTSAME BIOTOPE (landesweite Biototypenkartierung Rheinland-Pfalz, Stand 2012) wurden nicht festgestellt.

### 2.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN gem. § 44 BNatSchG

Als Ergebnis der Artenschutzuntersuchung, die ein besonderes Augenmerk auf Tierarten, die einen Schutz nach § 44 BNatSchG genießen, legt, kann festgehalten werden:

- Das Plangebiet enthält nur weinbaulich geprägte Biotope. Daher sind spezielle baubegleitende Artenschutzmaßnahmen wie die Einhaltung von Rodungszeiten nicht erforderlich.
- Bei Neubauvorhaben in der dörflichen Randstruktur soll grundsätzlich die Bereitstellung von Grün- und Gehölzflächen, die eine Etablierung einer angepassten Flora und Fauna ermöglichen, umgesetzt werden.
- Neue Gebäude sind mit Nisthilfen für Gebäudebrüter (Schwalben, Höhlenbrüter, Halbhöhlenbrüter, Fledermäuse) auszustatten.
- Für die Insektenfauna wird grundsätzlich das Aufstellen von Insektennisthilfen ("Insektenhotel") vorgeschlagen.

Da keine Verbotstatbestände eintreten, ist eine Prüfung der Ausnahmeveroraussetzungen gemäß § 45 (7) BNatSchG nicht notwendig.

Seit der Artenschutzuntersuchungen hat sich der Zustand des Geltungsbereichs geändert. Es liegen keine bestockten Rebflächen, Gras- und Schotterwege mehr vor, sondern das Baugebiet ist inzwischen erschlossen, die Bauarbeiten für die Häuser haben begonnen und auf den Restflächen befinden sich regelmäßig gemähte Wiesen. Dies sind alles sehr anthropogene Flächen, auf denen keine geschützten Arten zu erwarten sind, deswegen liegen keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich potenziell und tatsächlich vorkommenden geschützten Arten vor.

Die sich aus der Artenschutzuntersuchung ergebenden Anforderungen sind im Kapitel „Schutzgut Tiere + Pflanzen (ö)“ integriert.

## 2.3 SCHUTZGÜTER

### Hinweise zu den Schutzgütern

In den nachfolgenden Kapiteln berücksichtigt die Formulierung der landespflegerischen Zielvorstellungen bereits die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung getroffene grundsätzliche Entscheidung für eine Bebauung des Plangebietes.

In den nachfolgenden Abschnitten „Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen“ bedeuten:

V = Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

A = Ausgleichsmaßnahmen

E = Externe Ausgleichsmaßnahmen

### 2.3.1 Schutzgut Boden (b) (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)

#### Bestandsbeschreibung + Bewertung

Der GEOLOGISCHE UNTERGRUND des Plangebietes besteht aus Ton, Schluff, oft mit Steinen, Geröllen und Sand des Pleistozän durchsetzt.

Vorherrschender Bodentyp sind Parabraunerden mit hohem Basengehalt, die Hauptbodenart ist schwach lehmiger Schluff bis toniger Lehm.

ALTABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE, SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN oder VERDACHTSFLÄCHEN im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder seiner Nachbarschaft sind weder der Gemeinde WINTERSHEIM noch der VG Rhein-Selz oder der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz als zuständiger Fachbehörde, bekannt (s. Anlage 3.3, Baugrunderkundung).

#### Ziele

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Minimum.
- Herstellung der befestigten Flächen wie Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Aufbau bzw. Versickerung des Niederschlagswassers.
- Schutz und Wiederverwendung des bei Erdarbeiten anfallenden Oberbodens.
- Aufwertung von Bodenfunktionen als Ersatz für den Verlust von offenem Boden durch Überbauung/Versiegelung.

#### Zu erwartende Auswirkungen

##### b 1 – Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen

Versiegelung und Überbauung bewirken einen Verlust an offenem Boden. Die Folgen sind der Verlust von Raum für pflanzliches und tierisches Leben sowie für bodenbewohnende Mikroorganismen, der Verlust an natürlicher Filterleistung zur Reinigung von

Oberflächenwasser, die Erhöhung des Oberflächenabflusses einschließlich der Reduzierung der Grundwasserneubildung.

##### b 2 – Beeinträchtigung von Bodenfunktionen

Außerhalb der überbauten Flächen kommt es zu Bodenverdichtungen, Bodenaushub, Auffüllungen und Bodenverlagerung mit Beeinträchtigung der biologischen Aktivität des belebten Oberbodens sowie zur Störung der natürlichen Schichtabfolge.

## **Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen**

### **V b 1.1 – Sparsames Erschließungssystem**

Die Herstellung der Erschließungsstraßen – mit Ausnahme der platzartigen Aufweitungen – ist mit den Mindestmaßen und mit flächensparender Funktionsmischung geplant. Dadurch wird die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Breite der Erschließungsstraßen beträgt maximal 6,00 m.

### **V b 1.2 – Wasserdurchlässige Beläge**

Durch die Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise kann ein Teil der Niederschläge an Ort und Stelle versickern.

### **A b 1.3 – Sammlung/Verwendung + Versickerung von Niederschlagswasser**

Überschüssiges Niederschlagswasser (sowie nicht versickertes Niederschlagswasser der befestigten Flächen) wird grundsätzlich über die Trennkanalisation abgeleitet. Ergänzend ist aus Sicht des Naturschutzes auch eine Sammlung und Wiederverwendung des unbelasteten Niederschlagswassers sinnvoll. Die detaillierten Vorgaben zur Entsorgung des Niederschlagswassers werden in den Entwässerungsbescheiden des Abwasserwerkes festgelegt.

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

### **A b 1.4 – Extensivierung**

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird nur ein Teilausgleich für den Eingriff in das Boden- und Wasserpotenzial erreicht. Ein weiterer Teil der Kompensation erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches auf der geplanten Retentionsfläche.

### **E b 1.5 – Externe Ausgleichsfläche**

Die Gemeinde weist den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu deckenden Ausgleich für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB mit dem Land Rheinland-Pfalz – Landesforsten Rheinland Pfalz – Forstamt Rheinhessen nach:

Ökopool – Aufforstung Ober-Olmer Wald:

Gemarkung Essenheim, Flur 13, Flst. 68 tw.

Von der insgesamt 3.611 m<sup>2</sup> großen Parzelle wird der erforderliche Anteil in Anspruch genommen.

### **V b 2 – Oberbodensicherung nach DIN 18 915**

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden gemäß DIN 18.915 zu sichern, zwischen zu lagern und zur Herstellung von Vegetationsflächen weiterzuverwenden.

## **2.3.2 Schutzgut Wasser (w) (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)**

### **Bestandsbeschreibung + Bewertung**

Im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind keine natürlichen oder künstlichen OBERFLÄCHENGEWÄSSER vorhanden.

WINTERSHEIM liegt in der GRUNDWASSERLANDSCHAFT der tertiären Mergel und Tone. Diese stellen einen in einer Tiefe von 21 - 43 m unter GOK liegenden Poren- und Kluftgrundwasserleiter dar. Die Grundwasserführung ist mit 0,1 - 0,5 l/s gering bis sehr gering. Aufgrund der gleichzeitig geringen Niederschlagsmenge ist die Region großräumig als Grundwassermangelgebiet einzustufen (s. Anlage 3.3 Baugrunduntersuchung).

