



BEBAUUNGSPLAN 'PFORTE II'

Ortsgemeinde Waldlaubersheim

BEGRÜNDUNG

Stand: Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 01.02.2021

Waldlaubersheim, den 01.03.2021

Strauß, Ortsbürgermeister



INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

<u>INHALT:</u>	Seite
1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung	3
2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss	4
3. Beschreibung des Geltungsbereiches	4
4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	6
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen.....	6
4.2 Schutzgebiete oder -objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben	8
4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Ablagerungen und zur Radonprognose	9
5. Erschließung.....	12
5.1 Versorgung	12
5.2 Entsorgung	13
5.3 Verkehr.....	16
6. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	18
6.1 Art der baulichen Nutzung	18
6.2 Maß der baulichen Nutzung	18
6.3 Bauweise / Hausformen.....	20
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche	20
6.5 Mindest- und Höchstgröße der Baugrundstücke	21
6.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	21
6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	22
6.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	22
6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
6.9.1 Artenschutzrechtlich begründete Festsetzungen	23
6.9.2 Naturnahe Bewirtschaftung von Oberflächenwasser.....	23
6.9.3 Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern	24
6.10 Grünflächen.....	24
6.11 Sonstige Anpflanzungen.....	24
6.11.1 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke.....	24
6.12 Immissionsschutz	24
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
7.1 Dächer	28
7.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen	29
8. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz	32
8.1 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes	32
8.2 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht	33
8.3 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung	33
8.4 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	34
8.5 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse	38
8.6 Abweichung von den Zielvorstellungen der Landschaftsplanung	39
9. Auswirkungen der Planung auf die Belange der Landwirtschaft.....	40
10. Umsetzung der Planung	41
10.1 Eigentumsverhältnisse.....	41
10.2 Bodenordnung	41
10.3 Kosten, Finanzierung.....	41
10.4 Flächenbilanz / Statistik	42

Anlagen:

• **Anlage 1: Geomagnetische Prospektion**

GEOPHYSIK RHEIN-MAIN GMBH (2018): *Verbandsgemeinde Stromberg - Neubaugebiet Waldlaubersheim: Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und militärischen Kampfmitteln*. 30.11.2018, Frankfurt am Main.

• **Anlage 2: Baugrund-Gutachten**

GEOTECHNIK – FEIN BÜDINGER WELLING (2019a):
Baugrundgutachten NBG „Pforte II“, Waldlaubersheim. Mainz, 03.05.2019.

• **Anlage 3: Ergänzung zum Baugrund-Gutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit**

GEOTECHNIK – FEIN BÜDINGER WELLING (2019b): *Geplantes NBG „Pforte II“, Waldlaubersheim. Ergänzung zum Baugrundgutachten* (Schreiben an die VG-Verwaltung Stromberg). Mainz, 28.05.2019.

• **Anlage 4: Schalltechnisches Gutachten**

GSB SCHALLTECHNISCHES BERATUNGSBÜRO (2018): *Ortsgemeinde Waldlaubersheim. Bebauungsplan zur Ausweisung eines Wohngebiets. Schalltechnisches Gutachten*. St. Wendel, 22.08.2018.

• **Anlage 5: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

WILHELMI, DR. FRIEDRICH K. (2019): *OG Waldlaubersheim – Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG zum Projekt Baugebiet „Pforte II“*. Mutterstadt, Mai 2019.

Begründung gemäß § 2a BauGB:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Pforte II' wird erforderlich, um den Bedarf der Ortsgemeinde Waldlaubersheim an benötigtem Wohnbauland zu decken. Abgesehen von wenigen Baulücken sind in der Ortslage derzeit keine bebaubaren Flächen vorhanden. Die Ortsgemeinde kann selbst diese Bauwilligen nicht zur Verfügung stellen, da sie keine Eigentümerin dieser Grundstücke ist. Sämtliche unbebauten Flächen sind in privater Hand und für bauwillige Interessenten daher leider nicht verfügbar.

Gleichzeitig sieht sich die Ortsgemeinde, angesichts der außergewöhnlich guten Verkehrsanbindung bei gleichzeitig hoher Wohnlagenqualität, immer noch einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime aus Reihen ihrer Bürger und sonstiger Ortsverbundener ausgesetzt, die durch (grundsätzlich anzustrebende) Nachverdichtungen bzw. Umnutzungen im Innenbereich mangels geeigneter und dafür verfügbarer Möglichkeiten nicht gedeckt werden kann.

Seit Jahren gehen regelmäßig zahlreiche Anfragen Ortsansässiger und Ortsverbundener nach Bauplätzen bei der Verwaltung ein, denen die Gemeinde nicht entsprechen kann.

Daher hatte auch die Verbandsgemeinde Stromberg die nun zur Überplanung anstehende Fläche am Westrand in die jüngste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zur Neuordnung von Wohnbauflächen (die im Jahr 2019 wirksam wurde) mit der 1. Priorität aufgenommen.

Die grundsätzliche Standortfrage ist somit auch bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt worden (s. auch Kap. 4.1).

Somit sind mehrere Belange, die nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen sind, bereits Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Planung, so v. a. (Nummerierung gemäß der Auflistung in diesem § 1 Abs. 6 BauGB)

- „2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (...),*
4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...)*“.

Schließlich sind im Rahmen der vorliegenden Planung aber auch die Belange

- *des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB)

in hohem Maße zu beachten und in die Gesamt-Abwägung einzustellen.

Auch der für Eigenentwicklungs-Gemeinden wie Waldlaubersheim auch im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe RROP 2014 (dort Grundsatz G 30) aufgestellten Forderung nach einer ausreichenden *Bereitstellung von Wohnungen für den örtlichen Bedarf* (s. Kap. 4.1) soll hiermit Rechnung getragen werden.

Aus den genannten Gründen hat die Ortsgemeinde nun die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen, der eine organische Arrondierung südlich des Gebietes des Bebauungsplanes „In der Beunde II“ (der seit 2011 rechtskräftig ist) sowie westlich des bebauten Teilgebietes beiderseits der Straße „Vor der Pforte“ vorsieht (dazu s. Übersichtskarte auf der Planzeichnung sowie Abb. 1).

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Zur Verwirklichung der in Kap. 1 genannten städtebaulichen Ziele hat der Rat der Ortsgemeinde Waldlaubersheim daher am 10.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Pforte II' beschlossen.

Da der Bebauungsplan im Sinne des § 13b BauGB die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, planungsrechtlich sichern soll, und auch die sonstigen dafür erforderlichen Voraussetzungen (u. a. Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 qm) erfüllt sind, soll er als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die weiteren dazu erforderlichen Voraussetzungen sowie die Vorgehensweise und die Besonderheiten des Verfahrens sind in § 13a Abs. 1 BauGB geregelt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Der § 13 Abs. 2 BauGB definiert die Möglichkeiten zur Vereinfachung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 2).
- *Abweichend von dieser Möglichkeit hatte eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung vom 07.01.2019 bis zum 18.01.2019 (einschließlich) stattgefunden. Dabei waren keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.*
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 3).

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Vorschriften bzw. Leistungen abgesehen werden:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- dem Umweltbericht nach § 2a,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB ist im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nicht erforderlich.

Da es sich, wie oben bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Waldlaubersheim:

Flur 5: Flurstücke 8/27 teilweise (Weg), 12/2, 13, 22/2 teilweise, 53/2 teilweise (Weg) und 58/3 teilweise (Weg).

Dieser beinhaltet zum einen das geplante Neubaugebiet zwischen dem Rother Weg im Norden und dem Hellerweg im Süden und zum anderen eine südlich des Hellerweges einbezogene Fläche für die naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung (dazu s. Kap. 5.2)

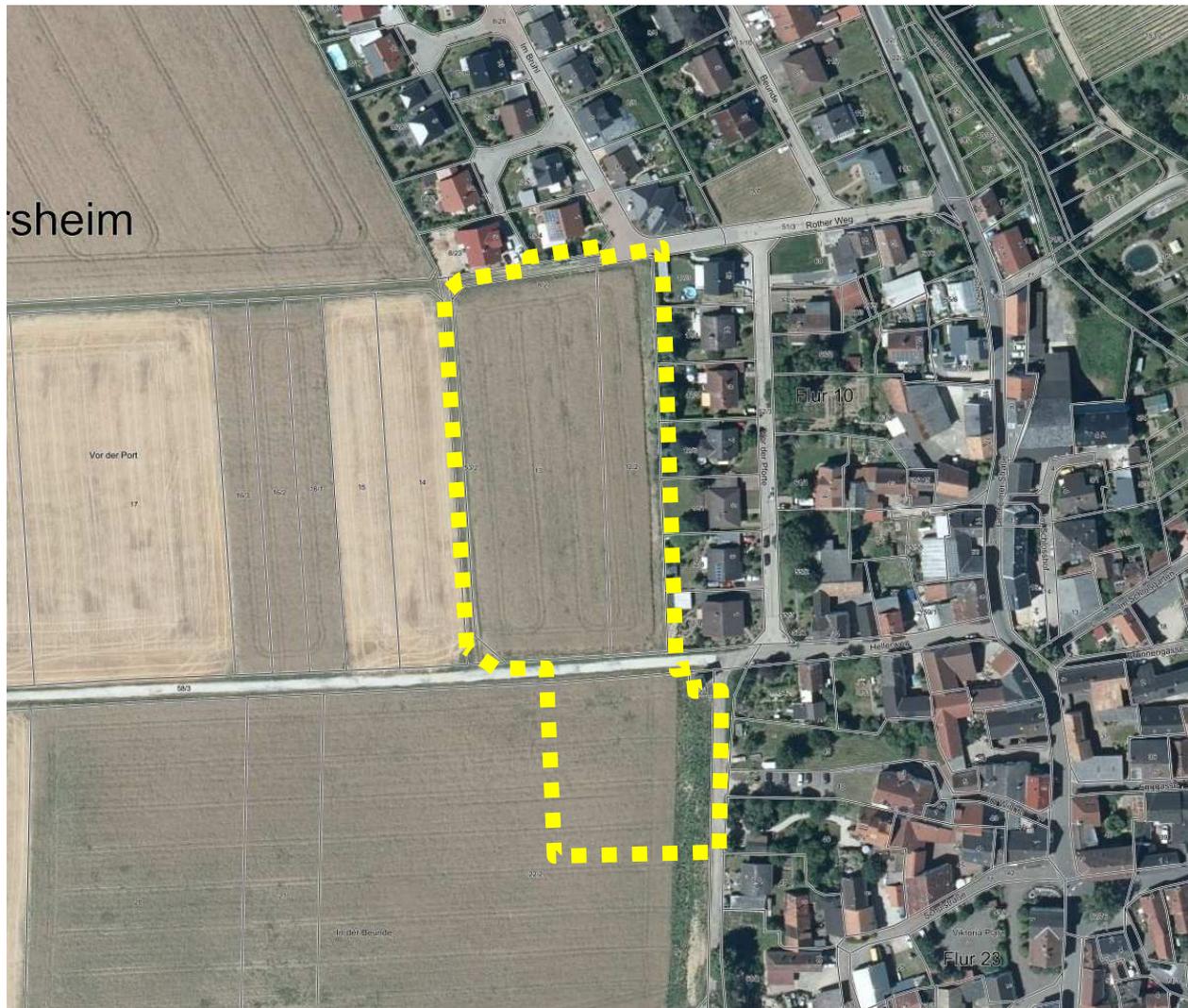


Abb. 2: Orthofoto mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).

[Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php); Geobasisdaten: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo)].

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000

Nachfolgend werden einige wesentliche Parameter des Geltungsbereiches stichwortartig beschrieben.

Verwaltungs-

Zuordnung: Landkreis Bad Kreuznach, Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg, Gemarkung Waldlaubersheim.

Größe: ca. 1,15 ha (genaue Flächenbilanz s. Kap. 10.4)

Aktuelle

Raumnutzung: Es handelt sich bei der mit einem Gefälle von durchschnittlich ca. 7% nach Süden geneigten Fläche des geplanten Wohngebietes um eine unstrukturierte Ackerfläche mit sehr schmalen grasig-krautigen Randstreifen am Nord- und am Südrand. Der Weg in westlicher Verlängerung des Hellerweges im Süden sowie der Weg in westlicher Verlängerung des Rother Weges im Norden sind unversiegelte Wirtschaftswege`.

Der Rother Weg ist bis auf Höhe des Plangebietes ausgebaut (gepflastert; in diesem Bereich liegt er im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'In der Beunde II). Die für die Regenwasserbewirtschaftung einbezogene Teilfläche südlich des Hellerweges wird ebenfalls ackerbaulich genutzt.

Nähere Umgebung:

- Das Plangebiet wird im Norden durch den Rother Weg sowie die dort folgenden Wohnbauflächen der Straße 'Im Brühl' begrenzt.
- Im Osten folgt die Wohnbebauung der Straße 'Vor der Pforte'.
- Im Nordwesten, im Westen, im Südwesten sowie im Süden folgen weitere ausgedehnte Ackerflächen.
- Im Südosten bzw. östlich der geplante Versickerungsfläche grenzen weitere Bauflächen an den Geltungsbereich, wobei es sich hier überwiegend um ältere Bebauung mit Misch- bzw. Dorfgebiets-Charakter handelt.

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

• Regionalplanung

(Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – RROP 2014 -, in Kraft getreten am 23.11.2015):

- Über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus können den Gemeinden besondere Funktionen zugewiesen werden, sofern diese sich in ihrer Bedeutung für die regionale Siedlungsstruktur deutlich von der Eigenentwicklung abheben. Der Ortsgemeinde Waldlaubersheim werden im RROP keine besonderen Funktionen zugewiesen.
- Waldlaubersheim ist somit eine Eigenentwicklungs-Gemeinde. Gemäß dem Grundsatz G 30 des RROP 2014 sollen Gemeinden mit Eigenentwicklung „unter *Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes*
 - *Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen,*
 - *die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen,*
 - *die wohnungsnahе Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen,*
 - *die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern“.*

Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren, sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen.

- Gemäß dem neuen RROP-Entwurf der 2. Teilfortschreibung (vom Herbst 2018) wird der Ortsgemeinde (wie allen Ortsgemeinden der (damaligen) VG Stromberg, mit Ausnahme der Stadt Stromberg als Grundzentrum) ein Wohnbauflächen-Grundwert von 2,2 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und ein anzustrebender Dichtewert von 15 Wohneinheiten je Hektar zugewiesen. Auf Grundlage dieser Werte wurden der (damaligen) VG Stromberg ein Wohnbauflächenbedarfswert (für 15 Jahre) von 19,5 ha und der Ortsgemeinde Waldlaubersheim ein Wert von 1,7 ha zugewiesen.

Die Einhaltung der entsprechenden Werte ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu gewährleisten. Durch die Darstellung des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche in der jüngsten Fortschreibung ist dies bereits geregelt (s. nachfolgender Unterpunkt „Flächennutzungsplanung“).

- Ansonsten gibt es keine spezifischen Flächenaussagen im RROP. Es sind auch keine Vorbehaltsgebiete oder Vorranggebiete betroffen.

