

Ortsgemeinde Merxheim

Bebauungsplan

„Vor der Burg II“



Begründung (Entwurf)

Stand: 11.03.2021

*Fassung für die Bürger- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 b BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern
Dipl.-Ing. B. Zimmermann



INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
2	EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG	5
3	PLANUNGSERFORDERNIS	7
3.1	Planungsleitsätze	7
3.2	Planungsanlass	7
4	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	8
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	8
4.2	Bestandssituation	8
4.3	Siedlungsstruktur	9
4.4	Verkehrliche Erschließung	9
4.5	Ver- und Entsorgung.....	11
4.5.1	Wasser / Strom	11
4.5.2	Entwässerungskonzept	11
4.6	Landespflegerische Situation/ Artenschutz	14
4.7	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	16
4.8	Archäologie	16
4.9	Lärmgutachten	17
5	PLANINHALT	20
5.1	Bebauungsplanentwurf.....	20
5.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	20
5.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
6	BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN	22
6.1	Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	22

6.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	22
7	ABWÄGUNG	22
8	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	22
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt	22
8.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse.....	22
9	FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTSLICHKEITSANGABEN	22
10	REALISIERUNG	23
11	KOSTEN UND FINANZIERUNG	24

1 ALLGEMEINES

Zur Deckung der kurz- und mittelfristigen Nachfrage nach Wohnbauland beabsichtigt die Ortsgemeinde Merxheim im östlichen Bereich der Ortslage die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor der Burg II“ erforderlich.

Der Geltungsbereich des Plangebietes, das als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von ca. 3,10 Hektar.

Da sich das Plangebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt sowie eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² hat, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) erfolgen. Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 b BauGB ist weiterhin, dass die förmliche Einleitung des Verfahrens bis zum 31.12.2019 eingeleitet wurde. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde daher bereits im Februar 2018 gefasst.

Der Bebauungsplan „Vor der Burg II“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches, erforderliche Maßnahmen.

Für eine künftige Erweiterung des Plangebietes nach Osten wurde bereits vorab eine ganzheitliche Planungskonzeption erarbeitet, welche insbesondere die verkehrliche Erschließung als auch die Entwässerung als Gesamtmaßnahme berücksichtigt.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor der Burg“ der Ortsgemeinde Merxheim umfasst die Flur 59, Flurstücke-Nr. 20/1 (teilweise), 21 (teilweise), 22 (teilweise), 18/3 sowie eine Teilfläche der Landesstraße L 232 nebst Radweg (Flurstücke 1/8 und 1/10) mit einer Fläche von ca. 3,10 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung der Zielsetzung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.02.2018 von Rat der Ortsgemeinde Merxheim gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2 EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG

Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe wird der Gemeinde Merxheim keine besondere Funktion zugeordnet. Aufgrund dessen sind keine hervorgehenden Konflikte aus übergeordneten Planungsebenen zu erwarten.



Abbildung 1: Auszug aus dem ROP Rheinhessen-Nahe (2014), Bereich Merxheim „Vor der Burg II“ gekennzeichnet

Flächennutzungsplan

Für die Ortsgemeinde Merxheim gilt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim, heutige Verbandsgemeinde Nahe-Glan. Der Bereich des Plangebietes „Vor der Burg II“ ist vollständig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird folglich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB erfolgt, kann der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden. Dennoch sind die Voraussetzungen des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

