# Gemeinde Windesheim

## Bebauungsplan

## „Auf den Acht Morgen“

# Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2a Nr. 1 BauGB**

Offenlage | 31.03.2021

Fassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

**Erstellt im Auftrag der**

**Gemeinde Windesheim**

**durch**

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbB

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Dipl.-Ing. Walter Ruppert

Dipl.-Ing. Lydia Lenz

Nico Lörsch, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Kaiserslautern, den 31.03.2021

**INHALTSVERZEICHNIS**

**Teil A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB ..... 1**

**A Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB ..... 1**

**B Aufstellungsbeschluss ..... 1**

**C Grundlagen ..... 1**

**1 Planungsgrundlagen ..... 1**

**2 Lage, Größe und Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ..... 2**

**3 Bestandssituation ..... 3**

**D Vorgaben übergeordneter Planungen ..... 6**

**1 Regionaler Raumordnungsplan ..... 6**

**2 Flächennutzungsplan ..... 7**

**E Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen ..... 9**

**1 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen ..... 9**

**2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen ..... 9**

**3 Altablagerungen/ Altlasten ..... 9**

**4 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler ..... 9**

**5 Bestehende Leitungstrassen ..... 9**

**6 Erschließung ..... 9**

**7 Sonstiges ..... 9**

**F Überlagerung mit bestehenden Satzungen ..... 9**

**G Darlegung zum städtebaulichen Konzept ..... 10**

**1 Städtebauliche Zielvorgaben ..... 10**

**2 Erläuterung der Planung ..... 11**

**3 Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes ..... 13**

**H Begründung der Festsetzungen ..... 13**

**1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ..... 13**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ..... 13**

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ..... 14**

**1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ..... 14**

**1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie Garagen einschließlich deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 12 BauNVO).** Fehler! Textmarke nicht definiert.

**1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ..... 14**

**1.6 Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Bauhof (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) ..... 14**

**1.7 Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Quartiersplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) ..... 15**

**1.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ..... 15**

**1.9 Führung von unterirdischen Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) ..... 15**

**1.10 Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) ..... 15**

**1.11 Flächen zur Ableitung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung: Regenwasserableitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) ..... 15**

**1.12 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Friedhofserweiterung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ..... 15**

**1.13 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grün- und Frischluftachse (§ 1 Abs. 9 Nr. 15 BauGB) ..... 16**

**1.14 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün (§ 1 Abs. 9 Nr. 15 BauGB) ..... 16**

**1.15 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Biotopverknüpfung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ..... 16**

**1.16 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Versorgungsflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 20, 25a und 25b BauGB) ..... 17**

**1.17 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB) 18**

**2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ..... 19**

**3 Nachrichtliche Übernahme anderweitiger Festsetzungen/ Vermerke ..... 19**

**Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz hier: Bauverbotszone sowie Baubeschränkungszone entlang der K 49 (§ 22 Abs. 1 und § 23 Abs. 1 LStrG) ..... 19**

**4 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter ..... 19**

**I Wesentliche Auswirkungen der Planung ..... 20**

**1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB) ..... 20**

**2 Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB) ..... 20**

**3 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB) ..... 20**

**4 Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Klimaanpassung und des Klimaschutzes sowie der Nutzung erneuerbarer Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ..... 20**

**5 Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) ..... 21**

**6 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB) ..... 21**

**7 Belange der Mobilität (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) ..... 22**

**J Planverwirklichung ..... 22**

**1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans ..... 22**

**2 Kosten der Bauleitplanung ..... 22**

**Anlagen .....** Fehler! Textmarke nicht definiert.

# TEIL A

## ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

### A ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Gemeinde Windesheim befindet sich in der aufstrebenden und wachsenden Region zwischen Hunsrück und Rheinhessen. Darüber hinaus stellt die unmittelbare Lage zur Bundesautobahn A 61 einen besonderen Standortvorteil dar, der Windesheim bereits seit Jahren ein stetes Wachstum beschert. Die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum hat in den vergangenen Jahren zudem zugenommen. Daher ist beabsichtigt, diesen Bedarf mit der Entwicklung eines familienfreundlichen Wohnareals im Süden der Gemeinde zu decken.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll das Areal südlich des Friedhofes einer Erweiterung des selbigen sowie einer Bebauung zugeführt werden.

Die Umsetzung dieses Vorhabens erfolgt im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Stärkung der bestehenden Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort. Zudem stehen in diesem Zusammenhang die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, bezahlbaren Wohnraums sowie einer klimaangepassten und umweltfreundlichen Baulandentwicklung besonders im Vordergrund (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

### B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Windesheim daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplans zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf den Acht Morgen“ am 17.09.2019 beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB, Kaiserslautern.

### C GRUNDLAGEN

#### 1 Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- Das städtebauliche Entwicklungskonzept, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Dezember 2020,
- Bestandsaufnahmen von 2019 und 2020,
- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der alt-Verbandsgemeinde Langenlonsheim, 2008,
- die Oberflächensondierung zum Neubaugebiet „Auf den Acht Morgen“, Geophysik Rhein-Main GmbH, April 2020,

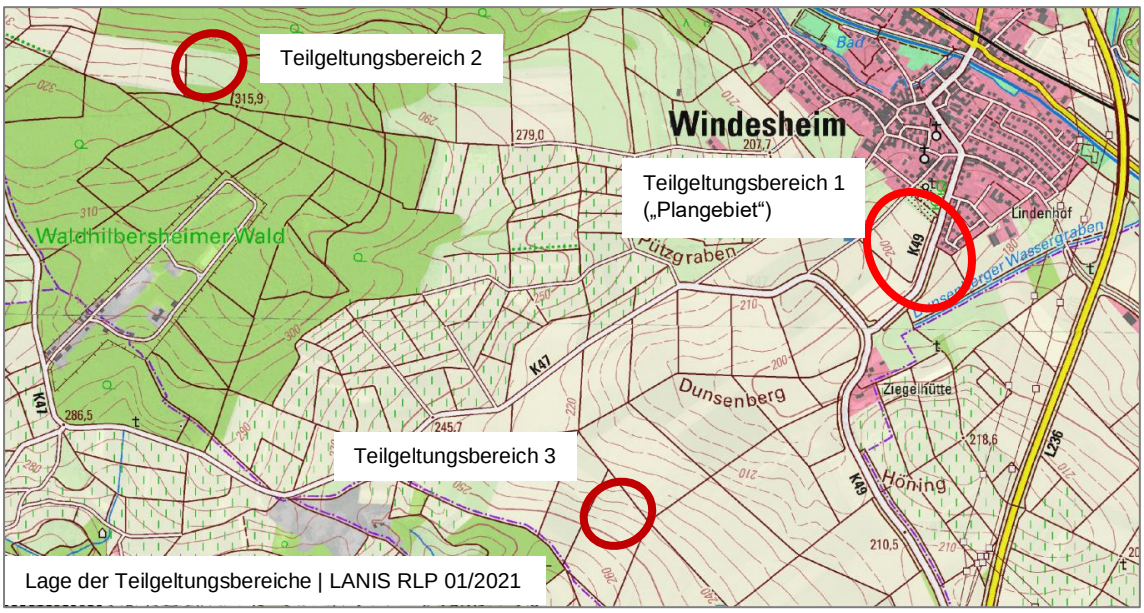
- das Entwässerungskonzept zum Neubaugebiet „Auf den Acht Morgen“, Dillig Ingenieure, Februar 2021,
- das Versickerungsgutachten zum Neubaugebiet „Auf den Acht Morgen“, KERN geolabor, Mai 2018,
- das Bodengutachten zur Erschließung des Neubaugebietes „Auf den Acht Morgen“, baucontrol, Januar 2021,
- die Verkehrserschließungsplanung für das Neubaugebiet „Auf den Acht Morgen“, Tiefbautechnisches Büro Barth, Februar 2021,
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinland-Pfalz,
- Abfrage des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand 2021.

Eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung der Bestandssituation und der Darlegung von landespflegerischen Zielvorstellungen durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern vom September 2019 und Mai 2020. Die landespflegerische Bewertung wurde begleitend zur Bauleitplanung erstellt und hat Eingang in die vorliegende Begründung gefunden.