* **Flächennutzungsplanung:**

Im seit 2019 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) zur Neuordnung der Wohnbauflächen der (damaligen) Verbandsgemeinde Stromberg wurde der Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen (s. Abb. 2 und 3).

Nördlich und östlich sind die vorhandenen Wohnbauflächen als solche ausgewiesen, südlich und westlich sind im FNP weitere Landwirtschaftsflächen dargestellt.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Stromberg von 1998 mit Markierung (rote Strichellinie) der in der Fortschreibung 2019 neu ausgewiesenen Wohnbaufläche („Wald 1“) (hier unmaßstäblich).



Abb. 3: Ausschnitt aus dem seit 2019 wirksamen Flächennutzungsplan mit Markierung der neu dargestellten Wohnbaufläche (hier unmaßstäblich).

- *Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen).*

Im vorliegenden Fall ist die nun als Wohngebiet festgesetzte Fläche vollumfänglich als „aus dem FNP entwickelt“ anzusehen.

Die südlich davon festgesetzte Fläche für die naturnah zu gestaltende Rückhaltefläche war bei der FNP-Fortschreibung noch nicht absehbar. Aufgrund der vergleichbar geringen Größe und der nun festgesetzten Funktionen (unversiegelte Flächen, keine Bebauung etc.) ist aber keine Beeinträchtigung der „geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets“ feststellbar.

Daher ist es angebracht, diese südliche Teilfläche in der bald anstehenden Aufstellung des 1. Flächennutzungsplanes für die neue Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg als solche darzustellen (eben dann nachrichtlich „im Wege der Berichtigung anzupassen“).

Eine eigenständige FNP-Änderung vorab hingegen ist dafür nicht erforderlich.

4.2 Schutzgebiete oder –objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben

Im Folgenden wird aufgelistet, welche (durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen begründete) Schutzgebiete oder –objekte oder sonstige potenziell planungsrelevante Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen sein könnten.

* **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

Es sind keine Natura2000-Gebiete in der näheren und weiteren Umgebung (bis 2,5 km Entfernung) von der Planung betroffen.

- *Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura2000-Gebieten sind nicht zu berücksichtigen.*

* **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Im Gebiet und in der Umgebung sind auch keine sonstigen Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht betroffen: hinter der Autobahn beginnt (als am nächsten gelegenes nationales Schutzgebiet) der Naturpark 'Soonwald-Nahe`.

- *Erhaltungsziele und Schutzzwecke von naturschutzrechtlich begründeten Schutzgebieten sind nicht zu berücksichtigen.*

* **Biotopkataster Rheinland-Pfalz:**

Im Plangebiet liegen keine biotopkartierte oder sonstige im Biotopkataster Rheinland-Pfalz erfasste Flächen. Die nächste erfasste Fläche folgt erst über 200 m nordöstlich.

- *Flächen des Biotopkatasters sind nicht zu berücksichtigen.*

* **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert.

Auch wasserrechtlich begründete Abstände zu einem Gewässer sind nicht zu beachten.

Das Gebiet liegt auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten [<https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/8701/>] von Überflutungen betroffen sein könnten (dazu s. aber Aussagen im nachfolgenden Kapitel). Aussagen aus wasserrechtlich begründeten Verordnungen oder wegen sonstiger wasserrechtlicher Erfordernisse sind nicht zu berücksichtigen.

* **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder –objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.

- *Aussagen aus denkmalrechtlich begründeten Verordnungen sind nicht zu berücksichtigen.*

Allerdings hatte die VG-Verwaltung Stromberg - aufgrund von Hinweisen und Anregungen seitens der landesarchäologischen Fachbehörden hinsichtlich vorliegender Verdachtsmomente für das Vorliegen von archäologischen Bodendenkmälern – bereits im Jahr 2018 eine geo-physikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern (und militärischen Kampfmitteln) in Auftrag gegeben.

Im Rahmen der Untersuchungen¹ wurden mehrere Hinweise auf eine frühere Besiedelung wie verfüllte Gruben erfasst. Dabei handelt es sich insbesondere um einen Grubenkomplex sowie zwei - drei Gruppen von Gruben. Die untersuchende Firma führt dazu folgendes aus: „Eine endgültige Bewertung der archäologischen Strukturen kann nur in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Bezirksarchäologen getroffen werden. Das weitere Vorgehen ist mit diesem abzustimmen“ (GEOPHYSIK 2018, S. 5).

Daraufhin wurde mit der GDKE vereinbart, dass gezielte fachgerechte Grabungen im Bereich der Verdachtsstellen vorgenommen werden; diese wurden unter Aufsicht der Fachbehörde im 1. Halbjahr 2020 durchgeführt.

* **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

- *Keine zu berücksichtigenden Aspekte infolge von sonstigen Schutzgebieten.*

4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose

• **Baugrund / Böden**

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde eine Baugrund-Untersuchung in Auftrag gegeben².

Laut den Erkundungen wird der Untergrund wie folgt beschrieben: „Unterhalb des ca. 0,4 - 0,6 m mächtigen, dunkelbraunen bis braunen Oberbodens mit Wurzelresten steht im gesamten Gebiet ein Löß (Schluff, feinsandig, schwach tonig) bis in Tiefen von 2,2 bis mehr als 5,0 m unter Gelände an. Der Lehm weist hell- bis ockerbraune Farben und meist steife Konsistenzen auf.

Nur im südlichen, tiefer liegenden Bereich (RKS 4 und 5) wurde unterhalb des Löß ab einer Tiefe von 2,2 bis 4,0m unter momentanem Gelände ein steinig, kiesiger Verwitterungslehm bzw. ein mehr oder weniger verwitterter Schluff- und Sandstein erbohrt. Die Farben dieser relativ dicht gelagerten Folge schwanken zwischen grau und rotbraun“ (GEOTECHNIK 2019a, S. 3-4).

Der Gutachter konstatiert die grundsätzliche Bebaubarkeit des Plangebietes und formuliert bereits konkrete Empfehlungen für die Erschließung, insbesondere den Kanalbau, sowie für die Gründung von Baukörpern.

Dabei wird darauf hingewiesen, dass „im Falle von Unterkellerungen (...) Abdichtungsmaßnahmen gegen zeitweise aufstauende Sickerwässer erforderlich [werden]. Für die einzelnen Bauvorhaben sind deshalb entsprechend abgestimmte Baugrundgutachten dringend anzuraten“ (GEOTECHNIK 2019a, S. 8).

¹ GEOPHYSIK RHEIN-MAIN GMBH (2018): *Verbandsgemeinde Stromberg - Neubaugebiet Waldlaubersheim: Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und militärischen Kampfmitteln*. 30.11.2018, Frankfurt am Main.

² GEOTECHNIK – FEIN BÜDINGER WELLING (2019a): *Baugrundgutachten NBG „Pforte II“, Waldlaubersheim*. Mainz, 03.05.2019.

Aussagen des Gutachtens zur Versickerung werden unten in Kap. 5.2 erläutert (im Unterpunkt 'Oberflächenwasserbewirtschaftung').

Es sei darüber hinaus auf die Aussagen des Gutachtens verwiesen, das Anlage zur vorliegenden Begründung ist. Die Vorgaben und Empfehlungen sind im Vorfeld von konkreten Planungen im Geltungsbereich von Bauherren und ihren Planern frühzeitig zu berücksichtigen.

Über die gutachterlichen Aussagen hinaus sollten aber generell auch stets die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

Es ist außerdem zu beachten, dass infolge der archäologisch begründeten Grabungen (s. o.; Kap. 4.2, Unterpunkt 'Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht') die obersten Bodenschichten gegenüber den Erläuterungen in dem oben genannten Gutachten verändert sein können. Es wird daher jedem Bauherrn geraten, ergänzende Untersuchungen zur Beschaffenheit, zur Gründung etc. sowie zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen etc. durchzuführen. Dies wird auch in den „Hinweisen und Empfehlungen“ im Bebauungsplan-Text entsprechend ausgeführt.

- **Rutschgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschgefährdeten Zonen, wobei allerdings die Umgebung Waldlaubersheims daraufhin bisher nicht flächendeckend kartiert wurde.

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau [Quelle: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6] bisher nicht verzeichnet.

- **Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) mitzuteilen.

- **Kampfmittel**

Im Rahmen der oben (in Kap. 4.2, Unterpunkt 'Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht' sowie Fußnote¹) erwähnten geophysikalischen Prospektion wurde das Plangebiet auch auf Kampfmittelverdachtsflächen untersucht. Da bei der Prospektion erkundete Anomalien an zwei Stellen auf senkrecht im Erdreich steckende Objekte aus Eisen hinweisen, wurden zunächst diese beiden Punkte als Kampfmittelverdachtspunkte gewertet. An einer anderen Position wurde ein weiteres Objekt aus Eisen im Erdreich verortet, und an einer dritten Stelle schließlich zeigten 4 Anomalien mit kräftigen positiven Messwerten Objekte aus Eisen an. Der Gutachter kommt daraus zu folgendem Schluss: „Die angesprochenen Störpunkte sind unter der Aufsicht eines Feuerwerkers aufzudecken. Dabei angetroffene Munition oder Munitionsreste sind entsprechend zu sichern, zu verwahren und dem staatlichen KMRD [= Kampfmittelräumdienst] zu übergeben“ (GEOPHYSIK 2018, S. 5). Dabei sind diese Objekte unter Einhaltung der Bestimmungen und gesetzlichen Vorgaben unter Aufsicht eines Befähigungsscheininhabers nach § 20 SprengG aufzudecken.

Grundsätzlich sind bis dahin jedwede Erdarbeiten in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen. Sollte ein weiterer Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aufkommen, so sind aus Sicherheitsbewertungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingrei-

fenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den „Hinweisen und Empfehlungen“ im Bebauungsplan-Text entsprechend ausgeführt.

- **Radonprognose**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz [s. Karte: <http://www.lgb-rip.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein erhöhtes (40-100 kBq / cbm) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II (dazu s.u.). Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (**RVK I** - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 20 cm; sollte dies nicht möglich sein, so ist auf eine gasdichte Ausführung zu achten);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).

Für die gemäß der o. g. Karte hier vorhandene Radonvorsorgegebietsklasse II (**RVK II** - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq / cbm) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Drainage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten);
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschrüzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird Bauherren und ihren Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

Weitere Informationen sind u. a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131 / 6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen:

http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: www.lgb-rlp.de, Telefon: 06131 / 9254-0).

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz für Architekten und Bauherren zu sichern, wurden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Satzungstext (unter 'Hinweise und Empfehlungen') aufgenommen.

5. Erschließung

5.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortnetzes gewährleistet werden. Versorgungsträger ist der Zweckverband Wasserversorgung Trollmühle (Windesheim).

Die in dessen Trägerschaft liegende vorhandene Pumpleitung (DN 200) tangiert den Geltungsbereich am Nordrand (dort von Osten kommend, sodann in den Wirtschaftswegen am Nordrand und am Westrand des Geltungsbereiches und dann weiter in südwestliche Richtung verlaufend); sie ist nachrichtlich im Bebauungsplan eingezeichnet.

- **Elektrizität**

Das Baugebiet kann hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen von der Westnetz GmbH - über Anschlüsse an die in angrenzenden Straßen (Rother Weg, Hellerweg) liegenden Abschnitte des Leitungsnetzes - mit elektrischer Energie versorgt werden.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die ebenfalls problemlos an das lokale Leitungsnetz angebunden werden können.

5.2 Entsorgung

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

(*Exkurs*: Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, wie die Problematik gelöst werden soll und z.B. durch die Bereitstellung entsprechender Flächen oder die Festlegung von Leitungsrechten die hierfür notwendigen Voraussetzungen schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.

Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält der § 9 (1) BauGB jedoch keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.)

- Empfehlungen und Vorgaben des Boden-Gutachtens:

In Rahmen des oben bereits genannten Boden-Gutachtens waren auch Aussagen zur Versickerungsfähigkeit der Böden im Bereich der geplanten Bebauung getroffen worden.

Demnach liegen „die für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen anzusetzenden kf-Werte (...) in einer Größenordnung von 10^{-5} bis 10^{-6} m/s. Eine Versickerung von Niederschlagswässern in großflächigen, flachen Mulden (durch eine belebte Bodenzone) bzw. Mulden- / Rigolen-Systeme ist somit in geringem Umfang möglich“ (GEOTECHNIK 2019a, S. 9).

Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Bereich der daraufhin angedachten geplanten Regenwasserrückhalteanlage war eine ergänzende Untersuchung durchgeführt worden; auch deren Dokumentation ist als Anlage zur vorliegenden Begründung³ Bestandteil der Bebauungsplanung.

„In dieser Bohrung zeigten sich Staunässen und -wasser ab etwa 2,6m Tiefe unter Gelände, ohne dass ein Grundwasserspiegel genau eingemessen werden konnte (das Bohrloch fiel direkt nach dem Ziehen in ca. 2,7m Tiefe zu). Dieser Wasserspiegel passt zu den früher gemessenen Wasserständen in den Bohrungen RKS 4 und RKS 5 am Wirtschaftsweg mit 3,2 - 4,4m Tiefe“ (GEOTECHNIK 2019b, S. 1).

- ⇒ Konzeption:

Generell soll die von den privaten Flächen abzuleitende Oberflächenwassermenge möglichst geringgehalten werden. Die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.

³ GEOTECHNIK – FEIN BÜDINGER WELLING (2019b): *Geplantes NBG „Pforte II“, Waldlaubersheim. Ergänzung zum Baugrundgutachten* (Schreiben an die VG-Verwaltung Stromberg). Mainz, 28.05.2019.

Da die Ortsgemeinde alleiniger Grundstückseigentümer sein wird, kann eine Sammlung und Wiederverwertung anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken auch durch eine privatrechtliche, vertraglich zu sichernde Regelung zwischen dem Träger der Abwasserbeseitigung bzw. der Gemeinde und den künftigen Bauherren gesichert werden.

Dabei würde sich jeder Käufer zur Errichtung einer Zisterne in einer bestimmten, noch festzulegenden Mindestdimensionierung und –ausstattung sowie ggf. auch zur entsprechenden Brauchwassersammlung verpflichtet. Im Bebauungsplan kann die Errichtung einer Zisterne nicht verbindlich festgesetzt werden.

Die Verbandsgemeinde als Träger der Abwasserbeseitigung hat bereits einen Fachplaner für eine Gesamtkonzeption für die Entwässerung des Neubaugebietes beauftragt.

Auf Grundlage der oben zitierten Aussagen aus den Baugrunduntersuchungen, einer Geländevermessung sowie erster Berechnungen wurde eine Konzeption entworfen und daraufhin bereits eine Fläche für eine zentrale Rückhaltung im Süden des Geltungsbereiches (Tiefpunkt des Plangebietes) im Bebauungsplan festgesetzt.

