



# Ortsgemeinde Staudernheim

## Bebauungsplan „Tuchbleiche“

### Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

#### Satzungsfassung



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner  
Sitz in Mannheim: Peter Riedel



**Erstellt durch**



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im März 2024



## Inhalt

<b>ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB ...</b>	<b>3</b>
<b>A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB .....</b>	<b>3</b>
<b>B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....</b>	<b>3</b>
<b>C. GRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Planungsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage und Größe des Plangebiets .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Bestandssituation .....</b>	<b>5</b>
<b>D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen- Nahe (2015).....</b>	<b>8</b>
<b>2. Flächennutzungsplan.....</b>	<b>8</b>
<b>E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>9</b>
<b>1. Natur- und Artenschutz.....</b>	<b>9</b>
1.1. Schutzgebiete- und objekte.....	9
1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	13
<b>2. Verkehrliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>15</b>
<b>3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>15</b>
3.1. Oberflächenentwässerung.....	17
<b>4. Altablagerungen/Altlasten .....</b>	<b>17</b>
<b>5. Kulturgüter/archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler .....</b>	<b>17</b>
<b>6. Sonstiges .....</b>	<b>17</b>
<b>F. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT.....</b>	<b>18</b>
<b>1. Städtebauliche Zielvorgaben .....</b>	<b>18</b>
<b>2. Erläuterung der Planung.....</b>	<b>18</b>
<b>G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>20</b>
<b>1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>20</b>
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	20
1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	20
1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO) .....	21
1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	21
1.5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	22
1.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) .....	23
1.7. Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 Halbs. 2 BauGB) .....	24

---

<b>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>25</b>
<b>3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter .....</b>	<b>25</b>
<b>H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>25</b>
<b>1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) .....</b>	<b>26</b>
1.1. Nutzung.....	26
1.2. Altlasten .....	26
<b>2. Belange des Denkmalsschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....</b>	<b>26</b>
<b>3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....</b>	<b>26</b>
<b>4. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....</b>	<b>27</b>
<b>5. Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) .....</b>	<b>27</b>
<b>I. PLANVERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>29</b>
<b>1. Grundbesitz und bodenordnenden Maßnahmen.....</b>	<b>35</b>
<b>2. Kosten der Bebauungsplanung.....</b>	<b>35</b>

**ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB****A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Das Erfordernis der Aufstellung, für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan „Tuchbleiche“ in der Gemeinde Staudernheim, basiert auf den Planungsüberlegungen der Ortsgemeinde in Hinblick auf eine touristische Neuentwicklung.

Staudernheim ist ein anerkannter Erholungsort an der mittleren Nahe mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und gehört zu dem wachsenden und aufstrebenden Landkreis Bad Kreuznach. Die vielen Einkaufsmöglichkeiten und guten Verkehrsanbindungen machen die Ortsgemeinde zu einem attraktiven Wohn- aber auch Urlaubsort.

Daher wird beabsichtigt einen Bereich entlang der Nahe einer Neuentwicklung, in Form des Bebauungsplans „Tuchbleiche“ zuzuführen, um dort basierend auf dem bereits dem Gemeinderat präsentierten und dargelegten städtebaulichen Entwurf aus dem Jahr 2021 durch das Büro BBP Kaiserslautern, bei dem es sich grundsätzlich um eine langfristige Entwicklungskonzeption handelt, einen ersten Teilabschnitt des Plangebiets für Wochenendhäuser, Wohnmobilstellplätze, Dauerkleingärten sowie Park- und Dorfplatz zu realisieren. Dieser konkrete Planungsanlass zielt auf zukünftige touristische Absichten der Ortsgemeinde Staudernheim ab.

Aufgrund der umschriebenen zukünftigen Nutzungen mit dem Schwerpunkt „Tourismus“ für das Gesamtgebiet, soll der Osten des Geltungsbereichs als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“, ein kleiner Bereich im Süden als „Dauerkleingärten“ und der Westen als öffentliche Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen „Dorf- und Parkplatz“ sowie „Wohnmobilstellplatz“ ausgewiesen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine neue maßvolle Abgrenzung des nördlichen Ortsrands und planungsrechtliche Voraussetzungen für die touristischen Absichten der Gemeinde geschaffen.

**B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Gemeinderat von Staudernheim daher in seiner Sitzung am 05.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Tuchbleiche“ in der Ortsgemeinde Staudernheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage eines Fachbeitrages Naturschutz; dieser wird ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt.

**C. GRUNDLAGEN****1. Planungsgrundlagen**

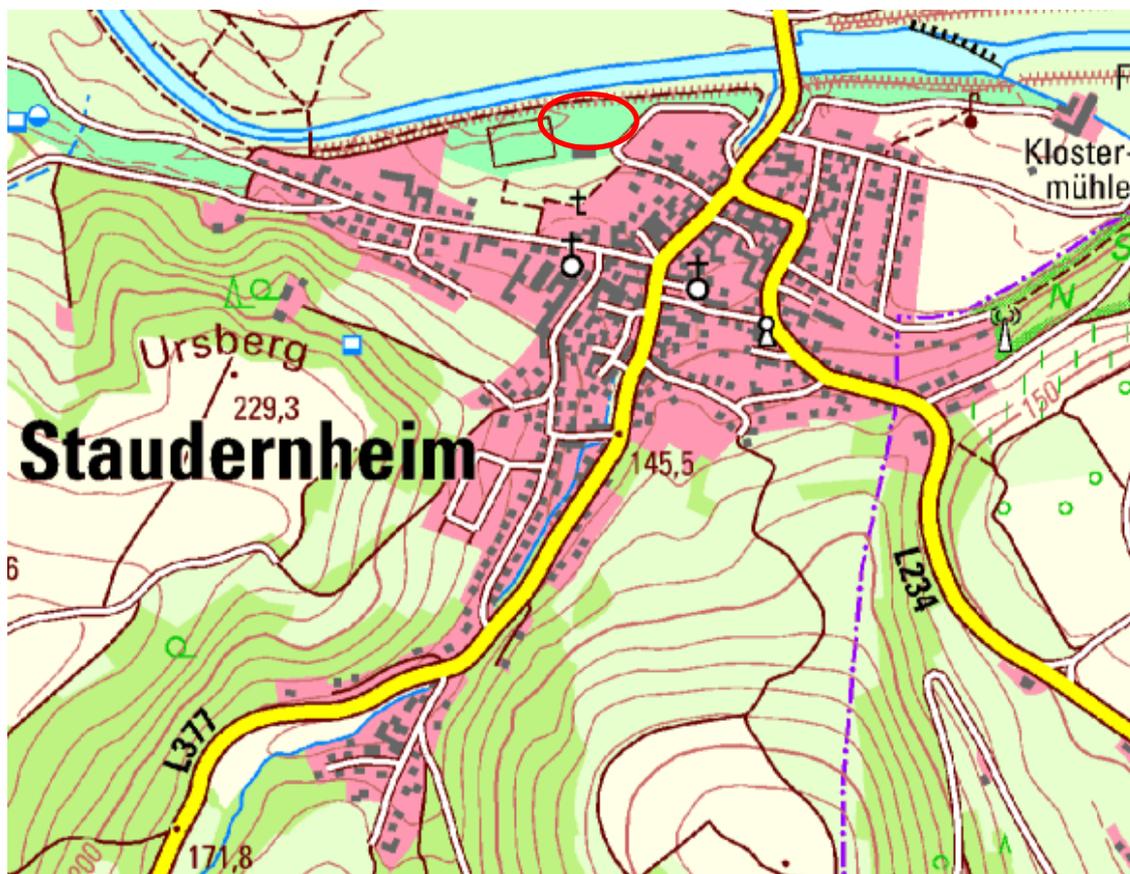
Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim (2019)
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen- Nahe (2015), Stand 2022
- Städtebaulicher Entwurf, BBP Kaiserslautern, 03/2021
- Ortsbegehung 03/21 und 03/2022
- Abfrage des LANIS, [www.lanis.rlp.de](http://www.lanis.rlp.de), Stand 2022
- Artenschutzrechtliche Voreinschätzung, BBP Kaiserslautern, 07/2022
- Natura 2000-Vorprüfung, BBP Kaiserslautern, 07/2022

## 2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Verbandsgemeinde Nahe-Glan im Landkreis Bad Kreuznach am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Staudernheim und hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