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg, Fachbereich 3 Natürliche Lebensgrundlagen & Bauen, Naheweinstraße 80, 55450 Langenlonsheim eingesehen werden.

## 2 Lage, Größe und Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der für das Wohngebiet vorgesehene Teil des Planbereiches befindet sich am südlichen Siedlungsrand und grenzt unmittelbar an den Friedhof sowie an die Kreisstraße K 49. Südöstliche der K 49 befindet sich der für die Entwässerung vorgesehene Teilbereich des Plangebietes, der sich bis zum Dunsenberger Graben erstreckt. Beide Areale zusammen ergeben den Teilgeltungsbereich 1 (im Weiteren „Plangebiet“ genannt).



Lage der Teilgeltungsbereiche | LANIS RLP 01/2021

Die für die externen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen Flächen befinden sich im Westen sowie im Südwesten des Gemeindegebietes (Teilgeltungsbereich 2 und Teilgeltungsbereich 3).

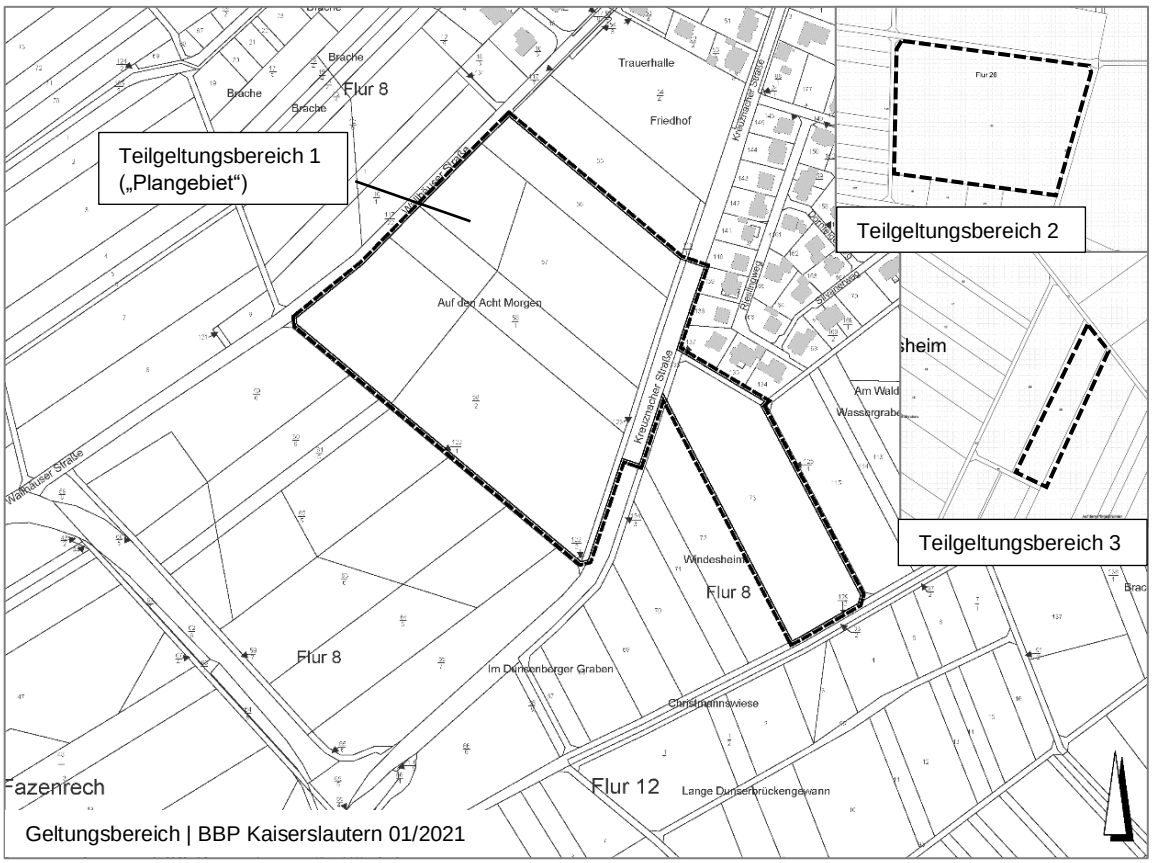
Der gesamte Geltungsbereich inklusive der beiden externen Ausgleichsflächen hat eine Größe von etwa 7,79 ha und beinhaltet die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Windesheim vollständig oder teilweise (tlw.):

**Teilgeltungsbereich 1**; 50.661 m²; Flur 8:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 56 | 57 | 58/1 | 58/2 | 73 | 123 |
| 116/11 (tlw.) | 124/3 (tlw.) | 125/1 (tlw.) | | | |

**Teilgeltungsbereich 2**; 23.533 m²; Flur 26, Flurstück 83

**Teilgeltungsbereich 3**; 3.782 m²; Flur 14, Flurstück 56



Geltungsbereich | BBP Kaiserslautern 01/2021

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

## 3 Bestandssituation

Der Das Plangebiet wird zurzeit ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Teilbereich befinden sich drei Obstbäume, deren Bestand gesichert werden sollte.
Die K 49 trennt den Bereich des eigentlichen Baugebietes und der Friedhofserweiterung von der Fläche, die für die Regenwasserbewirtschaftung sowie die Erweiterung der Bauhofes vorgesehen ist.

Lageplan Teilgeltungsbereich 1 („Plangebiet“) | LANIS RLP 01/2021

Der höchste Punkt befindet sich in der westlichen Ecke mit 204,00 m NHN. Von dort fällt das Areal nach Nordosten bzw. Osten. Ab der K 49 erhöht sich das Gefälle und der tiefste Punkt im Teilgeltungsbereich 1 liegt im Osten am Dunsenberger Graben bei 179,00 m NHN.

Bestandssituation Teilgeltungsbereich 1 („Plangebiet“); Blick nach Osten | eigene Aufnahme

Die Fläche des Teilgeltungsbereiches 2 wird derzeit als Wiese genutzt. Nördlich stehen einige ältere Obstbäume. Die Fläche östlich weist ruderale Strukturen auf und scheint derzeit als Lagerfläche für Grünschnitt genutzt zu werden.

Lageplan Teilgeltungsbereich 2 | LANIS RLP 01/2021

Die Fläche des Teilgeltungsbereiches 2 wird derzeit als intensive Ackerfläche genutzt.

Lageplan Teilgeltungsbereich 3 | LANIS RLP 01/2021

# D VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

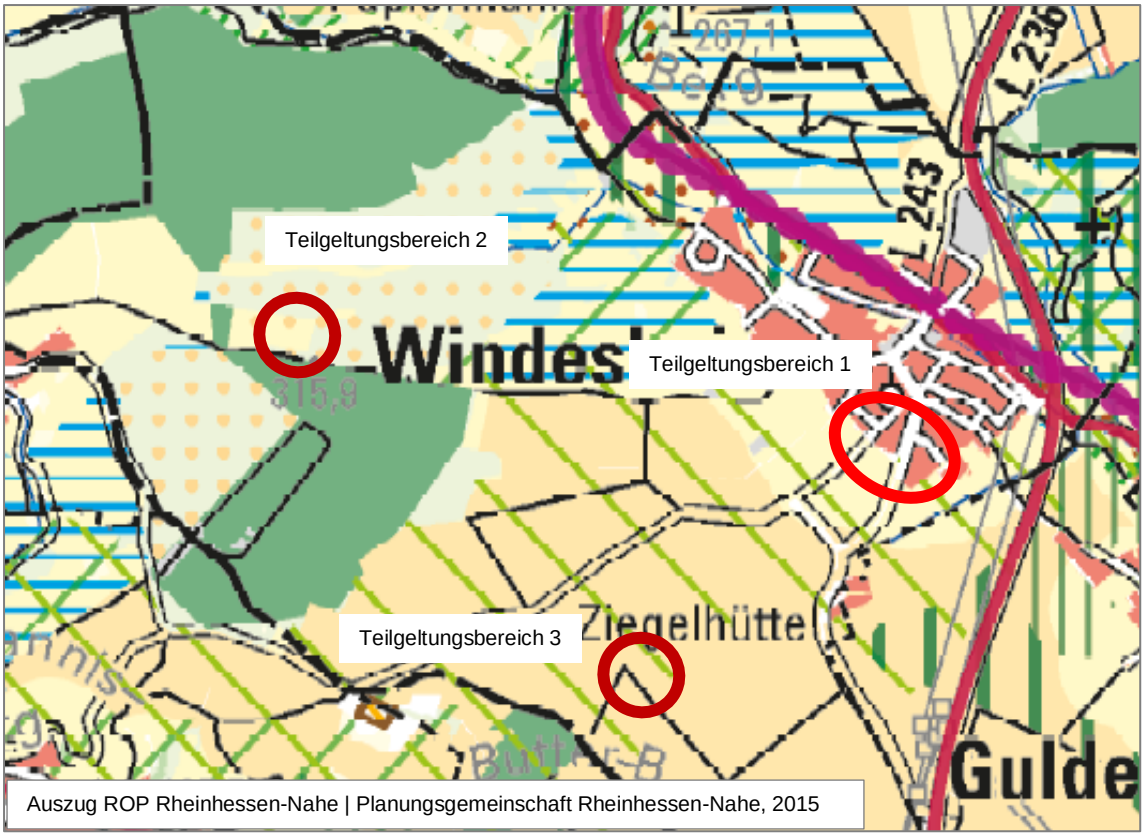
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. In diesem Fall gilt dies wie nachfolgend aufgeführt.