### **Ziele**

Die bereits unter dem Schutzgut Boden aufgeführten Ziele gelten auch für das Schutzgut Wasser. Weitere Ziele sind:

- Weiterverwendung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers.
- Versickerung des / Ableitung des Überschuss- und Straßenwassers im vorhandenen Trennsystem zu Regenrückhalteräumen.

### **Zu erwartende Auswirkungen**

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser decken sich mit denen auf das Schutzgut Boden und sind dort bereits aufgeführt.

### **Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen**

Die Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser decken sich mit denen für das Schutzgut Boden und sind dort auch bereits aufgeführt.

## **2.3.3 Schutzgut Klima + Luft (k) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)**

### **Bestandsbeschreibung und -bewertung**

REGIONALKLIMATISCH ist WINTERSHEIM 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, die Erosion fördernde Starkregenfälle im Hochsommer erreicht.

LOKALKLIMATISCH stellt das Plangebiet mit seinen landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Allerdings ist aufgrund seiner geringen Größe, Lage und Topographie nicht von wahrnehmbaren Auswirkungen auf das Kleinklima der Ortslage auszugehen.

BIOKLIMATISCH gilt das Klima in Rheinhessen als stark belastend, insbesondere aufgrund seiner hohen sommerlichen Wärme- und Schwülebelastung bei gleichzeitig seltenen Kältereizen.

### **Zu erwartende Auswirkungen**

#### **k 1 – Veränderung des Kleinklimas**

Bebauung und Flächenversiegelung bewirken eine Erhöhung der Wärmespeicherung und -abstrahlung bei gleichzeitiger Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen. Dies führt tendenziell zu einer geringfügigen Erwärmung des Lokalklimas sowie Abnahme der Luftfeuchtigkeit und damit zu einer entsprechenden Verschlechterung des Lokalklimas.

#### **k 2 – Verschlechterung der Luftqualität**

Die bauliche Nutzung bewirkt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität durch zusätzliche Emissionen (Hausbrand, Verkehr) bei gleichzeitigem Verlust von der Luftverbesserung dienenden Vegetationsflächen. Langfristig kann dies zu gesundheitlichen Schäden des Menschen und einer reduzierten Vitalität von Pflanzen führen.

## **Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen**

### **A k 1 – Durchgrünung**

Die unter A ö 1.1 und A ö 1.2 aufgeführten Einzelmaßnahmen bewirken eine Durchgrünung des Plangebietes und damit eine Verbesserung der Strahlungsbilanz sowie des Temperatenausgleichs. Gehölze tragen zudem durch Luftfilterung und Sauerstoffproduktion zur Luftverbesserung bei.

### **V k 2 – Förderung regenerativer Energiegewinnung**

Die Zulassung von Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie und zur Energieeinsparung wie Solarkollektoren oder großflächige Fassadenverglasungen vor unbeheizten Räumen leistet einen Beitrag zum Klimaschutz.

## **2.3.4 Schutzgut Tiere + Pflanzen (ö) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)**

### **Bestandsbeschreibung + Bewertung**

#### **HEUTIGE POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION (HPNV)**

Unter der HPNV wird die Pflanzengesellschaft verstanden, die sich heute nach Verzicht aller menschlichen Eingriffe als natürliche Endgesellschaft einstellen würde.

Die HPNV im Großraum des Plangebietes ist als mäßig trockener und wärmeliebender Perlgras- und Waldmeister-Buchenwald (Melico und Asperulo-Fagetum) auf basenreichen Silikatstandorten (Bcrw) definiert. Die sich hieraus ableitenden, standortgerechten, heimischen Gehölze sind der Artenliste zu entnehmen.

#### **FLORA / BIOTOPTYPEN**

Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus bestockter Rebfläche, Gras-, und Schotterwegen. Angrenzend an das Plangebiet kommen Grünland und grünlandähnliche Bestände, teilweise als Pferdeweide genutzt sowie Gehölze vor.

Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG befinden sich keine geschützte oder als schutzwürdig eingestufte Biotop in dem Planungsgebiet (siehe Artenschutzuntersuchung, 09.07.2018, plan b GbR Hellwig, Anlage 3.1).

Seit der Artenschutzuntersuchungen hat sich der Zustand des Geltungsbereichs geändert. Es liegen keine bestockten Rebflächen, Gras- und Schotterwege mehr vor, sondern das Baugebiet ist inzwischen erschlossen, die Bauarbeiten für die Häuser haben begonnen und auf den Restflächen befinden sich regelmäßig gemähte Wiesen. Dies sind alles sehr anthropogene Flächen, auf denen keine geschützten Arten zu erwarten sind, deswegen liegen keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz bezüglich potenziell und tatsächlich vorkommenden geschützten Arten vor. Der aktuelle Zustand wird im folgenden Bild gezeigt. Als rechtlicher Bestand gilt weiterhin die im Artenschutzgutachten beschriebenen Biotop.



#### FAUNA / ZOOTOPTYPEN

Im Planungsgebiet kommen nach der Artenschutzuntersuchung vom 09.07.18 nur nicht-seltene Arten vor. Die umliegenden Biotop sind etwas artenreicher und bilden die Ökologie dörflicher Randstrukturen ab. Teilweise nutzen diese Arten das Plangebiet als Teillebensraum. Es wurden außer Ringeltauben und Rabenkrähen keine Vogelarten im Gebiet vorgefunden. Im Umfeld gibt es Sperlinge, Grünfinken, Amseln und voraussichtlich noch eine größere Zahl von Vögeln der Dorfgebiete. Unter den Insekten wurden Kohlweißlinge, Tagpfauenauge und der Gemeine Grashüpfer vorgefunden.

Die an das Plangebiet angrenzenden vorkommenden Gehölze, Schuppen und Verschläge begünstigen eine artenreichere Fauna. Insbesondere sind auch Fledermausarten, Insektenfresser und Reptilien zu erwarten.

#### Ziele

- Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken.
- Verzicht auf den Einsatz von Bioziden und Mineraldüngern.
- Aufwertung von Lebensräumen für Flora und Fauna als Ersatz für deren Verlust durch Bebauung/Versiegelung.

#### Zu erwartende Auswirkungen

##### ö 1 – Verlust von Lebensraum mit gering bis mittlerer Wertigkeit

Durch das geplante Baugebiet entfällt in unbebauter Landschaft Lebensraum mit geringer bis mittlerer Wertigkeit für Pflanzen und Tiere in Form von einer Weinbaufläche mit Bodenbegrünung und Gras- und Schotterwegen.

#### Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen



### **A ö 1.1 – Neuanlage von Hausgärten**

Die Begrünung der nicht überbauten/befestigten Grundstücksflächen (mindestens 55 %) in Form von Hausgärten gleicht den Verlust von gering-mittel bedeutsamem Lebensraum in unbebauter Landschaft teilweise aus. Die in Gärten stärkeren anthropogenen Störungen werden durch eine Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der Gärten durch die in Punkt A ö 1.2 formulierten Mindeststandards kompensiert.

