

## ORTSGEMEINDE KÖNGERNHEIM



## BEBAUUNGSPLAN „KÖNGERNHEIM OST“ (NEUAUFSTELLUNG)

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN-
- BEGRÜNDUNG-
- UMWELTBERICHT-

VORENTWURF

*Projekt 746/ Stand März 2024*

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung:

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**  
Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**  
Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**  
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**  
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**  
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**  
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**  
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

# 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird für die Bereiche WA 1, WA 2 und WA 3 auf 0,4 festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

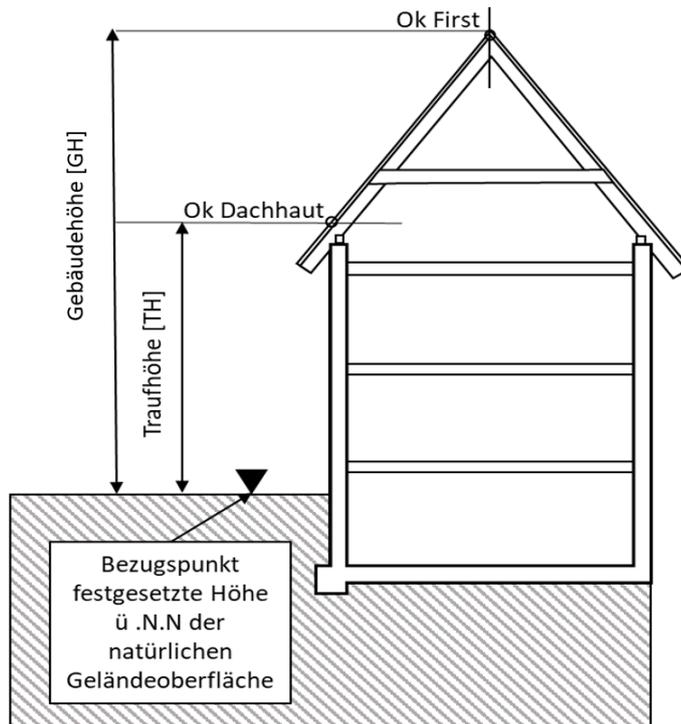
### 1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (gem. § 20 BauNVO)

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird für die Bereiche WA 1, WA 2 und WA 3 auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16, 18 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 3 die Errichtung von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.



Systemskizze

### 1.2.3.1 Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhe der Gebäude gilt folgende Höhe: 129,30 ü. NHN

### 1.2.3.2 Maximale Traufhöhe (TH)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird entsprechend den Einträgen in die Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Traufhöhe darf durch Dachaufbauten (z.B. Zwerchhäuser) überschritten werden. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Bei versetzten Pultdächern gilt die niedrigere Traufhöhe als maßgebend.

#### **Ausnahmen:**

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

### 1.2.3.3 Maximale Gebäudehöhe (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend den Einträgen in die Nutzungsschablonen festgesetzt. Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.

### **1.3 Anzahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb der Bereiche WA 1 und WA 2 des Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

### **1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

#### **1.4.1 Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sind einzuhalten.

Im Bereich WA 1 und WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### **1.4.2 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

##### **Ausnahmen:**

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach der Landesbauordnung sind zu beachten.

#### **1.4.3 Stellung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

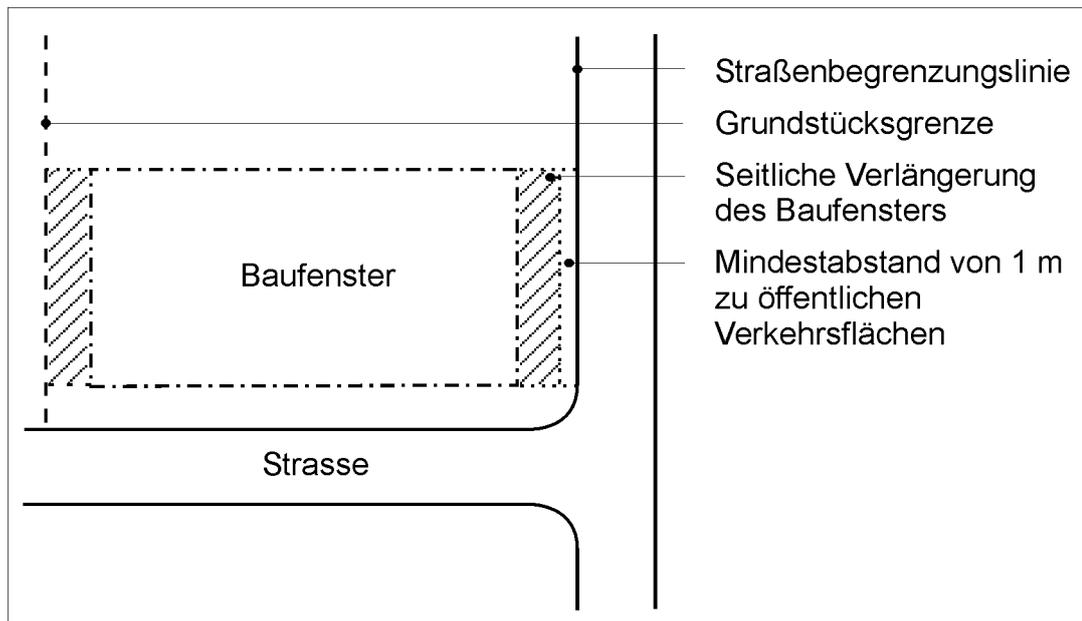
### **1.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

#### **1.5.1 Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO)**

In den Baugebieten sind Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Stellplätze sind zudem zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei Eckgrundstücken ist die Bestimmung der vorderen und rückwärtigen Baugrenze in Abhängigkeit zur zugeordneten Straßenseite (Hausnummer) vorzunehmen.

Stellplätze müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von einem Meter einhalten.



Ergänzend wird festgesetzt, dass vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorzusehen ist (Bezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie). In diesem Stauraum sind Carports und Stellplätze zulässig.

#### 1.5.2 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Im den Baugebieten sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlicher Verlängerung zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Terrassen, Gartengerätehäuschen, u. a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30,0 qm.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Nebenanlagen gem. LBauO wie beispielsweise Gartenhäuser, Terrassen, Wärmepumpen, etc. (mit Ausnahme von Stellplätzen und Garagen) einen Abstand von mindestens 3m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen einhalten müssen.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Versorgungslagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) gem. § 14 Abs. 2 BauNVO gelten dieselben Anforderungen wie für sonstige Nebenanlagen.

#### 1.6 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Zweckbestimmungen sind Öffentliche Parkflächen, Landwirtschaftlicher Weg, Rad- und Gehweg sowie Verkehrsbegleitgrün.

### **1.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig.

### **1.8 Versorgungsflächen und -anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)**

Auf der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ist die Errichtung einer Trafostation durch den Versorgungsträger zulässig.

### **1.9 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 25 BauGB)**

#### **Regenrückhaltebecken**

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Regenrückhaltung ist die Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet in eine möglichst naturnah gestaltete Versickerungsmulde mit möglichst flacher Uferböschung vorgesehen.

Die Flächen im Bereich der Mulde sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und mit einer dem Standort entsprechenden Wiesenmischung einzusäen und extensiv jährlich durch 2-malige Mahd zu pflegen. Dabei ist für die Flächen der Versickerungsbecken eine feuchtigkeitsverträgliche und an wechselnde Wasserstände angepasste Saatgutmischung zu verwenden.

### **1.10 Öffentliche und private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **Öffentliche Grünflächen –ÖG 1**

Die öffentlichen Grünflächen ÖG1 dienen der Eingrünung des Plangebiets. Die Bereiche sind truppweise mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je laufende 10 bis 15 m sind mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung und zusätzlich zwei Sträucher aus beiliegenden Empfehlungslisten zu pflanzen.

### **1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **1.11.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

## **1.12 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **1.12.1 Anpflanzen von Bäumen**

Sämtliche in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der Mindestpflanzqualität nach Kapitel 1.11.2 zu pflanzen.

Die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgewiesenen Bäume sind anzupflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung der Bäume ist eine geringe Standortverschiebung möglich.

### **1.12.2 Pflanzenauswahl**

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünfläche sind landschaftstypische Pflanzenarten vorzugsweise gem. den beigegebenen Pflanzlisten oder vergleichbar zu wählen.

Dabei sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm, 3 x verpflanzt

Bäume II. Ordnung: Heister, Höhe 100-125 cm, 2 x verpflanzt

Sträucher: Höhe 80 - 100 cm, 2 x verpflanzt

### **1.12.3 Private Freiflächen**

Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 50 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen und Hecken nicht zulässig.

Sofern ein evtl. vorhandener Baum (insbesondere Walnussbaum) auf privater Grundstücksfläche dauerhaft erhalten wird, wird dieser auf die festgesetzte Pflanzverpflichtung angerechnet. Die Ausgestaltung und die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

### **1.12.4 Privater Pflanzstreifen PS**

Innerhalb des mit PS gekennzeichneten Bereichs zum Anpflanzen ist jeweils ein zweireihiger Gehölzstreifen, bestehend aus einheimischen Wildgehölzen mit Arten aus den beigegebenen Pflanzlisten dieses Bebauungsplanes mit einem Pflanzabstand von 1 m herzustellen. Die Pflanzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz RLP sind zu beachten.

## **1.13 Befristete und bedingte Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)**

### **Verkehrsbegleitgrün und Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg**

Die im westlichen und nördlichen Bereich der Planzeichnung als „Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzten Flächen, sowie die im Westen, Osten und Norden des Geltungsbereichs gelegene „Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg“, sind nur bedingt als solche festgesetzt. Wenn eine mögliche Entwicklung bzw. Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgen soll, wird die Folgenutzung der dargestellten Flächen als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

#### **Privater Pflanzstreifen PS**

Die Festsetzung der in der Planzeichnung mit PS gekennzeichneten privaten Pflanzstreifen gilt solange bis auf den östlich direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die landwirtschaftliche Nutzung im Zuge einer Baugebietserweiterung eingestellt worden ist. Danach entfällt die Pflanzverpflichtung.

## PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

### Liste 1:            **Bäume und Sträucher zur Herstellung der privaten Freiflächen und zur Anlage der öffentlichen Grünfläche**

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	
Ulmus minor Feldulme		
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	
	Pyrus pyraster Wildbirne	
	Sorbus torminalis Heckenkirsche	Lonicera xylosteum    Elsbeere
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

### **Liste 2: Obstbaumarten**

Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

#### **Apfel:**

Ontarioapfel Clapps Liebling  
Schöner aus Köstliche von  
Nordhausen Charneu  
Winterrambur  
Kaiser Wilhelm  
Roter Boskop  
Brettacher  
Jakob Lebel Frühe aus  
Frh. von Berlepsch

#### **Birnen:**

Mährische Eberesche  
Nancy Mirabelle  
Walnuß  
Vereinsdechants-  
birne  
Pastorenbirne  
Alexander Lucas  
Große grüne Reneklode  
Trévoux

#### **Sonstige:**

Große schwarze  
Knorpelkirsche  
Hedelfinger Rie-  
senkirsche  
  
Hauszwetsche  
Ontariopflaume usw.