## 1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan (ROP) Rheinhessen-Nahe in der Fassung von 2015 stellt den Teilgeltungsbereich 1 als Sonstige Freifläche dar.

Der Teilgeltungsbereich 2 wird als Vorbehaltsgebiet Wald und Forstwirtschaft (G) und der Teilgeltungsbereich 3 wird als Vorranggebiet Landwirtschaft (Z) mit der Überlagerung Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild dargestellt.

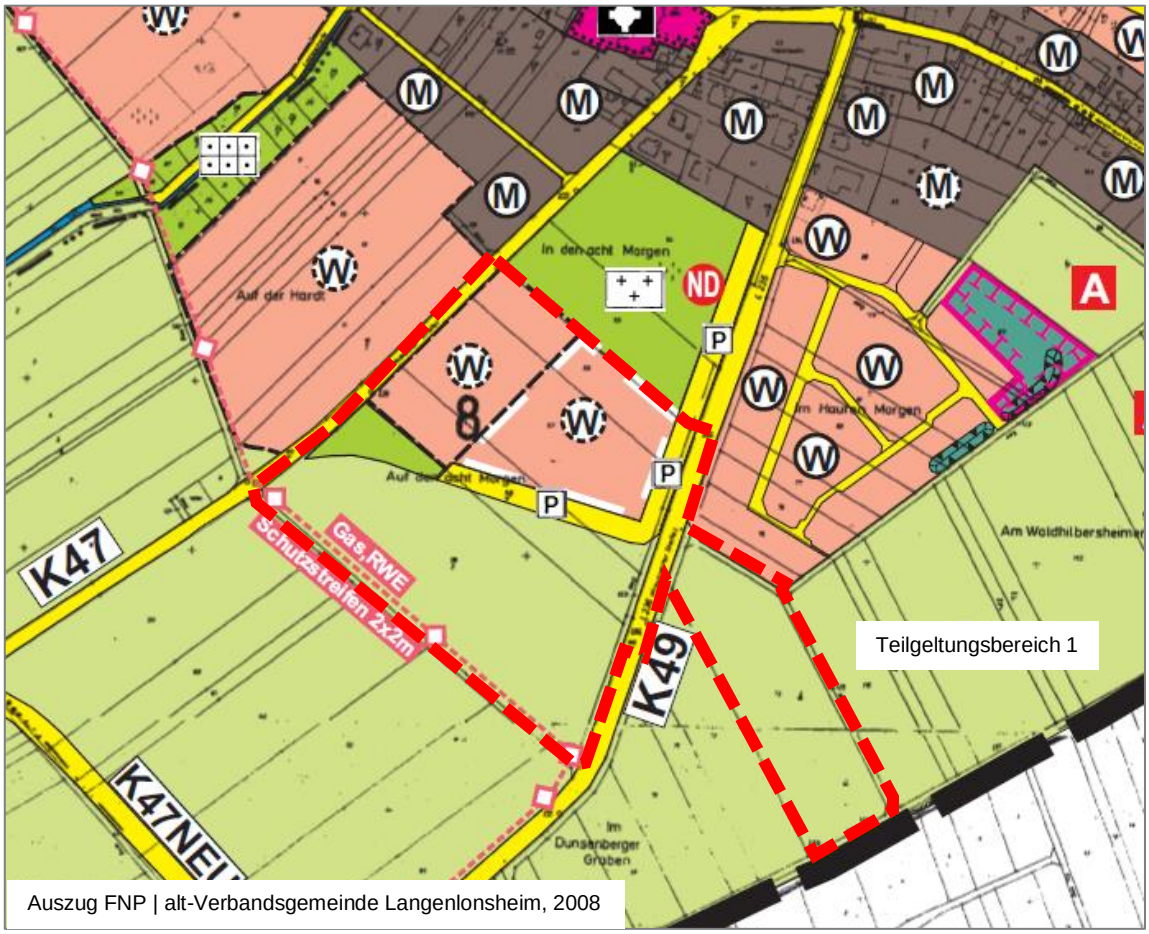
Somit stehen der Planung keine Vorgaben des ROP entgegen.




Auszug ROP Rheinhessen-Nahe | Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 2015

## 2 Flächennutzungsplan

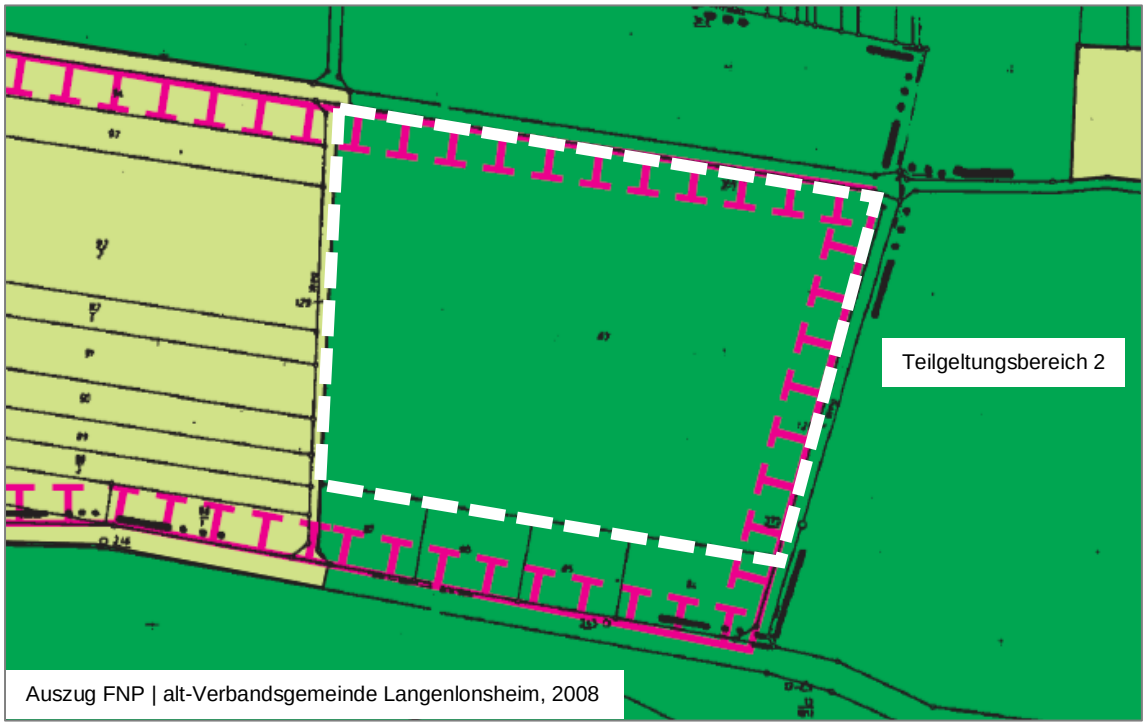
Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (FNP) der alt-Verbandsgemeinde Langenlonsheim von 2008 stellt den Teilgeltungsbereich 1 z.T. als *geplante Wohnbaufläche, Fläche für Sport und Spielanlagen, öffentliche Parkfläche* und *Fläche für die Landwirtschaft* dar.