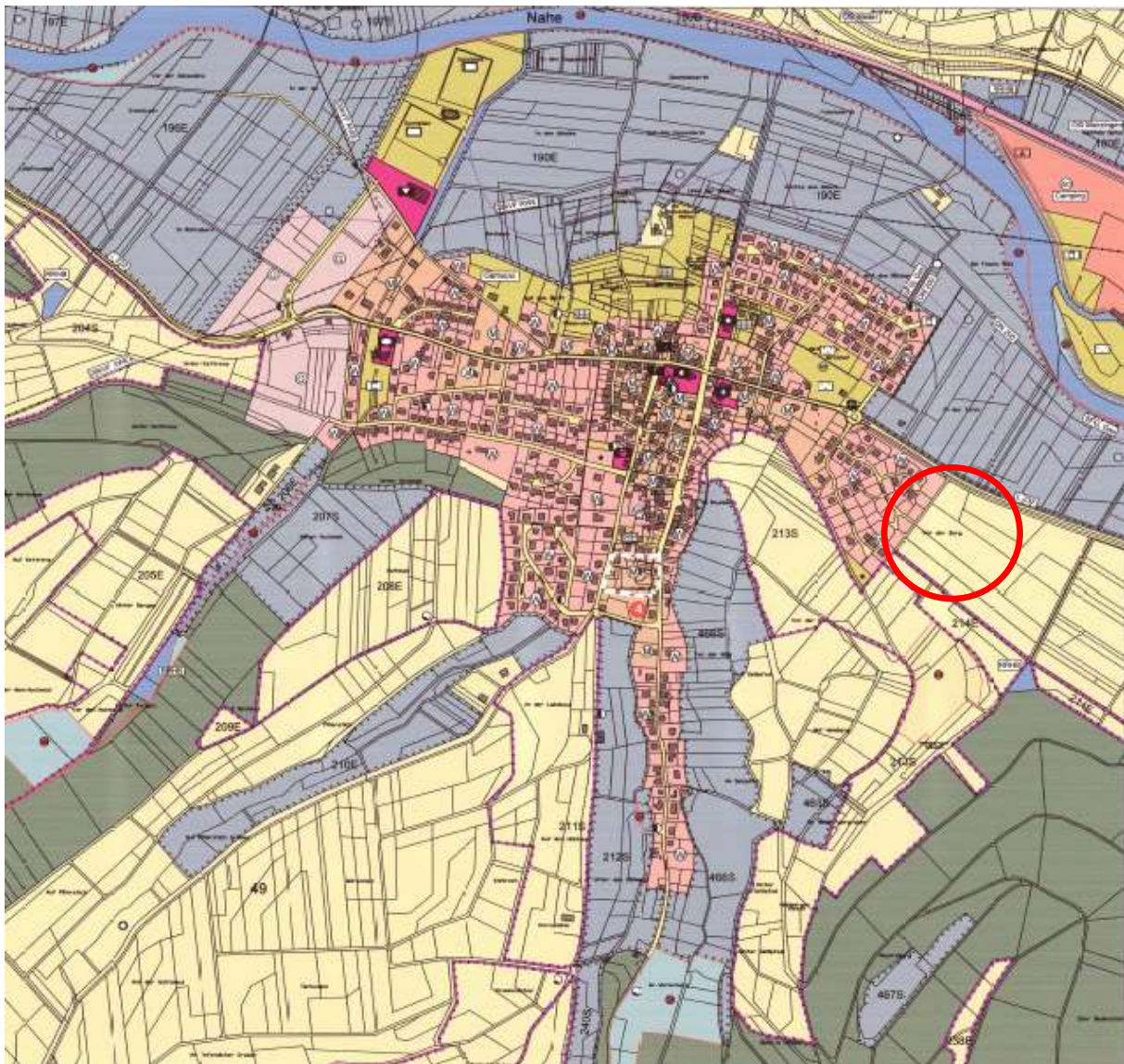


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Bad Sobernheim, Planbereich gekennzeichnet

3 PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan „Vor der Burg II“ soll gemäß § 1 Abs. 5 Bau GB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern und eine zum Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

Folgende Planungsgrundsätze sind dem Bebauungsplan als Leitsätze zugrunde gelegt und sollen zur Verwirklichung der im BauGB vorgegebenen Ziele beitragen:

1. Arrondierung des Siedlungskörpers und städtebauliche Integration des Baugebietes in die örtliche Bebauung,
2. Rückhaltung (soweit möglich) des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes; Ableitung des Abwassers im Trennsystem,
3. Reduzierung Erschließungsaufwand; dorfgerechter Straßenausbau (Mischverkehrsfläche).

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor der Burg II“ erforderlich, um die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, das bisher als landwirtschaftlich genutztes Gelände funktional und gestalterisch in geordneter Form der Wohnnutzung zuzuführen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der kurz- und mittelfristige Bedarf an Wohnbauland in der Ortsgemeinde Merxheim gedeckt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

4 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Nachfolgend ist die Gebietsabgrenzung als Überlagerung mit der Luftbildaufnahme abgebildet. Der Gesamtgeltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 3,10 ha.



Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vor der Burg II“ mit Luftbild

(Quelle: LANIS, März 2021, verändert)

4.2 Bestandssituation

Die Plangebietsfläche befindet sich im Osten der Ortsgemeinde, wird derzeit intensiv landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt und grenzt im Osten an weitere Landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden verläuft die Landesstraße L 232.

Das Plangebiet fällt von Süden von ca. 184 m ü. NN Richtung Norden auf ca. 164 m ü. NN ab. Der Höhenunterschied beträgt demzufolge ca. 20,0 m.

4.3 Siedlungsstruktur

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die Bestandsbebauung der Hunolsteiner Straße (ehemaliges Baugebiet „Vor der Burg“), im Norden an die Landesstraße L 232, im Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen/Ackerflächen und im Süden an Wiesenflächen mit einer teilweise lockeren Gehölzstruktur an. Der Bestand zeichnet sich durch eine offene Bauweise mit überwiegend Einzelhäusern aus.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über eine neu herzustellende Abbiegespur im Bereich der Landesstraße L 232 im Norden. Die Lage und Dimensionierung der Abbiegespur wurde vorab in verschiedenen Terminen mit dem Landesbetrieb Mobilität, Bad Kreuznach abgestimmt. Zur Umsetzung/Herstellung der Abbiegespur ist zwischen der Ortsgemeinde Merxheim und dem Landesbetrieb Mobilität eine sog. „Baudurchführungsvereinbarung“ abzuschließen.

Der Rad- und Wirtschaftsweg entlang der Landestraße L 232 wird in die Planung der Abbiegespur integriert und mittels einer Querungshilfe im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet an die neue Verkehrssituation angepasst.