- In dem ergänzenden Gutachten war folgendes angemerkt worden: „Für die höher liegenden Bereiche des NBG [= Neubaugebietes] gilt nach wie vor die Vorgabe und Einschätzung unseres Baugrundgutachtens, dass hier aufgrund des tiefreichenden Lößbodens eine dezentrale, geringe Versickerung mittels flachen Mulden- oder Mulden-Rigolen-Systemen grundsätzlich möglich ist“ (GEOTECHNIK 2019b, S. 2).

Auf Grundlage dieser hydrogeologischen Untersuchungsergebnisse kann (und soll) das im Plangebiet auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet dezentral auf den einzelnen Grundstücken versickert werden. Der Flächenverbrauch für die Herstellung einer Versickerungsmulde mit einer Überlaufhäufigkeit von 5 Jahren (gemäß DWA-A 138) beträgt zirka 12,5 % der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche.

- Die Niederschlagsabflüsse von den Verkehrsflächen sollen oberflächlich in Pflasterrinnen (ggf. auch Kastenrinnen) nach Süden abgeleitet und auf Flurstück 22/2 in einer flachen Mulde versickert werden. Diese Konzeption wurde inzwischen bereits, auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes, konkretisiert. Dazu wird auch bereits die Fläche für eine Versickerungsmulde im Bebauungsplan gesichert. Diese zentrale Mulde zur Versickerung des Straßenwassers, für die eine Sohlfläche von ca. 350 qm herzustellen ist, soll auf ein 100-jährliches Niederschlagsereignis bemessen werden und naturnah, mit flachen Böschungsneigungen, ausgestaltet werden (dazu s. auch Kap. 6.8).

Das Fachplanungsbüro hatte auch Alternativen zu dieser Konzeption geprüft. Dazu könnten die Niederschlagabflüsse von den Grundstücken und den Straßen durchaus auch in einem Regenrückhaltebecken (RRB) zwischengespeichert und gedrosselt in den nächsten Vorfluter eingeleitet werden. Da man das RRB aufgrund des hohen Grundwasserstandes aber als Betonbecken (ggf. geschlossen) herstellen müsste und ein neuer Regenwasserkanal bis zum Überlauf des nächst gelegenen RÜ 6 in der Genheimer Straße erforderlich ist, wären bei dieser Variante Baukosten in Höhe von mehreren Hunderttausend Euro allein für die Regenwasserbewirtschaftung angefallen.

Mit der nun gewählten Konzeption kann dem Gebot der Rückhaltung von Niederschlagswassers an dem Ort, an dem es anfällt, in hohem Maße Rechnung getragen werden. Die Ortsgemeinde als Grundstückseigentümer kann den künftigen Bauherrn diese Vorgaben auch bereits im Kaufvertrag festschreiben.

Die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind abschließend noch fachplanerisch zu konkretisieren und mit den Fachstellen (Verbandsgemeindewerke, Untere Wasserbehörde und SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) abzustimmen. Ohnehin wird für den oben erläuterten Regenrückhalteraum (Dimensionierung; Ausgestaltung, technische Konzeption) und die gezielte Einleitung des Straßenwassers ein eigenständiges **wasserrechtliches Verfahren** erforderlich.

- **Außengebietswasserbewirtschaftung**

Auf Grundlage des Ende Jahre 2019 fertiggestellten Hochwasservorsorgekonzepts für die VG Stromberg [FRANCKE + KNITTEL INGENIEURBÜRO FÜR WASSERBAU UND WASSERWIRTSCHAFT GMBH (2019): Hochwasservorsorgekonzept für die VG Stromberg - Erläuterungsbericht. Mainz, Dezember 2019] wurde auch die Problematik der **Außengebietsentwässerung** berücksichtigt.

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich *„im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“* Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Um zukünftig eine Gefährdung des geplanten Wohngebietes durch Starkniederschläge mit entsprechend hohen Abflussereignissen von den westlich bis nordwestlich folgenden und durchweg höher liegenden Flächen zu vermeiden (Stichwort: "kommunale Überflutungsvorsorge"), wird insbesondere den Grundstückseigentümern der Baugrundstücke der westlichen Bauzeile empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Im Rahmen des Hochwasservorsorgekonzeptes für die Gemeinde Waldlaubersheim wurde von fachplanerischer Seite angeregt, dass auch in dem hier geplanten Neubaugebiet die Keller aufgrund der Fließwege bei Starkregenereignissen vor eindringendem Wasser geschützt werden sollten; dies ist seitens der Grundstückseigentümer / Bauherrn zu beachten.

Empfohlen seitens der Fachplaner wurde vor allem, potenziell kritische Punkte von Gebäuden ca. 20 cm über der Geländeoberkante anzuordnen, sodass insbesondere Kellerfensterschächte, Terrassen- oder Eingangstüren entsprechend hoch über dem Gelände angeordnet werden sollten. Zudem wird empfohlen, die Gartengestaltung im Hinblick auf eine schützende Wasserführung auszulegen, und bspw. durch kleine Mäuerchen / Verwallungen, etc. das Hangwasser an den Gebäuden vorbei zu lenken.

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz für Architekten und Bauherren zu sichern, wurden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Satzungstext (unter Abschnitt III. 'Hinweise und Empfehlungen') aufgenommen. In diesem Abschnitt sind darüber hinaus auch Hinweise und Empfehlungen zu den rechtlichen Vorgaben sowie zum privaten Umgang mit dem Oberflächenwasser sowie zur Brauchwassernutzung aufgeführt.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt.

Die konkreten Modalitäten der Anbindung (z. B. an den in dem tiefer liegenden Hellerweg gelegenen Schmutzwasserkanal) werden derzeit bereits von einem Fachplanungsbüro geprüft.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Bad Kreuznach. Die Gebietserschließung ist so dimensioniert, dass die bebaubaren Grundstücke direkt von Fahrzeugen des Entsorgungsunternehmens angefahren werden und diese in der Wendeanlage wenden können (dazu s. Erläuterungen dazu in Kap. 5.3 'Verkehr').

5.3 Verkehr

• Straßen / Anbindung

Die verkehrsmäßige Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Planstraße, welche sich von dem bis auf Höhe des Geltungsbereiches bereits ausgebauten Rother Weg auf einer Länge von ca. 120 m in südliche Richtung erstreckt und dort in einer Wendeanlage endet.

Um auf dieser Länge keine allzu hohen Geschwindigkeiten zu ermöglichen, die durch lineare übersichtliche Trassen erfahrungsgemäß gefördert werden, wird ein Versatz mit einer Aufweitung eingebaut, der im Rahmen der konkreten Fachplanung auch gestalterisch (z. B. durch Baumpflanzungen etc.) aufgewertet werden kann. Südlich davon wird dieser Versatz durch eine kurze, ebenfalls der Verkehrsberuhigung dienende Kurve wieder ausgeglichen.

Andere Varianten – wie die mit einer Haupt-Planstraße (ebenfalls in Nord-Süd-Richtung) mit drei in West-Richtung abzweigenden Stichstraße oder einer in mehreren Bögen verlaufenden Planstraße ohne Stiche – waren im Gemeinderat ausführlich erörtert, letztlich aber verworfen worden. Die nun gewählte Variante wies den geringsten Anteil an Straßenfläche auf (geringere Versiegelung, geringere Kosten) etc.), und enthielt hinreichende Elemente für eine Verlangsamung des Verkehrs; außerdem können alle Grundstücke direkt von der Planstraße erschlossen werden (auch von Müllfahrzeugen), was insbesondere bei der Stichstraßen-Variante nicht gegeben war.

Bereits frühzeitig hatte der Gemeinderat beschlossen, im Süden keine Durchfahrt bis zu dem dortigen Wirtschaftsweg in westlicher Verlängerung des Hellerweges zu ermöglichen und lediglich eine 2,50 m breite Trasse für Fußgänger und Radfahrer vorzuhalten. Eine Durchfahrt wäre zwar einer grundsätzlich positiv zu wertenden Streuung des Verkehrs zuträglich gewesen, hätte aber einen zusätzlichen Straßenausbau auf dem bisherigen Wirtschaftsweg auf einer Länge von ca. 60 m zur Folge gehabt, mit den daraus resultierenden ökonomischen, wasserwirtschaftlichen und ökologischen Nachteilen; dies erschien dem Planungsträger für das relativ kleine Neubaugebiet daher als unverhältnismäßig. Die gewählte Regelung mit nur einer Zufahrt ist für die Erschließung der voraussichtlich ca. 16 Wohnhäusern hinreichend leistungsfähig.

Um aber hier zumindest die langfristige Option einer künftigen Weiterentwicklung offenzuhalten wird neben der 2,50 m breite Fußwegetrasse eine 4 m breite Fläche als öffentliche Grünfläche für 'Verkehrsbegleitgrün' festgesetzt, die später zur entsprechenden Verbreiterung des Weges zu einer Straße verfügbar ist und daher in den Besitz der Gemeinde übergehen wird.

Es kann geprüft werden, ob die Fläche bis zu einer solchen Weiternutzung an Private (mgLw. an die Eigentümer der angrenzenden Baugrundstücke) zu einer gärtnerischen Nutzung verpachtet oder anderweitig zur Verfügung gestellt wird, um eine sinnvolle Zwischennutzung zu sichern und um Unterhaltungskosten für die Gemeinde zu vermeiden.

Über die Ein- und Ausfahrt am Nordrand gelangt man über den Rother Weg nach ca. 100 Metern auf die Genheimer Straße (K 41), über die der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz (so z. B. bereits nach ca. 650 m auf die Auffahrt zur die A 61) gewährleistet ist. Alternativ kann vom Rother Wege aus auch die Straße „Vor der Pforte“ und der dort dann folgende, ausgebaute Abschnitt des Hellerweges bis zur K 41 genutzt werden.

Die genaue Aufteilung und Nutzung der Straßenverkehrsflächen (in Fahrbahn, evtl. Entwässerungsrinnen, evtl. Geh- und Radwege, evtl. Parkstände, evtl. Begleitgrün etc.) bleibt allerdings einer differenzierten Straßen-Fachplanung vorbehalten – verbindlich festgesetzt im Bebauungsplan werden lediglich die Breiten der jeweils verfügbaren Flächen. So ist bspw. das Erfordernis der Vorhaltung von Gehwegen zu prüfen.

Am südlichen Ende der Planstraße ist die Anlage zum Wenden nach den Mindeststandards der RAST 06⁴ so gestaltet bzw. dimensioniert, dass für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) ein Wenden mit ein- bis höchstens zwei-maligem Zurückstoßen möglich

⁴ FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN, ARBEITSGRUPPE STRAßENENTWURF – RAST 06 (2006): *Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen* (RASt); o. A. O..

ist, wie es gemäß dem § 16 der aktualisierten Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ der DGUV (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung e. V. - DGUV) vorgeschrieben ist. Seit Januar 2018 gibt es eine von den Unfallversicherungsträgern beschlossene und von der Entsorgungswirtschaft zu beachtende neue Branchenregel mit Bezug auf das Rückwärtsfahren (DGUV-Regel 114-601, die somit auch hier umzusetzen ist, um die geforderte Mindestsicherheit sowie eine langfristig (auch bei einem Versorgerwechsel) gesicherte Abfuhr zu gewährleisten bzw. um spätere Konflikte zu vermeiden.

Diese Wendefläche einschließlich des Übergangs an die Regelbreite ist von parkenden Fahrzeugen dauerhaft freizuhalten.

- **Überörtlicher Verkehr / Landesstraßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

Überörtliche Straßen oder entsprechende landesstraßenrechtliche Vorgaben (Bauverbotszone etc.) werden von der Planung nicht berührt.

- **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Um einen geordneten und verkehrssicheren Fahrzeugverkehr zu gewährleisten, wird im Bereich der nördlichen Zufahrt vom Rother Weg aus auf Höhe des dort östlichsten Baugrundstückes ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit soll das Gefährdungspotenzial zwischen den vom Rother Weg Straße kommenden und dort in die Planstraße einfahrenden Fahrzeugen und einem von diesem Grundstück ausfahrenden Fahrzeug minimiert werden. Die damit einhergehende Einschränkung für den dortigen Grundstückseigentümer ist dafür in Kauf zu nehmen.

- **Landwirtschaftlicher Verkehr / Wirtschaftswege**

Zur Gewährleistung der Erschließung der westlich folgenden Landwirtschaftsflächen sind sämtliche den Geltungsbereich tangierenden Wirtschaftswege zu erhalten. Dies betrifft den Weg am Nordrand (der nun ab dem bisherigen Ausbauende des Rother Weges noch um weitere knapp 25 m ausgebaut wird), den Weg am Westrand, der unverändert erhalten bleibt, sowie den südlichen Wirtschaftsweg in Verlängerung des Hellerweges, der - als beizubehaltende Trasse zwischen Neubaugebiet und Versickerungsfläche - im Bebauungsplan auch als Wirtschaftsweg festgesetzt wird.

Einer im Offenlage-Verfahren vorgetragene Anregung des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum (DLR) Rheinhessen-Nahe-Hunsrück – Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde (Dienstszitz Simmern), im Bereich der neu zu errichtenden Versickerungsanlage neue Wendewege für die verbleibenden Landwirtschaftsflächen Landwirtschaft vorzuhalten, hatte der Planungsträger in der Abwägung aus den folgenden Gründen allerdings nicht entsprochen: Die zusammenhängende Ackerfläche auf Flurstück 22/2 ist auf drei Seiten von Wirtschaftswegen umgeben, sodass ein komfortables Wenden auf öffentlichen Flächen bisher gewährleistet ist. Die nun für die Bewirtschaftung entstehende Einschränkung, entlang der ca. 26 m breiten Südseite der Versickerungsfläche nicht auch noch einen separaten Wendeweg (als kommunale Fläche) eingerichtet zu bekommen, ist zweifellos geringfügig und hinnehmbar (für die Westseite der Versickerungsfläche ergibt sich bei Nord-Süd-Bewirtschaftung keine nennenswerte Einschränkung). Es wäre daher unverhältnismäßig, wenn die Gemeinde auf einer gemeindlichen Fläche eine solche Fläche herstellen würde, damit der Nachbar keine Bewirtschaftungseinschränkungen erleidet. Ein entsprechender Weg ist somit – wenn erforderlich – selbstverständlich auf der Fläche und zu Lasten des Landwirtes herzurichten.

- **Anbindung fußläufiger Verkehr / Fußwege**

Wie im Unterpunkt 'Straßen / Anbindung' bereits erläutert, ist die Anbindung des Plangebietes für Fußgänger und Fahrradfahrer sowohl über die Planstraße nach Norden als auch über den Fußweg am Südrand des Neubaugebietes gesichert.

- **Ruhender Verkehr**

Der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte ist nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird für das gesamte Plangebiet ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland zu decken und gleichzeitig die in einem WA allgemein zulässigen (und somit mit der Wohnnutzung gut und sinnvoll zu vereinbarenden) Nutzungen zuzulassen.

Es sind aber keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) zulässig, um das Wohnen und die übrigen in einem WA allgemein zulässigen Nutzungen in den Vordergrund zu stellen.