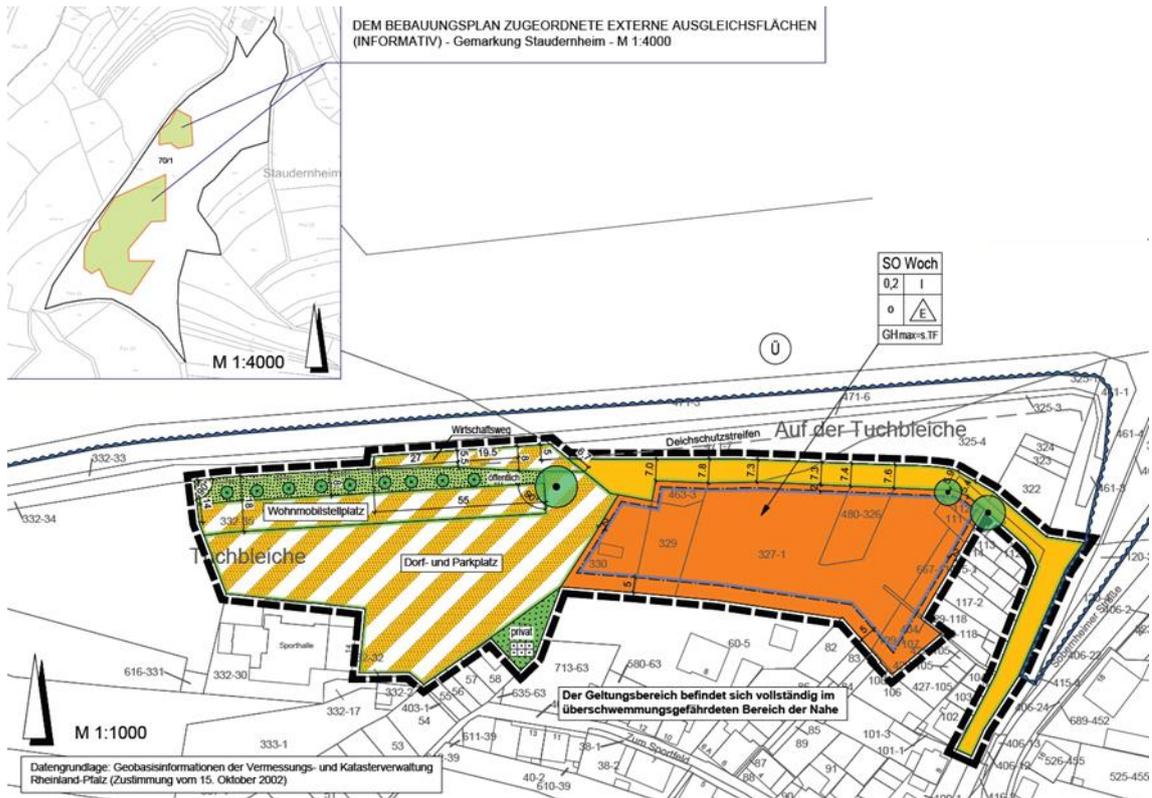
Die Lage des Plangebiets in der Ortsgemeinde Staudernheim ist dem nachfolgend abgedruckten Lageplan zu entnehmen.



Lage des Plangebietes in der Ortsgemeinde Staudernheim (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP, Zugriff 03/2022)

Nördlich des Plangebiets verläuft die Nahe mit Deichschutz und angrenzendem Grünland sowie einzelnen Gehölzen sowie Gehölzgruppen nordöstlich. Im Süden und Osten grenzt Wohnbebauung an, im Südwesten eine Sporthalle, im Westen ein Sportplatz sowie im Süden Dauerkleingärten.

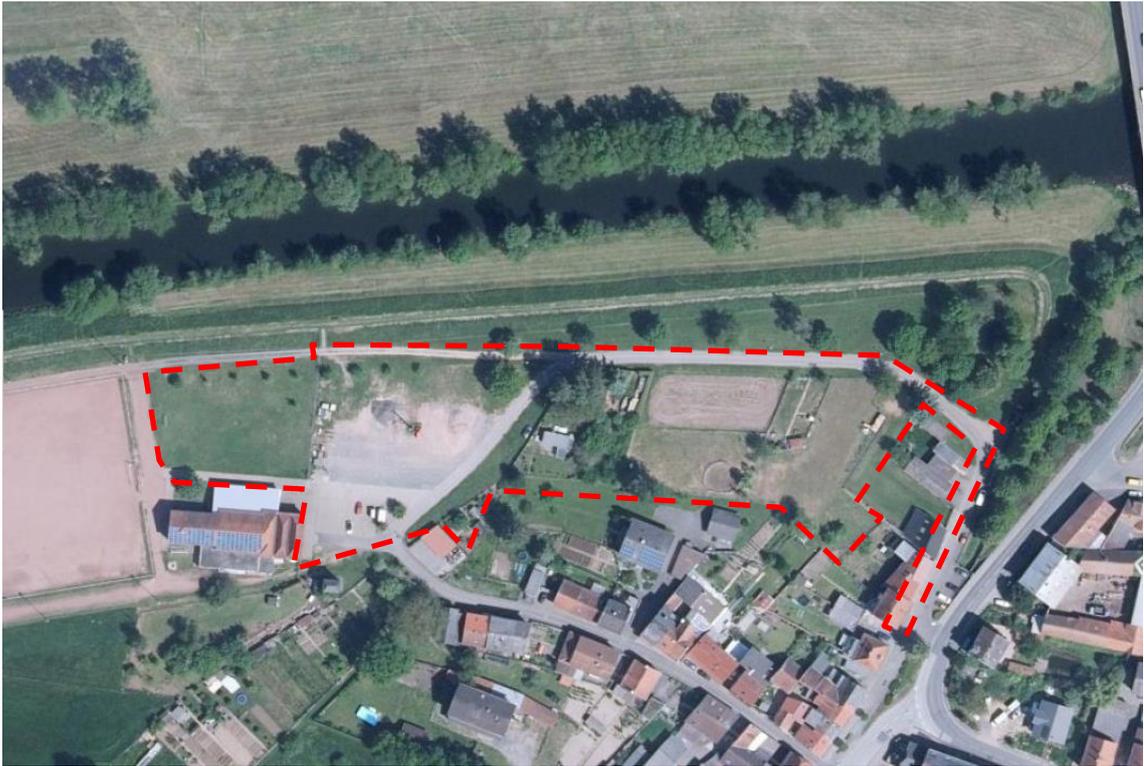
Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1: 1000.



Darstellung des Geltungsbereichs der Bauungsplanung (Quelle: BBP Kaiserslautern, 06/2023)

### 3. Bestandssituation

Der Geltungsbereich stellt sich zu einem großen Teil als unbebautes Grünland mit anthropogener Prägung ohne strukturierende Elemente dar. Ein Teil wird derzeit als Fläche für Dauerkleingärten, mit kleineren baulichen Anlagen in Anspruch genommen. Mittig des Plangebiets befindet sich aktuell eine versiegelte Fläche in Form eines Parkplatzes. Das Gebiet wird von Wirtschaftswegen, von der „Hauptstraße“, welche an die L234 anschließt sowie von der Straße „Zum Sportfeld“ im Süden des Plangebiets, welche an die L 377 anschließt, erschlossen. Das Gelände liegt bei rund 140 NHN.



Bestandssituation und dessen Umgebung im Luftbild mit skizzenhafter Darstellung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanung (Quelle: LANIS RLP, 03/2022, Stand Luftbild: 05/2020)



Blick von Norden nach Süden über versiegelte Parkplatzfläche (Eigene Aufnahme 03/2021)



Blick auf unbebautes Grünland mit anthropogener Prägung (Eigene Aufnahme 03/2021)



Blick von Osten nach Westen auf unbebautes Grünland (Eigene Aufnahme 03/2021)

## **D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere nachfolgende Aspekte:

### **1. Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen- Nahe (2015)**

Im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Planungsgemeinschaft „Rheinhessen-nahe“ wird der Bereich des zukünftigen Plangebiets des Bebauungsplans „Tuchbleiche“ in Staudernheim als Sonstige Freifläche dargestellt. Nördlich des beabsichtigten Geltungsbereichs werden sowohl ein Regionaler Grünzug als auch ein Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild dargestellt. Südlich und östlich des beabsichtigten Geltungsbereichs erfolgt die Darstellung von Siedlungsfläche für Wohnen.

Flächenziele des Regionalplans Rheinhessen-Nahe sind nicht betroffen und es ist davon auszugehen, dass die vorliegende gemeindliche Planung gleichfalls den Zielen und Anforderungen der Raumordnung entspricht.



Darstellung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) innerhalb des Regionalen Raumordnungsplanes der Planungsgemeinschaft „Rheinhessen-Nahe“, 2014 (Quelle: Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft „Rheinhessen-Nahe“)

### **2. Flächennutzungsplan**

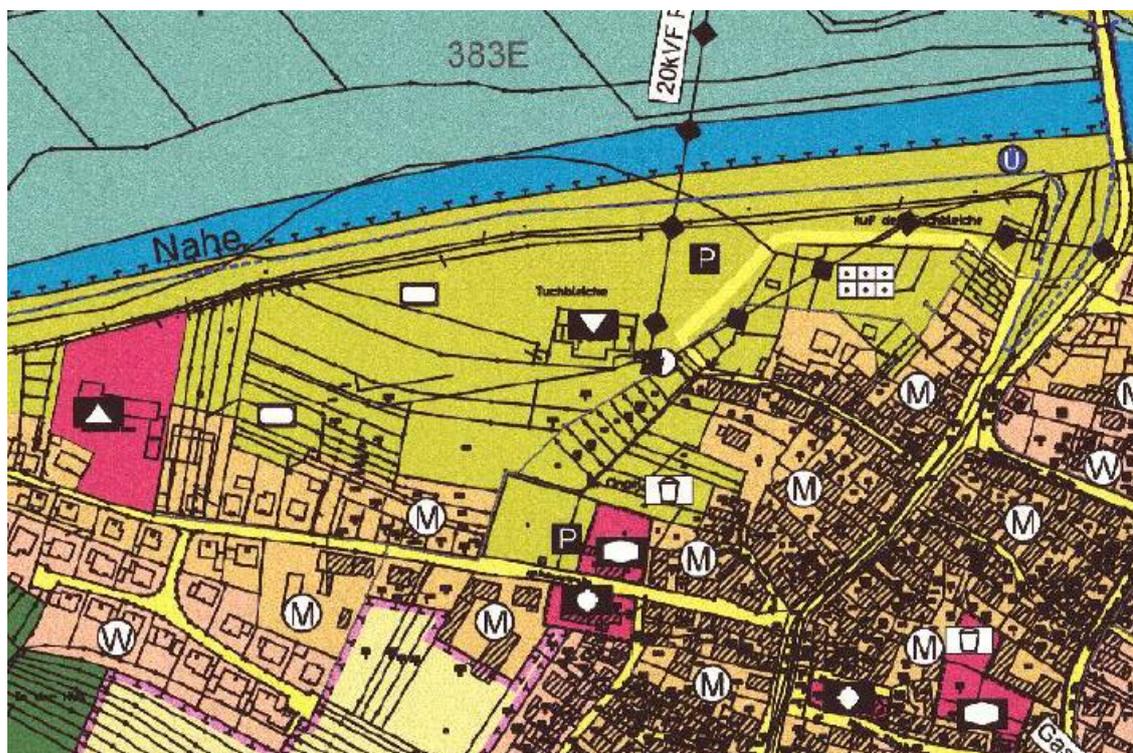
Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim stellt den beabsichtigten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tuchbleiche“ als Grünfläche sowie in Teilen als Straßenverkehrsfläche dar. Die Darstellung

der Grünfläche wird überlagert durch die Darstellung einer Fläche für sportliche Zwecke dienenden Gebäude und Einrichtungen, einer öffentlichen Parkplatzfläche sowie von Dauerkleingärten. Ebenfalls dargestellt wird eine oberirdische 20kV/F Hauptversorgungsleitung für Strom. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an ein Überschwemmungsgebiet im Norden an.