### **Liste 3: Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölzstreifen)**

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)  
Briza media (Zittergras)  
Campanula patula (Wiesenglockenblume)  
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)  
Carex caryophylla (Frühlingsegge)  
Dianthus superbus (Prachtnelke)  
Inula britannica (Wiesenalant)  
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)  
Meum athamanticum (Bärwurz)  
Lotus corniculatus (Hornklee)  
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)  
Pastinaca sativa (Pastinak)  
Trollius europaeus (Trollblume)  
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)  
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)  
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)  
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)  
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)  
Serratula tinctoria (Färberscharte)  
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)  
Stachys officinalis (Ziest)  
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)  
Telekia speciosa (Telekie)

**Liste 4:                    Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung  
(z. T. Rankhilfe erforderlich)**

Hedera helix (Gemeiner Efeu)  
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)  
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)  
Clematis Hybriden  
Polygonum aubertii (Knöterich)  
Wisteria sinensis (Blauregen)  
div. Kletterrosen

Auf die Verwendung gebietsheimischer Arten des Vorkommensgebiets 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ wird verwiesen.

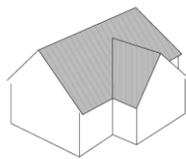
## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

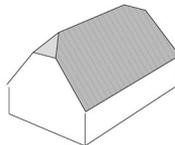
#### **2.1.1 Dachformen und Dachneigung**

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude mit Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach und versetztem Pultdach mit einer Dachneigung von 15 bis 45 Grad zulässig.

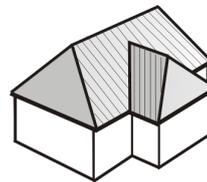
Bei Garagen und Nebengebäuden sind zusätzlich auch Flachdächer (0° bis 8° Neigung) zulässig.



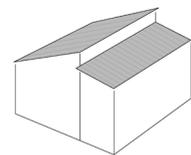
**Satteldach**



**Krüppelwalmdach**



**Walmdach**



**Versetztes Pultdach**

#### **2.1.2 Materialien im Dachbereich**

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind kleinteilige Ziegel und Dachsteine zu verwenden; ausgeschlossen sind reflektierende Dacheindeckungen.

Es dürfen keine unbeschichteten Dacheindeckungen (z.B. Kupfer, Zink, Bleich, etc.) verwendet werden.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig. Solaranlagen sind so auszubilden, dass von ihnen keine störende reflektierende Wirkung auf die angrenzende Bebauung ausgeht.

#### **2.1.3 Belichtung des Dachraumes**

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

### **2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt

werden. Dabei sind standortgerechte, hitzeangepasste und wenn möglich vorwiegend heimische Laubgehölze zu verwenden. Lose Stein-/Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind **nicht** zulässig. Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, nach Möglichkeit barrierefrei zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

### **2.3 Einfriedungen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Vollflächig gestaltete Einfriedungen aus reflektierenden Materialien sind unzulässig.

### **2.4 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird für den Bereich WA 1 und WA 2 festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

#### Fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Hahnheim Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz

Die Fläche von 12.000 qm stammt aus dem Ökokonto Hahnheim. Sie liegt ca. 920 m westlich der Gemeinde Hahnheim und setzt sich zusammen aus der Flur 6 Nr. 111 (4.674 m<sup>2</sup>) und Nr. 112/1 (7.326 m<sup>2</sup>). Diese Fläche besteht hauptsächlich aus dem Biotop „Ackerfläche“ mit der Kennung HA0 und soll als Magerwiese austariert werden zur ökologischen Aufwertung.



**Abbildung 1:** Verortung der Ausgleichsfläche

## HINWEISE

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)**

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

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **Grundwasser/Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

### **Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen.**

Die zusätzliche Herstellung von Zisternen und Nutzung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist freigestellt.

Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;

- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

### **Regenerative Energie**

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), ist hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

### **Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge dürfen für die Dacheindeckungen keine unbeschichteten Metalle verwendet werden.

### **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

### **Schutz des Mutterbodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18915 wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Brandschutztechnische Hinweise**

Im ausgewiesenen Geltungsbereich kann nach Aussage der WVR die Löschwassermenge in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden; dies entspricht dem DVGW Arbeitsblatt W405.

Für die notwendige Löschwasserversorgung gem. § 48 Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 und § 31 Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKCS -) vom 2. November 1981. Sind die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:

-Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks;

-Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen - TRWV- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks,

-Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks;

-DVGW-Information Wasser Nr. 99 vom November 2018 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).

### **DIN-Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Rhein-Selz während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

### **Radonvorsorge**

Gemäß der Ausführung (Mainz) [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der in der Bodenluft ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq / m<sup>3</sup>) festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann. Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs. Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (RVK I - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq/m<sup>3</sup>) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke: 15cm);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren);

Für die Radonvorsorgegebietsklasse II (RVK II – Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq/m<sup>3</sup>) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen -noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten).
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschrüzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen. Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Oppenheim) sowie folgender Seite zu entnehmen: [http://mapserver.lgb-rlp.de/php\\_radon/meta/erlaeuterungen.pdf](http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf).

### **Baumpflanzungen im Straßenraum**

Bei der Herstellungs- und Bauphase sind gestörte Bodenverhältnisse, Bodenverdichtung, Luft- und Wassermangel, Staunässe, beengter Wurzelraum, gestörte Nährstoffhaushalte, ungünstige pH-Werte, Erwärmung und Strahlung, Immissionen z. B. von Streusalz, Verletzungen z. B. durch Freischneider oder Fahrzeuge etc. und Schaderreger zu vermeiden. Den Hochstämmen ist ausreichend Raum zur Entwick-

lung und Entfaltung zu geben (mind. 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Volumen in den Pflanzgruben bei nicht gewachsenem Boden und mind. eine Baumscheibe von 6 m<sup>2</sup> mit offenem oder mit einem dauerhaft luft- und wasser-durchlässigen Belag versehene Fläche um den Stamm herum usw.): Die einschlägigen (DIN-) Normen (18915, 18916, 18919 und 18920, FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1+2, FGSV, DVGW, DWA) sind zu beachten. Ebenso sollen die Bauarbeiten nur bei geeigneten Boden- und Witterungsverhältnissen stattfinden (ggf. DIN 19731).

Auf die Anpflanzung von Linden und Wildobstbäumen, wie Wildapfel, -kirsche und -birne, sollte im öffentlichen Straßenraum verzichtet werden.

### **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen/Vogelschutz**

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden im Gutachten vorgeschlagen:

- V1 Maßnahmen gegen Vogelschlag:

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichteten Fensterflächen, die eine Glasfläche von mehr als 0,5 m<sup>2</sup> überschreiten, so zu gestalten, dass von Ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In diesen Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere versuchen anzufliegen. Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien bzw. eine Vergitterung.

- V2 Baufeldfreimachung und Rodung aller Gehölze außerhalb der Brutsaison europäischer Vogelarten:

Bäume und Gebüsche dienen europäischen Vogelarten als Brutstätten. Deshalb ist der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum (01. Oktober bis 28. Februar) nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten.

Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums wären nur unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung denkbar.

Im Anschluss ist das Plangebiet einzuebnen und somit monoton und unwirtlich zu gestalten. Zwar können solche Flächen für Offenlandbewohner (z.B. Eidechsenarten) eine gewisse Attraktivität entfalten, durch einen schnellen Baubeginn kann eine etwaige Besiedlung jedoch vermieden werden.

### **Verwendung insekten- und Fledermausfreundlicher Beleuchtung**

Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Lampen (Natriumdampf-Lampen, HSE, SE/ST oder LED-Lampen mit gelb-rötlichem Spektrum) zu verwenden. Insektenfreundliche Leuchtmittel dürfen daher keine UV-Strahlung emittieren. Zu verwenden sind Lampen, deren Lichtkegel streng nach unten ausgerichtet sind und kein Streulicht freisetzen.

Vorzugsweise sind warmweiße, insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur unter 3220 Kelvin und einer Wellenlänge unter 900 Nanometer zu verwenden.

### **Bauzeitenregelung**

Im Zuge der Rodungsarbeiten ist der gesetzlich zulässige Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten. Gleicher Zeitraum ist analog als Bauzeitregelung

hinsichtlich des Gebäuderückbaus anzuwenden, um Brutverluste gebäudebrütender Vogelarten zu vermeiden. Alternativ wäre ein Rückbau außerhalb des vorgenannten Zeitraums nur in Verbindung mit einer Besatzprüfung durch eine fachlich geeignete Umweltbaubegleitung denkbar. Sollten währenddessen belegte Nester oder besetzte Reviere gefunden werden, wäre mit dem Rückbau bis zum Verlassen der Fläche durch die Jungvögel abzuwarten.

### **Grundwasserschutz / Trinkwasserversorgung**

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

Es sind hier keine Grundwassernutzungen bekannt.

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, ist Folgendes zu beachten

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), wird darauf hingewiesen, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

### **Leitungen**

Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umlagungen vorhandener Leitungen werden gemäß dem Verursachungsprinzip dem Verursacher in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.

## Inhalt

<b>1 Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
1.1 Ausgangssituation .....	1
1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	2
1.3 Erfordernis und Zielsetzung der Planung .....	3
<b>2 Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>4</b>
2.1 Verfahren .....	4
2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	5
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
<b>3 Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
3.1 Erreichbarkeit .....	7
3.2 Nutzungen in Plangebiet .....	7
3.3 Topographie .....	7
3.4 Starkregen .....	7
3.5 Emissionen und Immissionen .....	8
<b>4 Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>10</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.2.1 Grundflächenzahl .....	11
4.2.2 Geschoßflächenzahl .....	11
4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen .....	11
4.3 Anzahl der Wohneinheiten .....	12
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze .....	12
4.6 Verkehrserschließung .....	13
4.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	14
4.8 Öffentliche Grünflächen .....	14
4.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
4.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	14
4.11 Ver- und Entsorgung .....	14
4.12 Gebietsentwässerung .....	15
4.13 Altlasten .....	16
4.14 Befristete und bedingte Festsetzungen .....	16
<b>5 Gestalterische Regelungen .....</b>	<b>17</b>
5.1 Dachformen, -neigungen, -materialien sowie Belichtung des Dachraumes .....	17

5.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	17
5.3 Einfriedungen .....	18
5.4 Zahl der notwendigen Stellplätze .....	18
<b>6 Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>18</b>
<b>7 Umweltbelange .....</b>	<b>18</b>
7.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	18
7.2 Boden/Altlasten/Fläche.....	19
7.3 Klima und Lufthygiene .....	20
7.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung.....	20
7.5 Orts- und Landschaftsbild.....	21
7.6 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
7.7 Mensch und Gesundheit.....	22

## Abbildungen

Abbildung 1	Lage des Plangebietes (rot umrandet) (ohne Maßstab).....	2
Abbildung 2	Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab).....	3
Abbildung 3	Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe.....	5
Abbildung 4	Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplan 2020 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz (ohne Maßstab) .....	6
Abbildung 5:	Topographische Abflussakkumulationen im Umfeld des Plangebiets .....	8
Abbildung 6	Bebauungsvorschlag, Stand November 2018 (ohne Maßstab); Geltungsbereich wurde nachträglich in westliche Richtung erweitert;.....	10
Abbildung 7	Entwässerungskonzept (ohne Maßstab) (Quelle: WVE GmbH Kaiserslautern, Stand Dezember 2019) .....	16

# 1 Allgemeines

## 1.1 Vorbemerkungen

Für den Bebauungsplan „Köngernheim Ost“ wurde im Dezember 2021 ein Planaufstellungsverfahren gem. § 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren durchgeführt. Städtebauliches Ziel ist die Bereitstellung von Wohnbauland. Der Bebauungsplan wurde am 15.7.2021 als Satzung beschlossen und nach dessen Veröffentlichung rechtswirksam.