Nutzungen, die stärkeren Verkehr und sonstige Emissionen hervorrufen können und ein höheres Konfliktpotenzial gegenüber der bestehenden und der neu geplanten Wohnbebauung aufweisen, sollen damit ausgeschlossen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Wandhöhe (WH), und
- Gebäudehöhe (GH)

bestimmt.

- **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grundflächenzahl (**GRZ**) und die Geschossflächenzahl (**GFZ**) festgelegt, wobei - zur Gewährleistung der in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten Begrenzung von Bodenversiegelungen "*auf das notwendige Maß*" – eine GRZ von 0,3 sowie – im Hinblick auf die angestrebte Nutzung mit 2 Vollgeschossen - eine GFZ von 0,6 als ausreichend erachtet werden.

Die somit zulässigen Grundflächen sind immer noch ausreichend groß bemessen, um einerseits zwar dem notwendigen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, gleichzeitig aber den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum für den Bauherrn nicht unangemessen einzuschränken.

Um aber unangemessene Einschränkungen für die bauliche Ausnutzung auch kleinerer Grundstücke zu vermeiden, wird für Grundstücke bis zu einer Größe von 500 qm (einschließlich) eine absolute Grundfläche von 150 qm planungsrechtlich gesichert.

Auch die Festsetzung der Geschossflächenzahl dient dem Ziel der Beschränkung unmaßstäblicher, das Ortsbild beeinträchtigender Baukörper, wobei jedoch auch hier ausreichende Spielräume für verschiedenartige Nutzungs- und Wohnformen gewährleistet werden. Bei hoher Ausschöpfung der möglichen Grundflächen werden Beschränkungen der Baukörper-Kubatur in den Geschossen erforderlich;

bei einer geringen Grundflächen-Inanspruchnahme kann die Grundfläche hingegen auch in den Geschossen ausgeschöpft werden.

Analog zu der o.g. Regelung bei der Grundfläche wird auch hier in den überwiegenden Teilbereichen des Plangebietes für Grundstücke bis zu einer Größe von 500 qm (einschließlich) eine absolute Geschossfläche von 300 qm planungsrechtlich gesichert, um unverhältnismäßige Restriktionen bei der baulichen Ausnutzung kleinerer Grundstücke zu vermeiden.

- **Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen**

Die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen dient – in Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 2 - dazu, dass sich die Baukörper weitestmöglich in das Ortsrand- und Landschaftsbild einfügen.

Im Hinblick auf den neuen und teilweise auch oberhalb bestehender Bebauung gelegenen Siedlungsrand ist die Festsetzung eines Höchstmaßes der Gebäude-Gesamthöhe (**GH**) Voraussetzung, um die landschafts- und ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten.

Die zusätzliche Festsetzung einer maximalen Wandhöhe (**WH**) soll dazu dienen, eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen. Außerdem soll diese Vorgabe eine unangemessene Höhe von durchgehenden Fassaden beschränken, die häufig unstrukturiert und entsprechend stark außenwirksam sind, was – gerade in topografisch bewegtem Gelände – vor allem bei starker Ausschöpfung der zulässigen Geschossigkeit einen optisch nachteiligen Eindruck auf die nähere Umgebung zur Folge haben kann. Die festgesetzten Maße orientieren sich dabei an der jeweils zulässigen Gesamthöhe, wobei die festgesetzte Wandhöhe aber dennoch relativ große Spielräume für zeitgemäße Bauweisen (so z. B. „Stadt villen“ o. ä. Bautypen) eröffnen soll, welche sich hier problemlos in die umgebende Bebauung einfügen können.

Die Bemessungen, die im Hinblick auf die unterschiedliche Lage zu den (jeweils höher oder tiefer gelegenen) Bezugspunkten variieren, sichern andererseits aber auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen.

Für die oberhalb eines Bezugspunktes gelegenen Grundstücke werden - in Abhängigkeit von den tatsächlichen Geländebeziehungen - höhere Maße festgesetzt, damit die natürliche Topografie berücksichtigt wird, der Grad des erforderlichen Geländeabtrages (mit evtl. Verwertung etc.) verringert wird sich ein Bauherr nicht vollständig „eingraben“ muss, um die gleiche Höhe zu erzielen wie der Bauherr des gegenüber liegenden Grundstückes, dessen Gelände derzeit topografisch unterhalb der Straßenachse und somit unterhalb des Bezugspunktes liegt. Diesen tiefer gelegenen Grundstücken werden daher entsprechend geringere GH- und WH-Maße zugestanden.

Als eindeutige **Bezugspunkte** werden Punkte auf der bereits geplanten, im Plan eingezeichneten Straßenachse (Oberkante Belag) der das Grundstück erschließenden Planstraßen herangezogen. Die jeweiligen maximalen Höhen der baulichen Anlagen auf einem Grundstück sind (an dem jeweils derart in der Straßenachse ermittelten Punkt) durch Interpolation zwischen den beiden nächst gelegenen im Plan angegebenen Höhenpunkten auf dieser Achse zu ermitteln, dessen Höhe die in der Nutzungsschablone angegeben Wand- [WH] bzw. Gebäudehöhen [GH] zuzuschlagen sind.

Dabei muss der Bauherr jedoch die genaue Höhe der Straßengradiente (die um bis zu 0,40 m von der im Plan eingezeichneten Höhe abweichen kann) vor Baubeginn anhand der vorliegenden Straßenfachplanung überprüfen und an deren Stand anpassen. Dies ist notwendig, um der (bisher erst im Entwurf vorliegenden) Straßenfachplanung noch gewisse Spielräume bei der Feinplanung zu eröffnen.

Dennoch ist die zu erwartende Höhe der Baukörper damit hinreichend konkret definiert, um sie städtebaulich beurteilen (und als gestalterisch verträglich mit der näheren Umgebung bewerten) zu können.

Bei den beiden über den südlichen Rand der Wendeanlage erschlossenen Grundstücken (gemäß der in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücks-Aufteilung nummeriert mit den Nrn. 8 und 16) ist statt der vorgenannten Senkrechten die Höhe des Fahrbahnbelages in der Mitte der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsflächen maßgeblich.

Dies ist darin begründet, dass diese beiden Grundstücke (im Falle der vorgeschlagenen Abgrenzung) zum einen nur dort (und dort nur auf einem jeweils sehr kurzen Abschnitt) an die Planstraße angrenzen und dass die in den Textfestsetzungen genannte Senkrechte auf diese Achse nicht eindeutig möglich ist.

6.3 Bauweise / Hausformen

Es werden im gesamten Geltungsbereich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um dem unterschiedlichen Nachfrage-Bedarf verschiedener Nutzergruppen gerecht zu werden, ohne jedoch eine zu hohe Verdichtung - mit einer dann zu erwartenden Verkehrs- bzw. Fahrzeugdichte - zu forcieren, die v. a. durch Hausgruppen entstehen könnte, und die angesichts der beschränkten Verfügbarkeit von Verkehrsflächen hier städtebaulich nicht geboten sind.

Um aber zu vermeiden, dass bspw. bei größeren Grundstücken durch eine Maximal-Ausschöpfung der Maße der baulichen Nutzung unproportional breite oder lange Baukörper entstehen, die nachteilig in den öffentlichen Raum hineinwirken und Durchlüftungsschneisen beschränken können, wird die Außenwandlänge bei Einzelhäusern auf maximal 18 m und bei Doppelhaushälften auf maximal 12,50 m beschränkt.

Diese Festsetzung weicht von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO ab, sodass sie über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (**a**) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO planungsrechtlich gesichert wird.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Um die Art der Grundstücksteilung nicht festzuschreiben, wird auf beiden Seiten der Planstraße jeweils ein `durchgezogenes` Baufenster mit (zwar vorgeschlagener, letztlich aber) offener Grundstücksteilung eingezeichnet, dadurch bestehend etwas vielfältigere Spielräume für die genaue Aufteilung gemäß der konkreten Nachfrage.

In allen Teilgebieten werden 3 m breite Abstände zur jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt, welche das Mindestmaß darstellen, um - ohne allzu straßen-nahe und somit allzu erdrückend wirkende Baukörper - einen möglichst großzügig wirkenden (halb-)öffentlichen Raum zu sichern. Andererseits werden diese Abstände aber auch nicht höher festgesetzt, um den Grundstückseigentümern keine vermeidbaren Einschränkungen hinsichtlich der Platzierung ihrer Baukörper und somit auch der Ausnutzung ihres Grundstückes aufzuerlegen.

Die jeweils rückwärtigen Baugrenzen werden durch eine Beschränkung der Grundstückstiefe auf überwiegend 16 Meter festgelegt, wobei dieses Maß im Bereich der Straßenverschwenkungen nicht sinnvoll eingehalten werden kann, da die genaue Grundstücksaufteilung noch nicht feststeht; daher werden die rückwärtigen Baugrenzen hier jeweils „vermittelt“.

Es sind jedoch zur östlich folgenden Bestands-Bebauung Mindestabstände der bebaubaren Fläche zu den Nachbarparzellen von 7 m bis ca. 12,50 m gesichert, sodass potenzielle Störungen der neuen (auch höher liegenden) Baukörper für die niedrigere Bebauung in der Straße „Vor der Pforte“ – über die Beschränkungen der Gebäudehöhen und der Geschossigkeit hinaus - nochmals gemindert werden. Mit diesen Festsetzungen können stärkere (oder gar erhebliche bzw. unvertretbare) Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Zum weniger konflikträchtigen westlichen Rand des Baugebietes hin sind Abstände von ca. 6,50 m (im Süden) bis ca. 14 m (im Norden) gesichert.

Die damit verbleibenden Tiefen der überbaubaren Flächen belassen den Eigentümern durchweg ausreichend große Spielräume für die Anordnung der Gebäude; andererseits sichern die festgesetzten Baugrenzen und die begrenzten Möglichkeiten der Tiefe auch eine annähernd harmonische Straßenflucht.

6.5 Mindest- und Höchstgröße der Baugrundstücke

Es werden Festsetzungen für eine Mindestgrundstücksgröße getroffen: Diese beträgt für Einzelhaus-Grundstücke 380 m², für Doppelhaus-Grundstücke 260 m² (je Doppelhaushälften-Grundstück).

Diese Begrenzung des Untermaßes von Baugrundstücken dient der Vermeidung von unangemessenen Grundstücksteilungen bzw. Verdichtungen (u. a. auch mit der Folge eines übermäßigen, der gewünschten Gebietsstruktur nicht angepassten Fahrzeug-Verkehrs) und somit insgesamt zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse.

Die gleichzeitig getroffene Festsetzung von **Höchstgrundstücksgrößen** soll hingegen zum einen dazu dienen, dass nicht überproportional große Baugrundstücke entstehen, die zum einen dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entgegenstehen und einen hohen Flächenverbrauch zur Folge haben. Zum anderen soll aber auch eine übermäßig hohe Bezugsgröße für die Grund- und die Geschossflächenzahl vermieden werden, was wiederum übermäßig große, aus ortsbildästhetischen und städtebaulichen Gründen hier unerwünschte Baukörper bzw. Neuversiegelungen ermöglichen würde.

Die dafür gewählten Maße von 700 m² für Einzelhaus-Grundstücke und von 450 m² für Doppelhaushälften-Grundstücke belassen andererseits aber durchaus noch hinreichende Spielräume auch für einige größere Parzellen.

6.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken können **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

Damit derartige oberirdische Anlagen aber nicht störend im Bereich der Straßenflucht wirken, müssen diese (mit Ausnahme von Garagen, für die andere Regelungen vorgegeben werden, dazu s. u.) außerhalb der Baugrenzen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu öffentlichen Wegen und zu öffentlichen Grünflächen von 3 Metern aufweisen.

Infolge einer Anregung der Kreisverwaltung (Untere Bauaufsichtsbehörde) im Offenlage-Verfahren wurde in der Textfestsetzung Ziffer 1.5.1 hinter dem Satz, dass „*oberirdische Nebenanlagen*“ (mit Ausnahme von Garagen, für die andere Regelungen vorgegeben werden) außerhalb der Baugrenzen „*einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu öffentlichen Wegen und zu öffentlichen Grünflächen von 3 Metern aufweisen*“ müssen, folgender Passus ergänzt:

„Ausgenommen von diesem Mindestabstand sind folgende Anlagen:

- *Wärmepumpen oder sonstige zur Versorgung des Gebäudes erforderliche Anlagen;*
- *in die Garage integrierte bzw. mit der Garage kombinierte bauliche Anlagen (wie bspw. Abstellräume mit Trennwand zur Garage, aber unter einem Dach), oder Garagengebäude mit seitlich abgeschlepptem Dach und einem darunter befindlichem Mülltonnenstandplatz oder vergleichbare Anlagen (für diese ist lediglich der für Garagen vorgegebene Mindestabstand von 1,0m einzuhalten).“*

Dadurch sollen Konflikte bei der rechtssicheren Anwendung und Umsetzung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen und der Vollzug Fachbehörde erleichtert werden.

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken und angesichts der ausreichend bemessenen Grundstücksgrößen sind **Garagen** unter den in den textlichen Festsetzungen definierten Bedingungen ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der festgesetzte Abstand der Garage zur Erschließungsstraße (Erschließungsstraße / Gehweg) muss aber mindestens 1,0 m betragen, um einer dem Orts- und Straßenbild abträglichen Platzierung im straßennahen Bereich vorzubeugen und um ausreichenden Spielraum (bspw. zum Ausladen eines Fahr-

zeugs auf der privaten Fläche) zu sichern. Diese Abstands-Vorgabe gilt daher ausdrücklich auch für offene Garagen (Carports / überdachte Stellplätze).

Auch die Begrenzung der Garagenrückwand auf die Tiefe der jeweiligen rückwärtigen Baufenster-Grenze dient dem Nachbarschaftsschutz und der Vermeidung unangemessen langer Zufahrten zu einer Garage in Bereichen, in denen ein Nachbar in der Regel bereits seinen Gartenbereich anlegt.

Infolge einer Anregung der Kreisverwaltung (Untere Bauaufsichtsbehörde) wurde dazu jedoch folgender Passus ergänzt:

„Eine Ausnahme von dieser Beschränkung gilt für Abstell- oder vergleichbare Räume, die in den hinteren Bereich der Garage (ohne Abtrennung zu dieser) integriert werden; damit darf die rückwärtige Baugrenze um maximal 3,0 m überschritten werden.“

Auch dies dient der Erleichterung des Vollzugs bei der Umsetzung etc., ohne jedoch die mit der Festsetzung beabsichtigten, o. g. Ziele gänzlich aufzugeben.

Diese Festsetzungen zu Garagen dienen, insbesondere bei der Errichtung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auch dem Freiraumschutz und der Verminderung der versiegelten Flächen.

6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die festgesetzte Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (d. h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie auf 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte) dient einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz.-Verkehr.

