

Ortsgemeinde Staudernheim Verbandsgemeinde Nahe-Glan

2. Änderung des Bebauungsplans „In den Sechsmorgen/In Behl“

Textfestsetzungen/Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Fassung für die Bekanntmachung
gemäß § 10 (3) BauGB**

Stand: November 2021

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Staudernheim



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

A) TEXTFESTSETZUNGEN	5
I. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO	9
III. Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	9
IV. Hinweise.....	9
B) BEGRÜNDUNG	12
1. Grundlagen der Planung	12
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	12
1.2 Bauleitplanverfahren	12
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	14
1.4 Bestandssituation	16
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde und die überörtliche Planung	18
2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen/vereinfachte raumordnerische Überprüfung	18
2.2 Bauleitplanung	19
2.3 Sonstige Planungen/Zwangspunkte.....	20
3. Planinhalte	21
3.1 Planungskonzeption	21
3.2 Verkehrliche Erschließung.....	21
3.3 Städtebauliche Kenndaten	21
3.4 Art der baulichen Nutzung	21
3.5 Maß der baulichen Nutzung	21
3.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	23
3.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	23
3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr.21 BauGB).....	24
3.9 Immissionsschutzmaßnahmen	24
3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
4. Ver- und Entsorgung	26
5. Umwelt- und Naturschutz	27
6. Zusammenfassung	34

Anlagen:

- Bebauungsplan „In den Sechsmorgen/In Behl“ Schalltechnisches Gutachten, Schalltechnisches Beratungsbüro, Sankt Wendel, 20.12.2019
- Umwelttechnischer Bericht Nr. 5185-20, Staudernheim, Neubaugebiet „In den Sechsmorgen – In Behl“ Institut baucontrol 55211 Bingen/Rhein, 01.10.2020/17.06.2021



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

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplans „In den Sechsmorgen/In Behl“ werden im Bereich der vorliegenden 2. Änderung aufgehoben. Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „In den Sechsmorgen/In Behl“ werden die Textfestsetzungen wie folgt neugefasst:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung das „**Allgemeine Wohngebiet**“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die unter § 4 (3) Nr. 3 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die unter § 4 (3) Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe werden gemäß § 9 (2) Nr. 2 ab dem Zeitpunkt der Aufgabe des aktuell ansässigen Gartenbaubetriebes für unzulässig erklärt.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II als Höchstmaß begrenzt. Die Ausbildung von sogenannten Staffelgeschossen ist zulässig.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Geschossflächenzahl 0,8 als Höchstmaß.



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

Die Höhen im **Teilgebiet WA1** werden als Maximalhöhen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) entsprechend der Angaben der Planurkunde in den jeweiligen Ordnungsbereichen a-d festgelegt:

WA1a 149,0 m ü. NHN

WA1b 150,0 m ü. NHN

WA1c 151,0 m ü. NHN

WA1d 154,0 m ü. NHN

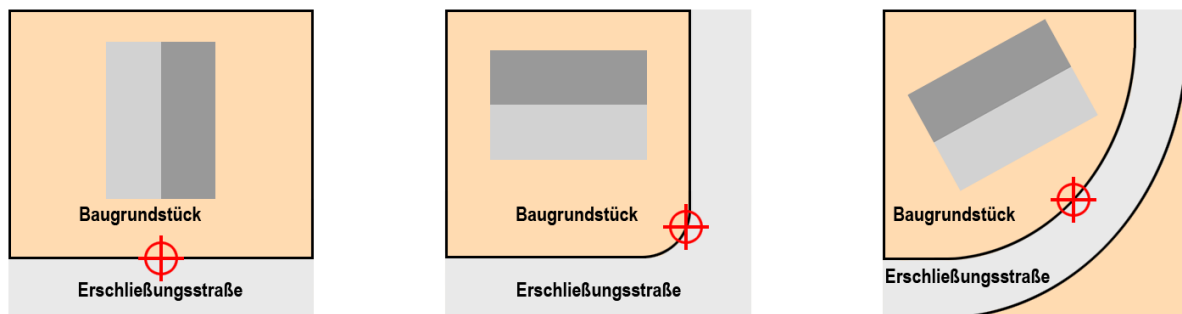
Die Höhe der baulichen Anlagen wird im **Teilgebiet WA2** durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) auf 11 m beschränkt.

Oberer Bezugspunkt (WA1 und WA2):

Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Solarpaneele.

Unterer Bezugspunkt (Nur Teilgebiet WA2)

Als unterster Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Beispiele unterer Höhenbezugspunkt

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.

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)



Garagen **und überdachte Stellplätze** sowie Nebenanlagen¹ im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Vor Garagen und **überdachten Stellplätzen** ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Es wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gärtnereibetriebes entsprechend der Planurkunde festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine Stromtrasse durch das Plangebiet. Für diese wird ein entsprechendes Gehfahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

7. Festsetzungen bis zum Eintritt definierter Umstände (§ 9 (2) BauGB)

Es wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gärtnereibetriebes entsprechend der Planurkunde festgesetzt.

Gemäß § 9 (2) Nr. 2 ist das Geh- und Fahrrecht nur bis zur Aufgabe des Gärtnereibetriebes zulässig. Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes entfällt das festgesetzte Geh- und Fahrrecht.

8. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB) Teilgebiet WA1

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im B-Plan (Abschnitt 3.8 der Begründung, präzisiert in Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens²) 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.

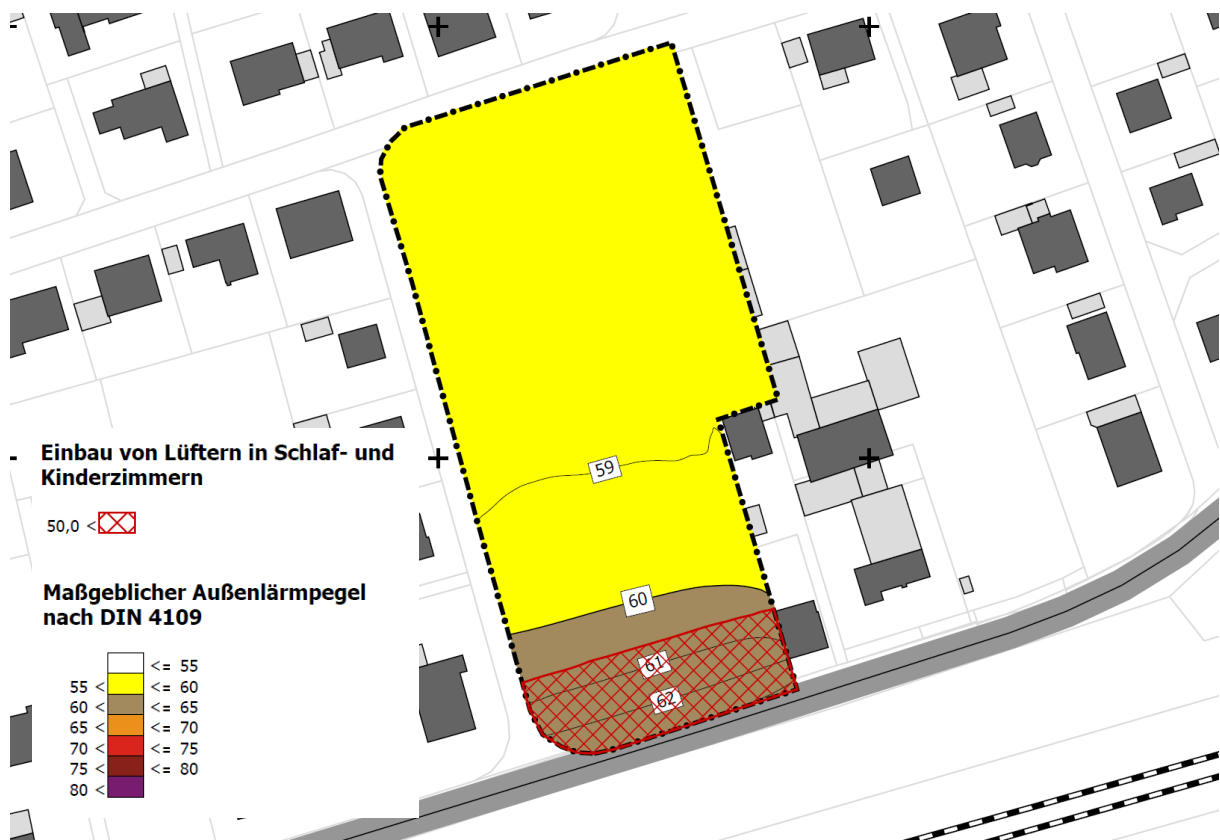
Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind bei der Errichtung von Gebäuden in Räumen mit Nachtschlaf (Schlaf- und Kinderzimmer)

¹ Nebenanlagen umfassen z.B. Zisternen, Gartenlauben, Luft-Wasser-Wärmepumpen, Mülltonnenstandplätze, Swimming Pools etc.