### **A ö 1.2 – Ökologische Mindeststandards der Gärten**

Die Verwendung heimischer, standortgerechter Vegetation oder deren fruchtender Zuchtformen führt zu einer höheren ökologischen Wertigkeit der Hausgärten:

- Naturnahe Nutzung und Pflege der begrüneten Flächen unter Vermeidung des Einsatzes von chemischen Mitteln.
- Bepflanzung der Gärten mit einem möglichst hohen Anteil an heimischen, standortgerechten Arten sowie einem geringen Anteil an Nadelgehölzen.
- Pflanzung von mindestens einem mittelkronigen oder zwei kleinkronigen Laubbäumen je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- Pflanzung einer 3 m breiten Sträucherhecke zum angrenzenden Pflegeweg (PW) mit standortgerechten Sträuchern (siehe Pflanzenliste bei den Textlichen Festsetzungen).
- Pflanzung von mindestens einem kleinkronigen Laubbaum je angefangene 20 m straßenseitiger Grundstücksgrenze mit einem maximalen Abstand von 2,50 m zur Straßengrenze.
- Zulassung von Dachbegrünungen.
- Herstellung von Einfriedungen aus heimischen Laubgehölzen.

### **A ö 1.3 – Definition von Mindestqualitäten der Anpflanzungen**

Die Bestimmung von Mindestqualitäten verkürzt die Entwicklungszeit von Anpflanzungen und trägt damit zur zeitnahen Kompensation der Eingriffe bei.

Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen:

- LAUBBÄUME: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm  
in flächigen Pflanzungen auch:  
Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm
- OBSTBÄUME: Hochstamm, St.-Umfang 7 cm, St.-Höhe 160-180 cm
- STRÄUCHER: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

### **A ö 1.4 – Anlage hochwertiger Biotopstrukturen**

Die Kompensation des Eingriffes ö 1 an Ort und Stelle erfolgt durch die Anlage der Retentionsfläche. Die Retentionsfläche wird naturnah mit maximalen Böschungsneigungen von 1 : 3, mit einem maximalen Wasserstand von 30 cm und ohne Einzäunung hergestellt. Entwicklungsziel ist extensives Grünland, ergänzt um punktuelle Strauchpflanzungen oberhalb der Wasserlinie.

### **E ö 1.5 – Externe Anlage hochwertiger Biotopstrukturen**

Die Maßnahmen decken sich mit der Maßnahme Schutzgut Boden E b 1.5 und sind dort beschrieben.

### **2.3.5 Schutzgut Landschaft + Erholung (e) (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)**

#### **Bestandsbeschreibung + Bewertung**

Das LANDSCHAFTSBILD des Plangebietes ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen mit überwiegend Weinanbau. Vereinzelt liegen kleine Bauminseln mit Strückerstrukturen und straßenbegleitenden Baumreihen vor.

Der Übergang zu dem nördlich liegenden und mit Einfamilienhäusern bebauten Baugebiet IN DEN ZEHN MORGEN erfolgt nahtlos. Östlich grenzt das Plangebiet an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, an die einzelne freistehende Wohnbebauungen mit Gärten anschließen. An der westlich liegenden Seite befindet sich eine eingezäunte Pferdekoppel mit einer Reihe Obstbäume.

Südlich grenzt das Gebiet an das Dorfgemeinschaftshaus, das Nebengebäude sowie eine Rasenfläche mit einer Baum-Strückerhecke beinhaltet. Diese ist bogenförmig angelegt und fungiert als Abgrenzung zur Weinbaufläche. Sie besteht aus den Kleinbäumen, wie Blutpflaume, Feldahorn und Wildkirsche sowie verschiedenen Strückern, wie Holunder, Flieder, Erbsenstrauch, Spierstrücker, Kolkwitzien, Forsythien und Hartriegelarten. Gegenüber des Gemeinschaftsgebäudes befindet sich ein Privathaus mit Nebengebäude und Schuppen, der um einen großen Walnussbaum gebaut ist.

#### **Ziele**

- Einfügung des Baugebietes in die Landschaft durch angepasste Bauweise sowie landschaftstypischer Ein- und Durchgrünung.
- Erhöhung des Erholungswertes durch Ausweisung verkehrsberuhigter Straßen als Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielbereich.

#### **Zu erwartende Auswirkungen**

##### **e 1 – Überbauung von "freier" Landschaft**

Die Überbauung "freier" Landschaft bewirkt eine nachhaltige Beeinträchtigung / Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, das nach § 15 (2) BNatSchG landschaftsgerichtet neu zu gestalten ist.

Ein Mangel an ortsbildprägenden Merkmalen kann eine geringere Identität der Bewohner mit ihrem Wohnort bewirken.

##### **e 2 – Verlust von Erholungsraum sowie Erhöhung der Einwohnerzahl**

Bisher nutzbarer Erholungsraum in der "freien" Landschaft geht dort nicht verloren, da die Fläche landwirtschaftlich genutzt wird. Durch die Bebauung wächst aber die Bevölkerungszahl, auch von Kindern, so dass zusätzlicher Bedarf an für die Erholung nutzbarer Fläche entsteht.

#### **Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen**

##### **A e 1.1 – Stellung und Bauweise der Baukörper**

Die Festsetzungen einer aufgelockerten Bauweise aus Einzelhäusern, von ortstypischen Sattel- und Pultdächern, maximalen Gebäudehöhen sowie Festsetzungen zur Fassadengestaltung bewirken ein, der örtlichen Situation angepasstes Siedlungsbild. Die Firstrichtung verläuft in nordsüdlicher Richtung parallel zum Ortsrand. A e 1.2 – Landschaftstypische Durchgrünung des Baugebietes.

Die unter A ö 1.1 + A ö 1.2 beschriebenen Einzelmaßnahmen bewirken ein Minimum an landschaftstypischer Durchgrünung des Plangebietes.

## A e 2 – Verkehrsberuhigte Wohnstraßen

Durch die verkehrsberuhigte Ausgestaltung der Wohnstraßen mit platzartigen Aufweitungen entstehen wohnungsnaher Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielräume.

### 2.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (m) (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Licht- und Lärmimmissionen, Erschütterungen zu berücksichtigen. Sofern sie planungsrelevant sind und sich nicht mit den übrigen, bereits behandelten Schutzgütern überschneiden, werden sie nun hier betrachtet.

#### Bestandsbeschreibung + Bewertung

In unmittelbarer Nachbarschaft südlich der Planungsfläche befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus (DGH) mit bewirtschafteter Freifläche und Parkplatz. In der Hauptstraße 15 und auf dem Flurstück 255/7 der Hauptstraße 22 a befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe westlich und östlich des Plangebietes.

Im Umkreis des Plangebiets liegen einige Windenergieanlagen, deren Standorte der folgenden Abbildung zu entnehmen sind. Die ursprüngliche Angabe aus dem ergänzten Schallgutachten vom 06.07.2022, dass sich in 1.100 bis 1.600 m Entfernung östlich des Plangebietes fünf Windenergieanlagen befinden, wird korrigiert. Es werden zusätzlich im Gutachten vom 28.09.2022 weitere 4 Anlagen untersucht.

