



Gemeinde Budenheim

**Bebauungsplan „Wäldchenloch“
einschließlich 2. Änderung des
Bebauungsplanes „Siebenmorgengebiet“**

BEGRÜNDUNG

(Stand: 12.06.2023)

Entwurfssfassung für die 4. erneute öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB sowie 4. die erneute Beteiligung der berührten Behörden
und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

BEARBEITUNG/AUFTRAGNEHMER:


DÖRHÖFER & PARTNER
INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung	2
2	Planungsrechtliches Verfahren/Aufstellungsbeschluss	2
3	Beschreibung des Geltungsbereiches	4
4	Planungsrelevante Vorgaben/Rahmenbedingungen	7
5	Informationen zum Untergrund (Boden/Baugrund etc.), zu Altlasten/Altablagerungen und zur Radonprognose	8
6	Standortalternativen	10
7	Erschließung	10
7.1	Versorgung	10
7.2	Entsorgung	10
7.3	Verkehr	11
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
8.1	Art der baulichen Nutzung	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung	13
8.3	Bauweise	14
8.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke/Nebenanlagen und Garagen	14
8.5	Anzahl der Wohnungen	15
8.6	Grünflächen	15
8.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
8.8	Sonstige Anpflanzungen/Erhaltung von Pflanzungen	16
8.9	Lärmschutz	16
8.10	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind	19
8.11	Bedingtes Baurecht	19
8.12	Zuordnung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	19
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
9.1	Dächer	20
9.2	Einfriedungen und Stützmauern	21
9.3	Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke	21
9.4	Werbeanlagen	22
9.5	Zahl der Stellplätze	22
10	Umweltprüfung	23
10.1	Vorgaben des Umweltberichtes	23
10.2	Artenschutz	24
10.3	Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen	25
11	Umsetzung der Planung	26
11.1	Eigentumsverhältnisse	26
11.2	Bodenordnung	26
11.3	Flächenbilanz	26

1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wäldchenloch“ wird erforderlich, um den Bedarf der Gemeinde Budenheim an benötigtem Wohnbauland zu decken. Der Bedarf an Wohnbauland steht unter anderem im Zusammenhang mit der Entstehung des Freizeit-, Sport- und Erholungsparks „Lenneberg“, welcher eine konkrete und ständige Nachfrage an Baugrundstücken nach sich zog.

Gleichzeitig sieht sich die Gemeinde auch angesichts ihrer sehr guten Anbindung an den Großraum Mainz bei gleichzeitig hoher Wohnlagenqualität mit einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime aus Reihen ihrer Bürger konfrontiert, zumal durch (grundsätzlich anzustrebende) Nachverdichtungen bzw. Umnutzungen im Innenbereich mangels geeigneter und dafür verfügbarer Möglichkeiten die Nachfrage nicht gedeckt werden kann.

Das für die Ausweisung des Wohngebietes vorgesehene Areal ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan von 1983 als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche ausgewiesen, sodass die grundsätzliche Standortfrage bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt wurde.

Neben der Ausweisung von Wohnbaufläche sollte im Rahmen des Bebauungsplans ursprünglich auch die bestehende gewerbliche Nutzung im Bereich der Mainzer Landstraße (L 423) planungsrechtlich gesichert werden. Im Laufe des Verfahrens wurde die Überplanung dieses Bereiches sowie ein Großteil der südlich anschließenden Altablagerungsflächen nicht mehr weiterverfolgt.

2 Planungsrechtliches Verfahren/Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Wäldchenloch“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt, in der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wäldchenloch“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 16.07.2003 gefasst und aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches am 02.04.2014 neu gefasst (geändert). Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 17.12.2007 in Form einer Informationsveranstaltung statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom 16.01.2008 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.02.2015 bis 30.03.2015 statt. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 19.02.2015. Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 19.02.2015 durchgeführt.

Auf Grund der deutlichen Verkleinerung des Geltungsbereiches im Nordosten durch Herausnahme des seinerzeit geplanten Gewerbegebietes zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse war eine erneute Offenlage erforderlich. Diese erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 07.10.2016 bis einschließlich 09.11.2016 statt.

Im Laufe der Planung wurde auf Grund des Risikos und der Planungsunsicherheit eine Übernahme der Altablagerungsfläche in die öffentliche Hand mehrfach erörtert. Im Ergebnis sollte die Altablagerungsfläche vollständig aus dem Geltungsbereich genommen werden und die Erschließung derart geplant, dass eine Querung der Altablagerungsfläche vermieden werden kann. Umlegungsbedingt müssen jedoch grundstücksbedingt zwei kleinere Teilflächen der Altablagerungsfläche im Geltungsbereich verbleiben. Da der Geltungsbereich nun erneut verkleinert und aus oben genannter Entscheidung eine Umplanung der Erschließung und somit auch Anpassung der Wohnbauflächen resultiert, war eine zweite erneute Offenlage erforderlich. Diese erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fanden im Juli/August statt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde deutlich, dass Böschungen der Straßen zum Teil auf den zukünftigen privaten Grundstücksflächen liegen werden. Aus diesem Grund ist eine Aufnahme einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB erforderlich. Zudem entfällt die in der Planfassung vom 20.03.2018 noch angedeutete Kreisverkehrsplanung. Da im Bereich der Anbindung an den Schwarzbeweg die Eckausrundung der aktuellen Straßenplanung angepasst wurde, ist die Aufnahme des Flurstücks 419/5 auf Flur 6 mit einer Fläche von 19 m² erforderlich. Zuletzt war innerhalb der Gemeinde/Gemeindewerke festgelegt, dass der Lärmschutz entlang der Mainzer Landstraße (L 423) nicht durch einen Garagenriegel, sondern einer Kombination aus Schallschutzwand und -wall mit vorgelagerten Stellplätzen sichergestellt werden soll, wie es bereits ursprünglich vorgehen war. Es werden nun Stellplätze festgesetzt und dem WA4, WA4.1 und WA4.2 zugeordnet, da dort aufgrund der hohen Bebauungsdichte der Stellplatznachweis voraussichtlich nicht auf den jeweiligen Grundstücken erbracht werden kann. Zudem erfolgten eine Festsetzung, dass auf Flachdächern von Nebenanlagen Dachbegrünungen herzustellen sind, sowie der Ausschluss von „Schottergärten“. Aufgrund dieser Änderungen wird eine 3. Erneute Offenlage durchgeführt.

Die 3. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.07.2021 bis 24.08.2021 statt. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 06.07.2021 Die 3. erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 15.07.2021 durchgeführt.

Auf Anregung seitens der Öffentlichkeit wurde das Verkehrsgutachten auf eine aktuelle Datenbasis gestellt. Daraus resultiert eine Aktualisierung des Schallgutachtens, das eine Veränderung der maßgeblichen Außenlärmpegel konstatiert, so dass zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich sind. Diese Planänderung bedingt eine erneute 4. Offenlage. Weiterhin wurde das Artenschutzgutachten im Zuge einer Plausibilitätsprüfung einer Aktualisierung unterzogen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden infolge der geänderten gutachterlichen Ergebnisse fortgeschrieben.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das ca. 6,4 ha große Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage zwischen der L 423 und der Wiesmoorer Straße. Südlich der Wiesmoorer Straße liegt der Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz sowie der Freizeit-, Sport- und Erholungspark „Lenneberg“ (für den Freizeit- und Leistungssport u.a. mit Golfplatz, Tennis, Nordic Walking). Nördlich der L 423 verläuft die Eisenbahnhauptstrecke Köln – Bonn – Koblenz – Bingen – Mainz.

An die nordöstliche Grenze des Geltungsbereiches grenzt eine Auffüllung, die als Altablagerungsstelle im Altlastenkataster geführt ist, an die sich ein Gewerbebetrieb (Baggerbetrieb und Transportunternehmen) anschließt.

Der Geltungsbereich selbst besteht überwiegend aus brachgefallenen Gehölzsukzessionsflächen (ehemalige Wiesen und Streuobst) sowie Freizeit- und Nutzgärten (siehe Bestandsplan Umweltbericht). Das Relief fällt von der Wiesmoorer Straße im Süden von ca. 120 m ü. NN nach Nordwesten bis zur L 423 auf ca. 90 m. ü NN ab.