² Bebauungsplan „In den Sechsmorgen/ In Behl“ Schalltechnisches Gutachten, Schalltechnisches Beratungsbüro, Sankt Wendel, 20.12.2019



innerhalb von Räumen auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (Planurkunde, Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen. Dabei ist das erforderliche resultierende gesamte Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ aus dem Schalldämm-Maß aller Außenbauteile gemeinsam zu erfüllen. Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel darf der Eigengeräuschpegel der Lüftungssysteme in einem Meter Abstand nicht mehr als ~ 25 dB(A) betragen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein. Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts an den Fassaden Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fensters (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.



Auszug aus Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens

Es wird empfohlen, Fenster von Schlafräumen an den der Schienenstrecke abgewandten Nordfassadenseiten hin zu orientieren.



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

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

Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung wird auf maximal 38° begrenzt.

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

2. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO)

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze auf der zugehörigen Grundstücksfläche nachzuweisen.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz von Natur (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Bestehende Gebäude mit Ausnahme von Gewächshäusern (transparente bauliche Anlagen) sind vor ihrem Rückbau auf eine Besiedelung durch Fledermäuse und Brutvögel zu kontrollieren. Im Falle eines Nachweises sind die Rückbauarbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens mit der Unteren Naturschutzbehörde einzustellen.

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, Außenstelle Koblenz.

Zur Möglichkeit einer Überprüfung des Plangebiets auf mögliche archäologische Funde, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de.

Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft werden dringend empfohlen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet um eine Mitteilung der Ergebnisse der Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. 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 wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@ifu.rlp.de).

Artenschutz

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

Überschwemmungsgebiet Nahe

Teile des Plangebiets befinden sich in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich der Nahe. Für diesen Bereich besteht eine Rechtsverordnung: *Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Nahe (Gewässer I. und II. Ordnung)*. Die bestehenden Vorschriften sind im Rahmen der baulichen Ausführung einzuhalten. Zuständige Behörde ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Obere Wasserbehörde.

Nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz sollen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko



angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder erweitert werden.

Gemäß § 78 c Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten gem. § 78 b WHG grundsätzlich verboten, wenn andere Energieträger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Einsehbarkeit von Normen und Unterlagen

DIN Normen und Unterlagen, auf welche in den Festsetzungen verwiesen wird, können innerhalb der Geschäftszeiten in der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan, Marktplatz 11, 55566 Bad Sobernheim eingesehen werden.

Erschließung

Im Rahmen der Baugebieterschließung besteht die Möglichkeit zusammen mit Strom- und Gasleitungen bereits Leerrohr zur späteren Verlegung von Glasfaserkabeln für Hochgeschwindigkeitsinternet zu verlegen. Um ein mehrfaches Aufgraben der Straße zu vermeiden wird dieses Vorgehen empfohlen.



B) BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Staudernheim ist seit mehreren Jahren im nördlichen Siedlungsbe-
reich zwischen der Kreuznacher Straße (K 61) und der Straße „In den Sechsmorgen“ eine
Gärtnerei ansässig. Altersbedingt und aufgrund einer fehlenden betrieblichen Nachfolge
wird der Gärtnereibetrieb in den nächsten Jahren aufgegeben.

Die Gärtnerei liegt inmitten eines Bestandsgebiets mit überwiegend Wohnnutzung und
kleineren Gewerbebetrieben. Die Aufgabe der Gärtnerei ermöglicht die Entwicklung von
Wohnbauflächen in einem erschlossenen, innerörtlichen Siedlungsbereich. Seitens eines
Investors bestehen bereits Planungen zur baulichen Entwicklung des Areals. Demnach ist
auf dem innerörtlichen Planareal ein Mix aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern
zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs vorgesehen. Da der derzeitige Besitzer der
Gärtnerei eine schrittweise Aufgabe seines Betriebes plant, soll die avisierte Wohnbebau-
ung in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden.

Es ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, da das Plangebiet im rechtskräfti-
gen Bebauungsplan „In den Sechsmorgen/In Behl“ als Dorfgebiet (MD) festgesetzt ist. Im
Änderungsbereich werden damit dauerhaft die bisherigen Festsetzungen des
Bebauungsplans aufgehoben. Da an dem Standort Wohnraum geschaffen werden soll, ist
die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Um eine einheitliche
Siedlungsentwicklung zu gewährleisten wird außerdem ein unmittelbar westlich des
Gärtnereigeländes gelegener, mit Wohnbebauung bestandener Bereich in den
Änderungsbereich einbezogen. Dieser Bereich wurde bislang als Dorfgebiet ausgewiesen,
was mit der Schließung der Gärtnerei und der Errichtung von Wohngebäuden nicht mehr
dem Charakter des Gebietes entspräche, welches sich als Wohngebiet darstellt. Die
Schaffung von Wohnraum entspricht auch den regionalplanerischen Zielen, da die
Ortsgemeinde Staudernheim gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-
Nahe die besondere Funktion Wohnen einnimmt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll das innerörtliche Areal neu strukturiert und
eine städtebaulich verträgliche Wohnraumentwicklung ermöglicht werden. Mit der Pla-
nung wird dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung Folge ge-
leistet.

Die Textfestsetzungen werden im Bereich der Bebauungsplanänderung neu gefasst und
ersetzen in dem Teilbereich die bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungs-
plans „In den Sechsmorgen/In Behl“.

1.2 Bauleitplanverfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Rah-
men des § 13a BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß § 4 (1) BauGB entbehrlich,
insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2, 1. Halbsatz BauGB über die allgemeinen



Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine bereits bebaute und überplante Fläche im Innenbereich handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Da die geänderte Grundfläche mit ca. 0,22 ha deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² liegt, ist für den Bebauungsplan der § 13a BauGB anzuwenden.

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

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Die Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Errichtung von kleineren Wohnhäusern fällt nicht unter die prüfpflichtigen Vorhaben.

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Verfahrensschritte

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Staudernheim hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „In den Sechsmorgen/In Behl“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen und Begründung wurde für die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB angefertigt.