Da die maximale Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur gebäude-, nicht aber grundstücksbezogen festgesetzt werden kann und eine Doppelhaushälfte auf eigenem Grundstück als eigenständiges Wohngebäude anzusehen ist, wird für diese explizit – im Gegensatz zum 'reinen' Einzelhaus – eine Beschränkung auf 1 Wohnung festgesetzt. Somit soll gerade dem Missverständnis vorgebeugt werden, dass in einem Doppelhaus 4 Wohneinheiten möglich sein könnten, was hier aus infrastrukturellen Gründen nicht erwünscht ist.

Ausdrücklich wird aber gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ermöglicht, dass für Doppelhaushälften ausnahmsweise auch 2 Wohneinheiten (so bspw. eine Einliegerwohnung für Familienangehörige) zugelassen werden können. Damit will der Planungsträger diese Ausnutzung optional ermöglichen, sofern es in dem (durch die Ausnahmeregelung stets zu prüfenden) Einzelfall städtebaulich angemessen bzw. vertretbar ist, so. Eine pauschale Freigabe einer solch hohen Ausnutzung hätte hingegen zur Folge, dass dies – je nach 'Grund-Verdichtungsgrad' im Baugebiet – nicht mehr hinreichend steuerbar wäre im Hinblick auf potenzielle Beeinträchtigungen (z.B. durch eine zu hohe Fahrzeugdichte und entsprechend höheren Verkehr etc.).

6.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist vollständig im Plangebiet zu bewirtschaften; dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen in Kap. 5.2 (Unterpunkt 'Oberflächenwasserbewirtschaftung') verwiesen.

Die Niederschlagsabflüsse von den Verkehrsflächen sollen oberflächlich in Pflasterrinnen (ggf. auch Kastenrinnen) abgeleitet und am Südrand des Geltungsbereiches in einer flachen Mulde versickert werden. Diese zentrale Mulde zur Versickerung soll auf ein 100-jährliches Niederschlagsereignis bemessen werden und naturnah, mit flachen Böschungsneigungen, ausgestaltet werden.

Diese Fläche wird daher zum einen als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Gleichzeitig soll sie jedoch auch die Aufgabe erfüllen, eine naturnahe, ästhetisch, optisch und lokal-klimatisch wirksame Randstruktur des geplanten Neubaugebietes an der Grenze zur bestehenden Bebauung am Hellerweg sowie in den rückwärtigen Bereichen der Schulstraße zu bilden, wozu für diese

Flächen gleichzeitig Vorgaben zur naturnahen Gestaltung (soweit die gleichwohl prioritären wasserwirtschaftlichen Erfordernisse der Entwässerungskonzeption dies zulassen) festgesetzt werden.

Diese Fläche wird daher auch nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Umfang, Art und genaue Standorte der Pflanzungen und Ansaaten können allerdings erst im Zuge der konkreten Entwässerungsplanung bzw. des wasserrechtlichen Verfahrens - in Abstimmung mit der Fachbehörde - abschließend festgelegt werden, sodass derartige Maßnahmen im Bebauungsplan noch nicht verbindlich festgesetzt werden können.

6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

6.9.1 Artenschutzrechtlich begründete Festsetzungen

Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse (die sich aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag – siehe Anlage⁵ - ergeben, und die nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen, sondern zwingend zu beachten sind) wird zum Schutz der Fauna ein Zeitfenster für Eingriffe verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt: So sind die Erdarbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes sind, nur im Zeitraum zwischen dem 15.08. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig.

Diese Maßnahme dient der Vermeidung einer möglichen Beeinträchtigung von Bodenbrütern (die auch in der strukturfreien Ackerfläche möglich sind) und ist in der Anlage (WILHELMI 2019) erläutert und begründet.

Allerdings kann von der Einhaltung dieses Zeitfensters abgesehen werden, sofern auf den unversiegelten Flächen ab Anfang März bzw. ab unmittelbar nach der Ernte in vierwöchigem Turnus die dortige Vegetation durch Mähen, Mulchen, Grubbern oder Eggen beseitigt wird, um das Anlegen von Nestern durch bodenbrütende Vogelarten zu verhindern.

Mit dieser Regelung können mit relativ geringem Aufwand unverhältnismäßige zeitliche Einschränkungen für die Realisierung von Vorhaben vermieden werden, ohne aber die zwingende Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu gefährden. Weitere artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen werden gemäß den Aussagen des Gutachters nicht zwingend erforderlich.

6.9.2 Naturnahe Bewirtschaftung von Oberflächenwasser

Auf Grundlage der in Kap. 5.2 bereits erläuterten Entwässerungskonzeption und der dieser zugrunde liegenden hydrogeologischen Untersuchungsergebnisse wird festgesetzt, dass das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dach-, Hof-, Terrassen-, Platz- und ähnlichen Flächen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und – soweit nicht es nicht gesammelt und für eine Brauchwassernutzung verfügbar gemacht wird - möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Dies dient der Vermeidung einer potenziellen Abflussverschärfung in der Kanalisation und damit im Vorfluter und somit auch der Vermeidung von Beeinträchtigungen für irgendein Gewässer oder von Reduzierungen der bisherigen Speisung des Grundwassers.

⁵ WILHELMI, DR. FRIEDRICH K. (2019): *OG Waldlaubersheim – Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG zum Projekt Baugebiet „Pforte II“*. Mutterstadt, Mai 2019.

6.9.3 Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern

Aus Gründen der Vermeidung des Eintrages von derartigen Partikeln in den Boden- und Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass Metalldächer nur dann zulässig sind, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

6.10 Grünflächen

Die 4 m schmale und ca. 18 m lange Grünfläche im Seitenraum des Fußweges am Südrand des Plangebietes dient – bis zu einer potenziellen Inanspruchnahme zur Verbreiterung des Weges zu einer Straße (dazu s. Kap. 5.3) - als Verkehrsbegleitgrün.

Die konkrete Ausgestaltung der Flächen möchte sich der Planungsträger noch offenhalten, sodass – bis auf die vorgegebene (der Gestaltung als Grünfläche - noch keine Maßnahmen festgesetzt werden.

Wie bereits erläutert, sollte geprüft werden, ob die Fläche bis zu einer solchen Weiternutzung an Private (mglw. an die Eigentümer der angrenzenden Baugrundstücke) zu einer gärtnerischen Nutzung verpachtet oder anderweitig zur Verfügung gestellt wird, um eine sinnvolle Zwischennutzung zu sichern und um Unterhaltungskosten für die Gemeinde zu vermeiden.

Ausdrücklich wird ermöglicht, dass darüber hinaus in dieser Fläche die Verlegung von Leitungen für die öffentliche Ver- und Entsorgung zulässig ist.

6.11 Sonstige Anpflanzungen

Die folgende textliche Festsetzung eines Pflanzgebotes auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB soll dazu beitragen, dass - trotz des Zieles der Schaffung von möglichst viel Wohnbauland auf einer relativ kleinen Fläche – mittel- bis langfristig ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad auf den Privatgrundstücken erzielt wird.

6.11.1 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke

Die Vorgabe, auf jedem Baugrundstück pro angefangenen 150 qm bebauter oder versiegelter Fläche mindestens 1 standortgerechten Baum aus der beigefügten Pflanzenliste in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu pflanzen und zu erhalten, dient der Sicherung der Mindestdurchgrünung des Neubaugebietes.

Damit sollen die bekannten daraus resultierenden orts- bzw. landschaftsbildästhetischen und lokal-klimatischen Gunstwirkungen erzielt werden, welche nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch Teilen der umgebenden Bestands-Bebauung sowie Spaziergängern oder sonstigen Nutzern der angrenzenden Kulturlandschaft zugutekommt.

6.12 Immissionsschutz

Bereits im Vorfeld der Bebauungsplanung war, insbesondere infolge der Nähe des geplanten Wohngebietes zu der ca. 360 m entfernt liegenden Autobahn, ein schalltechnisches Gutachten beauftragt worden. Darin wurde die Vereinbarkeit der Wohnbebauung mit dem Verkehrslärm der A 61 untersucht, und im Falle von Überschreitungen der Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte ggf. sollten Empfehlungen zur Minimierung der Schalleinwirkungen erarbeitet werden, die dann im Bebauungsplan festzusetzen sind, um die baugesetzlich vorgeschriebenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern zu können.

Das Gutachten⁶ ist Anlage zur Begründung und somit Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanung.

Grundlage der Berechnungen waren die vom Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM) zur Verfügung gestellten Analyseverkehrszahlen, die gemäß Vorgaben des LBM mit einer prognostizierten Steigerung auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet wurden.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Berechnungen zusammenfassend erläutert; nähere Ausführungen s. Kap. 8 im Gutachten.

- Beurteilung für den Tag

„Am Tag wird der maßgebliche Orientierungswert (OW) von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet überschritten (vergl. Abbildung A02). Es werden Pegel zwischen 57 dB(A) im Norden des Plangebiets und 58 dB(A) im Süden ermittelt. Der Orientierungswert der DIN 18.005 von 55 dB(A) für ein Wohngebiet wird somit um bis zu 3 dB am Tag überschritten“ (GSB 2018, S. 6).

Im Gutachten wurde sodann (in der Gebäudelärmkarte A04) eine beispielhafte Gebäudeaufteilung angenommen, um die tatsächlich zu erwartenden Immissionen (d. h. einschließlich etwaiger Abschirmungseffekte) abschätzen zu können. Diese Aufteilung kommt der nun durch den B-plan-Entwurf anzunehmenden Aufteilung bereits sehr nahe – es wurde von den Gutachtern je 1 Bauzeile mit je 7 Häusern beiderseits einer Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße angenommen. Gemäß dem B-plan-Entwurf ist dies nun auch so zu erwarten, lediglich mit je 8 Häusern pro Bauzeile (somit also einer etwas dichteren und damit besser abschirmenden Bebauung). In dieser Gebäudelärmkarte A04 werden die ermittelten höchsten Beurteilungspegel am Tag an beispielhaften Gebäuden aufgezeigt. *„An Fassaden, die der BAB 61 zugewandt sind, werden Beurteilungspegel zwischen 56 und 58 dB(A) ermittelt. An den abgewandten Fassaden werden Pegel ermittelt, die den OW von 55 dB(A) erreichen bzw. unterschreiten“ (GSB 2018, S. 6).*

- Beurteilung für die Nacht

Wie aus Abb. A03 im Gutachten und der gutachterlichen Erläuterungen hervorgeht, stellt die Nacht den kritischeren Beurteilungszeitraum dar: *„Im gesamten Plangebiet wird der OW von 45 dB(A) deutlich überschritten. Im nördlichen Teilbereich werden Pegel von 52 dB(A) ermittelt. Im südlichen Bereich des Plangebiets treten Pegel bis 54 dB(A) auf. Der OW wird somit um bis zu 9 dB überschritten“ (GSB 2018, S. 6).*

Auch für die Beurteilung der Nachtwerte hatten die Gutachter (in Abbildung A05) die o. g. beispielhafte Gebäudeaufteilung angenommen. Als Ergebnis wurde festgestellt: *„An nahezu allen Fassaden wird der OW überschritten. Es treten Pegel bis 54 dB(A) auf. Nur punktuell werden Pegel zwischen 48 und 50 dB(A) ermittelt“ (ebda.).*

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht sind somit **Schallschutzmaßnahmen** für die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet **erforderlich**; die dafür infrage kommenden Möglichkeiten werden in Kap. 9 des Gutachtens („Schallschutzkonzept“) aufgezeigt. Es sei dieser Stelle auf die dort geführte Diskussion der verschiedenen Optionen verwiesen. Die fachlich fundierte und aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbare Argumentation macht sich der Planungsträger zu eigen.

Aus den dort aufgeführten Gründen kommen im vorliegenden Fall weder Maßnahmen an den Schallquellen (hier also am Verkehr der A 61), noch aktive Schallschutzmaßnahmen an der Schallquelle (Lärmschutzwand oder-wall entlang der A 61), noch die Festsetzung einer anderen Gebietsart (also kein Allgemeines Wohngebiet) oder die Einhaltung von Mindestabständen infrage.

⁶ GSB SCHALLTECHNISCHES BERATUNGSBÜRO (2018): *Ortsgemeinde Waldlaubersheim. Bebauungsplan zur Ausweisung eines Wohngebiets. Schalltechnisches Gutachten*. St. Wendel, 22.08.2018.

Sinnvoll und städtebaulich geboten sind hingegen

- a. passive Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Gebäuden (die zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zwingend erforderlich sind), sowie
- b. die Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (die von gutachterlicher Seite als nicht zwingend erforderlich eingeschätzt werden, die jedoch zur Verbesserung der schalltechnischen Situation empfohlen werden).

Zu a) Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden

Zur Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 mit den Teilen 1 und 2 die maßgebliche Berechnungsvorschrift.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach deren Vorschriften.

Der Ausgangspunkt für die Bestimmung der erforderlichen Qualität der Außenbauteile ist entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 der maßgebliche Außenlärmpegel.

In den Abbildungen A06 und A07 im Anhang A des Gutachtens sind die für das Plangebiet ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel, unterschieden nach dem Schutzanspruch Tag und Nacht, dargestellt. Demnach liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet **„für am Tag genutzte Aufenthaltsräume (Wohnküchen, Wohnzimmer, Büroräume etc.) zwischen 60 dB(A) im Norden des Plangebiets und 61 dB(A) im Süden des Plangebiets, entsprechend ist ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß R'wges der Außenbauteile von bis zu 31 dB(A) erforderlich.**

Für in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel zwischen 66 und 67 dB(A), entsprechend ist ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß R'wges der Außenbauteile von bis zu 37 dB(A) erforderlich“ (GSB 2018, S. 10; *Hervorhebung nur hier*).

Dies wird daher verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Allerdings kann von den Festsetzungen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Dazu ist auch anzumerken, dass Schalldämm-Maße von bis zu 35 dB für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der heutigen Bauweise i. d. R. bereits durch die geltenden Wärmeschutzbestimmungen eingehalten werden (müssen), sodass ein Mehraufwand eines Bauherrn für am Tag genutzte Aufenthaltsräume nicht gegeben und selbst der für Schlaf- und Kinderzimmer allenfalls gering ist.

Darüber hinaus ist aber auch folgendes zu berücksichtigen: Gemäß der VDI 2719 vom August 1987 (welche die 'Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen' regelt) *„sind bei Beurteilungspegeln von größer 50 dB(A) nachts an den Fassaden der zum Schlafen genutzten Räume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) schalldämmende Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen.*

Da im gesamten Plangebiet der Pegel von 50 dB(A) überschritten wird (vgl. Abbildung A03), wird der Einbau von Lüftern in zum Schlafen genutzten Räumen in allen Gebäuden erforderlich“ (ebda.; *Hervorhebung nur hier*).

Auch dies wird entsprechend über eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Auch hierzu wird aber die Möglichkeit eröffnet (und über die Textfestsetzung planungsrechtlich gesichert), dass auch von diesen Festsetzungen ausnahmsweise abgewichen werden kann, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts an den Fassaden Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Die Abbildung A05 zeigt bereits (zumindest beispielhaft), dass an den abgewandten Fassaden aufgrund der abschirmenden Wirkung der Bebauung auch Pegel unterhalb bzw. gleich 50 dB(A) ermittelt werden könnten.

