
GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM

**BEBAUUNGSPLAN ‚AM BAHNHOF III –
2. ÄNDERUNG VOM 23.11.2020‘**



Fassung zur Bekanntmachung, September 2021

- Planzeichnung-**
- Textfestsetzungen-**
- Begründung-**



I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,6 Grundflächenzahl

11,50 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E nur Einzelhäuser

[Blue Box] Baugrenze mit überbaubarer Fläche

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

[Red Dashed Box] Umgrenzung von Flächen für
St/Ga Stellplätze und Garagen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

[Yellow Box] Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

P+R Park-and-Ride-Parkplatz

[Green Line] Straßenbegrenzungslinie

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

[Black Dotted Box] Areal mit passiven Schallschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzungen)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

[Dotted Box] Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A1 Anpflanzung auf privaten Grundstücksflächen (siehe textliche Festsetzungen)

A2 Anpflanzung einer Strauchhecke (siehe textliche Festsetzungen)

[Green Circle] Anpflanzung Baum (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Zeichen

[Black Dashed Box] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

[Scale Bar] Vermaßung in Meter (Beispiel)

Festsetzung der Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

[Elevation Marker] Angabe der Höhenlage der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull (NHN) (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

FD, gD zulässige Dachformen: Flachdach, geneigtes Dach (siehe textliche Festsetzungen)

III. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

[Hatched Box] Gebäude und Flurstück gemäß Kataster

[Elevation Marker] geplante Geländehöhe zur Orientierung in Meter über NHN (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung		MI	
Grundflächenzahl	Bauweise	0,6	E
Anzahl der Vollgeschosse	zulässige Dachform	II	FD, gD
maximale Gebäudehöhe		GH max 11,50 m	

Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung. Die Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt. Klein-Winternheim, den

Ortsbürgermeisterin

Dienstsiegel

Phase Fassung zur Bekanntmachung
Stand September 2021
Maßstab 1 : 500 in DIN-A3

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung **ISU**
Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern
Telefon 0631-310 90 590 Fax 310 90 592
mail@isu-kl.de www.isu-kl.de

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).
8. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 500, mit Legende,**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigefügt.

GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN

,AM BAHNHOF III – 2. ÄNDERUNG VOM 23.11.2020'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die textlichen und die zeichnerischen Festsetzungen der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzen für den Geltungsbereich die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ,Am Bahnhof III' einschließlich seiner 1. Änderung vollständig.

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung.
Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Klein-Winternheim, den

.....
Ortsbürgermeisterin

.....
Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.3 FÜHRUNG VON VERSORGENSANLAGEN UND –LEITUNGEN	3
1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	3
1.5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	3
1.6 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN	4
1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN	5
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	6
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	6
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	9
3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	10
4 ANHANG I: PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	13
5 ANHANG II: UMGANG MIT DEM LANDESPFLERGERISCHEN AUSGLEICH	14

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZ- BUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen,
5. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB)

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt = Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses (OKFF EG)¹
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut (First) bzw. als Oberkante der höchsten Wand (Attika) bei Flachdächern.

¹ Hinweis: Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull ergibt sich durch Einschrieb in die überbaubare Fläche.

Von den in der Planzeichnung, gemäß Einschrieb, festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen (OKFF EG) darf ausnahmsweise abgewichen werden, sofern dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe darf hierbei um maximal 0,50 m überschritten werden.²

Soweit für zulässige Anlagen aus dringenden Gründen Sonderbauwerke und -bauteile³ mit größeren als den zulässigen Höhen erforderlich sind, so kann für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Die Sonderbauteile oder -bauwerke müssen dem übrigen Baukörper in ihrer Masse sehr deutlich untergeordnet sein. Die Höhe bleibt auf maximal 2,0 m über der größeren Höhe des Gebäudes beschränkt.

Für Solaranlagen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschritten werden.

1.3 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Stellplätze und Garagen ist die Unterbringung von Müllbehältern zulässig.⁴

1.5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze

Stellplätze für Kfz – ohne die Fahrgassen - sind in wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen⁵ auszuführen.

² Hinweis: Eine Unterschreitung der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen ist ohnehin möglich.

³ Hinweis: z.B. Antennen, Aufzug- oder Abgas- und Abluftanlagen.

⁴ Hinweis: siehe hierzu auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Müllbehältern unter Punkt 2.2.2

⁵ Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breutfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenplaster

1.6 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDE- RUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Einzelvorhaben müssen die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ‘Schallschutz im Hochbau’ vom Januar 2018⁶ für den Schutz von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder hierzu ge- nutzt werden können,⁷ für die angegebenen Lärmpegelbereiche erfüllen.⁸

Zur Regelung des passiven Schallschutzes werden für das Baufenster geschossweise für die verschiedenen Fassaden unterschiedliche ‚Lärmpegelbereiche‘ (LPB) festgesetzt:

Areal	Gebäudefassaden	Ge- schoss	LPB	Ge- schoss	LPB	Ge- schoss	LPB
Bau- fenster	Nordwestfassade	EG	V	1. OG	V	SG ⁹	V
	Nordostfassade	EG	IV	1. OG	IV/V*	SG	IV/V*
	Südwestfassade	EG	V	1. OG	V	SG	V
	Südostfassade	EG	IV	1. OG	IV/V**	SG	IV

Bei der Kennzeichnung* gilt an der Fassade in der südöstlichen Hälfte des Baufensters der niedrigere und entsprechend in der nordöstlichen Hälfte der höhere Lärmpegelbereich.

Bei der Kennzeichnung** gilt an der Fassade in der nordöstlichen Hälfte des Baufensters der niedrigere und entsprechend in der südöstlichen Hälfte der höhere Lärmpegelbereich

Außenwohnbereiche und Freisitzflächen (Balkone, Terrassen u. ä.) sind zum Schutz gegen Verkehrslärm nur mit ausreichend optimierten schallabschirmenden Maßnahmen zulässig, die eine Einhaltung des Orientierungswertes von 60 dB(A) am Tag gewährleisten. Einzel- nachweise sind zu erbringen.

weitergehende Empfehlung (ohne Rechtscharakter)

Schlafräume der geplanten Wohnungen sollten an den von der Bahnlinie abgewandten Gebäudefassaden angeordnet und mit schallgedämmten Lüftungsanlagen ausgestattet werden.

⁶ Hinweis: Die genannte DIN 4109 ‘Schallschutz im Hochbau’ von Januar 2018 wird bei der Verwaltungs- stelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit- gehalten.

⁷ Hinweis: z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume, Küchen soweit sie dem Auf- enthalt dienen.

⁸ Hinweis: Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfah- rens in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße nach den Rechenvorschriften der DIN 4109 vom Januar 2018 nachzuweisen.

⁹ SG = Staffelgeschoss über dem 1. OG

Empfehlung

Die abschirmende Wirkung des Gebäudes kann in Kombination mit zusätzlich erzeugten Abschirmkanten wie einer Attika, geschlossenen Brüstungen oder Faltwandsystemen genutzt werden.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Freistellungsverfahren 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.

1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7.1 Dachbegrünung

Die undurchsichtigen Anteile der Dachflächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 5 Grad Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus an Trockenheit angepassten Sukkulenten, Kräutern und niedrigwüchsigen Gräsern auszuführen. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

Ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m², Überdachungen, transparente Dachteile sowie Dachflächen unter Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

Falls schwerwiegende Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, kann ausnahmsweise zugelassen werden, alternativ je angefangene 100 m² Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum zur inneren Durchgrünung des Plangebietes zu pflanzen.

1.7.2 Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl verbleiben, sind als Grünbereiche gärtnerisch anzulegen.

Insbesondere sind dazu pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm und fünf Sträucher zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind zu mindestens 30 % in der mit A1 bezeichneten Fläche vorzusehen. In der Planzeichnung festgesetzten Bäume dürfen mit der o.g. Bestimmung verrechnet werden.

Die voranstehenden Vorgaben zur inneren Begrünung gelten unabhängig von den Bestimmungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen.

1.7.3 A2 – Anpflanzung einer Strauchhecke

Zur Schaffung einer Randeingrünung ist eine Strauchhecke anzulegen.

Diese ist als durchgängige Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Je angefangene 10 m² sind 3 Sträucher zu pflanzen.

1.7.4 Begrünung von Stellplätzen

Auf der Stellplatzanlage für Pkw ist je angefangene drei Stellplätze in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen mindestens ein Baum 2. Ordnung so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen erreicht wird.

Bereits innerhalb der Fläche für Stellplätze und Garagen per Planeintrag vorgegebene Baumpflanzungen dürfen auf diese Vorschrift zur Begrünung von Stellplatzanlagen angerechnet werden.

1.7.5 Anpflanzung von Bäumen

An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis bis zu 10 m abgewichen werden.

Für die Baumpflanzungen sind mindestens 4 m² große Baumscheiben sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

1.7.6 Übergreifende Bestimmungen

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der im Anhang abgedruckten Arten und Pflanzlisten zulässig.¹⁰

Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Durch Pflegemaßnahmen sind alle Pflanzungen langfristig im Bestand zu erhalten. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Alle beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Das Mindestmaß der Begrünung ist einzuhalten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Staffelgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen planungsrechtlich zulässig. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses darf ein weiteres Geschoss errichtet werden. Dieses darf kein Vollgeschoss sein und ist als zurückgesetztes Geschoss

¹⁰ Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind parallel zu beachten.

auszubilden. Es muss mindestens auf der Südseite zwei Meter gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurücktreten.

2.1.2 Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind geneigte Dächer bis 15° Dachneigung und Flachdächer zulässig.

2.1.3 Dacheindeckung

Als Eindeckungen für geneigte Dächer sind nur Bleche, Ziegel oder Materialien¹¹ zulässig, die Ziegeln hinsichtlich ihrer Kleinteiligkeit und Profilierung gleichkommen und rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Farbtöne aufweisen.

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen wie beschichtete Kupfer-, Zink- und Bleioberflächen sowie Glasflächen sind gestattet.

Soweit für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 Grad Neigung eine Ausnahme von der Begrünungsverpflichtung gemäß Punkt 1.7.1 ‚Dachbegrünung‘ zugelassen wird, sind diese Flächen zu bekiesen.

Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.1.4 Fassadengestaltung und Farbgebung

Grundsätzliches

Gebäude sind auf der Nordwestseite so zu gestalten, dass sie mindestens alle 15 m durch ein vertikales Element¹² deutlich gegliedert werden.