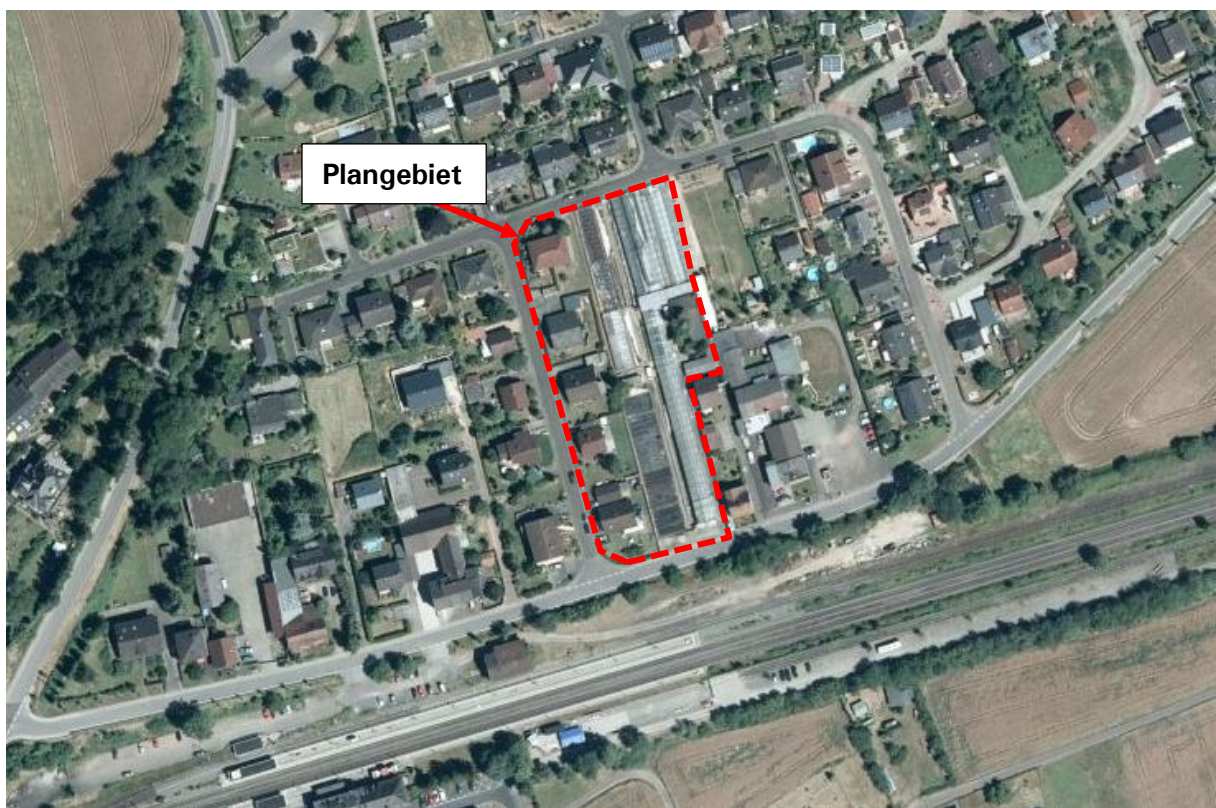


1.3 Räumlicher Geltungsbereich

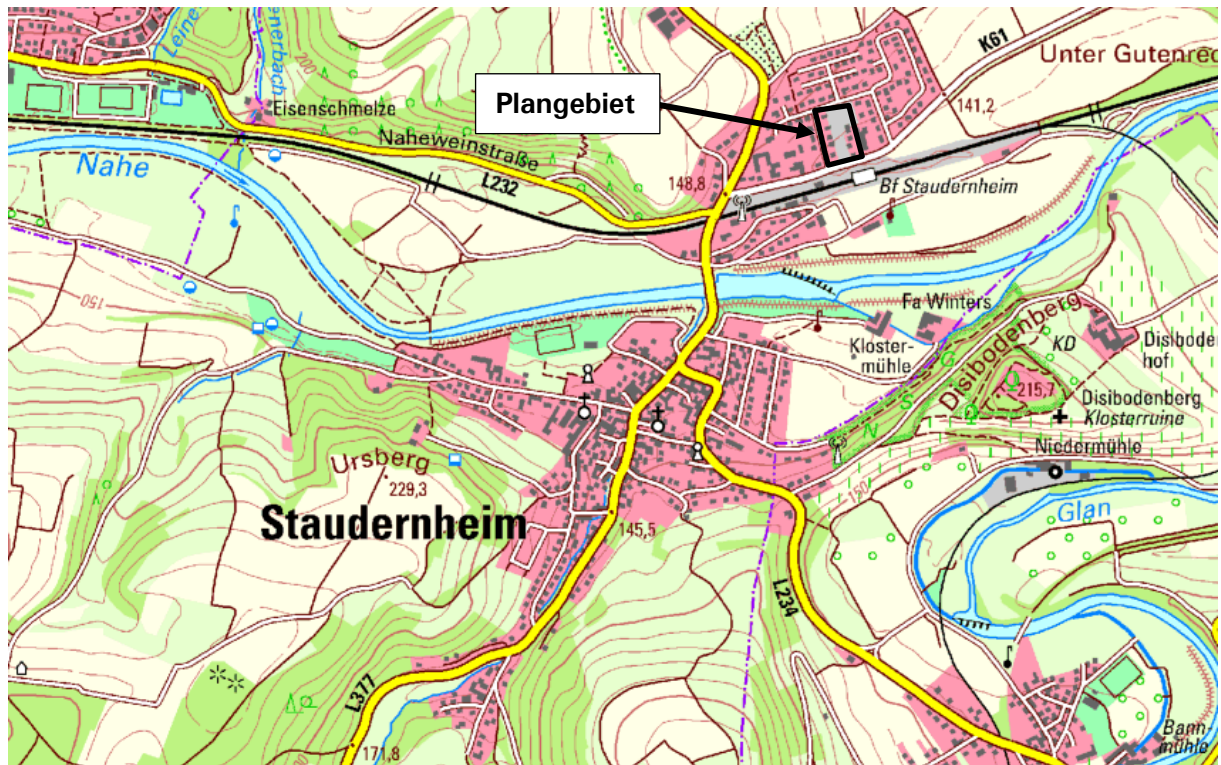
Das ca. 0,92ha große Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Staudernheim zwischen der Straße „In den Sechsmorgen“ im Norden und der „Kreuznacher Straße“ im Süden. Südlich des Plangebiets verlaufen die Bahngleise der Nahetalbahn.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Staudernheim, Flur 12, Flurstücke: 88, 87, 86, 84/4, 495, 496, 497, 498, 499/1, 499/2, 505



Abgrenzung des Geltungsbereichs, unmaßstäblich (Quelle: LANIS)



Lage des Plangebiets, Ausschnitt aus der TK25, unmaßstäblich



1.4 Bestandssituation

Ortsgemeinde	Staudernheim
Kreis	Bad Kreuznach
Einwohnerzahl	1.370 (31.12.2017)
Lage	Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich zwischen der Straße „In den Sechsmorgen“ im Norden und der „Kreuznacher Straße“ (K 61) im Süden. Südlich verlaufen die Bahngleise der Nahetalbahn. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 138 m und ca. 145 m.ü.NN. Das Plangebiet fällt in Richtung Norden leicht ab.
Fließgewässer	Mittig durch die Ortsgemeinde (von West nach Ost) sowie entlang der östlichen Gemarkungsgrenze fließt die Nahe (Gewässer 1. Ordnung). Die Nahe befindet sich ca. 380 m südlich des Plangebiets. Durch den südlichen Siedlungsbereich verläuft der Grundbach (Gewässer 3. Ordnung).
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	L 232: Staudernheim – Bad Sobernheim – Martinstein L 377: Staudernheim – Abtweiler L 234: Staudernheim – Meisenheim K 61: Staudernheim- Schlossböckelheim Nördlich (außerhalb der Gemarkung): B 41
Verkehrsanbindung Schienennetz	Nahetalbahn Saarbrücken – Mainz Bahnhaltelpunkt ist in der Ortsgemeinde vorhanden.
Benachbarte Ortsgemeinden	Westen: Bad Sobernheim Norden: Waldböckelheim, Oberstreit, Boos Osten: Duchroth, Odernheim am Glan Süden: Abtweiler

Auf dem Plangebiet befindet sich aktuell eine Gärtnerei. Auf dem Areal ist ein größeres Gewächshaus, kleinere Schuppen sowie ein der Gärtnerei zugehöriges Gebäude vorhanden. Im Zuge der Planung ist der abschnittsweise Abriss der bestehenden baulichen Anlagen vorgesehen.

Die Umgebungssituation ist überwiegend durch freistehende ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Kfz-Betrieb.

Das Planareal wird im Norden durch die Straße „In den Sechsmorgen“ und im Süden durch die „Kreuznacher Straße“ begrenzt. Unmittelbar südlich der „Kreuznacher Straße“ grenzen die Bahngleise der Nahetalbahn an. Der Bahnhof Staudernheim ist in ca. 700 m (ca. 9 Minuten) fußläufig erreichbar.