Auszug FNP | alt-Verbandsgemeinde Langenlonsheim, 2008

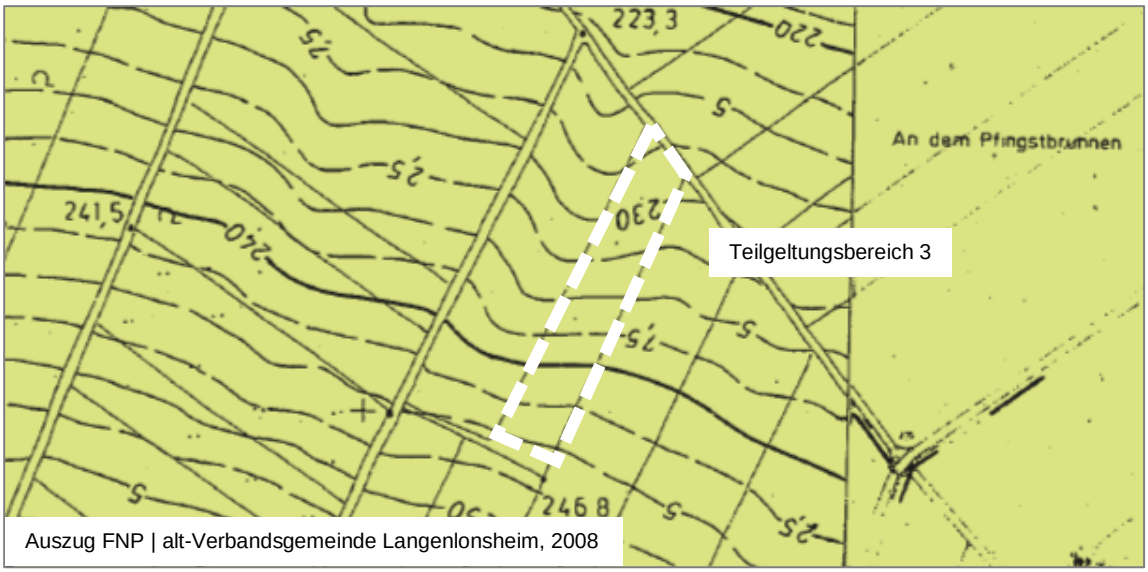
Aktuell befindet sich die Änderung des dargestellten Flächennutzungsplans im Beteiligungsverfahren. Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach als Untere Landesplanungsbehörde hat in Ihrem Schreiben vom 22.07.2020 im Rahmen ihrer Landesplanerischen Stellungnahme u.a. mitgeteilt: *„[…] Der Darstellung einer Wohnbaufläche im Anschluss an das bereits bestehende Baugebiet kann zugestimmt werden. Durch die Ausweisung kommt es zu einem harmonischen Abschluss der Ortslage im Übergang zur freien Landschaft.*
*Die Darstellung muss im Zusammenhang mit der Flächenaufgabe Wind 4 gesehen werden. Dadurch kommt es nur zu einer geringfügigen Mehrausweisung von 0,4 ·ha an Wohnbaufläche.*
*Der Änderung kann daher aus Sicht der Regional- und Landesplanung zugestimmt werden. […] Das nach § 20 Abs. 1 Satz 2 Landesplanungsgesetz (LPIG) erforderliche Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe wurde am 22. Juli 2020 hergestellt.“* Somit kann der Bebauungsplan mit dem Teilgeltungsbereich 1 als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt angesehen werden.

Der Teilgeltungsbereich 2 wird im Flächennutzungsplan als *Fläche für Wald* mit der Überlagerung *Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*.




Auszug FNP | alt-Verbandsgemeinde Langenlonsheim, 2008

Der Teilgeltungsbereich 3 wird im Flächennutzungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.




Auszug FNP | alt-Verbandsgemeinde Langenlonsheim, 2008

Somit entspricht auch in diesen Bereichen die Planung den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

## E FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgen werden fachplanerische Vorgaben erläutert, welche die Planung betreffen.

### 1 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 befinden sich innerhalb des Naturparks Soonwald-Nahe.

### 2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Teilgeltungsbereich 2 befindet sich innerhalb der Zone III des durch Rechtsverordnung erlassenen Trinkwasserschutzgebietes „Windesheim“ (Nr. 401260488).

### 3 Altablagerungen/ Altlasten

Es bestehen keine Informationen zu Altablagerungen oder Altlasten innerhalb Geltungsbereiches.

### 4 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 wurde im April eine geomagnetische Oberflächensondierung durchgeführt. Bei dieser sind mögliche Fundstellen aufgetreten welche im Rahmen von Grabungsarbeiten in der 2. Jahreshälfte 2020 durch die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Landesarchäologie. Die Grabungen sind abgeschlossen und die Grabungsstellen wieder verfüllt.

### 5 Bestehende Leitungstrassen

Innerhalb des Plangebietes verläuft nördlich entlang der K 49 eine Trinkwasserleitung. Zudem verlaufene eine Trinkwasserleitung sowie eine Gashochdruckleitung am südlichen Gebietsrand außerhalb des Teilgeltungsbereiches 1. Entlang der Gashochdruckleitung ist ein beidseitiger Schutzstreifen von jeweils Zuletzt verläuft eine Trinkwasserleitung am nordwestlichen Gebietsrand des Teilgeltungsbereich 1.

### 6 Erschließung

Das Plangebiet ist aktuell über einen Wirtschaftsweg im Nordwesten sowie im Süden

### 7 Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungs-bereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

## F ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Die hier vorliegende Planung durch die *1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze der Ortsgemeinde Windesheim vom 18.05.2000* überlagert.

# G DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

Nachfolgend wird die grundsätzliche Planungskonzeption und deren Zielsetzungen erläutert.

## 1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Auf den Acht Morgen“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung im Baubereich, der sich als ein sehr bedeutender Emittent von klimaschädlichen Gasen darstellt, fördern. Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen sowie auch den Bedürfnissen der künftigen Generationen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sollen durch den städtebaulichen Entwurf gesichert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- eine klimaangepasste und möglichst ökologische Planung im Zusammenspiel mit der Nutzung erneuerbarer Energien und deren sparsamen Umgang (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