Die beabsichtigte Entwicklung ist gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim entwickelt. Das sogenannte „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht erfüllt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Tuchbleiche“ veranlasst diesbezüglich eine Anpassung an den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren für die angestrebte touristische Entwicklung, welche bereits durch die Ortsgemeinde beantragt wurde.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim (2019)

## E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend werden unterschiedliche fachplanerische Vorgaben für das Plangebiet erläutert.

### 1. Natur- und Artenschutz

#### 1.1. Schutzgebiete- und objekte

##### Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet selbst sind **keine**

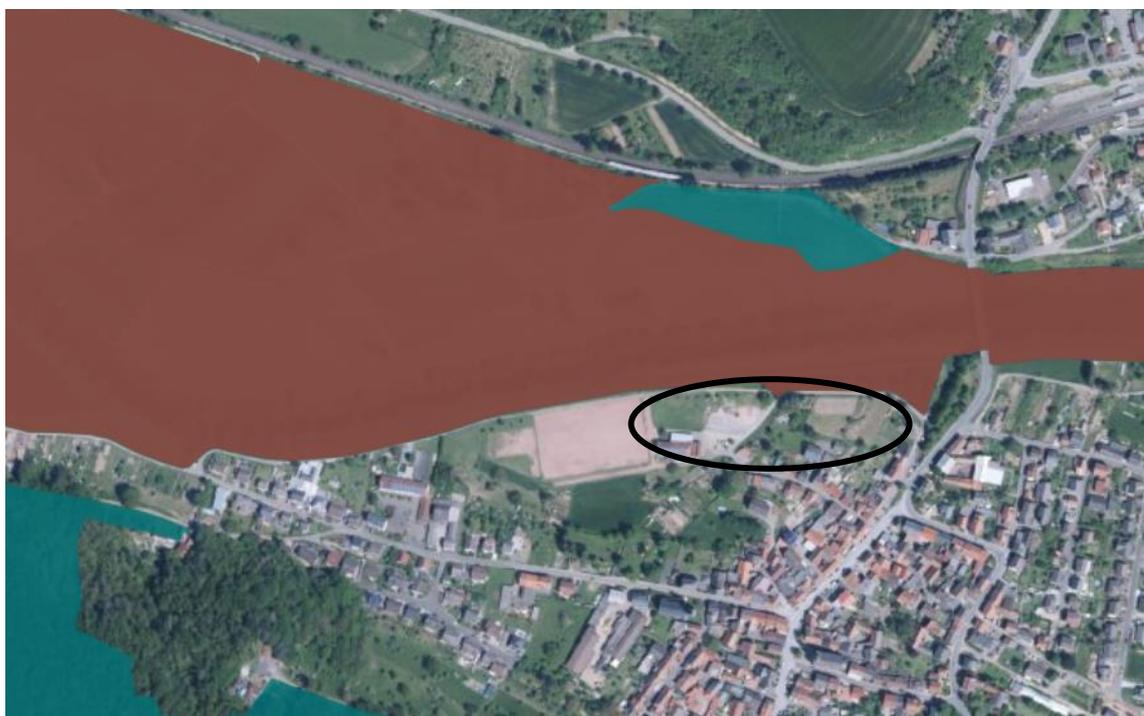
- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Allerdings grenzt das Plangebiet im Norden unmittelbar an das Vogelschutzgebiet (VSG) „Nahetal“ (VSG-6210-401) an. Es handelt sich dabei um einen wärmebegünstigten Taleinschnitt mit Flussaue, felsigen, brachenreichen Hängen und ausgedehnten Wäldern an den Hangschultern. Im 12.758 ha großen VSG liegt das Hauptvorkommen sechs wertgebender Arten, für die das Gebiet zu den fünf wichtigsten in Rheinland-Pfalz gehört. Die Zahl seltener und gefährdeter Begleitarten unterstreicht die Bedeutung des biotop- und artenreichen Nahetals. Zu den Erhaltungszielen des VSG gehören die Erhaltung / Wiederherstellung der natürlichen Gewässerdynamik der Nahe und der Seitenbäche einschließlich der Uferbereiche und die Erhaltung / Wiederherstellung von Laubwäldern mit ausreichenden Eichenbeständen sowie von artenreichen Magerrasen und von Streuobstbeständen sowie von Felsbiotopen als Brutplatz.

Das Plangebiet grenzt im Norden außerdem unmittelbar an das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach“ (FFH-6212-303), welches zum Teil deckungsgleich mit dem VSG „Nahetal“ verläuft. Das 5.068 ha große FFH-Gebiet ist geprägt durch die Nahe. Diese weist in ihrem Verlauf typische Ufergehölze und einzelne flächige Auwälder sowie Kies-, Sand- und Schlammبانke auf, in den breiteren Auenabschnitten stellenweise auch mageres Grünland. Sie ist bedeutendes Brutgewässer für Libellen. Die vom Aussterben bedrohte Würfelnatter (*Natrix tessellata*) hat im Gebiet wie auch an Mosel und Lahn ein weit vom mediterranen Verbreitungsgebiet isoliertes und stabiles Vorkommen. Es handelt sich um einen Landschaftsausschnitt besonderer Vielfalt. Teils finden sich wärmebestimmte, gehölzarme Biotope und primäre Trockenrasen; teils Felsen. Außerdem finden sich dort Buchen- und Eichen-Hainbuchenwälder, Flüsse, Bäche und Auenlandschaften.



■ FFH Flora-Fauna-Habitate (IUCN IV)

■ VSG Vogelschutzgebiete (IUCN IV)

Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten (Quelle: LANIS RLP 02/2022)

Aufgrund der unmittelbaren Nähe wurde eine gesonderte Natura 2000-Vorprüfung erstellt (BBP PartGmbH, 07/2022), welche die Verträglichkeit der Bebauungsplanung hinsichtlich der Schutzziele geprüft hat und zu dem Ergebnis kommt, dass vom Vorhaben Bebauungsplan „Tuchbleiche“ keine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungs-, Wiederherstellungs- oder Verbesserungsziele der oben genannten Natura 2000-Gebiete ausgeht.

Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet selbst sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich jedoch der „Naturpark Soonwald-Nahe“ (NTP-071-004) (siehe nachfolgende Abbildung).



- NSG (Naturschutzgebiete)
- LSG (Landschaftsschutzgebiete)
- NTP (Naturpark)
- NTP (Entwicklungszone)
- NTP (Pflegezone)
- NTP (Kernzone)
- NTP (Stillezone in Entwicklungszone)
- NTP (Stillezone in Pflegezone)

Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen nationalen Schutzgebieten (Quelle: LANIS RLP, 03/2022)

Schutzzweck für den gesamten „Naturpark Soonwald-Nahe“ ist es

1. seine landschaftliche Eigenart und Schönheit mit ausgedehnten Waldgebieten, Bergen, Wiesen- und Bachtälern, artenreichen Biotopen zu bewahren und zu bereichern,
2. die Leistungsfähigkeit seines Naturhaushalts einschließlich pflanzlichen und tierischen Artenreichtums als wesentlicher Voraussetzung hierfür zu sichern oder wiederherzustellen,
3. ihn für die naturschonende Erholung größerer Bevölkerungsteile und einen landschaftsgerechten Fremdenverkehr zu entwickeln,
4. zur nachhaltigen Regionalentwicklung beizutragen,
5. bei der Einführung dauerhaft umweltgerechter Landnutzungen mitzuwirken.

Längerfristiges Ziel ist ein landschaftsgerechtes entwickeltes und dauerhaft gesichertes Gebiet, das herausragenden ökologischen Wert besitzt und in dem in vorbildhafter und ausgewogener Weise Naturschutz, nachhaltige Nutzung, Erholung und Gesundheitsförderung praktiziert werden (§ 3 aus der Landesverordnung über den „Naturpark Soonwald-Nahe“ vom 28. Januar 2005).

