

## **GEMEINDE MECKENHEIM**

### **BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER HEERSTRASSE"**

C, Begründung zum Bebauungsplan

#### **Rechtsgrundlage**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

## **Inhalt**

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
4. Bestandssituation
5. Planungsüberlegung, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung
6. Städtebauliches Konzept
7. Schalltechnische Bewertung
8. Bodenordnung
9. Flächenbilanz
10. Kosten der Erschließung
11. Erfordernis des Landespflegerischen Planungsbeitrages (LPB)
12. Umweltbericht
13. Empfehlungen und Hinweise
14. Rechtsgrundlagen

## **1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss**

Die Ortsgemeinde Meckenheim beabsichtigt die Entwicklung eines neuen Wohngebietes.

Das zu entwickelnde Gebiet „Nördlich der Heerstraße“ liegt südlich der Hauptstraße mitten im Ortsgebiet von Meckenheim.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde notwendig, da eine große Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Meckenheim besteht.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Gemeinderat der Gemeinde Meckenheim am 12.12.2005 den Beschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Nördlich der Heerstraße“.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das mit diesem Bebauungsplan überplante Gebiet ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Deidesheim entwickelt. Das Baugebiet ist überwiegend als Wohnfläche (W) ausgewiesen. Im Bebauungsentwurf ist diese Ausweisung in der „Art der baulichen Nutzung“ übernommen und als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ sowie als „Dorfgebiet (MD)“ festgesetzt.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Pl.Nr. 560, 561/2, 569 sowie Teilflächen der Grundstücke Pl. Nr. 564 und 565.

Das zu entwickelnde Gebiet wird im Norden begrenzt durch die Hauptstraße, im Osten durch das Gelände des Kindergartens (Pl. Nr. 559/3) sowie bestehende Bebauung der Hauptstraße, im Süden durch die Heerstraße und im Westen durch den Bebauungsplan „In der Ölkelter II“ sowie vorhandene Bebauung in der Hauptstraße.

## **4. Bestandssituation**

Bei der in der Mitte des Ortsgemeinde gelegenen Fläche handelt es sich – bis auf die bereits bebauten Grundstücke Flurstück-Nr. 569, 565 und 560 – zum Großteil um Rebland und Obstanbau.

### Randnutzungen

Das zu entwickelnde Gebiet schließt westlich an das Grundstück des Kindergartens an. Im Norden befindet sich die historisch gewachsene dörfliche Struktur entlang der Hauptstraße. Die beiden verbleibenden Ränder gehen in allgemeine Wohngebiete über.

### Äußere Erschließung des Gebietes

Die Fläche wird an die Heerstraße angeschlossen. Diese verbindet das Baugebiet über die L 530 mit der Bundesautobahn A 65 (Anschlussstelle Hassloch / Meckenheim). Ein Fuß- und Radweg verbindet das Baugebiet mit der Hauptstraße.

### Topographie

Das Gebiet fällt leicht von Süden nach Norden **Heerstraße 113, 17m ü.NN, Hauptstraße 111,86m ü.NN.**

## 5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, für die Gemeinde neue Wohnflächen vorwiegend zur Eigenentwicklung zu schaffen. Es sollen innerörtlich vorhandene Baulandreserven einer ausgewogenen Bebauung zugeführt werden. Die Erschließung ist daher so zu wählen, dass die Möglichkeit erhalten bleibt, das hintere Flurstück 559/3 und die Flurstücke 557/2, 557/4 und 557/5 bei einer späteren Bebauung mit zu erschließen.

Die Baustruktur sollte sich an der umgebenden Bebauung insbesondere bezüglich der Dimension und Bauhöhe orientieren.

Generell soll der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Die Versickerungs- und Verdunstungsmöglichkeiten der Oberflächenwässer auf den Privatgrundstücken sollten bei den Hochbaumaßnahmen detailliert und konkret vom Bauherr überprüft werden und im Rahmen von den Bauanträgen dokumentiert werden. Weitere grundsätzliche Entwurfsprinzipien, wie z.B. die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, Nutzung von regenerativen Energien etc., sind in die Planung aufzunehmen. Umweltbeeinträchtigungen sollten so gering wie möglich gehalten werden.

