

**Ortsgemeinde Meddersheim  
Verbandsgemeinde Nahe-Glan**

**Bebauungsplan „Unter dem Klasteiner Pfad“**

**Textfestsetzungen/Begründung/Umweltbericht**

**Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

**Dezember 2021**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Meddersheim**



**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>A) TEXTFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
I. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	5
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO .....	10
III. Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	11
IV. Hinweise .....	15
<b>B) BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>19</b>
1. Grundlagen der Planung.....	19
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung.....	19
1.2 Bauleitplanverfahren .....	19
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	19
1.4 Bestandssituation .....	21
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde und die überörtliche Planung .....	22
2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	22
2.2 Bauleitplanung .....	25
2.3 Sonstige Planungen/Zwangspunkte .....	26
2.4 Planungs- und Standortalternativen .....	27
3. Planung .....	29
3.1 Planungskonzeption .....	29
3.2 Erschließung, Grünordnung und Ver- und Entsorgung .....	29
3.3 Städtebauliche Kenndaten .....	31
4. Planinhalte .....	32
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	32
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	39
4.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	41
<b>C) UMWELT- UND NATURSCHUTZ</b> .....	<b>42</b>
1. Einleitung .....	42
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen .....	42
1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes .....	43
2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte .....	45
2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	45
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) .....	47
2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung) .....	48
2.4 Planung vernetzter Biotopsysteme (Landkreis Bad Kreuznach - Stand 2019) ...	49
2.5 Schutzgebiete .....	49
2.6 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz .....	49
3. Grundlagenermittlung .....	49
3.1 Naturräumliche Gliederung und Lage .....	49
3.2 Tierwelt .....	49
3.3 Biotoptypen (Bestand).....	50
3.4 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) .....	53
3.5 Fläche .....	53
3.6 Geologie und Boden.....	53
3.7 Wasserhaushalt .....	54
3.8 Klima und Luft .....	55
3.9 Landschaftsbild, Erholung .....	55
3.10 Biodiversität .....	55
3.11 Mensch, menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter .....	55
3.12 Natürliches Wirkungsgefüge/Vorbelastungen im Plangebiet .....	56



4.	Landespflegerische Zielvorstellungen .....	56
5.	Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	57
6.	Umweltauswirkungen .....	57
6.1	Pflanzen, Tiere .....	57
6.2	Fläche .....	57
6.3	Boden .....	58
6.4	Wasser .....	58
6.5	Klima und Luft .....	59
6.6	Landschaftsbild, Erholung (Schutzgebiete) .....	59
6.7	Biologische Vielfalt .....	60
6.8	Mensch und menschliche Gesundheit .....	60
6.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	60
7.	Weitere Umweltauswirkungen (Prognose) .....	62
7.1	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	62
7.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung ...	62
7.3	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) .....	62
7.4	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen .....	62
7.5	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	63
7.6	Auswirkungen auf Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung .....	63
7.7	Auswirkungen auf die Darstellungen übergeordneter Planungen .....	63
8.	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung .....	63
9.	Landesplanerische Maßnahmen .....	66
10.	Planungsalternativen .....	68
11.	Zusätzliche Angaben .....	69
12.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	70

**Anlagen:**

- Planurkunde
- Schalltechnisches Gutachten. Schalltechnisches Beratungsbüro GSB. 24.04.2020
- Stellungnahme Schallschutzmaßnahmen. Schalltechnisches Beratungsbüro GSB. 15.06.2020
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stadt-Land-plus GmbH, Juli 2020
- Abschlussbericht zur geomagnetischen Prospektion. Meddersheim Flur 5 „Unter dem Klasteiner Pfad“. Archäologische Dokumentation Patrick Mertl, 55122 Mainz, Februar 2020.
- Geo-/umwelttechnischer Bericht (Voruntersuchung) Nr. 5233-19 – Erschließungsarbeiten Neubaugebiet „Unter dem Klasteiner Pfad“ –Institut Baucontrol 55411 Bingen/Rhein, 19.12.2019.



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55.
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch §32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).



## A) TEXTFESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) mit zwei Ordnungsbereichen **WA 1** und **WA 2** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO**

Die gemäß § 4 (3) Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind mit Ausnahme der Unterart „Ferienwohnungen“ ausgeschlossen.

Ferienwohnungen müssen hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der sonstigen Wohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 2- 5 ausnahmsweise zulässigen sonstigen, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

##### 2.1 Zahl der Vollgeschosse

Im Ordnungsbereich WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse mit  $Z = II$  als Höchstmaß festgesetzt.

Im Ordnungsbereich WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse mit  $Z = II$  zwingend festgesetzt.

##### 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

##### 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8 als Höchstmaß.

#### 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) beschränkt.

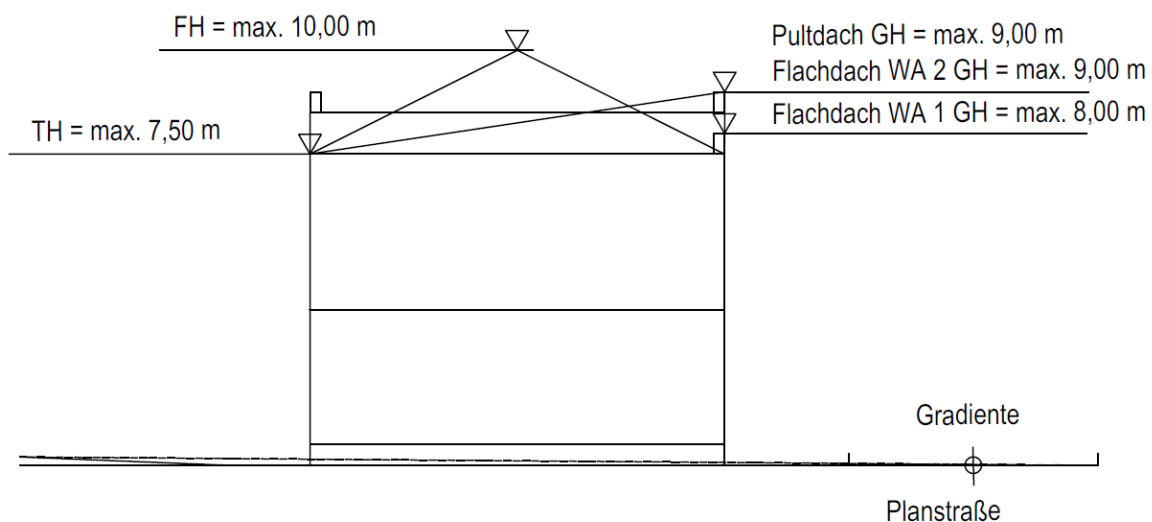


Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Traufhöhe mit maximal **7,50 m** und die Firsthöhe mit maximal **10,00 m** für beidseitig geneigte Dächer festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Gebäudehöhe für einseitig geneigte Dächer (Pulldach) mit **maximal 9,00 m** festgesetzt.

Im Ordnungsbereich WA 1 wird die Gebäudehöhe für Flachdächer mit **maximal 8,00 m** festgesetzt.

Im Ordnungsbereich WA 2 wird die Gebäudehöhe für Flachdächer mit **maximal 9,00 m** festgesetzt.



### Systemskizze Höhenlagen Baukörper

#### Oberer Bezugspunkt

Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern ist – gemessen vom unteren Bezugspunkt - die Oberkante des Firstes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine maßgebend.

Die Traufhöhe wird - vom unteren Bezugspunkt ausgehend - gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes.

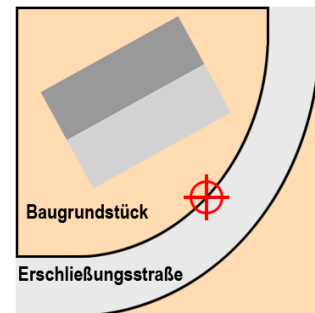
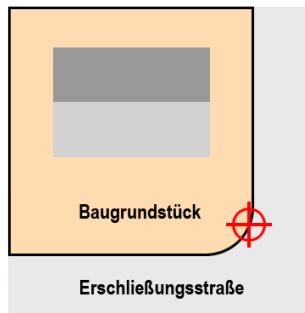
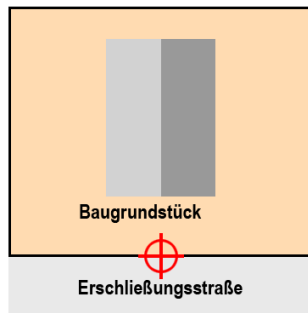
Die Gebäudehöhe – gemessen vom unteren Bezugspunkt - bei einseitig geneigten Dächern (Pulldach) ist der höchste Punkt des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine.

Die Gebäudehöhe ist bei Hauptgebäuden mit Flachdächern – gemessen vom unteren Bezugspunkt - der höchste Punkt der Attika.



### Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßengradiente, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksmittelpunkt zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Oberkante der Straßengradiente ergibt sich aus den in der Planurkunde festgesetzten Gradientenhöhenpunkten. Die Höhen zwischen den angegebenen Gradientenhöhenpunkten sind linear zu interpolieren.



### Beispiele Ermittlung Grundstücksmittelpunkte

#### 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

##### 4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Im Ordnungsbereich WA 1 sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

Im Ordnungsbereich WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

##### 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

#### 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carpools) im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der straßenseitigen Baugrenzen, sowie deren seitliche Verlängerung des Baufensters bis zur Grundstücksgrenze zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen, ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.



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

Im Ordnungsbereich WA 1 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus sowie 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

Im Ordnungsbereich WA 2 sind mindestens 2 und maximal 7 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

Im Ordnungsbereich WA 1 und WA 2 sind maximal nur eine Ferienwohnung pro Wohngebäude zulässig, jedoch nur, wenn im jeweiligen Wohngebäude mindestens eine weitere Wohnung errichtet ist, die nicht als Ferienwohnung genutzt wird.

## **8. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

### **Versorgungsfläche, Zweckbestimmung „Strom“**

Gemäß der Planurkunde wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Strom“ festgesetzt.

## **9. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

### **Entsorgungsfläche, Zweckbestimmung „Abfall“**

Gemäß der Planurkunde wird eine Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abfall“ festgesetzt.

### **Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Das von befestigten und unbefestigten privaten Grundstücksflächen abfließende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist zurückzuhalten. Hierfür sind Regenrückhaltevorrichtungen (bspw. Zisternen) so zu dimensionieren, dass je m<sup>2</sup> wasserundurchlässig befestigter Fläche 50 l Wasser zwischengespeichert werden können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

### **Entsorgungsfläche, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“**

Gemäß der Planurkunde wird eine Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

## **10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen werden entsprechend der Planurkunde festgesetzt.





## **11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan (Themenkarte #, Abbildung A05 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren 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.

## **12. Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Rückenstützen/Böschungen sind entsprechend der Planurkunde auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.



## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

#### **Dachformen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachform frei.

#### **Dacheindeckung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind rötliche, braune oder graue Farbtöne zulässig. Zulässig sind nur diejenigen Farbtöne, die analog zu den folgenden RAL-Farben sind:

Rot:	8002, 8004, 8023, 8029
Braun:	7006, 8011, 8014, 8024, 8025, 8028
Grau:	7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7037, 7043, 8019, 8022

Es sind nur Materialien mit einer matten Farbgebung - entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels - zugelassen. Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen, bspw. glasierter Tonziegel, glänzender Betondachsteine oder glänzender Metalle ist unzulässig. Trapezbleche sind unzulässig.

Dachbegrünungen, Fotovoltaik-/Solaranlagen und andere Maßnahmen, die die Ökobilanz des Gebäudes verbessern, sind zulässig.

### **2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Baugrundstücke sind zu mindestens 10 % ihrer Gesamtfläche mit standortgerechten, heimischen Bäumen oder Sträuchern zu begrünen. Als Beispiele für geeignete Gehölze ist unter III. 2.1 eine Liste zu finden.

Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien ist nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

### **3. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)**

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf der zugehörigen Grundstücksfläche nachzuweisen.



### III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

#### 1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

##### Gebietsinterne Maßnahmen

Der nördliche Randstreifen im Bereich der NATO-Produktenfernleitung ist als extensiv bewirtschaftete Wiese herzustellen und durch jährlich eine Mahd (bspw. durch eine Mulchmahd) zu unterhalten. Das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

#### 2. Zuordnung der Landespflegerischen Maßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

##### Externe Maßnahmen

##### **CEF Feldlerche (als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)**

Gemarkung Meddersheim, Flur 23, Flurstück 91/5 (Teilfläche)

Ersatzfläche: 40 m<sup>2</sup>

Ausgleichsziel: Anlage von Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche

Maßnahmen:

Die Anlage von **zwei** sog. „Feldlerchenfenstern“ ist erforderlich. Dies sind ca. 20 m<sup>2</sup> große vegetationsarme Kleinflächen, vorzugsweise in Getreidefeldern, die es der Feldlerche ermöglichen, im Bestand zu landen, Nahrung zu suchen und im angrenzenden Feld ihr Nest zu bauen.

Die „Fehlstellen“ in landwirtschaftlichen Nutzflächen werden während der Ansaat durch Anheben der Saatmaschine oder nachträglich durch mechanisches Freistellen wie Grubbern oder Fräsen angelegt. Auf einen ausreichenden Abstand zu vertikalen Strukturen, wie beispielsweise Waldränder, Baumgruppen oder Gebäude ist zu achten. Ein Mindestabstand von 100 m gegenüber Baumgruppen ist vorzusehen.

Ein Umbruch der Lerchenfenster im Rahmen der landwirtschaftlichen Praxis (bspw. mittels Pflug) und zur dauerhaften Freihaltung der Ackerflächen von aufkommenden Gehölzen ist im Spätherbst/Winter möglich.

Die dargestellte Ausgleichsmaßnahme ist vor dem Beginn von baulichen Maßnahmen auf den bisherigen Ackerflächen umsetzen.

Ausgleich/Ersatz für: Feldlerche, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Arten des Offenlands.



#### Abgrenzung der externen Ausgleichsflächen

#### Ökokonto

Gemarkung Meddersheim,

Flur 8, Flurstück 54

Flur 10, Flurstücke 63/1

Flur 20, Flurstücke 48, 49

Es erfolgt ein Zugriff auf das Ökokonto der Gemeinde Meddersheim auf den zuvor be-  
nannten Flächen.

### 3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

#### Baumpflanzungen

Die auf der nördlichen öffentlichen Grünfläche, Bereich **A1** sowie auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, Bereich **A2** gemäß der Planurkunde festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind entsprechend der nachfolgenden Liste zu wählen. Als Mindestqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm mit Drahtballen zu verwenden.

Acer campestre „Elsrijk“  
Acer monspessulanum  
Pyrus calleryana „Chanticleer“  
Sorbus intermedia  
Malus ssp.

Feldahorn  
Burgenhorn  
Stadtbirne  
Schwedische Meelbeere  
Verschiedene Zieräpfel



## Beispielliste heimischer Bäume und Sträucher

### Bäume 1. Größenordnung

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

### Bäume 2. Größenordnung

Salweide	<i>Salix caprea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Apfel	<i>Malus</i> (auch in Kultursorten)

### Sträucher

Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>

### **Eingrünung Regenrückhaltebecken**

Der Bereich der Maßnahme **A3** ist auf 1.500 m<sup>2</sup> Fläche heimischen Laubbäumen und Wildsträuchern zu bepflanzen oder bestehende Gehölzbestände sind zu erhalten. Je 150 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens 2 Bäume und 26 Sträucher im Dreieckverband mit Abständen von 2 m zu pflanzen. Bäume sind dabei zentral in den Pflanzstreifen und in regelmäßigen Abständen von mindestens 10 m zueinander zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu einer geschlossenen Baumhecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Sie darf nicht eigenmächtig entfernt werden. Laubbäume sind in der Mindestqualität Heister Höhe 125 – 200 cm und Sträucher als verpflanzte Sträucher, Höhe 60 bis 100 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Arten sind aus der nachstehenden Artenliste auszuwählen. Es ist autochthones Pflanzgut der Region 4 zu verwenden.

Die übrige Fläche ist als extensiv genutzte Wiese anzulegen und zu erhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Eine Mahd hat jährlich zu erfolgen.



<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<b>Sträucher</b>	
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball
<b>Bäume</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Castanea sativa	Esskastanie
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme



## IV. Hinweise

### Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für Bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

### Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

### Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.

Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen an: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: [landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de) FAX: 06131-2016-333.

### Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für der Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Es wird um Mitteilung der Ergebnisse der Radonmessungen an das Landesamt für Geologie und Bergbau gebeten, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamts für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 – 4 Wochen) notwendig sind.



Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlung.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention kann sich an das Landesamt für Umwelt (Radon@ifu.rlp.de) gewendet werden.

### **Artenschutz**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumungen nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 (5) BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

### **NATO-Produktenfernleitung**

Durch das östliche sowie nördliche Plangebiet verläuft teilweise eine NATO-Produktenfernleitung.

Zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse, ist die Produktenfernleitung durch einen 10,00 m breiten Schutzstreifen (jeweils 5,00 m beidseitig der Rohrachse), zu Gunsten der Bundesrepublik Deutschland dinglich gesichert. Der Bereich des 10,00 m breiten Schutzstreifens ist von jeglicher Bebauung sowie Gehölzen freizuhalten. Auch sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Produktenfernleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Die Nutzung sowie Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedürfen der vorherigen Zustimmung des BAIUDBw KompZ BauMgmt, Team Sofortprogramm, Moltkering 9, 65189 Wiesbaden und (ggf.) des Abschlusses eines Vertrages. Die vertraglichen Angelegenheiten sind vom Veranlasser mit dem BAIUDBw KompZ BauMgmt rechtzeitig vor Arbeitsbeginn





abzuschließen. Ohne Zustimmung und abgeschlossenen Vertrag sind Arbeiten im Schutzstreifen der Leitung nicht gestattet.

Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter Beachtung der „Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland“ durchgeführt werden.

#### **Schutz vor Stunässe und Starkregen**

Um Überflutungen durch Starkregenereignissen vorzubeugen, wird dringend empfohlen, die Oberkante Rohfußboden am höchsten Punkt der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche zu orientieren. Durch diese Maßnahme ist ein mögliches Einströmen von Oberflächenwasser, ausgehend von den insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets deutlich gegenüber dem natürlichen Gelände erhöhten, Verkehrsflächen in das Gebäude weitgehend auszuschließen. Darüber hinaus wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereich mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Stunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

#### **Einfriedungen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken**

Es wird auf § 42 (1) des Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) hingewiesen: „*Einfriedungen müssen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückbleiben.*“

#### **Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

Entlang der Landesstraße L 232 müssen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Sinne des § 22 (1) LStrG einen Abstand von mindestens 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der Umgrenzung nach Planzeichen 15.8 PlanZV (Bauverbotszone) dürfen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen i.S.d. § 22 (1) LStrG RLP nicht errichtet werden.

Entlang der Landesstraße L 232 gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Sinne des § 23 (1) LStrG eine Baubeschränkungszone innerhalb eines Abstandes von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser Baubeschränkungszone bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde i.S.d. § 23 (1) LStrG RLP.

#### **Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete**

Das Überschwemmungsgebiet der Nahe (Gewässer 1. Ordnung) liegt in einem Abstand von 120 m und das überschwemmungsgefährdete Gebiet ca. 30 m vom Plangebiet entfernt.

#### **Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken**

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst



nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

#### **Hinweis zur Glasfaseranbindung**

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. **Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung.** Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

#### **Telekommunikationsleitungen**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.



## **B) BEGRÜNDUNG**

### **1. Grundlagen der Planung**

#### **1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

In der Ortsgemeinde Meddersheim ist bedingt durch den anhaltenden Konjunkturboom ein ansteigender Bedarf an Wohnraum vorhanden. Um die Nachfrage nach örtlichem Wohnbauland weiterhin decken zu können, beabsichtigt die Ortsgemeinde Meddersheim die Ausweisung eines neuen, **ca. 3,7 ha** großen Wohngebiets am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde.

Das Plangebiet und die Ortsgemeinde liegen im unmittelbaren Einzugsbereich des Mittelzentrums Bad Sobernheim, welches zugleich Sitz der Verbandsgemeinde Nahe-Glan ist. Aufgrund ihres westlich gelegenen Gewerbeparks bietet die Stadt Bad Sobernheim zudem viele Arbeitsplätze, was insbesondere Meddersheim als Wohnstandort attraktiv erscheinen lässt. Dies wird durch die unmittelbare Lage im Einzugsbereich der Nahe bestärkt. Auch ist eine gute überörtliche Anbindung gegeben.

Ziel des Bebauungsplans ist, die planungsrechtliche Grundlage zur Schaffung von attraktivem Wohnraum herzustellen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung am nordöstlichen Siedlungsrand gewährleistet werden.

#### **1.2 Bauleitplanverfahren**

Der Rat der Ortsgemeinde Meddersheim hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Klasteiner Pfad“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen und Begründung wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB angefertigt.

#### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das **ca. 3,7 ha** große Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Meddersheim auf Wiesen- und Weideflächen. **Östlich außerhalb des Hauptgeltungsbereichs wird ein separater Teilgeltungsbereich mit einer Entsorgungsfläche „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.**

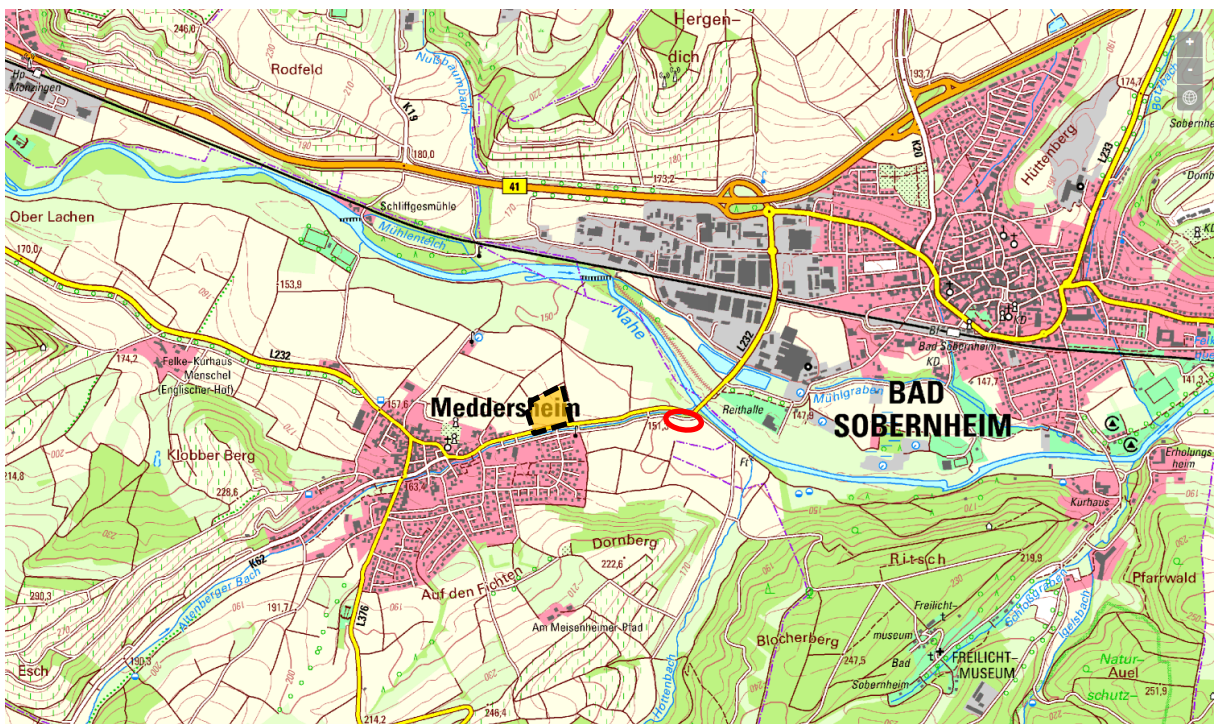
**Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.**

#### **Bodenordnung**

**Die Ortsgemeinde Meddersheim hat die o.g. Flurstücke zur Erschließung des Plangebiets erworben. Ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.**



Abgrenzung des Geltungsbereichs „Wohngebiet“ in Weiß, Entsorgungsfläche „Regenrückhaltebecken“ in Rot, unmaßstäblich



Lage des Plangebiets in Orange, Entsorgungsfläche „Regenrückhaltebecken“ in Rot, Ausschnitt aus der TK25, unmaßstäblich



## 1.4 Bestandssituation

Verbandsgemeinde	Nahe-Glan
Kreis	Bad Kreuznach
Einwohnerzahl	1.321 (Stand 31.12.2020) <sup>1</sup>
Lage	152 – 156,25 m ü. NHN Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Siedlungskörpers von Meddersheim im Flusstal der Nahe. Das Plangebiet befindet sich auf einem sehr gering zur Nahe hin abfallenden Gelände.
Fließgewässer	Altenberger Bach, Gewässer 3. Ordnung, fließt parallel zur L 232 durch das Plangebiet. Nahe, Gewässer 1. Ordnung ca. 450 m nördlich bzw. ca. 500 m östlich.
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	L 232 Bad Sobernheim – Meddersheim – Merxheim L 376 Meddersheim - Abtweiler
Benachbarte Ortsgemeinden	Norden: Bad Sobernheim/Nußbaum Westen: Merxheim Süden: Bärweiler Osten: Staudernheim

Das Plangebiet wird zurzeit von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen im ebenen Gelände eingenommen.

Östlich des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg und dahinter liegend erstrecken sich mehrere Hektar landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Südlich grenzt der Siedlungskörper von Meddersheim mit dem Wohnquartier „Im Wiesengrund“ an.

Westlich erstrecken sich weitere Ackerflächen, die sich in ca. 100 m Entfernung an den nördlichen Siedlungskörper von Meddersheim anschließen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Flusstal der Nahe sowie weitere mehrere Hektar Ackerflächen und Wirtschaftswegen.

In ca. 450 m Entfernung östlich des geplanten Wohngebiets wird ein Teilgeltungsbereich für ein zu erweiterndes Regenrückhaltebecken festgesetzt. Der Teilgeltungsbereich umfasst im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens eine Fettwiese sowie an dessen Rändern einige Feldgehölze aus einheimischen Baumarten. Östlich davon liegen Ackerflächen, die zur Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens dienen.

<sup>1</sup> <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?tp=1058&id=103&g=0713310064&l=3> Statistisches Landesamt, abgefragt am 26.11.2021



Impression des Plangebiets, Blick Richtung Osten

## 2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde und die überörtliche Planung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe (RRÖP 2014). Darüber hinaus sind die Ziele der Teilfortschreibungen des LEP IV als sonstige Erfordernisse der Raumordnung anzusehen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### 2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Ortsgemeinde Meddersheim gehört zur Verbandsgemeinde Nahe-Glan und liegt im Kreis Bad Kreuznach. Für die Ortsgemeinde und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

#### **Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008)**

Im LEP IV werden für die Ortsgemeinde Meddersheim folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

- **Raumstrukturgliederung:** ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur,
- **Regionale Grünzüge:** landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz,



- **Landschaftstyp:** Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge,
- **Erholungs- und Erlebnisräume:** Nahetal,
- **Historische Kulturlandschaften:** Unteres Nahetal,
- **Biotopverbund:** Randlich Kernfläche / Kernzone,
- **Klima:** klimaökologischer Ausgleichsraum,
- **Landwirtschaft:** randlich landesweit bedeutsamer Raum für die Landwirtschaft,
- **Forstwirtschaft:** randlich Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten,
- **Erholung und Tourismus:** randlich landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus,
- **Leitbild Erneuerbare Energien:** landesweit bedeutsamer Raum mit hoher Globalstrahlung (Jahresmittelwerte / Zeitraum 1981 bis 2000): 1040 bis 1060 kWh/m<sup>2</sup>.

#### **Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“ (RROP 2014)**

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Rheinhessen-Nahe“ für die Ortsgemeinde Meddersheim dargestellt:

- **Leitbild Entwicklung:** Meddersheim liegt in einem Entwicklungsbe- reich mit ländlicher Raumstruktur,
- **Nahbereich:** Meddersheim gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Bad Sobernheim,
- **Regionale Grünzüge und Grünzä- suren:** Meddersheim liegt innerhalb eines Regiona- len Grünzugs,
- **Landesweit- und regionalbedeut- same Biotopverbundräume und Wildtierkorridore** Meddersheim grenzt an einen landesweiten Biotopverbund sowie eines sehr bedeutenden regionalen Biotopverbunds,
- **Hochwasserschutz** grenzt an einen überschwemmungsgefährde- ten Bereich,
- **Klimatisch bedeutsame Flächen** Meddersheim ist umgeben von siedlungskli- matisch bedeutsame Flächen nach DWD,
- **Radonpotenzial:** erhöhtes Radonpotenzial (40–100 kBq/ m<sup>3</sup>),
- **Landwirtschaftliche Nutzungsty- pen** randlich Ackerbau,
- **Historische Kulturlandschaften:** Kulturlandschaften (Stufe I-III),
- **Leitbild Erholung und Tourismus:** regional/landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume.

#### **Nachhaltige Siedlungsentwicklung**

Im Folgenden wird Bezug auf das Ziel Z 31 des LEP IV (2. Teilfortschreibung vom 21. Juli 2015) genommen:

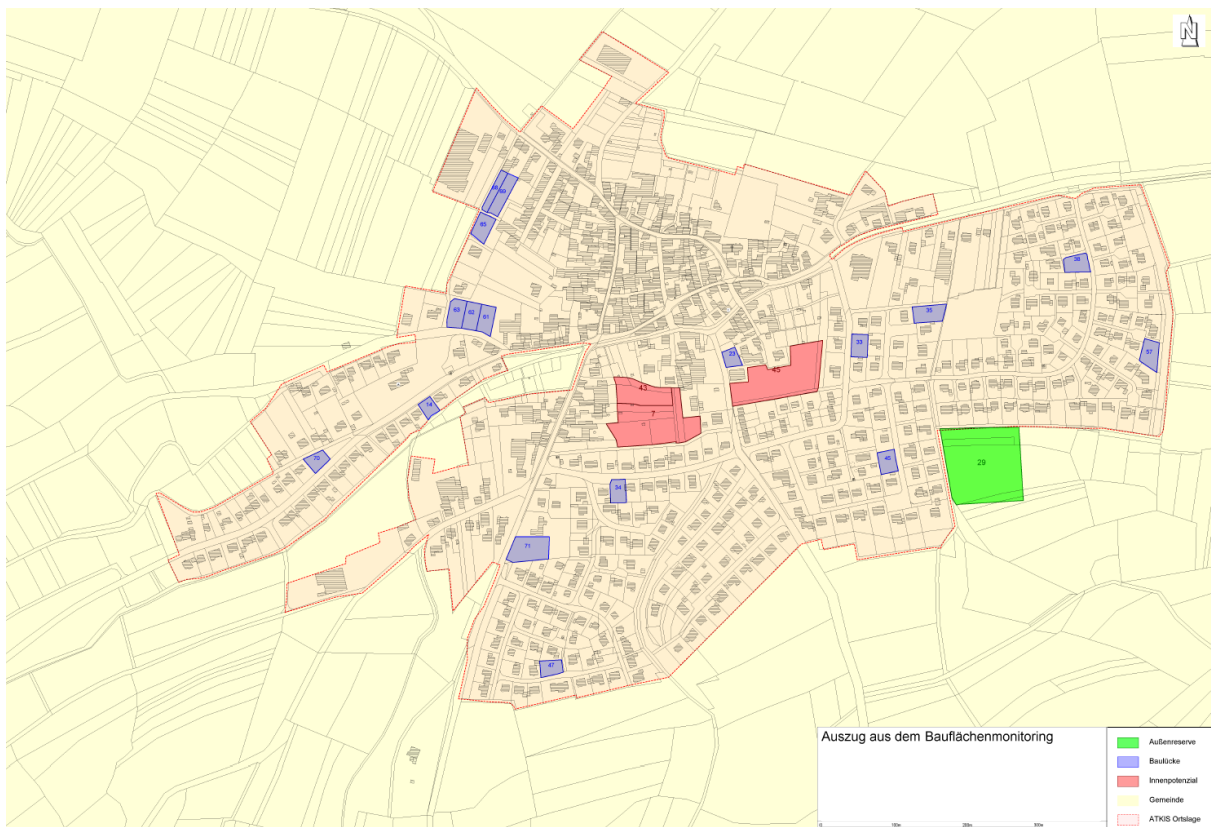
*„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35*



*BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenzi-  
ale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden  
können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“*

Dieser Nachweis des Z 31 LEP IV wird daher nachstehend erbracht:

Es kann gemäß Raum + Monitor (s. nachstehende Abbildung) festgestellt werden, dass  
das Baugebiet „Im Wiesengrund“ bis auf zwei Baugrundstücke fast vollständig bebaut ist.  
Des Weiteren konnten innerhalb der Ortslage Meddersheim verteilt 15 weitere unbebaute  
und erschlossene Baugrundstücke identifiziert werden. Insgesamt sind gemäß Raum + Mo-  
nitor somit 17 Bauplätze vorhanden. Die im Raum + Monitor dargestellten Innenpotenziale  
in Höhe von ca. 1,44 ha sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu einem Großteil  
als Grünfläche und zu einem kleineren Teil als Mischbaufläche dargestellt. Diese Flächen  
würden zusammen mit den theoretisch 17 verfügbaren Baugrundstücken nicht die hohe  
Nachfrage an Baugrundstücken in der Ortsgemeinde decken. Im städtebaulichen Ent-  
wurfskonzept zum Bebauungsplan „Unter dem Klasteiner Pfad“ sind insgesamt 40 Bau-  
grundstücke vorgesehen.



**Auszug aus dem Baufächenmonitoring, Raum + Monitor**

Der Hauptgrund für eine Nicht-Verfügbarkeit dieser Baugrundstücke und Flächen besteht  
allerdings darin, dass sich die Baugrundstücke und Innenpotenzialflächen im Privateigen-  
tum befinden. Eine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer besteht nicht. Somit wird  
es erforderlich, ein neues Wohnbaugebiet im Außenbereich zu erschließen, um die hohe  
Nachfrage nach Wohnraum decken zu können. Das Ziel Z 31 LEP IV wurde mit diesem  
Nachweis zusammenfassend berücksichtigt.