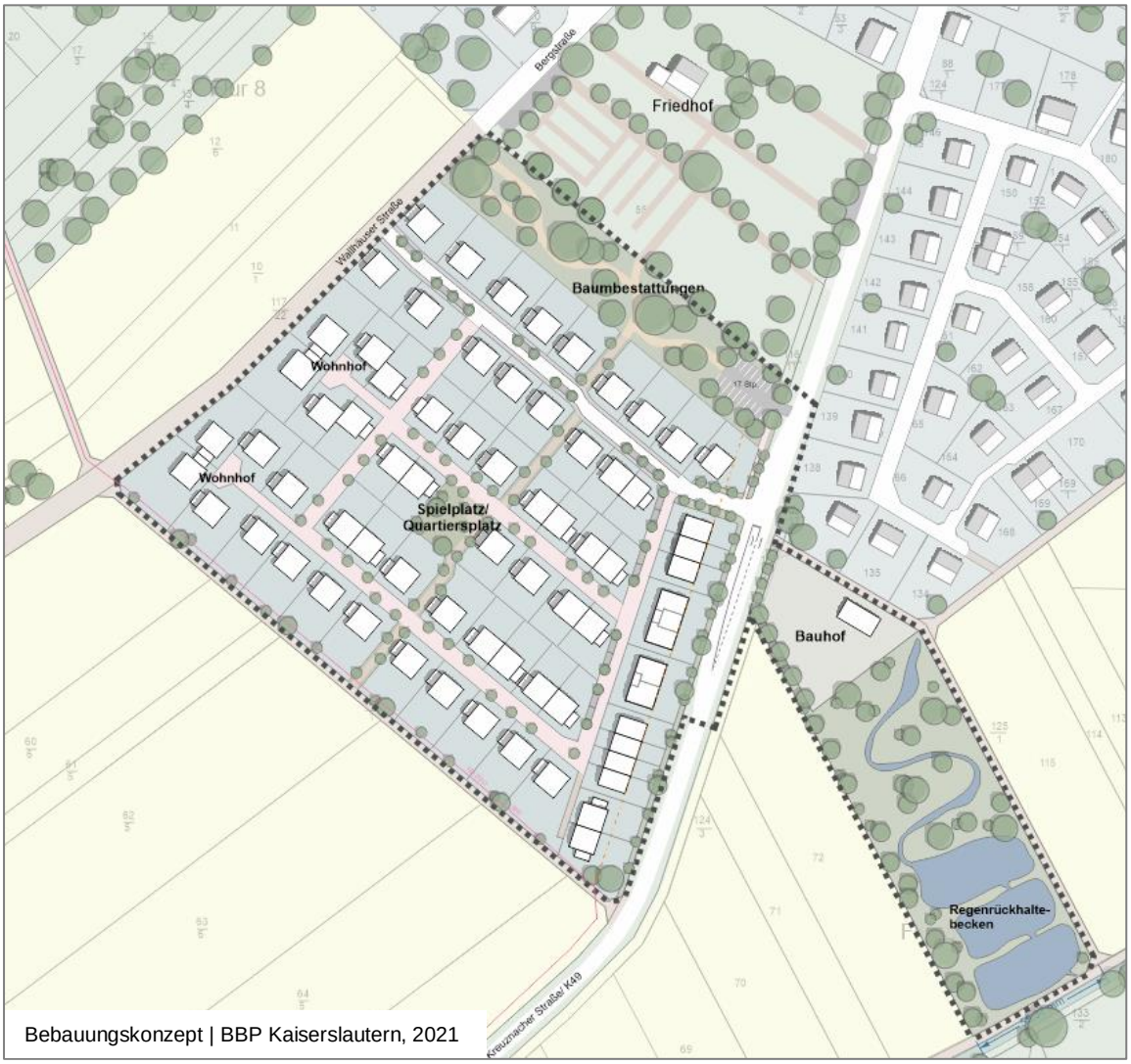
Im Zuge des Planverfahrens haben im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und unter Berücksichtigung der darin eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Öffentlichkeit im Jahr 2020 verwaltungsinterne Workshops stattgefunden. Bei diesen wurde unter Beratung des Büros BBP Stadtplanung Landschaftsplanung gemeinsam mit Vertretern der Gemeinde eine Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes unter besonderer Berücksichtigung der Aspekte Klimaanpassung, Freiflächenverfügbarkeit, der Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen sowie Mobilität durchgeführt. Die Ergebnisse führten zu einer grundlegenden Anpassung des Bebauungskonzeptes, welche die jeweiligen Anforderungen an die unterschiedlichen Themenbereiche berücksichtigt und aktiv fördert.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Themenkomplexes „Klimaschutz in der Baugebietsentwicklung“ und Vermeidung von $CO_2$-Emissionen bei der Wärmeversorgung von Neubaugebieten durch das Klimaschutzkonzept des Landkreises sowie das Klimaschutzkonzept der alt-VG Stromberg wurde zusätzlich von Herrn Walter von der TSB Bingen im Frühjahr 2020 ein Informationsvortrag in einem der Workshops abgehalten. In diesem wurden unterschiedliche $CO_2$-neutrale oder $CO_2$-freie Quartierslösungen zur Energieversorgung eines Neubaugebietes aufgezeigt, welche durch eine Machbarkeitsstudie vertiefend untersucht und als Grundlage für die Wärmeenergieversorgung des Gebietes genutzt werden könnten.

Eine vertiefende Untersuchung dieses Themenbereiches durch die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie wurde im Anschluss nicht durchgeführt. Die Gemeinde hat sich für die Realisierung eines Gasnetzes in Kombination mit dem vertragsrechtlichen Ausschluss von Ölheizungen entschlossen.

## 2 Erläuterung der Planung

Das städtebauliche Konzept wurde, wie bereits erwähnt, unter besonderer Berücksichtigung von Klimaanpassung, Freiflächenverfügbarkeit, Mobilitätsförderung sowie der Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen erarbeitet.




Bebauungskonzept | BBP Kaiserslautern, 2021

Dieser Entwurf sieht die Schaffung eines Wohngebietes vor, welches durch einen zentralen Grünzug geprägt ist, der von der freien Landschaft im Südwesten nach Nordosten am zentralen Quartiers- und Spielplatz vorbeiführt und langfristig eine Fuß- und Radwegeverbindung über die Friedhofserweiterung und den jetzigen Friedhof als hochwertige Grün- und Freifläche bis hin zum Ortskern herstellen könnte. Zudem sichert diese Grünachse die Frischluftversorgung für das gesamte Wohngebiet.

Entlang der K 49 bestehen mehrere Gebäude, welche dichtere Wohntypologien in Form von Mehrfamilien oder Reihenhäusern zulassen und somit die Möglichkeit bieten, unterschiedlichen Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Zur K 49 entsteht eine Eingrünung durch Baumpflanzungen, um eine optisch wirksame Abgrenzung zum Wohngebiet zu erzeugen.
Der überwiegende Teil des Baugebietes wird von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geprägt, deren Grundstücksgrößen nach Südwesten zur offenen Landschaft hin zunehmen. Somit lockert sich die Bebauung in diese Richtung hin insgesamt auf. Im Nordwesten bestehen zusätzlich zwei Wohnhöfe, deren Verkehrsfläche gleichzeitig Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielfläche für die Anwohner darstellen.

Das Erschließungssystem basiert auf einer zentralen Erschließungsachse im Norden und einem großen Erschließungsring mit zentraler Verbindungsstraße nach Süden hin. Diese Hauptachse dient ebenfalls dazu, eine Notbefahrbarkeit z.B. für Einsatzfahrzeuge über den Nordwestlich verlaufenden Wirtschaftsweg sowie eine Rad- und Fußweganbindung an die Bergstraße sicherzustellen. Zusätzlich sind somit die erschließungstechnischen Voraussetzungen geschaffen, eine Erweiterung des Baugebietes nach Norden zu ermöglichen.
Mit der vorliegenden Erschließungsstruktur im Plangebiet kann sich das Verkehrsaufkommen optimal verteilen und reduziert somit eine Bündelung, welche sich negativ auf die umgebende Wohnbebauung auswirken könnte. Die Erschließungsstraßen sind bis auf die Haupterschließungsstraße im Norden als niveaugleiche Mischverkehrsflächen angedacht, welche alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt ansieht und somit den Straßenraum nicht nur als Fläche für Fahrzeuge, sondern vielmehr als Bewegungs-, Kommunikations- und Aufenthaltsfläche versteht. Dies führt in Kombination mit der Verteilung von Stellplätzen sowie Straßenbäumen zu einer zusätzlichen Verkehrsberuhigung als verkehrssichernde Maßnahme.

Aufgrund der geologischen Situation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort nicht möglich. Zudem ist ein Anschluss an die Kanalisation aufgrund der Gefahr von Überlastungen bei Starkregenereignissen ebenfalls ausgeschlossen. Daher sieht das Entwässerungskonzept eine Ableitung des Regenwassers in einem eigenen Kanal in Richtung des Dunsenberger Grabens vor. An dessen tiefstem Punkt soll ein Rückhaltebecken entstehen, welches bei Regenereignissen das Wasser gedrosselt an den Dunsenberger Graben abgibt. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Größe des Areals soll zudem der Regenwasserkanal möglichst früh an die Oberfläche „geholt“ werden und als mäandrierender naturnah gestalteter Graben das Regenwasser zum Becken führen. Zusätzlich soll das Areal um diesen Graben ökologisch hochwertig hergerichtet werden und gemeinsam mit einer Begrünung entlang der Fläche für den Bauhof eine Biotopvernetzung zwischen dem Dunsenberger Graben und dem Wohngebiet herstellen.
Je nach Ausgestaltung des Bereiches um den Entwässerungsgraben bietet sich dort die

Möglichkeit, diesen z.B. als „Grünes Klassenzimmer“ für den Kindergarten auszugestalten oder zusätzlich zu den in diesem Plan festgesetzten Maßnahmen als Tiny-Forest auszugestalten[1].