Hierzu lässt sich sagen, dass das Plangebiet bereits in einem anthropogen geprägten Bereich in störungsintensiver Ortsrandlage liegt. Da durch das geplante Vorhaben außerdem keine Flächen innerhalb des Naturparks in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Im Osten grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Nahetal“ (07-LSG-7133-001), in welchem sich auch Bereiche der Ortsgemeinde Staudernheim befinden (vgl. vorangegangene Abbildung). In dem geschützten Gebiet ist es verboten, die Natur zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen. (§ 3 der Verordnung zum Schutze des Landschaftsschutzgebietes „Nahetal“ vom 11. Juli 1972)

Da durch die Planung keinerlei Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes in Anspruch genommen wird und da gemäß § 2 die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Baugebiete, die durch rechtsgültige Bebauungspläne ausgewiesen sind, von dem Schutz ausgenommen sind, sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### Geschützte und schutzwürdige Biotope

Für das Plangebiet selbst sind **keine**

- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG,
- Schutzwürdigen Biotope (BK) sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich jedoch der Biotopkomplex „Nahe-Auen zwischen Bad Sobernheim und Staudernheim“ (BK-6211-0008-2013). Dieser dient der Erhaltung und Regeneration naturnaher Fließgewässer und ihrer Auen sowie der Erhaltung artenreichen Auengrünlands mit extensiver Bewirtschaftung.

Innerhalb dieses Biotopkomplexes befindet sich im Bereich der Nahe zudem das gesetzlich geschützte Biotop „Nahe nördlich Staudernheim“ (BT-6212-0303-2009, yFO1) (siehe nachfolgende Abbildung).

Auch FFH-Lebensraumtypen finden sich innerhalb des Biotopkomplexes. Es handelt sich bei den Auenwiesen um Magere Flachland-Mähwiesen (6510).



- Biotoptypen (Punkte) gem. § 30 BNatSchG
- Biotoptypen (Linien) gem. § 30 BNatSchG
- ▭ Biotoptypen (Flächen) gem. § 30 BNatSchG
- BK Biotopkataster Punkte
- BK Biotopkataster Linien
- ▭ BK Biotopkataster Flächen
- ▭ LRT FFH-Lebensraumtypen

Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Biotopen (Quelle: LANIS RLP 02/2022)

## 1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Es erfolgte eine artenschutzrechtliche Einschätzung (erstellt durch das Planungsbüro BBP, Kaiserslautern 07/2022), bei der durch eine überschlägige Prognose geklärt wurde, ob und bei welchen Arten im Rahmen des Planvorhabens artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Hierzu werden neben den vorhandenen Biotopstrukturen und Beobachtungen während der Bestandsaufnahme auch verfügbare Informationen aus den einschlägigen Fachinformationssystemen (ArtenAnalyse<sup>1</sup>, LANIS RLP<sup>2</sup>, Artdatenportal<sup>3</sup>, ARTeFAKT<sup>4</sup>) berücksichtigt.

Die ausführliche Einschätzung kann dem als Anlage beigefügtem Dokument entnommen werden. Nachfolgend findet sich lediglich eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse:

Bei der Begehung wurden keine planungsrelevanten Pflanzenarten kartiert. Ein Vorkommen aller in Anhang-IV der FFH-Richtlinie gelisteten Farn- und Blütenpflanzen kann zudem aufgrund ihrer Lebensraumansprüche und ihrer Verbreitung ausgeschlossen werden.

<sup>1</sup> im 500 m Radius um das Vorhabengebiet

<sup>2</sup> im 2 km x 2 km Raster (Rasterzelle 4485506)

<sup>3</sup> für den Bereiche der TK 5 (Nr. 4485506)

<sup>4</sup> für den Bereiche der TK 25 (Nr. 6215)

Für die planungsrelevanten Artengruppen Amphibien, Fische/Rundmäuler, Käfer, Libellen, Reptilien, Säugetiere, Schmetterlinge und Weichtiere kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 1-3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Biotopausstattung, Lage und die damit verbundenen Störungseinflüsse lassen das Lebensraumangebot innerhalb des Plangebietes als grundsätzlich suboptimal erscheinen. Ein Vorkommen der Feldlerche oder des Feldhamsters ist aufgrund der störungsintensiven Ortsrandlage mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Auch für Greifvogelarten spielt das Gebiet in seiner Eignung als Jagdrevier (Teilhabitat) eine untergeordnete Rolle. Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen nicht den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG, solange diese nicht essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte besitzen.

Eine Nutzung des Plangebietes als Jagdhabitat von siedlungsgebundenen oder über offenen Wiesenbereichen jagenden Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden. Durch die geplante Nutzung geht ein Teil des Jagdhabitats verloren. Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen nicht den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG, solange diese nicht essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte besitzen. Im landschaftlichen Zusammenhang ist dieser Verlust jedoch als nicht erheblich zu werten, da es nördlich der angrenzend verlaufenden Nahe sowie westlich des Sportplatzes Jagdhabitat mit ähnlicher oder sogar besserer Biotopausstattung gibt, auf die betroffene Arten ausweichen können.

Es sind unter den bewerteten Arten keine, die in ihrem Vorkommen essentiell auf das Gebiet bzw. speziell auf den Eingriffsbereich angewiesen sind. Das Biotoppotential der Umgebung stellt eine gleichwertige bzw. sogar höherwertigere Lebensraumalternative dar (vor allem nördlich der angrenzend verlaufenden Nahe).

Gehölze, die als Brut- oder Reproduktionsstätte dienen könnten, sind im Plangebiet vorhanden und sollen im Rahmen des Planvorhabens erhalten bleiben.

Auf Basis dieser Datengrundlage können die erforderlichen artenschutzrechtlichen Bewertungen getroffen und die notwendigen Maßnahmen festgelegt werden. Eine tiefere Kartierung ist nicht erforderlich.

Für die Artengruppe der Vögel sind dennoch Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, falls im Rahmen der geplanten Bebauungen Gehölze entfernt werden müssen. Diese und weitere Vermeidungsmaßnahmen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

V1 (Gehölzfällungen)	Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. oder nach vorhergehender Prüfung durch eine ökologische Fachkraft gefällt werden.
V2 (Insektenfreundliche Außenbeleuchtung)	Für die öffentliche sowie private Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe zu installieren. Die Abstrahlrichtung ist so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0 %).

Durch das geplante Vorhaben werden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten bei ggf. dennoch erforderlichen Rodungsarbeiten **KEINE Verbotstatbestände** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. Das Vorhaben ist nach artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

## 2. Verkehrliche Rahmenbedingungen

Die von Süden kommende „Hauptstraße“, welche an die L 234 anschließt, sowie die Straße „Zum Sportfeld“ südlich des Geltungsbereichs, welche an die L 377 anschließt, erschließen das Gebiet. Aufgrund der angestrebten Nutzungen sind keine verkehrlichen Veränderungen zu erwarten, da die Erschließung nicht auf ein Dauerwohnen ausgelegt wird.

## 3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet sind keine

- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

### Gewässer

Die Nahe, ein Gewässer I. Ordnung, verläuft unmittelbar nördlich des Plangebietes und der Grundbach, ein Gewässer III. Ordnung, verläuft unmittelbar östlich des Plangebietes.

Die Gewässerstrukturgüte der Nahe ist als mäßig und die des Grundbachs als schlecht eingestuft.

Vom Vorhaben geht keine erhebliche Beeinträchtigung des Gewässers aus.

### Überschwemmungsgebiete

Der gesamte Änderungsbereich wird durch eine Deichanlage vor Überflutungen durch die Nahe geschützt, gleichwohl befindet er sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Überschwemmungsgebietes der Nahe. So kann dieser Bereich bei extremen Hochwasserereignissen oder einem Versagen der Hochwasserschutzanlage überflutet werden.

Bei länger anhaltendem Hochwasser kann es zudem in dem landseitig vom Deich liegenden Bereichen dennoch zur Ausbildung von Wasserflächen kommen. Diese sind jedoch durch ansteigendes Grundwasser und nicht durch eine Überschwemmung der Fläche durch die Nahe verursacht.

Die Ortsgemeinde Staudernheim berücksichtigt dieses Risiko im Rahmen ihrer Bebauungsplanung dadurch, dass für die überschwemmungsgefährdeten Bereiche empfohlen wird bei baulichen Maßnahmen eine hochwasserangepasste Bauweise anzuwenden, um das Schadenspotential bei einem Extremereignis möglichst gering zu halten. Weitere Möglichkeiten zur Reduzierung des Schadenpotenzials wären z.B. Wassersperren außerhalb eines Gebäudes oder Abdichtungen, bauliche Maßnahmen gegen Auftrieb oder Unterspülung, Auswahl geeigneter Baustoffe, hochwasserangepasste Raumnutzung sowie hochwasserangepasste Elektroinstallation und Heizungsanlage. Darüber hinaus

wurde keine dauerhafte Wohnnutzung gestattet. Für den Bereich der Wohnmobilstellplätze ist aus Sicht der Gemeinde eine Beschilderung vorstellbar, die auf die potenzielle Überflutungsgefahr hinweist.