## Fazit

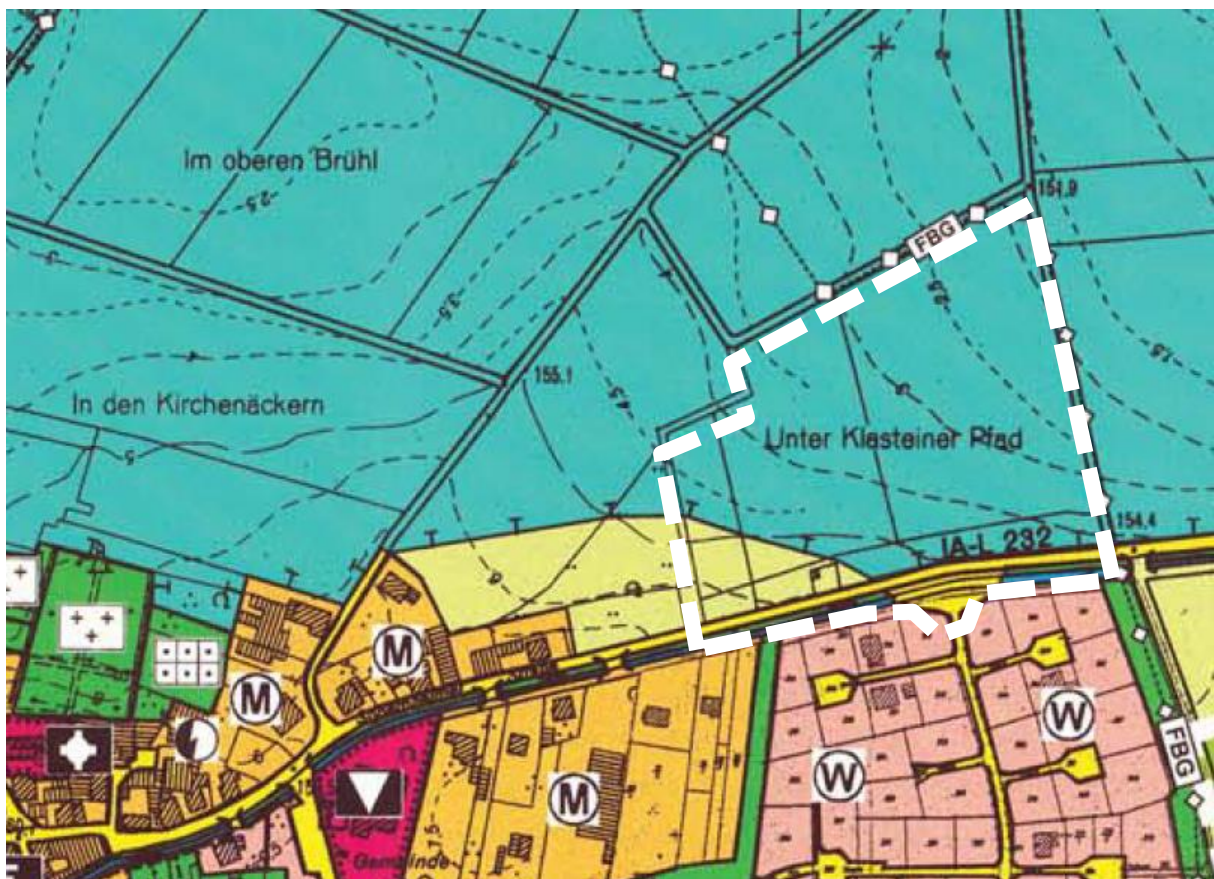
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Klasteiner Pfad“ und damit verbunden die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

## 2.2 Bauleitplanung

### Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim „Flächen für die Landwirtschaft“, „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit der Zuordnungsziffer nach Maßnahmenkatalog „391 E“ sowie eine Kraftstoffleitung der Fernleitungsbetriebsgesellschaft dargestellt. Die Leitung verläuft innerhalb des Plangebiets an der nördlichen und östlichen Grenze. Darüber hinaus wird im Flächennutzungsplan auch die Landesstraße L 232 als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Da eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets vorgesehen ist, entspricht die Planung somit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde im Juni 2020 eingeleitet und wird in Kürze abgeschlossen.



2. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Bad Sobernheim, Ausschnitt Meddersheim, Plangebiet weiß-gestrichelt dargestellt, unmaßstäblich



### **Rechtsgültige Bebauungspläne**

Für das Plangebiet besteht bislang kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## **2.3 Sonstige Planungen/Zwangspunkte**

### **Gentechnikfreie Gebiete**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines gentechnikfreien Gebiets nach § 19 LNatSchG.

### **Wasserschutzgebiete**

Die Planung befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### **Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

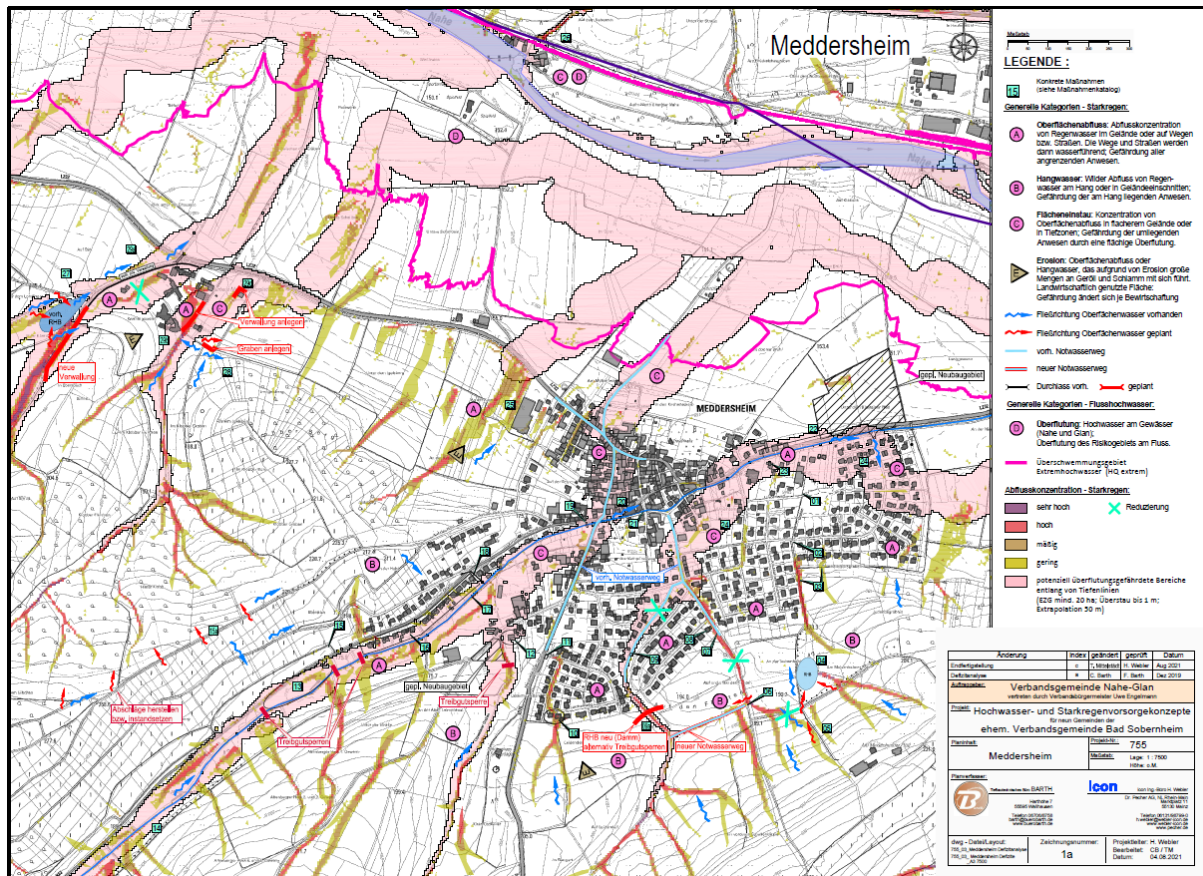
Entlang der Landesstraße L 232 müssen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Sinne des § 22 (1) LStrG einen Abstand von mindestens 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der Umgrenzung nach Planzeichen 15.8 PlanZV (Bauverbotszone) dürfen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen i.S.d. § 22 (1) LStrG RLP nicht errichtet werden.

Entlang der Landesstraße L 232 gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Sinne des § 23 (1) LStrG eine Baubeschränkungszone innerhalb eines Abstandes von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser Baubeschränkungszone bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde i.S.d. § 23 (1) LStrG RLP.

Die nachrichtliche Darstellung der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone erfolgen im Sinne des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz. Die Abstandsreduzierung der Bauverbotszone von 20 m auf 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 232, ist mit dem Landesbetrieb Mobilität vorabgestimmt und im Rahmen einer Einzelfallgenehmigung zulässig. Analog hierzu wird nachrichtlich auf eine Baubeschränkungszone in einem Abstand von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 232, hingewiesen.

### **Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept**

Es wurde ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Verbandsgemeinde erstellt. Für das Plangebiet werden im Konzept folgende Planungshinweise und Maßnahmen aufgezeigt: „Das geplante Neubaugebiet liegt nicht in einer Abflussbahn und auch nicht im Risikogebiet der Nahe (lt. Hochwassergefahrenkarten). Bei der Planung sind evtl. Ausuferungen des Altenberger Baches zu beachten und mögliche hochstehende Grundwasserstände.“ Darüber hinaus: „Die betroffenen Anlieger müssen über ihre Gefahrensituation aufgeklärt werden, damit diese Maßnahmen zum Eigenschutz (Eigenvorsorge wie [20]) vornehmen können.“



**Auszug Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept, Ortslage Meddersheim, unmaßstäblich**

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.

## 2.4 Planungs- und Standortalternativen

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden zwei unterschiedliche Planstandorte hinsichtlich ihrer Machbarkeit geprüft. Dabei wurde neben dem aktuellen Planbereich „Unter dem Klasteiner Pfad“ der Planungsstandort „Auf der Setz“ am nordwestlichen Siedlungskörper von Meddersheim untersucht. Für beide Planstandorte wurden städtebauliche Entwürfe in unterschiedlichen Varianten ausgearbeitet und dem Ortsgemeinderat zur Abwägung vorgelegt. Aufgrund der Nähe zu einem unmittelbaren Winzerbetrieb und damit einhergehender möglicher Konflikte wurde durch die Ortsgemeinde der aktuelle Planstandort „Unter dem Klasteiner Pfad“ priorisiert und als Planungsstandort ausgewählt.

Zusammenhängende größere Baulandpotenzialflächen im Innenbereich sind nicht vorhanden. An der südöstlichen Ortsrandlage von Meddersheim ist im Flächennutzungsplan eine geplante Wohnbaufläche dargestellt, die bislang nicht als Bauland durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erschlossen wurde. Weitere Wohnbauflächen im Außenbereich der Ortsgemeinde werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Somit besteht lediglich eine mögliche Standortalternative zu den bereits untersuchten Planbereichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Klasteiner Pfad“ wird ein neues Wohnquartier mit 40 Bauplätzen geschaffen; die im Flächennutzungsplan geplante Wohnbaufläche am



südöstlichen Siedlungsrand könnte eine solch hohe Baulandnachfrage jedoch nicht abdecken, sodass größere zusammenhängende Flächen zur Erschließung weiterer Wohnbebauung notwendig wurden.

Die Erschließung eines Neubaugebiets am aktuellen Planstandort erweist sich aufgrund der überörtlichen Anbindung als günstig. Der südlich der Landesstraße L 232 bestehende Siedlungskörper wird in Richtung Norden erweitert, sodass die L 232 in diesem Bereich beiderseits von Wohnbebauung umgeben wird. Die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen **im Hinblick auf einen geplanten Verschwenk der L 232** haben zugleich positive Effekte auf das Wohngebiet „Im Wiesengrund“, da von einer allgemeinen Geschwindigkeitsreduzierung ausgegangen werden kann.



Planungsstandorte, unmaßstäblich, Kartengrundlage: Geobasisinformation © GeoBasis-DE / LVerm-GeoRP 2020



### 3. Planung

#### 3.1 Planungskonzeption

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum in der Ortsgemeinde Meddersheim durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am nordöstlichen Siedlungskörper. Hierdurch soll dringend benötigter Wohnraum in einer attraktiven Ortsrandlage geschaffen werden.

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Für das Konzept sind neben einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung auch Mehrfamilienhäuser mit kleineren Wohneinheiten im südlichen Plangebiet für eine bessere soziale und bauliche Durchmischung vorgesehen. Dabei sollen die zukünftigen Wohngebäude sich nicht nur siedlungsräumlich, sondern auch gestalterisch an die bestehende Ortslage von Meddersheim behutsam anschließen. Hierzu wurden insbesondere Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen, die die ortsbildverträgliche Einfügung gewährleisten.

#### 3.2 Erschließung, Grünordnung und Ver- und Entsorgung

##### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Landesstraße L 232 im Bereich der Einfahrt zum Wohnquartier „Im Wiesengrund“. Die Schaffung einer Anbindung wurde mit dem Straßenbaulastträger Landesbetrieb Mobilität abgestimmt. Hierfür wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Vorentwurf der Straßenausbauplanung erstellt. Der Vorentwurf dient in der Planzeichnung als Grundlage für die Festsetzung der Gradientenhöhenpunkte sowie der Straßenböschungen auf privatem Baugrund.

Die innergebietliche Erschließung erfolgt über ein Ringsystem, dessen Straßenbreiten sich auf 5,50 m bemessen. Im zentralen und westlichen Plangebiet werden Grundstücke über zwei Stichstraßen jeweils mit einer Straßenbreite von 5,00 m erschlossen. Da die Wendeanlage der zentralen Stichstraße nicht für die Befahrbarkeit eines dreiachsigen Abfallsammelfahrzeuges ausgelegt ist, wird im Kreuzungsbereich eine Entsorgungsfläche „Abfall“ festgesetzt. Diese Fläche dient als Sammelplatz für die Abfallbehälter der Anlieger der zentralen Stichstraße.

Der Wendehammer der westlichen Stichstraße ist für eine Befahrbarkeit eines dreiachsigen Abfallsammelfahrzeuges ausgelegt.

Eine mögliche Erweiterung des geplanten Wohnquartiers in westliche Richtung wird über zwei Anschlussstellen im Westen und Nordwesten über einen Fußweg sowie einem angrenzenden Verkehrsgrün sichergestellt. Im Fall einer Erweiterung würden der Fußweg und das angrenzende Verkehrsgrün entsprechend der im Plangebiet vorgesehenen Straßenbreiten zu einer Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,50 m umgeplant und – gebaut werden.

An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft tangierend zur geplanten Wohnbebauung ein bestehender Wirtschaftsweg, der im Rahmen der Planung erhalten und in das Erschließungskonzept integriert wird. Der Wirtschaftsweg wird sowohl nördlich als auch südlich über zwei Fußwege an die Ringschließung des Plangebiets angebunden. Der nördliche



Fußweg hat eine Breite von 3,00 m, der südliche Fußweg entwässerungstechnisch bedingt eine Breite von 4,00 m.

Um auch eine fußläufige Wegeverbindung des Plangebiets an die Ortslage von Meddersheim herzustellen, wird im westlichen Bereich der Zufahrt zum Plangebiet ein Fußgängerüberweg geschaffen, der bis zur zentralen Kreuzung des Plangebiets verläuft.

### **Freiraumgestaltung und Grünordnung**

Im Bereich des Plangebiets werden mehrere Grünflächen oftmals als Verkehrsgrün festgesetzt. Der nördliche Grünstreifen wird aufgrund einer vorhandenen Treibstoffleitung festgesetzt. Beidseitig dieser Leitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 5,00 m einzuhalten. Im Bereich dieses Schutzstreifen dürfen weder bauliche Anlagen errichtet werden, noch dürfen Bepflanzungen erfolgen, die durch ihr Wurzelwerk die Leitung beschädigen könnten oder in den Schutzstreifen eingreifen.

Aufgrund der geplanten Wohneinheiten und der sich ansiedelnden Wohnbevölkerung wird im nordöstlichen Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, um für Kinder und Jugendliche eine öffentliche Freifläche zur Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

Auch im Bereich des Spielplatzes verläuft die oben beschriebene Treibstoffleitung. Bei der Errichtung von Spielgeräten ist die Treibstoffleitung entsprechend zu berücksichtigen. Sowohl im Bereich des nördlichen Grünstreifens als auch auf der Spielplatzfläche sind Bäume anzupflanzen. Hierfür wurde eine Baumliste festgesetzt. Aufgrund der Beschaffenheit des Wurzelwerks dieser vorgeschriebenen Bäume wird ein Eingreifen in den Schutzstreifen durch die Bäume vermieden.

Entlang des östlichen Wirtschaftsweges wird zusätzlich ein Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ zur Einhaltung des Schutzstreifens der Treibstoffleitung festgesetzt.

### **Ver- und Entsorgung**

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

### **Abwasserbeseitigung**

In Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Nahe-Glan wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, in dem die Entwässerung des Schmutzwassers und des anfallenden Niederschlagswasser im Trennsystem vorgesehen ist.

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets erfolgt durch einen südwestlichen Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigung der Ortsgemeinde Meddersheim.

Die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt ebenfalls über das südwestliche Plangebiet durch Einleitung in ein bereits bestehendes, im Rahmen der Planung



zu erweiterndes Regenrückhaltebecken, das östlich liegt. Das Regenrückhaltebecken ist Teil der Bebauungsplanung und wird im Teilgeltungsbereich 2 als Entsorgungsfläche bauplanungsrechtlich gesichert.

### Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom/Gas) im Plangebiet ist an das Bestandsnetz anzuschließen. Die Erschließung wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

### Abfallentsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Befahrbarkeit durch ein dreiaxsiges Abfallsammelfahrzeug gegeben. Im zentralen Plangebiet wird eine Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abfall“ festgesetzt, die als Sammelplatz für Abfallbehälter der Anliegergrundstücke der angrenzenden zentralen Stichstraße fungiert.