### 3 Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Herrichtung einer Linksabbiegespur an der K 49. Zudem besteht eine Notbefahrbarkeit zum nordwestlich angrenzenden Wirtschaftsweg für Fahrzeuge. Fußgänger können via diesem Wirtschaftsweg, einem Fußweg an der K 49 sowie langfristig über eine mögliche Verbindung via Friedhof das Plangebiet erreichen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Strom, Breitband sowie Schmutz- und Trinkwasser erfolgt über einen Anschluss bzw. die Erweiterung der bestehenden Systeme. Das anfallende Niederschlagswasser wird kanal- bzw. grabengebunden zum Regenrückhaltebecken entlang des Dunsenberger Grabens geführt.
Im Baugebiet soll zudem ein Gasnetz mit Anschluss an das bestehende Netz gelegt werden.

## H BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

### 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Entsprechend der geschilderten städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnquartiers werden sämtliche Baugebiete gemäß § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zur Unterscheidung von Gebieten mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten und weiteren Festsetzungen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes eine Differenzierung in **WA 1** und **WA 2** vorgenommen.

Für diese Bereich wird ergänzend bestimmt, dass:

- Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind. Sie werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebietes widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet besser befriedigt werden können.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Diese Nutzungsarten widersprechen ebenfalls der Eigenart des Gebietes und stellen Anforderungen an ihre Standorte, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet besser befriedigt werden können. Zudem sind insbesondere Tankstellen gestalterisch nicht in die beabsichtigte Siedlungsstruktur integrierbar und wiedersprechen mit dem von ihnen erzeugten Verkehrsaufkommen der bewusst verkehrsarmen Zielsetzung des Baugebietes. In diesem Zusammenhang bestehen ebenfalls adäquatere Alternativstandorte im Gemeindegebiet.

[1] Helmholtz Zentrum – ESKP; Wald der Vielfalt | https://www.eskp.de/klimawandel/wald-der-vielfalt-der-erste-tiny-forest-brandenburgs-9351092/ (Zuletzt abgerufen am: 31.01.2021)

Zur Förderung einer Nutzungsmischung sind neben den nicht störenden Handwerksbetrieben zusätzlich nicht störende Gewerbebetriebe in den Erdgeschosszonen allgemein zulässig. Somit wird die Möglichkeit geschaffen, das Baugebiet nicht nur als reinen Wohn- sondern in Teilen auch als Arbeitsstandort zu entwickeln, der den heutigen Ansprüchen mit einer Zunahme von Arbeitstätigkeiten u.a. in der IT- und Kreativbranche fördert. Durch die Regulierung auf die Erdgeschosszone bleibt die Eigenart des Wohngebäudes und somit auch Wohngebietes gewahrt.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß Planeintrag über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhe.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste bauliche Entwicklung schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird daher durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer Festlegung der Höhe und der Geschossigkeit geregelt.

### 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

In allen Baugebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei durchgehende überbaubare Grundstücksflächen die notwendige Flexibilität bei einer späteren Parzellierung der Grundstücke sichern. Die getroffenen Festsetzungen für Nebenanlagen im Plangebiet zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern. Gleichzeitig soll die Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren gewahrt bleiben.

Mit den Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Carports soll eine qualitativ hochwertige Gestaltung des Straßenbildes erzielt und eine Aneinanderreihung von z.B. Garagen in den Bereichen vor den Hauptgebäuden unterbunden werden.

### 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um unmaßstäbliche Kubaturen zu verhindern sowie eine Verträglichkeit mit dem sozialen und gestalterischen Umfeld zu sichern, wird eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden vorgenommen. Im Bereich **WA 2** wird die Anzahl der Wohneinheiten erhöht, um eine Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, was zur Förderung der sozialen Durchmischung der Bevölkerungsstruktur führt.

### 1.5 Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Bauhof (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die dargestellte Fläche dient einer möglichen Erweiterung des bisherigen Bauhofes der Gemeinde Windesheim. Aufgrund der hier geplanten Erweiterung der Friedhofsfläche sowie der Entwicklung des Wohnbaugebietes wird ein zusätzlicher Arbeitsaufwand bei Wartungs-, Pflege- und Instandhaltungsarbeiten zu erwarten sein.

### 1.6 Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Quartiersplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der zentral im Gebiet und entlang der Grünachse gelegene Quartiersplatz soll als multifunktionale Fläche zum Spielen, Bewegen, Kommunizieren und Verweilen einladen und die Bewohner des Gebietes sowie der unmittelbaren Umgebung zusammenführen. Dieser Bereich erlangt insbesondere aufgrund der starken Fokussierung auf private Grundstücksflächen von Einfamilien- und Doppelhausbebauungen besondere Bedeutung um ein öffentliches Nachbarschaftsgefüge an einem dafür vorgesehenen Standort zu fördern.

### 1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Erschließungsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus sowie die jeweilige Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die Verkehrsflächen ohne konkrete Querschnittsdarstellung. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Gestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

### 1.8 Führung von unterirdischen Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die dargestellte Trinkwasserleitung ist ausschließlich mit flach wurzelnden Bäumen und Sträuchern zu überpflanzen.
Entlang der bestehenden Gashochdruckleitung besteht ein beidseitiger 3,00 m tiefer Schutzstreifen. Dieser ist von jeglicher Bebauung sowie tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

### 1.9 Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Baugebiet sieht aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens die kanalgebundene Ableitung zu einem Regenrückhaltebecken vor. Dieses befindet sich im Südosten des Plangebietes am Dunsenberger Graben. Das dort gesammelte Regenwasser wird über eine gedrosselte Ableitung in diesen abgegeben.

### 1.10 Flächen zur Ableitung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung: Regenwasserableitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Ein weiterer Baustein des Entwässerungskonzeptes stellt die oberirdische Regenwasserableitung in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich dar. Dieser dient dazu, einen Teilbereich der entwässerungsführenden Leitungen oberflächig als naturnahe und mäandrierende Mulden auszugestalten. Dies eröffnet die Möglichkeit, eine Synergie aus technisch notwendigen Entwässerungsanlagen und ökologisch hochwertigen Flächen herzustellen.

### 1.11 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Friedhofserweiterung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Friedhofserweiterung dient der baurechtlichen Sicherung zusätzlicher Friedhofsflächen. Die Gemeinde Windesheim verzeichnet zunehmend anfragen, insbesondere im

Bereich der Urnenbestattung sowie für anonyme Sargbestattungen. Dieser Bedarf soll durch die Erweiterung befriedigt werden. Darüber hinaus ist die Schaffung eines Baumfeldes angedacht sowie eine mögliche Verlinkung der Wegeführung der Grünachse im Baugebiet mit der Wegeführung des jetzigen Friedhofes.
Durch das geplante Wohngebiet rückt der jetzige Friedhof in den Siedlungskörper hinein und könnte durch eine Wegeverbindung seine hohe Qualität als öffentliche Fläche mit einer Wegeverbindung noch stärker zur Geltung bringen.

### 1.12 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grün- und Frischluftachse (§ 1 Abs. 9 Nr. 15 BauGB)

Die Grün- und Frischluftachse stellt das zentrale Element der Planungskonzeption dar. In erster Linie sichert diese die Frischluftversorgung des Plangebietes mit der durchgehenden Verbindung von der offenen Landschaft im Südwesten bis hin zur Friedhofserweiterung. Gemeinsam mit der Funktion einer Fuß- und Radwegeverbindung sowie einer Biotopverknüpfung der unterschiedlichen Bereiche im Plangebiet ergeben sich zahlreiche Synergien, die sowohl den Bewohnern und ihren Nachbarschaften als auch der Umwelt und der Biodiversität zugutekommen.