Abbildung 4: Abgestimmter Lageplan der Abbiegespur mit Rad- und Wirtschaftsweg

1

Ausbauquerschnitt M 1:50
L 232 Naheweinstraße/Linksabbiegespur
Bestand / Planung

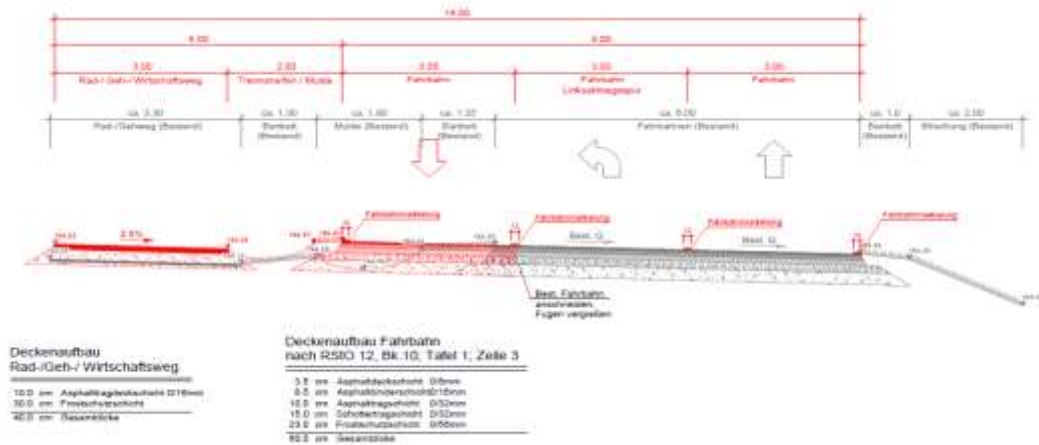


Abbildung 5: Abgestimmter Regelquerschnitt der Abbiegespur

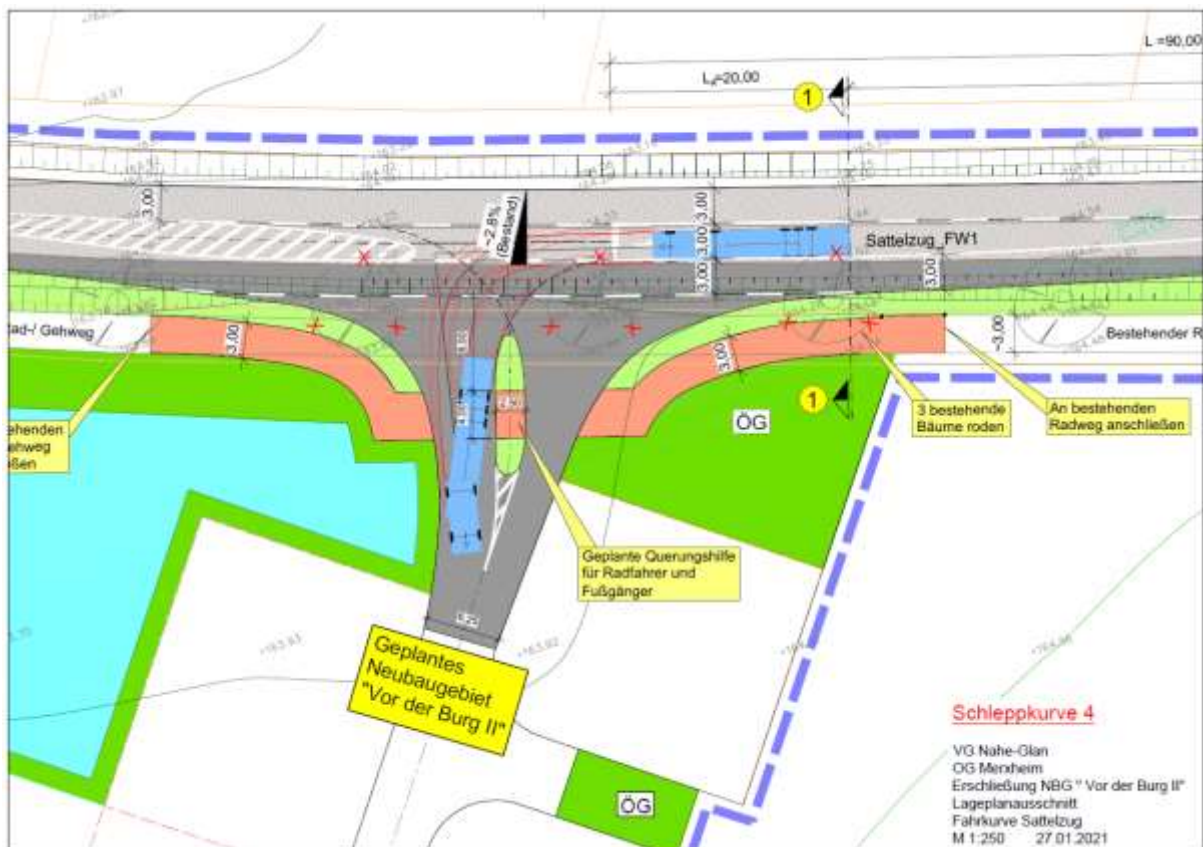


Abbildung 6: Abgestimmte Schleppkurve der Abbiegespur

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringerschließung mit ausreichend dimensionierten Straßenquerschnitten. Der gewählte Straßenquerschnitt von 6,00 m ermöglicht den Begegnungsfall LKW/LKW bei reduzierter Geschwindigkeit. Die Einstufung des Verkehrsaufkommens für den Planbereich beläuft sich auf reinen Ziel- und Quellverkehr. Die innere Erschließung bindet im Bereich der „Hunolsteiner Straße“ an des ehemalige Baugebiet „Vor der Burg“ an.

Für die künftige Erschließungsstraße wird ein niveaugleicher Ausbau angestrebt. Es ist ein Ausbau im sog. „Mischprinzip“ vorgesehen. Für den Ausbau wird eine „weiche Trennung“ vorgesehen, d.h. es soll im Sinne eines dorfgerechten Ausbaus auf Hochborde zwischen Fahrbahn und Gehweg verzichtet werden.

Erforderliche Stellplätze der Anwohner sind auf den privaten Grundstücken mit zwei Stellplätzen je Wohneinheit nachzuweisen.

Die bestehende Wirtschaftsweg im westlichen Bereich des Übergangs zum Baugebiet (Flurstück 18/3) bleibt weiterhin erhalten und wird nicht überplant.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Wasser / Strom

Zur Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt ein Anschluss an die Hauptleitung des örtlichen Wasserversorgungsnetzes der Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan.