## 6. Städtebauliches Konzept

### 6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes wird über einen mittig gelegten Straßenstich von der Heerstraße aus realisiert. Dies ergibt beidseitig ausreichende Grundstückstiefen. Zur Anbindung des geplanten Baugebietes „Nördlich der Heerstraße“ können die vorhandenen Straßenverkehrsflächen genutzt werden.

Der Straßenstich hat eine Breite von 5,00m bzw. 5,50m. An seinem Ende ergibt sich durch eine Aufweitung eine Wendemöglichkeit.

Die Erschließung wird möglichst schmal gehalten und soll von ruhendem Verkehr freigehalten werden.

Nach Norden zur Hauptstraße und damit zum Dorfzentrum hin wird eine Verbindung mit einer Breite von 1,5 m als Fuß- und Radweg geschaffen.

Die Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

Dadurch wird der Verkehr verlangsamt, diese Straßenflächen können auch als Spielflächen für Kinder verwendet werden.

Durch die Sackgassenregelung wird das Gebiet vom Durchgangsverkehr freigehalten.

Im umliegenden Gebiet besteht mit Ausnahme der Hauptverkehrsstraßen bereits eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h.

Es wird der nach Norden zur Hauptstraße führende Verbindungsweg, als Flächen besonderer Zweckbestimmung, (F+R) Fuß- und Radweg ausgebildet. Dieser Weg ist so dimensioniert, dass auch öffentliche Versorgungsleitungen verlegt werden können (Hauptsammler, Abwasserkanal, etc.).

Es wurde außerdem eine Festsetzung getroffen, die sichert, dass parallel zur Straßenbegrenzungslinie eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden kann. Somit ist gesichert, dass z. B. Rückstützen von Straßenkantensteinen auf den Privatgrundstücken hergestellt werden können.

#### Ruhender Verkehr

Alle privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Sie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bzw. auf den dafür vorgesehen Flächen.

Weitere private Stellplätze sind vor den Garagen (6,0 m Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Stellplatz) und in den Vorgartenbereichen möglich.

Öffentliche Stellplätze sind am Ende der Stichstraße vorhanden.

## 6.2 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur (Energie-, Wasserversorgung, Abwasser-, Müllentsorgung etc.) für die neue Nutzung des Planbereichs kann gesichert werden. Durch das vorhandene Netz und dessen Erweiterungsmöglichkeiten ist die Erschließung gesichert. Zusätzlich erforderliche Leitungen können in den Straßenverkehrsflächen verlegt werden. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden die konkreten Versorgungsmöglichkeiten geklärt. Bei Baumpflanzungen sind die geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 zwingend einzuhalten. (siehe dazu B, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise, Nr. 4).

### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal.

### Schmutzwasser

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen.

### Oberflächenwasser

Abhängig ist die Regenwasserversickerung, -Verdunstung und -Rückhaltung von der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Topographie. Deshalb ist es notwendig Bodenuntersuchungen durchzuführen, um konkrete Aussagen zur Oberflächenentwässerung machen zu können. Diese Untersuchungen sollten auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens von den privaten Grundstückseigentümern für ihre jeweiligen Grundstücke durchgeführt werden. Im Rahmen der Ausbauplanung und Tiefbauplanung sollten für die jeweiligen Anlagen ebenfalls adäquate Bodengutachten erstellt werden.

Im Sinne des Landeswassergesetzes 1995 werden einige Möglichkeiten des Umganges mit Oberflächenwasser aufgezeigt:

Soweit möglich sollte das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert oder zumindest zurückgehalten (Teilwassermengen können auch verdunsten) werden. Diese Wässer können als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

### 6.3 Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet lässt sich grundsätzlich in 2 Zonen einteilen:

Für die Planbereiche A und B gilt die Art der Baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)“, die Teilbereiche C und D werden als „Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt.

Im Dorfgebiet sind gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet landwirtschaftlich genutzte Betriebe zulässig.

Es bleibt so die Möglichkeit die im Norden an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe zu erhalten bzw. zu erweitern.