Zu b) Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume

Eine weitere sinnvolle Möglichkeit des Schallschutzes ist gemäß der gutachterlichen Bewertung der Möglichkeiten eines Schallschutzkonzepts die Grundrissorientierung, d. h. der Ausschluss von öffentlichen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden, die von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffen sind. Dazu wird im Gutachten folgendes erläutert:

„Diese Möglichkeit ist jedoch nach gutachterlicher Auffassung nur zwingend erforderlich bei Geräuscheinwirkungen über der Schwelle der Gesundheitsbeeinträchtigung (70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht). Diese Werte werden im vorliegenden Fall nicht erreicht. Daher wird die Schutzmaßnahme Grundrissorientierung als nicht erforderlich eingeschätzt.

Aus schalltechnischer Sicht wird jedoch empfohlen, Fenster von Schlafräumen an den der BAB abgewandten Fassadenseiten hin zu orientieren“ (GSB 2018, S. 8).

Auch diese nachvollziehbare Bewertung macht sich der Planungsträger zu eigen; auf eine verbindliche Festsetzung wird verzichtet, da dies eine relativ starke Einschränkung für die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Grundstückseigentümers darstellen würde.

Allerdings wird in Abschnitt III des Satzungstextes eine Empfehlung für Bauherren und ihre Planer ausgesprochen, über die verbindlich einzuhaltenden Auflagen in den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz hinaus Fenster von Schlafräumen an den der Bundesautobahn abgewandten Fassadenseiten hin zu orientieren. So kann der Eigentümer darüber selbst entscheiden.

„Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden“ (GSB 2018, S. 9).

Allerdings verbleibt die im Gutachten ermittelte (und oben bereits zitierte) Überschreitung des maßgeblichen Tages-Orientierungswertes der DIN 18005 von 55 dB(A) für ein Wohngebiet, da Pegel zwischen 57 dB(A) im Norden des Plangebiets und 58 dB(A) im Süden ermittelt werden, sodass der Orientierungswert um bis zu 3 dB am Tag überschritten wird. Dies betrifft die nicht durch die oben genannten und festgesetzten Maßnahmen geschützten **Außenwohnbereiche**.

Die Gutachter führen dazu folgendes aus: *„Die Abbildung A04 zeigt eine Isolinienkarte in 2,0 m Höhe unter Berücksichtigung der schallabschirmenden Wirkung der geplanten Gebäude. Es werden Beurteilungspegel zwischen 54 dB(A) im Osten und 58 dB(A) im Westen ermittelt. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass am Tag, wenn die Geräuschsituation im Wohnumfeld von besonderer Bedeutung ist, **eine gute schalltechnische Situation im Plangebiet erreicht wird**“ (GSB 2018, S. 6; Hervorhebung nur hier).*

Dazu ist folgendes anzumerken: Nach gängiger Rechtsprechung (so z. B. BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 – 4 A 1075.04) soll der Beurteilungspegel im Außenwohnbereich einen Wert von 62 dB(A) nicht überschreiten. Zu den Außenwohnbereichen gehören neben Terrassen auch Balkone und ähnliche zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen.

Der Schutzanspruch für diese Außenwohnbereiche gilt naturgemäß nur tagsüber, da sie in der Nacht nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden. Im Außenwohnbereich können somit auch höhere Werte als 55 dB(A) noch als zumutbar gewertet werden, da der Aufenthalt im Freien auch nicht im gleichen Maße schutzwürdig ist wie das an eine Gebäudenutzung gebundene Wohnen.

Somit steht auch einer entsprechenden Nutzung des Außenwohnbereiches nichts entgegen.

Auf Grundlage dieser aktuellen Rechtsprechung und der vorstehenden Bewertung kann sich der Planungsträger der Einschätzung anschließen, dass die hier stärker von Schalleinwirkungen belasteten Außenwohnbereiche dennoch angemessen genutzt werden können, wenngleich die Situation zweifellos als nicht optimal zu bewerten ist.

Auch die Akzeptanz des Wohnens mit dieser Lärmbelastung bei den in vergleichbaren (sowie noch deutlich stärker belasteten) Bereichen lebenden Bürgern im Westen und Süden Waldlaubersheims bestärkt den Planungsträger darin, die Fläche – trotz der Überschreitung der Orientierungswerte in diesen Bereichen – einer Bebaubarkeit zuzuführen.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens, der vorstehenden Erläuterungen dazu sowie den getroffenen Textfestsetzungen und Hinweisen dazu kann an dieser Stelle aber sicher davon ausgegangen werden,

dass die durch die Bebauungsplanung ermöglichte wohnbauliche Nutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit dem Straßenlärm vereinbar ist.

Dazu ist abschließend auch anzumerken, dass bei der gutachterlichen Ermittlung der Werte auch entsprechende „Sicherheiten“ eingebaut wurden; dazu heißt es auch: *„Die Schallausbreitung erfolgt unter schallausbreitungsgünstigen Mitwindbedingungen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die berechneten Beurteilungspegel die in der Realität auftretenden Geräuschimmissionen eher überschätzen“* (GSB 2018, S. 11).

Sonstige für das Plangebiet konflikträchtige Emissionen, bspw. aus gewerblichen oder vergleichbaren Nutzungen, welche signifikante nachteilige Auswirkungen auf die neue Wohnbebauung haben könnten, sind nicht gegeben. Wie im Gutachten auch ausgeführt (GSB 2018, S. 1), ist davon auszugehen, dass bei der Ansiedlung von Betrieben im westlich (bereits jenseits der Autobahn) folgenden Gewerbegebiet Aussagen zur schalltechnischen Verträglichkeit getroffen wurden und somit auch in dem nur unwesentlich näher als die vorhandene Wohnbebauung liegendem Plangebiet keine schalltechnischen Konflikte auftreten; daher war eine Untersuchung der Auswirkungen des Anlagenlärms des Gewerbegebiets östlich der BAB 61 auch nicht Gegenstand der Untersuchung.

Auch weitere potenzielle immissionsschutzrechtliche Konflikte, wie z. B. abwägungsrelevante Emissionen durch Gerüche oder Strahlungen bzw. elektromagnetische Felder o. ä., sind nicht erkennbar.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt 2. der Textfestsetzungen werden mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen

Durch diese Festsetzungen soll in diesem neuen Siedlungsrandbereich ein mehr oder weniger geschlossenes Erscheinungsbild hinsichtlich der genannten Gestaltelemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich auch die entstehende Bebauungs-`Landschaft` möglichst harmonisch an die gewachsene Orts-Struktur anfügen.

Dabei wird durchaus auch Bezug genommen auf die Gestaltung der unmittelbar nördlich bis östlich folgenden Wohnbebauung der Straßen `Im Brühl`, `Beunde` und `Vor der Pforte`, mit denen das neue Baugebiet künftig – wenngleich infolge der Lage, der Topografie und der begrenzten Einsehbarkeit nur eingeschränkt - visuell korrespondieren wird.

Daher hat der Planungsträger, nach entsprechender Erörterung im Gemeinderat, mehrere Festsetzungen beschlossen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Orts- oder Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauherren allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen.

Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter festgesetzt und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben.

Außerdem werden die Vorgaben auf wenige (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) Elemente (Dächer, nicht überbaute Flächen, Einfriedungen, Werbeanlagen, Außenfassaden und Abstellflächen für Müllgefäße) beschränkt, während den künftigen Eigentümern die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleiben soll.

7.1 Dächer

• Dacheindeckungen

Es sind einige wenige gestalterische Festsetzungen zur Dacheindeckung erfolgt.

So sollen Eindeckungen bei stärker geneigten Dächern (mindestens 22°) nur im Spektrum brauner, rotbrauner oder ziegelroter sowie grau-/anthrazit-/schiefer-farbener Farbtöne zulässig sein, die in ihrer Vielfalt die gesamte Ortslage Waldlaubersheims, und insbesondere auch die dem Plangebiet unmittelbar benachbarten Dachlandschaften prägen. Es wurde somit das nicht nur in der gesamten Ortslage von Waldlaubersheim allgemein, sondern insbesondere auch das in der näheren Umgebung vorherrschende Dachfarben-Spektrum vorgegeben, um hier ein möglichst einheitliches Gesamtbild zu verwirklichen

und insbesondere die der Harmonie dieses noch gegebenen Gesamtbildes sehr abträglichen Modifarben zu vermeiden.

Diesem Gesamteindruck widerstünden insbesondere auch glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungen, die – je nach Sonneneinstrahlung – auch unerwünschte, da stark außenwirksame und die Nachbarschaft mitunter störende Reflexionen hervorrufen können; daher werden auch diese ausgeschlossen.

Eine Abweichung von dem Farbenspektrum wird jedoch mit begrünten Dächern zugelassen, deren ökologischer Wert hier höher gewichtet wird als das beabsichtigte geschlossene Erscheinungsbild, zumal begrünte Dächer aufgrund der natürlichen Farbtöne diesbezüglich kaum störend wirken.

Auch die als architektonisches Gestaltungselement in den letzten Jahren verstärkt aufgekommenen und nachgefragten Metaldächer werden zugelassen, allerdings nur, sofern sie nicht glänzen bzw. reflektieren.

- Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte

Die getroffenen Vorgaben zur Gestaltung von Zwerchhäusern und Dacheinschnitten sollen die Integration in Orts- und Landschaftsbild (bei immer noch hohem Spielraum für verschiedene Bauweisen) sichern.

Die genannten Elemente werden lediglich in bestimmten Dimensionen und Abständen zu anderen Elementen bzw. zum höchsten Punkt des Hauptdaches zugelassen, um mehr oder weniger traditionelle Dachaufbauten und -proportionen zu fördern, die in der näheren Umgebung bisher auch eingehalten wurden.

- Solare Energiegewinnung auf Dächern

Generell ist jedoch – unabhängig von den vorgenannten Restriktionen - die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die ortsbildgestalterischen bzw. landschaftsästhetischen Belange.

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird jedoch festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Bei flach geneigten oder Flachdächern (Neigungen zwischen 0° und 7°) sind hingegen auch freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig, da ansonsten auf ihnen keine Solaranlagen mit einer sinnvollen Neigung errichtet werden könnten. Diese müssen dann aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben, um eine optisch mglw. nachteilige Außenwirkung zu minimieren.

Um die grundsätzlich erwünschte Solarenergienutzung aber im Einzelfall nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird eine Ausnahme-Regelung eröffnet, wonach von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben Abweichungen zugelassen werden können, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

7.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die erläuterten Vorgaben zur Dachgestaltung hinaus werden weitere bauordnungsrechtliche Vorgaben getroffen.

- **Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**

Die Festsetzung, dass Befestigungen, welche die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, nur dann zulässig sind, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert, stellt lediglich eine Übernahme einer landesbaugesetzlichen Vorgabe (des § 10 Abs. 4 LBauO) dar.

Das Gebot der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen soll die Nutzung dieser Bereiche als Arbeits- oder Lagerflächen verhindern, die häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und dem Ortsbild abträglich sind. Außerdem sollen damit indirekt auch die innere Durchgrünung und somit die lokalklimatische und ästhetische Optimierung des Baugebietes gefördert werden.

Zudem wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten „in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunststoffmaterialien“ anzulegen und zu unterhalten. Damit soll u. a. der in jüngerer Zeit verstärkt aufgekommenen Tendenz, Kunstrasen zu verlegen, entgegengewirkt werden. Dies ist darin begründet, dass Kunstrasen energie- und materialintensiv aus Polyethylen (PE) und Polypropylen (PP) hergestellt wird und – auch ohne die inzwischen von Verboten betroffenen Gummi-Granulat-Füllungen - Kunststoffpartikel in die Umwelt entlässt und irgendwann als Plastikmüll endet; dies gilt es naturgemäß zu vermeiden.

Die getroffene Festsetzung, dass „lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind“, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen (im Folgenden seien nur die wichtigsten genannt), die letztlich auch öffentliche Belange berühren:

- Sie stellen eine vermeidbare Bodenversiegelung dar (bei wasserdurchlässigen Vliesen als Teilversiegelung, bei Folien gar als Vollversiegelung zu werten und daher auf die GRZ anzurechnen), welche die natürliche Grundwasserspeisung weiter verringert.
- Schotter-/Kiesflächen speichern im Sommer die Sonnenwärme und tragen zur Überhitzung der Städte und Gemeinden bei („Stadtklima-Effekt“).
- Diese Flächen sind in der Regel (zunächst) „biologisch tot“ - Pflanzen können nicht wurzeln, für Tiere sind sie weitgehend wertlos („Steinwüsten“).
- Wenn sich nach wenigen Jahren organische Substanz bildet (sofern Angewehrtes nicht regelmäßig mit dem Laubbläser weggeblasen wird), wird häufig nach einigen Jahren mit giftigen Pestiziden (in anderen Ländern bereits komplett verboten) gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen (sehr häufig auch illegal, bspw. mit Mitteln wie Glyphosat).

In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet.

Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen.

• Einfriedungen

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum dörflichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen oder sonstige Anlagen in den öffentlichen Raum hinein verhindern. Die Vorgaben dazu beschränken sich aber auf die in den öffentlichen Raum hineinwirkenden bzw. diesen zumeist sogar entscheidend prägenden Bereiche an der Grenze zu öffentlichen Straßen- und Wegeflächen. Sie gelten aber ausdrücklich in dem gesamten Bereich zwischen der Grundstücksgrenze entlang dieser öffentlichen Flächen und zu der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze. Damit wird klargestellt, dass die Höhenbeschränkungen nicht nur auf der unmittelbaren Grundstücksgrenze gelten.

So sind in diesem Bereich massive und somit stärker außenwirksame Elemente nur bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig, während lichtere und damit nach außen weniger 'geschlossen' wirkende Elemente (wie Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 %) bis zu 1,80 m hoch errichtet werden können.

Hecken oder sonstige Pflanzungen hingegen, die auf den öffentlichen Raum zumeist eher belebend wirken, dürfen in Vorgartenbereichen in unbegrenzter Höhe hergestellt werden, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden.

Für Stützmauern gelten grundsätzlich auch die für massive Einfriedungen genannten Höhenbeschränkungen. Allerdings können für Stützmauern Ausnahmen von dieser Beschränkung zugelassen werden, sofern diese infolge stärkerer Hangneigungen zur Sicherung zur öffentlichen Straße hin erforderlich werden; in diesem Fall dürfen Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m errichtet werden, sofern sie mit Natursteinmaterialien gestaltet bzw. verblendet werden. Damit werden den Bauherrn mehr Spielräume für derartige Anlagen eröffnet, was in dem teilweise topografisch stark bewegten Gelände angemessen erscheint.

Ausnahmen von den oben erläuterten Höchstmaßen werden aber – zur Vermeidung unangemessener Restriktionen für notwendige bzw. funktional gebotene Elemente im Bereich der Einfriedungen - ausdrücklich zugelassen für Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig) sowie für Elemente, welche der (ortsbildästhetisch sinnvollen) Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).