#### Starkregenereignisse

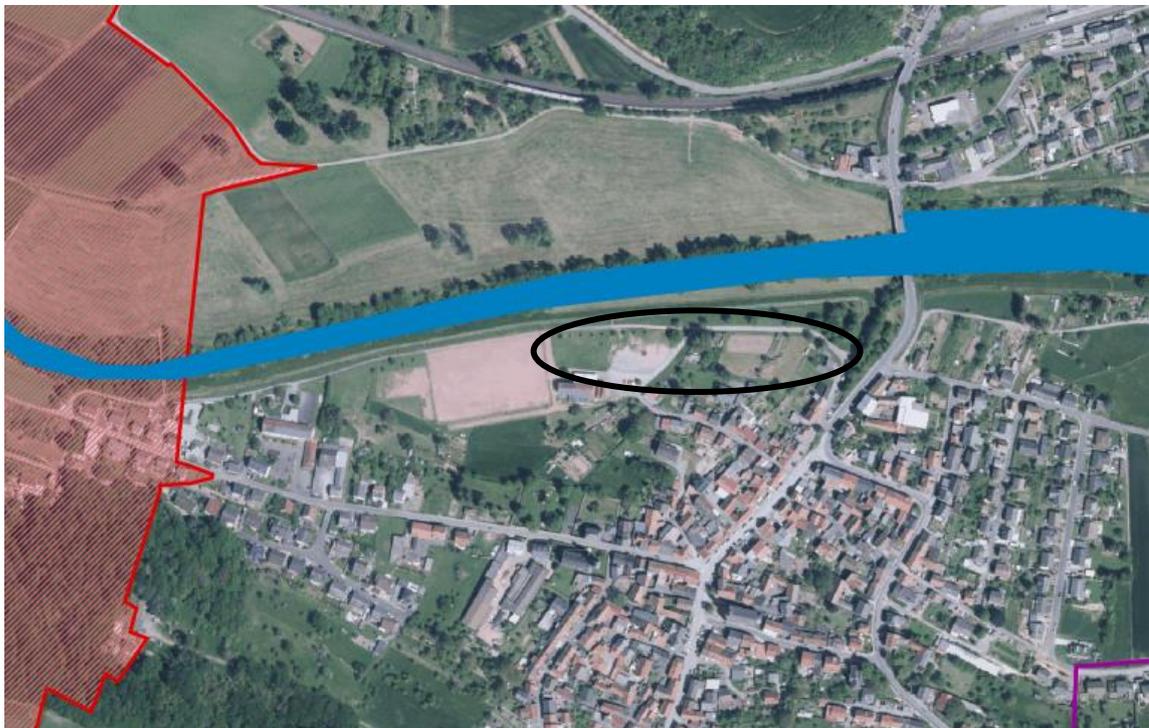
Für die Verbandsgemeinde Nahe-Glan liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen vor.

Insbesondere durch den an den Änderungsbereich angrenzenden Grundbach kann es bei Starkregenereignissen zu einem Rückstau und somit auch zur Ausbildung von Wasserflächen im Änderungsbereich kommen.

Auch hier berücksichtigt die Gemeinde Staudernheim im Rahmen ihrer Bebauungsplanung dieses Risiko bereits dadurch, dass für die überschwemmungsgefährdeten Bereiche empfohlen wird, bei baulichen Maßnahmen eine hochwasserangepasste Bauweise anzuwenden, um das Schadenspotential bei einem Extremereignis möglichst gering zu halten. Darüber hinaus wurde keine dauerhafte Wohnnutzung gestattet.

#### Trinkwasserschutzgebiet in der Umgebung

Westlich des Plangebietes befindet sich die Zone III des mit Rechtsverordnung geschützten Trinkwasserschutzgebietes „Staudernheim“ (Nr.401308836). Zone III ist die weitere Schutzzone und dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen. Durch die Bebauungsplanung wird keine Fläche innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes in Anspruch genommen und durch die geplanten Nutzungen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) zum nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiet (Quelle: Geoportal Wasser 02/2022)

### 3.1. Oberflächenentwässerung

Gemäß der Struktur und Genehmigungsdirektion sind für die Oberflächenentwässerung die Vorgaben des Landeswassergesetzes zu berücksichtigen. Demnach hat die Beseitigung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht klärflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wie-der dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.

Soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z. B.

- Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden.
- profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.

In Zuge der geplanten freizeitorientierten Entwicklung, in Form von Wochenendhäusern sowie Wohnmobilstellplätzen, ist jedoch kein Anschluss an das Entwässerungsnetz vorgesehen, sodass das Oberflächenwasser im Plangebiet verbleiben wird.

### 3.2. Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Realisierung des Wochenendhausgebiets ist die Art der entsorgungstechnischen Erschließung noch sicherzustellen.

### 4. Altablagerungen/Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Bebauung des Plangebiets beeinträchtigen könnten, liegen nicht vor.

### 5. Kulturgüter/archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Aus dem Areal ist ein archäologischer Befund bekannt, dessen exakte Kartierung allerdings nicht gänzlich gesichert ist; ein Vorhandensein weiterer archäologischer Befunde kann demnach nicht ausgeschlossen werden.

Falls bei den Erdarbeiten tatsächlich archäologische Befunde angetroffen würden, sind diese vor der Zerstörung von der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz wissenschaftlich zu dokumentieren und auszugraben. Daher ist eine weitere Einbindung der Fachbehörde in die Planungen geboten.

### 6. Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen

und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

## **F. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT**

### **1. Städtebauliche Zielvorgaben**

Der Bebauungsplan „Tuchbleiche“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird. Zudem soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien sowie die Belange der Freizeit und Erholung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds sowie Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei möglichst geringer Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

### **2. Erläuterung der Planung**

Die hier in Rede stehende Planung soll die Entwicklung des Plangebiets für eine touristische Nutzung mit Erholungsmöglichkeiten, in Form eines Wochenendhausgebiets sowie Wohnmobilstellplätze, ermöglichen. Der Gemeinderat von Staudernheim hat beschlossen einen Teil des nachfolgend dargestellten Gestaltungsvorschlags (städtebauliches Konzept) als Grundlage für den anstehenden Bebauungsplan zu verwenden.



Städtebauliches Konzept, BBP Kaiserslautern (Stand: 03/ 2021)

Aufgrund einer zur Situation angepassten Realisierungsidee des städtebaulichen Konzepts, bezogen auf die touristischen Absichten der Gemeinde, ergab sich der derzeitige Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tuchbleiche“.



Städtebauliches Konzept mit skizzenhafter Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Tuchbleiche“, BBP Kaiserslautern (Eigene Darstellung/ Stand: 05/ 2021)

Im Fokus der Abgrenzung steht die Umsetzung des Wochenendhausgebiets im Osten, welches als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen wird sowie die Herstellung von Wohnmobilstellplätzen im Nordwesten des Plangebiets, welche als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplätze“ festgesetzt wird. Ebenfalls wird ein Bereich als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorf- und Parkplatz“ sowie eine private Grünfläche für „Dauerkleingärten“ mittig im Süden ermöglicht.

Im städtebaulichen Konzept dargestellt und auch erhaltenswert ist die nördlich zu den geplanten Wohnmobilstellplätzen angrenzende Grünstruktur, in Form einer Baumallee, welche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen wird und auch für das Aufstellen und Errichten von Sitzgelegenheiten zum Aufenthalt angedacht ist.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets - und somit insbesondere der Fläche für die Wochenendhäuser und die Wohnmobilstellplätze - erfolgt über die „Hauptstraße“, welche im an die L234 anschließt sowie die Straße „Zum Sportfeld“ im Süden, welche an die L 377 anschließt.

Im Rahmen der Planung bzw. der Umsetzung des hier vorliegenden Bebauungsplans ist auch vorgesehen den Zielen des Klimaschutzes Rechnung zu Tragen. So sollen beispielsweise im Bereich der den öffentlichen Parkplatzflächen / Wohnmobilstellplätze auch Elektroladestationen vorgesehen werden.

## **G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

### **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

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

Entsprechend der geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen und den touristischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Staudernheim, werden Flächen des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet, welches der Erholung dient, festgesetzt. Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO muss bei der Festsetzung von Sondergebieten die Zweckbestimmung des Gebiets angegeben werden. Daher erhält das Gebiet die Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (SO- WOCH). Es dient ausschließlich der Unterbringung von nicht dauerhaft genutzten Wochenendhäusern.

Allgemein zulässig im SO- WOCH sind nur Gebäude, die ausschließlich dem vorübergehenden Aufenthalt (Wochenende, Urlaub) dienen sowie deren untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen. Unzulässig sind daher das Um- und Ausbauen von Gebäuden zu Dauerwohnzwecken sowie die Umnutzung von Nebenanlagen in Wohnräume.

Bauplanungsrechtlich gibt es zur Verhinderung des Dauerwohnens im Wochenendhausgebiet nur sehr eingeschränkt Möglichkeiten. Diese wurden gemäß dem Planungswillen der Gemeinde in den Bebauungsplan wie folgt aufgenommen und festgesetzt.

- Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl nach Regelungen des BauGBs zu Wochenendhausgebieten
- Einschränkung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung einer maximalen Grundfläche
- Regelung der Anzahl der Vollgeschosse
- Begrenzung der Größe der Nebenanlagen in Summe
- Regelungen zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in Form einer diesbezüglichen Einschränkung je Baugrundstück

Diese Festsetzungen ergeben sich aus der Wahrung der Nutzungs- und Gestaltungseigenschaften sowie der Eigenart eines Wochenendhausgebiets. Zudem dienen sie der Sicherung einer gestalterischen Mindestqualität im Gebiet.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 ergibt sich aus § 17 BauNVO als festgelegte Obergrenze für „Wochenendhausgebiete“ und bewegt sich daher im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen. Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 17 Abs. 2 BauNVO getroffene Regelung nicht zulässig ist, denn Wochenendhausgebiete sind bereits wegen ihrer Eigenart, insbesondere mit der Verbindung zur Natur und Landschaft, nicht zur Verdichtung geeignet.