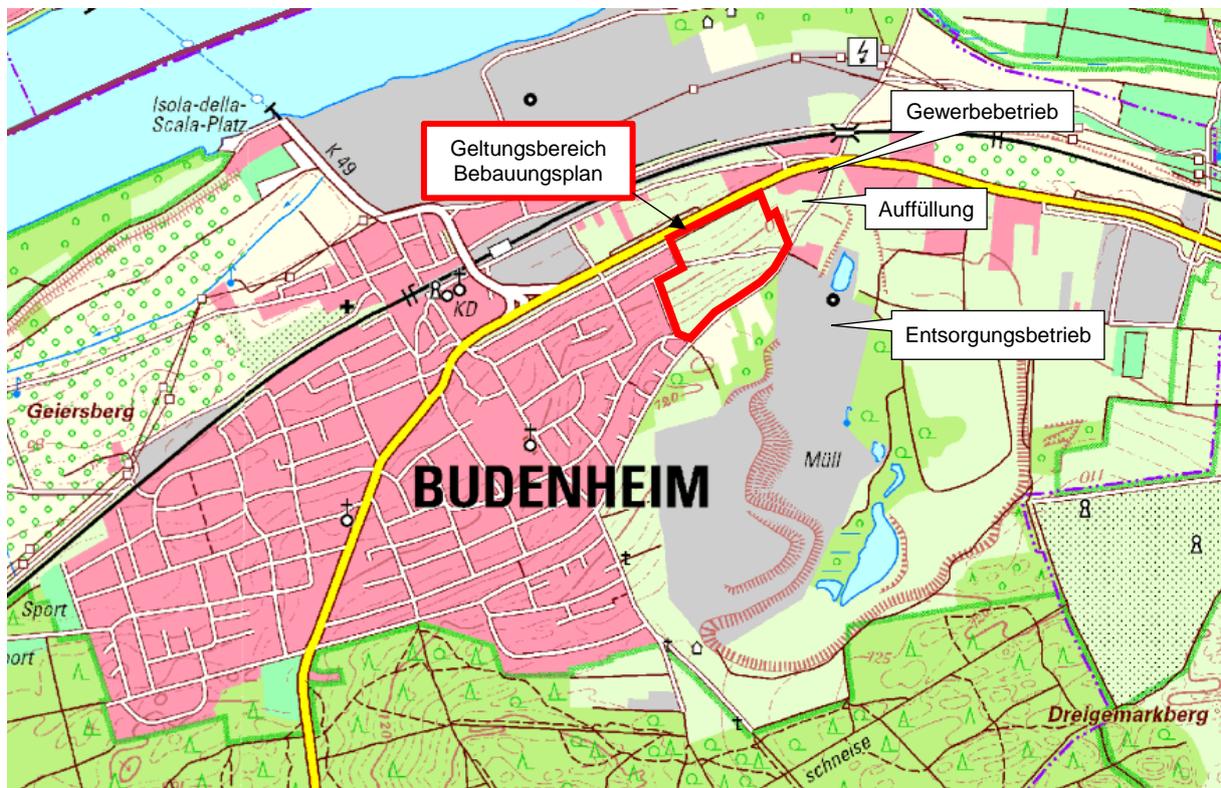


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches im Raum (Abbildung unmaßstäblich, die Daten/Karten/Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open Database Lizenz.).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nördlich durch die Mainzer Landstraße (L 423), im Osten von einer Auffüllung, im Süden von der Wiesmoorer Straße sowie im Westen von der Straße „Am Wäldchenloch“ und der Bertolt-Brecht-Straße begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der folgenden Abbildung ersichtlich:

Flur	Flurstück Zähler	Flurstück Nenner	Fläche [m ²]	Flur	Flurstück Zähler	Flurstück Nenner	Fläche [m ²]
6	174	1	1.511	8	154	6	146
6	175	3	2.604	8	155	6	150
6	176	1	772	8	156	9	190
6	176	2	833	8	156	14	194
6	176	3	1.340	8	156	19	231
6	176	5	949	8	156	24	402
6	177	2	1.357	8	157	5	505
6	177	3	948	8	158	5	449
6	178		652	8	159	5	1.124
6	179		751	8	162	5	378
6	180		789	8	163	5	384
6	181		791	8	164	5	394
6	182		899	8	165	5	437
6	183	1	1.668	8	166	3	375
6	184	1	1.668	8	167	3	396
6	185		714	8	168	3	401
6	186	1	774	8	169	3	380
6	186	2	774	8	170	3	361
6	187		889	8	172	9	1.356
6	188		1.069	8	175	4	845
6	189	2	1.042	8	176	2	243
6	190	2	1.031	8	177		424
6	191	4	1.201	8	178		484
6	191	6	1.202	8	179	1	240
6	192	2	634	8	179	2	241
6	193	2	630	8	180		462
6	194	2	677	8	181		485
6	195	2	628	8	182		470
6	196	2	2.401	8	183		435
6	198	2	1.169	8	184	1	1.004
6	199	4	953	8	185	1	1.098
6	221	1	147	8	186	1	1.097
6	221	5	1.678	8	187	1	1.098
6	414	5	220	8	188	1	408
6	419	6	1.236	8	189	1	472
	419	5	19	8	190	1	504
6	586	1	26	8	191	1	253
8	145	5	182	8	192	1	273
8	147	6	181	8	193		1.880
8	148	5	555	8	194	1	832
8	148	10	895	8	194	2	832
8	150	5	171	8	195		837
8	151	5	177	8	196		844
8	152	5	222	8	197	4	980
8	153	5	234				

Tabelle 1: Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches

4 Planungsrelevante Vorgaben/Rahmenbedingungen

* Landesplanung:

- Die Gemeinde Budenheim wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) bereits den Verdichtungsräumen, und zwar den hoch verdichteten Bereichen mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl zugeordnet.
- Demographisch sind die Wanderungsgewinne in der Gemeinde größer als der Sterbeverlust.
- Gemäß der mittleren Variante der Bevölkerungsprojektion für die kreisfreien Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2007 (Grundlage: Bevölkerungsvorausberechnung auf Daten von 2006) gehört der Landkreis Mainz-Bingen zu einem von nur drei Gebietskörperschaften, denen für den Zeitraum von 2006-2020 eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird (+ 3,2%).

* Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe):

- Gemäß der Raumstrukturgliederung ist die Gemeinde den hoch verdichteten Räumen zuzuordnen. Budenheim ist Grundzentrum, das der Grundversorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dient. Über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus können den Gemeinden besondere Funktionen zugewiesen werden, sofern diese sich in ihrer Bedeutung für die regionale Siedlungsstruktur deutlich von der Eigenentwicklung abheben. Der Ortsgemeinde werden folgende besondere Funktionen zugewiesen:
 - Besondere Funktion Wohnen (Gemeinde, die über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen soll; diese Gemeinden müssen dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen).
 - Besondere Funktion Gewerbe (Gemeinde, in der über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Gewerbeflächen ausgewiesen und erschlossen werden sollen, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden soll).
 - Die im RROP 2004 für die Gemeinde noch festgelegte Besondere Funktion Fremdenverkehr ist im neuen RROP entfallen.
- Plangebiet ist im RROP als 'Sonstige Landwirtschaftsfläche' dargestellt.
 - Mit Schreiben vom 27.01.2015 wurde der Planung unter Zugrundelegung der eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Budenheim seitens der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe zugestimmt.

- * **Flächennutzungsplanung:** Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche bzw. (im Nordwesten bzw. Westen) als gemischte Baufläche sowie im Nordosten als Grünfläche dargestellt.

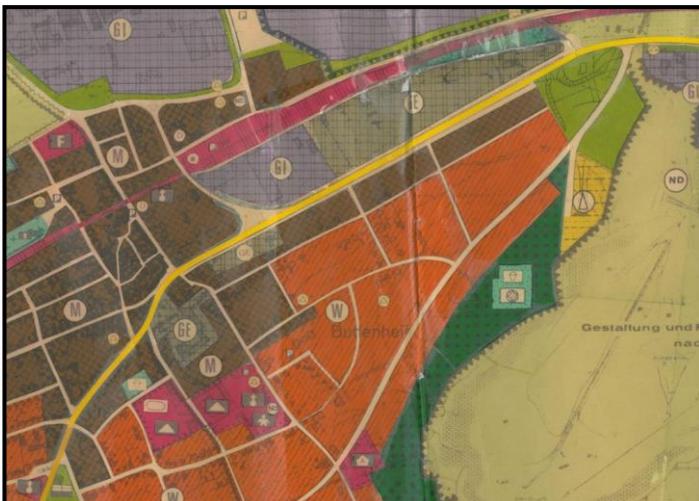


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 1983 (unmaßstäblich).

➤ *Der überwiegende Teil des geplanten Wohngebietes ist durch die Darstellung des Flächennutzungsplans gedeckt. Auch der als gemischte Baufläche dargestellte Bereich entlang der L 423 kann in ein Wohngebiet entwickelt werden, da mit dem Begriff des Entwickelns eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden ist und der Gemeinde bei der weiteren Ausplanung der Bebauungspläne ein Spielraum zur Verfügung steht. Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen. Die durch den Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe gerechtfertigte Festsetzung eines Wohngebietes widerspricht nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans in diesem Teil des Gemeindegebiets. Die entsprechende Anpassung der Mischgebietsfläche erfolgt bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.*

* **Bauleitplanung:**

Der Bebauungsplan 'Wäldchenloch' überdeckt mit seinem Geltungsbereich zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Siebenmorgengebiet' aus dem Jahre 1989. Eine ca. 25 m² große Fläche auf Flur 6, Flurstück 586/1 ist im Bebauungsplan 'Siebenmorgengebiet' als Straßenverkehrsverkehrsfläche festgesetzt und eine weitere, ca. 140 m² auf Flur 6, Flurstück 221/5 (Einmündungsbereich Am Wäldchenloch/Wiesmoorer Straße) gelegene Fläche ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieser Bebauungsplan wird in diesen Teilbereichen durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes 'Wäldchenloch' ersetzt.

* **Landschaftsplanung:** *Siehe Umweltbericht, Kapitel 3.*

* **Landschaftsplanung:** *Siehe Umweltbericht, Kapitel 3.*

* **Schutzgebiete:** *Siehe Umweltbericht, Kapitel 3.*

* **Fachplanungen:** Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

5 Informationen zum Untergrund (Boden/Baugrund etc.), zu Altlasten/Altablagerungen und zur Radonprognose

Altlasten/Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich ein Teilbereich der Ablagerungsstelle Budenheim, Zufahrt Steinbruch (1), Reg.-Nr. 339 000 09 - 0216 / 000-00. Die Teilfläche ist im Bebauungsplan entsprechend gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die Untersuchung der Altablagerung (siehe Anlage 4 zum Umweltbericht) zeigt keine Beeinträchtigung der geplanten angrenzenden Wohnbaunutzung. Auch gegen die geplante Nutzung der Fläche als Grünfläche bestehen gemäß Stellungnahmen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz keine Bedenken, sofern eine Anlage von Kinderspielflächen oder ein Anbau von Nutzpflanzen (gärtnerische Nutzung) ausgeschlossen werden können.

Ehemalige Deponie

Bezüglich der Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf mögliche Ausgasungen (Deponiegase) aus der nahegelegenen ehemaligen Deponie für Haus- und Gewerbemüll (siehe Anlage 2 zum Umweltbericht) konnten keine direkten Hinweise auf Deponiegase gefunden werden.

Baugrund

Das vom Planungsträger beauftragte Geotechnische Gutachten (siehe Anlage 3 zum Umweltbericht) zeigt außerhalb der Altablagerung für eine Wohnbebauung ausreichend tragfähige anstehende Böden, die ohne kostenintensiven Mehraufwand „Standardgründungen“ zulassen.