Impressionen des Plangebiets (Aufnahmen von Mai 2019, Stadt-Land-plus)



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 (RROP 2014).

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen/vereinfachte raumordnerische Überprüfung

Die Ortsgemeinde Staudernheim 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 getroffen:

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

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

- **Raumstrukturgliederung:** Ländlicher Raum mit konzentrierter Siedlungsstruktur,
- **Zentrale Orte/
Verflechtungsbereiche:** Im Mittelzentralen Verbund der verpflichtend kooperierenden Mittelzentren Bad Sobernheim, Kirn und Meisenheim
- **Regionale Grünzüge** Randlich regionaler Grünzug
- **Landschaftstyp:** Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge
- **Erholung und Tourismus:** Erholungs- und Erlebnisraum Nahetal, landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
- **historische Kulturlandschaft:** Unteres Nahetal
- **Klima:** Klimaökologischer Ausgleichsraum

Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“ (RROP 2014)

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

- **Raumstrukturgliederung:** Ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur;
im Mittelbereich der verpflichtend kooperierenden Mittelzentren Bad Sobernheim, Kirn und Meisenheim
- **Leitbild Entwicklung:** Entwicklungsbereich Nahe – Entwicklungsbereich mit ländlicher Raumstruktur
- **Nahbereich:** Verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum Bad Sobernheim
- **Regionale Grünzüge:** randlich regionaler Grünzug



- **Radonpotenzial:** Erhöhtes Radonpotenzial
- **historische Kulturlandschaften:** Kulturlandschaften (Stufe I- III zusammengefasst)
- **Leitbild Erholung und Tourismus:** Landesweit und regional bedeutsamer Erholungs- und Erlebnisraum; Naturpark
- **Gemeindefunktion:** Schwerpunkt Wohnen

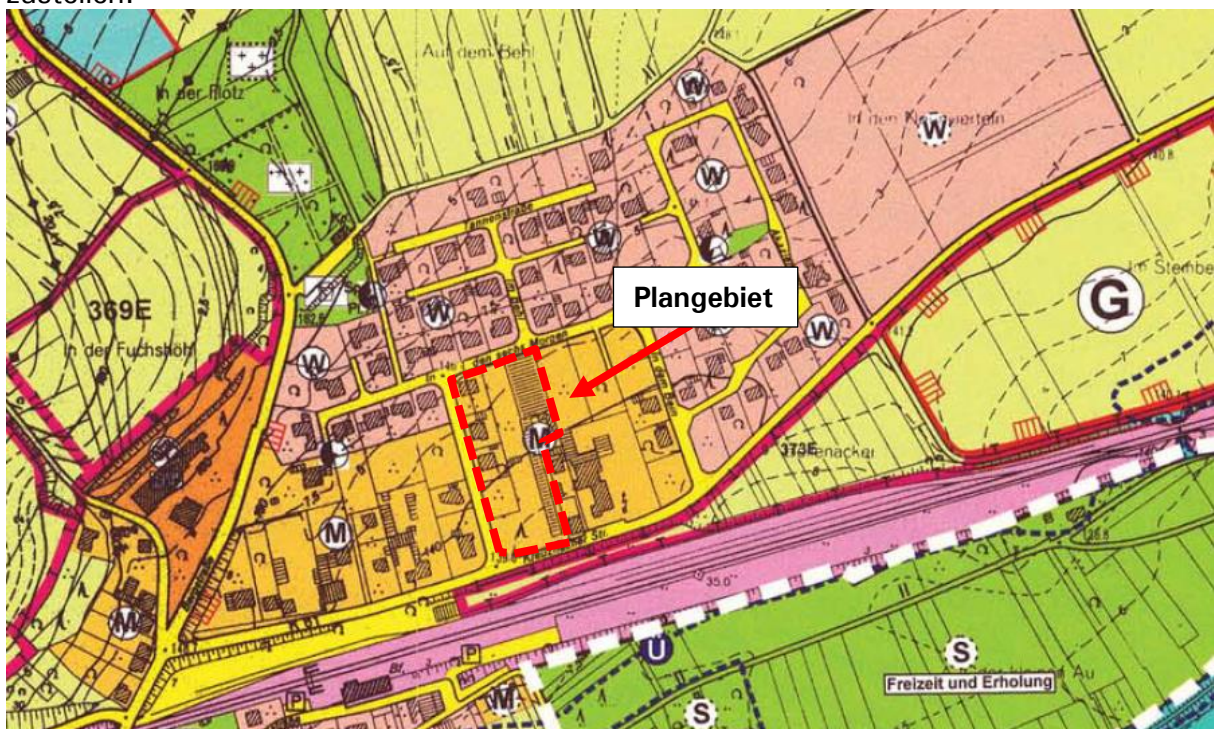
Das östliche Plangebiet ist bereits aktuell durch eine Gärtnerei bebaut und befindet sich inmitten des nördlichen Siedlungsbereichs der Ortsgemeinde Staudernheim. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll nun auf dem Areal innerörtlicher Wohnraum geschaffen werden. Somit wird durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets insbesondere die im RROP Rheinhessen-Nahe ausgewiesene Gemeindefunktion „Schwerpunkt Wohnen“ unterstützt. Die Änderung des Bebauungsplans „In den Sechsmorgen/In Behl“ ist insgesamt mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung vereinbar.

2.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Planung entspricht nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB. Der Flächennutzungsplan ist im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung gemäß §13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen und zukünftig als Wohnbaufläche darzustellen.

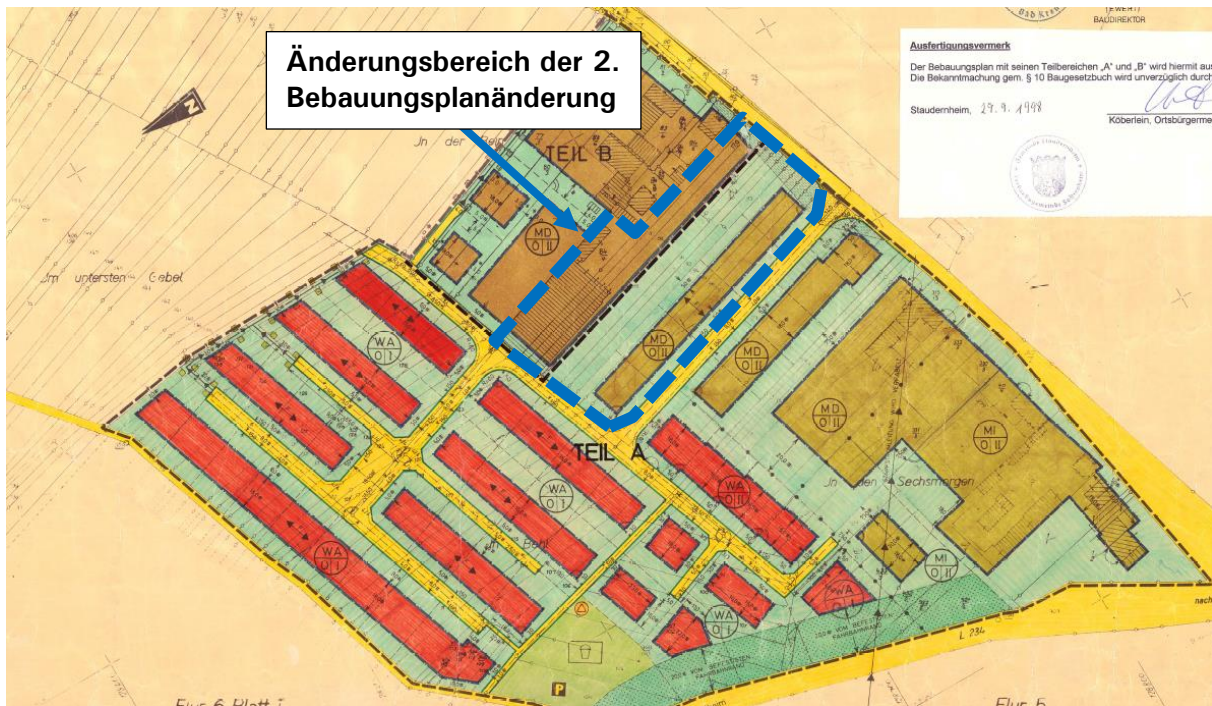


Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan, unmaßstäblich



Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „In den Sechsmorgen/In Behl“ von 1998. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „In den Sechsmorgen/In Behl“, (Plan ist nicht genordet), (Quelle: Ortsgemeinde Staudernheim)

2.3 Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Naturpark und Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich, wie die gesamte nördliche Gemarkung der Ortsgemeinde Staudernheim, innerhalb des Naturparks „Soonwald-Nahe“. Außerdem befindet sich das Plangebiet, wie der gesamte nördliche Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Staudernheim, an der westlichen Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Nahetal“. Da sich das Plangebiet inmitten des Siedlungsbereichs der Ortsgemeinde Staudernheim befindet, ist durch die Planung mit keinen negativen oder geänderten Auswirkungen auf den Naturpark „Soonwald-Nahe“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Nahetal“ zu rechnen.