Am 18. Juli 2023 wurde durch das Bundesverwaltungsgericht festgestellt, dass eine Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB nicht mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) vereinbar ist. Dies hat die Folge, dass ein auf der Grundlage von § 13 b BauGB aufgestellter Bebauungsplan an beachtlichen Verfahrensfehlern leidet. Ein Verzicht einer Umweltprüfung wäre demnach nur zulässig, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 13 b BauGB gewährleistet, dass die im Einzelfall erheblichen Umweltauswirkungen von vornherein ausgeschlossen sind. Dies ist jedoch aufgrund der unterschiedlichen Nutzung der potenziell betroffenen Außenbereichsflächen und der Bandbreite derer ökologischen Wertigkeit regelmäßig nicht der Fall.

Dies hat zur Folge, dass auf Grundlage von § 13b BauGB aufgestellte Bebauungspläne an einem erheblichen Verfahrensfehler leiden. Aufgrund der rechtlichen Unsicherheiten, die mit der Anwendung des § 13 b BauGB in Planaufstellungsverfahren verbunden sind, wird der bisher wirksame Bebauungsplan aufgehoben und im Rahmen eines Regelverfahrens mit entsprechender Umweltprüfung und dazugehörigem Umweltbericht neu aufzustellen.

Da für den vorliegenden Bebauungsplan „Köngernheim Ost“ das Aufstellungsverfahren gem. § 13 b BauGB bereits abgeschlossen ist, ist deshalb eine Neuaufstellung im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich, um dadurch rechtssicher Baurecht für die geplante Wohnnutzung auf Außenbereichsflächen in Köngernheim schaffen zu können.

Die Festsetzungen bleiben weitestgehend unverändert, da diese im bisherigen Planverfahren bereits untereinander- und gegeneinander abgewogen wurden.

Bezüglich der Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgte im Verfahren nach § 13b BauGB gem. Nr. 3.5 der Anlage 1 zu § 3(1) Satz 1 (Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls. Diese wurde mit dem Ergebnis durchgeführt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen mit dem Bau zu erwarten sind. Entsprechende Artenschutzuntersuchungen wurden ebenfalls durchgeführt und berücksichtigt.

Im Zuge der Neuaufstellung wird nun eine Umweltprüfung gemäß den inhaltlichen Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB durchgeführt (Umweltbericht).

Auch wird der mit der Umsetzung der städtebaulichen Planung verbundene Eingriff erneut bewertet und entsprechend den Grundsätzen an eine sachgerechte Abwägung Ausgleichsmaßnahmen auf extern gelegenen Ausgleichsflächen festgelegt. Da diese nun innerhalb der angrenzenden Gemarkung Hahnheim vorgesehen sind, erfolgt der Sicherung und Umsetzung der Ausgleichsfläche und -maßnahmen durch städtebaulichen Vertrag.

Im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung werden zwei kleinere Änderungen gegenüber der bisherigen Planung aufgenommen. Diese betreffen die Festlegung eines einheitlichen unteren Bezugspunktes für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen und die Aufnahme eines Standortes für eine Trafostation.

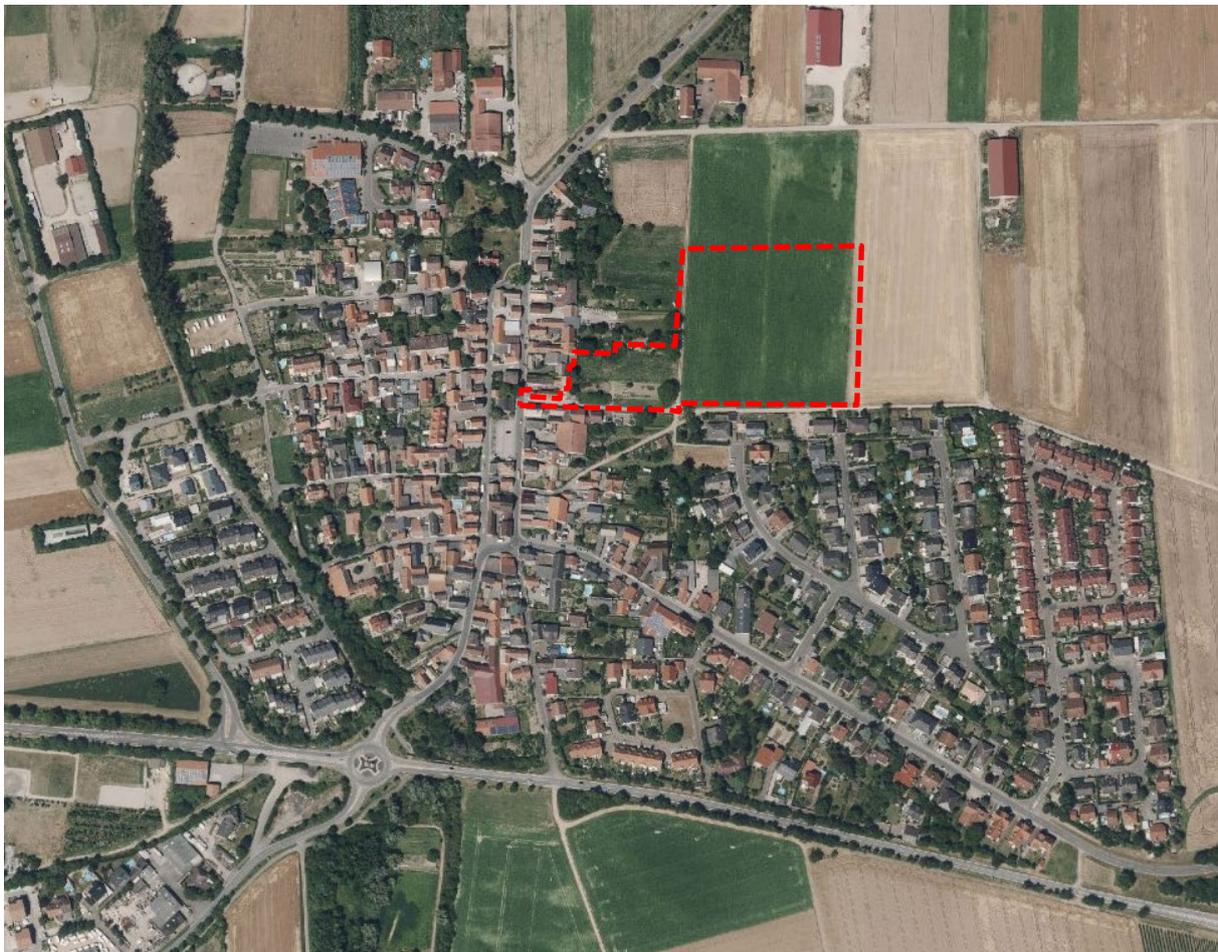
## 1.2 Ausgangssituation

Gegenstand der vorliegenden Bauungsplanung ist ein ca. 2,30 ha großes Gebiet im Nordosten der Ortsgemeinde Köngernheim. Zwischenzeitlich sind in der Ortsgemeinde Köngernheim keine Bauplätze für das Familienwohnen verfügbar. Weiterhin gibt es auch einen Bedarf für altersgerechte Wohnformen. Auch im Innenbereich sind derzeit keine ausreichenden Nachverdichtungspotenziale für den derzeitigen Bedarf aktivierbar. Der Bauungsplan „Köngernheim-Ost“ verfolgt daher als grundsätzliche Zielsetzung neue Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauland auszuweisen.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Köngernheim hat deshalb die Aufstellung des Bauungsplans „Köngernheim-Ost“ beschlossen.

## 1.3 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet „Köngernheim-Ost“ liegt im Nordosten der Gemeinde Köngernheim. Östlich der Bebauung der Gaustraße und ist über die südlich verlaufende B 420 (Zubringer zur Autobahn A63 Mainz-Kaiserslautern) bzw. die L 425 (Gaustraße) erreichbar.



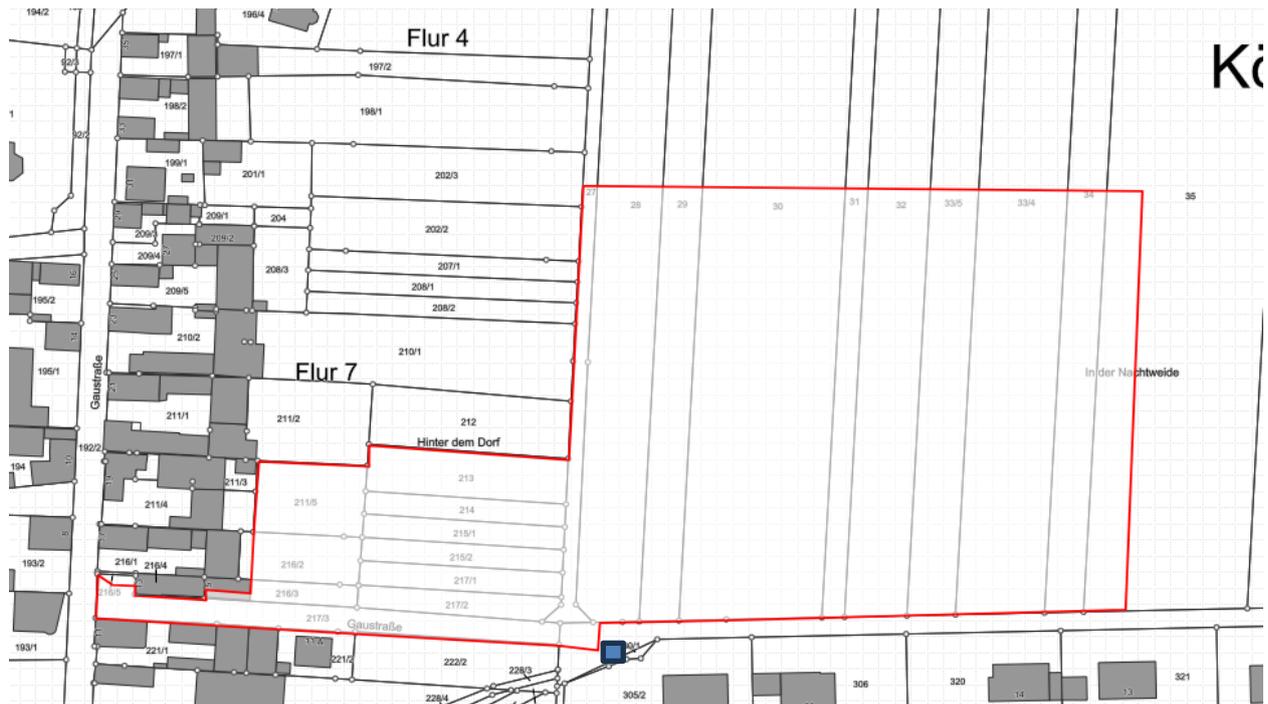
**Abbildung 1** Lage des Plangebietes (rot umrandet) (ohne Maßstab)  
(Quelle: LANIS ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2016 >, dl-de/by-2-0,  
[http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand März 2020)

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich extensiv genutzten Grünflächen sowie aus den rückwärtigen Freibereichen der angrenzenden Bebauung an der Gaustraße. Diese werden heterogen als Gartenland bzw. Wiese genutzt.