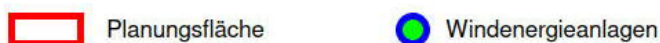
Erfasste Windenergieanlagen im Gutachten vom 06.07.2022:

 Planungsfläche       Windenergieanlagen



Übersichts-Lageplan (unmaßstäblich) aus dem Schallgutachten 2459bG/18, Wiesbaden, 06.07.2022

Erfasste Windenergieanlagen im Gutachten vom 28.09.2022:



Übersichts-Lageplan (unmaßstäblich) aus dem Schallgutachten 2459bG/18, Wiesbaden, 28.09.2022

Ansonsten sind keine Emissionsquellen bekannt, die zu Überschreitungen von geltenden umweltrelevanten Orientierungs-, Richt-, oder Grenzwerten im Allgemeinen Wohngebiet führen könnten.

Allerdings nehmen generell die Probleme mit LUFTWÄRMEPUMPEN, insbesondere aufgrund ihrer insbesondere tieffrequenten Töne, zu, die gemäß § 62 (1) Nr. 2d) LBauO weder bau- noch immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem erhöhtes (40 - 100 kBq/cbm) mit lokal hohem (> 100 kBq/cbm) RADONPOTENTIAL in und über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

### Ziele

- Erfüllung der Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten gemäß BauGB

### Zu erwartende Auswirkungen

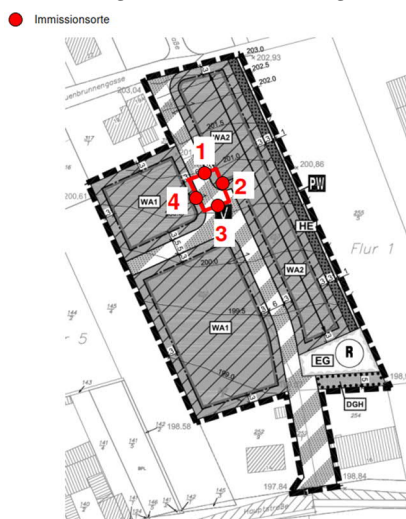
#### m 1 – Lärmimmissionen

Aus diesem Grund wurde ein Schallgutachten (11.03.2019) angefertigt, welches durch die weiteren Schallgutachten datiert vom 6. Juli 2022 sowie vom 28.09.2022 ergänzt wird. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Emissionsquellen in Form von Windenergieanlagen, die potenziell zu einer Beeinträchtigung im Allgemeinen Wohngebiet führen können.

Es wurde mit dem Gutachten nachgewiesen, dass auch unter Berücksichtigung sämtlicher relevanter Windräder den Richtwerten der TA Lärm entsprochen wird. Die exakt errechneten Werte aus dem Gutachten von 28.09.2022 sind in der Tabelle wiedergeben:

IP-NR	Lage	Nutzung	Geschoss	Fassade	Beurteilungsspiegel		Überschreitung	
					Tag	Nacht	Tag	Nacht
					dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
1	Wohngebäude	WA	1.OG	Nord	44	41	-	1
2	Wohngebäude	WA	1.OG	Ost	47	43	-	3
3	Wohngebäude	WA	1.OG	Süd	45	41	-	1
4	Wohngebäude	WA	1. OG	West	40	38	-	-

In der folgenden Abbildung wird der Immissionsort festgelegt:



Bebauungsplan (unmaßstäblich) aus dem Schallgutachten 2459bG/18, Wiesbaden, 06.07.2022 sowie 28.09.2022

Durch die von allen relevanten Windenergieanlagen gemeinsam verursachten Schalleinwirkungen wird der Immissionsrichtwert in der Planungsfläche innerhalb der Tagzeit um mindestens 8 dB(A) sehr deutlich unterschritten und damit eingehalten. In der Nachtzeit wird der Richtwert an den Nord- und Südfassaden der Gebäude in der Planungsfläche um 1 dB(A) und an den Ostfassaden um 3 dB(A) zum Teil wesentlich überschritten.

Diese Überschreitung ist das Ergebnis eines auf hohen mehrfachen Sicherheiten ausgelegten Rechenverfahrens das Schalleinwirkungen prognostiziert, die insbesondere im vorliegenden Fall in der Realität nicht eintreffen werden.

Detaillierte Ausführungen zu den mehrfachen Sicherheiten sind dem Kapitel „5.2 Berechnungsergebnisse und Beurteilung der Schallimmissionen in der Planungsfläche“ im aktuellen Gutachten zu entnehmen. Zusätzlich erlaubt die Rechtsprechung ein Aneinandergrenzen von schutzwürdigen Nutzungen zu Außenbereich mit Windenergieanlagen die Anwendung erhöhter Richtwerte, dadurch werden auch mit den errechneten Maximalwerten die Richtwerte der TA Lärm eingehalten.

Auch durch die selten stattfindenden Veranstaltungen (an insgesamt nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres) mit lauter Musik im Gastraum und Nutzung der Freiflächen in der Nachtzeit werden die entsprechenden Anforderungen der TA Lärm eingehalten.

### **m 2 – Lärmbeeinträchtigung durch Luftwärmepumpen**

Bei Beschwerden über von Luftwärmepumpen ausgehendem Lärm und insbesondere tieffrequente Töne, können die Emissionsquellen aus technischen und rechtlichen Gründen, insbesondere bei mehreren Anlagen, nicht mehr zielgerichtet erfasst werden. Somit ist auch im Nachgang kein immissionsrechtliches Verfahren mehr möglich.

### **m 3 – Erhöhtes Radonpotential**

Beim Zerfall des Radons entsteht ionisierende Strahlung. Trifft diese auf menschliche Zellen, können je nach Strahlenart, Strahlungsenergie und Intensität verschiedene physikalische, chemische und biologischen Effekte hervorgerufen werden. Der Mensch verfügt jedoch über eine Vielzahl von Reparaturmechanismen, die schädliche Veränderungen in den Zellen beheben. Nur wenn dieses Abwehr- oder Reparatursystem versagt oder überfordert wird, kommt es zu Veränderungen, die auch Krankheiten verursachen können.

### **Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen**

#### **V m 1 – Einhaltung von Bedingungen am DGH**

Allerdings sind sowohl für regelmäßige als auch seltene Ereignisse bestimmte, im Gutachten genannte Bedingungen zu erfüllen:

- Fenster und Außentüren des Saals im DGH in der West- und Nordfassade sind während der gesamten Nutzungszeit geschlossen; die Fenster der Südfassade können geöffnet werden.

Auf der Freifläche des DGH finden keine regelmäßigen Ereignisse statt. Als seltenes Ereignis findet nur der Weinwandertag an einem Sonntag statt (Musik auf der Freifläche bis 18:00 Uhr).

#### **V m 2 – Regelungen zur Aufstellung von Luftwärmepumpen**

Bei Wohnbebauung sind Luftwärmepumpen nur ohne Außengeräteaufstellung und mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zulässig. Zur Minderung der Innenpegel sind die Aggregate zu kapseln und schwingungsisoliert aufzustellen.