Biotope

Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb von biotopkartierten Gebieten.

Überschwemmungsgebiet

Teile des Plangebiets befinden sich in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich der Nahe.



3. Planinhalte

3.1 Planungskonzeption

Das Plangebiet schließt sich an Wohnbebauung im Westen und Norden, sowie Mischnutzungen im Osten an. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von innerörtlichem Wohnraum in der Ortsgemeinde Staudernheim durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf dem Betriebsgelände einer Gärtnerei, sowie die Widmung bestehender Wohnbauflächen als solche. Geplant ist die Errichtung von zweistöckigen Mehrparteien- und Reihenhäusern während der stufenweisen Geschäftsaufgabe des Gärtnereibetriebs.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die nördlich und westlich verlaufende Straße „In den Sechsmorgen“ sowie die südlich verlaufende K 61 „Kreuznacher Straße“ gesichert. Die zentral im Plangebiet vorgesehenen freistehenden Mehrfamilienhäuser sollen über eine private, ca. 5 m breite Erschließungsstraße erschlossen werden, die entlang der östlichen Plangebietsgrenze abgehend von der „Kreuznacher Straße“ vorgesehen ist. Gesonderte Gehfahr- und Leitungsrechte werden nicht im Rahmen des Bebauungsplans behandelt, sondern über Verträge und Grundlasten geregelt werden.

3.3 Städtebauliche Kenndaten

Städtebauliche Kenndaten

Allgemeines Wohngebiet	0,92 ha
Gesamtfläche	0,92 ha

3.4 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „In den Sechsmorgen/In Behl“ wird die Art der baulichen Nutzung von einem Dorfgebiet (MD) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Somit soll in dem innerörtlichen Planareal die Sicherung und Entwicklung von Wohnbauland zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs ermöglicht werden. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird den regionalplanerischen Zielvorgaben entsprochen, da der Ortsgemeinde Staudernheim im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe die besondere Funktion Wohnen zugeteilt ist.

Um Nutzungsunverträglichkeiten sowie eine zu hohe Verkehrsbelastung im innerörtlichen Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Staudernheim zu vermeiden, werden Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen für unzulässig erklärt. Gartenbaubetriebe werden ebenfalls nach Aufgabe der aktuell bestehenden Gärtnerei für unzulässig erklärt.

3.5 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.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unter Berücksichtigung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete und der Bestandsbebauung im westlichen Teilbereich auf 0,4 festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine angemessene Überbaubarkeit der innerörtlichen Grundstücke erreicht. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Entsprechend ist unter Berücksichtigung der o.g. Anlagen faktisch eine GRZ von 0,6 möglich.

Die Zahl der Vollgeschosse wird, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „In den Sechsmorgen/In Behl“ auf maximal 2 begrenzt. Somit soll eine an die Umgebungsbebauung angepasste Ausbildung der Vollgeschosse gewährleistet werden. Die Ausbildung der Dachgeschosse als Staffelgeschosse (Nicht-Vollgeschoss) ist möglich, wodurch den Bauherren eine zusätzliche Flexibilität bezüglich der Bebauung gewährleistet wird.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird unter Berücksichtigung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiet im gesamten Plangebiet auf 0,8 (Grundfläche von 0,4 auf 2 Vollgeschossen) festgesetzt. In Kombination mit den zulässigen 2 Vollgeschossen im gesamten Plangebiet wird eine an die Umgebungssituation angemessene Bebauung ermöglicht.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe die Höhe der baulichen Anlagen zusätzlich reguliert, um eine zu dominante, ortsuntypische Bebauung zu vermeiden. Die Festsetzungen werden dabei dem ansteigenden Gelände folgend in unterschiedlichen Ordnungsbereichen nach Norden hin ansteigend festgelegt:

WA1a	149,0 m ü. NHN
WA1b	150,0 m ü. NHN
WA1c	151,0 m ü. NHN
WA1d	154,0 m ü. NHN

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im **Teilgebiet WA2** durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) auf 11 m, was dem Bestand und der geplanten Neubebauung entspricht, beschränkt.

Die Straße „In den Sechsmorgen“ im Norden des Gebiets stellt eine Geländekante dar, daher ist hier ein Höhenunterschied von 2 m zum nächsten Ordnungsbereich von WA1 vorgesehen.

Bezugspunkt ist dabei jeweils der höchste Punkt des Gebäudes ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Solarpaneele. Hierdurch wird eine von unklaren Bezugspunkten wie z.B. dem natürlichen Geländeverlauf unabhängige Festsetzung getroffen, die eine dem Gelände und der Umgebungsbebauung folgende, abgestufte Bebauung sichert.



Der Bereich WA2 liegt unmittelbar an Erschließungsstraßen, es bestehen entsprechend geeignete Bezugspunkte. Die Festsetzung über den an die Erschließungsstraße grenzenden Mittelpunkt des Grundstücks für diesen Bereich garantiert auch in dem relativ bewegten Gelände eine hinreichende Bauhöhe für alle Grundstücke.

3.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Somit soll angelehnt an die umliegende Bestandsbebauung ein offenes und aufgelockertes Wohnquartier im innerörtlichen Siedlungsbereich entstehen. Die offene Bauweise beinhaltet die Möglichkeit zur Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen.

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

3.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da die Baugrenzen auf den Grundstücken eine flexible Bebauung ermöglichen, wird den Bauherren ausreichend Entwicklungsspielraum ermöglicht.

Zur Verdeutlichung, welche bauliche Anlagen unter den Begriff „Nebenanlagen“ fallen, folgt eine Erklärung des Begriffs entsprechend dem Lexikon des Kreises Stormarn³ „Nebenanlagen müssen einer (vorhandenen) Hauptnutzung **räumlich und funktional untergeordnet sein** (siehe beispielsweise BVerwG, Urteil vom 28.04.2004 – 4 C 10.03 (...))“.

§ 14 BauNVO unterscheidet **drei Kategorien** von Nebenanlagen:

- Nebenanlagen zu einer Hauptanlage des **Baugrundstücks**,
- Nebenanlagen eines **Baugebietes**,
- **ausnahmsweise** zulässigen Nebenanlagen eines ggf. über die Grenzen des Baugebietes hinausgehenden **Infrastruktursystems**

Zur weiteren Verdeutlichung erfolgt eine kurze Aufzählung möglicher Nebenanlagen:

- Zisternen
- Gartenlauben
- Luft-Wasser-Wärmepumpen
- Mülltonnenstandplätze
- Swimming-Pools

Nicht überdachte Stellplätze sind zusätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um ausreichend Parkmöglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu ermöglichen, ohne hohe bauliche Anlagen unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen mit einer bedrängenden Wirkung gegenüber diesen für zulässig zu erklären.