So wird der dörfliche Charakter erhalten.

### 6.4 Bauliche Nutzung

#### **Maß der baulichen Nutzung, Bauwesen, Gestalt**

Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4 bzw. 0,6), die Geschossflächenzahl (GFZ 0,8 bzw. 1,2), die Geschossigkeit und die mögliche Dachneigung (25-45°) eingegrenzt werden.

Im Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzungen zur Bauweise werden mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ergänzt. Bei den gegebenen Festsetzungen kann ein einheitlicher Charakter mit der umgebenden Bebauung gesichert werden. Nutzungskonflikte können ausgeschlossen werden.

Für die Teilbereiche A und B gilt die offene Bauweise, d. h. die Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Dabei sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für die Teilbereiche C und D gilt eine davon abweichende Bauweise um die Bebauung an den Bestand in diesem Bereich anpassen zu können. Dabei darf an die Grundstücksgrenzen angebaut werden, an die bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes zulässigerweise angebaut wurde. Zu den anderen Grundstücksgrenzen gelten die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz. In Teilbereich C und D sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig.

Im Plangebiet sind als Dachformen Pult- und Satteldächer erlaubt bzw. aus diesen Formen zusammengesetzte Dächer. Die Dachneigung ist in den Gebietsteilen entsprechend festgelegt. Für Garagen und Nebenanlagen werden darüber hinaus auch Flachdächer zugelassen.

Diese und alle sonstigen Bestimmungen und Einschränkungen im Dachbereich dienen dazu, die entstehenden Neubauten dem Gesamtbild des Bestandes "anzupassen". Die Firstrichtung wird im Bereich A vorgeschrieben.

Im gesamten Planungsgebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude aus städtebaulichen Gründen (Wohndichte, Parkplätze, usw.) zulässig.

Für das Gebiet sind Festsetzungen getroffen, um eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten.

(Festsetzung von Baumpflanzungen, Festsetzungen für die privaten Baugrundstücke bzw. für die Vorgartenbereiche).

Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten sind nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zulässig, um die Versiegelung möglichst gering zu halten.

## **7. Schalltechnische Bewertung**

Zur Einschätzung der Auswirkungen der, das Plangebiet umgebenden Straßen (Heerstraße und Hauptstraße) auf die geplante Bebauung wurde durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten kommt zu folgender zusammenfassender Beurteilung:

In diesem Gutachten sind die Verkehrsgeräusche der vorliegenden Land- und Gemeindestraße bezogen auf das Plangebiet berechnet und die daraus resultierenden Beurteilungspegel der gewählten Immissionsorte prognostiziert worden.

An der Bebauung entlang der Hauptstraße bzw. der Heerstraße werden die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 überschritten. Entlang der Heerstraße (IO11 und IO17) ist dies unkritisch, da hier der Lärmpegelbereich II vorliegt und die geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten werden. Somit sind entlang der Heerstraße keine besonderen Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Das Baufenster direkt an der Hauptstraße liegt im Lärmpegelbereich IV bzw. V. Hier ist der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm bei der Baueingabe zu erstellen. Das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster wird dort je nach Flächenanteil Fenster/ Mauerwerk und Schalldämm-Maß/ Mauerwerk zwischen  $37 \text{ dB} \leq R_w \leq 40 \text{ dB}$  liegen. Eine Zwangsbelüftung schutzbedürftiger Räume ist rechtlich nicht gefordert, trägt jedoch erheblich zur Minderung der Schallschutzpegel in den schutzbedürftigen Räumen und damit zur Erhöhung des Wohnkomforts bei.

Die Empfehlungen aus der Schalltechnischen Bewertung fließen als Festsetzungen in den Bebauungsplan ein.

## **8. Bodenordnung**

Im Baugebiet sind mehrere Eigentümer vorhanden.  
Die Bodenneuordnung soll über ein gesetzliches Umlegungsverfahren geregelt werden.