Materialien und Farben

An Fassaden sind alle Arten von glänzenden, spiegelnden oder glasierten Materialien ausgeschlossen. Nicht betroffen von diesem Verbot sind grundsätzlich Glaselemente und -fassaden sowie Oberflächen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Für die Farbgebung der Gebäudeaußenwände sind im gesamten Plangebiet neben der Materialeigenfarbe grundsätzlich nur auf der Grundlage von weiß durch Abtönen gewonnene, helle Farbtöne (Pastelltöne) zulässig. Leucht- bzw. Neonfarben¹³, glänzende Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, sind nicht gestattet.

Die Verwendung von kräftigen Farben (ohne Leucht- und Neonfarben) ist nur für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Türen, Fensterrahmen, architektonische Gliederungselemente u. ä.) zulässig.

¹¹ Auf die Vorschriften zur Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer unter Punkt 1.7.1 wird verwiesen.

¹² Hinweis: z.B. Gliederung durch Materialwechsel oder farblich deutlich abgesetzte Bereiche.

¹³ Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

2.1.5 Werbeanlagen

Zuordnung und Anzahl

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Anzahl ist auf maximal zwei pro Stätte der Leistung beschränkt. Zusätzlich sind je ein Firmenlogo sowie innerbetriebliche Wegweiser zulässig.¹⁴

Eine weitere gemeinschaftliche Werbeanlage darf im Bereich der Ostgrenze des Geltungsbereichs errichtet werden.

Grundsätzliche Anforderungen und Anbringungsort

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal bis zur Oberkante des ersten Obergeschosses reichen.

Werbeanlagen dürfen die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten nicht beeinträchtigen. Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

Größe

Die Gesamtlänge aller Werbetafeln darf maximal die Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade, höchstens jedoch 5 m, betragen. Die Obergrenze der Fläche einer einzelnen Werbetafel beträgt 1,0 m². Zulässige Schriftzüge mit einem Logo dürfen eine Größe von je 0,5 m x 4 m nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlage

Im Bereich der Ostgrenze des Geltungsbereichs ist eine gemeinschaftliche Werbeanlage als Standwerbeanlage zulässig. Diese darf eine Höhe von 3,0 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, sowie eine Fläche von 2,0 m² nicht überschreiten.

Zugeordnet zum Park-and-Ride-Parkplatz sind maximal drei Fahnenmasten mit einer Stangenhöhe von maximal 5,0 m zulässig.

Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Sonstige Vorschriften

Zu Werbezwecken ist das Bekleben, Bemalen und Behängen von Fenstern zulässig, soweit 25 % der Glasfläche des jeweiligen Fensters nicht überschritten werden und die Ausführung mit Schriftzügen und Logos mit einer maximalen Buchstabenhöhe von 50 cm erfolgt.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Skybeamer sind nicht zulässig.

¹⁴ Hinweis: wie z.B. Zufahrt, Anlieferung etc.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die gemäß Festsetzung zur Grundflächenzahl verbleiben, sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden.¹⁵

Die Anlage von Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.¹⁶

2.2.2 Müllbehälter

Abfallbehälter und Müllboxen sind in Gebäuden oder in anderen Anlagen gestalterisch zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

¹⁵ Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

¹⁶ Hinweis: Bei diesen ‚Gärten‘ handelt es sich in der Regel um Vorgärten, bei denen der (fruchtbare) Oberboden abgetragen und diese Fläche mit einer Folie abgedeckt wird. Dieser Raum wird mit Kleingestein, Kies oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelt Solitärpflanzen punktuell bepflanzt.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz‘ § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...‘ sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz‘ § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘.

U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG).

Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).

Auf die Regelungen des Dritten Abschnitts des Denkmalschutzgesetzes §§ 16 bis 22 wird hingewiesen.

3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht sind verbindlich zu beachten.

4. Zufahrten und Brandschutz

Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.

6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. August 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448), 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 (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

7. Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Infoblätter 24.25 und 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

8. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

Bei Eingriffen in den Baugrund und Bodenarbeiten sind insbesondere die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 18915, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 19731 zu beachten.

Generell wird bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

9. Abstände zu Leitungen

Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

10. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

11. Löschwasser

Die Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen –TRWV- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.


Weitere **wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen**, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden **in der Begründung im Kapitel ‚Hinweise zur Realisierung‘** angesprochen – siehe dort.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im September 2021

 2021 03 TF FzB/ba

4 ANHANG I: PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig, soweit sie einen Endkronendurchmesser von 6,0 m erreichen.

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Plantanus hybrida	-	Platane
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm, 3-mal verpflanzt; mit Ballen.

Hinweis:

Auf Stellplatzflächen, an Verkehrsflächen sowie in der Nähe von Gebäuden ist bei der Baumauswahl besonders auf Strahlungsfestigkeit und Trockenheitsresistenz zu achten. Es wird empfohlen, klimaangepasste Arten zu verwenden.

Hinweis:

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

Sträucher

Berberis vulgaris		Berberitze
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Prunus spinose		Schlehe
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Als Pflanzqualitäten sind Solitärsträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) zu verwenden.

Hinweis:

Es wird empfohlen, klimaangepasste Arten zu verwenden. Insbesondere aufgrund der innerörtlichen Lage sollte hierbei auf Strahlungsfestigkeit und Trockenresistenz geachtet werden.

5 ANHANG II: UMGANG MIT DEM LANDESPFLERISCHEN AUSGLEICH

Gemäß der landespflegerischen Bilanzierung gehen durch den Bebauungsplan 1.341 m² bestehende Ausgleichsfläche aus dem Vorläuferplan verloren.

Dieser Eingriff soll durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Aufforstungsblock Essenheim ausgeglichen werden. Es ist geplant, 1.500 m² dort zu kompensieren. Der Ausgleich ist damit vollständig erbracht.

Der Aufforstungsblock Essenheim umfasst in der Gemarkung Essenheim, Flur 13, 87 landeseigene Flurstücke¹⁷ mit einer Gesamtgröße von rund 31 ha. Hiervon sollen auf der Parzelle 87 (1.550 m²) 1.500 m² für den erforderlichen externen landespflegerischen Ausgleich in Anspruch genommen werden. Die infrage kommende Fläche kann als Ausgleichsfläche im Ökopool der Kreisverwaltung Mainz-Bingen im Verhältnis 1:1 anerkannt werden.



Aufforstungsblock in der Gemeinde
Essenheim, Flur 13
Quelle: Landesforsten Rheinland-
Pfalz, Juni 2010

¹⁷ Flurstücke Nr. 53-84, 86/1, 87-100, 163-167, 169/1, 171, 172/1, 174-178, 180, 182-207



Luftaufnahme mit Abgrenzung der Parzelle 82, innerhalb der die Ausgleichsmaßnahme durchgeführt wird
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

Die rechtliche Sicherung der Flächen und der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt durch einen Vertrag¹⁸ zum Vorhaben zwischen der Ortsgemeinde/der VOPO Bauconsult GmbH und dem Forstamt Rheinhessen (Land Rheinland-Pfalz – Landesforsten Rheinland-Pfalz).

Gemäß den Ausführungen des Vertrages ist das landespflegerische Ziel die Erstaufforstung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die vom Land Rheinland-Pfalz / Landesforsten Rheinland-Pfalz nach und nach aufgekauft und mit standortgerechten Laubgehölzen aufgeforstet werden sollen. Die Flächen grenzen unmittelbar an den bestehenden Ober-Olmer Wald an, der auf diese Weise erweitert werden soll.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die zur Anerkennung im Ökopool erforderlichen Daten an die Untere Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu übermitteln und dem Auftraggeber eine Bestätigung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen über die erfolgte Anerkennung vorzulegen.

¹⁸ Vertrag zum Vorhaben zwischen der Ortsgemeinde Klein-Winternheim/der VOPO Bauconsult GmbH und dem Land Rheinland-Pfalz - Landesforsten Rheinland-Pfalz

GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN

'AM BAHNHOF III – 2. ÄNDERUNG VOM 23.11.2020'

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2	ANLASS UND ZIELRICHTUNG.....	1
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
4.1	LAGE UND TOPOGRAFIE.....	3
4.2	DERZEITIGE UND BENACHBARTE NUTZUNGEN.....	3
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	4
5.1	GRUNDSÄTZLICHES.....	4
5.2	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR.....	5
5.3	SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN	7
5.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG	7
5.5	VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLISSUNG.....	8
5.6	GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN.....	10
5.7	UMWELT UND NATUR	11
6	VERFAHREN UND BETEILIGUNG	20
7	HINWEISE ZUR REALISIERUNG.....	21

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim hat in seiner Sitzung am 23. November 2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde, westlich des Bahnhofs. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Flur 1 die Flurstücke 1060/36 (tlw.) und 1060/72 (tlw.). Er hat eine Fläche von ca. 0,17 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

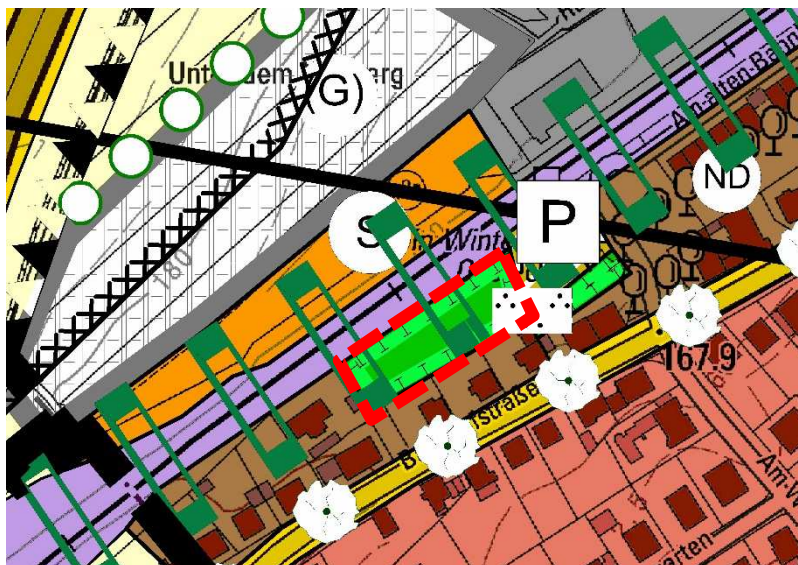
Westlich des Bahnhaltelpunktes von Klein-Winternheim möchte ein Investor ein Ärztehaus mit Praxisräumen und Wohnungen realisieren. Vorgesehen ist ein Einzelgebäude in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das Vorhaben trägt zur Deckung der vorhandenen hohen Nachfrage und der Sicherung der ärztlichen Versorgung von Klein-Winternheim bei. Das von Investorensseite vorgeschlagene Konzept wurde unter Beachtung fachlicher Vorgaben und gemeindlicher Planungsvorstellungen entwickelt. Auf dieser abgestimmten Grundlage soll nun die geplante Bebauung ermöglicht werden.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Gleichzeitig werden so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einzelvorhaben geschaffen.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 (FNP 2025) der Verbandsgemeinde Nieder-Olm stellt für das Plangebiet Grünflächen dar. Die Fläche wird von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier bereits anderweitig festgelegte Kompensationsmaßnahmen, überlagert. Im Norden liegen Bahnanlagen, entlang deren eine Biotopverbundlinie ‚Bahnböschung‘ verläuft. Eine Richtfunktrasse überquert das Plangebiet in Ost-West-Richtung.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (Fassung zur Genehmigung) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm (Stand: Dezember 2017)