Es werden die maximalen Gebäudehöhen (GH<sub>max</sub>) begrenzt, um das Entstehen von unmaßstäblichen Baukörpern sowie das Dauerwohnen zu verhindern. Damit wird der

Forderung nach § 16 Abs. 3 BauNVO nachgegangen, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Durch diese getroffenen Festsetzungen wird insgesamt lediglich die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt. Dem Bauherrn verbleibt somit ein großer Spielraum hinsichtlich der inneren Verteilung. Dies entspricht den heutigen Ansprüchen nach Individualität anstelle Uniformität durch zu engen Bauvorschriften.

Durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse auf eins soll sichergestellt werden, dass die geplanten Vorhaben in der notwendigen Größe gebaut werden, ohne dass dabei mehr Grundfläche als notwendig in Anspruch genommen werden muss und ohne dabei die Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ zu verfälschen.

Zudem wird in Hinblick auf die Vermeidung einer Verdichtung und des Dauerwohnens sowie die Wahrung der naturnahen Eigenart begrenzt, dass in dem zur Erholung dienenden Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ die maximale Grundfläche je Wochenendhaus 40 m<sup>2</sup> (inklusive Terrasse) nicht überschritten werden darf und eine Überdachung von Terrassen von mehr als 10 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig ist. Je Wochenendhaus sind Nebenanlagen und baulichen Anlagen bis zu einer maximalen Grundfläche (in Summe) bis zu 20 m<sup>2</sup> zulässig. Dadurch wird die für ein Wochenendhausgebiet angepasste Eigenart gestärkt.

### **1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)**

In dem SO- WOCH wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise sowie die Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Dadurch wird eine Gebietsart typische Entwicklung angestrebt.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet. Die somit ausschließlich durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für eine Wochenendhausnutzung dimensioniert und gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der Gestaltung der Grundstücke. Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich bereits weitestgehend aus den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen.

Nebenanlagen und bauliche Anlagen, im Sinne des § 14 BauNVO, sind in dem zur Erholung dienende Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig. Dies wurde so bemessen, dass trotz der Einschränkung der Größe, welche zur Verhinderung des Dauerwohnens festgesetzt wird, ein individueller Spielraum für die Bebauung gewährleistet ist. Um die Eigenart des Wochenendhausgebiets zu erhalten wird ebenfalls festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im SO- WOCH unzulässig sind.

### **1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Grundsätzlich trifft der Bebauungsplan im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Erschließungsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus sowie die jeweilige Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die Verkehrsflächen ohne konkrete Querschnittsdarstellungen. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Gestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

### Öffentliche Verkehrsflächen

Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche, welche der Erschließung des Sportplatzgeländes sowie der Fest- und Stellplatzfläche dient und zukünftig auch das Wochenendhausgebiet erschließt, wird ebenfalls durch die Planung gesichert. Die Linienführen bleibt dabei unverändert bestehen.

### Zweckbestimmung: „Wohnmobilstellplatz“

Zur Stärkung der touristischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Staudernheim, wird ein Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplätze“ festgesetzt. Diese darf ausschließlich und als Wohnmobilstellplatz (Kurzreiseplatz) genutzt werden. Dabei ist ebenso die Errichtung von Ver- und Entsorgungsstationen (Storm, Frischwasser, Abwasser, Abfall) zulässig, um den Nutzer\*innen des Wohnmobilstellplatzes die erforderlichen technischen Voraussetzungen zum kurzweiligen Aufenthalt gewährleisten zu können

### Zweckbestimmung: „Dorf- und Parkplatz“

Der bereits heute als Fest- und Stellplatzfläche genutzte Bereich wird zukünftig als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorf- und Parkplatz“ festgesetzt.

Diese Festsetzung orientiert sich an der derzeitigen Bestandssituation, welche auch zukünftig erhalten und gesichert werden soll. Zudem besteht die Möglichkeit der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in diesem Bereich.

### Zweckbestimmung: „Wirtschaftsweg“

Der im Norden des Plangebiets vorhandene Wirtschaftsweg, der auch zu Zwecken der Deichüberwachung, -unterhaltung und -verteidigung genutzt wird, wird zukünftig als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ ausgewiesen.

Diese Festsetzung orientiert sich an der derzeitigen Bestandssituation, welche auch zukünftig erhalten und gesichert werden soll. Zudem dient sie zur Anbindung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer. Die Nutzung der Wirtschaftswege durch Fußgänger und Fahrradfahrer zu Erholungszwecken ist im Regelfall zulässig.

## **1.5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: „Parkanlage“

In unmittelbarem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ wird im Norden des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese dient in erster Linie dazu, naturnahe Aufenthaltsmöglichkeiten mit Sitzgelegenheiten für Nutzer\*innen der Wohnmobilstellplätze zu schaffen sowie für den Erhalt und die Sicherung der Grünstruktur im Gebiet.

### Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Dauerkleingärten“

Im Süden des Plangebiets, unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorf- und Parkplatz“ wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der bereits bestehenden Nutzung des Bereichs. Im Sinne der Gemeinde Staudernheim soll dadurch der Bestand gesichert und die Nutzung für die Zukunft weiterhin ermöglicht werden.

## 1.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### Erhalt von Gehölzen

Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelgehölze und Gehölzstrukturen werden zum Erhalt festgesetzt, da sie Funktionen als Bruthabitat, Nahrungs- und Lebensraum sowie Vernetzungsachse übernehmen. Außerdem wirkt sich der Erhalt positiv auf das Mikroklima im Plangebiet aus.

### Begrünung der Stellplatzflächen

Stellplatzflächen stellen aufgrund des häufig sehr hohen Versiegelungsgrades kleinklimatisch hoch wirksame Flächen dar. Diese heizen sich insbesondere in den Sommermonaten enorm auf und erhöhen unmittelbar die Oberflächen- und Umgebungstemperatur in erheblichem Maße. Zudem stellen Stellplätze im Verkehrsraum gemeinsam mit Fuß-, Rad- und Straßenflächen zusammenhängende Flächen dar, deren klimatische Effekte sich enorm kumulieren können und somit negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung haben können. Aus diesem Grund sowie aus gestalterischen Gründen und zur Förderung der Biodiversität auch im Straßenraum werden entsprechende Pflanzfestsetzungen vorgenommen.

### Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Um einen möglichst hohen Gesamtanteil an Grünflächen im Plangebiet zu erreichen, werden auch private Grundstücksbesitzer dazu angehalten, ihre nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Baugrundstücke zu begrünen. Damit dieser private Grünflächenanteil eine angemessene grünordnerische Qualität aufweist und somit auch einen Beitrag zur Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Mikroklimas leisten kann, sind hierfür entsprechende Festsetzungen getroffen. Denn die Summe der hier entstehenden Baugrundstücke und deren Gestaltung haben insgesamt eine nicht zu vernachlässigende Auswirkung auf das Lokalklima und die nahe Umwelt. Daher sollen auch diese der Zielsetzung einer nachhaltigen klimafördernden Entwicklung entsprechen und ihren Beitrag leisten.

### Dachbegrünung

Sollten sich Bauherren zur Errichtung eines Daches mit einer Neigung von bis zu 12° entscheiden, so ist diese Fläche mindestens extensiv zu begrünen. Aufgrund der nicht fest reglementierten Dachform greift diese Festsetzung nur bei entsprechender Dachform.

Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung und werden daher festgesetzt.

Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist dabei möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

### Tierfreundliches Beleuchtungskonzept

Eine zunehmende „Verschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden speziell in besiedelten Gebieten durch künstliche Beleuchtung, die nicht nur auf den Boden, sondern auch in den Nachthimmel hinausstrahlt, hat nachweislich negative Auswirkungen auf die Entwicklung und das Verhalten von Flora und Fauna. Um dem entgegenzuwirken und ein zusätzliches Abstrahlen von künstlichem Licht über den Horizontbereich hinaus zu unterbinden sind Leuchtmittel im Außenbereich, welche zur Seite oder in den Nachthimmel abstrahlen, nicht zulässig (ULR=0). Zudem ist die Lichtfarbe auf warmweiße bis neutrale Töne zu beschränken.

Im Vergleich zu herkömmlichen Quecksilberdampflampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen und Natriumdampf-Hochdrucklampen wirken LED-Lampen, insbesondere solche mit orange-rötlich-braunem oder rotem Farbspektrum (vergleichbar in der Farbe mit Natriumdampflampen), weniger attraktiv auf Insekten sowie weniger hemmend auf das Flugverhalten zumindest der im Siedlungsraum vorkommenden und bislang untersuchten, lichtmeidenden Arten (z.B. einige *Myotis spec.*, EISENBEIS & EICK 2011, STONE ET AL. 2015, SPOELSTRA ET AL. 2017, ROWSE ET AL. 2018). Weiterhin lassen sich LED-Lampen leichter steuern, um z.B. in einem bestimmten nächtlichen Zeitfenster (z.B. von 23:00 Uhr bis 5:00 Uhr) in stark gedimmter Weise oder mit reduzierter Anzahl aktivierter Leuchtkörper pro Straßenzug betrieben zu werden. Eine weitere Möglichkeit ist der Betrieb solcher Lampen unter Verwendung eines Bewegungssensors, der z.B. auf Fahrzeuge reagiert. Beide Möglichkeiten werden z.B. in Großbritannien bereits eingesetzt. Dies ist natürlich nur dort möglich, wo nicht Logistikunternehmen oder andere Betriebe angesiedelt sind, die zu einem sicheren Betrieb ein Mindestmaß an nächtlicher Beleuchtungsstärke in heller Lichtfarbe benötigen (VOIGT ET AL. 2018).