## **9. Flächenbilanz**

Gesamtfläche	ca. 0,8249 ha
Verkehrsfläche/Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,1251 ha
öffentliche Grundstücksflächen	ca. 0,0066 ha
private Grundstücksflächen	ca. 0,6452 ha

## **10. Kosten der Erschließung**

Die Kosten der Erschließung belaufen sich nach aktuellem Planungsstand auf rd. 430.000,00 €. Die Kosten für den Grunderwerb sind hierin noch nicht erfasst. Die Ermittlung wird mit den Verfahren fortgeschrieben.

## **11. Erfordernis des Landespflegerischen Planungsbeitrages (LPB)**

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bisher als Wein- und Obstbaufläche genutzte, Grundstücke betrifft, ist durch die Festsetzungen des B-Planes mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen.

Daher kann auf die Erstellung eines landespflegerischen Planungsbeitrages (LPB) nicht verzichtet werden.

## **12. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 BauGB)**

Gemäß §2 (4) des Baugesetzbuches ist im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen und die Belange des Umweltschutzes sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der nachfolgende Text fasst die wichtigsten Ergebnisse der für das Gebiet „Nördlich der Heerstraße“ in Meckenheim durchgeführten Untersuchungen zusammen. Ausführlichere Erläuterungen und Plandarstellungen M. 1:1000 finden sich darüber hinaus in einem Landschaftsplan zum Bebauungsplan nach §8 Landesnaturschutzgesetz.

## 12.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanung

Die Gemeinde Meckenheim plant auf Brach- und Freiflächen innerhalb der Ortslage die Entwicklung von Wohnbauland. Die Fläche besteht überwiegend aus Rebland und Obstanbau, dazu ein bestehendes ehemaliges Landwirtschaftsanwesen in Innerortslage (typische dichte Haus-Hof Bebauung des historischen Ortskerns) und ehemalige Lagerhallen und Verkaufs-/ Bürogebäude.

Ziel ist es, wie bereits im Flächennutzungsplan vorgezeichnet, die noch bestehenden innerörtlichen Entwicklungspotenziale zu nutzen und die Brachen einer geordneten Neunutzung zuzuführen.

## 12.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplanung

Nach der Art des Vorhabens sind neben dem Baugesetzbuch in erster Linie zwei umweltbezogene Fachgesetze für die Plankonzeption von besonderer Bedeutung:

1. Aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ergibt sich die Verpflichtung, Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. Als Eingriff sind gemäß §9 LNatSchG praktisch alle baulichen Maßnahmen einschließlich flächiger Veränderungen in Boden und Relief einzustufen. Dieser Verpflichtung ist bei einem Bebauungsplan im Zuge des durch das Baugesetzbuch vorgegebenen Verfahrens nachzukommen. Nach Maßgabe des Baugesetzbuches sind ggf. auch Maßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu bestimmen.

Dabei ist im Plangebiet Nördlich der Heerstraße bei der Ermittlung der auszugleichenden Eingriffe zugleich §1a Absatz 4 Satz 5 des Baugesetzbuches zu beachten:

*„Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“*

Dies gilt für die bereits vorhandene Bebauung, aber auch Baulücken im Sinne des §34 Baugesetzbuch. Lage, Abgrenzung und Größe werden für das Plangebiet in einem Landschaftsplan geprüft, in dem Bestand und Auswirkungen genauer analysiert und daraus Maßnahmenvorschläge abgeleitet werden. Die Ergebnisse sind im nachfolgenden Text mit berücksichtigt.

2. Nach Maßgabe des Landeswassergesetzes (LWG) sind in ähnlicher Weise Veränderungen der Wasserführung durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Solche Veränderungen sind ebenfalls mit den meisten baulichen Anlagen verbunden und ggf. im Zuge der Planungen zu berücksichtigen.

Eine Reihe weiterer umweltbezogener Fachgesetze können im Einzelfall relevant werden, sind im vorliegenden Fall aber nicht betroffen. Dazu gehören das Denkmalschutz- und -pflegegesetz des Landes und das Landeswaldgesetz.

Belange des Bundesimmissionsschutzgesetzes und des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten sind grundsätzlich berührt, aber hinsichtlich der Art der vorgesehenen Nutzung nicht in einem Maß, dass Planung und Maßnahmen wesentlich mitbestimmt werden. Dazu enthält der nachfolgende Text noch einige kurze Erläuterungen.