## 3.3 Städtebauliche Kenndaten

Allgemeines Wohngebiet / Nettobauland	2,40	ha
Straßenverkehrsfläche	0,53	ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"	0,07	ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"	0,06	ha
Versorgungsfläche "Strom"/ "Abfall" (zusammen 33 m <sup>2</sup> )	0,00	ha
Versorgungsfläche "Regenrückhaltebecken" (Teilgeltungsbereich)	0,37	ha
Öffentliche Grünfläche "Ausgleichsfläche" / „Spielplatz“	0,17	ha
Öffentliche Grünfläche "Verkehrsgrün"	0,09	ha
<b>Gesamtfläche (Haupt- und Teilgeltungsbereich)</b>	<b>3,69</b>	<b>ha</b>

Anzahl der Baugrundstücke: 39

Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 615 m<sup>2</sup>



## 4. Planinhalte

### 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Mit dem Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes wird ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2 ausgewiesen.

Um den Wohncharakter des Gebiets zu wahren und Nutzungsunverträglichkeiten sowie einer zu hohen Verkehrsbelastung im neuen Wohngebiet vorzubeugen, werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme der Unterart „Ferienwohnungen“, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen.

Ferienwohnungen müssen hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der sonstigen Wohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein, damit der Gebietscharakter mit vorrangig dauerhafter Wohnnutzung gewahrt bleibt. Ferienwohnungen dürfen in Allgemeinen Wohngebieten regelmäßig nur ausnahmsweise zulässig sein. Reine Ferienhäuser sind im Plangebiet grundsätzlich nicht zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2), 19 und 20 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren wird sich an der Umgebungsbebauung orientiert. Zeitgemäße Festsetzungen, die die städtebauliche Leitbildentwicklung widerspiegeln, werden entsprechend berücksichtigt. Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen (sparsamer Landverbrauch) Rechnung getragen wird, andererseits eine für das örtliche Siedlungsgefüge untypische und somit störende übermäßige Verdichtung vermieden wird.

#### Grundfläche- und Geschossfläche bzw. Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unter Berücksichtigung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Bebauung der privaten Grundstücksflächen unter Wahrung eines hohen Grünanteils in der Ortsrandlage.

In Verbindung mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird eine angemessene Wohnbebauung am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Meddersheim ermöglicht.

#### Zahl der Vollgeschosse

Zur Vermeidung einer überdimensionierten, das ortstypische und charakteristische Erscheinungsbild beeinträchtigenden Höhenentwicklung der Baukörper wird im Ordnungsbereich WA 1 die Zahl der Vollgeschosse mit  $Z = II$  als Höchstmaß festgesetzt.





Zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern und zur effizienten Flächenausnutzung wird im Ordnungsbereich WA 2 die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit  $Z = II$  festgesetzt. Dies soll dem städtebaulichen Konzept - Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit mehreren Wohneinheiten - Rechnung tragen. Damit wird sichergestellt, dass der Wohntypologie entsprechend ausreichend große Gebäude errichtet werden können. Insgesamt entspricht eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen einer im ländlichen Raum typischen Siedlungsstruktur.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

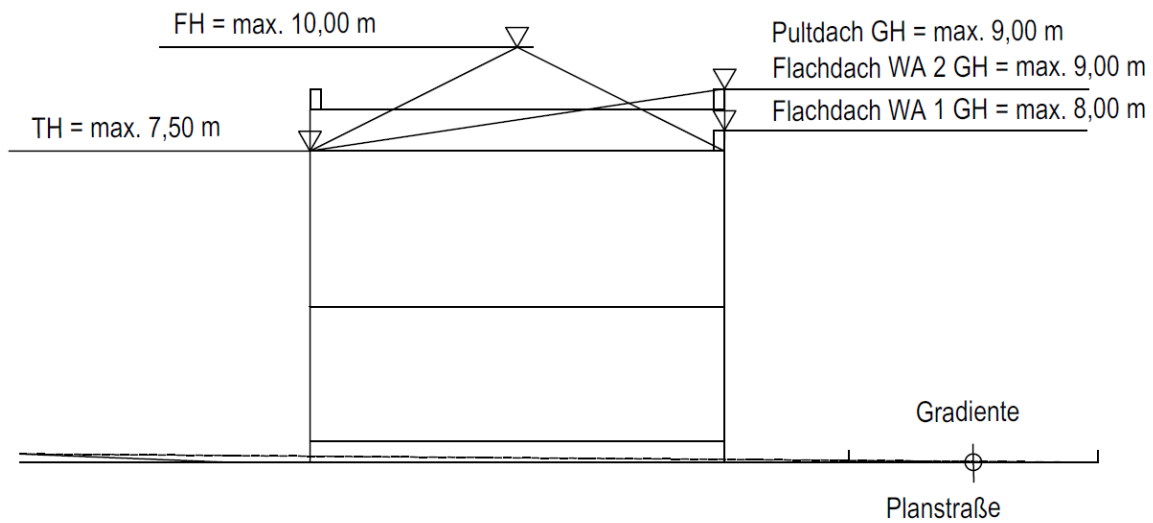
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe, Firsthöhe sowie Gebäudehöhe festgesetzt, da die Dachform frei wählbar ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt die zulässige Traufhöhe maximal 7,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe 10,00 m. Für einseitig geneigte Dächer beträgt die Gebäudehöhe maximal 9,00 m. Gebäude mit Flachdach dürfen im Ordnungsbereich WA 1 eine Höhe von maximal 8,00 m, im Ordnungsbereich WA 2 maximal 9,00 m aufweisen.

Die First-, Trauf- und Gebäudehöhen orientieren sich im Wesentlichen an denen des südlich angrenzenden Wohnquartiers „Im Wiesengrund“. Eine Differenzierung unterschiedlicher Höhen für Gebäude mit Flachdächern in den Ordnungsbereichen erfolgt, da im Ordnungsbereich WA 2 das Ziel der Errichtung von Mehrfamilienhäusern verfolgt wird und die Möglichkeit zur Herstellung von sogenannten Staffelgeschossen ermöglicht werden soll. Eine im Ordnungsbereich WA 2 um einen Meter höhere Gebäudehöhe für Flachdächer stellt sich als verträglich dar, da sie zum einen unterhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhe von 10,00 m bleibt, zum anderen wird durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 9,00 m für Flachdachgebäude im Ordnungsbereich WA 2 die Gebäudehöhen der Bestandsbebauung des südlich liegenden Quartiers „Im Wiesengrund“ nicht überschritten, wodurch einer Bedrängung durch mögliche großvoluminöse Gebäude im Plangebiet auf die Nachbarbebauung vorgebeugt wird. Damit wird zusammenfassend sichergestellt, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt werden. Aufgrund des ebenen Geländes, das nur sehr gering in Richtung Norden abfällt, wird die Dachlandschaft von Meddersheim gleichmäßig durch das geplante Neubaugebiet fortgeführt.

### **Bezugspunkte:**

Der obere und untere Bezugspunkt wird gemäß § 18 (1) BauNVO festgesetzt, damit für Bauherrn und Architekten eindeutig definiert ist, wie die First-, Trauf- und Gebäudehöhe gemessen werden und auf welchen Bezugspunkt sich die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen.



### Systemskizze Höhenlagen Baukörper

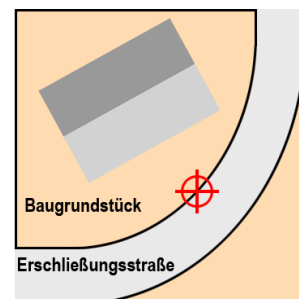
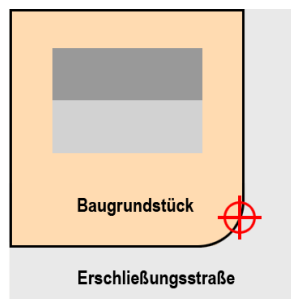
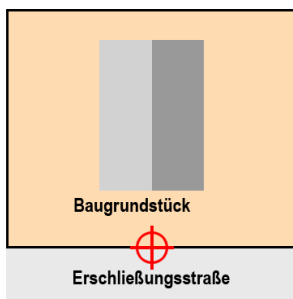
#### Oberer Bezugspunkt

Bei geneigten Dächern ist die Oberkante des Firstes ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine maßgebend. Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes.

Die Gebäudehöhe bei einseitig geneigten Dächern (Pultdach) ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneele.

#### Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßengradiente, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksmittle zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Oberkante der Straßengradiente ergibt sich aus den in der Planurkunde festgesetzten Gradientenhöhenpunkten. Die Höhen zwischen den angegebenen Gradientenhöhenpunkten sind linear zu interpolieren. Auf Basis des Vorentwurfs der Straßenausbauplanung wurden die Gradientenhöhen entsprechend festgesetzt.



#### Beispiele Ermittlung Grundstücksmittle

Die Überschreitungen der Höhen durch Haustechnik ergeben sich aus den entsprechenden technischen Notwendigkeiten.



### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Schaffung eines aufgelockerten Wohngebiets am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Meddersheim wird in Anlehnung an die südlich bestehende Bebauung eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dabei wird zwischen dem Ordnungsbereich WA 1 und dem Ordnungsbereich WA 2 differenziert:

Im Ordnungsbereich WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht einer typischen aufgelockerten Wohnbebauung.

Im Ordnungsbereich WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept, da in diesem Ordnungsbereich ausschließlich Mehrfamilienhäuser realisiert werden sollen. Damit wird ein einheitlicher Charakter in diesem Ordnungsbereich gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet durchgängig durch Baugrenzen bestimmt und ermöglichen eine flexible Bebauung der Wohnbaugrundstücke.

### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren seitliche Verlängerung des Baufensters bis zur Grundstücksgrenze allgemein für zulässig erklärt, um ein einheitliches Ortsbild im Sinne einer städtebaulichen Ordnung zu gewährleisten. Um zusätzliche Stellplätze auf den Grundstücken zu generieren und Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, ist vor Garagen und Carports ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um den Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum auf den privaten Grundstücksflächen zu ermöglichen.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird eine übermäßige Verdichtung mit den daraus folgenden verkehrlichen Problemen vermieden. Dabei wird zwischen Einzelhäusern und Doppelhaushälften unterschieden. Die Zahl an Wohnungen im Ordnungsbereich WA 1 ist dabei mit zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte hinreichend für die überbaubaren Flächen und den gewünschten Verdichtungsgrad dimensioniert.

Um dem Plankonzept zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern im Ordnungsbereich WA 2 zu entsprechen, sind in diesem Ordnungsbereich mindestens 2 und maximal 7 Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Damit soll einerseits eine minimale Wohndichte realisiert, andererseits soll einer übermäßigen Verdichtung vorgebeugt werden.

Im Ordnungsbereich WA 1 und WA 2 sind maximal nur eine Ferienwohnung pro Wohngebäude zulässig, jedoch nur, wenn im jeweiligen Wohngebäude mindestens eine weitere Wohnung errichtet ist, die nicht als Ferienwohnung genutzt wird. Mit dieser Vorgabe soll sichergestellt werden, dass der Gebietscharakter mit vorrangig dauerhafter Wohnnutzung gewahrt bleibt. Es soll damit zudem eindeutig ausgeschlossen werden, dass reine Ferienhäuser im Plangebiet errichtet werden können.



### **Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

#### **Versorgungsfläche, Zweckbestimmung „Strom“**

Gemäß der Planurkunde wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Strom“ festgesetzt, um eine gesicherte Stromversorgung im Plangebiet zu gewährleisten. Hierfür wird eine 5,0 m x 4,0 m große Versorgungsfläche im Bereich des nordöstlich geplanten Spielplatzes ausgewiesen.

### **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

#### **Entsorgungsfläche, Zweckbestimmung „Abfall“**

Entsprechend der Planurkunde wird eine Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abfall“ festgesetzt. Diese Fläche dient als Sammelplatz für Abfallbehälter der in der zentralen Stichstraße liegenden Grundstücke.

#### **Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Das von befestigten und unbefestigten privaten Grundstücksflächen abfließende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist zurückzuhalten. Hierfür sind Regenrückhaltevorrichtungen (bspw. Zisternen) so zu dimensionieren, dass je m<sup>2</sup> wasserundurchlässig befestigter Fläche 50 l Wasser zwischengespeichert werden können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Mit dieser Festsetzung soll einerseits sichergestellt werden, dass anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser nach Möglichkeit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird, andererseits sollen mögliche schädliche Auswirkungen, welche durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden können, minimiert und damit Gefahren vorgebeugt werden.

#### **Entsorgungsfläche, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“**

Gemäß der Planurkunde wird eine Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ in einem Teilgeltungsbereich festgesetzt. Durch die bauplanungsrechtliche Sicherung des zu erweiternden Regenrückhaltebeckens wird insgesamt die Erschließung bzw. die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswasser gesichert.

#### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Leitungsrechte werden entsprechend Planeintrag festgesetzt, um die Bestandsversorgungsleitungen auf Privatgrundstücken für Instandsetzungsarbeiten rechtlich abzusichern.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Da das Plangebiet unmittelbar an der L 232 liegt, sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens<sup>2</sup> folgende Aufgabenstellungen zu untersuchen gewesen:

- Straßenverkehrslärm im Plangebiet,
- Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen.

#### Verkehrslärm im Plangebiet

<sup>2</sup> Schalltechnisches Gutachten. Schalltechnisches Beratungsbüro GSB. 24.04.2020



*Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden sowohl tags als auch nachts in nahezu dem gesamten Plangebiet eingehalten. Tags betragen die Überschreitungen entlang der Landesstraße L 232 bis 8 dB, nachts bis 10 dB. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden im Wesentlichen in bebaubaren Bereichen des Plangebiets eingehalten.*

*Werden im Rahmen der Bauleitplanung schalltechnische Konflikte in einer noch abwägbareren Größe festgestellt, kann zugunsten anderer Belange eine Zurückstellung des Schallschutzes erfolgen. Auf die Anwendung dieses Abwägungsspielraums wird hier insofern zurückgegriffen, dass auf die Dimensionierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie die Errichtung von Lärmschutzwänden bzw. -wällen, verzichtet wird. Die Kosten, die für eine solche Lärmschutzanlage aufgewendet werden müsste, steht nicht im Verhältnis zu dem angestrebten Schutzziel. Dies ist auch darin begründet, dass die vom Gesetzgeber als Obergrenze des Zumutbaren genannten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.*

*Auch weitere Maßnahmen wie bspw. das Einhalten von Mindestabständen, die Grundrisorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume etc. sind im vorliegenden Fall aufgrund der ermittelten Geräuschbelastung aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, sogenannte passive Maßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile), empfohlen.*

*Die im Plangebiet maßgeblichen Außenlärmpegel liegen zwischen 55 dB(A) im Norden des Plangebiets und 67 dB(A) im Süden des Plangebiets, entsprechend ist ein gesamtes Bau-schall-Dämmmaß  $R'_{wges}$  der Außenbauteile von 25 bis 37 dB(A) erforderlich.*

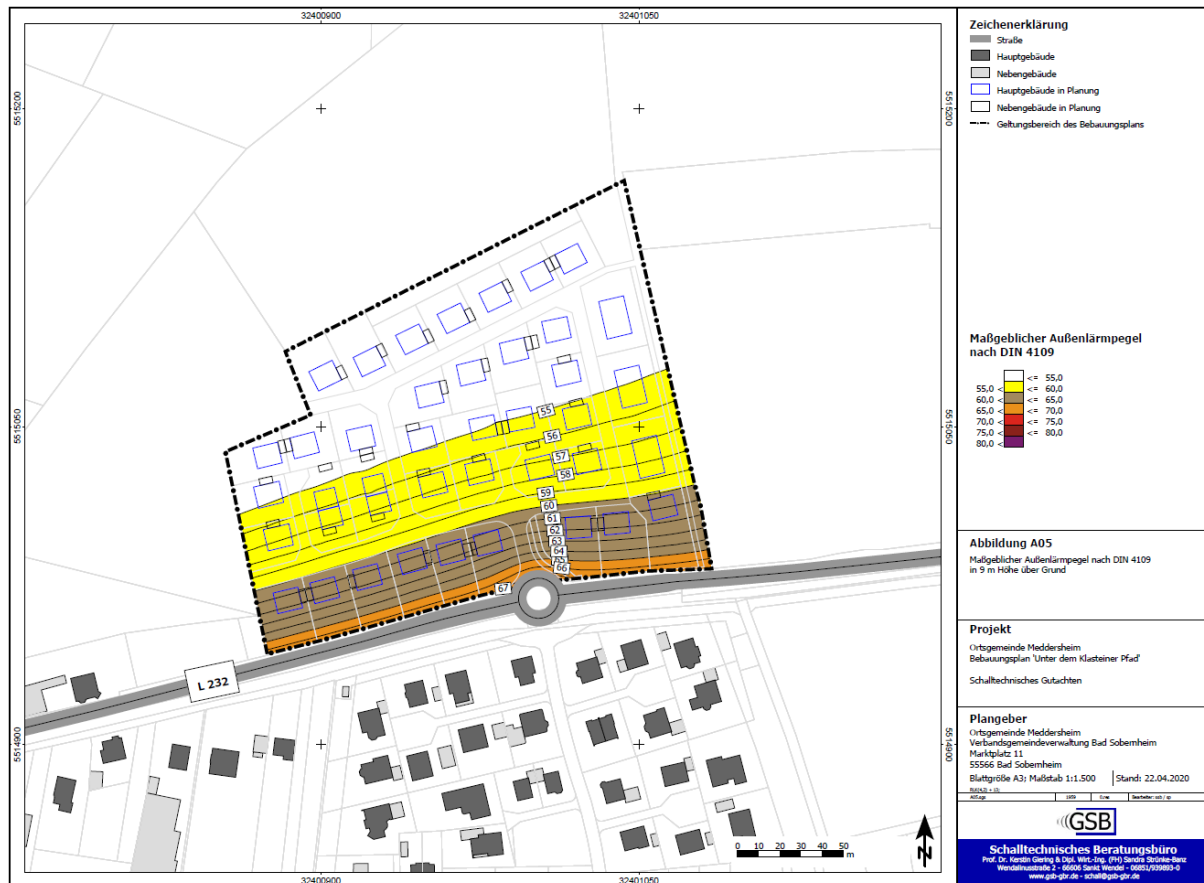
*Das Schallschutzkonzept ist im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.*

Folgende Festsetzung wurde durch die Gutachter formuliert und in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan (Themenkarte #, Abbildung A05 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungserfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.“*

*Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren 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.*

Die nachfolgende Abbildung stellt die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach Din 4109 dar. Diese werden in der Planurkunde planzeichnerisch festgesetzt.