Der Bebauungsplan ‚Am Bahnhof III – 2. Änderung vom 23.11.2020‘ weist im gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet aus und weicht somit zur Art der baulichen Nutzung von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Nach der Art des Vorhabens, seiner begrenzten Größe sowie der Lage im Ortszusammenhang wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Aufgrund der Verfahrenswahl kann die Abweichung durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst werden.

Die aus dem Bebauungsplan resultierende Darstellung von Mischbauflächen ordnet sich dabei städtebaulich verträglich in die Umgebung ein.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4.1 LAGE UND TOPOGRAFIE



Das Plangebiet befindet sich im westlichen Ortsbereich, am nordwestlichen Rand der Gemeinde Klein-Winternheim. Die Fläche liegt im Bereich des Bahnhalt punktes Klein-Winternheim, südlich der eingleisigen Bahnlinie.

Das Gelände im Geltungsbereich weist keine nennenswerten topografischen Unterschiede auf.

Verkehrstechnisch wird das Areal von Osten über den Park-and-Ride-Parkplatz und weiter die Straße ‚Am alten Bahnhof‘ erschlossen.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang Quelle:
https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (Stand: Januar 2021)

Der vorliegende Geltungsbereich beinhaltet den westlichen Teil des Ursprungsbebauungsplans ‚Am Bahnhof III‘ einschließlich seiner 1. Änderung.

4.2 DERZEITIGE UND BENACHBARTE NUTZUNGEN

Der Plangebiet umfasst eine größere Grünfläche. Diese bildet einen Teil der Grünverbindung entlang der Bahnlinie und hat Bedeutung als innerörtlichen Grünbereich.

Die Grünfläche ist locker mit Obstbäumen und größeren Laubbäumen überstellt. Sie wird zur Bahn und nach Westen durch ein dichtes Strauchgehölz abgegrenzt. Im Nordosten liegt eine Mulde, die der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von dem angrenzenden Park-and-Ride-Parkplatz dient.

An das Areal schließen im Süden eine Einzelhausbebauung und im Westen Nutzgärten an. Nördlich liegt der Gleiskörper der Bahnlinie Alzey-Mainz und im Osten grenzt der Park-and-Ride-Parkplatz des Bahnhalt punktes Klein-Winternheim an.

Eine Übersicht der beschriebenen Nutzungen ergibt sich aus nachstehender Luftbildaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

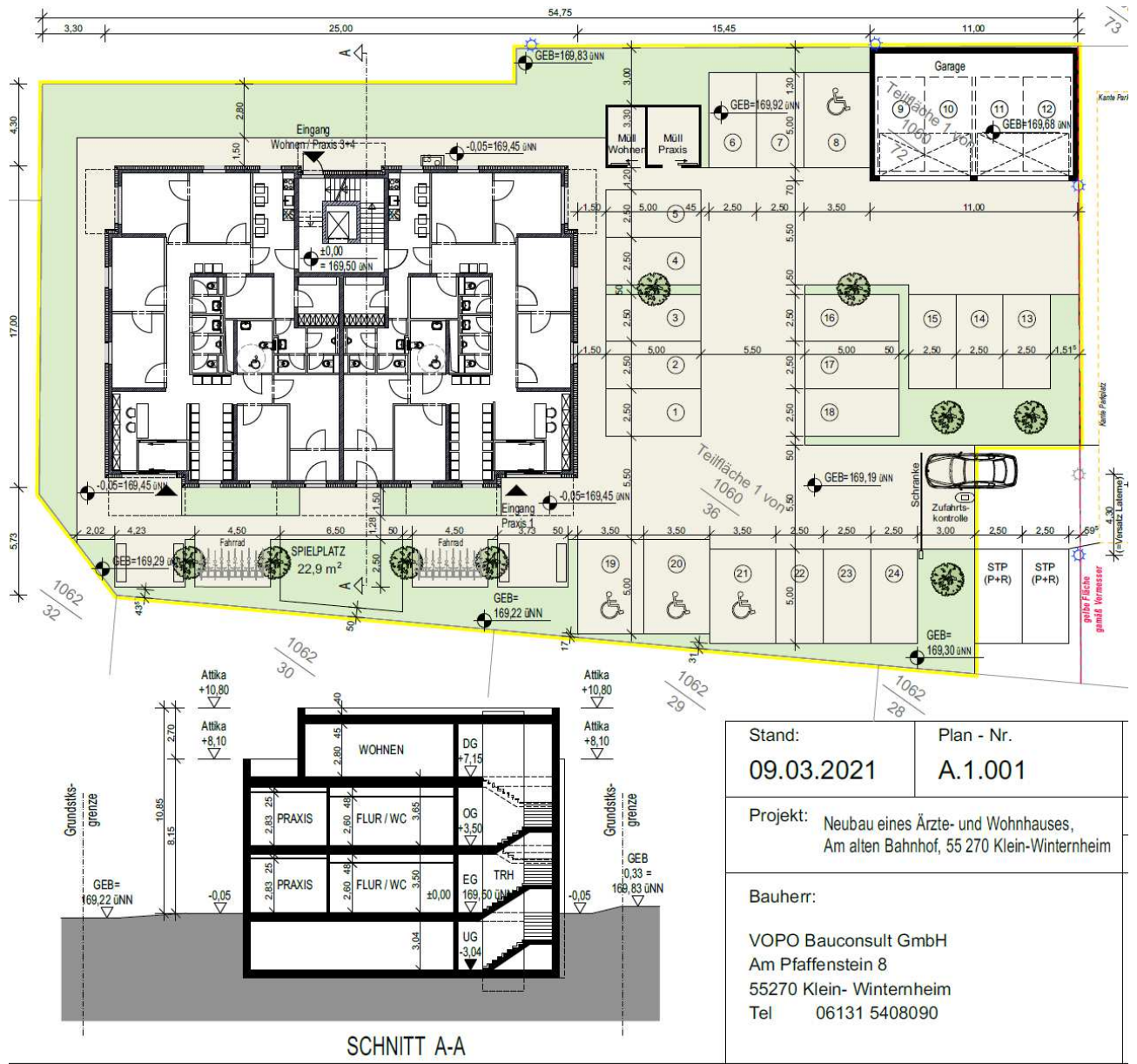
5.1 GRUNDSÄTZLICHES

In der Gemeinde Klein-Winternheim plant ein Investor westlich des Bahnhofs die Errichtung eines Ärztehauses mit Praxisräumen und Wohnungen. Vorgesehen ist ein Einzelgebäude in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss und Obergeschoss sind zusammen fünf Praxen geplant und im Dachgeschoss bis zu drei Wohnungen.

Die Erschließung soll von Osten über über den Park-and-Ride-Parkplatz und weiter die Straße ‚Am alten Bahnhof‘ erfolgen. Der ruhende Verkehr soll unmittelbar östlich des Gebäudes auf einem Parkplatz untergebracht werden.

Die Inhalte des Bebauungsplans basieren im Wesentlichen auf dem Konzept des Investors, das von der Gemeinde mitgetragen wird.

Das räumliche Konzept kann dem nachstehenden Lageplan mit Stand März 2021 entnommen werden.



Lageplan, Neubau eines Ärzte- und Wohnhauses, Stand: 09. März 2021, ohne Maßstab
 (Quelle: Architekturbüro Thomas Hessler, Wolfsheim)

5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Mit Bezug auf die Nachbarschaftsverhältnisse und die geplante Nutzung wird im Bebauungsplan-gebiet ein Mischgebiet entsprechend § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Von den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO werden neben Gartenbaubetrieben und Tankstellen Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Für diese ausgeschlossenen Nutzungen gilt, dass sie aufgrund ihrer gesamtörtlichen Ausrichtung, ihres Flächenbedarfs und/oder ihres Konfliktpotenzials mit den umgebenden Nutzungen an diesem rückwärtig gelegenen Standort unverträglich sind. Sie finden ohnehin in dem kleinen Geltungsbereich aus Platzgründen keinen bevorzugten Ansiedlungsstandort. Hinsichtlich der Vergnügungsstätten wird eine Beeinträchtigung vor allem in den Nachtstunden vermieden. Diese Einschränkungen verfolgen das Ziel einer konfliktfreien Nutzung.

Die nähere Nutzungsgliederung innerhalb des Ärztehauses wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) bestimmt. Die Regelungen des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen einerseits eine attraktive und an diesem Standort verträgliche Bauform des Ärzte- und Wohnhauses und wirken andererseits einem überdimensionierten Baukörper und überhöhten Gebäudeansichten entgegen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp übernommen. Weiter besteht die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubte Überschreitungsmöglichkeit um 50 % (höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8), um die erforderliche und heute angemessene Ausstattung mit Stellplätzen, baulichen Nebenanlagen und Fußwegen zu gewährleisten.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen werden unter Würdigung der geplanten Nutzungen, der wirtschaftlichen Anforderungen der hier erwünschten Bauform und der Vermeidung von Spannungen mit den umgebenden Nutzungen festgelegt.

Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei (II) begrenzt. Ein weiteres Geschoss, das kein Vollgeschoss sein darf, ist im Dachraum möglich bzw. ist als Staffelgeschoss auszubilden¹. Diese Vorgaben sind städtebaulich vertretbar, da sie Spannungen mit der Umgebung verhindern. Gleichzeitig wird eine ausreichende und wirtschaftliche Nutzung des Baukörpers angenommen. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit betreffen generell nur die maximal zulässigen Vollgeschosse. Weitere Geschosse, die kein Vollgeschoss sind, können generell im Rahmen der vorgegebenen Gebäudehöhen errichtet werden.

Gemäß der Anzahl der Vollgeschosse und der angestrebten Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m festgesetzt. Zur Vollziehbarkeit der festgesetzten Höhe enthalten die Textfestsetzungen eine zugehörige Messvorschrift. Um sicherzustellen, dass das geplante Gebäude eine bestimmte Höhe im Gelände nicht überschreitet, wird zusätzlich zu der festgesetzten Höhe die Höhenlage des unteren Bezugspunktes nach oben hin als Höhe über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Es handelt sich hierbei um die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG). Da hier eine maximal zulässige Höchstgrenze festgesetzt wurde, ist eine Unterschreitung dieser Höhenlage generell möglich und aus städtebaulichen Gründen unschädlich. Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus vor, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe ausnahmsweise um 0,5 Meter überschritten werden darf, sofern dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Mit dieser geringfügigen, vertretbaren

¹ Für das Staffelgeschoss sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Ausnahmeregelung soll eine gewisse Flexibilität geschaffen werden, falls im Rahmen der Umsetzung diesbezügliche Unwägbarkeiten auftreten sollten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Konkret wird diese auf Einzelhäuser beschränkt. Damit sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten. Die Beschränkung auf Einzelhäuser trägt der Planung zur Errichtung eines Ärzte- und Wohnhauses in diesem Bereich Rechnung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Grundlage für diese Festsetzung ist insbesondere das abgestimmte Baukonzept des Investors.

5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Flächen für Stellplätze

Der Stellplatzbedarf muss laut Landesbauordnung grundsätzlich auf den privaten Grundstücken geregelt werden.

Das Planungskonzept sieht die Unterbringung von Stellplätzen unmittelbar östlich des Ärztehauses vor. Mit der Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen wird ermöglicht, den Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücksflächen zu erbringen. Sofern die ausgewiesenen Stellplätze nicht ausreichen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. weitere Stellplätze nachzuweisen.

Innerhalb der Fläche für Stellplätze und Garagen dürfen Abfallbehälter und Müllboxen untergebracht werden, die gemäß den bauordnungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans in Gebäuden oder in anderen Anlagen gestalterisch zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben sind.

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG

Neben grundsätzlichen Entscheidungen wie Lage des Baufensters und zulässige Bauhöhe werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz formuliert.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine sinnvolle Begrenzung des Formen- und Materialkanons.

Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Bestimmungen zu Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie die Fassaden- und Wandgestaltung. Darüber hinaus werden Aussagen zu der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Als Dachform sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung der geneigten Dächer wird jedoch auf maximal 15° beschränkt. Eine eher flachere Dachlandschaft entspricht der beabsichtigten begrenzten Höhenbegrenzung innerhalb des Plangebietes.

Die für die Dacheindeckung zulässigen Materialien orientieren sich an heute üblichen Eindeckungen mit Ziegeln und matten Verblechungen. Bei der Farbgebung sind Töne im roten und rotbraunen Spektrum sowie graue bis anthrazite Farbtöne zulässig. Glanzeffekte sowie spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien werden ebenso wie grelle oder leuchtende Farben generell ausgeschlossen. Von den voranstehenden Vorschriften sind, zur Förderung regenerativer Energien, Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Hinsichtlich der Fassaden- und Wandgestaltung sind diejenigen Materialien ausgeschlossen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen können und den gestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet deutlich entgegengerichtet sind. Zur Farbgebung werden solche Wirkungen bei grellen und besonders kontrastreichen Farbtönen befürchtet. Entsprechend werden durch die Vorgabe von Pastellfarben für die großflächige Verwendung u.a. Reinweiß und kräftige Farben ohne Beimischung von weiß, darunter Schwarz, sowie Leucht- bzw. Neonfarben ausgeschlossen.

Es wird weiter festgesetzt, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses ein weiteres Geschoss errichtet werden darf, das jedoch kein Vollgeschoss sein darf und ein Staffelgeschoss sein muss. Demnach muss dieses Geschoss mindestens auf der Südseite von der Fassadenfläche des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Wie bereits unter dem Punkt ‚Anzahl der Vollgeschosse‘ angesprochen, wird damit eine Unterbrechung der Fassadenansicht erreicht.

Mit den gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen soll den berechtigten Wünschen von Unternehmen nach Werbung und Standortkennzeichnung und den Bedürfnissen von Kunden nach Orientierung Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll eine Überfrachtung des öffentlichen Raums und der Lebensumgebung mit einer Vielzahl von Informationselementen und damit eine Verunstaltung bis hin zur Entstehung städtebaulicher Missstände vermieden werden. Die Vorschriften zu Anzahl, Art, Größe und Anbringungsort von Werbung wirken einer gestalterisch nicht vertretbaren Dominanz der Werbeanlagen entgegen. Dabei wird zur Maßstabildung die ange-troffene Kleinteiligkeit der baulichen Strukturen in der Umgebung des Vorhabens herangezogen. Für Fenster und Schaufenster wird ein weitgehendes Verstellen oder Verkleben dieser ausgeschlossen.

Abfallbehälter und Müllboxen sind grundsätzlich in Gebäuden oder in anderen Anlagen gestalterisch zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben, um ebenfalls zur Ortsgestaltung beizutragen. bezüglich ihrer Lage ist beabsichtigt, die Müllsammelplätze nordöstlich des Ärztehauses zu errichten.

5.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über den öffentlichen Park-and-Ride-Parkplatz und weiter über die Bahnhofstraße.

Durch die städtebauliche Situation einer rückwärtigen Bebauung ist eine andere Verkehrserschließung des Ärztehauses als die gewählte über den öffentlichen Park-and-Ride-Parkplatz nicht möglich. Andere Erschließungsmöglichkeiten sind vor Ort nicht gegeben.

Da der Park-and-Ride-Parkplatz erfahrungsgemäß überwiegend durch Berufspendler genutzt wird, bestehen Fahrbewegungen auf dem Parkplatz hauptsächlich zu Zeiten des Berufsverkehrs, d.h. in den Morgenstunden und am späten Nachmittag / Abend. Der Besuch des Ärztehauses findet dagegen vor allem tagsüber statt. Durch die überwiegend unterschiedlichen Nutzungszeiten ist auf

dem Park-and-Ride-Parkplatz nicht mit erheblichen Konflikten zwischen dem Parkplatzverkehr und dem Besuchsverkehr des Ärztehauses zu rechnen.

Die inneren Erschließungsanlagen werden durch den Investor hergestellt und verbleiben auch bei diesem.

Der Stellplatzbedarf muss laut Landesbauordnung grundsätzlich auf den privaten Grundstücken geregelt werden. Das vorgelegte, und mit der Gemeinde Klein-Winternheim abgestimmte Vorhabenkonzept, sieht Stellplätze in unmittelbarer Zuordnung zu dem geplanten Gebäude, auf einem Parkplatz östlich des Gebäudes, vor. Eine abschließende Abarbeitung des Stellplatznachweises erfolgt üblicherweise auf der Ebene der Baugenehmigung.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zwei öffentliche Stellplätze der Gemeinde, die vom Landesbetrieb Mobilität gefördert wurden, entfallen durch die vorliegende Planung an ihrem bisherigen Standort. Sie werden im Südosten des Plangebietes wieder neu hergestellt. Sie sind dem östlich unmittelbar angrenzenden Park-and-Ride-Parkplatz zugeordnet und können über den Parkplatz direkt angefahren werden. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sollen sie durch eine Schranke von den privaten Parkplätzen des Ärztehauses abgetrennt werden.

Technische Erschließung und Entwässerung

Es ist davon auszugehen, dass in den vorhandenen Straßen in der näheren Umgebung die einschlägigen Leitungen zur technischen Erschließung vorhanden sind und ein Anschluss daran möglich ist. Konkrete Einzelheiten sind im Rahmen der Projektentwicklung zu prüfen.

Entwässerung²

Der Bereich des Plangebietes ist derzeit nicht an das Mischwasserkanalnetz von Klein-Winternheim angeschlossen. Der Planungsbereich ist momentan unversiegelt. Durch die angestrebte Nutzung wird die Fläche künftig einen höheren Befestigungsgrad aufweisen. Nach Realisierung der Planung wird mehr Niederschlagswasser anfallen, das abgeleitet werden muss.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu klären.

Gemäß Aussage der Entwässerungsplanung soll das anfallende Regenwasser der Dachflächen, die begrünt werden sollen, einer Versickerungsanlage zugeführt werden. Eine Vorbehandlung für das Wasser dieser Flächen ist nicht erforderlich. Der Notüberlauf soll an das Mischwassernetz angeschlossen werden.

Mit dem anfallenden Regenwasser der befestigten Freiflächen des Plangebietes und des angrenzenden Park-and-Ride-Parkplatzes soll wie folgt verfahren werden:

Die zu befestigenden Freiflächen sollen gepflastert werden, wobei ein Teil der Flächen nutzungsbedingt mit Pflaster mit dichten Fugen versehen werden soll. Alle anderen Freiflächen sollen mit offenfugigem Pflaster, wie auch beim vorhandenen Park-and-Ride-Parkplatz, ausgeführt werden.

Die befestigten Flächen sollen über eine Versickerungsanlage auf dem geplanten Gelände des Ärztehauses entwässert werden. Sie dürfen nur über eine zugelassene Filteranlage an die Versickerungsanlage angeschlossen werden. Der Notüberlauf kann an das Mischwassernetz angeschlossen werden.

² vgl. Werner Hartwig GmbH – Beratende Ingenieure: E-Mails vom 05. und 8. März 2021

Eine klassische Bemessung der Versickerungsanlagen ist nicht erforderlich. Das erforderliche Volumen wird analog zu der vorhandenen Mulde mit der angeschlossenen Fläche des vorhandenen Park-and-Ride-Parkplatzes ermittelt. Hierfür wird das derzeitige Volumen ins Verhältnis zur vorhandenen angeschlossenen Fläche gesetzt und das spezifische Volumen je m² angeschlossener Fläche ermittelt. Das geplante Volumen wird dann aus diesem spezifischen Wert errechnet.