Im Bereich der Altablagerung sind hingegen in Gründungsbereichen bis in eine Tiefe von teils über 7 m sehr locker gelagerte Verfülllagen festzustellen, die auch ohne zusätzliche Belastungen durch Bauwerke, unkontrollierbare Setzungen und Sackungen nicht ausschließen lassen. Aus diesem Grund sind sichere Standard-Flachgründungen innerhalb der Altablagerungsfläche nicht möglich. Auf eine Bebauung dieses Bereiches wurde daher verzichtet.

- **[Anmerkung: Die Überplanung der Altablagerungsfläche wird nicht mehr weiterverfolgt, sie befindet sich nunmehr überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches. Lediglich zwei Teilflächen der westlichen Randbereiche (Böschungsfuß) befinden sich noch innerhalb des Geltungsbereiches]**

Der Baugrund ist als gering wasserdurchlässig zu beurteilen, sodass Niederschlagswasser, welches über mögliche Versickerungseinrichtungen konzentriert einer Versickerung zugeführt werden soll, sich auf und innerhalb der Baugrundsichten unweigerlich einstauen wird. Lange Einstauzeiten, verbunden mit einer Verschlickung und Verdichtung der Versickerungsflächen wären die Folgen. Demnach werden innerhalb des Plangebietes keine Versickerungseinrichtungen vorgesehen. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt außerhalb des Plangebietes in einem Regenrückhaltebecken nördlich der L 423 (vgl. Kapitel 7.2).

Böschungsbruchnachweis

Ein vom Planungsträger beauftragter Böschungsbruchnachweis der bestehenden Altablagerungsböschung (siehe Anlage 10 zum Umweltbericht) empfiehlt Sicherheitsabstände zum bestehenden Böschungsfuß, die in der Umplanung der Verkehrs- und Wohnbauflächen berücksichtigt wurden. Die bestehende Böschung wurde zusätzlich in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Radon

Die gemessenen Radonaktivitätskonzentrationen in der Bodenluft (siehe Anlage 7 zum Umweltbericht) bewegen sich in einem Bereich zwischen 12.000 und 28.000 Bq/m³. Der Medianwert der Radonkonzentration in Böden in der Bundesrepublik Deutschland liegt bei ca. 35.000 Bq/m³. Da der Untergrund die Hauptquelle für erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft darstellt, hat das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) unter dem Gesichtspunkt präventiver Radonschutzmaßnahmen bei Neubauten sogenannte Radonvorsorgegebiete definiert. Dazu zählen alle Flächen in Deutschland, für die Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 20.000 Bq/m³ prognostiziert werden. Die Radonvorsorgegebiete werden ihrerseits nach der Höhe der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft klassifiziert. Diese Einteilung orientiert sich an der erwarteten Überschreitungshäufigkeit einer Radonkonzentration von 100 Bq/m³ in Aufenthaltsräumen. Folgende Klassen werden definiert:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m³

Bei der Ausweisung von Neubaugebieten bzw. der Erteilung von Baugenehmigungen sollen entsprechende Maßnahmen zum radongeschützten Bauen empfohlen werden. Art und Umfang der Maßnahmen sollen sich an dieser Klasseneinteilung orientieren. Dabei gilt, dass die Effizienz der Präventionsmaßnahmen umso größer sein muss, je höher die Radonkonzentrationen in der Bodenluft sind und die daraus resultierende Überschreitungswahrscheinlichkeit eines Referenzwertes in Neubauten. Ziel ist es, neu zu errichtende Gebäude so zu planen, dass in Aufenthaltsräumen - unabhängig davon, in welcher Etage sie sich befinden - eine Radonkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel dauerhaft und nachhaltig nicht überschritten wird.

Oftmals reichen hierbei Maßnahmen aus, die bereits den gegenwärtigen Stand der Technik darstellen und daher mit keinem unvertretbar hohen Aufwand für den Bauherrn verbunden sind. Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18 195
- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung)
- Abdichtung von Durchdringungen der Bodenplatte und der Hauswänden (Zu- und Ableitungen) mit radondichten Materialien
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen
- im Falle einer baulichen Trennung von Kellergeschoss und darüber liegenden Etagen

- dicht schließende Kellertür zum Wohnbereich und fachgerechte Abdichtung von Durchdringungen der Kellerdecke (z.B.: Leitungen, Schächte).

Von Seiten des Radonschutzes ist generell besonderes Augenmerk auf die gasdichte Ausführung der Durchführungen von Versorgungsleitungen u.ä. in der Bodenplatte und in anderen erdberührten Bauteilen zu legen.

6 Standortalternativen

Der Standort „Wäldchenloch“ ist bereits seit den 80er-Jahren als Siedlungserweiterungsfläche vorgesehen und entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt. Er stellt zusammen mit dem Baugebiet „Wiesmoorer/Gonsenheimer Straße, Teil 1“ die einzige Möglichkeit für eine Siedlungserweiterung in Budenheim dar.

Das Gebiet eignet sich auf Grund seiner Lage am derzeitigen Ortsrand sowie seiner guten Anbindung an die Infrastruktur (Verkehr/ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, medizinische und soziale Versorgung etc.) und seinem hohen Wohnwert sowie der guten und gefahrlosen Anbindung an Erholungs-Infrastruktur (Naherholungs-Flächen; Wanderwege etc.) für eine Siedlungsentwicklung.

7 Erschließung

Grundsätzlich wird festgesetzt, dass sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen unterirdisch zu verlegen sind, damit das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht durch oberirdische Anlagen beeinträchtigt wird.

7.1 Versorgung

• **Trinkwasser**

Nach Auskunft der Gemeindewerke Budenheim AöR ist die Versorgung des geplanten Baugebietes mit Trink- und Löschwasser auf Grund der vorhandenen Leitungsdimensionen in der Wiesmoorer Straße bzw. im Schwarzenbergweg gesichert.

• **Elektrizität**

Nach Auskunft der Gemeindewerke Budenheim AöR kann die Stromversorgung als gesichert angesehen werden. Hierfür ist die Errichtung einer Trafostation, idealerweise an einem zentralen Standort notwendig. Es bietet sich dazu eine Fläche im Kreuzungsbereich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweges mit der Planstraße D an.

Im Bebauungsplan wird hierfür keine gesonderte Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Festlegung eines Standortes für die erforderliche Trafostation ist planungsrechtlich nicht erforderlich, da diese in Baugebieten gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden kann. Hierdurch kann der Standort im Rahmen der Erschließungsplanung flexibel gehandhabt werden.

• • **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung von Telekommunikationsanlagen o.ä. herzustellen. Das Plangebiet wird an das vorhandene Breitbandkabelnetz angeschlossen.

7.2 Entsorgung

• **Schmutzwasserentsorgung**

Die Entwässerung des geplanten Neubaugebietes erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Hausanschlussleitungen in den geplanten Schmutzwasserkanal DN 250 innerhalb der öffentlichen Straßenzüge abgeleitet. In der Mainzer Landstraße (L 423) schließt der geplante Schmutzwasserkanal an den bestehenden Mischwasserkanal an. Über das weiterführende bestehende Entwässerungsnetz wird das anfallende Schmutzwasser zur Kläranlage Mainz abgeleitet und dort entsorgt.

- **Niederschlagswasserentsorgung**

Die geotechnischen Untersuchungen (siehe Anlage 3 zum Umweltbericht) haben ergeben, dass die Voraussetzungen für eine Versickerung des Regenwassers im Baugebiet nicht vorliegen. Daher wurde für die Entsorgung des im Baugebiet anfallenden Oberflächenwassers folgende Konzeption geplant:

Zur Minimierung des Regenwasserabflusses aus dem Baugebiet erhalten die Grundstücke zweistufige Regenwasserzisternen. Das aus den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird zunächst in die Regenwasserzisternen abgeleitet. Das Regenwasser aus dem Nutzvolumen der Zisterne wird für die Gartenbewässerung u.ä. auf dem Grundstück verbraucht.

Das Puffervolumen der Regenwasserzisternen ist für die Kappung der Abflussspitzen vorgesehen. Das in dem Pufferbereich der Zisterne zwischengespeichertes Regenwasser wird mittels einer Drossel reduziert in den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Die Zisternen werden mit einem Überlauf ausgestattet, welcher an den RW-Hausanschluss des jeweiligen Grundstücks angeschlossen ist.

Durch eine entsprechende Verpflichtung in der noch zu ändernden Abwasser-Satzung der Gemeinde Budenheim soll die Umsetzung zur Herstellung der Zisternen gesichert werden.

Die Straßenflächen entwässern direkt in den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal, welcher in ein geplantes offenes Regenrückhaltebecken, außerhalb des Plangebietes, ausläuft. Das Regenrückhaltebecken wird auf einer Fläche zwischen der Eisenbahn und der Kirchstraße errichtet. Der Drosselabfluss aus dem Regenrückhaltebecken wird durch eine Bahnunterführung zum Vorfluter abgeleitet.

Das Volumen des Regenrückhaltebeckens und das Puffervolumen aller Regenwasserzisternen auf den Grundstücken stellen den wasserwirtschaftlichen Ausgleich dar, welcher nach §§ 61, 62 WHG auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung zum Ausgleich der Wasserführung herzustellen ist. Nach Vorgaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Mainz ist der wasserwirtschaftliche Ausgleich für das 20-jährliche Regenereignis herzustellen.

Die beschriebene Entwässerungskonzeption wurde mit Bescheid vom 10.10.2019 durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz positiv beschieden, so dass die abwasserseitige Erschließung gesichert ist.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Mainz-Bingen. Die Gebietserschließung ist so dimensioniert, dass die bebaubaren Grundstücke direkt von Fahrzeugen des Entsorgungsunternehmens angefahren werden können.

7.3 Verkehr

- **Straßen/Anbindung**

Die verkehrsmäßige Anbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt im Westen an die Bertolt-Brecht-Straße sowie Am Wäldchenloch, im Süden und im Osten erfolgt ein Anschluss an die Wiesmoorer Straße/Schwarzenbergweg.