4.5.2 Entwässerungskonzept

Die Abwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt gemäß den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird zu einem Verbindungssammler nördlich des Plangebietes im Bereich der Nahe geführt. Hierzu wird das anfallende Schmutzwasser im Baugebiet gesammelt, die Landesstraße L 232 gequert und das Schmutzwasser mittels einer Leitungstrasse ca. 240 m nach Norden bis zum Verbindungssammler der VG-Werke Nahe-Glan geführt.

Im Plangebiet sollen insgesamt 33 Baugrundstücke entstehen. Bei Annahme von 3,5 Einwohnern pro Baugrundstück ist mit rd. 116 Einwohnern zu rechnen. Das häusliche Schmutzwasser kann mit einer spezifischen Schmutzwasserspense von $q_{H,1000E}$ von 4 l/(s*1000 Einwohner) zum Ansatz gebracht werden. Somit beläuft sich der max. stündliche Schmutzwasserabfluss aus dem Gesamtgebiet auf ca. 0,5 l/s.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen soll im zentralen Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes (Parallel zur L 232) gespeichert werden. Das Becken wird aufgrund der Ergebnisse des Baugrundgutachtens als reines Regenrückhaltebecken angelegt. Eine Versickerung ist auf Grundlage des Bodengutachtens nicht möglich. Für die Bemessung der erforderlichen Beckenvolumina wird gemäß DWA-Richtlinie

A 117 ein 20-jährliches Starkregenereignis mit einer Ablaufwassermenge von $Q_{a,b} = 1,5 \text{ l/s}$ zugrunde gelegt. Somit ergibt sich ein Rückhaltevolumen von $714,0 \text{ m}^3$.

Die Ableitung aus dem Becken erfolgt über ein Mönchbauwerk stark gedrosselt. Die Ablaufleitung wird an eine bestehende Regenwasser-Querung der Landesstraße L 232 (DN 600) angeschlossen und auf einer Länge von ca. 240 m in einer Rohrleitung bis zur Nahe (Einleitstelle) transportiert.

Die Versickerung auf den privaten Grundstücken wird zum Schutz der Unterlieger ebenfalls ausgeschlossen. Reine Rückhaltemaßnahmen wie z.B. Zisternen sind zulässig.

Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept

Regenwasserableitung

Die Ableitung der Oberflächenwässer von den abflusswirksamen Wohnbauflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über eine neue Regenwasser-kanalisation. Die maximal erforderliche hydraulische Leistungsfähigkeit wurde anhand folgender Grundlagendaten ermittelt:

1. BA: $A_{E,k} = \text{ca. } 2,45 \text{ ha} \mid \Psi_m = \sim 0,62 \mid A_u = \text{ca. } 1,53 \text{ ha} \mid I_s = 5 \text{ ‰}$
2. BA: $A_{E,k} = \text{ca. } 3,05 \text{ ha} \mid \Psi_m = \sim 0,62 \mid A_u = \text{ca. } 1,88 \text{ ha} \mid I_s = 5 \text{ ‰}$

Die Flächen wurden aus dem aktuellen Bebauungsplanentwurf, Stand November 2020, gemessen und sind exklusive der Flächen für die Regenrückhaltebecken sowie der Linksabbiegespur zu verstehen. Es wurde davon ausgegangen, dass eine GRZ von 0,4 sowie eine maximale Überschreitung von 50 % der überbaubaren Flächen festgesetzt werden. Der mittlere Abflussbeiwert für die Wohnbauflächen beträgt somit 0,6. Die restlichen Flächen setzen sich aus öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen zusammen, wobei der Anteil an Verkehrsflächen überwiegt. Da Verkehrsflächen einen höheren Abflussbeiwert aufweisen, wird der Abflussbeiwert um 3% erhöht, somit ergibt sich ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,62.

Gemäß DWA-A 118, Tabelle 2, ist für Wohngebiete ein Bemessungsregen mit einer Häufigkeit von 1-mal in 2 Jahren maßgebend.

$$r_{10,n=0.5} = 168,7 \text{ l/s*ha (gemäß KOSTRA-DWD 2010R)}$$

Dadurch ergibt sich in den Bauabschnitten ein maximaler Abfluss von:

1. BA: $Q_{10,n=0.5} = r_{D,n} \times A_u = 168,7 \text{ l/s*ha} \times 1,53 \text{ ha} = 258,1 \text{ l/s}$
2. BA: $Q_{10,n=0.5} = r_{D,n} \times A_u = 168,7 \text{ l/s*ha} \times 1,88 \text{ ha} = 317,2 \text{ l/s}$

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Randbedingungen sowie einem Mindestgefälle von 0,5 % müsste sowohl im 1. BA als auch im 2. BA ein Regenwasserkanal DN 600, zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen werden. Je nach Tiefenlage des Kanals und Einleitstelle im Becken kann das Gefälle der Kanalisation erhöht werden, sodass

möglicherweise auch niedrigere Dimensionen ausreichen. In den Anfangshaltungen ist als Mindestdimension DN 300 vorgesehen.

1. BA:

DN 600 $I_S = 5 ‰$, $Q_v = 433,13 \text{ l/s}$, $v_v = 1,53 \text{ m/s}$, Auslastung = ca. 60 %

2. BA:

DN 600 $I_S = 5 ‰$, $Q_v = 433,13 \text{ l/s}$, $v_v = 1,53 \text{ m/s}$, Auslastung = ca. 73 %

Der geplante Regenwasserkanal soll von Süden nach Norden, entlang der vorhandenen Topografie und innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen, mit ausreichender Überdeckung ($\geq 80 \text{ cm}$) verlegt werden. Abgeleitet wird in die geplanten Regenrückhaltebecken. Die Ablaufführung aus dem Becken wird an die vorhandene Regenwasserleitung DN 600 nordwestlich, außerhalb des Baugebietes angebunden, da diese die L 232 unterfährt und somit keine neue Querung der L232 erforderlich wird. Die vorhandene Leitung endet momentan in einem Endschacht nördlich der L 232 (s. Anlage 1) und soll zukünftig ab dem Endschacht leitungsgebunden in Richtung Nahe geführt werden. Hierzu soll eine neue Ablaufführung DN 600 bis zur geplanten Einleitstelle an der Nahe hergestellt werden. Dabei wird der vorhandene Mischwasserkanal, entlang der Nahe, gekreuzt.