### 1.13 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün (§ 1 Abs. 9 Nr. 15 BauGB)

Die begleitende Begrünung entlang der K 49 soll eine optisch sicht- und deutlich wahrnehmbare Grenze zwischen der Kreisstraße und dem Wohngebiet schaffen und dem Fahrzeugführer auf der K 49 auch signalisieren, dass dieser sich der Ortslage nähert. Im Optimalfall führt dies bereits zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit. Darüber hinaus sollen die privaten Freiflächen der angrenzenden Baugrundstücke somit eine zusätzliche optische Trennung erfahren.

### 1.14 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Biotopverknüpfung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der in der Planzeichnung dargestellte Streifen soll die ökologische Funktionalität und Verknüpfung zwischen dem Baugebiet und dem Dunsenberger Graben sicherstellen. Somit kann eine direkte Verbindung zwischen diesem hochwertigen Biotop und dem Plangebiet entstehen, welche den Ansatz eines ganzheitlichen Grün- und Umweltschutzkonzeptes effektiv unterstützt.

## 1.15 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Versorgungsflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 20, 25a und 25b BauGB)

**Maßnahme Ö 1 – Anlage einer Grünachse für die Frischluftzufuhr**

Die grünordnerische Ausgestaltung der Frischluftachse sorgt dafür, dass diese ihre Funktion des Transportes von Frischluft und der Biotopvernetzung der unterschiedlichen Bereiche des Plangebietes gerecht wird.

**Maßnahme Ö 2 – Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe**

Die dargestellten Maßnahmen sorgen dafür, dass eine optisch wahrnehmbare Trennung zwischen Baugebiet und Kreisstraße entsteht. Zusätzlich wird die Eingrünung des Baugebietes gefördert.

**Maßnahme Ö 3 – Begrünung der Biotopverknüpfung**

Mit den hier dargestellten Pflanzmaßnahmen wird eine grünordnerische Verknüpfung des Dunsenberger Grabens als hochwertiges Biotop mit dem Baugebiet hergestellt. Somit entstehen durchgehende Gehölzstrukturen, welche insbesondere Vögeln und Kleinsäugern als Lebensraum zugutekommen. Um den Kaltluftabfluss entlang des Dunsenberger Grabens nicht negativ zu beeinflussen, ist angeraten im südlichen Bereich der Fläche die Bepflanzung lockerer auszuführen.

**Maßnahme Ö 4 – Naturnahe Ausgestaltung der Regenwasserabführung**

Als Teilmaßnahme des Gesamtkonzeptes einer naturnah ausgestalteten Regenwasserbewirtschaftung sollen die Bereiche zwischen den Entwässerungsmulden mit unterschiedlichen Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet werden. Diese Vielfalt mit einem Wechsel von Grasflächen und einzelnen Spots unterschiedlich großer und strukturreicher Gehölze sorgt für eine hochwertige Ausgestaltung der Fläche und Förderung der Biodiversität.

**Maßnahme Ö 5 – Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens**

Das geplante Becken zur gedrosselten Ableitung des Regenwassers soll naturnah ausgestaltet werden, da dieses ebenfalls Teil des ganzheitlichen Konzeptes einer naturnah ausgestalteten Regenwasserbewirtschaftung ist. Dieses soll sich in den „Naturraum“ südöstlich der Fläche für den Bauhof einfügen und diesen funktional sowie gestalterisch aufgreifen.

**Maßnahme Ö 6 – Erhalt der Baumstandorte**

Die dargestellten Baumstandorte sind zu erhalten. Diese stellen drei ältere Obstbäume dar, die bereits seit Jahrzehnten ihre ökologische Funktion als Lebensraum und Futterstandort erfüllen. Zudem sind stellen diese Zeugen einer nur in Teilen noch zu erahnenden Kulturlandschaft dar.

**Maßnahme P 1 – Pflanzung einer blütenreichen Hecke**

Die Maßnahme dient der Einbindung der durch das Baugebiet erweiterten Siedlungsgrenze in die offene Landschaft. Somit werden eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nachhaltig unterbunden und darüber hinaus im Übergang zur offenen Landschaft wertvolle Naturräume v.a. für Vögel und Kleinsäuger errichtet.

**Begrünung der Baugrundstücke**

Um einen möglichst hohen Gesamtanteil an Grünflächen im Plangebiet zu erreichen, werden auch private Grundstücksbesitzer dazu angehalten, ihre nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Baugrundstücke zu begrünen und die Versiegelung gering zu halten. Denn die Summe der hier entstehenden Baugrundstücke und deren Gestaltung haben insgesamt eine nicht zu vernachlässigende Auswirkung auf das Lokalklima und die nahe Umwelt. Daher sollen auch diese der Zielsetzung einer nachhaltigen klimafördernden Entwicklung entsprechen und ihren Beitrag leisten. Auf ausdifferenzierte Detailfestsetzungen wird in diesem Zusammenhang aus Gründen der Gestaltungsfreiheit allerdings verzichtet.

**Begrünung von öffentlichen Stellplatzflächen**

Stellplatzflächen stellen aufgrund des häufig sehr hohen Versiegelungsgrades kleinklimatisch hoch wirksame Flächen dar. Diese heizen sich insbesondere in den Sommermonaten enorm auf und erhöhen unmittelbar die Oberflächen- und Umgebungstemperatur in erheblichem Maße. Aus diesem Grund sowie aus gestalterischen Gründen und zur Förderung der Biodiversität auch im Verkehrsraum werden entsprechende Pflanzfestsetzungen vorgenommen.

**Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Eine zunehmende „Verschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden speziell in besiedelten Gebieten durch künstliche Beleuchtung, die nicht nur auf den Boden, sondern auch in den Nachthimmel hinausstrahlt, hat nachweislich negative Auswirkungen auf die Entwicklung und das Verhalten von Flora und Fauna. Um dem entgegenzuwirken und ein zusätzliches Abstrahlen von künstlichem Licht über den Horizontbereich hinaus zu unterbinden sind Leuchtmittel im Außenbereich, welche zur Seite oder in den Nachthimmel abstrahlen, nicht zulässig (ULR=0). Zudem ist die Lichtfarbe auf warmweiße bis neutrale Töne zu beschränken.

**Begrünung von Flachdächern**

Sollten sich Bauherren zur Errichtung eines Daches mit einer Neigung von bis zu 10° entscheiden, so ist diese Fläche mindestens extensiv zu begrünen. Aufgrund der nicht fest reglementierten Dachform greift diese Festsetzung nur bei entsprechender Dachform. Begrünte Dächer führen nachweißlich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung und werden daher festgesetzt.

## 1.16 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB)

Da durch die Entwicklung des Baugebietes Bodenversiegelungen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen, besteht die Notwendigkeit, diese möglichst am Ort des Eingriffes auszugleichen.

Daher versucht die Planung durch die umfangreichen landespflegerischen Maßnahmen diesen Bedarf möglichst im Gebiet zu kompensieren. Dennoch werden aufgrund der Größe des Eingriffes zudem externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur:

- äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere im Bereich der Dachgestaltung,
- zu Werbeanlagen,
- zu Einfriedungen und deren Erscheinungsbild,
- zur Gestaltung von Müllbehältern und Abfallsammelplätzen.

## 3 Nachrichtliche Übernahme anderweitiger Festsetzungen/ Vermerke

**Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz**
**hier: Bauverbotszone sowie Baubeschränkungszone entlang der K 49**
**(§ 22 Abs. 1 und § 23 Abs. 1 LStrG)**

Entlang der Kreisstraße K 49 wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach sowie der Kreisverwaltung Bad Kreuznach; Amt Sicherheit, Ordnung und Verkehr; Referat Straßenverkehrs- und Kraftfahrzeugzulassungsbehörde eine Bauverbotszone von 10,00 m bzw. 12,00 m (siehe Planzeichnung) abgestimmt. Innerhalb dieser sind bauliche Anlagen unzulässig.