Die in den Fachgesetzen genannten Ziele werden im Katalog zu berücksichtigender Belange des Baugesetzbuchs (§1 und §1a) durchwegs zumindest in allgemeiner Form benannt. §1a beinhaltet darüber hinaus einen weiteren Punkt, der für das Planvorhaben von besonderer Bedeutung ist:

Dort wird in Absatz 2 gefordert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Dazu wird insbesondere auf die Nachverdichtung und „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ verwiesen. Diese Priorität der Innenentwicklung gegenüber der Ausbreitung in die freie Landschaft bestimmt bereits die Standortentscheidung der Flächennutzungsplanung für das Plangebiet wesentlich mit.

### 12.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Geltungsbereich berührt im Norden und Westen bestehende Bebauung, die sich außerhalb des Geltungsbereiches fortsetzt (Abb.1 und 2). Im Süden bildet die Heerstraße die Grenze, deren Südseite aber ebenfalls wieder bebaut ist. Im Osten grenzen der Kindergarten mit zugehörigen Freiflächen, sowie eine aufgelassene und gerodete Rebanbaufläche an.

Der Geltungsbereich selbst besteht im Kern aus einer eingezäunten Obstbaufläche und einem Streifen Rebland. Die Mehrzahl der Bäume sind kleine Niederstamm Gehölze. Entlang der Westgrenze dieses Grundstücks stehen einige etwas ältere Halbstämme (Abb.1). Sie bilden eine gewisse Gliederung, ohne jedoch als Biotopstruktur an Hochstamm Obstbäume heranzureichen. Zur Heerstraße hin liegt eine Hecke mit Ziergehölzen (Forsythien).

Im Norden des Geltungsbereichs liegt ein ehemaliges landwirtschaftliches Gehöft wie es typisch für die Bebauung entlang der Hauptstraße mit dem dicht bebauten alten dörflichen Kern ist. Anschließend folgen kleinere Gartenflächen. Dort finden sich auch einige etwas ältere Walnussbäume. Im Westen steht eine Lagerhalle mit begleitender Zufahrt.

**Abbildung 1: Bestehende Bebauung im Westen  
(Blick von der Heerstraße nach Norden)**



Auf der linken Seite ist die bestehende Halle und Zufahrt zu erkennen, rechts die Westgrenze der Obstkultur mit einigen etwas älteren Halbstamm Bäumen.

**Abbildung 2: Südseite des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens im Norden**



Südseite mit historischem Ortsrand, davor Rebland. Das Gebäude schließt eine typische Bebauung mit Wirtschaftshof und Haus-Hof Bauweise ein, die praktisch vollständig versiegelt ist. Im Innenhof befindet sich ein Walnussbaum, der im Bild ebenfalls erkennbar ist. Er kann wegen der beengten Verhältnisse und der gleichzeitig angestrebten Fußwegeverbindung zur Hauptstraße nicht erhalten bleiben.

**Abbildung 3: Blick auf die bestehende Obstkultur und das Rebland von der Heerstraße nach Norden**



Das Bild zeigt neben dem Rebland (rechts) die intensiv genutzte Obstanlage mit sehr ähnlichen Strukturen. Die Nordseite der Heerstraße ist in einem etwa 50 m langen Abschnitt unbebaut, aber als Baulücke im Sinn des §34 BauGB einzustufen. Nur die nicht direkt von der Heerstraße erschlossenen Grundstücksteile sind als neu erschlossenes Bauland einzustufen.

**Abbildung 4: Ortsrand mit Gärten und Walnussbäumen**



Unmittelbar am Ortsrand stehen einige etwas ältere Walnussbäume. Das Umfeld ist intensiv genutzt und gestört, die Bäume selbst noch nicht so alt, dass sie größere und besonders bemerkenswerte Alt- und Totholzanteile aufweisen.

Für das *Schutzgut Mensch* sind keine Beeinträchtigungen der Gesundheit zu erwarten. Durch die vorgesehene Wohnbebauung entstehen nach Art und Maß der Nutzung wie auch des dadurch verursachten Verkehrs keine Emissionen, die die benachbarte Wohn- und Mischnutzung in Mitleidenschaft ziehen könnten.