Das Schmutzwasser soll an den öffentlichen Kanal angeschlossen und der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes ‚Untere Selz‘ (AVUS) zugeführt werden.

Die vorbeschriebene Entwässerungskonzeption wurde mit der zuständigen Wasserbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz, abgestimmt.

5.6 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die innere Durchgrünung und Gestaltung des Geltungsbereiches sowie die Einbindung des Plangebietes in die Umgebung.

Mit der Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Grundstück soll eine moderate Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden. Insbesondere zu dem nördlich gelegenen Bahnsteig des Bahnhofes soll durch die Anpflanzung einer Strauchhecke eine Abschirmung vorgegeben werden.

Hinter den Begrünungsfestsetzungen für die privaten Grundstücksflächen verbergen sich einerseits gestalterische Vorgaben, andererseits wird damit ein Beitrag für Natur- und Umwelt geleistet. Die unvermeidliche Fällung der im Plangebiet ursprünglich vorhandenen Gehölze soll kompensiert werden. Vor diesem Hintergrund wurde, unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück verbleibenden Möglichkeiten, eine gewisse Dichte für die Neuanpflanzungen vorgesehen.

Die Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern dient sowohl der ökologischen Aufwertung – z. B. kleinklimatische Effekte und Verminderung des Niederschlagsabflusses – wie auch der Gestaltung.

Weiterhin ist eine Begrünung der Stellplatzanlagen mit standortgerechten Bäumen sowie die wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen vorgesehen. Mit der Wasserdurchlässigkeit wird negativen Auswirkungen auf den Boden entgegengewirkt. Die Baumpflanzungen haben einen positiven Effekt auf das Kleinklima, insbesondere wirken sie der Aufheizung der Stellplatzflächen entgegen. Deshalb wurden auch Bäume mit einem größeren Kronendurchmesser gewählt.

Die per Planzeichen vorgegebenen Bäume innerhalb des Parkplatzes östlich des Ärztehauses dienen auch der Gestaltung des Übergangs vom Ärztehaus zu den östlich gelegenen öffentlichen Parkplätzen am Bahnhof.

5.7 UMWELT UND NATUR

Artenschutz

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bahnhof III – 1. Änderung vom 28.08.2017“ wurde zur Beurteilung der Möglichkeit des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotsbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die damalige Erweiterung des Park-and-Ride-Parkplatzes eine artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP)³ eingeholt.

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung war eine größere Grünfläche, die sowohl die von der Parkplatzerweiterung betroffene Grünbereiche als auch die sich nach Westen fortsetzende Grünfläche umfasste.

Das Gutachten kam zu der artenschutzrechtlichen Beurteilung, dass „aufgrund der Biotoptypenausstattung des Gebietes [...] nicht damit zu rechnen [ist], dass das Plangebiet im Bereich des Bahnhofs Klein-Winternheim streng bzw. europarechtlich geschützten Arten als Reproduktionsstätten oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat dient. Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar. Sollten die (angrenzenden) Gehölze beseitigt werden, so sind die Rodungsarbeiten in der gesetzlichen Frist von 01.10 - 28./29.02 eines Jahres durchzuführen.“⁴

Nachtrag 2020/2021⁵

Im Zuge der Errichtung des Ärztehauses wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mainz-Bingen im Rahmen einer weiteren querschnittsorientierten Begehung im Frühjahr 2021 geprüft, ob sich das vorhandene Biotoptypenspektrum geändert hat und die Ausdehnung der geplanten Bebauung mögliche Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bewirkt.

Auch die aktuelle artenschutzrechtliche Beurteilung 2020/2021 geht davon aus, dass die Umsetzung der Planungsabsicht aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar ist. Aufgrund der unveränderten Biotoptypenausstattung des Gebietes ist nicht damit zu rechnen, dass das Plangebiet streng bzw. europarechtlich geschützten Arten als Reproduktionsstätten oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat dient.⁶

Im Rahmen einer Begehung am 01.04.2021 (unter optimalen Witterungsbedingungen) konnten keine streng geschützten Reptilien nachgewiesen werden. Das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse sowie der Mauereidechse kann aufgrund der eingeschränkten Habitatsignung des Areals mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.⁷

Sollten (angrenzende) Gehölze beseitigt werden, so sind die Rodungsarbeiten in der gesetzlichen Frist von 01.10 - 28./29.02 eines Jahres durchzuführen.⁸

³ vgl.: Viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Klein-Winternheim, Erweiterung Parkplatzfläche Bahnhof, Artenschutzrechtliche Beurteilung, (Kurz-saP), Weiler, 14. Nov. 2017

⁴ Viriditas, Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP) ... 14. Nov. 2017, S. 4

⁵ vgl.: Viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Klein-Winternheim, Bebauungsplan „Bahnhof III“, Erweiterung Parkplatzfläche Bahnhof, Artenschutzrechtliche Beurteilung, (Kurz-saP), Stand 2020/2021, Weiler, 12. April 2021, S. 4 f

⁶ vgl. Viriditas, Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP) ... 12. April 2021, S. 4

⁷ vgl. Viriditas, Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP) ... 12. April 2021, S. 4 f

⁸ vgl. Viriditas, Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP) ... 12. April 2021, S. 5

Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzrechtliche Beurteilung auf zwei weiteren querschnittsorientierten Begehungen des Geländes, der Ermittlung und Analyse der dort vorkommenden Biotoptypen sowie der gezielten Prüfung der potenziellen Habitataignung für Reptilien im Jahr 2020 und 2021 basiert. Dezidierte faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.⁹

Immissionsschutz

Für die Entwicklung des Plangebiets wurde die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens¹⁰ erforderlich, das die auf dem Plangelände zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen der angrenzenden Verkehrswege ermittelt, beurteilt und ggf. Schutzmaßnahmen konzipiert.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Mischgebietes vor.

Zu betrachten waren im Wesentlichen Einwirkungen durch die Landesstraße L 427, die Autobahn A 63, die Bahnlinie 3523 sowie die Fahrbewegungen auf dem geplanten Parkplatz.¹¹

Die Analyseverkehrszahlen der klassifizierten Straßen L 427 und A 63 wurden der aktuellen Verkehrszählung des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2015 entnommen. Die Verkehrszahlen wurden auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet.

Die Streckenbelastung der Bahnstrecke 3523 für den Abschnitt Klein-Winternheim wurde von der Deutschen Bahn angefordert. Für das Jahr 2030 wurde die Prognoseverkehrsbelastung mitgeteilt.

Die Verkehrsgeräusche wurden nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) berechnet. Die Berechnung der Beurteilungspegel der Schienenverkehrsgeräusche erfolgte nach der Anlage 2 der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf die zu erwartenden Verkehrsgeräusche durch die Landesstraße L 427, die Autobahn A 63 und die Bahnlinie 3523 der Tagesorientierungswert eines Mischgebietes von 60 dB(A) auf der Höhe des Erdgeschosses, des 1. Obergeschosses und des Staffelgeschosses an fast allen Fassaden des Vorhabens überschritten wird. An der nordwestlichen Fassade können Pegel von bis zu 71 dB(A) auftreten, an der südöstlichen Fassade liegen in Teilbereichen Beurteilungspegel ≤ 60 dB(A) vor.¹²

Der Nachtorientierungswert von 50 dB(A) wird an allen Fassaden des Vorhabens zum Teil erheblich überschritten. An der nordwestlichen Fassade können Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) nicht ausgeschlossen werden.¹³

Durch die innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Verkehrsgeräusche können im nordöstlichen Bereich zur Tageszeit Beurteilungspegel von bis zu 75 dB(A) nicht ausgeschlossen werden. In der Nachtzeit können in diesem Bereich Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) auftreten.¹⁴ Die innerhalb eines Mischgebietes zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden im gesamten Plangebiet überschritten.

⁹ vgl. Viriditas, Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP) ... 12. April 2021, S. 5

¹⁰ Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zu dem geplanten Neubau eines Ärztehauses mit Wohnungen ‚Am alten Bahnhof‘ in Klein-Winternheim, Boppard-Buchholz, 22.03.2021

¹¹ Der östlich gelegene Park-and-Ride-Parkplatz ist in der Bewertung des Gutachters wegen der Dominanz des Bahnlärms in Verbindung mit der gegebenen Entfernung zum Plangebiet nicht relevant.

¹² vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zu dem geplanten Neubau ..., S. 41

¹³ vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zu dem geplanten Neubau ..., S. 42

¹⁴ vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zu dem geplanten Neubau ..., S. 42

Zur Einhaltung der Orientierungswerte kommen grundsätzlich aktive und passive Maßnahmen in Frage. Als aktive Lärmschutzmaßnahmen sind im Nahbereich der Autobahn bereits Lärmschutzwände / Lärmschutzwälle vorhanden.

Im Rahmen des Gutachtens wurde die Möglichkeit der Geräuschminderung durch die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand an der nordwestlichen Plangebietsgrenze geprüft. Durch diese Maßnahme kann eine Minderung der zu erwartenden Verkehrsgeräusche erreicht werden. Eine Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet an allen Fassaden des Gebäudes kann durch eine Lärmschutzwand jedoch nicht sichergestellt werden. Die hierzu notwendigen Überstandslängen der Wand können im Gebiet nicht erreicht werden. Die erforderliche Wandhöhe ist nicht realisierbar.¹⁵

Im Rahmen des passiven Schallschutzes wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt, anhand derer die erforderlichen bewerteten Bauschalldämmmaße für die Außenbauteile des Gebäudes abgeleitet wurden. Diese sind Grundlage für die Berechnung der erforderlichen Bauschalldämmmaße (Wände, Fenster, Dächer etc.), um die Innenwohnbereiche des Gebäudes ausreichend zu schützen.