Auszug aus dem Gutachten: maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109

### Zunahme des Verkehrslärms

Die planbedingte Zunahme aufgrund der Entwicklungsabsicht auf den bestehenden öffentlichen Straßen wird als zumutbar eingestuft; schalltechnische Konflikte sind nicht zu erwarten.

### Abwägung Aktiver Schallschutz

Durch das Gutachterbüro wurde zudem eine Variantenprüfung zur Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen vorgenommen<sup>3</sup>. Im Rahmen der Ratssitzung der Ortsgemeinde Meddersheim wurde am 25.06.2020 darüber beraten und entschieden, ob ein aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls entlang der L 232 errichtet werden soll, um die Überschreitung der Orientierungswerte zusätzlich zu reduzieren. Der Rat der Ortsgemeinde hat sich im Ergebnis gegen die Umsetzung einer aktiven Schallschutzmaßnahme entschieden.

Der Abwägungsspielraum besteht, da die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags) in den Bereichen auf den Grundstücksflächen, in denen Außenwohnbereiche am Gebäude errichtet werden dürfen, eingehalten werden. Wenn die Grenzwerte für ein Mischgebiet am Tage eingehalten werden, kann davon ausgegangen werden, dass noch gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97)).

<sup>3</sup> Stellungnahme Schallschutzmaßnahmen. Schalltechnisches Beratungsbüro GSB. 15.06.2020



Ein aktiver Schallschutz wie die Errichtung einer Lärmschutzwand wurde zusammenfassend aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Das neue Plangebiet würde eine weitere räumliche Zäsur neben der bereits bestehenden Landesstraße durch die Errichtung einer Lärmschutzwand erfahren. Eine städtebauliche Eingliederung des neuen Quartiers an den Siedlungskörper von Meddersheim würde dadurch erschwert. Die Errichtung eines Lärmschutzwalls hingegen würde sich zwar ortsbild- und landschaftsbildverträglicher einfügen, jedoch würde dem jeweiligen Grundstückseigentümer weitere nutzbare Gartenfläche entzogen werden. Dennoch bestünde auch hier eine Zäsur.

#### **Herstellung des Straßenkörpers**

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Rückenstützen/Böschungen entsprechend der Planurkunde sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden, damit die Erschließung im Plangebiet gesichert wird.

## **4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

In Anlehnung an die regionale Bebauung soll eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bautypologie unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltelemente entwickelt werden. Aufgrund vielfältiger Bauformen und unterschiedlicher gestalterischer Ansätze in der Ortsgemeinde wird jedoch nur ein grundsätzliches Maß an Regelungen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes getroffen.

#### **Dachformen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachform frei. Mit einer frei wählbaren Dachform soll modernen gestalterischen Ansprüchen entsprochen und den Bauherren ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum eingeräumt werden.

#### **Dacheindeckung**

Die Regelung der Farbtöne entspricht der Dachlandschaft von Meddersheim. Um das vorhandene Farbspektrum der Dachlandschaft der Ortsgemeinde auch im neuen Plangebiet fortzuführen, wird die Dacheindeckung analog zu RAL-Farben festgesetzt.

Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind daher rötliche, braune oder graue Farbtöne zulässig. Zulässig sind nur diejenigen Farbtöne, die analog zu den folgenden RAL-Farben sind:



Rot: 8002, 8004, 8023, 8029  
Braun: 7006, 8011, 8014, 8024, 8025, 8028  
Grau: 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7037, 7043, 8019, 8022

Es erfolgt eine Definition der zulässigen Farbtöne im Plangebiet über die RAL-Farbpalette, da die reine Benennung von Farbtönen allein nicht ausreichend präzisiert, welche Farbtöne für Dacheindeckungen im Plangebiet zulässig sind.

Zur Veranschaulichung der im Plangebiet zulässigen Farbtöne dient die nachfolgende Farbpalette entsprechend der festgesetzten RAL-Farben:



#### Darstellung festgesetzte RAL-Farben Classic

Es sind nur Materialien mit einer matten Farbgebung - entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels - zugelassen. Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen, bspw. glasierter Tonziegel, glänzender Betondachsteine oder glänzender Metalle ist unzulässig. Trapezbleche sind unzulässig.

Die übergeordneten Ziele des Ressourcenschutzes sollen nicht behindert werden. Dachbegrünungen, Fotovoltaik-/Solaranlagen und andere Maßnahmen, die die Ökobilanz des Gebäudes verbessern, sind daher zulässig.

#### Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Baugrundstücke sind zu mindestens 10 % ihrer Gesamtfläche mit standortgerechten, heimischen Bäumen oder Sträuchern zu begrünen. Als Beispiele für geeignete Gehölze ist unter III. 2.1 eine Liste zu finden.

Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o.ä.) sowie Folien ist nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden, weshalb die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich werden durch die anzupflanzende Vegetation den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation) entsprechende Flächen mit einem Anteil heimischer Gehölze geschaffen. Durch die Schaffung von gärtnerischen Anlagen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Siedlungskörpers aufgewertet.





#### **Zahl der notwendigen Stellplätze**

Mit der Festsetzung von insgesamt zwei Stellplätzen pro Wohneinheit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen und Konflikte durch Parksuchverkehr bzw. durch Anwohner- oder Besucher im Planungsumfeld vermieden.

#### **4.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.



## C) UMWELT- UND NATURSCHUTZ

### Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB

#### 1. Einleitung

##### 1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

In der Ortsgemeinde Meddersheim ist bedingt durch den anhaltenden Konjunkturboom ein ansteigender Bedarf an Wohnraum vorhanden. Um die Nachfrage nach örtlichem Wohnbauland weiterhin decken zu können, beabsichtigt die Ortsgemeinde Meddersheim die Ausweisung eines neuen, **ca. 3,7 ha** großen Wohngebiets am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde.

Das Plangebiet und die Ortsgemeinde liegen im unmittelbaren Einzugsbereich des Mittelzentrums Bad Sobernheim, welches zugleich Sitz der Verbandsgemeinde Nahe-Glan ist. Aufgrund ihres westlich gelegenen Gewerbeparks bietet die Stadt Bad Sobernheim zudem viele Arbeitsplätze, was insbesondere Meddersheim als Wohnstandort attraktiv erscheinen lässt. Dies wird durch die unmittelbare Lage im Einzugsbereich der Nahe bestärkt. Auch ist eine gute überörtliche Anbindung gegeben.

Ziel des Bebauungsplans ist, die planungsrechtliche Grundlage zur Schaffung von attraktivem Wohnraum herzustellen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung am nordöstlichen Siedlungsrand gewährleistet werden.

##### **Bestandssituation und Zielvorstellung**

Das Plangebiet wird fast vollständig von Ackerflächen eingenommen, im Bereich der L 232 kommen neben der Straßenverkehrsfläche außerdem die begrünten Straßenböschungen hinzu. Am südlichen Rand des Plangebiets erstreckt sich der überplante Bereich auf geringen Flächen über den Altenberger Bach.

Das ca. **3,7 ha** große Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Meddersheim auf leicht nach Norden hin zur Nahe abfallenden Ackerflächen. Das Gebiet wird nach Norden und Osten hin durch Wirtschaftswege begrenzt, nach Süden hin schließt sich erst die L 232, dann der mit zahlreichen Brücken überspannte Altenberger Bach und schließlich der Siedlungskörper von Meddersheim in schneller Abfolge an.

Das Plangebiet wird praktisch vollständig von Ackerflächen eingenommen, die bestehenden Wirtschaftswege sollen erhalten oder als extensiver Wiesenstreifen entwickelt werden. Im Rahmen des Anschlusses an die L 232 wird die Errichtung eines Kreisels geplant. Hierdurch muss auch die am südlichen Rand des Plangebiets befindliche Querung des Altenberger Baches ausgebaut werden. Entlang der Straßenböschungen erstreckt sich außerdem regelmäßiger Mahd unterliegendes Verkehrsgrün.

Die vorhandenen Lebensräume sind nur für ausgesprochene Kulturfolger geeignet und stark anthropogen geprägt. Der Altenberger Bach fließt als Graben mit geringer Wasserführung und weitgehend überwachsen Richtung Osten durch das Gebiet. Seine Böschungen unterliegen ebenso wie die Böschungen nördlich der L 232 häufiger Mahd. Es überwiegen Gräser und Stickstoffzeiger wie Brennesseln.



Überblick Plangebiet, unmaßstäblich

## 1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

### Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 Landes- bzw. Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, damit

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und –räume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.“

### Bundesbodenschutzgesetz

Gemäß § 1 BBSchG ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkung auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner



Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Im Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl auf ein für Wohngebiete typisches Maß von 0,4 begrenzt. Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, eine Abdeckung mit Folien und/oder Mineralstoffen (z.B. Kies, Schotter...) ist nicht zulässig. Hierdurch werden die Eingriffe in den Bodenhaushalt auf das notwendige Maß reduziert.

### **Baugesetzbuch**

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan entspricht den formulierten Zielsetzungen. Ziel der Planung ist die Schaffung von benötigten Bauflächen zur Errichtung von Wohngebäuden.

### **Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz**

Gemäß § 1a Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihr auch dem Nutzen des Einzelnen dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet wurde ein Konzept zur Regenwasserrückhaltung erarbeitet. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt sind entsprechend verträglich.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen sind die neu entstehenden Emissionen gebiets-typisch und von vergleichsweise geringer Intensität. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die L 232, ein hierzu erarbeitetes Schallgutachten beschreibt die Vereinbarkeit von Planung und Landesstraße.



## 2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte

### 2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe (RROP 2014). Darüber hinaus sind die Ziele der Teilfortschreibungen des LEP IV als sonstige Erfordernisse der Raumordnung anzusehen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Ortsgemeinde Meddersheim gehört zur Verbandsgemeinde Nahe-Glan und liegt im Kreis Bad Kreuznach. Für die Ortsgemeinde und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

#### Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008)

Im LEP IV werden für die Ortsgemeinde Meddersheim folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

- **Raumstrukturgliederung:** ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur,
- **Regionale Grünzüge:** landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz,
- **Landschaftstyp:** Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge,
- **Erholungs- und Erlebnisräume:** Nahetal,
- **Historische Kulturlandschaften:** unteres Nahetal,
- **Biotopverbund:** randlich Kernfläche / Kernzone,
- **Klima:** klimaökologischer Ausgleichsraum,
- **Landwirtschaft:** randlich landesweit bedeutsamer Raum für die Landwirtschaft,
- **Forstwirtschaft:** randlich Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten,
- **Erholung und Tourismus:** randlich landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus,
- **Leitbild Erneuerbare Energien:** landesweit bedeutsamer Raum mit hoher Globalstrahlung (Jahresmittelwerte / Zeitraum 1981 bis 2000):  
1040 bis 1060 kWh/m<sup>2</sup>.



### **Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhausen-Nahe“ (RROP 2014)**

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Rheinhausen-Nahe“ für die Ortsgemeinde Meddersheim dargestellt:

- **Leitbild Entwicklung:** Meddersheim liegt in einem Entwicklungsbe-  
reich mit ländlicher Raumstruktur,
- **Nahbereich:** Meddersheim gehört zum Nahbereich des  
Mittelzentrums Bad Sobernheim,
- **Regionale Grünzüge und Grünzä-  
suren:** Meddersheim liegt innerhalb eines Regiona-  
len Grünzugs,
- **Landesweit- und regionalbedeut-  
same Biotopverbundräume und  
Wildtierkorridore** Meddersheim grenzt an einen landesweiten  
Biotopverbund sowie eines sehr bedeutenden  
regionalen Biotopverbunds,
- **Hochwasserschutz** grenzt an einen überschwemmungsgefährde-  
ten Bereich,
- **Klimatisch bedeutsame Flächen** Meddersheim ist umgeben von siedlungskli-  
matisch bedeutsame Flächen nach DWD,
- **Radonpotenzial:** erhöhtes Radonpotenzial (40–100 kBq/ m<sup>3</sup>),
- **Landwirtschaftliche Nutzungsty-  
pen** randlich Ackerbau,
- **Historische Kulturlandschaften:** Kulturlandschaften (Stufe I-III),
- **Leitbild Erholung und Tourismus:** regional/landesweit bedeutsame Erholungs-  
und Erlebnisräume.

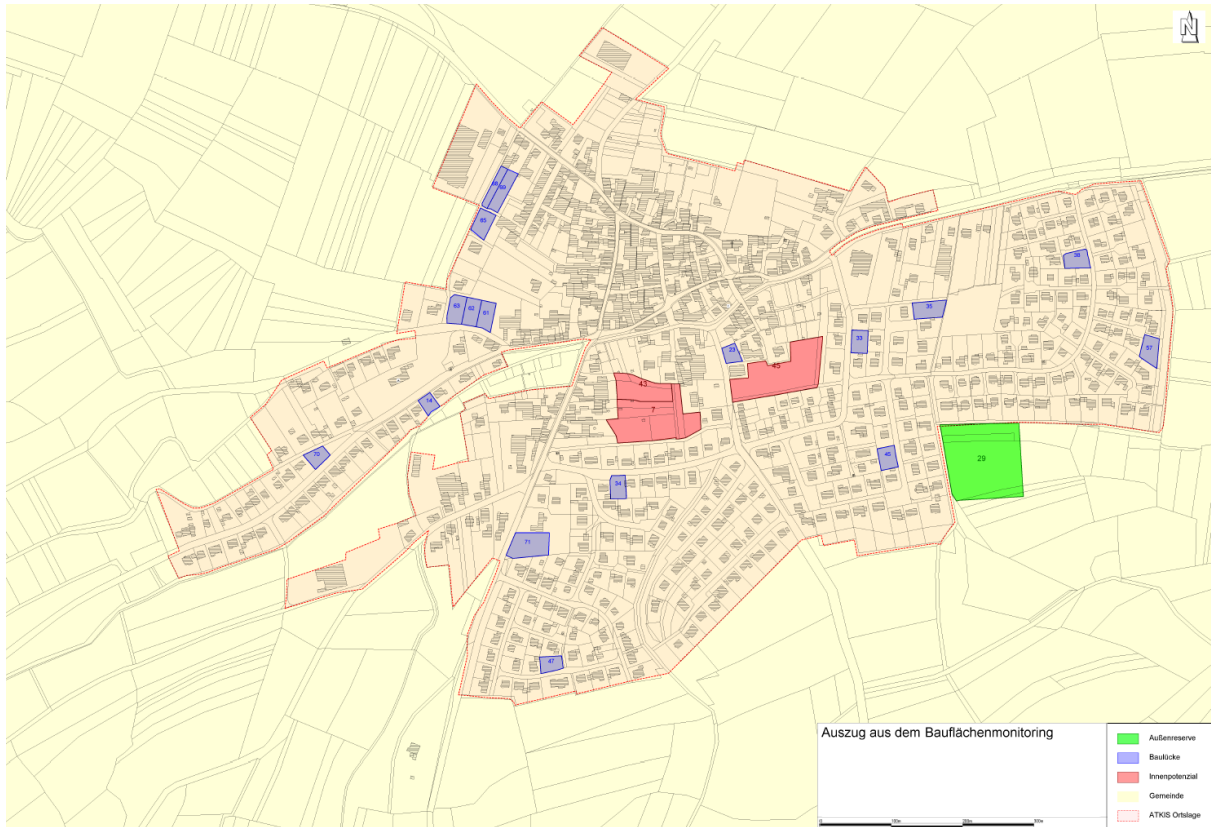
### **Vorrang Innen- vor Außenentwicklung**

Im Folgenden wird Bezug auf das Ziel Z 31 des LEP IV (2. Teilfortschreibung vom 21. Juli 2015) genommen:

*„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“*

Dieser Nachweis des Z 31 LEP IV wird daher nachstehend erbracht:

Es kann gemäß Raum + Monitor (s. nachstehende Abbildung) festgestellt werden, dass das Baugebiet „Im Wiesengrund“ bis auf zwei Baugrundstücke fast vollständig bebaut ist. Des Weiteren konnten innerhalb der Ortslage Meddersheim verteilt 15 weitere unbebaute und erschlossene Baugrundstücke identifiziert werden. Insgesamt sind gemäß Raum + Monitor somit 17 Bauplätze vorhanden. Die im Raum + Monitor dargestellten Innenpotenziale in Höhe von ca. 1,44 ha sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu einem Großteil als Grünfläche und zu einem kleineren Teil als Mischbaufläche dargestellt. Diese Flächen würden zusammen mit den theoretisch 17 verfügbaren Baugrundstücken nicht die hohe Nachfrage an Baugrundstücken in der Ortsgemeinde decken. Im städtebaulichen Entwurfskonzept zum Bebauungsplan „Unter dem Klasteiner Pfad“ sind insgesamt 40 Baugrundstücke vorgesehen.