Ausgleich der Wasserführung

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Nahe, welche als Gewässer I. Ordnung klassifiziert ist. Der erforderliche Ausgleich der Wasserführung gemäß LWG wird im Allgemeinen durch die Bereitstellung von Volumen zur Zwischenspeicherung des erhöhten Abflusses erfüllt. Im Zuge der Bauleitplanung wurde die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, innerhalb des kanal- und straßenbautechnischen Berichts der IG Hans vom Mai 2020, untersucht. Eine Versickerung ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden nicht möglich.

Die Bemessung des erforderlichen Gesamtvolumens erfolgt nach DWA-A 117 für ein 20-jährliches Regenereignis. Als Bemessungsgrundlage wurde eine Drosselabflussspende, bezogen auf die abflusswirksame Einzugsgebietsfläche, von $q_{Dr,R,u} = 5 \text{ l/(s*ha)}$ festgelegt. Dies stellt einen ungünstigen Lastfall dar, da normalerweise eine Drosselabflussspende bezogen auf das gesamte kanalisierte Einzugsgebiet $q_{Dr,k}$ gewählt wird. In Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde ist festzulegen welche Eingangsgrößen letztendlich zur Dimensionierung der Regenrückhaltebecken zu wählen sind.

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Eingangswerte ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 714 m^3 für das Rückhaltebecken im 1. Bauabschnitt und ca. 878 m^3 für das Rückhaltebecken im 2. Bauabschnitt. Insgesamt müssen also rd. 1.600 m^3 Rückhaltevolumen zur Verfügung gestellt werden. Die Bemessung nach DWA-A 117 befindet sich in Anlage 2.

Gemäß ersten Abschätzungen können im Bereich der geplanten Regenrückhaltebecken rd. 1.800 m^3 Volumen hergestellt werden. Das erforderliche Volumen wird komplett in den zentralen Rückhaltemaßnahmen bereitgestellt.

Zentrale Rückhaltemaßnahmen

Als zentrale Rückhaltemaßnahme sollen entlang der nördlichen Gebietsgrenze zur Landesstraße 232 zwei Regenrückhaltebecken in Form von offenen Erdbecken vorgesehen werden. Je Bauabschnitt ist ein Rückhaltebecken vorgesehen. Die Becken sollen über eine Verbindungsleitung verknüpft werden, sodass diese sich nach dem Prinzip der kommunizierenden Gefäße füllen können. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird auf ein Regenereignis mit einer Wiederkehrzeit von 1-mal in 20 Jahren bemessen. Die Entleerung erfolgt über ein Mönchbauwerk, welches am tiefsten Punkt des RRB im 1. Bauabschnitt vorgesehen wird, mit gedrosselter Ableitung des Oberflächenwassers in die Nahe (Gewässer I. Ordnung). Die Ableitung des Drosselabflusses sowie des Notüberlaufs aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt kontrolliert zum Gewässer.

Dezentrale Rückhaltemaßnahmen

Laut dem kanal- und straßenbautechnischen Bericht der IG Hans, vom Mai 2020, ist eine Versickerung im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens im 1. Bauabschnitt nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse auf den Rest des Neubaugebietes zu übertragen sind. Aufgrund dessen werden keine dezentralen Rückhalteinrichtungen festgesetzt, gegebenenfalls werden diese als Empfehlung aufgenommen.

4.6 Landespflegerische Situation/ Artenschutz

Gemäß § 13 b BauGB findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor der Burg II“, unter der Einbeziehung von Außenbereichsflächen, das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB Anwendung. Daher kann von der Erstellung eines Umweltberichtes sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 a BauGB) abgesehen werden.

Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Ergänzend dazu werden die relevanten Umweltbelange geprüft und in die Abwägung zum Bebauungsplan einbezogen. Diese sind:

- Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes
- Beschreibung und Bewertung des Bestandes
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- Maßnahmen zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange
- Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Nachfolgend ein Auszug aus der Prüfung der Umweltbelange

AUSZUG AUS DER PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE VOM MÄRZ 2021

Textfestsetzungen

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

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

Landschaftspflegerische Festsetzungen

1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Hausbäume

Je Baugrundstück ist zur Durchgrünung mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen und zu entwickeln. Abgängige Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Winterhalbjahr) zu ersetzen.

Randliche Eingrünung

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Gemarkung Merxheim, Flur 59, Flurstück 22, Teilbereich) ist auf insgesamt 535 m² eine randliche Eingrünung aus gebietsheimischen Laubgehölzen (Region 4)¹ entsprechend der nachfolgenden Liste herzustellen, zu entwickeln und langfristig zu unterhalten. Keine Art darf 20 % der Gesamtzahl des Pflanzgutes überschreiten.

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

Gestaltung der Regenrückhaltung (intern)

Das Regenrückhaltebecken ist in Erdbauweise zu errichten und als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Hierzu ist standortgerechtes, regionales Saatgut² zu verwenden. Das Becken ist mindestens 1 mal, maximal 2 mal pro Jahr zu mähen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind außerdem 5 gebietsheimische Laubbäume (Region 4)³ entsprechend der Liste aus III 1. herzustellen, zu entwickeln und langfristig zu unterhalten. Als Mindestpflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu verwenden.