Eine Vermeidung von Streulicht ist durch die Verwendung nach unten gebündelter Lampentypen bzw. einseitig abgeschirmter Lampen möglich (VOIGT ET AL. 2018). Diese Maßnahme ist speziell entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sinnvoll, um Streulicht in den darüberliegenden Auenbereiche entlang der Nahe zu vermeiden.

Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen, wie z.B. „Leuchtsäulen“: Die Wirkung ortsfester Lichtquellen reicht umso weiter, je größer die Lichtpunkthöhe und je größer die Leuchtdichte bzw. die Lichtstärke in Richtung oberer Halbraum ist. Daher sind Leuchten so niedrig wie möglich anzubringen. Darüber hinaus sollten helle Gebäudewände im Übergang zu den Auenbereichen (sprich freie Landschaft) nicht intensiv angestrahlt werden.

Verwendung von Straßenlaternen mit vollständig geschlossenem Leuchtkörper, so dass keine Insekten einfliegen und zu Tode kommen. Mittelfristig könnte eine Verarmung der Insektenfauna auch zur Verkleinerung des Nahrungsangebotes für Fledermäuse führen (KOLLIGS 2000).

### Bodenabstand von Zaunanlagen

Damit sich u.a. Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein bei Einfriedungen ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchgängigkeit sicherzustellen.

## **1.7. Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 Halbs. 2 BauGB)**

Da durch die Entwicklung des Baugebietes Bodenversiegelungen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen, besteht die Notwendigkeit, diese möglichst am Ort des Eingriffes

auszugleichen. Die Planung versucht durch landespflegerische Maßnahmen diesen Bedarf möglichst im Gebiet zu kompensieren. Dennoch werden aufgrund der Größe des Eingriffes zudem externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Hierzu wird auf eine Fläche (Gemarkung Staudernheim, Flur 22, Parzelle 70/1, Gesamtgröße: 45.426 m<sup>2</sup>) der Ortsgemeinde zurückgegriffen. Auf dieser Fläche sind zwei Teilbereiche (1.700 m<sup>2</sup> und 8.400 m<sup>2</sup>) vorgesehen zwecks Entwicklung eines artenreichen Magerrasens. Die entsprechenden landespflegerischen Maßnahmen werden durch die Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Bad Kreuznach umgesetzt. Die anfallenden Kosten werden auf den Eingriffsverursacher umgelegt. Die Ortsgemeinde Staudernheim wird hierzu einen Städtebaulichen Vertrag mit der Stiftung abschließen.

Die Eingriffe werden im Bebauungsplan den landespflegerischen Kompensationsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 c BauGB zu schaffen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehört insbesondere die Regelungen zu

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, in Form von Dachform- und -neigung, Materialien im Dachbereich, Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie und Fassadengestaltungen,
- Gestaltung der unbebauten Flächen des bebauten Baugrundstücks,
- Einfriedungen, Stützmauern und sonstige Mauern sowie deren Gestaltung,
- Sonstige bauordnungsrechtliche Regelungen.

## 3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

## H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vgl. § 1 Abs.6 BauGB):

## **1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

### **1.1. Nutzung**

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Daher ist bei der Planung darauf zu achten, dass das Plangebiet so ausgestaltet wird, dass gesunde Bedingungen herrschen. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Da sich das gesamte Plangebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich befindet, wird zur Wahrung der Grundbedürfnisse und zur Sicherstellung gesunder Bedingungen eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen, denn der Planbereich kann bei extremen Hochwasserereignissen oder einem Versagen der vorhandenen Hochwasserschutzanlage im Norden des Plangebiets überflutet werden. Dadurch soll das Schadenspotenzial möglichst geringgehalten werden.

Darüber hinaus wurde keine dauerhafte Wohnnutzung gestattet. Für den Bereich der Wohnmobilstellplätze ist aus Sicht der Gemeinde eine Beschilderung vorstellbar, die auf die potenzielle Überflutungsgefahr hinweist.

### **1.2. Altlasten**

Es liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz umgehend zu informieren ist.

## **2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein archäologischer Befund bekannt, dessen exakte Kartierung allerdings nicht gänzlich gesichert ist; ein Vorhandensein archäologischer Befunde kann jedenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Falls bei den Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme.

Daher wird vorsorglich im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz verwiesen, sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten.

## **3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Die Planung stellt einen Eingriff in das bestehende Orts- und Landschaftsbild dar. Das bisher überwiegende Grünland mit anthropogener Prägung wird durch ein Wochenendhausgebiet sowie Wohnmobilstellplätze ersetzt.

Im Rahmen der Konzeptionierung wurde jedoch Wert daraufgelegt, neu entstehende Nutzungen in die bestehenden Strukturen einzubetten. Dabei wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Zudem wurde zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in

den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (u.a. Dach, Materialien im Dachbereich, Fassadengestaltungen, Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Baugrundstücke) integriert.

#### **4. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Eine detaillierte landespflegerische Bewertung der Planung erfolgt im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz. Eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Durch die Bebauungsplanung „Tuchbleiche“ wird zwar keine direkte Flächeninanspruchnahme der nördlich angrenzenden Natura 2000-Gebiete (VSG „Nahetal“ und FFH-Gebiet „Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach“) verursacht. Aufgrund der unmittelbaren Nähe wurde eine gesonderte Natura 2000-Vorprüfung erstellt (BBP Part GmbH, 07/2022), welche die Verträglichkeit der Bebauungsplanung hinsichtlich der Schutzziele geprüft hat und zu dem Ergebnis kommt, dass vom Vorhaben Bebauungsplan „Tuchbleiche“ keine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungs-, Wiederherstellungs- oder Verbesserungsziele der oben genannten Natura 2000-Gebiete ausgeht.

Durch die vorliegende Planung ist mit Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen. Zwar finden sich im Plangebiet aufgrund der bisherigen Nutzungen und der anthropogenen Prägung keine artenschutzrechtlich hochbedeutsamen Flächen, dennoch führt die Planung zu einer Versiegelung vormals unversiegelter Flächen. Neben dem Verlust natürlicher Bodenverhältnisse führt die Versiegelung weiterhin zu der Reduzierung von Flächen für die Oberflächenversickerung sowie zu einer höheren thermischen Belastung.

Um diese negativen Effekte zu mindern, bzw. auszugleichen, sieht die Planung mehrere Durchgrünungsmaßnahmen sowie das Verbot von Kies- und Schotterbelägen in den Vorgärten vor, was sich positiv u.a. auf ökologische Vielfalt, Kleinklima, Ortsbild und Wohnqualität auswirkt. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt gemindert werden. Dachbegrünungen und unversiegelte Vorgärten sind dabei eine weitere Möglichkeit zusätzliche Retentionsflächen zu erhalten bzw. neu zu bilden. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sowie der Erhalt von bereits vorhandenen Grünstrukturen übernehmen gleichzeitig auch im Hinblick auf die Schutzgüter Ortsbild sowie Arten- und Biotopschutz bedeutende Funktionen.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind ggf. notwendige Rodungsarbeiten auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum zwischen Oktober und Februar zu beschränken.

#### **5. Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)**

Die Belange der Hochwasservorsorge sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, da sich das gesamte Plangebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich befindet. Daher wird empfohlen bei baulichen Maßnahmen eine hochwasserangepasste Bauweise anzuwenden, um das Schadenspotential bei einem Extremereignis möglichst gering zu halten.

Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes und des überschwemmungsgefährdeten Bereiches werden in dem Bebauungsplan dargestellt und die v.g. Punkte (hochwasserangepasste Bauweise) werden in die Textfestsetzungen aufgenommen. Zudem erfolgt

die Empfehlung, für den Bereich der Wohnmobilstellplätze eine Beschilderung aufzustellen, welche auf die potenzielle Überflutungsgefahr hinweist.

## **I. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1. Ordnungswidrigkeiten**

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **2. Hinweise zum Artenschutz**

- Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG zu entscheiden. Bei zulässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich des Rückschnittsverbotes die Legalausnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG greifen, sofern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss. Die Artenschutzbestimmungen gemäß der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten, wie z.B. Vögel oder Fledermäuse, dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (und somit auch außerhalb der Vegetationsperiode in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) zu begutachten, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.
- Die Eingriffsregelung gemäß § 13 -17 BNatSchG gilt im privaten und kommunalen Bereich bei der Entfernung von Gehölzen und Bäumen auch im Bebauungsgebiet. Geplante Entfernungen von Gehölzen und Bäumen sind der Unteren Naturschutzbehörde zur Beurteilung vorzulegen.
- Am 16.10.2015 trat für Rheinland-Pfalz das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.Oktober 2015 und damit auch der in Ergänzung zu § 44 Abs. 5 und § 54 Abs. 7 BNatSchG stehende § 24 Nestschutz in Kraft. Beide Rechtsgrundlagen sind insofern zu beachten. Dies gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden.
- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders oder streng geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen (§ 24 Abs.3 LNatSchG).
- Der Abriss der Gebäude ist zu Vermeidung von Bauverzögerungen bei der Baufeldfreimachung in den Zeitraum vom 1. Oktober- bis Ende Februar zu legen.
- Bei der Planung von größere Glasfronten sollte die Thematik Vogelschlag berücksichtigt werden. Mit modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben kann mit einer Überdeckung von nur unter 10% der Glasfläche erreicht werden, dass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird (siehe beispielsweise Broschüre „vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte). Ein

entsprechender Druck bzw. eine entsprechende Folierung kann auch ein gestalterisches Mittel sein, um das Gebäude optisch aufzuwerten und interessant zu gestalten. Wirkungslos hingegen sind UV-Stifte/Folien oder das Anbringen von Greifvogelsilhouetten. Das Thema sollte frühzeitig schon in die Planungen von Gebäuden einfließen. Ein nachträgliches Anbringen von Folien kann sehr teuer, aber ggf. aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig sein.