#### **V m 3 – Empfehlung von Radonmessungen & baulichen Vorsorgemaßnahmen**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt dringend, Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes von einem qualifizierten Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Werden hierbei Werte über 100 kBq/m<sup>3</sup> festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern.

Weiter hält das Landesamt für Geologie und Bergbau Langzeitmessungen (ca. 3 – 4 Wochen) für unbedingt notwendig, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen, insbesondere in Abhängigkeit von Witterungseinflüssen, sehr stark schwankt. Es wird deshalb auch empfohlen, Messungen an mehreren Stellen ( $\geq 6/ha$ ) durchzuführen.

### 2.3.7 Schutzgut Kultur- + sonstige Sachgüter (s) (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)

#### Bestandsbeschreibung + Bewertung

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt. Sonstige Sachgüter wie z. B. Güter von gesellschaftlicher Bedeutung oder Bodenschätze kommen ebenfalls nicht vor.

#### Ziele

- Erhalt von eventuellen archäologischen Funden in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der Denkmalschutzbehörden

#### Zu erwartende Auswirkungen

##### s 1 – Grundsätzliche Möglichkeit von archäologischen Funden

Hinweise auf archäologische Funde sind nicht bekannt. Trotzdem besteht grundsätzlich die Möglichkeit solcher Funde.

#### Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

##### V s 1.1 – Meldung von eventuellen archäologischen Funden

Sollten während der Bauphase archäologische Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalbehörde verwiesen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

##### V s 1.2 – Maßnahmen in Abstimmung mit Denkmalbehörde

Funde und Fundstellen werden nach § 20 (3) DSchG in unverändertem Zustand erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung geschützt. Weitere erforderliche Maßnahmen werden mit der Denkmalbehörde abgestimmt.

### 2.3.8 Wechselwirkungen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)

Zwischen den einzeln betrachteten Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen, die nur besonders dargestellt werden, wenn sie für die Betrachtung des Umweltaspektes von entsprechender Bedeutung sind. Die vorangehend gewählte schutzgutbezogene Vorgehensweise integriert bereits die Wechselwirkungen und die daraus resultierenden Umweltauswirkungen.

## 2.4 NUTZUNGSBILANZ BESTAND / PLANUNG

Aus dem Vergleich zwischen dem aktuellen Zustand der Flächen im Geltungsbereich und der geplanten Entwicklung ergeben sich folgende Nutzungsänderungen:

FLÄCHENNUTZUNG	BESTAND	%	PLANUNG	%	DIFFERENZ
<b>BAUGRUNDSTÜCKE WA-GEBIETE GRZ 0,3:</b>			<b>5.325 m<sup>2</sup></b>		
Überbaubare Flächen	0 m <sup>2</sup>	0,0	1.600 m <sup>2</sup>	21,0	1.600 m <sup>2</sup>
Private Nebenanlagen/Erschließung	0 m <sup>2</sup>	0,0	800 m <sup>2</sup>	10,5	800 m <sup>2</sup>
Private Nebenanlage - Grasweg	170 m <sup>2</sup>	2,2	0 m <sup>2</sup>	0,0	-170 m <sup>2</sup>

Begrünung auf Baugrundstücken	0 m <sup>2</sup>	0,0	2.925 m <sup>2</sup>	38,4	2.925 m <sup>2</sup>
<b>PRIVATE GRÜNFLÄCHEN:</b>		<b>315 m<sup>2</sup></b>			
Ortsrandeingrünung	0 m <sup>2</sup>	0,0	315 m <sup>2</sup>	4,1	315 m <sup>2</sup>
<b>FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF:</b>		<b>120 m<sup>2</sup></b>			
Dorfgemeinschaftshaus (DGH)	0 m <sup>2</sup>	0,0	120 m <sup>2</sup>	1,6	120 m <sup>2</sup>
<b>ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG:</b>		<b>1.540 m<sup>2</sup></b>			
Verkehrsberuhigter Bereich	0 m <sup>2</sup>	0,0	1.435 m <sup>2</sup>	18,9	1.435 m <sup>2</sup>
Pflegeweg	0 m <sup>2</sup>	0,0	105 m <sup>2</sup>	1,4	105 m <sup>2</sup>
Vollversiegelung	185 m <sup>2</sup>	2,4	0 m <sup>2</sup>	0,0	-185 m <sup>2</sup>
Grasweg	385 m <sup>2</sup>	5,1	0 m <sup>2</sup>	0,0	-385 m <sup>2</sup>
<b>FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT</b>		<b>310 m<sup>2</sup></b>			
Retentionsraum	0 m <sup>2</sup>	0,0	310 m <sup>2</sup>	4,1	310 m <sup>2</sup>
<b>ENTFALLENDE NUTZUNGEN:</b>		<b>6.870 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>		
Weinberg, Intensivnutzung	6.870 m <sup>2</sup>	90,3	0 m <sup>2</sup>	0,0	-6.870 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>7.610 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0</b>	<b>7.610 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

## 2.5 GEGENÜBERSTELLUNG EINGRIFFE / KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

In nachfolgender Tabelle sind nicht die tatsächlichen Flächen, sondern die anrechenbaren Flächengrößen unter Berücksichtigung der Wertfaktoren angegeben. Die Übersicht zeigt, dass unter Einbeziehung der einer Ausgleichsfläche der funktionale Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreicht wird.



EINGRIFFE		Fläche	AUSGLEICHSMASSNAHMEN		Fläche		
<b>FRISTSETZUNG (f)</b>							
f 1	Bestimmung einer Frist zur Kompensation	-----	A f 1.1	Ein-Jahresfrist für Anpflanzungen	-----		
			A f 1.2	Mindestqualitäten der Anpflanzungen	-----		
<b>SCHUTZGUT BODEN + WASSER (b)</b>							
b 1	<b>Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen</b> - WA-Gebiet (Bebauung) 5.325 m <sup>2</sup> x GRZ 0,3 1.600 m <sup>2</sup> - WA-Gebiet (§ 19 BauNVO) GRZ 1.600 m <sup>2</sup> x 50 % 800 m <sup>2</sup> - Fläche für Gemeinbedarf – DGH - Öffentliche Erschließung – Verkehrsberuhigter Bereich 1.435 m <sup>2</sup> ./.. Vollversiegelung vorhanden - 185 m <sup>2</sup>	3.710 m <sup>2</sup> 2.400 m <sup>2</sup> 1.250 m <sup>2</sup>	V b 1.1	Sparsames Erschließungssystem	-----		
			V b 1.2	<b>Wasserdurchlässige Beläge (Teilversiegelung)</b> - WA-Gebiet (Teilversiegelung) 800 m <sup>2</sup> x 40 % x WF 0,5 160 m <sup>2</sup>	<b>160 m<sup>2</sup></b>		
			A b 1.3	Sammlung/Verwendung/Versickerung Niederschlagswasser	-----		
			A b 1.4	<b>Extensivierung (= A ö 1.4)</b> - Fläche für die Wasserwirtschaft 310 m <sup>2</sup>	<b>310 m<sup>2</sup></b>		
			E b 1.5	<b>Externer Ausgleich (= E ö 1.4)</b> Externer Ausgleich gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarung mit dem Forstamt Rheinhessen: Ökopol Aufforstung Ober-Olmer Wald, Gemarkung Essenheim, Flur 13, Flst. 68 tw.	<b>3.240 m<sup>2</sup></b>		
b 2	- WA-Gebiet (§ 19 BauNVO) - Hausgärten WA - Gebiet 5.325 m <sup>2</sup> x 55 % 2.925 m <sup>2</sup> - Pflwegeweg, unbefestigt 105 m <sup>2</sup>	3.030 m <sup>2</sup>	V b 2	<b>Oberbodensicherung nach DIN 18 915</b> - Hausgärten WA - Gebiet 5.325 m <sup>2</sup> x 55 % 2.925 m <sup>2</sup> - Pflwegeweg, unbefestigt 105 m <sup>2</sup>	<b>3.030 m<sup>2</sup></b>		
			<b>SUMME EINGRIFF SCHUTZGUT BODEN + WASSER</b>				<b>6.740 m<sup>2</sup></b>
			<b>SUMME AUSGLEICH SCHUTZGUT BODEN + WASSER</b>				<b>6.740 m<sup>2</sup></b>