**Auszug aus dem Bauflächenmonitoring, Raum + Monitor**

Der Hauptgrund für eine Nicht-Verfügbarkeit dieser Baugrundstücke und Flächen besteht allerdings darin, dass sich die Baugrundstücke und Innenpotenzialflächen im Privateigentum befinden. Eine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer besteht nicht. Somit wird es erforderlich, ein neues Wohnbaugebiet im Außenbereich zu erschließen, um die hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu können. Das Ziel Z 31 LEP IV wurde mit diesem Nachweis zusammenfassend berücksichtigt.

### **Fazit**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Klasteiner Pfad“ und damit verbunden die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

## **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)**

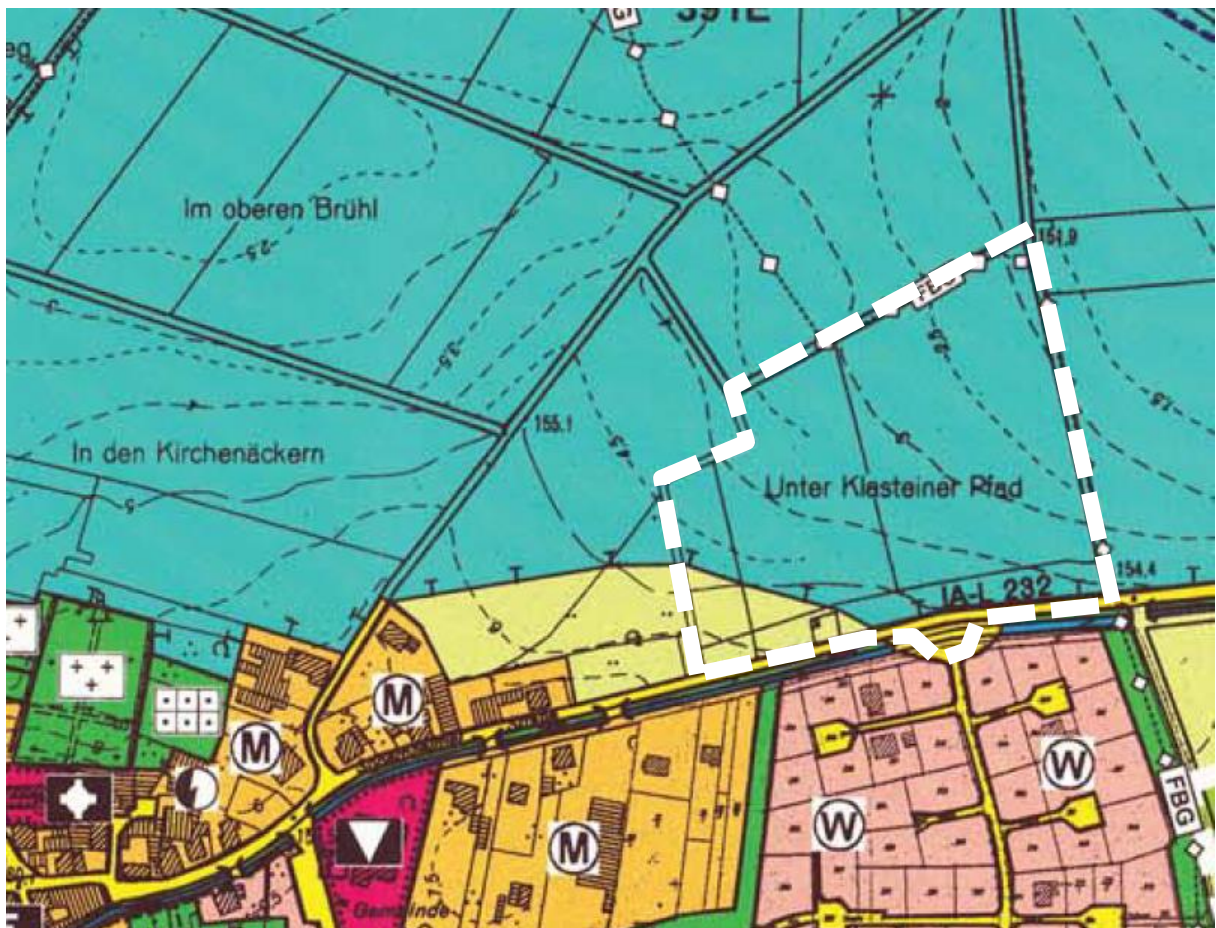
Für das Plangebiet sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim „Flächen für die Landwirtschaft“, „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit der Zuordnungsziffer nach Maßnahmenkatalog „391 E“ sowie eine Kraftstoffleitung der Fernleitungsbetriebsgesellschaft dargestellt. Die Leitung verläuft innerhalb des Plangebiets an der nördlichen und östlichen Grenze. Darüber hinaus wird im Flächennutzungsplan auch die Landesstraße L 232 als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.



Das Entwicklungsziel im Bereich des Plangebiets ist gemäß Landschaftsplan die Entwicklung von Feuchtwiesen und soll durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- Drainagestopp,
- Umwandlung von Acker in Grünland,
- gezielte Aushagerung und Extensivierung der Fläche.
- bei Flächenstilllegungen ist langfristig eine völlige Wiedervernässung anzustreben,
- im Einzelfall beinhaltet die Entwicklung von Feuchtbiotopen auch die Anlage von Amphibien- und Libellentümpeln,
- der Einsatz ertragssteigernder Mittel ist unzulässig.

Da eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets vorgesehen ist, entspricht die Planung somit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde im Juni 2020 eingeleitet.



Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Bad Sobernheim, Ausschnitt Meddersheim, Plangebiet weiß-gestrichelt dargestellt, unmaßstäblich

### 2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB.





## 2.4 Planung vernetzter Biotopsysteme (Landkreis Bad Kreuznach - Stand 2019)

Es bestehen für das Plangebiet keine Aussagen.

## 2.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb relevanter Schutzgebiete. Das Vogelschutzgebiet „Nahetal“ sowie das FFH-Gebiet „Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach“ befinden sich ca. 150 m nördlich des Plangebiets. Zielarten und –biotope kommen im intensiv genutzten Plangebiet nicht vor.

## 2.6 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Flächen des Biotopkatasters.

# 3. Grundlagenermittlung

## 3.1 Naturräumliche Gliederung und Lage

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft Saar-Nahe-Bergland im Landschaftsraum Sobernheimer Talweitung.

Die bis auf 340 m ü.NN ansteigenden gestuften Hänge bestehen aus einzelnen Riedeln, die durch asymmetrische Seitentäler aus älteren Terrassen der Nahe herausgeschnitten wurden. Mit Lösslehm bedeckte, flachere Hänge und breite Schwemmkegel führen zu den lehmigen, tieferen Terrassenebenen herab, in welche die feuchte, überschwemmungsgefährdete Flussaue eingebunden ist.

## 3.2 Tierwelt

Für das Plangebiet wurde eine faunistische Vorprüfung<sup>4</sup> durchgeführt, welche ein Vorkommen planungsrelevanter Arten mit Ausnahme der Feldlerche ausschließt. Es werden folgende Aussagen getroffen:

*„Das Plangebiet wird fast vollständig von Ackerflächen eingenommen. Die Böschungen und Wiesenwege im Plangebiet stellen für keine der planungsrelevanten Arten geeignete Lebensräume dar. Der Altenberger Bach ist in seiner Gewässerstrukturgüte durch eine Grabenführung beeinträchtigt und stark überwachsen, sodass das Gewässer für planungsrelevante Arten nicht als Lebensraum geeignet ist. Aufgrund der bestehen Vorbelastungen durch L232, Siedlungsnähe und intensive Bewirtschaftung der Flächen ist allgemein nicht mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen.“*

---

<sup>4</sup> Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stadt-Land-plus GmbH, Juli 2020



*Von den planungsrelevanten Arten können ausschließlich Feldlerchen in relevanter Art (Entfallen potenzieller Brutplätze, weniger im Gebiet, als vielmehr auf den, an dieses angrenzenden, Flächen) betroffen sein. Es werden daher Maßnahmen zum Ausgleich der potenziellen Verluste an Brutstätten erforderlich.“*

### 3.3 Biototypen (Bestand)

Das Plangebiet wird fast vollständig von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen. Randlich befinden sich Verkehrsgrünflächen entlang der Straßenböschungen der L 232 sowie des Altenberger Bachs. Die Pflanzengesellschaften sind – sofern vorhanden – artenarm. Der Altenberger Bach wird als Graben entlang der L 232 geführt und ist in seiner Strukturgüte stark anthropogen überprägt (Strukturgüte „sehr stark verändert“)<sup>5</sup>.



Überblick Biotope Plangebiet, unmaßstäblich

<sup>5</sup> <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> abgerufen am 23.07.2020



Überblick Biotop Plangebiet Regenrückhaltebecken, unmaßstäblich

Kürzel	Biotop
BA1	Feldgehölz aus einheimischen Baumarten
FM0	Bach
FS0	Regenrückhaltebecken (Fettwiese)
HA0	Acker
HCO	Rain, Straßenrand
HH7	Fließgewässerprofilböschung
VA0	Verkehrsstraße
VB1	Feldweg, befestigt
VB2	Feldweg, unbefestigt

Es wird außerdem eine Ergänzung eines bestehenden Rückhaltebeckens erfolgen, was von dichten Baumhecken umgeben als Erdbecken mit Wiesencharakter angelegt ist. Die Erweiterung soll auf den östlich angrenzenden Ackerflächen erfolgen.



Blick über das Plangebiet (Blick Richtung Nordwesten), Altenberger Bach auf der linken Seite erkennbar



Richtung Osten über das Plangebiet Richtung Bad Sobernheim, Siedlungskörper auf der rechten Seite erkennbar



### 3.4 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)<sup>6</sup>

Laut Aussage des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (LfUG) würde sich ohne menschliches Einwirken ein typischer Sternmieren-Stiefeleichen-Hainbuchenwald in vorwiegend sehr frischer Variante bilden. Der Standort wird den mäßig basenreichen Silikat-Feuchtstandorten der Tieflagen zugeordnet.

### 3.5 Fläche

Das Plangebiet wird überwiegend von unversiegelten, aber intensiv genutzten Flächen (Acker) eingenommen. Alle Bereiche des Plangebiets sind erheblich anthropogen beeinflusst.

### 3.6 Geologie und Boden<sup>7</sup>

Bodengroßlandschaft:	BGL der Auen und Niederterrassen. Vegen aus Auen-schluff und Auenlehm.
Archivböden:	nein
Bodengruppe:	keine Angaben
Bodenart:	Lehm/sandiger Lehm
Ackerzahl:	> 60 bis < = 80
Feldkapazität (durchwurzelbar):	keine Angabe
Radonpotenzial:	erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m <sup>3</sup> ) mit lokal hohem (> 100 kBq/m <sup>3</sup> ) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten
Rohstoffsicherung:	Nein

Die überwiegend aus Schluffen bestehenden Böden weisen eine relativ hohe Ackerzahl auf. Die Böden des Plangebiets sind anthropogen durch ackerbauliche Nutzung aber auch vergangene Bauarbeiten (Verlegung einer strategischer Treibstoffleitung) geprägt. Ein Bodengutachten<sup>8</sup> kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass die im Plangebiet vorkommenden Böden keiner relevanten Kontamination unterliegen. Der Boden ist außerdem nur bedingt tragfähig und muss für einen hinreichenden Lastenabtrag verbessert werden.

Es handelt sich um einen Standort mit einem geringen Wasserspeichungsvermögen und hohem Ertragspotenzial. Auf den weitgehend ebenen Bereichen ist von einer sehr geringen Erosionsgefährdung auszugehen.

Die Bedeutung der Böden für den Naturhaushalt wird als gering eingeschätzt. Es handelt sich um regional weit verbreitete Bodentypen. Typische Bodenfunktionen wie Wurzelraum für Pflanzen, Lebensraum für Tiere und Versickerung von Wasser werden nur durch partielle Versiegelungen und Bodenverdichtungen entlang der Wirtschaftswege sowie eine flächige Bewirtschaftung als Acker beeinträchtigt. Der Standort weist dabei keine besonderen Qualitäten (z.B. Archivböden) auf.

<sup>6</sup> [http://www.geoportal.rlp.de/mapbender/php/mod\\_showMetadata.php?resource=layer&id=38954&languageCode=de](http://www.geoportal.rlp.de/mapbender/php/mod_showMetadata.php?resource=layer&id=38954&languageCode=de), aufgerufen am 04.12.2020

<sup>7</sup> [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=9](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9) Geoexplorer Boden Rheinland-Pfalz vom 04.12.2020

<sup>8</sup> Geo-/ umwelttechnischer Bericht (Voruntersuchung) Nr. 5233-19 – Erschließungsarbeiten Neubaugebiet „Unter dem Klasteiner Pfad“ – Institut Baucontrol 55411 Bingen/ Rhein, 19.12.2019

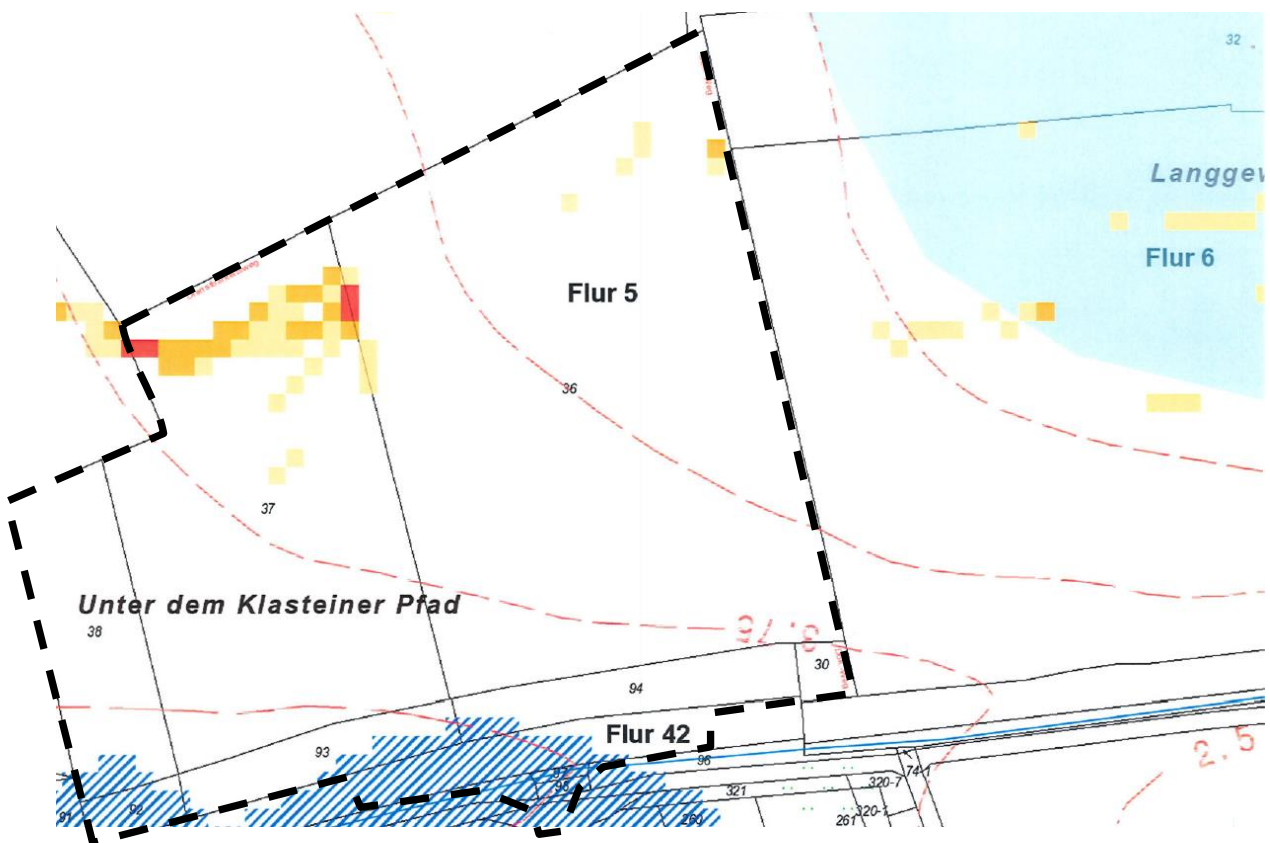


### 3.7 Wasserhaushalt<sup>9</sup>

- außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten,
- Grundwasserlandschaften: Rotliegend-Sedimente,
- Grundwasserneubildung: Gering (69 mm/a),
- Grundwasserüberdeckung: Günstig.

Das Plangebiet weist eine nur geringe Grundwasserneubildung auf. Südlich fließt der Altenberger Bach (Strukturgröße „sehr stark verändert“) in östlicher Richtung entlang der Grenze des Plangebiets, welches sich vollständig außerhalb von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten befindet. Die „Nahe“, ein Gewässer 1. Ordnung, fließt ca. 450 m nördlich des Plangebiets.