Die Leistungsfähigkeit des Knotens L 4231/Schwarzenbergweg wurde auf Anregung des Landesbetriebs Mobilität gutachterlich untersucht (vgl. Anlage 9). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der bestehende Knotenpunkt der diesbezüglich relevanten Einmündung des Schwarzenbergweges in die Mainzer Landstraße – je nach zugrunde gelegtem Szenario mit oder ohne Dyckerhoff-Gelände – einerseits gute oder befriedigende Verkehrsqualitätsstufen auf (B/C beim Basis-Planfall), andererseits die ausreichende Stufe D (erweiterter Planfall). Die mit den neuen Nutzungen verbundenen induzierten Verkehrsströme können im betroffenen Straßennetz stets in mindestens ausreichender Qualität abgewickelt werden. Umbaumaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Ein direkter Anschluss an die L 423 ist nicht vorgesehen. Daher wird entlang der L 423 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Auf Grund der Höhensituation wurden die Straßenverkehrsflächen höhenlinienparallel von Süd nach Nord gemäß den unterschiedlichen Funktionen der Straßenabschnitte in Orientierung an den entsprechenden Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt), verschiedene Breiten der Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Bezeichnung	Funktion	Breite
Planstraße A	Haupterschließungsstraße	9,0 m
Planstraße B	Verkehrsmischfläche	6,0 m
Planstraße C	Verkehrsmischfläche	7,0 m
Planstraße D	Verkehrsmischfläche	7,0 m
Planstraße E	Verbindung der Planstraßen A-B Verkehrsmischfläche	5,5 m
Planstraße F	Verbindung der Planstraßen A-B Verkehrsmischfläche	5,5 m
Planstraße G	Wendehammer/Hofplatz	15 m x 15 m
Planstraße H	Stichstraße/Verkehrsmischfläche	4,0 m

Die genaue Aufteilung und Nutzung der Straßenverkehrsflächen (in Fahrbahn, evtl. Entwässerungsrinnen, evtl. Geh- und Radwege, evtl. Parkstände, evtl. Begleitgrün etc.) bleibt allerdings einer differenzierten Straßen-Fachplanung vorbehalten – verbindlich festgesetzt im Bebauungsplan werden lediglich die Breiten der jeweils verfügbaren Flächen.

Zur Gewährleistung der fußläufigen Verbindungen in Richtung Ortszentrum einerseits und in Richtung des Freizeit-, Sport- und Erholungsparks „Lenneberg“ andererseits werden Fußwege sowie kombinierte Fuß- und Radwege festgesetzt. Diese dienen im Zusammenhang der parallel dazu festgesetzten Grünflächen auch der inneren Strukturierung des Baugebietes. Der Rad- und Fußweg entlang der L 423 ist im Bestand bereits vorhanden und wird durch Festsetzung gesichert.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland zu decken und gleichzeitig die in einem WA allgemein zulässigen und somit mit der Wohnnutzung gut und sinnvoll zu vereinbarenden Nutzungen zuzulassen.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen – im Sinne der BauNVO – auch ausdrücklich nur als Ausnahme zugelassen.

Damit möchte der Planungsträger einzelfallbezogene Entscheidungen (auf Grundlage differenzierterer und daher im Hinblick auf die städtebauliche Angemessenheit besser zu beurteilender Fachplanungen) treffen können und seine Steuerungsmöglichkeiten wahren. Durch diese Einschränkung bleibt aber dennoch die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt, da durch die allgemeine Zulässigkeit der Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ein Unterschied zu einem reinen Wohngebiet gewahrt ist und andererseits die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen hier kategorisch ausgeschlossen sind.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um das Wohnen und die übrigen in einem WA allgemein zulässigen Nutzungen in den Vordergrund zu stellen. Nutzungen, die stärkeren Verkehr und sonstige Emissionen hervorrufen können und ein höheres Konfliktpotenzial gegenüber der bestehenden und der neu geplanten Wohnbebauung aufweisen, sollen damit ausgeschlossen werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt:

• Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grund-(GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt, wobei - zur Gewährleistung der in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten Begrenzung von Bodenversiegelungen "auf das notwendige Maß" - und angesichts der hinreichend großen Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,35 als ausreichend erachtet wird. Ausnahme bildet das vorgesehene Gebiet WA 4, wo eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird, da hier eine höhere Verdichtung angestrebt wird.

Diese zulässige Grundfläche ist immer noch ausreichend groß bemessen, um einerseits zwar dem notwendigen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, gleichzeitig aber den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum für den Bauherrn nicht unangemessen einzuschränken.

Auch die Festsetzung der Geschossflächenzahl dient dem Ziel der Beschränkung unmaßstäblicher, das Ortsbild beeinträchtigender Baukörper, wobei jedoch auch hier ausreichende Spielräume für verschiedenartige Nutzungs- und Wohnformen gewährleistet werden. Bei hoher Ausschöpfung der möglichen Grundflächen werden Beschränkungen der Baukörper-Kubatur in den Geschossen erforderlich; bei einer geringen Grundflächen-Inanspruchnahme kann die Grundfläche hingegen auch in den Geschossen ausgeschöpft werden. Ausnahme bildet das vorgesehene Gebiet WA 3, wo eine GFZ von 1 festgesetzt wird, um an dieser Stelle auch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

Die Bemessungen sichern eine Bebauungsform, die sich (auch durch die zu erwartende innere Durchgrünung) in das Ortsrand- bzw. Landschaftsbild eingliedern kann; gleichzeitig ist aber noch genügend Spielraum für die geplante Nutzung gegeben.

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird nicht eingeschränkt, so dass hier eine hohe Flexibilität bei der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke gewährleistet wird.

• Höhe der baulichen Anlagen

Die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen dient dazu, dass sich die Baukörper weitest möglich in das Ortsbild einfügen. Im Hinblick auf den sensiblen Ortsrandbereich ist die Festsetzung eines Höchstmaßes der Firsthöhe Voraussetzung, um die landschaftsgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten. Die Bemessungen sichern andererseits aber auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen. Außerdem werden Traufhöhen festgesetzt, um eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen.

Wesentliches Gestaltungselement ist die Anwendung höhengestufte Maße um eine der Höhensituation angepasste Staffelung zu erreichen. In diesem Zusammenhang sei auf die Fensterkarte bzw. den Schnitt auf der Planzeichnung verwiesen.

Bezugspunkt ist jeweils der Punkt auf der Straßenachse (Oberkante Belag Fahrbahnmitte) der das Grundstück erschließenden anbaufähigen Verkehrsfläche, auf Höhe der Grundstücksmitte entlang dieser Straße. Die dazu im Plan bereits festgesetzten Höhen auf der Straßenachse resultieren aus einer bereits vorliegenden Straßenfachplanung. Zwischen den im Plan jeweils definierten Punkten ist für die Ermittlung der Bezugshöhen dann in der Regel zu interpolieren. Bei Grundstücken in einer Kurve oder an einer Ecke gilt die Höhe des Schnittpunktes der beiden Straßenachsen, die von dem Grundstück tangiert werden, als Bezugspunkt.

Zur Vermeidung von Verzerrungen bei der Bezugspunktregelung wurden für die Bereiche, bei denen die Anwendung des o.a. Systems unbeabsichtigte Höhenausprägungen zulassen würde, Detailregelungen mit Hilfe gesonderter Markierungen festgesetzt (Sonderfall WA 4.1 und 4.2).

Die Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten Firsthöhen bspw. durch Schornsteine, Antennen oder sonstige Signal empfangende Anlagen um max. 2 m dient der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Ortsbildes.

8.3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, um den Gegebenheiten der örtlichen Struktur am Siedlungsrand und den Bedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und um Durchflutungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Weiterhin sind quartiersbezogene Festsetzungen für Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser getroffen worden, um dem unterschiedlichen Nachfragebedarf verschiedener Nutzergruppen gerecht zu werden, ohne jedoch eine zu hohe Verdichtung - mit einer dann zu erwartenden Verkehrs- bzw. Fahrzeugdichte. Daher werden Bereiche, in denen im Rahmen der offenen Bauweise auch Hausgruppen zulässig sind, auf den nördlichen Teil des Baugebietes beschränkt.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke/Nebenanlagen und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Um die Art der Grundstücksteilung nicht festzuschreiben, werden „durchgezogene“ Baufenster mit (zwar vorgeschlagener, letztlich aber) offener Grundstücksteilung festgesetzt.

In allen Teilgebieten werden mindestens 3 m breite Abstände zur jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt, welche das Mindestmaß darstellen, um – ohne allzu straßennahe und somit allzu erdrückend wirkende Baukörper – einen möglichst großzügig wirkenden (halb-)öffentlichen Raum zu sichern.

Andererseits werden diese Abstände aber auch nicht höher als 5 m festgesetzt, um den Grundstückseigentümern keine vermeidbaren Einschränkungen hinsichtlich der Platzierung der Baukörper und somit auch der Ausnutzung ihres Grundstückes aufzuerlegen.

Überwiegend werden ab der straßenzugewandten Baugrenze dann 15 bis 16 m tiefe Baufenster definiert. Dieses Maß belässt den Eigentümern wiederum ausreichend große Spielräume für die Anordnung der Gebäude; andererseits sichert die gewählte Grenze auch zum einen eine annähernd harmonische Straßenflucht und vermeidet zum anderen, dass Häuser weit in der rückwärtigen Grundstücksteilen errichtet werden, woraus Nachbarschaftskonflikte entstehen können.

In einem 20 m breiten Bereich entlang der Landesstraße 423 sind gemäß § 22 (1) Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) Hochbauten nicht zulässig. Für die dort geplanten Lärmschutzanlagen (Wall, Stellplätze) hat der Landesbetrieb Mobilität hinsichtlich der Unterschreitung der Bauverbotszone jedoch seine Zustimmung in Aussicht gestellt. Der geplante Wall bzw. die Stellplätze weisen einen Abstand von 9,5 m zum Fahrbahnrand der L 423 auf. Zudem liegen zwischen dem Fahrbahnrand der L 423 und den geplanten Lärmschutzanlagen eine dichtbewachsene Böschung und ein Radweg, so dass eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs nicht zu erwarten ist. Gemäß § 22 Abs. 2 LStrG wird daher im Bebauungsplan eine reduzierte Bauverbotszone in diesem Bereich festgesetzt. Eine Einzelfallregelung nach § 22 Abs. 5 LStrG ist dann nicht mehr erforderlich.