- An jedem neu gebauten Gebäude sollte mindestens ein Fledermauskasten sowie ein Vogelnistkasten (aufgesetzte oder hinter Putz liegende Kästen) angebracht werden.
- Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug sollte nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe anzubringen.
- **Würfelnatter**  
Die Auenbereiche entlang der Nahe stellen ein bekanntes Vorkommensgebiet der Würfelnatter dar. Aufgrund der zwischen dem Änderungsbereich und der Nahe vorhandenen räumliche Distanz von ca. 30 bis 50 Metern und dem Fehlen von geeigneten Habitatstrukturen ist ein dauerhaftes Vorkommen im Plangebiet zwar unwahrscheinlich, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dementsprechend sei an dieser Stelle auf § 44 BNatSchG verwiesen, welcher immer zu beachten ist - also auch bspw. im Zuge eines konkreten Bauvorhabens.
- **Amphibien-Wanderwege**  
Unter Berücksichtigung im Umfeld des Änderungsbereichs vorhandener Biotopstrukturen (Tümpel im Bereich der Grundbachmündung in die Nahe) kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Frühjahr und im Herbst eines Jahres Amphibien das Gebiet durchwandern. Insbesondere bei Baumaßnahmen in diesen Jahreszeiten ist daher ein besonderes Augenmerk auf diese Tierarten zu legen.
- **§ 41a BNatSchG (Hinweis noch nicht in Kraft getreten)**  
Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten.

### **3. Hinweise zum Baugrund / Bodenarbeiten**

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

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

#### **4. Hinweise zum Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915**

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und so weit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

#### **5. Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen**

##### **5.1. Hinweise zu Gewässer**

- Das Plangebiet wird nördlich durch die Nahe, einem Gewässer I. Ordnung und östlich durch den Grundbach (Gewässer III. Ordnung) begrenzt. Nach § 36 WHG i. V. m. § 31 LWG erfolgt die Erteilung der Genehmigung bei Anlagen im 40m-Bereich eines Gewässers I. Ordnung und bei Anlagen im 10m Bereich eines Gewässer III. Ordnung jeweils durch die Untere Wasserbehörde.

##### **5.2. Hinweise zum Überschwemmungsgebiet/überschwemmungsgefährdeten Bereich der Nahe**

- Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines durch überschwemmungsgefährdeten Bereich des Überschwemmungsgebiets (sog. Risikogebiet im Sinne des § 73 WHG; hier: nachrichtliches Überschwemmungsgebiet) der Nahe. Dieser Bereich kann bei extremen Hochwasserereignissen oder einem Versagen der Hochwasserschutzanlage überflutet werden. Die Verbote des Wasserhaushaltsgesetzes (z.B. § 78 Abs. 1 WHG: keine Ausweisung von neuen Baugebieten) findet in diesen Bereichen jedoch keine Anwendung. Bei länger anhaltendem Hochwasser kann es in dem landseitig vom Deich liegenden, geschützten Bereichen dennoch zur Ausbildung von Wasserflächen kommen. Diese sind jedoch durch ansteigendes Grundwasser und nicht durch eine Überschwemmung der Fläche. Diese Flächen werden deshalb auch nicht als Überschwemmungsgebiet mit Rechtsverordnung festgesetzt.
- Gemäß den Hochwassergefahrenkarten kann es im Plangebiet bereichsweise zu Wassertiefen von 1-2m kommen. Im überschwemmungsgefährdeten Bereich wird empfohlen bei baulichen Maßnahmen eine hochwassergepasste Bauweise anzuwenden, um das Schadenspotential bei einem Extremereignis möglichst gering zu halten.
- Gemäß Artikel 1, Nr. 1 f § 78 b Hochwasserschutzgesetz II, welches zum 5. Januar 2018 in Kraft trat, ist auch in Risikogebieten der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sicherzustellen. Dies bedeutet, dass - analog zu Heizölverbraucheranlagen gem. § 78 c Hochwasserschutzgesetz II - die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. die Erdtanks zur Lagerung der Kraftstoffe) entsprechend hochwassersicher zu errichten sind. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen wird empfohlen.

Empfehlung: Für den Bereich der Wohnmobilstellplätze ist eine Beschilderung zu empfehlen, die auf die potenzielle Überflutungsgefahr hinweist.

### **5.3. Hinweis zu Starkregen**

- Das Plangebiet ist teilweise potentiell von Überflutungen nach Starkregen gefährdet. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden. Neubauten sollten in einer, an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise errichtet werden. Zudem sollten geeignete Maßnahmen wie Notwasserwege u.a. ergriffen werden, die einen möglichst schadlosen Abfluss des Wassers durch die Bebauung ermöglichen.

### **5.4. Hinweise zum Hochwasserschutzdeich**

- Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an den vorhandenen Hochwasserschutzdeich. Im Bereich der Deichanlage ist nach DIN 19712 ein mindestens 5,00 m breiter vom Deichfuß beginnender Deichschutzstreifen erforderlich. Der in der Planzeichnung dargestellte Deichschutzstreifen dient der Deichüberwachung, -unterhaltung und -verteidigung. Die vorhandene Grasnarbe ist existenziell für die Standsicherheit des Deiches sowie für die Gefahrenabwehr der Deichanlage. Der Deichschutzstreifen ist vollständig von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen jeglicher Art, wie beispielsweise Versorgungsleitungen, Umfahrten, Entwässerungseinrichtungen, Versickerungsmulden, etc. freizuhalten. Ferner sind die Lagerung von Gegenständen, eine Bepflanzung von Gehölzen und Sträuchern, sowie anderweitige Maßnahmen, welche die Grasnarbe schädigen könnten, zu unterlassen. Auf- und Abgrabungen in diesem Bereich verändern die Abwehrfähigkeit des Deiches und sind verboten. Leitungen (Rohre und Kabel) müssen einen Abstand von mindestens 5 m, grundsätzlich aber das Zweifache der Bauwerkshöhe, vom landseitigen Deichfuß einhalten.

### **5.5. Hinweise zur Oberflächenwasserbewirtschaftung**

- Gemäß § 2 LWG sowie § 5 WHG ist jeder verpflichtet, mit Wasser sparsam und sorgfältig umzugehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.
- Der Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG ist zu überprüfen. Bei direkter oder indirekter Einleitung in ein Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich, d.h. das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden, wobei der erforderliche Rückhalteraum in der Regel für ein 20-jährliches Regenerereignis zu bemessen ist. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist dieselbe Jährlichkeit anzuwenden.
- Durch das geplante Vorhaben wird die Wasserführung beeinträchtigt. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
- Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Der Grad der Versiegelung ist daher möglichst gering zu halten. Nicht klärflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Nie-

derschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes ist daher wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasser-wirtschaftliche Belange entgegenstehen

- Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.
- Soweit das anfallende Niederschlagswasser (NW) nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z. B. Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden oder profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.
- Für potentiell verunreinigtes NW (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln.
- Für die Gewässernutzung besteht die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord.

#### **5.6. Hinweise zu Schmutzwasserbeseitigung**

- Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Staudernheim mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage „Booser Au“ anzuschließen.
- Im Zuge der Realisierung des Wochenendhausgebiets ist die entsorgungstechnische Erschließung noch sicherzustellen.

#### **6. Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination von Leitungsarbeiten und Erschließungs- / Baumaßnahmen**

- Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Staudernheim erfragt werden.
- Gemäß Mitteilung der Versorgungsträger Telekom Deutschland GmbH, Vodafone GmbH /Vodafone Deutschland GmbH, Westnetz GmbH und der Verbandsgemeindewerke verlaufen im Änderungsbereich diverse Ver- bzw. Entsorgungsleitungen auf die bei Baumaßnahmen Rücksicht zu nehmen ist. Daher ist insbesondere im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.

## **7. Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden**

- Innerhalb des Plangebietes ist, laut der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, ein archäologischer Fund bekannt, dessen exakte Kartierung allerdings nicht gänzlich gesichert ist; ein Vorhandensein archäologischer Befunde kann jedenfalls nicht ausgeschlossen werden. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz anzuzeigen.
- Des Weiteren sind nachfolgende Ausführungen zwingend in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen:
  - Bei der Vergabe vorbereitenden Baumaßnahmen hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für spätere Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese, sofern notwendig, überwacht können. Die Meldepflicht gilt besonders für Maßnahmen zur Vorbereitung von Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag).
  - Der Beginn größerer Erdarbeiten ist bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail (GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: [landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de)) anzuzeigen, damit diese die Möglichkeit zur Überprüfung hat.
  - Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  - Die vorgenannten Absätze entbinden den Bauträger / Bauherrn bzw. die entsprechenden Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie.

- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bau-träger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

## **8. Hinweise zu Altlasten/Altablagerungen**

- Es liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.
- Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz umgehend zu informieren ist.

## **J. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **1. Grundbesitz und bodenordnenden Maßnahmen**

Die Verkehrsflächen und die in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen bestimmten Bereiche befinden sich bereits im Eigentum der öffentlichen Hand.

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse im SO-WOCH und der Kleingartenfläche ist zum gegenwärtigen Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich. Die vorhandenen Grundstückszuschnitte gestatten eine direkte Planumsetzung.

### **2. Kosten der Bebauungsplanung**

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.