*„Der Süden des Plangebiets tangiert gemäß der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ im Süden den besonders gefährdeten Überflutungsbereich des Altenberger Baches. Des Weiteren sind im nordöstlichen Plangebiet sog. Entstehungsgebiete dargestellt.“<sup>10</sup>*



Darstellung zum Überflutungsbereich Altenberger Bach (Süden, blau) und Entstehungsgebieten (orange-rot, Norden) mit Abgrenzung des Plangebiets

<sup>9</sup> <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, aufgerufen am 04.12.2020

<sup>10</sup> Stellungnahme der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom 26.09.2019



Für die Gemeinde besteht ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept<sup>11</sup> mit folgenden Aussagen zum Plangebiet:

*„Das geplante Neubaugebiet liegt nicht in einer Abflussbahn und auch nicht im Risikogebiet der Nahe (lt. Hochwassergefahrenkarten). Bei der Planung sind evtl. Ausuferungen des Altenberger Baches zu beachten und mögliche hochstehende Grundwasserstände.*

*Die betroffenen Anlieger müssen über ihre Gefahrensituation aufgeklärt werden, damit diese Maßnahmen zum Eigenschutz (Eigenvorsorge wie [20]) vornehmen können.“*

### 3.8 Klima und Luft<sup>12</sup>

Jahresniederschlag: 500 - 650 mm  
Tagesmitteltemperatur: 10 – 12,5°C

Das Plangebiet wird fast vollständig von ackerbaulich genutzten Flächen eingenommen, welche nur bei bestehendem Aufwuchs klimameliorativ wirken können. Da das Gelände nach Norden hin abfällt, sind entsprechende Effekte für den Siedlungsbereich nicht relevant.

Das Plangebiet weist Vorbelastungen durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Emissionen, ausgehend von der L 232 auf.

### 3.9 Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturparken im Tal der Nahe. Es verlaufen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets Feldwege, welche dem Landschaftserleben dienen können, dabei ist der Blick nach Osten hin durch die dort sichtbaren Industrieanlagen vorbelastet, nach Westen hin jedoch relativ frei.

### 3.10 Biodiversität

Weite Teile des Plangebiets werden von Ackerflächen und erst seit kurzem als solche existierenden Ackerbrachen eingenommen, welche eine eher unterdurchschnittliche Biodiversität aufweisen.

### 3.11 Mensch, menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter

Durch das südliche Plangebiet verläuft die L 232 als wichtige Verkehrsader von Meddersheim in Richtung Bad-Sobernheim. Die Ackerflächen dienen der menschlichen Ernährung. Die am nördlichen und östlichen Rand verlaufenden Wiesenwege können der Naherholung dienen. Ausgesprochene Wanderwege verlaufen nicht durch das Plangebiet. Die von der L 232 ausgehenden Emissionen sind als Vorbelastungen zu werten.

<sup>11</sup> Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzepte ehem. Verbandsgemeinde Bad Sobernheim, Tiefbautechnisches Büro Barth, 55595 Wallhausen, icon Ing.-Büro H. Webler, 55130 Mainz, Stand 04.08.2021

<sup>12</sup> <http://www.kwis-rlp.de/> vom 04.12.2020 (Klimadaten 1988-2017)



### **Kultur- und Sachgüter**

Eine geomagnetische Prospektion<sup>13</sup> ergab keine Hinweise auf das Vorkommen relevanter Kultur- und Sachgüter im Plangebiet.

### **Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Im Plangebiet besteht bislang keine relevante Bebauung, es sind entsprechend keine Vorkehrungen hierzu vorhanden oder erforderlich.

### **Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung**

Das Plangebiet besitzt nach aktuellem Kenntnisstand keine Relevanz zur Gewinnung von Energie oder deren Nutzung, Feldfrüchte können jedoch prinzipiell zur Biogasgewinnung genutzt werden.

### **Immissionsgrenzwerte**

Es bestehen keine Hinweise auf die dauerhafte Überschreitung von Immissionsgrenzwerten und sogenannten „Critical Loads“.

## **3.12 Natürliches Wirkungsgefüge/Vorbelastungen im Plangebiet**

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung, mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Fläche, biologische Vielfalt, Pflanzen- und Tierwelt, ist durch die anthropogene Nutzung stark beeinflusst (Ackerbau, Nutzung als Straße, sehr stark veränderte Gewässermorphologie des Altenberger Baches). Es ist daher von hohen Vorbelastungen auszugehen.

## **4. Landespflegerische Zielvorstellungen**

### Grundwasser- und Bodenschutz

- Schutz des Grundwassers und des Bodens vor Stoffeinträgen;
- Extensivierung der Bewirtschaftung zur Sicherung von Böden und Grundwasser im Plangebiet;
- Sicherung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des Oberflächenwassers;

### Arten- und Biotopschutz

- extensivierte Bewirtschaftung von Ackerflächen;

### Landschaftsbild/Erholung

- Entwicklung von Dauergrünland;
- Eingrünung des Plangebiets zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild\*;

\* Zielvorstellung bei Realisierung des Vorhabens

---

<sup>13</sup> Abschlussbericht zur geomagnetischen Prospektion Meddersheim Flur 5 „Unter dem Klasteiner Pfad – Archäologische Dokumentation Patrick Mertl, 55122 Mainz





## 5. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin ackerbaulicher Nutzung unterliegen.

## 6. Umweltauswirkungen

Die geplanten Maßnahmen und vorgezeichneten Nutzungen werden unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild mit sich bringen:

### 6.1 Pflanzen, Tiere

**Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Beseitigung von Äckern;
- irreversible Beseitigung von Lebensräumen für Bodenlebewesen, Kleinsäuger, Vögel, Fledermäuse, Insekten, etc.;
- Störung der Tierwelt durch Lärm, Abgase und Erschütterungen während der Bautätigkeit.

**Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Störungseffekte ausgehend von der zukünftigen Wohnnutzung in Form von Licht, Schall und Bewegung.

Von der Planung sind im Plangebiet verschiedene Biotop betroffen. Dabei handelt es sich überwiegend um Ackerflächen mit einem eher geringen Biotopwert. Für die verloren gehenden Biotop sind Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Diese erfolgen im Zusammenspiel mit den Maßnahmen für das Schutzgut Boden und den faunistischen Ausgleich. **Zum Bau einer verbindenden Rohrleitung (Regenrückhaltebecken) ist außerdem die Entnahme einzelner Bäume und Sträucher erforderlich, es erfolgt entsprechend ein geringfügiger Eingriff in die dort bestehende Baumhecke. Es werden entsprechend dem Bestand Maßnahmen für das neue Regenrückhaltebecken festgesetzt.**

Durch den Verlust von Lebensräumen kommt es zu einer Verdrängung von (kulturfolgenden) Arten. Die Schaffung von Ausweichhabitaten der Feldlerche in Form von Ausgleichsmaßnahmen (Lerchenfenster) wird erforderlich.

Bei Umsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen ist die Planung verträglich.

### 6.2 Fläche

Die geplante Nutzung als Wohngebiet wird zu einer Beanspruchung großer Flächen des Plangebiets führen.



### 6.3 Boden

#### **Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Gefahr der Bodenverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit;
- Beseitigung gewachsener Bodenprofile durch ein Entfernen des Oberbodens des Geländes;
- nachteilige Veränderung überwiegend intakter Bodeneigenschaften;
- Bodenaustausch- bzw. Einbau von Fremdmaterial im Bereich von Erschließung und Bauflächen;
- weiterführende Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Befahrung, etc.

#### **Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- keine absehbaren Beeinträchtigungen.

Grundsätzlich handelt es sich beim Boden um ein endliches, nicht vermehrbares Gut mit vielfältigen Funktionen für den Natur- und Landschaftshaushalt (Substrat, Lebensraum, Wasserspeicher- und regulator, Schadstofffilter und -puffer, Archiv). Die Planung sieht die Ausweisung von Wohngebietsflächen und die Errichtung von Erschließungsstraßen und –wegen vor. Hierdurch wird es zu einer erheblichen Versiegelung kommen, welche auf weiten Flächen des Plangebiets die Bodenfunktionen stark einschränken oder zu einem vollständigen Verlust dieser führen wird.

Durch Festsetzungen zur inneren Durchgrünung über die verpflichtende Pflanzung von Bäumen, die Verwendung versickerungsfähiger Materialien sowie der Beschränkung flächiger Bodenabdeckungen mit Folien oder Schüttgütern („Steingärten“) werden die Eingriffe im Bereich des Plangebiets dabei soweit möglich reduziert. Trotzdem ergibt sich ein erheblicher Eingriff in die Bodenfunktionen, sodass ein externer Ausgleich erforderlich wird.

### 6.4 Wasser

#### **Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit;
- Störung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung von Flächen.

#### **Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Erhöhung des Wasserabflusses.

Die wenigen bestehenden Versiegelungen innerhalb des Plangebiets beschränken sich auf Wegeflächen des östlich im Plangebiet liegenden Wirtschaftsweges. Durch die Nutzung des Plangebiets als Wohnbauflächen wird eine erhebliche Mehrversiegelung mit stark erhöhtem Wasserabfluss erfolgen, und damit verbunden kommt es zu einer verminderten Versickerungsleistung im Plangebiet. Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt in den Altenberger Bach weit östlich des Plangebiets eingeleitet. Es kommt außerdem auf mehreren Metern des Altenberger Bachs zu einer zusätzlichen Überbauung durch einen Verkehrskreislauf und Brückenstrukturen.



Es wird überdies festgesetzt, dass je Grundstück und Quadratmeter versiegelter Fläche ein Rückhaltevolumen von 50 l vorzuhalten ist. Hierdurch wird eine weitere Entlastung des Entwässerungssystems gewährleistet, Einleitungen in den Altenberger Bach entsprechend minimiert bzw. über einen längeren Zeitraum gestreckt.

Der Überflutungsbereich des Altenberger Bachs befindet sich außerhalb von Baufenstern, eine Gefährdung von Hauptgebäuden durch Oberflächenwasser ist entsprechend nicht zu erwarten. Die als Hochwasserentstehungsgebiete klassifizierten Bereiche beschränken sich auf geringfügige Flächen im Norden des Plangebiets. Mit den Regelungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung ist insgesamt mit einem geringeren Hochwasserrisiko, ausgehend vom Plangebiet, zu rechnen, da mit der privaten Rückhaltung, zusammen mit der öffentlichen Rückhaltung, große Rückhaltevolumen und damit verzögerte Einleitungen in den Vorfluter Altenberger Bach erreicht werden.

Das bestehende Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept sieht außerdem die Aufklärung der betroffenen Anlieger über die potenzielle Gefahrensituation vor. Es ist außerdem mit potenziell hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen (vgl. 3.7).

## 6.5 Klima und Luft

### **Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte;
- negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von klimaausgleichend wirkenden Offenlandflächen, Verlust ihrer luftfilternden Wirkung, Verstärkung der Aufheizungseffekte der Luft über den versiegelten Flächen).

### **Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Abgas-, Lärm-, Licht- und Geruchsemission durch ausgehend vom neu etablierten Wohngebiet.

Durch die Planung wird sich das Plangebiet voraussichtlich stärker aufheizen als bisher, jedoch ist aufgrund des nach Norden vom Siedlungskörper weg abfallenden Geländes keine Auswirkung auf diesen zu erwarten.

Durch menschliche Ansiedlungen kommt es zu einem zusätzlichen Ausstoß von Abgasen aus Verkehr und Heizungen. Dieser ist gebietstypisch und insgesamt von keiner erheblichen Relevanz.

## 6.6 Landschaftsbild, Erholung (Schutzgebiete)

### **Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Bautätigkeit.

### **Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine Erweiterung des Siedlungskörpers.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Die Darstellung von Wohnbauflächen im direkten Anschluss an vergleichbare bestehende Flächen wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.



## 6.7 Biologische Vielfalt

### Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Verlust von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen sind insgesamt als eher geringwertig zu beschreiben. Hausgärten können eine höhere Artenvielfalt aufweisen als intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Hierzu besteht eine Festsetzung, die ein flächiges Abdecken von Gartenflächen mit Schotter o.ä. ausschließt. Insgesamt ist damit von keiner relevanten Auswirkung auf die biologische Vielfalt, ggfs. sogar zu einer Verbesserung auszugehen.

## 6.8 Mensch und menschliche Gesundheit

### Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte;
- Erschütterungen durch die Bautätigkeit.

### Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Schaffung von in Buchholz dringend benötigtem Wohnraum.

Durch die Ausweisung des Plangebiets gehen Flächen zur Nahrungsproduktion verloren. Die bestehenden Wirtschaftswege verbleiben oder werden als extensive Wiesenstreifen angelegt, sodass keine relevanten Auswirkungen auf die Erholungsnutzung bestehen werden. Ein Schallgutachten<sup>14</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass die Schaffung von Wohnraum entlang der L 232 unter Einhaltung geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen verträglich ist. Diese werden in den Textfestsetzungen dargelegt.

Mit der Schaffung von Wohnraum wird die mittel- bis langfristige Entwicklung von Meddersheim gesichert. Gleichzeitig gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren, Es ist entsprechend insgesamt nicht mit erheblichen negativen Folgen auf den Menschen oder die menschliche Gesundheit zu rechnen.

## 6.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

---

<sup>14</sup> Bebauungsplan „Unter dem Klasteiner Pfad“ – Schalltechnisches Gutachten, GSB schalltechnisches Beratungsbüro, 66606 Sankt Wendel, 24.04.2020 und zugehörige Stellungnahme Schallschutzmaßnahmen, 15.06.2020



Schutzgut/Wirkungen	Beschreibung der Wechselwirkungen
Tiere und Pflanzen: Beseitigung	<p><b>Boden:</b> Verarmung der Bodenfauna, Funktionsverlust als Substrat, Verlust der Vegetationsdecke als Schadstoffdepot bei der Versickerung</p> <p><b>Klima:</b> Verlust von CO<sub>2</sub> bindenden Strukturen</p> <p><b>Landschaftsbild/Erholung:</b> Verlust von Elementen des Landschaftsbilds</p> <p><b>Mensch:</b> in geringem Maße Verlust von Elementen des Lebensumfelds bzw. von Objekten zur Naturerfahrung</p>
Boden: Versiegelung, Schadstoffeinträge	<p><b>Tiere und Pflanzen:</b> Verlust von Lebensraum, Substratverlust</p> <p><b>Wasser:</b> Verlust der Wasserrückhaltefunktion und Gefahr der Verlagerung von Schadstoffen ins Grundwasser</p> <p><b>Klima:</b> Verlust eines Temperatur- und Feuchteausgleichend wirkenden Stoffes</p> <p><b>Landschaftsbild/Erholung:</b> Verlust eines landschaftstypischen Elements</p> <p><b>Mensch:</b> Substratverlust, Gefahr der Aufnahme von Schadstoffen über Nahrungspflanzen oder direkten Kontakt</p>
Wasser: Verschmutzungsgefahr, Verringerung der Grundwasserneubildung, Beeinflussung des Grundwasserspiegels	<p><b>Boden:</b> Veränderungen des Bodenwasserhaushalts, Gefahr der Verschmutzung</p> <p><b>Tiere und Pflanzen:</b> Schadstoffdeposition, Veränderung der Standortbedingungen</p> <p><b>Klima:</b> Auswirkungen auf mikro- und lokalklimatischer Ebene</p> <p><b>Landschaftsbild/Erholung:</b> Veränderung des Landschaftsbilds durch geänderte Grundwasserverhältnisse</p> <p><b>Mensch:</b> Gefahr von Trinkwasserverschmutzung</p>
Klima: Veränderung der mikro- und lokalklimatischen Verhältnisse	<p><b>Boden:</b> lokale Veränderungen des Bodenwasserregimes, Verstärkung der Erosion durch geänderte Abflussbedingungen</p> <p><b>Tiere und Pflanzen:</b> Verschiebungen im Artengefüge/Konkurrenz durch Verdrängung und Anpassung an veränderte Bedingungen</p> <p><b>Landschaftsbild/Erholung:</b> keine spürbaren Wechselwirkungen</p> <p><b>Wasser:</b> Änderung von Abfluss und Grundwasserneubildungsverhältnissen</p> <p><b>Mensch:</b> stärkere Belastung durch höhere Klimareize</p>
Landschaftsbild/Erholung: Störung/Beeinträchtigung	<p><b>Boden:</b> keine spürbaren Wechselwirkungen</p> <p><b>Tiere und Pflanzen:</b> Keine spürbaren Wechselwirkungen</p> <p><b>Klima:</b> keine spürbaren Wechselwirkungen</p> <p><b>Wasser:</b> Keine spürbaren Wechselwirkungen</p> <p><b>Mensch:</b> Beeinträchtigung von Erholungswirkung und Regeneration</p>
Mensch: menschliches Wirken	<p><b>Boden:</b> Versiegelung, Verschmutzung, Funktionsverluste</p> <p><b>Tiere und Pflanzen:</b> Regulation, Veränderung von Flora und Fauna</p> <p><b>Klima:</b> klimatische Veränderungen</p> <p><b>Landschaftsbild:</b> Veränderungen des Landschaftsbilds,</p> <p><b>Wasser:</b> Verschmutzung, Entnahme, Nutzung</p>



## **7. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)**

### **7.1 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Die Schaffung eines Wohngebietes führt zu der Inanspruchnahme offener Landschaft. Damit einher gehen verschiedenste Störeffekte durch menschliche Aktivitäten in Form von Abgasen durch Heizungen und Fahrzeuge, Geräusche, Bewegungsunruhe und Lichtemissionen, welche die nähere Umgebung des Plangebietes beeinflussen werden. Dies führt zu einer Verdrängung störungsempfindlicher Arten wie der Feldlerche, für die entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf Bereiche mit Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegte Immissionsgrenzwerte.