Ausgleich für Feldlerchen (extern)

Es sind auf den Flurstücken 33/3, 34/3 und 35/3 Flur 56 Gemarkung Merxheim insgesamt 3 „Lerchenfenster“ mit einer Fläche von jeweils ca. 20 m² im Rahmen der fachgerechten ackerbaulichen Nutzung jährlich neu anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage erfolgt durch Aussetzen/Anheben der Sämaschine auf einer Fläche von ca. 20 m². Die Fenster werden in einem Mindestabstand von 50 m jeweils zu den Gehölzen an der Nahe im Norden und 50 m zu den Gehölzen entlang der L232 im Süden angelegt. Die Fenster dürfen jährlich ihre Position verändern. Es sind Mindestabstände von 30 m zwischen den Fenstern einzuhalten. Die Fenster werden nach der Aussaat wie der Rest des Ackers bewirtschaftet.

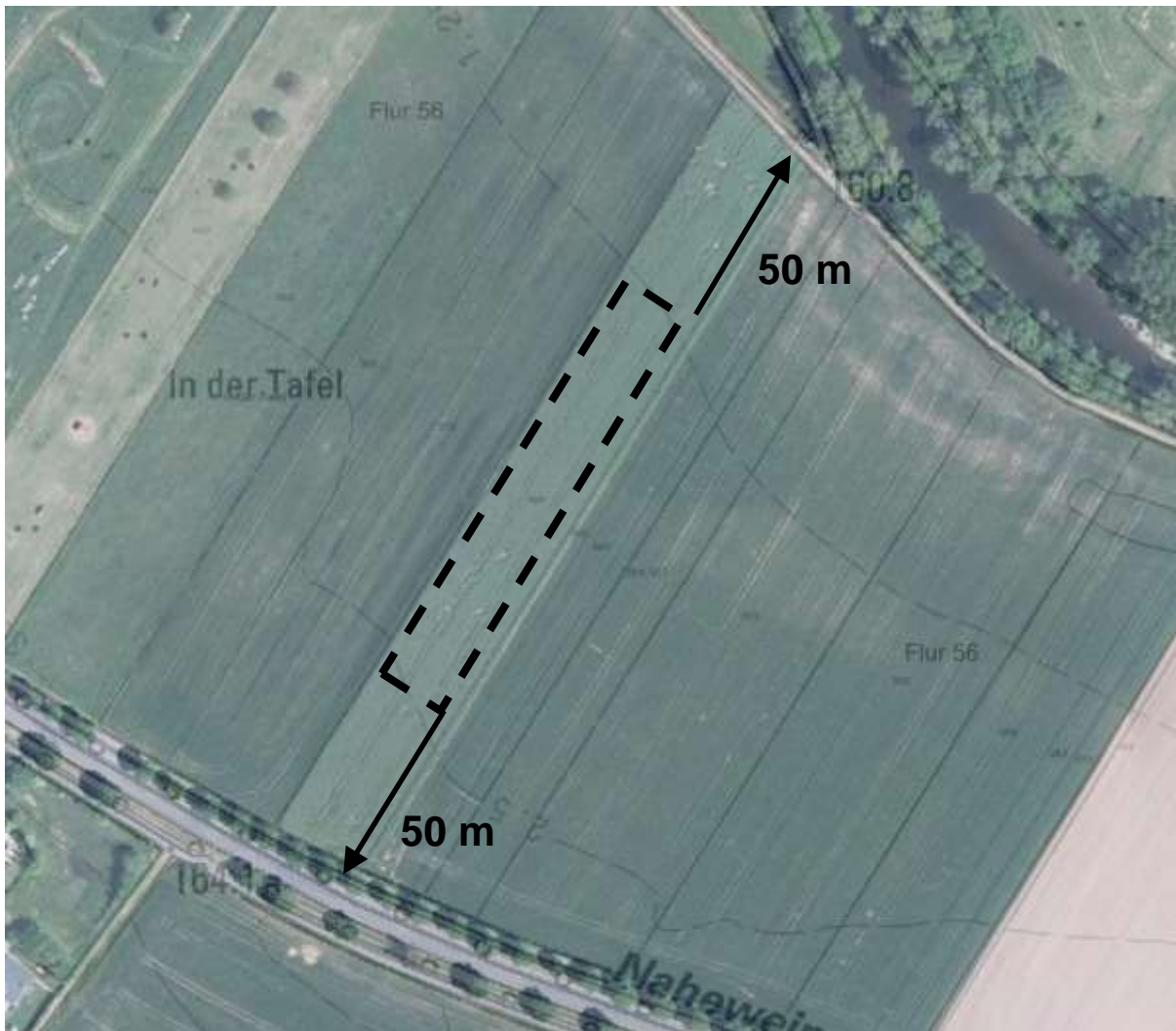


Abbildung 7: Lage der Ausgleichsfläche mit Anlage von „Lerchenfenstern“

Die Ergebnisse der Untersuchung der Umweltbelange lassen sich aus dem Bericht bzgl. der Umweltbelange (separate Fassung) entnehmen.

4.7 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Das Plangebiet wurde als Ackerland genutzt. Über Altlastenverdachtsflächen liegen keine Kenntnisse vor.

4.8 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

4.9 Lärmgutachten

In der Untersuchung zum bauleitplanerischen Verfahren sollen die zu erwartenden Verkehrsgeräuschemissionen durch die nördlich verlaufende Landesstraße L 232 auf das Plangebiet hin untersucht und nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt werden.