³ <https://www.kreis-stormarn.de/service/begriffe/index.html?bid=14>



Um zusätzliche Stellplätze auf den Grundstücken zu generieren und Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, ist vor Garagen und überdachten Stellplätzen ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Da der derzeitige Betreiber der Gärtnerei die schrittweise Aufgabe seines Betriebs beabsichtigt, wird im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung ein temporäres Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gärtnereibetriebes festgesetzt. Somit soll die Erschließung der Gärtnerei bis zur finalen Aufgabe des Betriebes gesichert werden. Das Geh- und Fahrrecht entfällt sobald der Betrieb nicht mehr weitergeführt wird.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden außerdem dauerhaft für eine im südlichen Plangebiet verlaufende Stromleitung festgesetzt.

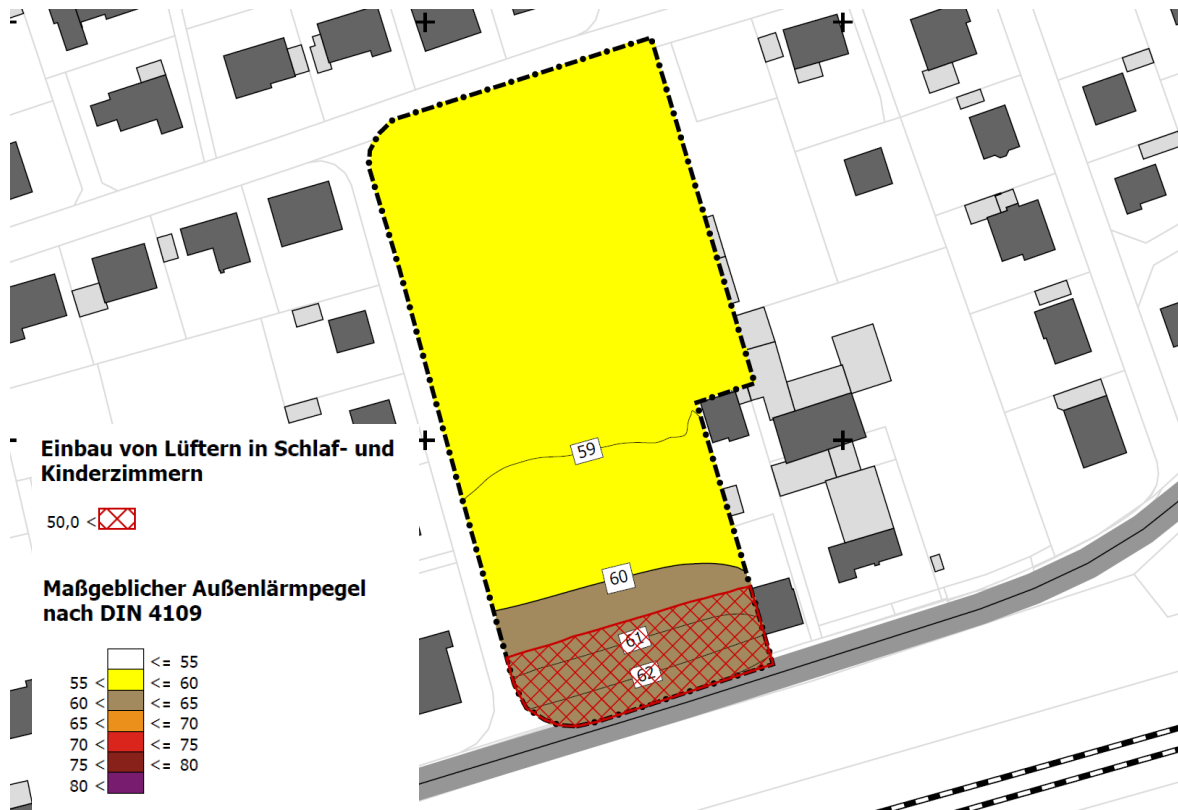
3.9 Immissionsschutzmaßnahmen

Um übermäßigen Belastungen durch Schall vorzubeugen, werden Maßnahmen entsprechend der Vorgaben des zum Bebauungsplan erarbeiteten schalltechnischen Gutachtens⁴ im Teilgebiet WA1 festgesetzt. Diese sehen für einen kleinen Bereich im südlichen Teilgebiet der überplanten Flächen Vorgaben zum Schallschutz vor.

Der nachfolgenden Abbildung sind die Schallpegelbereiche des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 zu entnehmen. Detaillierte Angaben zu den genauen Auswirkungen auf die geplanten Gebäude sind dem Gutachten zu entnehmen, übersteigen jedoch die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen, da keine konkreten Gebäudestandorte festgesetzt werden.

Die Festsetzungen umfassen den Hinweis auf die Berücksichtigung der ermittelten Schallpegelbereiche durch eine hinreichende Schalldämmung, sowie die Einrichtung einer Zwangsentlüftung für Räume mit Nachtschlaf (Schlaf- und Kinderzimmer) im südlichsten Plangebietsbereich bei nach Süden orientierten Räumen. Um entsprechende Auflagen zu vermeiden, können entsprechende Räume alternativ nach Norden, also von den Schallquellen Straße und Schiene abgewandt, ausgerichtet werden

⁴ Bebauungsplan „In den Sechsmorgen/ In Behl“ Schalltechnisches Gutachten, Schalltechnisches Beratungsbüro, Sankt Wendel, 20.12.2019



Auszug aus Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens

Durch diese Maßnahmen können die Richtewerte zum Schallschutz eingehalten werden.

3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen kann die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Grundstücksflächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans geregelt werden. Auf dem kleinflächigen, innerörtlichen Plangebiet soll den Bauherren viel Gestaltungsspielraum gewährt werden.

Im Bereich der 2. Bebauungsplanänderung werden die gestalterischen Vorgaben daher auf Festsetzungen zur Dachgestaltung beschränkt. Die zulässige Dachneigung wird hierbei auf maximal 38° begrenzt. Entsprechend sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zulässig. Den Bauherren wird durch diese Festsetzung viel Entwicklungsspielraum für die individuelle Gestaltung überlassen.

Auf eine Regelung der Dacheindeckung wird im Änderungsbereich verzichtet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind den Bauherren mit der Festsetzung zur Verwendung von dunkelfarbigem Material bereits viele Gestaltungsfreiheiten ermöglicht. Diese werden nun im Zuge der Neuordnung des innerörtlichen Planareals nochmals gelockert.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Mit der Festsetzung von insgesamt 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit soll dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen und Konflikte durch Parksuchverkehr durch Anwohner oder Besucher im Planungsumfeld vermieden werden.



4. 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 im Bereich des geplanten Vorhabens soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Abwasserbeseitigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Trennsystem einzurichten. Das anfallende Schmutzwasser soll an die vorhandene Abwasserbeseitigung (öffentliches Kanalnetz) angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser kann für 80 m³ in 2 Stunden gesichert werden.

Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom/Gas) im Plangebiet ist an das Bestandsnetz anzuschließen. Die Erschließung wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Ggf. notwendige Einrichtungen eigener Trafostationen sind im Rahmen von Bauvorhaben zu prüfen.

Telekommunikation

Die Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet sind an das Bestandsnetz anzuschließen. Die Erschließung wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Abfallentsorgung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „In den Sechsmorgen“ im Norden und die K 61 „Kreuznacher Straße“ im Süden. Eine Aufstellung der Abfallbehälter zur Leerung erfolgt an den entsprechenden Straßen.



5. Umwelt- und Naturschutz

5.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, welches keinen gesonderten Umweltbericht benötigt, ist von mehreren Voraussetzungen abhängig:

- Grundfläche < 20.000 m²,
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten oder Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b,
- keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Grundfläche des geplanten, neuen Wohngebiets liegt mit ca. 0,2 ha (GRZ 0,4 * 0,56 ha) weit unter dem Maximalwert von 2 ha. Die Errichtung von Wohngebäuden unterliegt keiner UVP-Pflicht und das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten inmitten des Siedlungskörpers von Staudernheim. Im Folgenden werden entsprechend die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Eine Zulässigkeit der Planung nach § 13a BauGB ist demnach gegeben. Es werden entsprechend keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich⁵.