Im Schallgutachten wurde eine konkrete Objektplanung für den Bereich des Bebauungsplanes zugrunde gelegt. Aus diesem Grund konnte auch für den Bebauungsplan eine detaillierte Festsetzung zum Schallschutz vorgenommen werden, die jedoch weiterhin den Vorgaben einer Angebotsplanung entspricht. Die jeweiligen Lärmpegelbereiche wurden für das Baufenster im Plan abstrakt festgesetzt. Hierbei wurden geschossweise und fassadenseitige Aussagen getroffen. Prinzipiell ist dabei in jedem Geschoss für jede Fassadenseite ein einheitlicher Lärmpegelbereich vorgesehen. Sofern an einer Fassade zwei unterschiedliche Lärmpegelbereiche ermittelt wurden, wurde die Fassade unterteilt und der im Gutachten ermittelte Lärmpegelbereich für den entsprechenden Teil der Fassade festgesetzt.

Der jeweilige Lärmpegelbereich gibt das erforderliche Bauschalldämmmaß für die Außenbauteile an. Somit kann der Schutz der Innenbereiche vor den Lärmeinwirkungen erreicht werden. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.

Sofern Außenwohnbereiche geplant sind, müssen diese nur mit schallabschirmenden Maßnahmen zulässig. Diese müssen die Einhaltung des Orientierungswertes von 60 dB(A) am Tag zu gewährleisten. Die abschirmende Wirkung des Gebäudes kann in Kombination mit zusätzlich erzeugten Abschirmkanten wie einer Attika, geschlossenen Brüstungen oder Faltsystems genutzt werden. Die rechnerische Prüfung, ob hierdurch an allen Außenwohnbereichen ein ausreichender Schallschutz gesichert werden kann, ist bei einer vorliegenden Planung zu erbringen.¹⁶

Aufgrund der hohen Überschreitung der Nachtorientierungswerte wird vom Gutachter empfohlen, die Schlafräume der geplanten Wohnungen an den von der Bahnlinie abgewandten Gebäudefassaden anzuordnen. Darüber hinaus sollten die Schlafräume mit schallgedämmten Belüftungsanlagen ausgestattet werden.¹⁷

¹⁵ vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zu dem geplanten Neubau ..., S. 44 f

¹⁶ vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zu dem geplanten Neubau ..., S. 45

¹⁷ vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zu dem geplanten Neubau ..., S. 45

Parkplatz

Um für das Vorhaben die notwendigen Stellplätze herstellen zu können, ist die Errichtung eines Parkplatzes im Geltungsbereich vorgesehen. Die insgesamt 24 Stellplätze des Parkplatzes werden von Patienten der 5 Arztpraxen und den Bewohnern der bis zu 3 Wohnungen genutzt.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die zu erwartenden Fahrbewegungen auf den Stellplätzen, die sich im Zusammenhang mit der Nutzung der Arztpraxen und der Wohnnutzung ergeben, ermittelt. Die in diesem Zusammenhang zu erwartenden Auswirkungen des Parkplatzes auf die umliegende Bebauung außerhalb des Plangebietes wurde gemäß den Vorgaben der TA-Lärm beurteilt.¹⁸

Für die nördlich entlang der Bahnhofstraße gelegenen Gebäude wurde die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes angenommen. Sie liegen nicht innerhalb eines Bebauungsplans. Die südlich der Bahnhofstraße gelegenen Gebäude befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ‚Weltersborn‘. Dieser weist ein Reines Wohngebiet aus.¹⁹

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Im Gutachten wurde mit einer Unterschreitung des Richtwertes um 6 dB(A) die Einhaltung des Irrelevanzkriteriums angestrebt, da in diesem Fall auf eine detaillierte Vorbelastungsuntersuchung der umliegenden Gewerbebetriebe verzichtet werden kann.²⁰

Konkret wurden für die Berechnung der gewerblichen Geräuschimmissionen im Einwirkungsbereich des Vorhabens die Immissionsorte Bahnhofstraße 31, 33, 35, 36 und 38 berücksichtigt.²¹

Es zeigt sich, dass die Tagesimmissionsrichtwerte (60 dB(A) für Mischgebiete und 50 dB(A) für Reine Wohngebiete) an allen Immissionsorten eingehalten und am Tag um bis zu ≥ 10 dB(A) unterschritten werden. Auch der Nachtimmissionsrichtwert (45 dB(A) für Mischgebiete und 35 dB(A) für Reine Wohngebiete) wird an den Immissionsorten eingehalten und um ≥ 11 dB(A) unterschritten. Damit wird auch das Irrelevanzkriterium gemäß TA-Lärm eingehalten. Eine Vorbelastungsuntersuchung der im Einwirkungsbereich gelegenen Gewerbebetriebe konnte somit entfallen.²²

Darüber hinaus zeigt die Spitzenwertbetrachtung, dass die zulässigen Spitzenwerte zur Tageszeit von 90 dB(A) für Mischgebiete und 80 dB(A) für Reine Wohngebiete an allen Immissionsorten eingehalten und um ≥ 19 dB(A) unterschritten werden. In der Nachtzeit sind an allen Immissionsorten Überschreitungen der zulässigen Spitzenkegel (65 dB(A) für Mischgebiete und 55 dB(A) für Reine Wohngebiete) von bis zu 6 dB(A) zu erwarten.²³

Um diese Überschreitungen zu vermeiden, sind Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation erforderlich. Um eine Einhaltung der zulässigen Richtwerte an den umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen einzuhalten, dürfen die Stellplätze 1-3 und 13-24 nicht zur Nachtzeit genutzt werden. Diese sollten den Patienten der Arztpraxen zur Verfügung gestellt und somit nur zur

¹⁸ vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zu dem geplanten Neubau ..., S. 13

¹⁹ vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zu dem geplanten Neubau ..., S. 13

²⁰ vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zu dem geplanten Neubau ..., S. 38

²¹ vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zu dem geplanten Neubau ..., S. 39

²² vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zu dem geplanten Neubau ..., S. 40

²³ vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zu dem geplanten Neubau ..., S. 40 f

Tageszeit befahren werden. Für die Wohnnutzung stehen die Stellplätze 4-12 ohne Einschränkungen zur Verfügung.²⁴

Die Umsetzung der vorgenannten Regelung zur Stellplatznutzung wird vertraglich zwischen der Ortsgemeinde und dem Investor sichergestellt.

Das schalltechnische Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Möglichkeiten zum Schallschutz, die Ausweisung eines Mischgebietes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bahnhof III – 2. Änderung vom 23.11.2020“ in der Gemeinde Klein-Winternheim aus schalltechnischer Sicht zulässig ist.²⁵

Für die Ortsgemeinde Klein-Winternheim ist die Realisierung des geplanten Ärztehauses von großer Bedeutung. Eine vorlaufende Standortsuchung nach einem geeigneten und kurzfristig verfügbaren Standort hatte keinen anderen Standort als den gewählten zum Ergebnis. Vor diesem Hintergrund erscheinen die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Realisierung des Mischgebietes vertretbar.

Boden und Baugrund

Für das geplante Bauvorhaben wurde eine gutachterliche Stellungnahme ‚Baugrund und Gründung, Deklarationsanalytik‘ eingeholt.²⁶ Im Rahmen der Untersuchung wurden der Baugrund erkundet, zur Gründung des geplanten Neubaus wurde Stellung genommen, der Gehalt an Radon im Baugrund wurde ermittelt und mit orientierenden Deklarationsanalysen wurden Aussagen zur Verwertbarkeit des später anfallenden Erdaushubs gemacht.²⁷

Auf dem Gelände wurden zur Baugrunderkundung vier Kleinrammbohrungen (RKS) und eine Sondierung mit der schweren Rammsonde (DPH) durchgeführt und die entnommenen Proben analysiert. Darüber hinaus wurde eine Bohrung zur temporären Bodenluftmessstelle ausgebaut und daraus eine Probe zur Untersuchung auf Radon entnommen.²⁸

²⁴ vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zu dem geplanten Neubau ..., S. 43

²⁵ vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zu dem geplanten Neubau ..., S. 50

²⁶ Vgl.: Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH: Gutachterliche Stellungnahme, Objekt: Neubau Ärzte- und Wohnhaus Am alten Bahnhof 55270 Klein-Winternheim, Gegenstand: Baugrund und Gründung, Deklarationsanalytik, Mainz-Kastel, 25. Januar 2021

²⁷ Vgl.: Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH: Gutachterliche Stellungnahme..., S. 1

²⁸ Vgl.: Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH: Gutachterliche Stellungnahme..., S. 2



Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage der Bohrpunkte (unmaßstäblich),
Quelle: Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH: Gutachterliche Stellungnahme..., Anlage 1

Grundsätzliche Vorbehalte zur Bebaubarkeit bestehen nicht. Genaue Angaben zum Baugrundaufbau können dem Gutachten entnommen werden.

Grundwasser wurde in den Bohr- und Sondierlöchern nicht festgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass auf den wenig durchlässigen Schichten mit Stau- und Schichtwasser zu rechnen ist. Niederschlagswasser und ggf. auch Schichtwasser sind direkt zu fassen und schadlos abzuleiten. Hierfür ist eine Tagwasserhaltung mit den erforderlichen Einrichtungen Pumpe, Pumpensumpf, filterstabile Gräben, Ableitungen, usw. vorzuhalten.²⁹

Die Probeentnahmen wurden auch einer umwelttechnischen Bewertung unterzogen. Es erfolgte die Einstufung in die Klassen Z 2 infolge von TOC und PAK im Feststoff und Z 1.1 aufgrund von TOC im Feststoff. Diese Einstufung ist im Rahmen des Umgangs mit dem Bodenaushub zu berücksichtigen.³⁰

Hinsichtlich einer möglichen Radonbelastung heißt es im Gutachten, dass gemäß der Radonpotenzialkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau das Plangebiet als Fläche mit erhöhtem Radonpotenzial (40 kBq/m^3 bis 100 kBq/m^3) in und über einzelnen Gesteinshorizonten einstuft wird. Die Bauweise sollte auf diese Gehalte abgestimmt werden. Die tatsächlichen Messungen im Plangebiet ergaben eine eher geringe Radonkonzentration von $16,2 \text{ kBq/m}^3$.³¹

Dem Gutachten sind Beurteilungen und Empfehlungen zu Bauwerksgründungen, zur Baugrube, zur Trockenhaltung der Baugrube und des Bauwerks sowie zur Nachbarbebauung zu entnehmen. Hierzu wird auf die Ausführungen in der ‚Gutachterlichen Stellungnahmen‘ vom 25. Januar 2021 verwiesen. Diese betreffen die Ausführungsplanung und nicht die Regelungen des Bebauungsplans.