Westlich grenzt der bestehende Siedlungskörper (Wohnnutzung im Hofhausstil mit Nebengebäuden bzw. Scheunen) an das Plangebiet. Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an einen Fahrweg und an das Neubaugebiet an. Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an die landwirtschaftliche Fläche an.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes soll nun eine Wohnbebauung mit insgesamt ca. 28 Wohnhäusern in Einzelhaus- und Doppelhausbauweise ermöglicht werden. Lediglich im Bereich WA 3 werden keine Festsetzungen zu den Hausformen getroffen.

Die Erschließung soll über die bestehenden Erschließungsansätze der westlich verlaufenden Gaustraße erfolgen.



**Abbildung 2** Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)  
(Quelle: LANIS ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2016 >, dl-de/by-2-0,  
[http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand April 2021)  
(blau: neue Trafostation)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst die Umsetzung des ersten Bauabschnittes des erstellten städtebaulichen Konzeptes. Die Umsetzung des zweiten Bauabschnittes erfolgt derzeit parallel zur Neuaufstellung und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens (vgl. Kapitel 4).

#### 1.4 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Aufgrund des nachweisbaren Bedarfs an Bauplätzen für Familienheime sowie für seniorengerechte Wohnformen weist die Ortsgemeinde Köngernheim ein Neubaugebiet aus. Vorgesehen ist ein Neubaugebiet für junge Familien aus Köngernheim. In einem Teilbereich des Plangebietes sollen auch seniorengerechte Wohnformen ggf. in Form von Mehrgenerationenwohnen zulässig sein. Hierzu soll im westlichen Bereich des Plangebiets dem Bedarf an derartige Wohnformen Rechnung getragen werden. Aktuelle Nachfragen nach Bauplätzen sind der Gemeinde bekannt.

Aus diesen Gründen soll der Bebauungsplan „Köngernheim-Ost“ Planungs- und Baurecht für diesen Bereich schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

## **2 Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Verfahren**

Wie bereits im Kapitel 1.1 Vorbemerkungen dargelegt, leiden auf Grundlage von § 13b BauGB aufgestellte Bebauungspläne an einem erheblichen Verfahrensfehler.

Da für den vorliegenden Bebauungsplan „Köngernheim Ost“ das Aufstellungsverfahren gem. § 13 b BauGB bereits abgeschlossen ist, ist deshalb eine Neuaufstellung mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie die Bereitstellung externer Ausgleichsflächen erforderlich, um dadurch rechtssicher Baurecht für die geplante Wohnnutzung auf Außenbereichsflächen in Köngernheim schaffen zu können.

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für den Bebauungsplan „Köngernheim Ost“ sowie den anknüpfenden Bebauungsplan „Köngernheim Ost – II. Bauabschnitt“ wird ein gemeinsamer Umweltbericht für beide Bauabschnitte erstellt. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf für die einzelnen Bauabschnitte wird getrennt ermittelt.

## 2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.

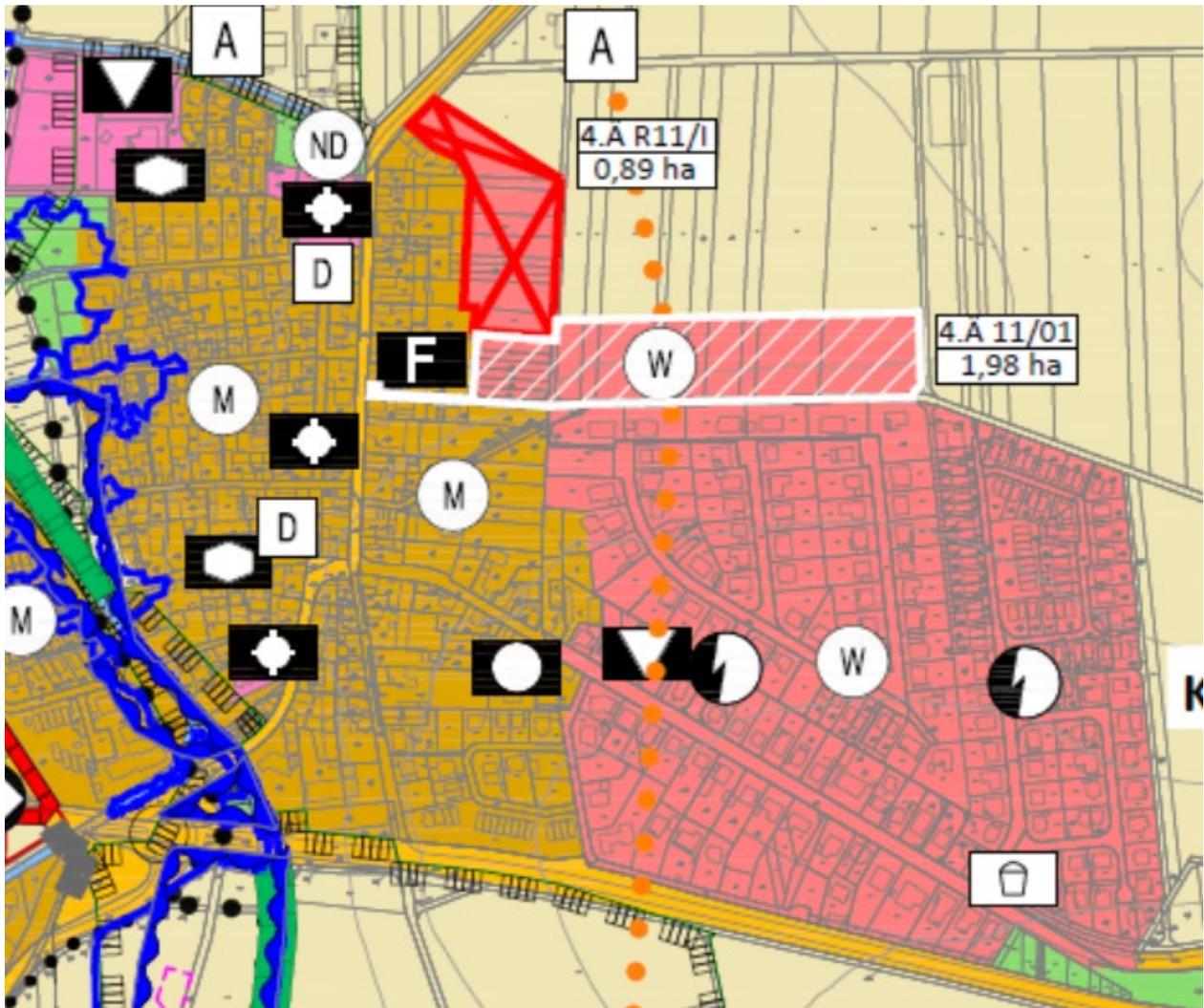


**Abbildung 3** Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe  
(Stand: 2016) (ohne Maßstab)

Das Plangebiet „Köngernheim Ost“ der Gemeinde Köngernheim liegt im Geltungsbereich des regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe. Der Planbereich ist dort als „sonstige Freifläche“ dargestellt.

Ziele der Raumordnung, die einer Siedlungsentwicklung an dieser Stelle entgegenstehen können, wie beispielsweise Vorranggebiete oder Grünzüge sind nicht vorhanden. Auch entspricht die Flächengröße den Vorgaben der Regionalplanung, so dass die Bebauungsplanung den Zielen der Regionalplanung entspricht.

## 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



**Abbildung 4** Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplan 2020 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz (ohne Maßstab)

Bebauungspläne sind gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In der Ortsgemeinde selbst stehen keine geeigneten Bauplätze dem Markt zur Verfügung. Die wenigen Baulücken sind in Privatbesitz und werden derzeit nicht veräußert. Sonstige innerörtliche Flächenpotenziale sind in der Ortsgemeinde nicht vorhanden. Dem steht eine seit Jahren ständig steigende Nachfrage an Bauplätzen gegenüber, die aufgrund eines fehlenden Angebotes nicht befriedigt werden kann. Dies hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass bereits junge einheimische bauwillige Familien in die Umgebung abgewandert sind.

Die geringfügigen Lageabweichungen von der bisherigen Flächendarstellungen in der 4. Fassung des FNPs der VG ergeben sich insbesondere aus den Erfordernissen einer wirtschaftlichen Erschließung. Durch die nun gewählte Abgrenzung des Baugebietes ist eine Ringschließung des Gebietes möglich. Die Schwellenwertvorgaben der Regionalplanung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan eingehalten. Konzeptionell ist in dem Bebauungsplan eine Gebietserweiterung berücksichtigt. Diese ist jedoch erst nach dem Vorliegen der hierzu maßgeblichen regionalplanerischen Vorgaben möglich.

## **3 Bestandsbeschreibung**

### **3.1 Erreichbarkeit**

#### **Erreichbarkeit per MIV (motorisierter Individualverkehr)**

Das Plangebiet „Köngernheim Ost“ in Köngernheim ist per MIV sehr gut erreichbar. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt regional über die westlich gelegene L 425, die bis zur Landeshauptstadt Mainz führt. Die innerörtliche Anbindung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Gaustraße.

Westlich von Köngernheim besteht in etwa 10 km Entfernung ein Anschluss an die A 63 (Kaiserslautern – Mainz). Östlich von Köngernheim besteht in ca. 10 km Entfernung ein Anschluss an die B 9.

#### **Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel**

Die Erreichbarkeit von Köngernheim und dem Plangebiet durch öffentliche Verkehrsmittel ist relativ gut. Köngernheim verfügt zwar über keinen Bahnhof, ist jedoch über den Nordhessischen Verkehrsverbund (NVV) per Bus an die Oberzentren Mainz und Wiesbaden sowie an das Mittelzentrum Alzey angeschlossen. Die entsprechenden Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit in der Ortsmitte.

### **3.2 Nutzungen in Plangebiet**

Die un bebauten Grundstücke des Geltungsbereiches werden zum Teil als Nutz- und Ziergärten, überwiegend aber als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Vereinzelt Bäume befinden sich auf den westlichen Flächen des Plangebietes.