Die Auswirkungen auf die *Schutzgüter Wasser und Boden* ergeben sich in erster Linie durch die Überbauung und Befestigung (Versiegelung) von Flächen. Der gewachsene Boden als Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere sowie auch Puffer und Filter für versickerndes Regenwasser wird dort zerstört.

Für das Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass teilweise bereits eine Bebauung besteht oder auch ohne Bebauungsplan zulässig wäre. Für diese Teilflächen sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz nicht anzuwenden.

Unter Beachtung dieser gesetzlichen Definitionen und Vorgaben ergeben sich ausgleichende Eingriffe von rund 0,23 ha.

Zum Vergleich wurde auch die ungeachtet des rechtlichen Sonderstatus der Baulücken zu erwartende Neuversiegelung ermittelt. Sie liegt mit rund 0,25 ha nur unwesentlich höher. Es gibt daher auch keinen Anhaltspunkt dafür, dass die juristische „Sonderbehandlung“ der Baulücken dazu führen könnte, dass Beeinträchtigungen in unverhältnismäßig hohem Umfang unberücksichtigt bleiben und so zu entsprechenden ökologischen Defiziten führen.

Die Auswirkungen sonstiger Erdbewegungen führen ebenfalls zu Störungen, können bei nachfolgender Begrünung aber an Ort und Stelle kompensiert werden. Dies umso mehr, wenn man die bestehende intensive Bewirtschaftung berücksichtigt.

Das *Schutzgut Tiere und Pflanzen* wird in nur geringem Maß beeinträchtigt. Durch die Überbauung geht Boden als Lebensgrundlage nicht nur für die dortigen Kulturpflanzen sondern auch für wild lebende Pflanzen und Tiere verloren. Es entfallen aber überwiegend nur Lebensmöglichkeiten (z.T. auch Flächen zur zeitweiligen Nahrungssuche) für robuste und häufige „Allerweltsarten“ der Siedlung und der intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen.

Die Beeinträchtigungen entsprechen daher denen durch Versiegelung. Die wenigen älteren Walnussbäume im Norden heben sich qualitativ etwas ab. Sie bieten Nist- und Nahrungsräume vor allem für Vögel. In unmittelbarer Nähe zu Wohngebäuden und in der isolierten Lage sind aber nur relativ häufige „Kulturfolger“ zu erwarten.

Das *Schutzgut Luft und Klima* wird ebenfalls nur in geringem Maß betroffen. Gegenüber der un bebauten Fläche wird sich insbesondere die Tendenz zu sommerlicher Aufheizung etwas erhöhen. Angesichts der im Gebiet vorgesehenen und in der Umgebung vorhandenen Grünanteile sind jedoch keine erheblichen und über das für Wohngebiete normale Maß reichende Belastungen zu erwarten. Nach Lage und Größe hat die Fläche auch keine Funktion für Luftaustauschprozesse in der näheren und weiteren Umgebung.

Das *Schutzgut Landschaft* bleibt durch die weitgehend von Siedlung umschlossene Lage unberührt. Auch für die Erholung spielt die Fläche keine Rolle. Als noch erkennbarer historischer Siedlungsrand hat der Nordteil eine gewisse Bedeutung als Zeugnis der Ortsentwicklung. Darauf wird durch die Lage der Erschließung und die Bestimmungen zu Art und Maß der Bebauung reagiert. Der historische Ortsrand bleibt ablesbar.

*Kulturgüter* im formalrechtlichen Sinn sind nicht betroffen. Die Bedeutung des noch erkennbaren alten Ortsrandes wurde bereits genannt. Zur Erschließung müssen Teile der bestehenden Bebauung abgerissen werden. Das straßenseitige Wohngebäude kann aber erhalten bleiben. Eine Baulinie gewährleistet dass auch bei einem Um- oder Neubau die geschlossene Straßenflucht erhalten bleibt.