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind (einschließlich Garagen und Carports bzw. überdachte Stellplätze) gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Damit derartige oberirdische Anlagen aber nicht störend im Bereich der Straßenflucht wirken, müssen sie einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen von 3 Metern aufweisen.

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken und angesichts der ausreichend bemessenen Grundstücksgrößen sind Garagen sowie Carports bzw. überdachte Stellplätze unter den in den textlichen Festsetzungen definierten Bedingungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Breite der gesamten Garagenanlage wird auf 6,50 m beschränkt, um allzu breite, die ansonsten üblichen Gebäude-Proportionen sprengende Anlagen auszuschließen. Der festgesetzte Abstand der Vorderkante der Garage zur Erschließungsstraße (Zufahrt) muss mindestens 5,0 m betragen, um einer dem Orts- und Straßenbild abträglichen Platzierung im straßennahen Bereich vorzubeugen und um ausreichenden Spielraum für ein Fahrzeug vor der Garage zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der geringeren Außenwirkung gilt diese Abstands-Vorgabe aber ausdrücklich *nicht* für offene Garagen (Carports/überdachte Stellplätze), für deren Errichtung außerhalb dieses Bereiches in der Regel nur wenige Spielräume existieren. Zur Verminderung übermäßiger Versiegelungen bzw. Bodenbefestigungen sowie zur Verbesserung des Nachbarnschutzes wird aber auch ein Höchstabstand der Vorderkante der Garage zur Erschließungsstraße von 10 Metern festgesetzt. Ausnahmen von dieser Festsetzung können für Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke zugelassen werden, die nur einen seitlichen Grenzabstand zu einer Straße oder einem Weg aufweisen und die nicht breiter als 12 m sind; da für die Eigentümer solcher Grundstücke ansonsten die Möglichkeiten der Platzierung einer Garage unverhältnismäßig eingeschränkt wäre.

Die Festsetzung einer Höchstgrundstücksgröße von 650 m² – mit Ausnahme der Teilgebiete ③ und ④ – soll dazu dienen, dass nicht überproportional große Baugrundstücke entstehen, die zum einen dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entgegenstehen und einen hohen Flächenverbrauch zur Folge haben, zum anderen aber auch eine übermäßig hohe Bezugsgröße für die Grund- und die Geschossflächenzahl bilden. Dies würde wiederum übermäßig große, aus ortsbildästhetischen und städtebaulichen Gründen hier unerwünschte Baukörper bzw. Neuversiegelungen ermöglichen.

Diese Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße dient der Vermeidung von unangemessenen Grundstücksteilungen bzw. Verdichtungen (u. a. auch mit der Folge eines übermäßigen, der gewünschten Gebietsstruktur nicht angepassten Fahrzeug-Verkehrs) und somit insgesamt zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse.

Die Ausgestaltung des WA-Bereiches ③ stellt das Ergebnis umfangreicher Erörterungen zahlreicher Entwurfsvarianten mit der Verwaltung bzw. in den gemeindlichen Gremien dar. In diesem Teilgebiet sind die Grundstücksgrenzen und somit die zu erwartenden Grundstücksgrößen völlig offen. Es sind dafür aber die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung so konzipiert, dass hier auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden können und sollen, um eine Durchmischung verschiedenere Wohnraumsprüche bzw. Nutzergruppen im Plangebiet gewährleisten zu können. Städtebaulich ist dieser Teilbereich für diese Nutzungsdichte prädestiniert, da sie am Rand liegt und der bei einer höheren Nutzungsdichte auch zu erwartende Mehrverkehr kaum durch die geplanten Wohnstraßen führen wird, sondern rasch auf die Wiesmoorer Straße und den Schwarzenbergweg abgeleitet wird.

8.5 Anzahl der Wohnungen

Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (d.h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie auf 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. pro Haus einer Hausgruppe) in den WA-Bereichen ①, ② und ④ dient einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz-Verkehr.

Da die maximale Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur gebäude-, nicht aber grundstücksbezogen festgesetzt werden kann und eine Doppelhaus- bzw. Reihenhaushälfte auf eigenem Grundstück als eigenständiges Wohngebäude anzusehen ist, wird für diese explizit – im Gegensatz zum `reinen` Einzelhaus – eine Beschränkung auf 1 Wohnung festgesetzt. Somit soll gerade dem Missverständnis vorgebeugt werden, dass in einem Doppelhaus bspw. bereits 4 Wohneinheiten möglich sein könnten, was hier aus infrastrukturellen Gründen nicht erwünscht ist.

8.6 Grünflächen

Die Festsetzung von Grünflächen dient der inneren Durchgrünung bzw. der Eingrünung des neuen Baugbietes in Richtung der angrenzenden Strukturen bzw. zur freien Landschaft hin. Nähere Erläuterungen zur Funktion und zu den dort geplanten Gestaltungs- und Pflanzmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen (Kapitel 5.2).

Die im Bebauungsplan mit Anpflanzgeboten festgesetzten Bäume im Straßenraum sowie die öffentlichen Grünflächen tragen zur Strukturierung des Baugebietes sowie zur Steigerung der Wohnumfeldqualität bei. Die Einbindung der baulichen Anlagen in den offenen Landschaftsraum wird durch Randeingrünungen im Süden des Geltungsbereiches erzielt. Die Pflanzflächen tragen zudem zur Schaffung kleinklimatischer Gunsträume bei.

Die textliche Festsetzung der Bepflanzung der Schallschutzanlage dient der Eingrünung und Abschirmung derselbigen.

8.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die gemäß § 9 (1) Nr. 15 i.V.m § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Grünfläche im Nordosten des Gebietes dient einerseits der Randeingrünung des Baugebietes und andererseits als Sicherungsmaßnahme der in das Baugebiet ragenden Teilflächen der Altablagerungsstelle sowie deren Böschungen. Durch die Bepflanzung wird in ingenieurbiologischer Sicherungsbauweise durch Ansaat und Gehölzpflanzung und einer damit verbundenen tiefreichenden Durchwurzelung die Böschung gegen Rutschungen geschützt. Die angestrebte Dichte der Bepflanzung soll eine Nutzung gewährleisten, die in Hinblick auf die Altablagerungsstelle und den Wirkungspfad Boden – Mensch als unkritisch zu bewerten ist.

8.8 Sonstige Anpflanzungen/Erhaltung von Pflanzungen

Die im Umweltbericht in Kapitel 5.1.2 und 5.2.1 beschriebenen und der Vermeidung und Minimierung des Eingriffes dienenden Maßnahmen für Anpflanzungen und für den Erhalt von Bäumen werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB entsprechend festgesetzt.

8.9 Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nahe der L423 sowie der linksrheinischen Bahnstrecke Köln – Mainz. Daher ist das Plangebiet in erheblichem Maße durch Verkehrslärm vorbelastet.

Exkurs Orientierungswerte DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

Die Orientierungswerte der DIN 18005 haben keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 stellen sie eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau dar. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie aber – insbesondere bei Vorliegen einer Vorbelastung – in Grenzen, zumindest hinsichtlich des Verkehrslärms, abwägungsfähig. Allerdings wird der Abwägungsspielraum, den die DIN 18005 mit dem Begriff des ‘Orientierungswertes’ bietet, bei der Bewertung von Verkehrslärm durch die Immissionsgrenzwerte der „Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) eingeengt. Bei einem Neubau oder einer wesentlichen Änderung eines Verkehrsweges dürfen diese Grenzwerte nicht überschritten werden. Für Allgemeine Wohngebiete sowie Misch- und Dorfgebiete liegen diese um 4 dB über denen der DIN 18005 (tags: 64 dB(A), nachts: 54 dB(A)). Es wird im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren davon ausgegangen, dass bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete gemäß der 16. BImSchV gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind, da auch Mischgebiete dem Wohnen dienen und somit Immissionen unterhalb dieser Grenzwerte für eine Wohnnutzung nicht unverträglich sind.

Schallschutzgutachten

Es wurde ein Schallschutzgutachten durch den Sachverständigen für Schallschutz Dipl.-Ing. Möbus, Wiesbaden erstellt, das als Anlage Bestandteil der vorliegenden Begründung ist.

Die gemäß schalltechnischer Untersuchung (siehe Anlage 6 zum Umweltbericht) erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der L 432 werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Der Lärmschutz kann sich hier aus einer Garagenzeile, einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalls oder einer Kombination aus den genannten zusammensetzen. Auf die im Entwurf zur erneuten Offenlage noch deutliche Differenzierung der Positionierung der Schallschutzelemente wurde im gegenständlichen Entwurf verzichtet, um die folgende Ausführungsplanung nicht unnötig einzuschränken. Die Gemeinde beabsichtigt, Eigentümer der Flächen zu werden und eine Kombination aus Lärmschutzwand mit vorgelagerten Stellplätzen und Lärmschutzwall zu realisieren.

Verkehrslärm

„Beurteilung der Tagzeit“

In der Freifläche, in 1,7 m über dem Boden, wird der Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) in der Tagzeit durch die Verkehrsgerausche im Norden, am westlichen und östlichen

Rand der Lärmschutzwand, und an der südlichen Grenze der Planungsfläche überschritten. Im Norden, parallel zur Landesstraße 423, werden die Verkehrsgeräusche durch die Lärmschutzanlage aus Wall, Gabionen und Garagenzeile sehr deutlich reduziert. Dadurch wird der genannte Orientierungswert auch in der Fläche nahe an der L 423 und im Norden des Bebauungsplans nicht überschritten. An den Enden der Lärmschutzanlage, im Nordwesten und Nordosten, treten deutlicher Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 11 dB(A) auf. Im Süden, an den nächsten Grundstücken zur Wiesmoorer Straße, werden die Orientierungswerte ebenfalls deutlich um bis zu 11 dB(A) überschritten. Das bedeutet, dass an den Rändern der Lärmschutzwand im Norden und auf den Grundstücken im Süden an der Wiesmoorer Straße die Freiflächen um die Gebäude nicht zur Erholung genutzt werden können. In der restlichen Planungsfläche, werden die Orientierungswerte eingehalten, oder um bis zu 10 dB(A) unterschritten, und damit die Empfehlung der DIN 18005 erfüllt. Damit kann ein Großteil der Freiflächen in der Planungsfläche für die Erholung genutzt werden und gesundes Wohnen nach DIN 18005 ist möglich“ (Möbus, 2023, S. 16).