### **3.3 Topographie**

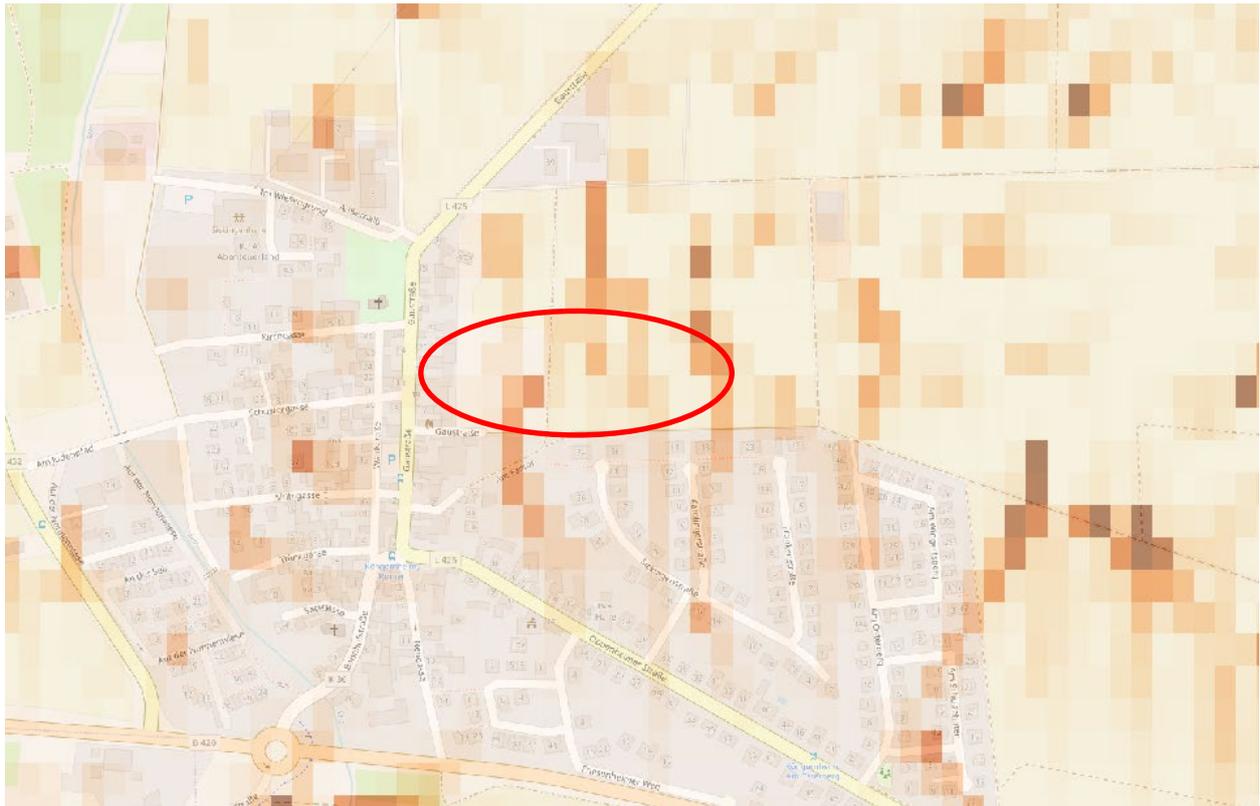
Die Plangebietsfläche weist eine Gefällrichtung von Süden nach Norden auf. Der Geländehochpunkt mit einer Höhe von rd. 130 m ü. NHN befindet sich im südlichen Randbereich, der tiefste Punkt liegt am nordwestlichen Gebietsrand und weist eine Höhe von rd. 127 m ü. NHN auf.

### **3.4 Starkregen**

#### **Hinweis**

Die vorliegende allgemeine Risikoabschätzung basiert auf einer GIS-gestützten Untersuchung des digitalen Geländemodells und beruht somit allein auf der Betrachtung der Geländemorphologie. Weitere relevante Einflussfaktoren (u.a. Größe des Einzugsbereiches, Bodenart, Vegetation, Versiegelungsgrad, Lage und Kapazität der Retentionsflächen, Kanalisation, Erschließungsgerüst, etc.) können nur im Zuge einer Detailuntersuchung erfolgen.

Die Betrachtung potentieller Abflussakkumulationen ergibt, dass innerhalb des Plangebiets an einer Stelle verstärkt Abflussströme von Süden herkommend zu erwarten sind. Östlich des Planungsgebietes befindet sich ein ca. 70 ha großes Außengebiet, dessen Oberflächenwasser weitgehend am Baugebiet vorbeifließt. Allgemein sind die Abflussakkumulationen im Plangebiet und seinem direkten Umfeld als eher schwach bis mittel einzustufen. Die ausreichende Bewirtschaftung des Regenwassers bei Starkregenereignissen sowie der Umgang mit anfallendem Außengebietswasser wurden im Entwässerungskonzept ausreichend berücksichtigt und beachtet (vgl. 4.12).



**Abbildung 5:** Topographische Abflussakkumulationen im Umfeld des Plangebiets (je dunkler die Einfärbung um so stärker die Abflussakkumulation bei Starkregen) (ohne Maßstab)  
(Quelle: Eigene Darstellung WSW & Partner auf Basis DGM [Quelle <https://earthexplorer.usgs.gov/>])

### 3.5 Emissionen und Immissionen

#### Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt westlich und südlich unmittelbar an die gewachsene dörfliche Struktur (Wohngebiet) und nördlich sowie östlich an den Außenbereich an.

Das Gebiet ist mit Ausnahme von Anliegerverkehr nicht durch Verkehrslärm belastet. Von den sonstigen umgebenden Nutzungen gehen keine unzumutbaren Störungen aus.

Da durch den Bebauungsplan lediglich ca. 28 Wohngebäude mit je ein- bis zwei Wohneinheiten im Bereich WA 1 und WA 2 ermöglicht werden und die Zufahrt über die Erschließungsansätze der Gaustraße und der Planstraße A möglich gemacht wird, ist keine Unverträglichkeit innerhalb des Baugebietes bzw. in den angrenzenden Gebieten durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

## Gewerbeimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich verschiedene landwirtschaftliche Gerätehallen sowie ein Steinmetzbetrieb, deren Auswirkungen auf das Plangebiet zu untersuchen waren. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.<sup>1</sup>

Demnach kann tagsüber der maßgebliche Immissionsrichtwert von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Die höchsten Pegel treten in unmittelbarer Zuordnung zu dem Steinmetzbetrieb auf und liegen bei knapp 54 dB(A). Im überwiegenden Teil des Plangebiets liegt der Beurteilungspegel am Tag unter 50 dB(A). Das Spitzenpegelkriterium wird am Tag sicher eingehalten. Am Tag ist somit eine schalltechnische Verträglichkeit zwischen den geplanten Allgemeinen Wohngebieten und den vorhandenen gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen gegeben.

Auch nachts kann bei den einzelnen Betrieben während der Erntezeit der maßgebliche Immissionsrichtwert von 40 dB(A) weitestgehend eingehalten werden.

Bei einem angenommenen Szenario, dass beide relevanten landwirtschaftlichen Gerätehallen zeitgleich in der lautesten Nachtstunde während der Getreideernte genutzt werden, treten auf ca. einem Drittel des Plangebiets Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) auf. Die höchsten Pegel treten im Nordosten des Plangebiets auf und beträgt knapp 43 dB(A). Um durch aktive Schallschutzmaßnahmen eine Einhaltung in dem obersten Geschoss zu erreichen, müsste eine Schallschutzwand ungefähr die Höhe des obersten Geschosses haben. Zudem müsste die Lärmschutzwand entlang der gesamten Baufelder im Norden und Westen errichtet werden, was aus gestalterischen Aspekten ausscheidet.

Bei der Beurteilung ist auch die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten solcher Betriebstätigkeiten maßgeblich. Dem Abschnitt 7.2 der TA Lärm ist zu entnehmen, dass bei Einwirken mehrerer Anlagen Seltene Ereignisse an bis zu 14 Kalendertagen zulässig sein können. Neben der Nutzung der beiden landwirtschaftlichen Gerätehallen sind keine weiteren Anlagen zu erkennen, die zu Seltenen Ereignissen im Sinne der TA Lärm beitragen. Die Getreideernte dauert nach Betreiberangaben ca. 3 Wochen. Auch sind keine weinbaulich genutzten Flächen an das Plangebiet angrenzend, sodass von keiner zunehmenden nächtliche Aktivität durch Ausbringen von Spritzmitteln zu rechnen ist.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen kommt es im vorliegenden Fall in Betracht, die Geräuscheinwirkungen, die aus rechnerisch aus dem Parallelbetrieb der beiden Gerätehallen resultieren, als Seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm einzustufen und für diesen begrenzten Zeitraum den zukünftigen schutzwürdigen Nutzungen eine höhere Belastung als bei einer Zulässigkeit an jedem Tag eines Jahres zuzumuten, zumal es sich um im ländlichen Raum ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen handelt. Das Spitzenpegelkriterium wird in der lautesten Nachtstunde eingehalten.

---

<sup>1</sup> WSW & Partner GmbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Köngernheim-Ost“,  
Berichtnummer 746-1, Stand 20.02. 2020

## 4 Städtebauliches Konzept



**Abbildung 6** Bebauungsvorschlag, Stand November 2018 (ohne Maßstab); Geltungsbereich wurde nachträglich in westliche Richtung erweitert;

Der Bebauungsplan „Köngernheim-Ost“ wird mit dem Ziel aufgestellt, im Nordosten der Gemeinde Köngernheim eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten und der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland bedarfsorientiert und wirtschaftlich entgegenzukommen.

Neben der Schaffung von Wohnbauland auf einer bislang un bebauten Fläche ist ein wesentliches Ziel der Planung die funktionale, gestalterische und landschaftliche Integration des neuen Baugebietes in den bestehenden Siedlungskörper und in die umgebende Landschaft. In diesem Zusammenhang ist die funktionale Integration hervorzuheben, da die Belange von Ökologie und Städtebau in einem ausgewogenen städtebaulichen Konzept berücksichtigt werden müssen.

Der Bebauungsplan umfasst die Realisierung des 1. Bauabschnittes des städtebaulichen Konzeptes. Zu einem späteren Zeitpunkt soll die Realisierung des dargestellten 2. Bauabschnittes erfolgen. Der 2. Bauabschnitt stellt eine perspektivische Entwicklungsoption dar, die erst bei Vorliegen der raumordnerischen Vorgabe und eines nachweisbaren Bedarfs planerisch forciert werden soll.

Das städtebauliche Konzept sieht für die Bereiche WA 1 und WA 2 im Wesentlichen die Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor. Ergänzend wird die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet auf 2 pro Gebäude begrenzt.

Dieses Konzept entspricht dem Planungswillen der Ortsgemeinde, ein Baugebiet für das Familienwohnen zu entwickeln. Dies entspricht auch der aktuellen Nachfrage an Bauland.