- **Werbeanlagen**

Schließlich werden restriktive Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des hier immer noch ländlich geprägten Ortsbildes auch in einem Allgemeinen Wohngebiet unbedingt notwendig erscheinen.

So sollen Werbeanlagen auch nur am Ort der eigenen Leistung zulässig sein, nicht jedoch für Erzeugnisse fremder und mit der jeweiligen gewerblichen Nutzung nicht verbundener Hersteller, um den zunehmenden 'Wildwuchs' von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von Gebäuden (häufig an Ortseinfahrten und sonstigen Siedlungsrandbereichen) zu mindern, die zunehmend von Privatleuten zur Verfügung gestellt werden und das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.

Auch (aufgrund der Anordnung in den höheren Bereichen des Gebäudes oder wegen der technischen Eigenart) stark außenwirksame Werbeanlagen werden - ebenso wie die Verkehrssicherheit gefährdende Anlagen – grundsätzlich ausgeschlossen, damit solche 'großstädtischen' bzw. 'industriell' anmutenden Elemente den immer noch dörflich geprägten Charakter Waldlaubersheims nicht beeinträchtigen.

- **Fassaden und Außenwände**

Auch der Ausschluss greller sowie reflektierender und glänzender Fassaden und Außenwände dient der Wahrung des diesbezüglich noch harmonischen Erscheinungsbildes der näheren Umgebung mit ihrer bestehenden Bebauung, die – mit Ausnahme von hellweißen Fassaden - überwiegend gedeckte Farben aufweist.

Auch hier werden aber ausdrücklich Ausnahmen von diesen Vorgaben für Elemente zugelassen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Außerdem werden auch Fassadenbegrünungen sowie Sichtmauerwerk mit Natursteinmaterial, Klinker-Fassaden sowie Fassaden aus Holzmaterialien, die sich in der Regel immer gut in die nähere Umgebung einfügen, ausdrücklich zugelassen.

- **Abstellplätze für Müllbehälter**

Dauer-Abstellplätze für Müllbehälter, die sich nahe (bis zu 8 m) einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o. ä.) abzuschirmen. Dies soll dazu dienen, diese oft unschönen Elemente wirksam und dauerhaft vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum und aus den Zufahrts- und Stellplatzbereichen zu schützen.

8. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Da die Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i. V. m. 13a Abs. 2 BauGB erstellt wird, gelten die Vorgaben des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1, wonach folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die **Erstellung eines Umweltberichtes** nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, **als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig**. Somit ist **auch ein Ausgleich nicht erforderlich**.

Allerdings müssen auch die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die **Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange** ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen "(...)

7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
 - a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
 - b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
 - c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
 - d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
 - e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
 - f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
 - g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
 - h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
 - i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,*
 - j) *unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, (...)"*.

8.1 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1,15 ha auf und wird, mit Ausnahme des den Geltungsbereich querenden Wirtschaftswegs (Verlängerung des Hellerweges), ackerbaulich genutzt. Lediglich in den Randbereichen befinden sich schmale Saum- und Randstreifen. Diese Flächen besitzen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie hinsichtlich der übrigen Schutzgüter eine untergeordnete Bedeutung.

In dem im Vorfeld der Bauleitplanung eingeholten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag⁷, welcher Anlage zur Begründung ist, findet sich eine Bestandsaufnahme in Text und Karte (Abb. 1 auf S. 5). Darauf basieren im Wesentlichen die nachfolgenden Aussagen.

8.2 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht

Die planungsrelevanten Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht sind Gegenstand des Kapitels 4 der vorliegenden Begründung, auf das hiermit verwiesen wird.

Demnach sind keine Schutzgebiete nach Naturschutz- und nach Wasserrecht oder Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz von der Planung tangiert. Auch sonstige Aussagen aus naturschutz- oder wasserrechtlich begründeten Verordnungen oder wegen sonstiger naturschutz- oder wasserrechtlicher Erfordernisse sind nicht zu berücksichtigen.

8.3 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung

Zur sachgerechten Bewertung des durch die Bebauungsplanung tatsächlich bewirkten Eingriffes – welcher auch ohne Ausgleichsbedarf in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen ist – soll an dieser Stelle zunächst eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung im Hinblick auf den Bodenhaushalt erfolgen, welche die Neuversiegelung als Maßstab ansetzt.

lfd.-Nr	Festsetzungen / resultierende Versiegelungen	Fläche [m ²]
I	Allgemeines Wohngebiet	8.484
<i>I.1</i>	<i>Versiegelung resultierend aus festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ: 0,3)</i>	<i>2.545</i>
<i>I.2</i>	<i>maximal zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (50% von I.1)</i>	<i>1.273</i>
<i>I.3</i>	<i>resultierende Versiegelung</i>	<i>3.818</i>
II	Straßenverkehrsflächen	1.189
III	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Fußweg	55
IV	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Wirtschaftsweg <i>(Bestand, kein Eingriff)</i>	400
V	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mit Überlagerung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	1.256
VI	Grünflächen Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün	75
VII	Größe des Geltungsbereiches <i>lfd.-Nr. I bis XI</i>	11.459
VIII	Planungsrechtlich ermöglichte Versiegelung <i>lfd.-Nr. I.3 + II + III</i>	5.062

Somit wird bei Realisierung des Bebauungsplans eine maximale Neuversiegelung von ca. 0,5 ha planungsrechtlich ermöglicht.

⁷ WILHELMI, DR. FRIEDRICH K. (2019): *OG Waldlaubersheim – Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG zum Projekt Baugebiet „Pforte II“*. Mutterstadt, Mai 2019

8.4 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Auf Grundlage der vorstehenden Bilanzierung der Neuversiegelung wird die Betroffenheit der genannten Belange bzw. der einzelnen umweltbezogenen Schutzgüter durch die Planung in folgender Tabelle kurz erörtert.

Belang	Situation im Plangebiet
Auswirkungen auf Pflanzen	<p>Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes wird seit Jahrzehnten ackerbaulich genutzt und ist daher nutzungsbedingt stark anthropogen überprägt. Gehölze sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Lediglich in den Randbereichen befinden sich schmale Saumstrukturen, die jedoch regelmäßig gemäht werden und zudem durch die landwirtschaftlich bedingten stofflichen Einträge (Pflanzenschutzmittel, Dünger) vorbelastet sind. Die vorkommenden Biotoptypen sind häufigen anthropogenen Störungen und Beeinträchtigungen ausgesetzt, leicht ersetzbar und weisen daher eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sowie pauschal geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Planung gehen die anthropogen beeinflussten Biotoptypen zunächst vollständig verloren. Durch die Festsetzung einer naturnah zu gestaltenden Versickerungsfläche am Südrand (s. Kap. 5.2 und 6.8) wird jedoch eine neue Biotopfläche geschaffen, die im Vergleich zur ackerbaulichen Nutzung eine Aufwertung des Status quo bedeutet, da durch die vorgegebene Ausgestaltung vergleichsweise naturnahe Grünlandbereiche entstehen werden.</p>
Auswirkungen auf Tiere	<p>Aufgrund der Lage im Siedlungsrandbereich und der intensiven ackerbaulichen Nutzung weist der Geltungsbereich eine untergeordnete Bedeutung für die Tierwelt auf. Im Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Erstellung des o. g. Artenschutzfachbeitrags eine typische Artzusammensetzung siedlungsbewohnender Vogelarten festgestellt. Als planungsrelevante Brutvogelart wurde lediglich die Feldlerche eingestuft, die jedoch zum Zeitpunkt der Erfassung nicht im Geltungsbereich brütete. Im Vorgriff auf die Baumaßnahmen ist der Vegetationsbestandes im Bereich der geplanten Bebauung zu beseitigen. Bei den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten handelt es sich um weit verbreitete und wenig spezialisierte Arten. Um aber negative Auswirkungen für Vogelarten der Feldflur während der Bauzeit sicher ausschließen zu können, ist die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 15.08. bis 01.03 zulässig. Für alle übrigen Arten bietet der Geltungsbereich keine ausreichenden Lebensbedingungen.</p> <p>Potenziell vorkommende und daher untersuchte streng geschützte Arten wie der Feldhamster und Reptilien wurden nicht gefunden und sind demnach von der Planung nicht betroffen (dazu s. Kap. 8.5).</p> <p>Bei Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen auf die Tierwelt auszuschließen.</p>
Auswirkungen auf Boden/Fläche	<p>Die Böden im Geltungsbereich werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Wie die Kartierung der Bodenfunktionsbewertung des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zeigt, weisen die Böden in der</p>

Belang	Situation im Plangebiet
	<p>Gesamtbewertung der Bodenfunktionsbewertung einen sehr hohen Funktionserfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen auf.</p> <p>Für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.</p> <p>Durch den gegenständlichen Bebauungsplan werden Versiegelungen in einer Größenordnung von ca. 0,5 ha planungsrechtlich ermöglicht (siehe Tabelle 1). Auf diesen Flächen kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen. Insbesondere die Funktion als Lebensraum für Pflanzen, die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gehen dabei vollständig verloren. Betroffen sind jedoch ausschließlich seit Jahrzehnten intensiv landwirtschaftlich genutzte Böden, so dass ein dauerhafter Verlust der gesamten Planungsfläche für die landwirtschaftliche Nutzung zu konstatieren ist. Der Verlust von Böden ist im naturwissenschaftlichen Sinne nicht ausgleichbar und somit als erheblich zu konstatieren.</p> <p>Durch die Festsetzung einer naturnah zu gestaltenden Versickerungsfläche werden Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, was aus Sicht des Bodenhaushalts im Vergleich zur ackerbaulichen Nutzung eine Aufwertung des Status quo bedeutet.</p>
Auswirkungen auf Wasser	<p>Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das dem Geltungsbereich nächstgelegene Gewässer ist der Hahnenbach, der ca. 140 m entfernt östlich der Ortslage verläuft.</p> <p>Als Grundwasserleiter kommen devonische Schiefer und Grauwacken vor, die als Kluffgrundwasserleiter eine geringe Grundwasserergiebigkeit aufweisen. Die Grundwasserneubildung beträgt jedoch auf Grund der niedrigen Niederschläge und hohen Verdunstungsrate lediglich ca. 52 mm/a und ist somit als sehr gering einzustufen. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird größtenteils mit mittel bewertet (MUEEF 2019b). Dem Geltungsbereich ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser eine geringe Eingriffsempfindlichkeit zuzuschreiben.</p> <p>Es sind keine Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Oberflächengewässer von dem Eingriff betroffen.</p> <p>Durch die planungsrechtlich ermöglichte zusätzliche Erhöhung der Versiegelung von ca. 0,5 ha wird der Oberflächenabfluss verschärft.</p> <p>Da aber das Oberflächenwasser im Gebiet auf der Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung zurückgehalten und über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden kann, sind keine Abflussverschärfung und keine Beeinträchtigung für den Gewässerhaushalt zu erwarten.</p>
Auswirkungen auf Luft/Klima	<p>Durch geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches und dem damit einhergehenden Verlust von Kaltluftproduktionsflächen ist in geringem Maße eine Erhöhung der Wärmebelastung im Plangebiet selbst und an den angrenzenden Siedlungsabschnitten durch erhöhte Abstrahlungswerte von Wänden und Belägen zu erwarten. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße Lage im ländlichen Raum, am Rande weiträumiger unbebauter Bereiche sowie dem großräumigen Angebot an Kaltluftproduktionsflächen im näheren Umfeld sind die zusätzlichen Beeinträchtigungen jedoch als nicht erheblich einzustufen.</p> <p>Die Vorgabe, auf jedem Baugrundstück pro angefangenen 150 qm bebauter oder versiegelter Fläche mindestens 1 standortgerechten Laub-</p>

Belang	Situation im Plangebiet
	baum zu pflanzen, dient der Sicherung der Mindestdurchgrünung, die auch lokalklimatische Gunstwirkungen aufweist.
Auswirkungen auf Landschaft	Das Landschaftsbild ist durch die Lage am Siedlungsrand geprägt. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Flächen, zur Durchgrünung etc. sowie die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Vorgaben dienen der Wahrung des Charakters des Ortsbildes und ermöglichen, unter Berücksichtigung der funktional und infrastrukturell erforderlichen Aspekte, eine stadtgestalterisch integrierte Entwicklung. Zudem ist die Außenwirkung bzw. die Einsehbarkeit dieses Gebietes relativ gering und im Wesentlichen auf die benachbarten Siedlungsstrukturen beschränkt. Es gehen auf den völlig unstrukturierten Flächen des Plangebietes auch keine landschaftsästhetisch positiven Flächen oder Elemente durch die Planung verloren.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p>Der Geltungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nördlich, nordöstlich, östlich und südöstlich grenzt bestehende Wohn- und Mischbebauung an. Das landwirtschaftlich geprägte Gebiet weist für die Erholungsnutzung eine vergleichsweise untergeordnete Bedeutung auf.</p> <p>Während der Bauzeit kommt es zu einem erhöhtem LKW-Anteil und andere durch die Bauarbeiten entstehende Emissionen, wie z. B. Baustellenlärm, Luftschadstoffe, Stäube und Erschütterungen. Die Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt und bei Beachtung der geltenden Vorschriften sowie der Durchführung gemäß dem Stand der Technik als nicht erheblich zu bezeichnen.</p> <p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt sind überwiegend in Form der Zunahme von Lärm durch wohnbauliche Nutzung und neu entstehenden Verkehr zu erwarten, wovon die angrenzende Wohn- und Mischbebauung am stärksten betroffen sein wird. Es ist aber nicht absehbar, dass diese Zunahme das übliche Maß überschreiten könnte, das immer gegeben ist, wenn ein Neubaugebiet in Nachbarschaft zum Bestand realisiert wird. Gesundheitsschädigende Folgen sind auszuschließen.</p> <p>Die Planung hat geringe Auswirkungen auf die Erholungsnutzung, da den ackerbaulichen Nutzflächen im derzeitigen Zustand nur eine sehr geringe Bedeutung für die Erholung zukommt, keine Anlagen der Erholungs-Infrastruktur und keine Rad- oder Wanderwege betroffen sind.</p>
Auswirkungen auf biologische Vielfalt	Das auf zwei Seiten bereits von Bebauung umgebene Gebiet weist im Hinblick auf die biologische Vielfalt dieses Kriterium eine relativ ungünstige Lage auf, da Vernetzungs- und Austausch-Beziehungen allenfalls für ubiquitäre und siedlungsangepasste Arten gegeben sind. Über der bei den Auswirkungen auf die Vegetation und die Tierwelt bereits erläuterten Beeinträchtigung hinaus ist eine zusätzliche Beeinträchtigung der Biodiversität durch die Planung als sehr gering zu bezeichnen. Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind angesichts der Größe und der Lage des Plangebietes nicht zu erwarten, soweit die artenschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt werden.
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete	Keine Natura2000-Gebiete von der Planung betroffen.