Bestand

Das Plangebiet wird zurzeit von bestehender Wohnbebauung sowie von einem Gärtnereibetrieb nebst Wohnhaus eingenommen. Der Bereich der Gärtnerei ist mit wenigen Ausnahmen fast vollständig mit Gewächshäusern, mit Folien ausgelegten Beeten oder Erschließungsanlagen versiegelt. Einige kleinere, das Wohnhaus im Osten umgebende Bäume weisen keine besonderen Merkmale auf. Der westliche Teilbereich weist eine ortstypische Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern mit Hausgärten auf.

⁵ Nach Battis/Krautzberger/Löhr 13. Auflage S. 372 gilt: § 13a Abs. 2 Nr. 4 fingiert für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für Grundflächen von unter 20.000 m² die Abgeltung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3).



Überblick Plangebiet (ohne Maßstab)

Bewertung der Schutzgüter

Biotope

Das östliche Plangebiet ist weitgehend versiegelt und unterliegt einer intensiven Nutzung als Gartenbaubetrieb. Die wenigen vorkommenden Gehölze weisen keine besonderen Strukturmerkmale auf. Die existierenden Gebäude sind niedrig und aufgrund der intensiven Nutzung als dauerhafter Lebensraum ungeeignet. Das westliche Plangebiet wird von typischer Wohnbebauung mit Hausgärten ohne besondere Strukturmerkmale eingenommen. Der Biotopwert des Plangebiets ist insgesamt sehr gering.

Fauna

Aufgrund des Mangels an geeigneten Lebensräumen sowie der Vorbelastung durch die intensive menschliche Nutzung ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten auszuschließen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Plangebiets ist aufgrund der fast vollständigen Versiegelung und der intensiven Nutzung sehr gering.



Boden

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt, der Boden entsprechend stark vorbelastet und besteht in seinen Funktionen in nur sehr geringem Umfang. Ein Bodengutachten aus dem Jahr 2020⁶ sowie Nachuntersuchungen im Jahr 2021 mit einem Bericht vom 17.06.2021 speziell zu möglichen Pflanzenschutzmittelbelastungen des Bodens kommen zu dem Ergebnis, dass keine Belastungen des Bodens mit Ausnahme geogen bedingt leicht erhöhter Nickelwerte vorliegen.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich in seinem südlichen Teil in einem hochwassergefährdeten Bereich der Nahe.



Plangebiet und Auszug aus <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/> vom 24.06.2019

Aufgrund des im östlichen Plangebiet sehr hohen Versiegelungsgrades ist mit einem hohen Abfluss von Oberflächenwasser und sehr geringer Versickerung zu rechnen.

Luft und Klima

Aufgrund der sehr hohen Versiegelung insbesondere im östlichen Plangebiet und der flächigen Überdeckung mit Gewächshäusern sowie Folien ist von einer besonderen Aufheizung des Bereichs auszugehen. Das Ausbringen von Spritz- und Düngemitteln kann temporär zu einer Verschlechterung der Luftqualität sorgen. Klimameliorative oder luftfilternde Wirkungen beschränken sich auf die Gartenbereiche des westlichen Bereichs.

⁶ Umwelttechnischer Bericht Nr. 5185-20, Staudernheim, Neubaugebiet „In den Sechsmorgen – In Behl“ Institut baucontrol 55211 Bingen/Rhein, 01.10.2020



Landschaftsbild und Denkmalschutz

Das Plangebiet wird von bestehenden Wohngebäuden, Gewächshäusern und Folienbeeten eingenommen, ein Vorkommen von denkmalschutzrechtlich relevanten Objekten in und um das Gebiet ist nicht bekannt. Eine besondere Wirkung auf das Landschaftsbild ist aufgrund der Lage des Plangebiets am Rande des Talkessels der Nahe und entsprechend geringer Fernsicht inmitten des Siedlungskörpers nicht zu erwarten.

Es sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt, ein Vorhandensein kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden (relative Nähe zu einem Grabungsgebiet).

Mensch

Das östliche Plangebiet wird von einem mittel bis langfristig aufzugebenden Gartenbaubetrieb eingenommen. Aufgrund der insgesamt eher geringen Produktionsfläche besitzt der Standort eine nur lokale Bedeutung. Im westlichen Plangebiet bestehen Wohngebäude. Die Planung sieht die Sicherung dieser vor.

5.2 Auswirkungen der Planung

In diesem Zusammenhang ergeben sich entsprechend den Festsetzungen folgende Auswirkungen auf Mensch und Umwelt:

- Verlust an intensiv bewirtschafteten Gartenbaubetriebsflächen,
- Umwidmung von Dorfgebietsflächen in Wohngebietsflächen,
- Entsiegelung von Flächen durch eine geringere Grundflächenzahl (0,4 statt 0,6),
- Geringfügig erhöhter Verkehr durch Anlieger im Siedlungskörper,
- Optische Veränderung der Ortslage (Gewächshäuser zu Wohngebäuden),
- Schaffung von Wohnraum.

Im Rahmen der Gebietsentwicklung über den § 13a BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Davon unbenommen gelten die allgemeinen Bestimmungen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG), welche die Störung, Tötung oder auch die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten von streng geschützten Arten verbieten.

Durch die Planung kommt es im Einzelnen zu folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Biotope	Es befinden sich keine wertvollen Biotope im Plangebiet. Aufgrund des zukünftig geringeren Versiegelungsgrades und einer Aufgabe der gartenbauwirtschaftlichen Nutzung ist insgesamt von einer Extensivierung der Nutzung des Bereichs und damit einer Aufwertung der Biotopqualität auszugehen.
Fauna	Insbesondere das östliche Plangebiet bietet aufgrund seiner intensiven Nutzung wenig Raum für Tiere und keine potenziellen Habitate für planungsrelevante Arten. Im Rahmen der schrittweisen Aufgabe der Nutzung als Gartenbaubetrieb kann es jedoch temporär zu einer Ansiedlung von geschützten Arten wie Fledermäusen und Vögeln in nicht genutzten Gebäuden kommen. Aus diesem Grund sind die Gebäude mit Ausnahme von