„Beurteilung der Nachtzeit

An den Fassaden, in 6 m über dem Boden, wird der Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) in der Nachtzeit, durch die Verkehrsgeräusche, in der gesamten Planungsfläche überschritten. Die höchsten Überschreitungen der Orientierungswerte treten an den Enden der Lärmschutzanlage, im Nordwesten und Nordosten, und nahe der Wiesmoorer Straße im Süden auf. Im Norden, parallel zur Landesstraße 423, werden die Verkehrsgeräusche durch die Lärmschutzanlage aus Wall, Gabionen und Garagenzeile sehr deutlich reduziert. Dadurch wird der genannte Orientierungswert im Großteil der Planungsfläche des Bebauungsplans nur um bis zu 10 dB(A) überschritten. An den Enden der Lärmschutzanlage, im Nordwesten und Nordosten, treten deutlichere Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 15 dB(A) auf. Im Süden, an den nächsten Fassaden zur Wiesmoorer Straße, werden die Orientierungswerte ebenfalls deutlich um bis zu 12 dB(A) überschritten. “ (Möbus, 2023, S. 17).

Maßnahmen zur Konfliktbewältigung

- Es werden aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Mainzer Straße festgesetzt.
- Durch planerische Maßnahmen im Sinne einer Grundrissorientierung können schutzbedürftige Räume sowie deren Fensterflächen der schallabgewandten Fassade zugeordnet werden, da an den von den Verkehrsstrassen abgewandten Gebäudeseiten durch die abschirmende Wirkung des Baukörpers deutlich geringere Schallimmissionen zu erwarten sind. Somit ist eine städtebaulich qualitative Seite vorhanden. Die Grundrissorientierung wird als Empfehlung bzw. Hinweis in den Satzungstext aufgenommen. Von einer Festsetzung wird abgesehen, da die Beurteilungsspiegel unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) liegen.
- Erforderliche Maßnahmen des baulichen Schallschutzes für Gebäude ergeben sich aus der baurechtlich eingeführten Normenreihe DIN 4109. Diese ist Bestandteil der Technischen Baubestimmungen und ist gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 87a Abs. 1 LBauO grundsätzlich zu beachten und müssen daher in der Bauleitplanung nicht im Detail festgelegt werden, da sie der Bauaufsicht unterliegen. Festgesetzt werden jedoch in der Planzeichnung die maßgeblichen Außenlärmpegel.
 - Aus den Berechnungen der maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich die folgenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:
 - Lärmpegelbereich V: Die im Nordosten, am Ende der Lärmschutzwand, gelegenen Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA-4.1, dies entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 75 dB.
 - Lärmpegelbereich IV: Der Großteil der Gebäude in der Planungsfläche. Entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 70 dB.
 - Lärmpegelbereich III: Die im Westen gelegenen Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 sowie die im Norden, hinter der Lärmschutzwand gelegenen Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA-4. Entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB.

- Durch die Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel und die daraus resultierenden Schallschutzanforderungen sind die schallschutztechnischen Anforderungen sichergestellt.
- Durch die Festsetzung, dass zum Schlafen nutzbare Räume, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeiten über Fassaden erfolgen, bei denen von Geräuschpegeln über 45 dB(A) im Nachtzeitraum und Geräuschpegel größer 55 dB(A) im Tagzeitraum auszugehen ist, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden müssen, kann ein ausreichender Schallschutz bei geschlossenem Fenster sichergestellt werden.
- Nach gängiger Rechtsprechung (so z. B. BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 – 4 A 1075.04 – dieses Urteil bezog sich auf Fluglärm) soll der Beurteilungspegel im Außenwohnbereich einen Wert von 62 dB(A) nicht überschreiten. Der Schutzanspruch für diese Außenwohnbereiche gilt nur tagsüber, da sie in der Nacht nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden. Im Außenwohnbereich können somit auch höhere Werte als 55 dB(A) noch als zumutbar gewertet werden, da der Aufenthalt im Freien nicht im gleichen Maße schutzwürdig ist wie das an eine Gebäudenutzung gebundene Wohnen. In den ebenerdigen Außenwohnbereichen sind gemäß Anlage 5 des Schallgutachtens in Teilbereichen des Geltungsbereiches im Bereich der Wiesmoorer Straße sowie an den Enden der festgesetzten Lärmschutzanlage Beurteilungspegel 55 bis 62 dB(A) zu erwarten. Dies wird in diesen Teilbereichen für zumutbar gewertet, zumal durch die abschirmende Wirkung des Baukörpers eine städtebaulich qualitative Seite mit entsprechender Nutzung von Außenwohnbereichen auf der schallabgewandten Seite hergestellt werden kann. Im übrigen Geltungsbereich herrschen Pegel < 55 dB(A) vor, so dass der Schutzanspruch auch dort gewährleistet ist.

Es ist dabei auch zu beachten, dass die Einwirkungen durch den Verkehrslärm nach der Bebauung des Plangebiets im Bereich der ersten Bebauungsreihen infolge der abschirmenden Wirkung voraussichtlich reduziert werden. Daher können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außerlärmpegel vorherrschen und/oder vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) und tags 55 dB(A) nicht überschritten wird oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 45 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Die in Kapitel 1 aufgeführten städtebaulichen Gründe sprechen für die Entwicklung eines Baugebietes, auch wenn es sich um eine durch Verkehrslärm stark beaufschlagte Fläche handelt. Zur Kompensation und Bewältigung dieser Geräuscheinwirkungen ist im Bebauungsplan ein umfassendes Schallschutzkonzept festgesetzt. Eine wesentliche Schallschutzmaßnahme ist neben den aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form der Lärmschutzwand und -wall/-wandkombination insbesondere der Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen bzw. von zu öffnenden Fenstern in schutzbedürftigen Räumen an durch den Straßenverkehrslärm beaufschlagten Fassaden in erster Reihe zur Schallquelle. An den von den Verkehrswegen abgewandten Fassaden wird am Tag in der Erdgeschosszone der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bereits eingehalten. An diesen Fassadenseiten können somit vergleichsweise ruhige Außenwohnbereiche realisiert werden. Durch die entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume zum Schutz gegen Außenlärm wird im Inneren der schutzbedürftigen Räume am Tag eine ungestörte Kommunikation und in der Nacht ein ungestörter Schlaf gewährleistet. Die Gemeinde Budenheim sieht die städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Baugebiets gegeben, da durch das im Bebauungsplan umgesetzte Schallschutzkonzept gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets gewährleistet werden.

8.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind

Die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB getroffene textliche Festsetzung, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus), soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig sind, dient der Sicherung der Erfordernisse der Straßenfachplanung.

Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben aber weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen zur privatnützigen Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungsfäche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen. Dies gilt etwa für Anpflanzungen oder eine Nutzung als Garten- und Freizeitfläche. Selbst bauliche Nutzungen, wie etwa die Errichtung einer Grundstückszufahrt, eines Stellplatzes oder einer Garage, werden auf der Böschungsfäche bzw. dem stützenden Bauwerk in vielen Fällen nicht ausgeschlossen sein, solange diese Anlagen die Funktion der Anlage nicht beeinträchtigen (und soweit andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen).

Anmerkung zu den rechtlichen Folgen: Die vorstehende Festsetzung alleine berechtigt den Straßenbaulasträger gemäß aktueller Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 27.08.2009 - Aktenzeichen 4 CN 5.08) aber noch nicht zur Umsetzung der damit planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen; vielmehr muss er sich vor der Herstellung und Unterhaltung des Vorhabens das aus der Eigentümerposition (§ 903 Satz 1 BGB) fließende Nutzungsrecht vom Grundstückseigentümer verschaffen.

Die erforderliche Berechtigung kann sich der Straßenbaulasträger bspw. über die Belastung des betroffenen Grundstücks mit einem planakzessorischen städtebaulichen Recht gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verschaffen (wofür der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausdrücklich die Grundlage bildet), aber auch über den freihändigen Erwerb des betreffenden Grundstücks oder über andere auf die Rechtsübertragung gerichtete vertragliche Instrumente.

8.11 Bedingtes Baurecht

Es werden Vorbedingungen für die Rechte auf bauliche Nutzungen in die Textfestsetzungen aufgenommen. Insbesondere wird das Instrument des bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, wonach erst dann gebaut werden darf, wenn die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen realisiert sind. Der „besondere Fall“ ist im vorliegenden Fall dadurch gegeben, dass zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der festgesetzte aktive Lärmschutz zwingend erforderlich ist, zumal Alternativen hier nicht möglich sind.

Darüber hinaus wird das Instrument des bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 aus artenschutzrechtlichen Gründen festgesetzt. Demnach ist eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen aufgrund des nachgewiesenen Vorkommens der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Zauneidechse erst nach der Umsiedlung in die dafür vorgesehenen CEF-Maßnahmenflächen zulässig.

8.12 Zuordnung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Eingriffs-/Ausgleichs-Prüfung muss bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung stattfinden.

Explizit wird im Baugesetzbuch auch die Möglichkeit der Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (‘Ersatzmaßnahmen’) planungsrechtlich festgeschrieben.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 135a BauGB vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1a zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Grundstücke bereitstellen.