Hinsichtlich *sonstiger Sachgüter* ist nur die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung zu nennen (Obst, Weinberg). Gegenüber der Lage in der freien Landschaft ist dieser Verlust aber deutlich geringer einzuschätzen, da die Fläche schon durch die unmittelbare Nähe zur Wohnnutzung nicht unproblematisch in der Bewirtschaftung ist.

#### **12.4 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung/ Nichtdurchführung der Planung**

Ohne das geplante Vorhaben ist davon auszugehen, dass der Kern der Fläche weiter genutzt wird wie bisher. Eine alleinige Umnutzung der Lagerhalle im Westen ist durch die schwierige Erschließung und die benachbarte Wohnbebauung behindert, so dass dort mit Leerstand oder einer eher behelfsmäßigen Zwischennutzung zu rechnen ist. Im Süden ist damit zu rechnen, dass entlang der Heerstraße bestehende Baulücken geschlossen werden, mit der Folge, dass die verbleibende Freifläche isoliert und für eine spätere Erschließung weitgehend blockiert würde.

Die Durchführung der Planung zieht unvermeidlich vor allem durch die Versiegelung Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich. Sie sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt. Als Folge der intensiven Nutzung und im Vergleich zu einer Fläche in der freien Landschaft sind die Auswirkungen aber deutlich unterdurchschnittlich. Sie lassen sich durch die vorgesehenen Maßnahmen weitgehend vermeiden, minimieren oder, soweit dies nicht möglich ist auch durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs kompensieren.

Für die umgebende Wohnnutzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, dem gegenüber entfallen sogar bestehenden Störungen durch die Bewirtschaftung.

**Tabelle 1: Übersicht auszugleichende Neuversiegelung  
(gemäß Landschaftsplan der Firma L.A.U.B. GmbH)**

Flächenbezeichnung	Fläche (qm)	GRZ	Versiegelung	
			%	qm
Bestehende Bebauung (MD) Hauptstraße incl. Erweiterung bis ca. auf Linie der Nachbarbebauung (C,D)	1.284	kein Ausgleich erforderlich		
Bestehende Bebauung (WA) entlang der Westgrenze (A,B jeweils z.T.)	2.094	kein Ausgleich erforderlich		
Baulücke nördlich der Heerstraße (A z.T.)	1.177	kein Ausgleich erforderlich		
WA neu	2.558	0,4	60%	1.535
VBZ neu	846	-	100%	846
Grünfläche	66	0,0	0%	0
<b>Summe</b>	<b>8.025</b>			<b>2.381</b>
Abzüglich bestehender Schuppen im WA	100			100
<b>Auszugleichende Neuversiegelung</b>				<b>2.281</b>

## 12.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Minderung der zu erwartenden Auswirkungen sind folgende Maßnahmen zu nennen:

Maßnahmen zur gestalterischen Einbindung:

- Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung
- Lage und Gestaltung der Erschließung
- Vorgaben zur Firstausrichtung und Dachneigung jeweils in Anlehnung an die benachbarte Bebauung, Baulinie an der Heerstraße



## 12.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Über die Frage der Gesamtentwicklung des Ortes und möglicher Standortalternativen wurde bereits in der Flächennutzungsplanung entschieden. Der geplante Standort verfolgt das Ziel einer bevorzugten Nutzung noch vorhandener innerörtlicher Potenziale (Innenentwicklung) und wurde vor allem auch unter diesem Gesichtspunkt ausgewählt.

Prinzipiell ist der Erhalt als Obst- bzw. Rebland oder die Entwicklung als in anderer Weise gestaltete Grün- oder Freifläche denkbar. Dies wäre gegenüber der Inanspruchnahme von Standorten in der freien Landschaft aber nur sinnvoll, wenn die Flächen nach Lage, Größe und Entwicklungspotenzial dafür besonders prädestiniert wäre. Schon angesichts der isolierten Lage sind insbesondere die ökologischen Entwicklungspotenziale aber gegenüber Flächen im Außenbereich begrenzt.

## 12.7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Angesichts der nur geringen Eingriffe und der dem entsprechend geringen Unsicherheiten im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen sind keine speziellen Beobachtungs- und Überwachungsprogramme notwendig.

Die Maßnahmen können sich auf die üblichen Kontroll- und Abnahmeverfahren beschränken.