Darüber hinaus besteht eine 30,00 m tiefe Baubeschränkungszone entlang der K 49. Innerhalb dieser bedürfen bauliche Anlagen zusätzlich zur Baugenehmigung einer Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

## 4 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt. Ebenso finden sich in diesem Kapitel Hinweise zu gesetzlichen Vorgaben, die bei der Umsetzung der Planung zwingend zu berücksichtigen sind.

## I WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

### 1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes. Durch den generellen Ausschluss von mit dem Gebiet nicht verträglichen Nutzungen werden zudem Beeinträchtigungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch der angrenzenden Nutzungen im Wesentlichen unterbunden. Weiterhin trägt das Plangebiet in seiner hier vorliegenden Konzeption zu einer möglichst guten Belichtung und Durchlüftung zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

### 2 Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB)

Die hier vorliegende Planung ermöglicht die Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnquartieres, dass ca. 80 neue Wohneinheiten schafft. Dabei liegt der Fokus auf der Förderung eines möglichst heterogenen Bewohnerspektrums sowie einer Förderung von jungen Familien. Um dies zu erreichen wird durch unterschiedlich dimensionierte Baugrundstücke und städtebauliche Situationen versucht, eine möglichst hohe Bandbreite an Interessensgruppen anzusprechen. All diese Maßnahmen tragen dazu bei, optimale Voraussetzungen zur Errichtung eines durchmischten und demographisch zukunftsfähigen Wohnquartiers zu schaffen. Zudem wird somit die bestehende Bewohnerstruktur in Windesheim vielfältig ergänzt.

### 3 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB)

Die Planung sieht einen Eingriff in das bestehende Orts- und Landschaftsbild vor. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch ein Wohngebiet mit hohem Grünanteil ersetzt. Dies hat zur Folge, dass sich der bisherige Ortsrand der Gemeinde nach Südwesten verschiebt.

Aufgrund der grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Einbindung in die umgebende Landschaft, wird der Eingriff in das Landschaftsbild allerdings als verträglich eingestuft.

Durch die Regulierung der Gestaltungsvorgaben, welche den künftigen Bauherren dennoch zahlreiche Freiheiten einräumen, besteht die Möglichkeit, das bisherige Ortsbild modern nach aktuellem Zeitgeist in einer Weise fortzuführen, welche dennoch der in Windesheim anzutreffenden Baustruktur entspricht.

### 4 Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Klimaanpassung und des Klimaschutzes sowie der Nutzung erneuerbarer Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Durch die Entwicklung des Baugebietes ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen.

Zwar finden sich aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Intensivnutzung keine artenschutzrechtlich hochbedeutsamen Flächen, jedoch führt die Planung zur großflächigen Versiegelung vormals unversiegelter Flächen. Dies führt zu erheblichen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt innerhalb des Plangebietes. Neben dem Verlust natürlicher Bodenverhältnisse führt die Versiegelung weiterhin zu einer Reduzierung der Flächen zur Oberflächenversickerung sowie zu einer deutlich höheren thermischen Belastung.

Um diese negativen Effekte zu mindern bzw. auszugleichen, sieht die Planung die Integration und Berücksichtigung v.a. klimaanpassender Maßnahmen vor, die jedoch gleichzeitig auch im Hinblick auf die Schutzgüter Ortsbild sowie Arten- und Biotopschutz bedeutende Funktionen übernehmen.

Dies zeigt, dass im Einklang mit einer für die städtebauliche Ordnung der Gemeinde notwendigen Entwicklung das Bestreben besteht, die erzeugten Auswirkungen auf die Umwelt und insbesondere auf klimatische Aspekte so gut als möglich zu reduzieren und zu kompensieren.

Die Gemeinde plant die Nutzung von Heizöl als Energieträger außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans auszuschließen. Gas wird allerdings als $CO_2$-emittierender Energieträger durch die Erweiterung des Gasnetzes zur Verfügung gestellt.

Weitere Aussagen zu Belangen des Umweltschutzes sind dem Umweltbericht als eigenständiger Teil B der Begrünung zu entnehmen.

## 5 Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)

Mit der Entwicklung des Baugebietes wird in erster Linie die Anzahl der Wohnbevölkerung in Windesheim aktiv gefördert und es ist davon auszugehen, dass diese damit signifikant steigt. Dadurch wird die Verfügbarkeit von Arbeitnehmern in der Stadt selbst unmittelbar gefördert, was sich auch positiv in der Wirtschaftsstruktur auswirken kann. Zudem wird durch die Öffnung der Klausel zur Errichtung nicht störender Gewerbebetriebe in der Erdgeschosszone insbesondere den aktuell sich wandelnden Arbeitsansprüchen Rechnung getragen.

Somit erhalten die Bewohner vermehrt die Möglichkeit, insbesondere Bürotätigkeiten z.B. im Bereich des Kreativgewerbes (Design, Architektur etc.) sowie der IT-Branche mit der Wohnnutzung zu kombinieren. Dies stärkt insgesamt den Wirtschaftsstandort Windesheim auch außerhalb der „klassischen“ Gewerbeentwicklung und sichert eine zukunftsfähige Entwicklung, die insbesondere durch die Corona-Pandemie und deren Digitalisierungseffekte enorm beschleunigt wurde.

## 6 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Strom, Trink- sowie Schmutzwasser und Breitband ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Darüber hinaus soll ein Gasnetz mit Anschluss an das bestehende System im Baugebiet realisiert werden. Mit der Entwicklung des Baugebietes ist von einer deutlichen Mehrbelastung des bestehenden Kanalnetzes auszugehen, welche allerdings übernommen werden kann. Durch die Auswirkungen der teilweisen Versiegelung des Plangebietes ist mit einer Zunahme des Oberflächenabflusses insbesondere aufgrund der öffentlichen Verkehrsflächen zu rechnen. Das Konzept sieht eine Rückhaltung und Ableitung vor. Zusätzlich soll der Abfluss auf den privaten Flächen durch Begrünungsmaßnahmen gering geneigter Dachflächen so weit als möglich gedrosselt werden.

Demnach sieht die Planung eine weitestgehende Minimierung der zusätzlichen Auswirkungen bzgl. der Entsorgung des Gebietes vor.

### 7 Belange der Mobilität (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Durch die Entwicklung des hier vorliegenden Baugebietes ist mit einer deutlichen Zunahme des An- und Abgangsverkehres mit privaten Kfz insbesondere in den Morgen- und Abendstunden im Plangebiet selbst und dessen Umgebung zu rechnen. Durch die Konzentration der Anbindung an das überregionale Straßennetz an einem Knotenpunkt ist allerdings sichergestellt, dass ein Abkürzen oder Nutzen von Schleichwegen möglichst unterbunden wird und für den Autoverkehr ausschließlich Haupterschließungsstraßen in und um Windesheim genutzt werden.
Eine nachhaltige Entwicklung der individuellen Mobilität mit einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens insbesondere für Fahrten innerhalb des Gemeindegebietes z.B. zu den Einzelhandelsstandorten an der nördlichen Gemeindegrenze könnte durch das Einrichten von z.B. Mobilitätsstationen (z.B. Bike-Sharing) und Ladepunkten für Elektro-Fahrzeuge sowie Car-Sharing Angeboten gefördert werden. Diese könnte insbesondere an dem festgesetzten öffentlichen Stellplatz stattfinden. Ein innergebietlicher zentraler Stellplatz findet sich im Plankonzept allerdings nicht. Eine Mobilitätsstation mit Bike-Sharing wäre allerdings auch am Quartiersplatz denkbar.
Die Schaffung solcher Verfügbarkeiten sollte auch mit der möglichen Reaktivierung der Hunsrückbahn ganzheitlich betrachtet werden, da mit der Entwicklung des Baugebietes sowie der allgemeinen Veränderung des Mobilitätsverhaltens höchstwahrscheinlich auch die Zahl der Personen steigen wird, welche diese Form Fortbewegung und die Nutzung des ÖPNV insgesamt sehr begrüßen.

## J PLANVERWIRKLICHUNG

### 1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist nach aktuellem Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht angedacht. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist hoheitliche Aufgabe einer Kommune. Über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Kommune hat die anfallenden Kosten für die Auf-stellung des Bebauungsplanes zu tragen.