### **7.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Erschließung zu sichern, eine den gängigen Normen und Vorschriften entsprechende Ver- und Entsorgung des Gebiets wird gewährleistet. Besondere Vorkehrungen zur Emissionsvermeidung sind für Wohngebiete nicht erforderlich.

Die erzeugten Abfälle entsprechen voraussichtlich den für ein Wohngebiet typischen Arten und Mengen.

### **7.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

In Wohngebieten kann es zu Bränden kommen. Die hiermit verbundenen Risiken entsprechen dem allgemeinen Lebensrisiko. Es sind entsprechend keine besonderen Risiken für das kulturelle Erbe zu erwarten.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Wohngebietsfläche bestehen keine nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes relevanten Gefährdungen durch Störfälle oder Havarien mit relevanten Umweltauswirkungen.

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

### **7.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

In Meddersheim befinden sich keine weiteren Bebauungspläne zur Schaffung von Wohngebieten in der Aufstellung. Eine kumulative Wirkung mit anderen Projekten besteht entsprechend nicht. Besondere Umweltprobleme bestehen nicht.



## 7.5 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Planung dient der Ausweisung eines Wohngebietes zur Schaffung von Wohnraum. Relevante Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels ist aufgrund der relativen Flachlandebene fern von Gewässern nicht zu erwarten.

## 7.6 Auswirkungen auf Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung

Das Plangebiet besitzt weiterhin keine Relevanz zur Gewinnung von Energie, der Verbrauch beschränkt sich auf das für Wohngebiete notwendige Maß. Es werden keine besonderen Vorkehrungen über die geltenden Standards hinaus getroffen, um Energie einzusparen.

## 7.7 Auswirkungen auf die Darstellungen übergeordneter Planungen

Im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung werden an anderen Standorten (Seesbach, Meddersheim) Wohnbauflächendarstellungen in gleichem Maße wie die Neudarstellungen im Rahmen dieses Projektes zurückgenommen.

## 8. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Zur Aufnahme der Bestandsbiotope wurden Begehungen Ende Februar 2019 sowie Mitte November 2019 durchgeführt. Die folgende Bilanzierung rechnet die Flächen der verschiedenen Biotoptypen und den zukünftig zu erwartenden Biotopflächen im Plangebiet gegeneinander auf und weist ihnen entsprechend ihrer Qualität eine Gewichtung zu. Die Gewichtung wird dabei anhand der Bundeskompensationsverordnung vorgenommen.

Es ergibt sich ein entsprechender Ausgleichsbedarf von **46.462**. Ein entsprechender Ausgleich wird durch einen Zugriff auf das Ökokonto der Gemeinde Meddersheim geleistet:

Gemarkung Meddersheim  
 Flur 8, Flurstück 54  
 Flur 10, Flurstück 63/1  
 Flur 20, Flurstücke 48, 49

Ausgleichsmaßnahmen Ökokonto		A[m <sup>2</sup> ] vorher	A[m <sup>2</sup> ] nachher	Wert	Diff. [m <sup>2</sup> ] gewichtet
EA0	Fettwiese	3.600	0	8	-28.800
AJ0	Fichtenwald	4.500	0	9	-40.500
AA0	Buchenwald	0	2.500	15	37.500
AC1	Erlenmischwald mit einheimischen Laubbaumarten	0	2.000	15	30.000
HK2	Streuobstwiese, sons. Artensch.	0	3.300	19	68.400
<b>Summe</b>		<b>8.100</b>	<b>8.100</b>		<b>66.600</b>



Es ist aus den Maßnahmen der Ausgleichsbedarf von **46.462** abzuziehen. Die verbleibenden Punkte verbleiben auf dem Ökokonto.





**Bestand**

Kürzel	Biotop	A[m <sup>2</sup> ] <sub>vorher</sub>	A[m <sup>2</sup> ] <sub>nachher</sub>	Wert	Diff. [m <sup>2</sup> ] <sub>gewichtet</sub>
BA1	Feldgehölz aus einheimischen Baumarten	1120	1507	14	5.418
EA0	Fettwiese	0	1.088	15	16.320
FM0	Bach	8	0	8	-64
FS0	Regenrückhaltebecken (Fettwiese)	936	2254	15	19.770
HA0	Acker	31625	0	6	-189.750
HC0	Rain, Straßenrand	519	788	7	1.883
HH7	Fließgewässerprofilböschung	30	0	7	-210
HJ1	Garten (Allg. Wohngebiet)	0	14.419	7	100.930
HN0	Gebäude (Allg. Wohngebiet)	0	9.612	0	0
HM3	Strukturarme Grünanlage	0	597	8	4.776
VA0	Verkehrsstraße	1.314	5.280	0	0
VB1	Feldweg, befestigt	669	747	3	234
VB2	Feldweg, unbefestigt	641	0	9	-5.769
VB5	Fuß- und Radweg	0	570	0	0
<b>Summe</b>		<b>36.862</b>	<b>36.862</b>		<b>-46.462</b>



## 9. Landesplanerische Maßnahmen

### Gebietsexterne Maßnahmen

Durch die Planung können potenzielle Brutplätze der Feldlerche im, aber primär um das Plangebiet herum durch das Einbringen vertikaler, vergrämender Elemente in Form von Gebäuden in die bisher vollkommen offene Landschaft um das Plangebiet betroffen sein. Zwar ist allgemein mit der Möglichkeit des Ausweichens der Art zu rechnen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sowie zum Ausgleich des Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für bodenbrütende Vogelarten ist die ortsnahe Anlage von **zwei** sog. „Feldlerchenfenstern“ (Gemarkung Meddersheim, Flur 23, Flurstück 91/5 (Teilfläche)) erforderlich.

Dies sind ca. 20 m<sup>2</sup> große vegetationsarme Kleinflächen vorzugsweise in Getreidefeldern, die es der Feldlerche ermöglichen, im Bestand zu landen, Nahrung zu suchen und im angrenzenden Feld ihr Nest zu bauen.

Die „Fehlstellen“ in landwirtschaftlichen Nutzflächen werden während der Ansaat durch Anheben der Saatmaschine oder nachträglich durch mechanisches Freistellen wie Grubbern oder Fräsen angelegt. Auf einen ausreichenden Abstand zu vertikalen Strukturen, wie beispielsweise Waldränder, Baumgruppen oder Gebäude ist zu achten. Aus gutachterlicher Sicht wird ein Mindestabstand von 100 m gegenüber Baumgruppen empfohlen.

Ein Umbruch der Lerchenfenster im Rahmen der landwirtschaftlichen Praxis (bspw. mittels Pflug) und zur dauerhaften Freihaltung der Ackerflächen von aufkommenden Gehölzen ist im Spätherbst/Winter möglich.

Die dargestellte Ausgleichsmaßnahme ist vor dem Beginn von baulichen Maßnahmen auf den bisherigen Ackerflächen umsetzen, um eine zeitliche Kontinuität verfügbarer Brutplätze gewährleisten zu können.

### Landschaftspflegerische Maßnahmen

Zur ökologisch verträglicheren Gestaltung des Plangebiets wird außerdem der Bereich einer strategischen Treibstoffleitung am nördlichen Rand des Plangebiets als extensiv zu bewirtschaftender Wiesenstreifen entwickelt (**A1**). Hierzu ist eine jährliche Mahd vorzusehen, sowie das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auszuschließen. Langfristig kann hierdurch ein artenreicherer Randstreifen zwischen Plangebiet und ackerbaulich genutzter Flächen entstehen, welcher als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dient.

Darüber hinaus sollen an mehreren Stellen im Plangebiet Bäume und Sträucher aus heimischen Arten gepflanzt und langfristig unterhalten werden (**A2**). Dabei werden nahe der strategischen Treibstoffleitung nur kleinere Bäume in Sorten zugelassen.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen bzw. die bereits existierenden Gehölze zu erhalten und zu entwickeln. Der Rest der Fläche ist als extensiv genutzte Wiese anzulegen (**A3**). Hierdurch werden bisher intensiv genutzte Ackerflächen im Bereich des Regenrückhaltebeckens erheblich für die Tier- und Pflanzenwelt aufgewertet.



### **Regenwasserbewirtschaftung und Bodenschutz**

Auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind Versiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Weiterhin anfallendes Regenwasser wird in ein bestehendes **und zu ergänzendes** Regenrückhaltebecken (Erdbauweise) eingeleitet und dort versickert oder gedrosselt in den Altenberger Bach weit östlich des Plangebiets eingeleitet. Hiermit werden die Auswirkungen des gesteigerten Regenwasserabflusses minimiert.

### **Allgemeine Schutzmaßnahmen**

#### **Schutz des Oberbodens:**

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Diesbezüglich wird auf die Vorschriften der DIN 18915<sup>15</sup> Abschnitt 6.3 „Bodenabtrag und -lagerung“, verwiesen.

Der Abtrag und die Lagerung der obersten belebten Bodenschicht müssen gesondert von anderen Bodenbewegungen erfolgen. Bodenmieten sind außerhalb des Baufeldes anzulegen, dürfen nicht befahren werden und müssen bei längerer Lagerung (über drei Monate) mit einer Zwischenbegrünung (z.B. Leguminosen, vgl. DIN 18917<sup>16</sup>) angesät werden. Der Oberboden darf nicht mit bodenfremden Materialien vermischt werden. Um einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu gewährleisten, ist der Oberboden nach Abschluss der Bauarbeiten für die Anlage und Gestaltung von Grünflächen wieder zu verwenden.

#### **Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs:**

Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch allgemein boden-, grundwasser- und pflanzenschädigende Stoffe (z.B. Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Lacke, Zement u.a. Bindemittel) zu verhindern. Unvermeidbare Belastungen, z.B. durch stoffliche Einträge oder mechanisch durch Befahren, sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in ihrer räumlichen Ausdehnung allgemein möglichst klein zu halten. Das gilt insbesondere für die Baufahrzeuge während ihrer Betriebs- und Ruhezeiten.

#### **Ausführung der Pflanzungen:**

Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18 916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln. Die zu pflanzenden Exemplare müssen den vorgesehenen Gütebestimmungen und Qualitätsnormen entsprechen, Pflanzen aus Wildbeständen müssen im verpflanzungswürdigen Zustand sein. Während des Transportes und der Pflanzarbeiten sind mechanische Beschädigungen der Pflanzen wie Austrocknen und Überhitzen der Wurzeln, etc. sowie eine Frosteinwirkung auf diese zu vermeiden.

Laubabwerfende Gehölze werden im Regelfall in der Zeit der Vegetationsruhe verpflanzt, wobei Zeiten mit Temperaturen unter 0° C zu meiden sind.

Grundsätzlich sollten die Pflanzungen spätestens unmittelbar nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Ausfallende Pflanzen sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

<sup>15</sup> DIN Deutsches Institut für Normung e.V.: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten. (DIN 18915, Sept. 1990). - Berlin.

<sup>16</sup> DIN Deutsches Institut für Normung e.V.: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten. (DIN 18 917, Sept. 1990). - Berlin.



## 10. Planungsalternativen

Neben dem vorliegenden Standort wurde auch ein solcher an der westlichen Grenze des Siedlungskörpers geprüft. Aufgrund des dort ansässigen Betriebes war eine verträgliche Planung aus schalltechnischer Sicht nicht effektiv umsetzbar.



Geltungsbereich des Alternativstandortes „Auf der Setz“ westlich von Meddersheim

Es wird außerdem auf die Ausführungen in Kapitel B 2.4 der Begründung verwiesen.



## 11. Zusätzliche Angaben

### Angewandte Verfahren und Wissenslücken

Es wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung für das Plangebiet erstellt. Diese gleicht die im Portal ARTeFAKT des Landes Rheinland-Pfalz verzeichneten Arten mit den vorhandenen Lebensräumen ab und ermittelt potenzielle Betroffenheit planungsrelevanter Arten. Dabei wurde keine konkrete Untersuchung des Arteninventars vorgenommen. Es wurde außerdem ein Bodengutachten zur Prüfung des Bodengefüges, Standfestigkeit und potenziellen Belastungen ohne entsprechenden Befund durchgeführt. Ein Schallgutachten weist die Verträglichkeit der Planung in Bezug auf die L 232 unter Einhaltung einiger passiver Schallschutzmaßnahmen nach. Eine Geoprospektion weist nach, dass es keine Hinweise auf potenzielle archäologische Funde in Plangebiet gibt.

### Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Maßnahmen zur Überwachung sind ausgehend von der Ortsgemeinde vorzusehen. Das gesetzliche Modell des § 4c BauGB ist ersichtlich auf Kooperation von Gemeinden und Fachbehörden angelegt. Es besteht eine Informationspflicht der Fachbehörden, aber auch z.B. von Umweltfachverbänden, Landschaftspflegevereinen, ehrenamtlichem Naturschutz, etc.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei handelt es sich um die Überwachung erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist auch der Vollzug der festgesetzten bzw. der durch städtebauliche Verträge gesicherten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

Auslöser von Überwachungsmaßnahmen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen, z.B.:

- die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Messstellen außerhalb des Plangebiets;
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm etc.);
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung;
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen;
- Messungen bzw. gutachterliche Untersuchungen bei Lärm-/Emissionsproblematik;
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit;
- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Gewässergüte).

### Referenzliste der Quellen

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:



- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 2. Teilfortschreibung 2015)
- Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“ (RROP 2014)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landesamt für Umwelt
- naturräumliche Gliederung, Landesamt für Umwelt
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, Geobasisinformationen © GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2020 mit folgenden Teilkarten:
  - o Landschaftsplanung (Landschaftseinheit/Erholung, Biotopverbund, Klimatische Funktionen)
  - o Schutzgebiete (Intern. Schutzgebiete/IUCN, Nationale Schutzgebiete, Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG)
  - o Biotopkataster (gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG, Biotopkomplexe, BT Biotoptypen, Suchräume)
  - o nachhaltige Naturschutzmaßnahmen (MAS Maßnahmen, EIV Eingriffsverfahren, KOM Kompensationsmaßnahmen)
- Kartenviewer Boden, Landesamt für Geologie und Bergbau
- Geoexplorer Wasser, Ministerium für die Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten
- Heutige potenzielle natürliche Vegetation, Vegetationskundliche Standortkarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht
- Fotoaufnahmen und Bestandsaufnahmen des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH
- Schalltechnisches Gutachten. Schalltechnisches Beratungsbüro GSB. 24.04.2020
- Stellungnahme Schallschutzmaßnahmen. Schalltechnisches Beratungsbüro GSB. 15.06.2020
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stadt-Land-plus GmbH, Juli 2020
- Abschlussbericht zur geomagnetischen Prospektion. Meddersheim Flur 5 „Unter dem Klasteiner Pfad“. Archäologische Dokumentation Patrick Mertl, 55122 Mainz, Februar 2020.
- Geo-/umwelttechnischer Bericht (Voruntersuchung) Nr. 5233-19 – Erschließungsarbeiten Neubaugebiet „Unter dem Klasteiner Pfad“ –Institut Baucontrol 55411 Bingen/Rhein, 19.12.2019.

## 12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Meddersheim plant die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) auf Grundstücksflächen in attraktiver Lage im Nordosten der Ortsgemeinde in Verlängerung des Wohnquartiers „Im Wiesengrund“. Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktlage besteht dringender Bedarf nach weiterem Wohnraum in der Ortsgemeinde Meddersheim.

Das Plangebiet hat eine Größe von **ca. 3,7 ha mit geplanten 39 Bauplätzen** und einem hohen Anteil an privaten Grünflächen. Es soll insgesamt ein aufgelockertes Wohnquartier mit Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen. Auch Mehrfamilienhäuser mit kleineren Wohneinheiten im östlichen Plangebiet sind für eine bessere soziale und bauliche Durchmischung vorgesehen.



Für das Plangebiet sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim „Flächen für die Landwirtschaft“, „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie eine Kraftstoffleitung der Fernleitungsbetriebsgesellschaft dargestellt. Da eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets vorgesehen ist, entspricht die Planung somit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde im Juni 2020 eingeleitet.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale, werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

<b>Schutzgut</b>	<b>Wirkung</b>
Fauna (Tiere)	keine erheblichen Auswirkungen
Pflanzen (Flora)/ Biotop	keine erheblichen Auswirkungen
Fläche	keine erheblichen Auswirkungen
Boden	keine erheblichen Auswirkungen
Wasser	keine erheblichen Auswirkungen
Luft	keine erheblichen Auswirkungen
Klima	keine erheblichen Auswirkungen
Landschaft	keine erheblichen Auswirkungen
Biologische Vielfalt	keine erheblichen Auswirkungen
Schutzgebiete/ Natura 2000	keine erheblichen Auswirkungen
Menschliche Gesundheit	keine erheblichen Auswirkungen
Kulturgüter/ Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	keine erheblichen Auswirkungen

Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen des Plangebiets ist allgemein nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Mensch und Natur zu rechnen, für die erfolgenden Eingriffe werden interne Maßnahmen vorgenommen und auf das Ökokonto der Ortsgemeinde zurückgegriffen. Außerdem sind außerdem geeignete Maßnahmen (passiver Schallschutz, Schaffung zweier Lerchenfenster) vorgesehen. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Verträglichkeit mit dem Umwelt- und Naturschutz zu erwarten.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Dennis Behrami/ag  
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung  
Boppard-Buchholz, Dezember 2021

i.A. Kai Schad  
BA Landschaftsarchitektur