Im Bereich 3 sollen Wohnformen für Senioren geschaffen werden, wodurch dort keine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten erfolgt. Ergänzend sind dort Mehrgenerationenwohnformen vorgesehen. Diese Festsetzung soll den besonderen Wohnbedarfen gerecht werden.

Insgesamt weist der Bebauungsplan eine Nettobaulandfläche für das Wohngebiet von ca. 1,48 ha aus:

- ca. 22 Wohngrundstücke in Form von freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern,
- Jeweils maximal 2 WE pro Wohngebäude in den Bereichen WA 1 und WA 2

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Gaustraße. Diese stellt ein überwiegend lineares Straßensystem dar. Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg und am südlichen Rand verläuft der Fahrweg aus Betonplatten. Entlang des Wirtschaftswegs im Norden soll eine öffentliche Grünfläche, im Westen Verkehrsleitgrün und im Osten des Plangebietes ein privater Pflanzstreifen ausgebildet werden, die mehrere Funktionen übernehmen sollen. Zunächst dienen die

Flächen der Eingrünung des Siedlungskörpers. Hier kann sich der mehrreihige Pflanzstreifen positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Gleichzeitig dient das Anlegen der Grünflächen und des Pflanzstreifens als Schutz vor Staubemissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Allgemeines Wohngebiet**

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Köngernheim-Ost“ werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ werden aufgrund des mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs in Relation zur Größe des Plangebietes und deren verkehrserzeugenden Wirkungen ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird mit der primären Zielsetzung aufgestellt, der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland der Gemeinde Köngernheim bedarfsorientiert und wirtschaftlich entgegenzukommen. Ein Ausschluss bestimmter Nutzungen und der damit verbundene Eingriff in die Grundstücksnutzung erschienen dem Plangeber vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines familienfreundlich gestalteten Baugebietes mit einem hochwertigen Wohnumfeld als folgerichtig und maßvoll.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt.

##### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Die städtebauliche Zielvorstellung des Plangebers ist ein Baugebiet, das entsprechend seiner Lage am nordöstlichen Ortsrand im Anschluss an die bestehende Bebauung durch eine Bebauung mit Familienheimen und seniorengerechten Wohnformen charakterisiert sein wird.

Für die Grundstücke innerhalb der Bereiche WA 1, WA 2 und WA 3 wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

##### **4.2.2 Geschoßflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl wird für die Bereiche WA 1, WA 2 und WA 3 auf 0,8 festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden die Regelungen des § 20 Abs. 3 BauNVO aufgenommen. Demnach sind bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GRZ) die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

##### **4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Aufgrund der Lage des geplanten Baugebietes am Ortsrand und der Nachbarschaft zu der angrenzenden Siedlung im Süden, entschloss sich der Plangeber im Sinne einer Eingriffsminimierung und zur Sicherstellung der stadträumlichen Verträglichkeit die Höhenentwicklung der Baukörper zu regeln.

Die Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan über die Höhenfestsetzungen zu den Trauf- und Gebäudehöhe sowie ergänzend über die Festsetzung der Vollgeschosse.

Die gewählten Höhen stellen sicher, dass sich die Baukörper nicht unverhältnismäßig – aus Blickrichtung von der freien Landschaft – aus dem Gelände herausheben und ein unverträglicher Übergang zur freien Landschaft sowie auch zur angrenzenden Bebauung der Ortslage entsteht.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die gestalterisch anspruchsvolle Lage am Siedlungsbereich im Süden sowie der Übergang zur freien Landschaft im Norden und Osten macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar.

Die für die Bereiche WA 1 WA 2 und WA 3 unterschiedlich festgesetzte maximale Traufhöhe sowie die maximale Gebäudehöhe, entstehen durch die Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten.

Zur Schaffung einer hinreichenden Bestimmtheit bzgl. der Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen, wird auf Grundlage der nunmehr vorliegenden Erschließungsplanung ein einheitlicher unterer Bezugspunkt nach Höhe ü. NHN. festgesetzt.

Zur Orientierung für die Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan drei Höhenpunkte aus der Erschließungsplanung nachrichtlich dargestellt. Diese dienen nur der Orientierung. Maßgeblich ist die in Festsetzungen definierte untere Bezugshöhe von 129,30 m üNHN.

#### **4.3 Anzahl der Wohneinheiten**

Innerhalb der Bereiche WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Diese Festlegung soll eine übermäßige Verdichtung verhindern und eine Bebauung mit Familienheimen ermöglichen. Für das Wohngebiet WA 3 wird auf eine solche Festsetzung verzichtet. Hier soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, andere Wohnformen, wie das Mehrgenerationen- oder Seniorenwohnen anzuordnen.

#### **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen Baufenster im Plan dargestellt und die jeweils zulässigen Hausformen festgesetzt. Die Überbaubarkeit der Grundstücke und die Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück wird durch Baugrenzen festgelegt, die ausnahmsweise mit Bauteilen deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten) und bis zu 1 m überschritten werden dürfen.

Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück. Dabei wird sichergestellt, dass gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäudemassen in einem Grundstücksteil konzentriert werden und dass somit in den verbleibenden Grundstücksteilen ein zusammenhängendes Grünvolumen entsteht, das neben stadtgestalterischen Aufgaben auch ökologische Funktionen übernehmen kann.

Die partielle Festsetzung der Firstrichtung dient der städtebaulichen Strukturierung des Baugebietes und schafft ein harmonisches Ortsbild.

#### **4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Grenzabständen zulässig.

Stellplätze sind zudem im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze auf dem Baugrundstück zulässig. Ergänzend soll vor Garagen und Stellplätzen ein Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden. Ferner ist bei Garagen einen Stauraum von mindestens 5,0 m vorgesehen werden.

In dem Baugebiet sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlicher Verlängerung zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Terrassen, Gartengerätehäuschen u. a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30,0 m<sup>2</sup>. Der Ausschluss der Nebenanlagen in einem 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze dient der Auflockerung des Baugebiets.

Durch diese Festsetzungen soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Der Bereich entlang der Erschließungsstraße und der Bereich entlang der hinteren Grundstücksgrenzen werden von Überbauung freigehalten, so dass diese Flächen gestalterische und ökologische Funktionen übernehmen können. Die Baufenster für die Baugrundstücke sind großzügig dimensioniert, sodass diese Regelungen den Bauherrn in seiner Baufreiheit nicht unverhältnismäßig einschränken.

Durch die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (hier: Trafostation). Die Errichtung einer Trafostation ist von entscheidender Bedeutung für die Stromversorgung und -verteilung in der Umgebung. Angesichts des steigenden Energiebedarfs und der angestrebten Entwicklung des Wohngebiets ist eine zuverlässige Strominfrastruktur unerlässlich. Die Trafostation soll dazu beitragen, eine stabile und effiziente Versorgung mit elektrischem Strom sicherzustellen. Die geplante Standortwahl am mittleren Süden des Plangebiets berücksichtigt die Anforderungen an eine gleichmäßige Verteilung der Stromversorgung im Versorgungsnetz.

#### **4.6 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die von der Gaustraße abzweigenden Erschließungsansätze. Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße beträgt 6,50 m.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt grundsätzlich noch keine Festlegung des Ausbaustandards; vielmehr ist nur der Gesamtquerschnitt planungsrechtlich gesichert worden. Detailliertere Aussagen zur Straßenraumgestaltung bleiben dagegen der Ausführungs- bzw. Objektplanung vorbehalten.

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten steuern die gezielte Erschließung der Baugrundstücke.

Der ruhende Verkehr organisiert sich auf den privaten Grundstücksflächen, wobei in der Erschließungsstraße zusätzlich Parkplätze im öffentlichen Straßenraum (bei Ausbildung einer Mischverkehrsfläche) angeordnet werden können.

Damit die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesichert ist, werden die im Osten und Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Wege erhalten und als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Des Weiteren werden an den angrenzenden Bereichen zu den beschriebenen Wegen Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Diese dienen unter anderem der Nutzung als Nothaltebuchten bei möglichen Begegnungsfällen der verschiedenen Verkehrsteilnehmer, wie z.B. zwei entgegenkommende Traktoren. Zu diesem Zweck sind die Flächen als zur Straßenoberfläche eben gelegene Wiesenflächen anzulegen. Des Weiteren ermöglicht das festgesetzte Verkehrsbegleitgrün im Osten des Gebietes einen möglichen späteren Ausbau des angrenzenden Wirtschaftsweges.

#### **4.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Das festgesetzte Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebiets dient der Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet. Die Fläche soll möglichst naturnah mit einer möglichst flachen Uferböschung gestaltet werden.

#### **4.8 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen ÖG 1 im Norden des Plangebiets dienen im Wesentlichen der Eingrünung des Plangebiets und weisen somit eine Positivwirkung für das Landschaftsbild auf.

#### **4.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Stellplätze sowie Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Dies dient der Sicherung der ökologischen Bodenfunktion sowie der Steigerung der Infiltrationsrate des anfallenden Oberflächenwassers.

#### **4.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

In den vorgesehenen Bereichen in der Erschließungsstraße ist das Anpflanzen von Bäumen zur Gebietseingrünung sowie zur Einfassung der vorgesehenen Parkflächen angedacht. An dieser Stelle ist eine geringe Standortverschiebung der vorgesehenen Bereiche für die Anpflanzung der Bäume möglich, um eine flexible Erschließung mittels Ein- und Ausfahrten der angrenzenden Baufenster zu ermöglichen.

In den Hinweisen des Bebauungsplanes sind umfassende Hinweise aufgeführt, die es beim Anpflanzen von Straßenbäumen zu beachten gilt.

Der 3m breite private Pflanzstreifen dient der Sicherung des Grenzabstandes zum landwirtschaftlichen Weg und schützt die angrenzenden Wohnnutzungen durch sich aus der Wegenutzung ergebende Staubemissionen. Zusätzlich wirkt sich der Pflanzstreifen positiv auf das Landschaftsbild aus, indem eine Eingrünung des Siedlungskörpers hergestellt wird.

#### **4.11 Ver- und Entsorgung**

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie hat sich im Zuge der Erschließungsplanungen zudem die Notwendigkeit zur Errichtung einer Transformatorenstation ergeben. Im Vergleich zum vorgelagerten Verfahren (vgl. entsprechendes Kapitel) wurde die benötigte Versorgungsfläche im Süden des Gebiets aufgenommen.

Die in der Gaustraße vorhandenen Versorgungsnetze für Wasser, Strom und Medienleitungen sowie zur Entsorgung von Schmutzwasser gewährleisten nach derzeitigem Kenntnisstand die technische Erschließung des Plangebietes.

Der Schmutzwasser- und der Regenwasserkanal müssen hierfür erweitert werden. Eine entsprechende Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern bzw. den Fachbehörden durch den Erschließungsträger ist bereits erfolgt.