Die Ausgleichsmaßnahmen können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden. Die Kosten können bereits dann geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen

Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Die Erstattungspflicht entsteht mit der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde. Als Zuordnungs- bzw. Verteilungsmaßstäbe sieht § 135b BauGB vor:

1. die überbaubare Grundstücksfläche,
2. die zulässige Grundfläche
3. die zu erwartende Versiegelung
4. die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen.

Die Verteilungsmaßstäbe können laut Gesetz miteinander verbunden werden, üblich ist jedoch eine Sammelzuordnung aller Kompensationsflächen zu allen Eingriffsflächen ohne Berücksichtigung der Eingriffsschwere, da dies insbesondere bei reich strukturierten Gebieten zu einer kaum zu bewältigenden Komplizierung führt, zumal in Rheinland-Pfalz kein allgemein geltendes, rechtlich anerkanntes Bewertungssystem für die Beurteilung von Eingriffen existiert. Nicht in die Zuordnung einzubeziehen sind nach Auffassung der kommunalen Spitzenverbände solche Festsetzungen und Grundstücksflächen, die dem Ausgleich von Eingriffen im Rahmen gemeindlicher Erschließungsanlagen dienen.

Durch Satzung hat die Gemeinde gemäß § 135c BauGB neben der Art der Verteilung der Kosten auch Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen sowie Art, Umfang und Fälligkeit der Kostenerstattung geregelt.

Im Falle des Bebauungsplanes „Wäldchenloch“ sollen die Kosten für die Ökokontomaßnahmen und die Maßnahmen zur Habitatherstellung und Umsiedlung von Zauneidechsen geltend gemacht werden.

Der aus der Bilanzierung im Umweltbericht (Kapitel 9) resultierende Kostenschlüssel sieht 28,87 % für gemeindliche Erschließungsanlagen sowie 71,13 % für die Überbauung/Neuersiegelung auf den privaten Grundstücken vor.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt 2. der Textfestsetzungen werden mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen. Durch diese Festsetzungen soll in diesem nordöstlichen Ortsrandbereich ein mehr oder weniger geschlossenes Erscheinungsbild hinsichtlich der genannten Gestaltungselemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich auch die entstehende Bebauung möglichst harmonisch an die gewachsene Orts-Struktur anfügen.

Dabei wird durchaus auch Bezug genommen auf die Gestaltung der westlich und südlich folgenden Bestandsbebauung mit dem das neue Baugebiet künftig visuell korrespondieren wird. Mehr oder weniger signifikante Abweichungen von der hier noch (in Form und Farbe) relativ homogenen Dachlandschaft, bspw. durch Dacheindeckungen in bunten Modifarben o.ä., würden einen gestalterischen Bruch und somit auch unerwünschte Beeinträchtigungen der Harmonie des Ortsrandbildes nach sich ziehen, die die Gemeinde vermeiden möchte.

Daher hat der Planungsträger, nach ausgiebiger Erörterung in den Gremien, mehrere Festsetzungen beschlossen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Orts- oder Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauherren allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen. Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter festgesetzt und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben.

Auch werden die Vorgaben auf (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) einzelne Elemente (Dächer, Einfriedungen, Werbeanlagen) beschränkt, während den künftigen Eigentümern die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleiben soll.

9.1 Dächer

Es sind mehrere gestalterische Festsetzungen zur Dachform und -farbe, zur Dachneigung, zu Gauben, zu Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und zur Dacheindeckung erfolgt.

Es wurden dabei u.a. Festlegungen zur zulässigen Dachform und zur Dachfarbe (nur regionaltypische Farbtöne, die in ihrer Vielfalt das Ortsbild von Budenheim prägen) getroffen. Es werden lediglich Son-

derdachformen (wie z.B. Tonnendach) ausgeschlossen. Die Form- und Farb-Elemente sollen das (künftig als einheitliches zusammenhängendes Gebiet wahrnehmbare) Neubaugebiet künftig hier prägen, wobei die infolge der Topografie gegebene gestalterische Korrespondenz mit den gemeinsam wahrnehmbaren Ortskern- bzw. -randbereichen bewusst hergestellt werden soll.

Dabei wurde das nicht nur in der gesamten Ortslage von Budenheim allgemein, sondern insbesondere auch das in der näheren Umgebung vorherrschende Dachfarben-Spektrum vorgegeben, um ein möglichst einheitliches Gesamtbild an diesem Ortsrand zu verwirklichen und insbesondere die der Harmonie dieses noch gegebenen Gesamtbildes sehr abträglichen Modifarben zu vermeiden. Diesem Gesamteindruck widerstünden insbesondere auch glasierte Dacheindeckungen, die - je nach Sonneneinstrahlung - auch unerwünschte, da stark außenwirksame und die Nachbarschaft mitunter störende Reflexionen hervorrufen können sowie Eindeckungen mit Wellmaterial; daher werden auch diese ausgeschlossen.

Eine Abweichung wird jedoch mit begrüntem Dächern zugelassen, deren ökologischer Wert hier höher gewichtet wird als das beabsichtigte geschlossene Erscheinungsbild, zumal begrünte Dächer aufgrund der natürlichen Farbtöne diesbezüglich kaum störend wirken.

Auch die als architektonisches Gestaltungselement in den letzten Jahren verstärkt aufgekommenen und nachgefragten Metaldächer werden zugelassen, sofern sie nicht glänzen bzw. reflektieren.

Generell ist - unabhängig von den vorgenannten Restriktionen - die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die ortsbildgestalterischen bzw. landschaftsästhetischen Belange.

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird jedoch festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen. Bei Nebengebäuden mit den erläuterten Neigungsmöglichkeiten entfallen diese Einschränkungen für Solaranlagen.

Zudem werden auch Aussagen zur Gestaltung von Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern getroffen, um die Integration in Ortsbild und Landschaft (bei immer noch hohem Spielraum für verschiedene Bauweisen) zu sichern. Die genannten Elemente werden lediglich in bestimmten Dimensionen und Proportionen zugelassen, um regionaltypische und traditionelle Dachaufbauten zu fördern, die in der näheren Umgebung bisher auch eingehalten wurden.

9.2 Einfriedungen und Stützmauern

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum dörflichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen oder sonstige Anlagen in den öffentlichen Raum hinein verhindern. Die Vorgaben dazu beschränken sich aber auf die in den öffentlichen Raum hineinwirkenden bzw. diesen zumeist sogar entscheidend prägenden Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade).

So sind massive und somit stärker außenwirksame Elemente nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, während lichtere und damit nach außen weniger ´geschlossen` wirkende Elemente (wie Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30%) bis zu 1,25 m hoch errichtet werden können. Hecken oder sonstige Pflanzungen hingegen, die auf den öffentlichen Raum zumeist eher belebend wirken, dürfen in Vorgartenbereichen bis zu 2,0 m hoch sein.

Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen werden aber – zur Vermeidung unangemessener Restriktionen für notwendige bzw. funktional gebotene Elemente im Bereich der Einfriedungen – ausdrücklich für Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen sowie für Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen dienen, zugelassen.

9.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Die getroffene Festsetzung, dass „lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind“, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher

Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen (im Folgenden seien nur die wichtigsten genannt), die letztlich auch öffentliche Belange berühren:

- Sie stellen eine vermeidbare Bodenversiegelung dar (bei wasserdurchlässigen Vliesen als Teilversiegelung, bei Folien gar als Vollversiegelung zu werten und daher auf die GRZ anzurechnen), welche die natürliche Grundwasserspeisung weiter verringert.
- Schotter-/Kiesflächen speichern im Sommer die Sonnenwärme und tragen zur Überhitzung der Städte und Gemeinden bei („Stadtklima-Effekt“).
- Diese Flächen sind in der Regel (zunächst) „biologisch tot“ - Pflanzen können nicht wurzeln, für Tiere sind sie weitgehend wertlos („Steinwüsten“).
- Wenn sich nach wenigen Jahren organische Substanz bildet (sofern Angewehrtes nicht regelmäßig mit dem Laubbläser weggeblasen wird), wird häufig nach einigen Jahren mit giftigen Pestiziden (in anderen Ländern bereits komplett verboten) gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen (sehr häufig auch illegal, bspw. mit Mitteln wie Glyphosat).

In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet.

Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen.

9.4 Werbeanlagen

Schließlich werden restriktive Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des ländlich geprägten Ortsbildes in der exponierten Lage auch in einem Allgemeinen Wohngebiet unbedingt notwendig erscheinen. So sollen Werbeanlagen auch nur am Ort der eigenen Leistung zulässig sein, nicht jedoch für Erzeugnisse fremder und mit der jeweiligen gewerblichen Nutzung nicht verbundener Hersteller, um den zunehmenden ‚Wildwuchs‘ von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von (Wohn-)Gebäuden zu mindern, die zunehmend von Privatleuten zur Verfügung gestellt werden und das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.

Auch aufgrund der Anordnung oder der Größe stark außenwirksamer Werbeanlagen werden - ebenso wie die Verkehrssicherheit gefährdende Anlagen - grundsätzlich ausgeschlossen, damit solche ‚großstädtischen‘ bzw. ‚industriell‘ anmutenden Elemente den Ortscharakter nicht beeinträchtigen.

9.5 Zahl der Stellplätze

Es wird festgesetzt, dass in den Wohngebieten ① und ② pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück herzustellen sind.

Für die übrigen Gebiete ist der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533, MinBl. S. 231) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

10 Umweltprüfung

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

10.1 Vorgaben des Umweltberichtes

Im Umweltbericht wird dargelegt, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen. Die umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung des Eingriffes werden in Kapitel 5.1 des Umweltberichts erläutert.

Außerdem werden im Umweltbericht die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie die Maßnahmen auf externen (Ökokonto-)Flächen erläutert, die notwendig werden, weil ein vollständiger Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB innerhalb des Plangebietes nicht erreicht werden kann.