Belang	Situation im Plangebiet
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Es sind voraussichtlich (sofern die erwähnten Grabungen kein anderes Ergebnis ergeben; dazu s. Kap. 4.2, Unterpunkt 'Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht') keine Kultur- oder Sachgüter von der Planung unmittelbar betroffen.
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch die Bauleitplanung – soweit darin regelbar – bzw. durch die anschließende Erschließungsplanung gewährleistet; ansonsten kein Einfluss durch die Bebauungsplanung.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Dies ist grundsätzlich Ziel des Planungsträgers; kein sonstiger Einfluss durch die Bauleitplanung.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Es werden keine Zielaussagen derartiger Pläne tangiert.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Die wesentliche Rechtsverordnung, die nach § 48a BImSchG zur Festlegung von Immissionswerten erlassen wurde, ist die 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft). Die 22. BImSchV enthält Grenzwerte für Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Stickoxide, Partikel und Blei in der Luft sowie Grenzwerte zum Schutz der Vegetation und von Ökosystemen. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht der Bebauungsplan die damit gesicherten Nutzungen. Deren Ansiedlung hat keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge, so dass sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität konstatieren lassen.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	Gemäß Überwachungsplan Rheinland-Pfalz sind im ländlichen Raum um Waldlaubersheim keine Störfallbetriebe gelistet, so dass Auswirkungen von schweren Unfällen auf das Plangebiet auszuschließen sind. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Erdbeben-, Hangrutschungs- und hochwassergefährdeten Gebieten. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes lassen sich keine besondere Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen, deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erhebliche nachteilige Folgen für die Umwelt haben könnten, ableiten.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von sehr geringer, vernachlässigbarer Bedeutung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bebauungsplanung – mit Ausnahme des Schutzguts Boden – keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

8.5 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Zur artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde der oben bereits erwähnte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag erstellt, der als Anlage Gegenstand der vorliegenden Begründung ist.

Aus gutachterlicher Sicht lässt sich, mit Ausnahme der bodenbrütenden Vogelarten, kein artenschutzrechtliches Konfliktpotential ableiten. Lediglich für die Artengruppe der bodenbrütenden Vögel, wie beispielsweise Feldlerche, Rebhuhn, Fasan, verbleibt ein Restrisiko, da im Zuge der Baufeldfreimachung (Abtrag von Oberboden im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen) Einzeltiere verletzt oder getötet werden können. Zur Vermeidung des Eintretens des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist daher der Oberbodenabtrag außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern durchzuführen. Bei Umsetzung der Maßnahme kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

„Die Konfliktanalyse zeigt, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder deren Minderung unter eine Erheblichkeitsschwelle de facto nur die Bauzeitenregelung zwingend herleitbar ist“ (WILHELMI 2019, S. 17).

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist daher folgende Maßnahme zu sichern:

- Die Erdarbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes sind, zur Vermeidung einer möglichen Beeinträchtigung von Bodenbrütern, nur im Zeitraum zwischen dem 15.08. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig.
- Dieses Zeitfenster wird im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung gesichert. Allerdings kann von der Einhaltung dieses Zeitfensters abgesehen werden, sofern auf den unversiegelten Flächen des Geltungsbereiches ab Anfang März bzw. ab unmittelbar nach der Ernte in vierwöchigem Turnus die dortige Vegetation durch Mähen, Mulchen, Grubbern oder Eggen beseitigt wird, um das Anlegen von Nestern durch bodenbrütende Vogelarten zu verhindern.

Laut Fachbeitrag ist dies allerdings die einzige Maßnahme, die zwingend erforderlich wird: *„Die Konfliktanalyse zeigt, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder deren Minderung unter eine Erheblichkeitsschwelle de facto nur die Bauzeitenregelung zwingend herleitbar ist“ (WILHELMI 2019, S. 18).*

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) werden über diese zu sichernde (und über den B-plan gesicherte) Maßnahme hinaus noch zwei weitere Empfehlungen vorgeschlagen, welche einer Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Bodenbrüter der Feldflur (Herstellung von sog. Lerchenfenstern) oder für den Feldhamster (Extensivierung von landwirtschaftlicher Nutzung in Form von Belassen von Ernteresten und Stoppeln bis zum 15.10., Anlage und Pflege von mehrjährigen Luzernestreifen, Anlage von Blühstreifen mit hohem Leguminosenanteil oder Festlegung von Randstreifen der Wegeparzellen, die nicht gemäht und als Altgrasflächen erhalten bleiben) dienen könnten.

- Für diese im AFB zusätzlich empfohlene (aber nach Artenschutzrecht eben nicht erforderliche) Maßnahme der Herstellung von Lerchenfenstern sei folgendes angemerkt:

Aufgrund der Lebensweise der Feldlerche ist die Art in der Lage, selbst bei einem Verlust von Brutplätzen (die im Plangebiet noch nicht einmal festgestellt wurden) auf Habitate in der Umgebung auszuweichen. Nordwestlich bis südwestlich des Geltungsbereiches befinden sich zahlreiche ausgedehnte zusammenhängende Ackerflächen als Ausweichlebensräume, so dass der Lebensraumverlust in der Größenordnung von ca. 1,1 ha als nicht erheblich eingestuft wird, zumal eben auch keine Brutpaare gefunden wurden.

Da für diesen Bebauungsplan keine externen Kompensationsmaßnahmen vorzuhalten sind, stehen im vorliegenden Fall eben auch keine Kompensationsflächen zur Verfügung, auf denen Feldlerchen-fördernde Maßnahmen als Aufwertungsmaßnahme getroffen werden könnten zumal auch keine externen Kompensationsmaßnahmen festzusetzen sind, in deren Rahmen dies integriert werden könnte.

Daher erscheint es der Ortsgemeinde als unverhältnismäßig, auf freiwilliger Basis Maßnahmen für diese Art zu initiieren (vertragliche Regelungen mit Pfandflächen zu treffen etc. und Maßnahmen

und Monitoring etc. von Steuergeldern langfristig zu finanzieren), die zwar wünschenswert, aber rechtlich nicht zwingend erforderlich sind.

- Auch die ebenfalls im AFB empfohlene Maßnahme zur Habitatverbesserung für Feldhamster wird im Rahmen dieser Bebauungsplanung nicht umgesetzt. Da für diesen Bebauungsplan keine externen Kompensationsmaßnahmen vorzuhalten sind, stehen auch hier keine Kompensationsflächen zur Verfügung, auf denen auch Feldhamster-fördernde Maßnahmen als Aufwertungsmaßnahme getroffen werden könnten. Die eigens vorgenommene gezielte, aufwendige Suche nach Feldhamstern im Plangebiet war ohne jeglichen Befund geblieben („Aktuell mit hinreichender Sicherheit nicht“, WILHELMI 2019, S. 16), sodass das geplante Wohngebiet sicher keinen Hamster-Lebensraum zerstört oder Hamster-Individuen einem sonstigen Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG unterwerfen würden.

Die Art ist im gesamten Gebiet der TK Stromberg zuletzt im Jahr 2006 gefunden worden. Im Gutachten heißt es dazu: „Seine Abwesenheit dürfte im Wesentlichen - wie in weiten Teilen seines ehemaligen Verbreitungsgebiets - auf die Begleitfaktoren der Landwirtschaft zurückzuführen sein“ (WILHELMI 2019, S. 18/19).

Es erscheint der Ortsgemeinde nun aber ebenfalls als unverhältnismäßig, auf freiwilliger Basis Maßnahmen für diese Art zu initiieren (vertragliche Regelungen mit Pfandflächen zu treffen etc. und Maßnahmen und Monitoring etc. von Steuergeldern langfristig zu finanzieren), die zwar wünschenswert, rechtlich aber nicht zwingend erforderlich sind (und im vorliegenden Fall zudem auch noch eine nicht sehr hohe „Zielerreichungsprognose“ aufweisen).

Aus diesen Gründen hatte der Gemeinderat beschlossen, im vorliegenden Fall von einer solchen Maßnahme im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung abzusehen. Sofern in einem anderen Verfahren der Ortsgemeinde Kompensationsbedarf auf Ackerflächen oder über produktions-integrierte Maßnahmen zu decken ist, sollten diese Maßnahmen, welche artenschutzrechtlich grundsätzlich sinnvoll sind, aber möglichst berücksichtigt werden.

8.6 Abweichung von den Zielvorstellungen der Landschaftsplanung

Gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sind *"in Planungen und Verwaltungsverfahren (...) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. (...). Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen"*.

Im vorliegenden Fall sind in der Landschaftsplanung für dieses im Flächennutzungsplan auch bereits als Wohngebiet ausgewiesenem Gebiet keine flächenspezifischen Zielvorstellungen vorgegeben worden. Lediglich die allgemeinen Ziele der Landschaftsplanung, wie beispielsweise das einer möglichst starken Durchgrünung von Bauflächen, der Minderung des Versiegelungsgrades aus ökologischen Gründen etc., wären daher hier gültig.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung gehen aber diese Zielvorstellungen bzw. die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umwelt- und Naturschutzes bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range nicht vor. Verschiedene Gründe sind ausschlaggebend für die höhere Bewertung anderer Belange gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches, so v. a. die in § 1 Abs. 6 BauGB geforderte Berücksichtigung (bzw. hier eben Höher-Gewichtung) folgender Belange:

- "(...)
- „2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung,
 3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (...),
 4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...)"

Im Plangebiet sind es vorwiegend die bereits in Kapitel 1 erläuterten städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen Belange, denen eine Priorität gegenüber denen des Natur- bzw. Umweltschutzes eingeräumt werden.

Die oben erläuterten Auswirkungen durch den zu erwartenden Eingriff sind unvermeidbar, wenn hier das angestrebte Bauland geschaffen werden soll, für das in Waldlaubersheim nachweislich Bedarf besteht. Ansonsten – bei einem Verzicht auf die Inanspruchnahme dieser Fläche – müssten diese Bauflächen an anderer Stelle im Randbereich des Gemeindegebietes entwickelt werden. Dabei würden aber zwangsläufig vergleichbare oder gar höhere Eingriffsintensitäten entstehen, da für diese Zwecke inzwischen keine stärker vorbelasteten Bereiche verfügbar sind.

9. Auswirkungen der Planung auf die Belange der Landwirtschaft

a) Beschränkung der Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 S. 2 und 4 BauGB („Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“) werden - als in der Bauleitplanung anzuwendende Vorschriften zum Umweltschutz - u. a. auch folgende für die Landwirtschaft relevante Abwägungsbelange genannt: *„Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (...). Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“.*

Dabei soll in der Abwägung auch ausdrücklich der Bodenschutz-Grundsatz nach Satz 1 dieses § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt werden. Demnach soll mit Grund und Boden *„sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.*

Im vorliegenden Fall müssen auch landwirtschaftliche Nutzflächen (ca. 1,0 ha Ackerland) für das geplante Wohngebiet aus der Nutzung genommen werden. Deren Inanspruchnahme ist hier aber unumgänglich, da insbesondere Möglichkeiten der Innenentwicklung - somit die in obigem Gesetzestext genannten *„Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten“* - für die angestrebte Deckung des Wohnbaulandbedarfes (s. Kap. 1) nicht vorhanden sind.

Es sei dazu auf die Erläuterungen in Kap. 1 sowie in Kap. 4.1 verwiesen. Die Möglichkeiten der *„Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung“* sind somit für den Umfang der beabsichtigten Wohnraumschaffung nicht gegeben. Dies war bereits im Rahmen der FNP-Fortschreibung geprüft worden, bei welcher die vorliegende Planfläche, die im Übrigen im Eigentum der Gemeinde liegt, als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde.

Im Offenlage-Verfahren hatte die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (Bad Kreuznach) ausdrücklich gegen die Inanspruchnahme der ca. 1.200 qm großen, bisher ackerbaulich genutzten Fläche für die Versickerungsanlage im Südosten des Geltungsbereiches, die auch im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt sei, Bedenken geäußert. Aus agrarstruktureller Sicht sei dieses Vorhaben abzulehnen, da die landwirtschaftliche Fläche zerschnitten werde und die verbleibende Fläche schlechter zu bewirtschaften sei. Es war gefordert worden, *„das Konzept der Versickerungsmulde in Zusammenhang mit den Niederschlagsabflüssen der Verkehrsflächen zu überdenken“.* In der Abwägung war dies aber aus folgenden Gründen vom Planungsträger zurückgewiesen worden: Die strengen wasserrechtlichen Vorgaben (Niederschlagswasser ist vor Ort zu bewirtschaften), die Topografie (Rückhaltung und Versickerung müssen unterhalb des Plangebietes erfolgen) sowie fehlende fachliche und wirtschaftliche Alternativen (von einem Fachplanungsbüro im Vorfeld geprüft) machen die Anordnung der Versickerungsfläche an dieser Fläche unumgäng-

lich. Die Fläche wird auf das sachlich und gestalterische Notwendige beschränkt, sodass für die Landwirtschaft nur relativ geringe Einschränkungen entstehen. Zudem wurde die Fläche auf freierwilliger Basis und zu einem angemessenen Preis vom Eigentümer an die Gemeinde verkauft. Agrarstrukturelle Belange werden somit lediglich in einem relativ geringen Flächen-Umfang in Anspruch genommen; zumal auch keine zusammenhängenden Schläge tatsächlich „zerschnitten“, sondern lediglich an einem Rand verkleinert werden.

Das o. g. Gebot der Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß liegt nicht zuletzt auch im originären Interesse des Planungsträgers – dies nicht zuletzt, um den Kompensationsbedarf zu mindern. Daher wird auch eine Unterschreitung der für ein Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan festgesetzt (dazu s. Kap. 6.2).

b) Beachtung der landwirtschaftlichen bzw. der agrarstrukturellen Belange bei der Inanspruchnahme von Kompensationsflächen

In § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Verweis auf die auch im Bauleitplanverfahren gegebene Gültigkeit des § 15 Abs. 3 BNatSchG eingefügt.

In diesem § 15 Abs. 3 BNatSchG heißt es: *„Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.*

Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden“.

Dies ist hier unbeachtlich, da keine Kompensationsflächen benötigt werden.

10. Umsetzung der Planung

10.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits im Eigentum der Ortsgemeinde.

10.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse wird kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

10.3 Kosten, Finanzierung

Die in diesem Stadium der Bebauungsplanung noch nicht detailliert ermittelten Kosten für die Realisierung des Neubaugebietes werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg sowie der Ortsgemeinde Waldlaubersheim finanziert.

Die Finanzierung von gemeindlichen Anteilen erfolgt durch die Bereitstellung entsprechender Mittel im Haushalt.

10.4 Flächenbilanz / Statistik

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf (*digital ermittelt; Abweichungen aber möglich*):

Festgesetzte Nutzung	Fläche, ca. [qm]	Anteil [%]
Baufläche, privat (Allgemeines Wohngebiet)	8.485	74,04 %
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	1.188	10,37 %
Fußweg, öffentlich	55	0,48 %
Wirtschaftsweg	401	3,50 %
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün'	75	0,65 %
Oberflächenwasser-Rückhalte-Fläche Südrand	1.256	10,96 %
Summe	11.460	100,0%

Anlagen:

s. Inhaltsverzeichnis.