## 12.8 Allgemeine Zusammenfassung

Die geplante Entwicklung von Wohnbauland auf Brach- und Freiflächen innerhalb der Ortslage der Gemeinde Meckenheim findet zu mehr als der Hälfte der Fläche auf Grundstücken und Grundstücksteilen statt, die entweder bereits bebaut sind oder für die Baurecht nach §34 Baugesetzbuch besteht. Diese Flächen sind nach §1a Absatz 4 Satz 5 des Baugesetzbuches in Verbindung mit §21 des Bundesnaturschutzgesetzes ausdrücklich von der Eingriffsregelung ausgenommen.

Die vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sowie Höhe und Stellung der Gebäude sorgen für eine gestalterische Einbindung.

Die Niederschläge werden über das bestehende Mischwasserkanalsystem abgeleitet und dort entsprechend gepuffert und behandelt.

Lediglich für die Neubebauung bisher nicht bebauter und auch nicht bebaubarer Grundstücksteile entstehen Eingriffe und Ausgleichsverpflichtungen. Da durchwegs intensiv genutzte innerörtliche Freiflächen beansprucht werden, die auch für die öffentliche Erholung keine besondere Bedeutung haben, sind diese Eingriffe gegenüber der Inanspruchnahme von Flächen im „echten“ Außenbereich als unterdurchschnittlich einzustufen. Beeinträchtigungen ergeben sich in erster Linie durch die Überbauung bzw. Befestigung/ Versiegelung von rund 0,23 ha Fläche. Die Umnutzung der Obst- und Rebkulturen in Gärten wird dagegen durch Bepflanzung an Ort und Stelle ausreichend kompensiert.

Zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe werden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs herangezogen.

Geeignete Flächen stehen südlich der Ortslage am Schleitgraben zur Verfügung. Dort werden Teilflächen einer in den letzten Jahren durchgeführten Renaturierung und weiterer, begleitender Maßnahmen den Eingriffen zugeordnet.

Unter Berücksichtigung einer teilweisen Bezuschussung von 60% für den Gewässerumbau werden real etwas mehr als 0,23 ha benötigt. Es wird vorgeschlagen, die Parzelle 4185/1 mit real insgesamt 2.954 qm als Ausgleich heranzuziehen. Da etwa 950 qm davon nur zu 40% anrechenbar sind, entspricht dies einem rechnerischen Ausgleich von 2.380 qm. Dies reicht auch unter Berücksichtigung möglicher kleinerer Ungenauigkeit bei der Abgrenzung der bezuschussten (nur teilweise anrechenbaren) Flächen als Ausgleich aus.

### **13. Empfehlungen und Hinweise**

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die noch erforderlichen Erschließungsmaßnahmen mit den entsprechenden Trägern frühzeitig abzustimmen und zu koordinieren.

Im Baugebiet besteht die Möglichkeit, dass zeitweilig Grundwasser vorhanden ist. Es ist notwendig vor der Hochplanung eine entsprechende Bodenuntersuchung durchzuführen, deren Ergebnisse in die Bauplanung eingearbeitet werden sollten. Die Keller sollten gegebenenfalls gegen drückendes Wasser gesichert werden. Außerdem ist im Sinne des Landeswassergesetzes die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen.

## 14. Rechtsgrundlagen

### 1. Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

### 2. Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6

### 4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz

(LBauO)

vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365)

zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

### 5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz

(GemO)

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)

### 6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl 2002, 1193)

### 7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft

(Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG vom 28.09.2005, GVBl 2005, S. 387)

### 8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695), geändert durch Art. 2 zweites Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetz vom 10.01.1998 (BGBl I S. 821) und Art. 2 Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455)

### 9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz

(Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.01.2004, GVBl. 2004, S. 54

### 10. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15. Juni 1970

(GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003

**11. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge**

(Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880, zuletzt geändert durch Art. 1 fünftes BImSchG – Änd. G. v. 19.10.1998 (BGBl. I S. 3178))

Aufgestellt im Juli 2011

im Auftrag der :

Ortsgemeinde Meckenheim durch

projekt 62 consult gmbh