SCHUTZGUT KLIMA + LUFT (k)					
k 1	Veränderung des Kleinklimas	----	A k 1	Durchgrünung - Maßnahmen von A ö 1.1 + A ö 1.2	----
k 2	Verschlechterung der Luftqualität	----	A k 2	Förderung regenerativer Energiegewinnung	----
SCHUTZGUT PFLANZEN + TIERE (ö)					
ö 1	Verlust von gering – mittel bedeutsamem Lebensraum für Fauna + Flora - Weinberg, Intensivnutzung mit Bodenbegrünung 6.870 m <sup>2</sup> - Wirtschaftsweg, unbefestigt 555 m <sup>2</sup> 2	7.425 m <sup>2</sup>	A ö 1.1	Neuanlage von begrünten Flächen - Hausgärten WA Gebiet 5.325 m <sup>2</sup> x 55 % 2.925 m <sup>2</sup> - Pflwegeweg, unbefestigt 105 m <sup>2</sup>	2.730 m <sup>2</sup>
			A ö 1.2	Ökologische Mindeststandards der begrünten Flächen - Zulassen von Dachbegrünungen - Begrünung von Stellplätzen + Zufahrten - Einfriedungen aus heimischen Laubgehölzen	----
				BAUMPFLANZGEBOTE: - WA: 1 Baum pro 400 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche 5.325 m <sup>2</sup> : 400 m <sup>2</sup> 13 St - 1 Baum pro 20 m Grundstücksgrenze Straße 236 m : 20 m 12 St	
			A ö 1.3	Mindestqualitäten der Anpflanzungen	----
			A ö 1.4	Anlage hochwertiger Biotopstrukturen (= A b 1.4) - Fläche für die Wasserwirtschaft 310 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>
			E ö 1.5	Externer Ausgleich (= E b 1.5) Externer Ausgleich gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarung mit dem Forstamt Rheinhessen: Ökopool Aufforstung Ober-Olmer Wald, Gemarkung Essenheim, Flur 13, Flst. 68 tw.	3.240 m <sup>2</sup>
SUMME EINGRIFF SCHUTZGUT PFLANZEN + TIERE		7.425 m <sup>2</sup>	SUMME AUSGLEICH SCHUTZGUT PFLANZEN + TIERE		6.280 m <sup>2</sup>

**SCHUTZGUT LANDSCHAFT + ERHOLUNG (e)**

<b>e 1</b>	<b>Überbauung "freier" Landschaft</b>  Orts-/Landschaftsbild ist nach § 10 (1) LNatSchG neu zu gestalten:  - Siedlungsbild  - Ein-/Durchgrünung	-----	<b>A e 1.1</b>	<b>Lage, Stellung + Bauweise der Baukörper</b>	-----
			<b>A e 1.2</b>	<b>Landschaftstypische Ein-/Durchgrünung des Baugebietes</b>  - Maßnahmen von A ö 1.1, A ö 1.2	
<b>e 2</b>	<b>Verlust von Erholungsraum/Erhöhung der Einwohnerzahl</b>	-----	<b>A e 2.1</b>	<b>Verkehrsberuhigte Wohnstraßen</b>	-----

**SCHUTZGUT MENSCH + GESUNDHEIT (m)**

<b>m 1</b>	<b>Schallimmissionen durch Dorfgemeinschaftshaus</b>	-----	<b>V m 1</b>	<b>Einhaltung von Bedingungen am DGH</b>	-----
<b>m 2</b>	<b>Lärmbeeinträchtigung durch Luftwärmepumpen</b>	-----	<b>V m 2</b>	<b>Regelung zur Aufstellung von Luftwärmepumpen</b>	-----
<b>m 3</b>	<b>Erhöhtes Radonpotential</b>	-----	<b>V m 3</b>	<b>Empfehlung von Radonmessungen &amp; baulichen Vorsorge- maßnahmen</b>	-----

**SCHUTZGUT KULTUR + SONSTIGE SACHGÜTER (s)**

<b>s 1</b>	<b>Grundsätzliche Möglichkeit von archäologischen Funden</b>  werden nicht erwartet, sind jedoch grundsätzlich vorstellbar	-----	<b>V s 1.1</b>	<b>Meldung von eventuellen archäologischen Funden</b>	-----
			<b>V s 1.2</b>	<b>Maßnahmen in Abstimmung mit Denkmalbehörde</b>	-----

BILANZ EINGRIFFE – AUSGLEICHSFLÄCHEN						
AUSGLEICHSBEDARF		FLÄCHE		AUSGLEICHSFLÄCHEN	intern	extern
b 1	Bebauung WA-Gebiet	2.400 m <sup>2</sup>	<b>V b 1.2</b>	Teilversiegelung	160 m <sup>2</sup>	
b 1	Dorfgemeinschaftshaus	60 m <sup>2</sup>	<b>A b 1.4</b>	Externer Ausgleich	310 m <sup>2</sup>	
b 1	Öffentliche Erschließung	1.250 m <sup>2</sup>	<b>E b 1.5</b>	Externer Ausgleich		3.240 m <sup>2</sup>
				Zwischensumme	470 m <sup>2</sup>	3.240 m <sup>2</sup>
<b>SUMME AUSGLEICHSBEDARF</b>		<b>3.710 m<sup>2</sup></b>	<b>SUMME AUSGLEICHSFLÄCHEN</b>		<b>3.710 m<sup>2</sup></b>	

Der externe Ausgleichsbedarf beträgt **3.240 m<sup>2</sup>** und wird über den Ökopool Aufforstung Ober-Olmer Wald durch vertragliche Regelung gemäß § 11 BauGB mit dem Forstamt Rheinhessen auf folgender Fläche gedeckt:

Gemarkung Essenheim, Flur 13, Flurstück 68 tw.