## 4.12 Gebietsentwässerung

Sowohl für das Plangebiet als für den geplanten 2. Bauabschnitt wurde seitens des Erschließungsträgers WVE ein Entwässerungskonzept aufgestellt.<sup>2</sup> Im nachfolgenden wird ausschließlich, der im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans geregelte, 1. Bauabschnitt erläutert<sup>3</sup>.

### Schmutzwasserableitung:

Die Ableitung des häuslichen Abwassers von den privaten Grundstücksflächen erfolgt über einen neuen Schmutzwasserkanal DN 250 im Freispiegelgefälle mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

Der Anschluss an den vorhandenen Mischkanal wäre in der Straße „Am Falltor“ möglich. Jedoch müsste dann im Neubaugebiet, auch bei Unterschreitung des eigentlich durch den ZAR geforderten Mindestgefälles für Hauptkanäle von 1,0 % und einer Planung mit 0,8 % Längsgefälle, eine Anhebung der Straßen und des umgebenden Geländes um bis zu 4 Metern gegenüber dem Urgelände erfolgen. Deshalb wird der Anschluss des neuen Schmutzwasserkanals an den vorhandenen Kanal in der Gaustraße, welcher über 3 Meter tiefer liegt, favorisiert. Hierdurch wird zwar der Fließweg etwas länger; jedoch ist aufgrund der späteren Funktion als Hauptzufahrt ins Neubaugebiet der Ausbau der Gaustraße vom Feuerwehrhaus aus bis ins NBG geplant und damit ist auch die Verlegung eines Kanals möglich. Hierdurch kann zwar eine Anhebung der Straßen und des umliegenden Geländes nicht völlig vermieden werden. Allerdings wird nur noch eine Anhebung um maximal ca. 1,5 Meter erforderlich. Diese ist jedoch auch für die geregelte Ableitung des anfallenden Regenwassers notwendig. Die weitere Ableitung des Schmutzwassers über die bestehende Ortskanalisation im Mischsystem erfolgt zur Kläranlage Hahnheim. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens Köngernheim (Teileinzugsgebiet der Kläranlage Hahnheim). Das Plangebiet ist mit etwa gleicher Grundstücksanzahl im Einzugsgebiet der Mischwasserentlastungsanlage berücksichtigt.

### Regenwasserableitung / Ausgleich der Wasserführung:

Das Regenwasser der privaten Grundstücke wird direkt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Die oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken auf den Bürgersteig oder die Straße ist nicht erlaubt. Weitere Details werden in den Genehmigungen zur Grundstücksentwässerungsanlage vom Abwasserwerk Rhein-Selz geregelt.

Das auf Straßen, Wegen und Plätzen im Planungsgebiet anfallende Regenwasser wird direkt über das separate Regenwassersystem zur zentralen Regenrückhaltung (öffentliche Ablage) abgeleitet.

Zum Ausgleich der Wasserführung wird der Abfluss aus dem zentralen Regenrückhaltebecken entsprechend dem natürlichen Gebietsabfluss gedrosselt. Das zentrale Regenrückhaltebecken wird für Regenereignisse mit einer Wiederkehrhäufigkeit von 20 Jahren (Volleinstau: 1 mal pro 20 Jahre) ausgelegt. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt nach derzeitigem Kenntnisstand maximal rd. 900m<sup>3</sup>. Dabei wurde von einer Grundflächenzahl für die Wohnbauflächen von GRZ = 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit von 50% ausgegangen.

Das erforderliche Regenrückhaltevolumen wird in Form offener Erdmulden bereitgestellt. Als Fläche wird hierzu ein Bereich im Nordwesten des Neubaugebietes (Tiefpunkt) genutzt.

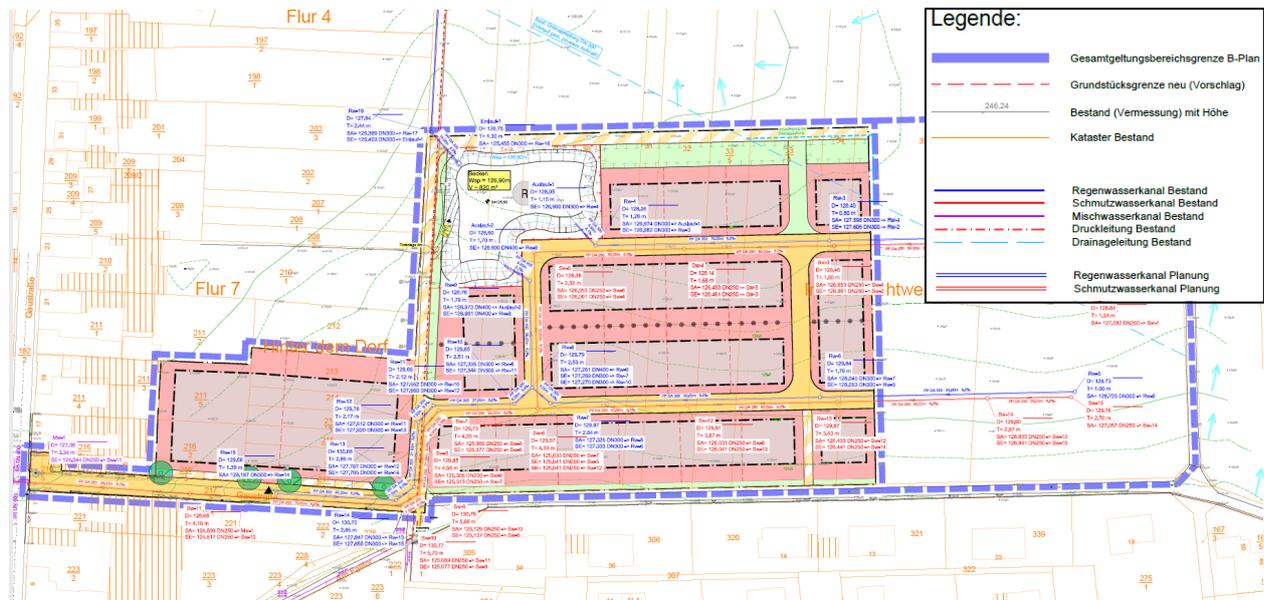
---

<sup>2</sup> Quelle: WVE GmbH Kaiserslautern, Ortsgemeinde Köngernheim, Neubaugebiet „Köngernheim Ost“, Entwässerungskonzept: Stand 16. November 2018

<sup>3</sup> Quelle: WVE GmbH Kaiserslautern, Ortsgemeinde Köngernheim, Neubaugebiet „Köngernheim Ost“, Entwässerungskonzept: Kurzerläuterung, Stand 02. Dezember 2019

### Außengebiete:

Östlich des Planungsgebietes befindet sich ein ca. 70 ha großes Außengebiet, dessen Oberflächenwasser zurzeit weitgehend am geplanten Baugebiet vorbeifließt. Durch die vorgesehene Anhebung des Geländes im nordöstlichen Bereich des geplanten Baugebietes wird sichergestellt, dass das Außengebietswasser außerhalb des Planbereiches weiterhin frei zum Geländetiefpunkt abfließen kann. Eine Überbauung des Geländetiefpunktes ist nicht gegeben und somit wird der Fließweg des Außengebietswassers nach Nordwesten nicht behindert und das Gefährdungspotential durch Sturzfluten im Bereich des Plangebietes ist weitestgehend minimiert.



**Abbildung 7** Entwässerungskonzept (ohne Maßstab) (Quelle: WVE GmbH Kaiserslautern, Stand Dezember 2019)

### 4.13 Altlasten

Altstandorte sowie Altlastenverdachtsflächen sind bis zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

### 4.14 Befristete und bedingte Festsetzungen

Um eine Entwicklung und Erweiterung des Gebietes zulassen zu können, werden befristete Festsetzungen getroffen. Diese ermöglichen es die im Westen und Norden gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen landwirtschaftlicher Weg und Verkehrsbegleitgrün zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche umwandeln und ausbauen zu können. Ferner wird für den privaten Pflanzstreifen PS im Osten die Möglichkeit offen gehalten diesen bei einer möglichen Baugebietserweiterung zurückzunehmen. Dies dient dem Zweck die Möglichkeit zu erhalten, eine ausreichende Erschließung bei einer möglichen, zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbaren, Erweiterung oder Entwicklung des Gebietes schaffen zu können und die Pflanzfestsetzung auf das notwendige Maß zu beschränken. Demnach soll mit diesen Festsetzungen zum einen, eine eventuelle unnötige zusätzliche Versiegelung, bei einem nicht vorhandenen Bedarf einer Gebietserweiterung oder -entwicklung, von Grünbereichen vermieden werden und zum anderen die Entwicklungsmöglichkeit für das Plangebiet und den angrenzenden Siedlungsraum bewahrt werden.

## 5 Gestalterische Regelungen

### 5.1 Dachformen, -neigungen, -materialien sowie Belichtung des Dachraumes

In den Bebauungsplan sind verschiedene, durch § 88 LBauO getragene Regelungen, zur Gestaltung der baulichen Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen, zur Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen sowie zur Anzahl der notwendigen Stellplätze aufgenommen worden. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Alle gestalterischen Regelungen bleiben im Vergleich zum bisherigen Recht unverändert.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner einsehbarer Lage unmittelbar am Ortsrand eine hohe städtebauliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einfügt und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raums orientiert.

Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt in allen Baugebieten der Dachlandschaft zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Das Dach prägt als grundlegendes Bauteil und herausragendes Gestaltelelement die Gesamterscheinung eines Baugebietes. Zulässige Dachformen sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die umgebende Bebauung und schafft somit ein einheitliches Ortsbild.

Mit der Empfehlung von Dachmaterialien will der Plangeber ein regionaltypisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gewährleisten. Reflektierende Dachdeckungen stehen der gestalterischen Zielsetzung entgegen. Die Motivation für die hier getroffene Festsetzung liegt in der Sicherung und Erhaltung eines relativ einheitlichen, relativ ruhigen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft.

Großformatige Dachaufbauten und Dacheinschnitte lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite erkennbar untergeordnet sind.

### 5.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

In die örtlichen Bauvorschriften wird eine Regelung zur Gestaltung der Vorgärten aufgenommen. Dementsprechend wird bestimmt, dass die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden dürfen. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind. Innerhalb der Vorgartenbereiche ist eine flächige Versiegelung (Pflasterung) unzulässig. Mit dieser Regelung will die Ortsgemeinde Köngernheim der Tatsache Rechnung tragen, dass die Nutzung und Gestaltung von Vorgärten einen erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums haben kann.

Aus Gründen der Ortsgestaltung bzw. auch aufgrund der Wirkungen auf das Kleinklima werden zusätzliche Regelungen bzgl. Materialien im Gartenbereich aufgenommen. Hier werden in letzter Zeit auch häufig Steingärten bestehend aus flächig ausgebrachten lose Material- und Steinschüttungen verwendet, die

insbesondere negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Baugebietes wie auch die örtlichen Klimaverhältnisse haben. Aus Gründen des Klimaschutzes und gestalterischen Aspekten werden hierzu ergänzend bauordnungsrechtliche Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.3 Einfriedungen**

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraums negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die die Materialien sowie die Höhe der Einfriedungen beschränken. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurde im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu Gunsten der Belange des Ortsbildes zurückgestellt.