Der für den Eingriff im Umweltbericht ermittelte umwelt- bzw. naturschutzfachliche Kompensationsbedarf wird durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches, einer Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Budenheim sowie über externe Kompensationsflächen weitestgehend gedeckt. Das verbleibende Defizit von ca. 0,7 ha wird gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB i.V.m. § 11 BauGB über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Budenheim und der Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen durch die Zahlung eines Ersatzgeldes in der Summe von 63.945 € gesichert.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass

- die von den angrenzenden Verkehrswegen ausgehenden und in der Planungsfläche einwirkenden Schallimmissionen durch aktive Lärmschutzanlagen sowie passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemindert und somit die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden können,
- die von den umgebenden Betrieben ausgehenden Lärmemissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeines Wohnen nicht überschreiten, sodass Schallschutzmaßnahmen diesbezüglich nicht erforderlich sind,
- hinsichtlich möglicher Ausgasungen (Deponiegase) aus der nahegelegenen ehemaligen Deponie keine Gefährdung für die zukünftigen Bewohner des Baugebietes besteht, sodass sicherheitstechnische Vorkehrungen oder bauliche Maßnahmen gegen Deponiegasmigrationen nicht erforderlich sind,
- von der bestehenden Altablagerung keine Beeinträchtigung der geplanten angrenzenden Wohnbaunutzung sowie der geplanten Nutzung der Fläche als Grünfläche ausgehen,
- insgesamt der Verlust von rund 5,8 ha Biotopstrukturen (Sukzessionsgebüsche, Baum-, Obst- und Strauchgehölze, Wiesen mittlerer Standorte, Ruderalfluren, Klein-, Freizeit- und Nutzgärten) zu erwarten ist, seltene oder gefährdete Pflanzenarten jedoch nicht betroffen sind,
- die im Gebiet vorkommenden nicht gefährdeten allgemein häufigen Vogelarten einen sehr guten Erhaltungszustand mit einer großen Populationsstärke besitzen, und der Verlust von Brutstätten sowie die Störung von Brutvögeln angesichts der individuenreichen Populationen der Arten im Untersuchungsgebiet und dessen Umfeld nicht zu einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen führen,
- bezüglich der Turteltaube trotz des Verlustes von aktuell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld ausreichend geeignete Niststandorte in der notwendigen Größenordnung von 1 ha erhalten bleiben, so dass die Tiere, die jedes Jahr neu ihr Nest bauen, im nahen Umfeld ausweichen können und Tötungen oder Störungen durch bauzeitlich geregelte Gehölzrodungen vermieden werden können,
- für die Zauneidechse ein Teil des durch die lokale Population genutzten Lebensraums mit den vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baumaßnahmen auf einer Fläche von ca. 2,6

ha dauerhaft verloren gehen und hierdurch entsprechende vorgezogene CEF-Maßnahmen erforderlich werden. Bei deren Umsetzung tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ nicht ein, aber zur Vermeidung des Verbotstatbestandes „Tötung“ eine Umsiedlung von Zauneidechsen sowie Maßnahmen gegen eine Wiederbesiedlung erforderlich ist,

- durch die Planung ein Verlust von 33.740 m² bislang unversiegelter Bodenoberfläche entsteht,
- die gemessene Radonkonzentration in der Bodenluft im unteren Bereich der bekannten Spannbreite von Radonmesswerten liegt, somit keine unmittelbare Gefährdung vorliegt, und das Gebiet im Sinne einer worst-case-Annahme in das Radonvorsorgegebiet I eingestuft wird,
- hinsichtlich des Grundwassers ein Verlust der Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens auf 33.740 m² durch die mögliche Überbauung und Versiegelung zu erwarten ist, die Beeinträchtigungen aber durch Zisternen sowie die Anlage eines Regenrückhaltebeckens außerhalb des Geltungsbereiches minimiert werden,
- die geplante Bebauung zu einer geringfügigen Erhöhung der Wärmebelastung (‘Stadtklima’) im Plangebiet selbst und an den angrenzenden Siedlungsabschnitten, zu einer Hinderniswirkung der neuen Gebäudekörper sowie zum Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes mit Reduzierung des Luftaustausches führt, die derzeitige lokalklimatische Funktion der Planungsfläche bzw. die bei einer Bebauung zu erwartenden Auswirkungen insgesamt aber dennoch vernachlässigbar gering sind,
- hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungseignung durch eine angemessene Eingrünung in den Randbereichen sowie einer starken inneren Durchgrünung des Baugebietes mittel- bis langfristig eine Minderung des Eingriffes erfolgt, zumal durch die Planung keine landschaftsästhetisch wichtigen Strukturen verloren gehen,
- Kulturgüter von der Planung nicht betroffen sind und materielle Verluste an Nutzflächen durch die Wertschöpfung der neuen Planung gegenüber dem Status quo kompensiert werden,
- durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zur Kompensation (innerhalb des Plangebietes sowie über Ökokontoflächen und gesonderte Kompensationsflächen für Zauneidechsenbiotope) und letztlich über die Leistung von Ersatzzahlungen der Eingriff in Natur und Landschaft insgesamt ausgeglichen werden kann, und die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt werden.

10.2 Artenschutz

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch die „Beratungsgesellschaft Natur“, Nackenheim erstellt, der Gegenstand der Anlage 1 zum Umweltbericht ist.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist auf Grund des Vorkommens der Zauneidechse ein umfassendes Maßnahmenkonzept erforderlich. Dieses sieht die vorgezogene Schaffung von Ersatzlebensräumen als CEF-Maßnahme und die Umsiedlung der Zauneidechse in diese Ersatzlebensräume vor. Die dazu erforderlichen Flächen befinden sich im unmittelbaren Umfeld jenseits der Wiesmoorer Straße südlich des Geltungsbereiches. In der Summe werden Flächen in der Größenordnung von ca. 2,1 ha als Reptilienlebensraum aufgewertet und dauerhaft gesichert.

Die Maßnahmen (Umsiedlung, Herstellung CEF-Fläche, Ökologische Baubegleitung, etc.) und dazu erforderlichen Regelungen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Kreisverwaltung Mainz-Bingen und der Gemeinde Budenheim gesichert.

10.3 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen

Gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sind *"in Planungen und Verwaltungsverfahren (...) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. (...). Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen"*.

Im Umweltbericht werden in Kapitel 4.3 konkrete Zielvorstellungen formuliert, die im Falle einer Nicht-Überplanung des Gebietes (Beibehaltung des Status quo) **ausschließlich aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege** angestrebt werden sollten.

Diese sind (unter anderem) aus den allgemeinen und flächenbezogenen Zielaussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde abgeleitet und stellen eine idealisierte Entwicklung dar, die eine Verbesserung des vor dem Eingriff vorgefundenen Plangebietes aus ökologischer Sicht zur Folge hätte.

Somit bilden nicht diese Zielvorstellungen den Maßstab zur Eingriffsbewertung, sondern lediglich der Status quo des Plangebietes. Die genannten Ziele konnten - unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellungen - nur sehr eingeschränkt berücksichtigt werden (z.B. Schaffung eines Pufferstreifens zwischen bestehendem Gewerbegebiet und geplanten Wohngebiet, Erhaltung wertvoller Einzelbäume). Die Mehrzahl der formulierten Ziele kann durch die vorliegende Planung jedoch dauerhaft nicht verwirklicht werden.

Im Rahmen der Planung des Bebauungsplanes „Wäldchenloch“ gingen diese Zielvorstellungen bzw. die in der Anlage zum Umweltbericht gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range nicht vor. Verschiedene Gründe waren ausschlaggebend für die höhere Bewertung anderer Belange gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches, so v.a. die in § 1 Abs. 6 BauGB geforderte Berücksichtigung bzw. Höher-Gewichtung folgender Belange:

- "1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
- 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
- 4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile."*

Die in § 1a des Baugesetzbuches aufgeführten Vorschriften zum Umweltschutz, u.a. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz), wurden in der Abwägung berücksichtigt und verbindlich in die Bauleitplanung integriert.

Im Plangebiet waren es vorwiegend die genannten städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen Belange, denen eine Priorität gegenüber denen des Natur- bzw. Umweltschutzes eingeräumt wurde. Für eine Eigenentwicklung der Gemeinde Budenheim (die im Grundsatz jeder Gebietskörperschaft zugestanden werden muss) müssen daher Flächen beansprucht werden, auf denen ein aus Sicht des Natur- bzw. Umweltschutzes nachteilig zu bewertender Eingriff in den Naturhaushalt und/oder das Landschaftsbild erfolgt.

Wie aus dem Umweltbericht deutlich wird, stellt die Inanspruchnahme des Plangebietes als Baufläche aus naturschutzfachlicher Sicht einen Eingriff in mäßig wertvolle Biotopstrukturen, in eine bedingt wertvolle Avifauna sowie in einen wertvollen Zauneidechsenbestand mittleren Eingriff dar.

Dabei muss jedoch einschränkend bedacht werden, dass die Fläche seit langem im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, sodass sich zum einen

- die grundsätzliche Standortfrage nicht mehr stellen lässt, zum anderen
- die Bedeutung des Gebietes auch mit der seit langem feststehenden Ausweisung in der vorbereiteten Bauleitplanung gewachsen ist, da erst die danach verstärkt eintretende Aufgabe bzw. Reduzierung der Nutzungsintensität auf zahlreichen Flächen die unterschiedlichen Brachestadien und die Extensivierung der Bewirtschaftung, insbesondere von Obstkulturen, hervorgebracht hat, welche den faunistischen Wert begründen.

11 Umsetzung der Planung

11.1 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich – mit Ausnahme der gemeindlichen Wege und Straßen - in Privateigentum.

11.2 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte sowie zur Erzielung von nutzungsgerechten Grundstückszuschnitten sind innerhalb des Geltungsbereiches bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Bodenordnung kann durch verschiedene, sich teilweise ergänzende Instrumente erfolgen, so z.B. Umlegung nach §§ 45ff BauGB, Bereitstellung von Ersatzland gemäß § 55 Abs. 5 BauGB, freiwillige Umlegung oder freihändiger Erwerb von Teilflächen durch den Planungsträger. Im vorliegenden Fall soll die Bodenordnung in Form eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens erfolgen.

11.3 Flächenbilanz

Das Kapitel 2.2 des Umweltberichtes enthält eine Flächenbilanz des Bebauungsplangebietes.