## 2.6 ZUSAMMENFASSUNG gemäß Anlage 1, Nr. 3c zu § 2 (4) + § 2 a BauGB


Nachfolgende Gliederung der Zusammenfassung des Umweltberichtes entspricht der Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB:

<b>Gliederung des Umweltberichtes gemäß Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB</b>	
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>
<b>1.a)</b>	<p><b>Kurzdarstellung + Ziele</b></p> <p>Die Gemeinde Wintersheim hat um das Jahr 2000 das Baugebiet IN DEN ZEHN MORGEN erschlossen. Die Bauplätze dort sind bebaut. Daher soll südlich anschließend ein neues Baugebiet mit dem Namen AUF DEM GROSSEN GARTEN entwickelt werden, um weitere Bauplätze für die Entwicklung der Gemeinde zur Verfügung stellen zu können.</p> <p><b>Beschreibung der Festsetzungen</b></p> <p>Festgesetzt werden die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosshöhen, die maximalen Gebäudehöhen, die Firstrichtung und die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen sowie die landespflegerischen Maßnahmen für die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.</p> <p>Im WA ist durchgehend eine nur eingeschossige Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern in offener Bauweise vorgesehen, wobei die Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken möglich ist. Damit soll eine dem Ortsbild angepasste, dichte und doch differenziert strukturierte Bebauung entsprechend der Baustruktur des Gebietes IN DEN ZEHN MORGEN entstehen. Auch die Vorschriften zur Gestaltung der Baukörper, vorwiegend Dachausbildung und Fassadengestaltung betreffend, orientieren sich an der Charakteristik des bereits bestehenden Gebietes.</p> <p>Ferner sind für Grundstücke mit überwiegender Wohnnutzung die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude ebenso vorgeschrieben, wie die Minimal-/Maximalgrößen der Baugrundstücke, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.</p> <p><b>Bedarf an Grund + Boden</b></p> <p>Der Bebauungsplan AUF DEM GROSSEN GARTEN umfasst eine Gesamtfäche von ca. 7.610 m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige Neuversiegelung / Überbauung beträgt 3.710 m<sup>2</sup>.</p>
<b>1.b)</b>	<p><b>Umweltschutzrelevante Ziele von anzuwendenden Fachgesetzen + Fachplänen</b></p> <p>Diesen Bebauungsplan betreffende umweltschutzrelevante Ziele sind im Baugesetzbuch (BauGB), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Luft, in der Eingriffsregelung im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14f BNatSchG) und im Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) und im Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) aufgeführt.</p> <p><b>Art, wie vorgenannte Ziele berücksichtigt sind</b></p> <p>Die naturschutzrechtlichen Belange werden durch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung gem. § 44 BNatSchG und Integration der Eingriffsregelung berücksichtigt. Der nicht innerhalb des Geltungsgebietes zu erbringende Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt durch Inanspruchnahme des Ökopools Aufforstung Ober-Olmer Wald (Gemarkung Essenheim) mittels vertraglicher Regelung mit dem Forstamt Rheinhessen er Gemeinde Wintersheim.</p> <p>Die wasserrechtlichen Belange in Bezug auf die Behandlung von Oberflächen- und Schmutzwasser werden im Zuge der Erschließungsplanung durch Aufstellung eines Entwässerungskonzeptes beachtet.</p>
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG + BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>
<b>2. a)</b>	<p><b>Bestandsaufnahme</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit landwirtschaftlich mit hauptsächlich Weinanbau bewirtschaftet.</p> <p><b>Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (zu prüfende Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB)</b></p> <p><b>a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:</b></p> <p>Eine detaillierte Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen ist den Punkten "Zu erwartende Auswirkungen" in den Ausführungen zu den verschiedenen Schutzgütern des Kapitels UMWELT dieser Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.</p> <p>Die Beschreibung der Auswirkungen auf die Fauna liegt in der Artenschutzuntersuchung vor (s. Anlage 3.1).</p> <p>Erheblich beeinflusst werden die Schutzgüter Boden und Wasser, bedingt durch die zulässige Überbauung/Versiegelung.</p>

	<p><b>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung:</b></p> <p>Schutzgebiete oder –objekte gemäß Landesnaturschutz- oder -wassergesetz sind ebenso wenig betroffen wie Biotope der landesweiten Biotopkartierung.</p>
	<p><b>Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:</b></p> <p>FFH- bzw. nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete sind nicht betroffen.</p>
	<p><b>c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:</b></p> <p>Es liegen Schallgutachten vor, die auf mögliche Lärmimmissionen und deren Vermeidung hinweist.</p> <p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind aufgrund des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.</p>
	<p><b>d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:</b></p> <p>Kulturgüter oder sonstige Schutzgüter werden durch die Planung nicht betroffen. Bei nicht zu erwartenden archäologischen Funden ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.</p>
	<p><b>e) Vermeidung von Emissionen:</b></p> <p>siehe Punkt f)</p>
	<p><b>Sachgerechter Umgang mit Abfällen + Abwässern:</b></p> <p>Abfälle werden ordnungsgemäß durch die Entsorgungsbetriebe entsorgt, Schmutzwasser der Kläranlage Hahnheim zugeleitet und dort gereinigt.</p> <p>Alllasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes oder seiner nahen Umgebung sind nicht bekannt.</p>
	<p><b>f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:</b></p> <p>Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen zwar nicht festgesetzt, jedoch stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden Maßnahmen nicht entgegen.</p> <p>Ansonsten ist im Rahmen der Bauanträge die Einhaltung der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung nachzuweisen.</p>
	<p><b>g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:</b></p> <p>Im parzellenscharfen Flächennutzungsplan 2020 der ehemaligen VG Nierstein-Oppenheim ist das geplante AUF DEM GROSSEN GARTEN als "Wohnbaufläche" dargestellt.</p> <p>Auch im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz ist das geplante Baugebiet als „Fläche für Wohnen“ dargestellt.</p>
	<p><b>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:</b></p> <p>siehe Punkt f)</p>
	<p><b>i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d):</b></p> <p>Erwähnenswerte Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.</p>
<b>2. b)</b>	<p><b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung</b></p> <p>Mit der Ausweisung des Baugebietes erfolgen die in Kapitel UMWELT, Unterkapitel SCHUTZGÜTER, Abschnitte ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN ermittelten naturschutzrechtlichen Eingriffe, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch die beschriebenen landespflegerischen Maßnahmen kompensiert werden.</p>
	<p><b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtumsetzung der Planung</b></p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung ist mittelfristig eine Weiterführung des intensiven Weinanbaus zu erwarten.</p>