Verkehrsdaten

Die Analyseverkehrszahlen der L 232 wurden der aktuellen Verkehrszählung des Landesbetrieb Mobilität (LBM) Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2015 entnommen:

L 232:

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	DTV ₂₀₁₅	=	1.979 Kfz/24 h
Maßgeblich stündliche Verkehrsstärke tags	M _T	=	117 Kfz/24 h
Maßgeblich stündliche Verkehrsstärke nachts	M _N	=	14 Kfz/ 24 h
Maßgeblicher Lkw-Anteil tags	p _T	=	1,9 %
Maßgeblicher Lkw-Anteil nachts	p _N	=	1,6 %

Die genannten Prognosezahlen sind/werden auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet.

Formel: Verkehrsstärke 2030 = 1,036 x Verkehrsstärke 2015

Verkehrszahlen/Prognose 2030

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	DTV ₂₀₁₅	=	2.050 Kfz/24 h
Maßgeblich stündliche Verkehrsstärke tags	M _T	=	121 Kfz/24 h
Maßgeblich stündliche Verkehrsstärke nachts	M _N	=	15 Kfz/ 24 h
Maßgeblicher Lkw-Anteil tags	p _T	=	1,9 %
Maßgeblicher Lkw-Anteil nachts	p _N	=	1,6 %

Auf der L 232 gilt zur Zeit eine höchst zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h für Pkw und für Lkw. Diese wird mit Realisierung des Bebauungsplanes auf 70 km/h reduziert. Die Planung berücksichtigt bereits diese reduzierte Höchstgeschwindigkeit,

In Bezug auf die Verkehrsgeräusche durch die Landesstraße L 232 zeigt sich, dass der nördliche Teil des Plangebietes zur Tages- und Nachtzeit von Überschreitungen der innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässigen Orientierungswerte betroffen ist. Mögliche aktive, planerische und passive Schallschutzmaßnahmen werden aufgezeigt.

Bei den umzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen sollen Außenwohnbereiche außerhalb des Streifens mit Überschreitungen der Tagesorientierungswerte angeordnet werden. Werden die beschriebenen Möglichkeiten zum Schallschutz für das Plangebiet „Vor der

Burg II“ berücksichtigt, so ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für das gesamte Gebiet möglich.

Die Ergebnisse der Untersuchung der Verkehrsräuschemissionen vom Dezember 2020 lassen sich dem Gutachten des IB Pies, Boppard-Buchholz (separate Fassung) entnehmen.

Vorschlag zur Textfestsetzung im Bebauungsplan

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Fläche sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1 und Teil 2 vom Juli 2016 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

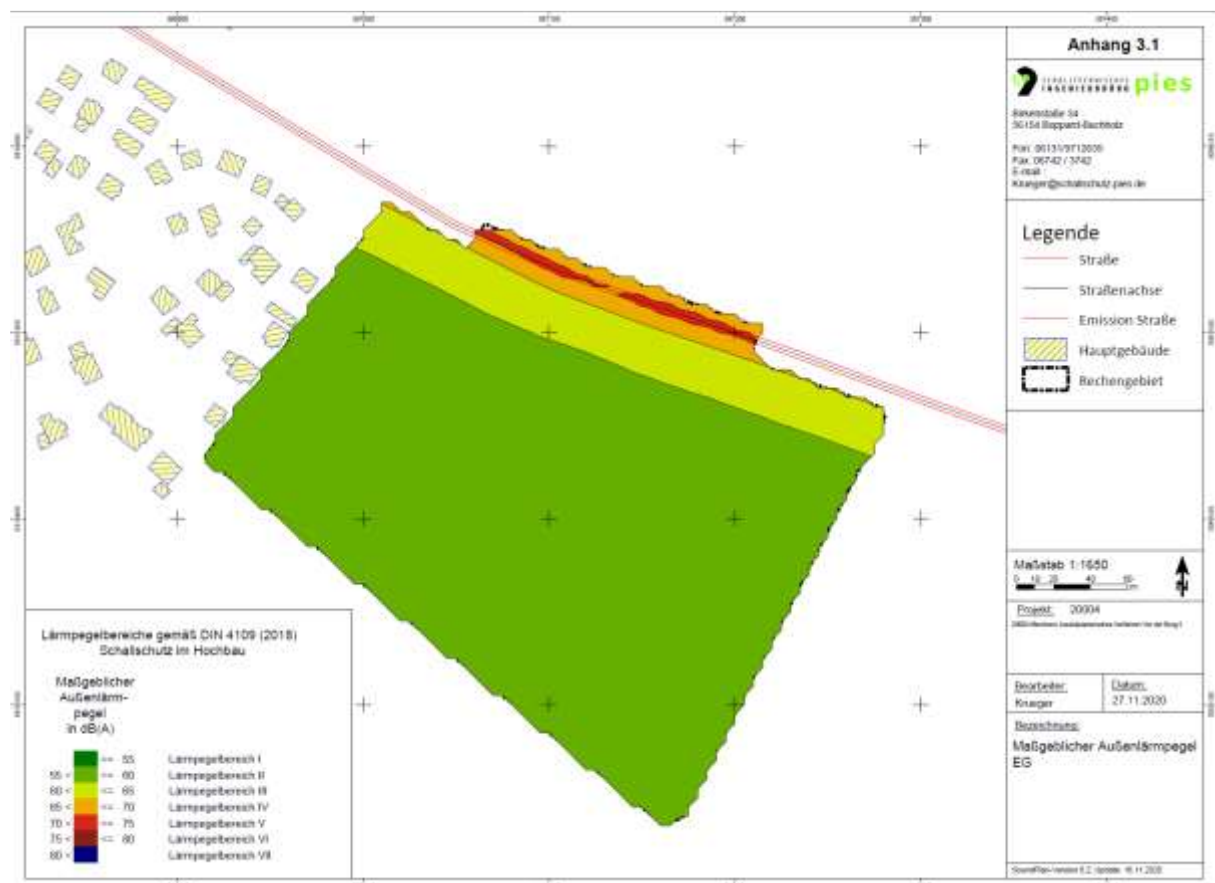




Abbildung: Maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	≥ 80 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

5.0 PLANINHALT

5.1 Bebauungsplanentwurf

5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.

Nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden als nicht zulässig festgesetzt.

Insgesamt werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes nach (§ 4 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe hinreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des gesamten Plangebietes mit einer höchst zulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die GRZ wird grundsätzlich mit 0,4 festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 (Nutzungsschablone 1), mit 1,2 (Nutzungsschablone 2) sowie 1,0 (Nutzungsschablone 3) sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen verhindert die Entstehung von unmaßstäblich großen Baukörpern bzw. Baustrukturen am Ortsrand.

Zur weiteren Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden max. Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Zur städtebaulichen Integration des Plangebietes in das Ortsbild, wurden die Trauf- und Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung angepasst.

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Gebäudelänge bzw. -tiefe (vgl. Einschrieb Nutzungsschablone).

Um unmaßstäblich große Gebäudefronten (dreigeschossig wirkende Bebauung) bei Pultdächern zu vermeiden, wurden abweichende max. Gebäudehöhen für Pultdächer von max. 8,00 m und bei Flachdächern von 7,00 m festgesetzt.

Im Bereich mit den Nutzungsschablonen N 1 und N 3 sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte bzw. Rei-

henhaus zulässig. Im Bereich mit der Nutzungsschablone N 2 (Mehrparteienhausbebauung) sind max. 8 Wohnungen zulässig. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine maßvolle Verdichtung ermöglicht.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um die aufgelockerte Bebauungsstruktur der Umgebung zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen in der Ortsgemeinde gerecht zu werden. Dies wird durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern/Hausgruppen erreicht. Die Zulässigkeiten sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Durch Festsetzungen von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen.

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfreiflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind, wird der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Bei einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie wird die Errichtung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage ermöglicht. Damit soll der steigende Bedarf zur Unterbringung des motorisierten Individualverkehrs zu Gunsten des öffentlichen Raums auf die Privatflächen verlagert werden. Des Weiteren werden durch diese Abstandsregelung eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen ermöglicht.

Zudem wird festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen sind, damit die Leichtigkeit des Verkehrs innerhalb des Neubaugebietes sichergestellt werden kann.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um den künftigen Bauherren einen möglichst umfassenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nur in einem unbedingt erforderlichen Umfang festgesetzt.

- Dachform/Dachneigung
- Dacheindeckung
- Dachgauben und Zwerchhäuser
- Fassaden/Außenwandflächen
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

6.0 Beteiligung der Bürger und Behörden

6.1 Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung findet in der **Zeit vom xx.xx.2021 bis einschließlich xx.xx.2021** in der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan während der allgemeinen Dienststunden statt.

6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor der Burg II“ beteiligt.

7 ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gem. 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

8 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Umweltbelange werden in einer Untersuchung vom März 2021 (IB Stadt-Land-Plus, Boppard-Buchholz) zusammengefasst, welches den Unterlagen beigefügt ist. Die Festsetzungen und Hinweise werden übernommen.

8.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

9 FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTSLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca.3,10 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Geltungsbereich „30.450 m²“

		Absolut		Anteil v. H.
• <u>Gesamtgröße</u>	<u>ca.</u>	<u>30.450</u>	<u>m²</u>	<u>100 %</u>
• <u>Wohnbaufläche</u>	<u>ca.</u>	<u>19.385</u>	<u>m²</u>	<u>63,7 %</u>
• <u>Verkehrsfläche</u>		<u>4.050</u>	<u>m²</u>	<u>13,3 %</u>
Davon:				
Geplante Straßenverkehrsfläche	ca.	3.235	m ²	10,6 %
Fußweg/Wirtschaftsweg	ca.	815	m ²	2,7 %
• <u>Öffentl. Grünfläche</u>	<u>ca.</u>	<u>1.105</u>	<u>m²</u>	<u>3,6 %</u>
• <u>RRB-Fläche</u>	<u>ca.</u>	<u>3.080</u>	<u>m²</u>	<u>10,1 %</u>
• <u>L 232 (Bestand)</u>	<u>ca.</u>	<u>2.830</u>	<u>m²</u>	<u>9,3 %</u>

Anzahl geplante Grundstücke: 33 Stück
 durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 587 m²

10 REALISIERUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Vor der Burg II“ in der Ortsgemeinde Merxheim soll möglichst umgehend erfolgen. Die Erschließung soll auf dem Wege der Privaterschließung durch die Strukturentwicklungsgesellschaft der Sparkasse Rhein-Nahe mbH erfolgen.

Zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Da die Strukturentwicklungsgesellschaft der Sparkasse Rhein-Nahe mbH vorab alle neu zuzuordnenden Grundstücke erworben hat, kann die Bodenordnung im Rahmen einer Zerlegungsvermessung erfolgen.

11 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Merxheim entstehen bei der Realisierung des Gebietes keine Kosten.

Aufgestellt: 11.03.2021

**WVE GmbH Kaiserslautern
Im Auftrag**

**Dipl.-Ing. Bernd Zimmermann
(Stadtplaner)**