²⁹ Vgl.: Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH: Gutachterliche Stellungnahme..., S. 4

³⁰ Vgl.: Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH: Gutachterliche Stellungnahme..., S. 5 f

³¹ Vgl.: Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH: Gutachterliche Stellungnahme..., S. 6

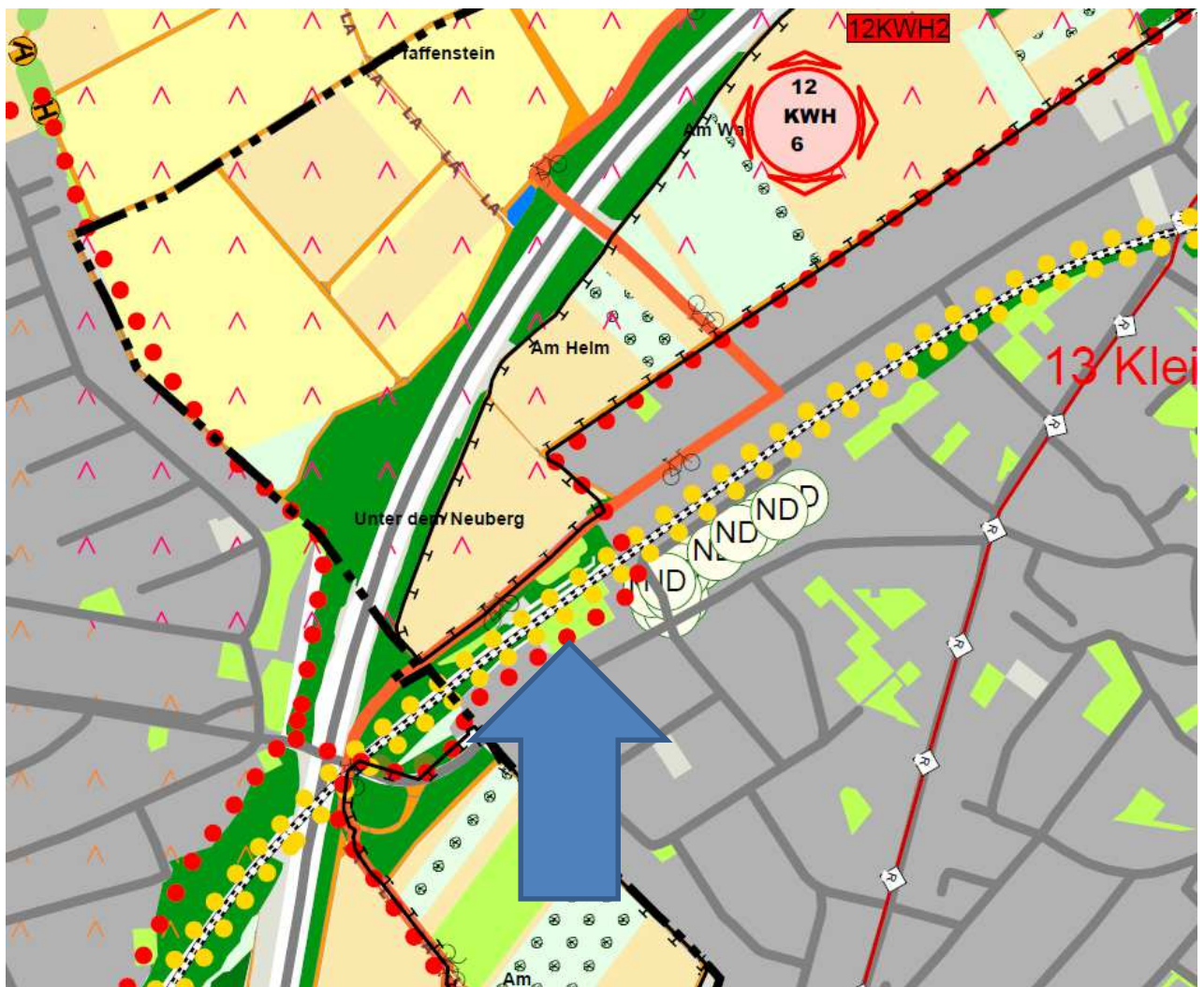
Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beinhaltet dies die Befreiung vom Ausgleichserfordernis. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt aufgrund von Lage und Größe die dafür notwendigen Voraussetzungen.

Dennoch muss sich die Gemeinde mit den Belangen von Natur und Landschaft nach dem ihnen zukommenden Gewicht auseinandersetzen.

• Landschaftsplan

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sind folgende Planungsaussagen enthalten:



Landschaftsplanung Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Plan EK02 Landespflegerische Entwicklungskonzeption, Hauptkarte, Quelle: isu 2016

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als innerörtliche „sonstige“ Grünfläche dargestellt. Es liegt im Randbereich des Teilraumes 12 KWH „Agrarlandschaft Auf der Warth“.

Als Zielzustand ist für diesen Teilraum formuliert:

„...Die ausgedehnten Verkehrsbegleitflächen entlang der A 63 und der Bahnstrecke sind durch extensive Pflege in ihrer biotopvernetzenden Funktion zu erhalten, wobei den Gehölzen möglichst beiderseits breite grasig-krautige Säume vorgelagert sein sollten. Sofern funktionale Gründe dem nicht entgegenstehen, sollten Mahd und Gehölzpflege stets abschnittsweise erfolgen. Vorrangig ist auch die Offenhaltung des Halboffenlandes im zentralen Bereich der südexponierten Autobahnböschung durch geeignete Pflegemaßnahmen...“ (Landschaftsplan Kapitel 7.3.1.12)

Als ein Maßnahmenswerpunkt ist für diesen Teilraum ebenda benannt:

„...Für das Gebiet zwischen Ortslage Klein-Winternheim bzw. Bahnstrecke am Hechtsheimer Berg und Autobahn sowie für die Randbereiche des nur schwach eingegrüntes Gewerbegebietes 'Am Berg' ist zur Entwicklung einer vielfältigen und abwechslungsreichen Kulturlandschaft die Anlage weiterer extensiv genutzter Flächen (Grünland, Obstwiesen) sowie die Anpflanzung von Gehölzen anzustreben (12KWH2-3)...“

• Naturpotenziale und -funktionen

Tiere und Pflanzen

Bei der von der Parkplatzerweiterung betroffenen Fläche handelt sich aktuell um eine häufig gemähte Grünfläche mit einer flach ausgebildeten Versickerungsmulde und randlicher Gehölzvegetation als Teil einer größeren Grünfläche, die sich nach Westen fortsetzt, locker mit Obstbäumen und größeren Laubbäumen überstellt ist und zur Bahn hin im Westen durch ein dichtes Strauchgehölz abgegrenzt ist.³²

Durch die bauliche Nutzung und die Anlage von Stellplätzen erfolgt der Verlust der beschriebenen Vegetationsflächen im überbauten und erschlossenen Bereich.

Es wird zur Minimierung der Eingriffswirkung empfohlen, die an die Bebauung angrenzenden Gehölzbestände zu erhalten bzw. wieder durch Neupflanzung zu ersetzen.

Die **Böden** im Plangebiet sind in ihrem Aufbau und ihrer Struktur verändert. Allerdings sind sie überwiegend unversiegelt, so dass die Versickerung von Oberflächenwasser in gewissem Maß möglich ist.

Durch die bauliche Nutzung und die Anlage von Stellplätzen erfolgt eine weitreichende Versiegelung (vgl. Flächenbilanzen). Dies führt auf diesen Flächen zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen.

Oberflächengewässer oder relevante **Grundwasser**vorkommen sind nicht vorhanden.

Auf den versiegelten Flächen entsteht ein Verlust der Versickerungsfunktion. Anfallendes Niederschlagswasser muss im Gebiet mit geeignet dimensionierten Anlagen zurückgehalten werden.

Das Plangebiet liegt im Zuflussbereich von **Kaltluft** von den nördlich angrenzenden Agrarflächen. Sonstige besondere **lokalklimatische** Standortbedingungen sind nicht gegeben.

³² Viriditas, Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP) ... Stand 2020/2021, Weiler 12.4. 2021, S. 2

Durch Bebauung, Versiegelung und stoffliche Emissionen aus Gebäudeheizungen und Fahrzeugverkehr entsteht – wenn auch in geringem Maß - eine dauerhafte Beeinträchtigung des Lokalklimas.

Die Fläche bietet keine besonderen **erholungsbezogenen** Einrichtungen. Als gemähte Grünfläche am Siedlungsrand bietet sie jedoch eine Aufenthaltsfunktion. Eine Abgrenzung zur freien Landschaft im Norden besteht durch die trennende Bahnlinie.

Durch die vorgesehene Nutzung geht diese Funktion verloren.

Landespflegerische Eingriffsbilanzierung

Formal handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Bestimmungen des dortigen Abs. 2 Nr. 4 beinhalten die Befreiung vom Ausgleichserfordernis. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen. Unabhängig von dieser naturschutzrechtlichen Regelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind die Naturschutzbelange jedoch im Rahmen der Abwägung mit dem ihnen zukommenden Gewicht zu beachten, nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Ortsgestaltung. Daher werden in diesem Bebauungsplan der naturschutzfachliche Eingriff und dessen Intensität überschlägig ermittelt und dokumentiert.

Nachfolgende Tabelle zeigt die näherungsweise Flächenbilanz zu Beginn der Planung:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt
Begrünte Randfläche zu Bahnsteig	119	0
Maßnahmenfläche (M1)	1.240	0
Erhaltungsfläche	299	0
Gesamt	1.658	0

Nach Realisierung der Planung stellt sich der Zustand folgendermaßen dar.

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar*
Mischgebiet	1.586	1.269
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Park and Ride Parkplatz	72	72
Gesamt	1.658	1.341

* GRZ 0,6 max. Überschreitung bis 0,8

Bei Realisierung der Planung ergibt sich eine Neuversiegelung von 1.341 m².

Die bisher bestehende Funktion als Ausgleichsfläche (Maßnahmen M1) aus dem Vorläuferplan, die als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen war, geht durch die Ausweisung als Mischgebiet und die aus dem Architekturentwurf erkennbare Planung vollständig verloren. Sie muss extern wiederhergestellt werden. Zum Ersatz der im Gebiet nicht leistbaren Kompensation schlägt die Verbandsgemeinde nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, unter Würdigung der konkret verfügbaren Möglichkeiten, die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen im Wald vor. Im Bezirk des Forstamts Rheinhessen existieren Ökokontoflächen, von denen die erforderlichen Flächen abgebucht werden können.