2. c)	<p><b>Geplante landespflegerische Maßnahmen</b></p> <p>Die Bodenversiegelung wird durch ein sparsames Erschließungssystem minimiert. Sofern nutzungsbedingt möglich, werden Befestigungen wasserdurchlässig ausgeführt. Oberboden wird gesichert. Niederschlagswasser der Dachflächen soll weiter genutzt werden bzw. wird versickert oder verdunstet. Für die nicht überbauten Flächen (Gärten) werden ökologische Mindeststandards festgelegt. Im Süden des Gebietes wird eine 575 m<sup>2</sup> große Retentionsfläche angelegt. Als Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche im östlichen Teil des Plangebietes wird eine 3 m breite Sträucherhecke aus standortgerechten Gehölzen ausgewiesen.</p> <p>Die Wohnstraßen werden als verkehrsberuhigt ausgewiesen und dienen als wohnungsnaher Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielräume.</p> <p>Weiter werden die im Baugebiet erfolgenden Versiegelungen durch eine ökologische Aufwertung externer Ausgleichsflächen kompensiert.</p>
2. d)	<p><b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches</b></p> <p>Anderweitige Planungsmöglichkeiten können im Wesentlichen nur eine andere Führung der Erschließung beinhalten. Dies hätte jedoch keine Auswirkungen auf die erwarteten Umweltbeeinträchtigungen.</p>
3.	<p><b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b></p>
3. a)	<p><b>Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung</b></p> <p>Die verwendeten technischen Verfahren zur Ermittlung der Auswirkungen auf die unter 2.a) aufgeführten Umweltmerkmale sind in den jeweiligen Gutachten ausführlich beschrieben. Grundlage der angewendeten Verfahren sind die unter 1.b) aufgeführten gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben. Im Rahmen der Umweltprüfung war die Anwendung von technischen Verfahren nicht erforderlich.</p> <p><b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben</b></p> <p>Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.</p>
3. b)	<p><b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt</b></p> <p>Die Planung wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren und deren Realisierung durch die Bauaufsicht des Landkreises Mainz-Bingen geprüft. In diesem Zusammenhang werden auch die landespflegerischen Maßnahmen gebilligt. Die erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen werden von der SGD Süd, Regionalstelle WAB in Mainz abgenommen.</p> <p>Der Gemeinde Wintersheim obliegt zudem die Überwachung der dauerhaften Einhaltung der Umweltziele (Monitoring). Dies betrifft insbesondere die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe.</p> <p>Die Gemeinde Wintersheim wird 5 Jahre nach Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine erstmalige Überwachung der genannten Umweltziele durchführen. Sofern sich allerdings bereits zuvor ein Anlass dazu ergibt, kann die Überwachung auch früher einsetzen. Nach der erstmaligen Überwachung wird die Gemeinde diese regelmäßig im Abstand von 3 Jahren wiederholen.</p> <p>Die Gemeinde geht zudem davon aus, dass sie gemäß § 4 (3) BauGB von den Fachbehörden Mitteilung erhält, sofern nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt haben sollte.</p>
3. c)	<p><b>allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage</b></p> <p>siehe 1. a)</p>

Wiesbaden, den 25.01.2023



Merkel

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG § 10 (4) BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 23.08.2018 bis 24.09.2018 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.08.2018. Hierbei sind 4 Anregungen aus der Bürgerschaft eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB wurden mit Schreiben vom 20.08.2019 die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, die umweltrelevante Belange zu vertreten haben. Bis zum 07.10.2019 bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben. Dabei wurden vor allem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgestimmt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerschaft wurden wie folgt in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet:

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches neben den Emissionen der Windenergieanlagen und des Dorfgemeinschaftshauses auch die Betriebe in der Nachbarschaft untersucht. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan übernommen. Ferner wurden die Festsetzungen zur Dachform, zur Stellung der baulichen Anlagen und zur Gemeinbedarfsfläche überarbeitet. Die Fläche des Regenrückhaltebeckens wurde dem Bedarf angepasst.

Der Titel des Bebauungsplanes wurde von „Fraugarten“ in „Auf dem großen Garten“ geändert. Die Kennzeichnung von einzelnen Bauabschnitten wurde aus den Planunterlagen entfernt.

In der Planzeichnung wurde der Einmündungsbereich in die K 42 mit den entsprechenden Sichtdreiecken versehen.

Als Kompensationsmaßnahme wurde die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Forstfläche in der Gemarkung Essenheim ausgewählt und abgestimmt. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung wurde dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der genannten Änderungen, bei dem sich die Flächenanteile der einzelnen Nutzungen geringfügig verschoben hatten, wurde nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 28.08.2018 öffentlich ausgelegt und parallel hierzu den Behörden vorgelegt.

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.08.2019 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 07.10.2019 abzugeben. Parallel hierzu erfolgte die Offenlage in der Zeit vom 05.09.2019 bis 07.10.2019.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine Anregung von privater Seite vorgebracht. Hieraus resultierte keine Änderung an der Planung.

Aus der Behördenbeteiligung ergaben sich marginale Änderungen in der Planzeichnung, in der Begründung sowie in den textlichen Festsetzungen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt in den Bebauungsplan eingearbeitet:

Die Retentionsfläche und die als Private Grünfläche festgesetzte Eingrünung wurden in der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nicht mehr als Ausgleichmaßnahmen berücksichtigt. Die Kennzeichnung der beiden Flächen wurde entsprechend geändert. Aus der



geänderten Bilanzierung ergab sich ein erhöhter Ausgleichsbedarf, welcher in der vertraglichen Regelung zur Kompensation entsprechend berücksichtigt wurde.

Die Textlichen Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen und zu den Wärmepumpen wurden modifiziert.

Die Grundzüge des abgestimmten Entwässerungskonzepts wurden in die Begründung und als Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Gemäß § 3 (2) BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde WINTERSHEIM in seiner Sitzung am 04.03.2020 alle im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft und sodann einen entsprechenden Abwägungsbeschluss gefasst.

Andere Planungsmöglichkeiten als die zugrundeliegende kamen nicht in Betracht, da keine alternativen Flächen zur Verfügung standen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte ebenfalls in der Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde WINTERSHEIM am 04.03.2020.

Auf Grund eines Ermittlungsfehlers im Rahmen der Abwägung (Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB) bezüglich der Lärmbelastung wurde der Bebauungsplan durch das Urteil vom Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz vom 27. Januar 2022 für unwirksam erklärt.

Es wurden weitere Schallgutachten erstellt, um den Abwägungsfehler zu beheben. Die weiteren Schallgutachten vom 06.07.2022 sowie vom 28.09.2022 kamen zu dem Ergebnis, dass tagsüber die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet durch die Windenergieanlagen in der gesamten Planungsfläche deutlich unterschritten werden und die Anforderung der TA Lärm eingehalten werden. In der Nachtzeit wird der Richtwert an den geplanten Gebäuden um 1 bis 3 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen entstehen durch Sicherheitszuschläge zu den Emissionen der Windenergieanlagen und Berechnungsverfahren, die Maximalwert-Ergebnisse liefern, die in der vorliegenden Situation real nicht erreicht werden.

Auf Grund der Einhaltung der Richtlinie TA Lärm ergaben sich keine Änderungen an dem Bebauungsplan. Es wurde vom 20.10.2022 bis einschließlich dem 23.11.2022 eine erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) durchgeführt. Eine Bekanntmachung der Auslegung wurde am 12.10.2022 veröffentlicht. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit einem Schreiben vom 18.10.2022 aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben. Die Träger öffentlicher Belange wiesen auf geänderte rechtliche Grundlagen hin, diese Änderungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Gemäß § 3 (2) BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde WINTERSHEIM in seiner Sitzung am 22.02.2023 alle im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft und sodann einen Abwägungsbeschluss gefasst.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte ebenfalls in der Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde WINTERSHEIM am 22.02.2023.