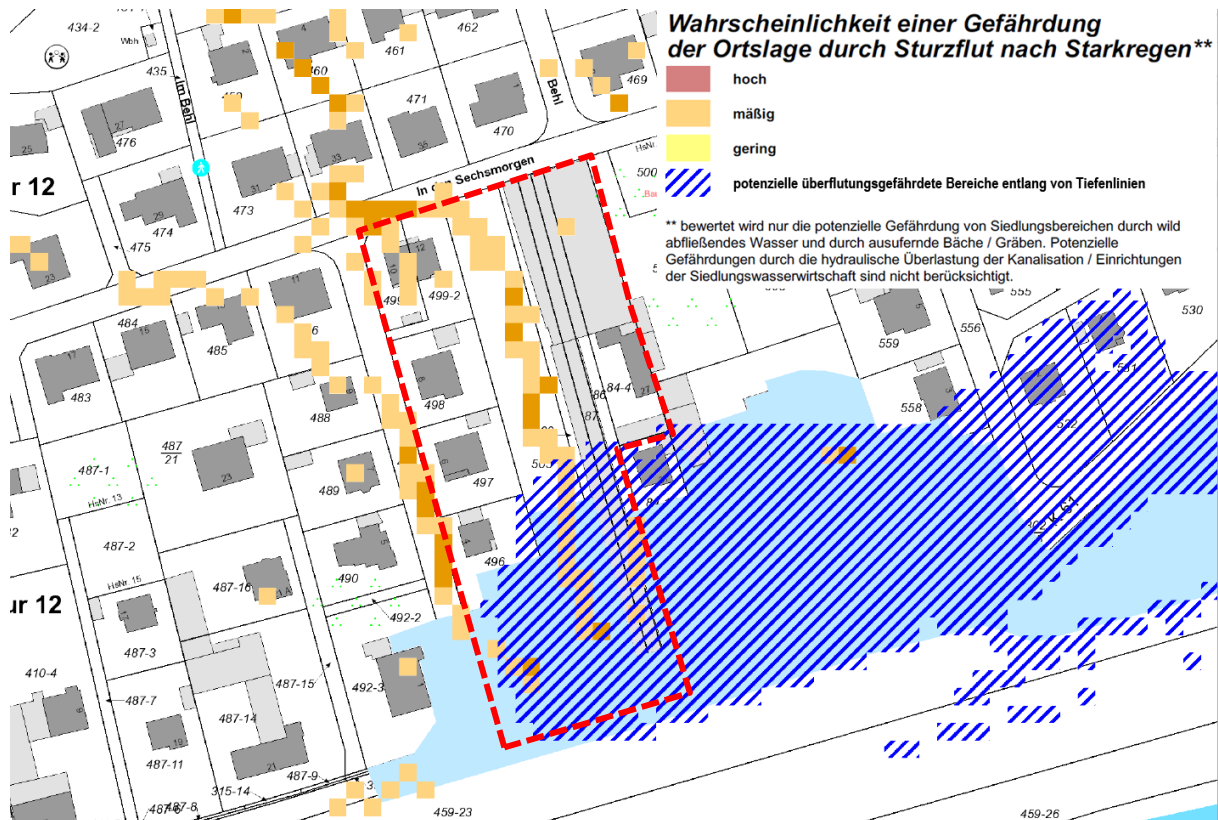
	Folientunneln oder Gewächshäusern vor einem Rückbau auf entsprechende Artenvorkommen zu untersuchen und vor Beginn entsprechender Arbeiten freizugeben.
Biologische Vielfalt	Die Biologische Vielfalt im Plangebiet ist gering. Die Anlage von weiteren Hausgärten auf bislang intensiv genutzten, vollständig versiegelten Flächen wird voraussichtlich zu einer erhöhten biologischen Vielfalt im Plangebiet führen.
Fläche	Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers von Staudernheim. Das vorliegende Projekt stellt eine Nutzbarmachung von in der Aufgabe befindlichen Flächen dar und entspricht damit dem von Bund und Land formulierten Ziel der Minimierung der Flächeninanspruchnahme.
Boden	Aufgrund der Minderung des maximalen Versiegelungsgrades ist von einer Verbesserung des Zustandes des Schutzgutes Boden auszugehen.
Wasser	Die Planung befindet sich in einem im östlichen Teil weitgehend versiegelten Bereich. Durch die Reduktion der effektiven Grundflächenzahl und damit der maximalen Versiegelbarkeit des Plangebietes wird entsprechend die Versickerung erhöht und das anfallende Oberflächenwasser vermindert. Das Plangebiet befindet sich in seinem südlichen Teil außerdem innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereichs der Nahe. Zur Veränderung bereits bebauter Bereiche in Überschwemmungsgebieten macht die SGD Nord folgende Aussagen: <i>Für die Kommunen ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes in einem Überschwemmungsgebiet grundsätzlich verboten. Die Ausnahmekriterien des WHG sind hier sehr streng gefasst und bedürfen im Einzelfall einer sorgfältigen Prüfung. Hingegen sind Bebauungspläne zur Überplanung von Bereichen der bestehenden Ortslagen, zum Beispiel zur Erschließung von Baulücken oder zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, von diesem Verbot nicht erfasst.</i> ⁷ Vor diesem Hintergrund, und der Tatsache, dass kein Überschwemmungsgebiet, sondern ein überschwemmungsgefährdeter Bereich betroffen ist, ist eine Bebauung des Plangebietes definitiv möglich, muss jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der SGD Nord abgestimmt werden. Dies ist insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel und entsprechend häufigere Hochwässer zu berücksichtigen. Ein Hochwasserkonzept wird für die Verbandsgemeinde Nahe-Glan noch erarbeitet, die vorliegende Gefährdungsanalyse sagt für das Plangebiet eine mäßige Gefährdung in den zur Zeit nicht bebauten Bereichen voraus. Der nördliche Bebauungsriegel würde absehbar

⁷ <https://sgdnord.rlp.de/de/service/pressemitteilungen/detail/news/detail/News/ueberschwemmungsgebiete-an-der-nahe-und-nebenfluessen-neu-kartiert/> 24.06.2019



zu einer Veränderung der Fließrichtung zwischen den zukünftigen und bestehenden Gebäuden führen.

Unter Einhaltung der entsprechenden Auflagen zum Hochwasserschutz ist dabei von keiner besonderen Anfälligkeit der Planung auf den Klimawandel auszugehen.



Plangebiet und Auszug aus der Gefährdungsanalyse Sturzflug nach Starkregen für die VG Bad Sobernheim (heute Nahe-Glan)



Luft und Klima	Durch die Planung ist mit keiner wesentlichen Veränderung der klimatischen Wirkungen des Plangebiets zu rechnen. Die verminderte Versiegelung wird voraussichtlich maximal lokale Wirkungen haben. Es ist zwar mit geringerer Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln zu rechnen, gleichzeitig wird durch die steigende Zahl von Anwohnern eine vermehrte Heizleistung und ein häufigerer Gebrauch von Kraftfahrzeugen zu erwarten sein. Insgesamt ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf Luft und Klima zu rechnen sein.
Landschaftsbild und Denkmalschutz	Aufgrund des Bestandes im Plangebiet und der geplanten Errichtung von Wohngebäuden in einem Bereich ohne Fernsicht ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf Landschaftsbild zu rechnen. Ein potenzielles Vorkommen von archäologischen Fundstätten kann niemals mit Sicherheit ausgeschlossen werden und ist in den Hinweisen durch entsprechende Bemerkungen berücksichtigt.
Mensch	Der Verlust des Gartenbaubetriebs wird unabhängig von der Nachfolgenutzung erfolgen. Die Errichtung von Wohngebäuden wird dringend benötigten Wohnraum schaffen. Insgesamt ist von positiven Wirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ auszugehen.

5.3 Maßnahmen

Im Rahmen der Gebietsentwicklung über den § 13b i.V.m. § 13a BauGB sind grundsätzlich keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich.

Davon unabhängig gelten die Regelungen zum Artenschutz unverändert. Aus diesem Grund sind bestehende Gebäude mit Ausnahme von Gewächshäusern (transparente bauliche Anlagen) vor ihrem Rückbau auf eine Besiedelung durch Fledermäuse und Brutvögel zu kontrollieren. Im Falle eines Nachweises sind die Rückbauarbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens mit der Unteren Naturschutzbehörde einzustellen.



6. Zusammenfassung

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans „In den Sechsmorgen/In Behl“ ist die Schaffung und Sicherung von innerörtlichen Wohnbauflächen. Auf dem östlichen Planareal befindet sich aktuell eine Gärtnerei, deren Betrieb in den kommenden Jahren schrittweise aufgegeben werden soll. Die zukünftig freiwerdenden Flächen eignen sich aufgrund der Lage inmitten eines erschlossenen Bestandsgebiets mit überwiegend Wohnnutzung und kleineren Gewerbebetrieben für die Errichtung von Wohngebäuden. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll das innerörtliche Areal neu strukturiert und eine städtebaulich verträgliche Wohnraumentwicklung ermöglicht werden.

Da der derzeitige Besitzer der Gärtnerei eine schrittweise Aufgabe seines Betriebes plant, soll die avisierte Wohnbebauung in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden. Seitens eines Investors ist auf dem innerörtlichen Planareal ein Mix aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs vorgesehen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die vormals als Dorfgebiet festgesetzte Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Änderung des Bebauungsplans wird im Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der Planung wird dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung Folge geleistet. Die Schaffung von Wohnraum entspricht auch den regionalplanerischen Zielen, da die Ortsgemeinde Staudernheim gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe die Funktion „Wohnen“ einnimmt.

Unter Berücksichtigung von Auflagen zur Einhaltung der Richtwerte zum Schallschutz ist die Planung allgemein verträglich und entspricht einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

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

i.A. Kai Schad/st-mh
B.Eng. Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, November 2021