Es handelt sich um Maßnahmen im Aufforstungsblock Essenheim. Da die Ausgleichsfläche an dem Standort des Ärztehauses bereits durch Pflanzungen aufgewertet wurde, ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein flächenmäßiger Ausgleich im Verhältnis 1:1 bei Verwendung des Aufforstungsblocks nicht möglich. Die Untere Naturschutzbehörde hat einem Ausgleich auf 1.500 m² zugestimmt.

Der Aufforstungsblock Essenheim umfasst in der Gemarkung Essenheim, Flur 13, 87 landeseigene Flurstücke³³ mit einer Gesamtgröße von rund 31 ha. Hiervon sollen auf der Parzelle 87 (1.550 m²) 1.500 m² für den erforderlichen externen landespflegerischen Ausgleich in Anspruch genommen werden. Die infrage kommende Fläche kann als Ausgleichsfläche im Ökopool der Kreisverwaltung Mainz-Bingen im Verhältnis 1:1 anerkannt werden. Der Ausgleich ist damit vollständig erbracht.

Die rechtliche Sicherung der Fläche und der Umsetzung der voranstehenden forstlichen Maßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zum Vorhabenzwischen der Ortsgemeinde Klein-Winternheim/ der VOPO Bauconsult GmbH und dem Forstamt Rheinhessen (Land Rheinland-Pfalz – Landesforsten Rheinland-Pfalz). Der Vertrag wird der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

6 VERFAHREN UND BETEILIGUNG

Verfahren und Abwägung

Die Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Insbesondere wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB, wie die Einhaltung der Obergrenze der Grundfläche oder die Nichtbeeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, waren gegeben. Auch die Realisierung eines Vorhabens, das nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung beachtlich wäre, war nicht zu erwarten. Ebenso bestanden keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten waren.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde daher von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen. Durchgeführt wurden, die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Darüber hinaus war eine erneute verkürzte und beschränkte förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB erforderlich.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt. Die während des Verfahrens erstellten Fachuntersuchungen und Fachbeiträge, u. a. zu den Themen Artenschutz, Naturschutz, Entwässerung, Baugrund einschließlich Radon und Schallimmissionen lieferten wichtige Erkenntnisse zur Qualifizierung der Planinhalte und zur Abwägung von Anregungen.

Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen wurde in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und rechtliche Klarstellungen in der Begründung integriert werden.

³³ Flurstücke Nr. 53-84, 86/1, 87-100, 163-167, 169/1, 171, 172/1, 174-178, 180, 182-207

Im Rahmen der ersten förmlichen Beteiligungsverfahren waren die Unterlagen, die offengelegt und zeitgleich im Internet zur Verfügung gestellt wurden, versehentlich nicht vollständig. Betroffen waren die Fachgutachten und Fachplanungen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erarbeitet wurden. Diese wurden inhaltlich in der Fassung zum ersten Entwurf berücksichtigt, konnten im Planverfahren jedoch nicht eingesehen werden. Im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligungsschritte waren die Fachgutachten und Fachplanungen Bestandteile der Unterlagen zum Planverfahren

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlag.

Rechtsfolgen

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof III“ ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches nach Rechtskraft vollständig die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Bahnhof III“ einschließlich seiner 1. Änderung.

7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

• Dringend zu beachtende Hinweise

Bodenschutz

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, weist darauf hin, dass für den Planungsbereich sowie für die geplante Ausgleichsfläche keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt sind. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für diesen Bereich noch nicht erhoben wurden.

Sollten bei der Kreisverwaltung, Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, wird um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise gebeten.

Unmittelbar östlich an den Planungsbereich angrenzend befindet sich der im Bodenschutzkataster registrierte Altstandort „ehem. Bahngelände, Klein-Winternheim“, REGNUM 339 06 032 – 5001 / 000 – 00. Die lagemäßige Abgrenzung des Altstandorts gilt als nur teilweise sicher.

Bei Untersuchungen des ehem. Bahngeländes wurden im unmittelbar an den Planungsbereich angrenzenden Bereich Auffüllungen mit anthropogenen Beimengungen (insbesondere Gleisschotter, Schlacke, Bauschutt und Brandschutt) von mehreren Metern Mächtigkeit festgestellt. Analysenergebnisse zeigten bereichsweise Belastungen, die eine Einstufung zwischen Z1.1- und >Z2-Material ergaben.

Mit dem derzeitigen Kenntnisstand kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Bereich des ehem. Bahngeländes bis auf den Planungsbereich erstreckt und somit auch dort Auffüllungen, belastete Auffüllungen und/oder belastete Bodenbereiche vorliegen. Mit dem derzeitigen Kenntnisstand liegen jedoch keine konkreten Hinweise darauf vor.

Radon

Die Radonmessung im Baugrund des Plangebiets ergab in einer Tiefe bis 1,2 m eine Radonkonzentration von 16,2 kBq/m³.

Hinsichtlich einer möglichen Radonhintergrundbelastung ist auch die Radonpotenzialkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau zu beachten. Diese weist für das Plangebiet ein erhöhtes Radonpotenzial (40 kBq/m^3 bis 100 kBq/m^3) in und über einzelnen Gesteinshorizonten aus. Die Bauweise sollte auf diese Gehalte abgestimmt werden.

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Homepage des Landesamtes für Umwelt (LfU) ist in Rheinland keine Ausweisung von Radonschutzgebieten gemäß § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) erforderlich. Damit gilt für Neubauten: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.“³⁴

Ergänzend zu den Maßnahmen nach § 123 Abs. 1 StrlSchG wird auf die oben genannte Maßnahme verwiesen.

- **Weitergehende Hinweise**

Übertretungsschutz zur Bahnbetriebsfläche

Es wird empfohlen, das Plangebiet gegenüber der Bahnbetriebsfläche einzuzäunen.

Archäologische Funde

Nach Auskunft der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, sind aus dem Areal bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der Generaldirektion wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden.

Bauzeitliche Grundwasserhaltung / Hohe Grundwasserstände / Grundwasserabsenkung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, weist darauf hin, dass sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, eine Grundwasserhaltung erforderlich werden kann. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Sofern im Zuge der Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung erforderlich ist, bedarf dieses ebenfalls eines eigenen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der zuständigen Wasserbehörde.

³⁴ <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>, dort „Welche Regelungen gibt es für Neubauten“, entnommen am 26. Juli 2021

Abwasserbeseitigung – Niederschlagswasser

Die ab Seite 9 beschriebene Entwässerungskonzeption wurde mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, abgestimmt. Darüber hinaus bittet die Fachbehörde um folgende allgemeinen Ergänzungen:

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen aus dem öffentlichen als auch dem privaten Bereich sollte zurückgehalten und möglichst versickert werden, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenstehen. Die Versickerung sollte über die belebte Bodenzone (mindestens 20 cm Oberbodenschicht) z.B. mittels flacher Mulden, erfolgen. Niederschlagswasser von Straßen, Wegen und Hofflächen darf nur über die belebte Bodenzone oder einen gleichwertigen, bauartzugelassenen Substratfilter versickert werden. Das Niederschlagswasser von Dachflächen kann u.U auch über Rigolen versickert werden.

Nur die breitflächige Versickerung über flache Mulden kann als erlaubnisfrei angesehen werden. Breitflächig bedeutet, dass das Verhältnis der an die Mulde angeschlossenen abflusswirksamen Fläche zu der Sickerfläche ≤ 5 sein muss.

Für die gezielte Versickerung (Mulden-Rigolen, Rigolen, Schächte, etc.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, einzureichen. Bei Versickerung mit mehr als 500 m² angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnis Antrag bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz einzureichen.

Bei Versickerung, insbesondere über Rigolen und Sickerschächte, ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

Für die Bemessung von Versickerungsanlagen muss mindestens für ein 20-jährliches Regenereignis wegen dem Ausgleich der Wasserführung nach § 28 Landeswassergesetz (LWG) erfolgen.

Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), muss für die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmesonden ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden

Abholung Müllbehälter

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Mainz-Bingen gibt zu bedenken, dass die Abfallbehälter des Plangebiets zu den Abfuhrterminen an der Straße „Am Alten Bahnhof“ bereitzustellen sind. Der Parkplatz kann im Zuge der Abfallabfuhr nicht befahren werden.

Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH weist darauf hin, dass bei einem Brandfall die Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden kann. Diese Löschwasserentnahmemenge kann über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten erfolgen. Wir weisen daraufhin, dass gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt umfasst und der Netzdruck nicht unter 1,5 bar abfallen sollte

Ver- und Entsorgung – Umsetzung

Die Erschließungsplanung soll entsprechend frühzeitig mit den Erschließungsträgern koordiniert werden.

Gemäß Vorgabe der Leitungsträger sind für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verlegung von Versorgungsleitungen nur erfolgen kann, wenn die Voraussetzungen für den Aufbau des Versorgungsnetzes gegeben sind.

Die genaue Lage von Versorgungsleitungen ist ggf. durch Handschachtungen festzustellen.

Notwendige Schutzstreifen oder Mindestabstände sind bei der Planverwirklichung geeignet zu beachten. Arbeiten innerhalb der Schutzstreifen sind anzuzeigen und Schutzmaßnahmen abzustimmen. Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z.B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen – spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten – notwendig.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im September 2021

 2021 04 Be FzB/ba

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim hat in seiner Sitzung am 23. November 2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 27. Mai 2021 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ,aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

3. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 02. Juni 2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 04. Juli 2021.

4. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 27. Mai 2021 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ,aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

5. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. Juni 2021 bis zum 05. Juli 2021 aus.

6. **2. Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 28. Juli 2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 13. August 2021.

7. **Bekanntmachung der 2. Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte am 22. Juli 2021 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ,aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

8. **2. Auslegung des Planentwurfes:**

Der 2. Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28. Juli 2021 bis zum 13. August 2021 erneut aus.

9. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Mommenheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB, in seiner Sitzung am 15. September 2021 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

10. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 15. September 2021 als Satzung beschlossen.

11. Ausfertigung:

Bereits auf der Planzeichnung und den separaten Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

12. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

.....
Ortsbürgermeisterin Dienstsiegel