### **5.4 Zahl der notwendigen Stellplätze**

Für den Bereich WA 1 und WA 2 ist festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind. Hierdurch kann der öffentliche Straßenraum vom ruhenden Verkehr weitestgehend freigehalten werden.

## **6 Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan gilt als Grundlage zur möglichen Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 bis 79 BauGB. Grundsätzlich können die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen. Über die Art des Umlegungsverfahrens wurde noch nicht abschließend entschieden. Prinzipiell wird eine freiwillige Bodenordnung angestrebt. Sollte hier kein Konsens mit den Eigentümern erreicht werden, dient der Bebauungsplan als Grundlage für ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des §§ 45ff BauGB.

## **7 Umweltbelange**

### **7.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hat die Fläche des Plangebiets aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Großteil des Gebietes und der Verwendung der Flächen als Nutz- oder Ziergärten im Westen des Gebietes keine naturschutzfachliche Bedeutung. Baumstrukturen sind nur vereinzelt in den Gärten im westlichen Bereich vorzufinden. Größere naturnahe Grünflächen, Gehölzstrukturen oder sonstige schützenswerte Biotope sind nicht betroffen. Im Westen des Plangebietes, angrenzend an die bestehenden Siedlungsbereiche von Köngernheim, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Selztal“ (LSG-73-3).<sup>4</sup> Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Nach dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz sind innerhalb des Plangebietes bzw. innerhalb des näheren Planungsraumes keine Fauna- Flora- Habitat- oder Vogelschutzgebiete vorhanden.

Westlich, außerhalb des Plangebietes, befinden sich in einer Entfernung von ca. 150 m die schützenswerte Naturdenkmäler „2 Eichen a der ev. Kirche in Köngernheim“. Der Schutzzweck wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Köngernheim Ost“ nicht beeinträchtigt.

<sup>4</sup>LANIS ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2016 >, dl-de/by-2-0,  
[http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand November 2018

Um Aufschluss über die mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erhalten, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.<sup>5</sup> Demnach sind vor allem ubiquitäre Vogelarten der Siedlungsbereiche bzw. der Gartenrotschwanz betroffen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden im Gutachten vorgeschlagen:

- **V1 Maßnahmen gegen Vogelschlag:**

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichteten Fensterflächen, die eine Glasfläche von mehr als 0,5 m<sup>2</sup> überschreiten, so zu gestalten, dass von Ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In diesen Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere versuchen anzufliegen. Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

- **V2 Baufeldfreimachung und Rodung aller Gehölze außerhalb der Brutsaison europäischer Vogelarten:**

Bäume und Gebüsche dienen europäischen Vogelarten als Brutstätten. Deshalb ist der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum (01. Oktober bis 28. Februar) nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten.

Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums wären nur unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung denkbar.

Im Anschluss ist das Plangebiet einzuebnen und somit monoton und unwirtlich zu gestalten. Zwar können solche Flächen für Offenlandbewohner (z.B. Eidechsenarten) eine gewisse Attraktivität entfalten, durch einen schnellen Baubeginn kann eine etwaige Besiedlung jedoch vermieden werden.

## **7.2 Boden/Altlasten/Fläche**

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 2,30 ha von welcher 1,48 ha als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die vom Bebauungsplan überplante Fläche liegt im Bereich der Lösslandschaften des Berglandes. Hier bildet die jüngste Schicht, welche die Grundlage für die heutigen Böden im Bereich des Planungsgebiets bildet, die Ablagerungen aus dem Quartär und Pleistozän, wie Schluff bis Lehm, schluffig bis Schluff, sandig, z.T. umgelagert.<sup>6</sup>

Das Ertragspotential der Böden in den genannten Bereichen wird als sehr hoch eingeschätzt. Um das Verhältnis des Ertragspotentials bewerten zu können, geben hier Ackerzahlen Hinweise. Diese belaufen sich zwischen > 60 und <= 80 im Westen des Gebietes, und >80 und <= 100, im Osten des Gebietes.<sup>7</sup> Folglich kann das landwirtschaftliche Potential des Bodens als hoch bis sehr hoch eingeordnet werden.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem ein erhöhtes Radonpotential (40 – 100 kBq /m<sup>3</sup>) mit lokal hohem Radonpotential (> 100 kBq/m<sup>3</sup>) zu erwarten ist.<sup>8</sup>

Die vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes wurden durch die bisherige Nutzung stark anthropogen verändert. Durch die Umsetzung der geplanten Bebauung und den Ausbau der Erschließung wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet insgesamt verringern.

---

<sup>5</sup> Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Köngernheim-Ost, WSW Partner GmbH, 17.1.2020

<sup>6</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland- Pfalz, [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=18](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18), Stand: November 2018

<sup>7</sup> Ebd.

<sup>8</sup> Ebd.

Während der Bauphase kann es zur irreversiblen Verdichtung des Bodens, zu Erschütterungen und unter Umständen zu Stoffeinträgen durch den Einsatz von Maschinen oder die Lagerung von Baumaterialien kommen. Bei grob fahrlässigem Verhalten können durch eine nicht fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen und durch Emissionen von Baufahrzeugen / Arbeitsmaschinen (Abgase, Schmierstoffe, Öl, Diesel) Bodenverunreinigungen eintreten. Jedoch ist das Eintreten einer solchen Situation bei einem sachgerechten und vorschriftsmäßigen Umgang mit den Arbeitsmaschinen und Baufahrzeugen als eher unwahrscheinlich einzuschätzen.

Die Umsetzung der geplanten Wohnnutzung ist nicht mit erhöhten Schad- und Schwebstoff-Emissionen auszugehen, die ggf. in den Boden gelangen könnten.

Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt.

### **7.3 Klima und Lufthygiene**

Das Plangebiet gehört klimatisch zum Beckenklima des Oberrheintieflands, welches ein warmes, trockenes Tieflandklima darstellt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 10,0 – 12,5 °C bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.650-1.725 h/Jahr.<sup>9</sup> Dem Oberrheintiefland kommt keine zentrale Bedeutung in Hinblick auf überörtliche Wirkräume oder Luftaustauschbahnen zu.<sup>10</sup>

Die Windverhältnisse sind durch die Lage in der Westwindzone geprägt. In der Windkarte des Deutschen Wetterdienstes wird für Köngernheim eine mittlere Windgeschwindigkeit von etwas über 3,4 m/s im Betrachtungszeitraum eines Jahres, 10 m über dem Boden, ermittelt.<sup>11</sup>

Aufgrund der geringen Gesamtgröße ist für das Plangebiet von einer nur sehr eingeschränkten Bedeutung für das lokale Klima auszugehen. Zudem fehlen größere, zusammenhängende klimatisch wirksame Vegetationsbestände.

Während der Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen der Luft in Form von Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs) kommen. Zudem können in dieser Phase Lärm und Erschütterungen auftreten.

### **7.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Plangebietes, außerhalb des angrenzenden Siedlungsbereiches verläuft in einer Entfernung von mindestens 190 m, die Selz, ein Gewässer 2. Ordnung. Des Weiteren verläuft im Süd-Westen in einer Entfernung von ca. 270 m der Goldbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Am nächsten gelegen zum Plangebiet ist der im Norden befindliche Irrgraben. Er hat eine Gesamtlänge von ca. 330 Metern und entspringt in Köngernheim und mündet innerhalb der Ortschaft in die Selz.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz, Langjähriges Mittel der mittleren Tagesmitteltemperatur im meteorologischen Jahr (1988-2017), <http://www.kwis-rlp.de/index.php?id=8833#kwisform>, Stand: 30.04.2018

<sup>10</sup> LANIS ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2016 >, dl-de/by-2-0, [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand November 2018

<sup>11</sup> Deutscher Wetterdienst, Jahresmittel der Windgeschwindigkeit in RLP, 10 m über Grund, [http://www.renewable-energy-concepts.com/fileadmin/user\\_upload/download-infos/RheinlandPfalzSaarland\\_10m.pdf](http://www.renewable-energy-concepts.com/fileadmin/user_upload/download-infos/RheinlandPfalzSaarland_10m.pdf), Stand: November 2018

<sup>12</sup> Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz, Abteilung Wasserwirtschaft, aufgerufen unter: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, Stand: November 2018

Das Gebiet liegt in einer Region, das mit einem Jahresniederschlag von 500-650 mm<sup>13</sup> zu den niederschlagsarmen Bereichen Mitteleuropas zählt. Aufgrund dessen wird in dieser Landschaft mit rund 0-25 mm/a<sup>14</sup> relativ wenig Grundwasser neu gebildet.

Es kann innerhalb des Baustellenbereichs und der Baustelleneinrichtungsflächen während des Baubetriebes zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Wasserhaltungsmaßnahmen, Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen, etc.) können diese Einträge vermieden oder zumindest verringert werden.

Die Fläche des Bebauungsplans ist unversiegelt und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Die Versiegelung im Zuge der Bebauung und Erschließung führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie zu einer zusätzlichen Verringerung der Grundwasserneubildung. Gärtnerisch anzulegende Flächen, Baumpflanzungen sowie PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen können in gewissem Maße Funktionen für den Wasserhaushalt übernehmen (Rückhaltung, Verdunstung) und verringern somit den Eingriff.

Der Oberflächenabfluss der Baugrundstücke wird im zentralen Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt der Selz zugeleitet.

## 7.5 Orts- und Landschaftsbild

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist eher der Subjektivität des Betrachters unterworfen, als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist die besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion notwendig, da bereits das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel des Naturschutzes und der Landespflege nennt.

Im Westen des Gebietes befindet sich in einer Entfernung von mindestens 150 m das Landschaftsschutzgebiet Selztal.<sup>15</sup> Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes<sup>16</sup> ist jedoch aufgrund der bestehenden geringen Naturnähe des Plangebiets und der Entfernung nicht anzunehmen.

Der Betrachtungsraum selbst ist im Süden und Westen von Bestandsbebauung umgeben und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt eine Anpassung an die umgebende Bebauung und somit die Aufrechterhaltung eines einheitlichen Ortsbildes. Die öffentliche Grünfläche im Norden sowie der private Pflanzstreifen im Osten stellen eine Eingrünung des Siedlungskörpers dar, welcher sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

## 7.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Da nach dem derzeitigen Wissensstand im Plangebiet „Köngernheim-Ost“ keine Bodendenkmäler sowie Kulturgüter vorhanden sind, sind dementsprechend keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten.

<sup>13</sup> Hrsg. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <http://www.kwis-rlp.de/index.php?id=8630#kwisform>, Stand: November 2018

<sup>14</sup> Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz, Abteilung Wasserwirtschaft, aufgerufen unter: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, Stand: November 2018

<sup>15</sup> LANIS ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2016 >, dl-de/by-2-0, [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand November 2018

<sup>16</sup> Rechtsverordnung LSG Selztal, 1990, <https://naturschutz.rlp.de/Dokumente/rvo/lsg/07-LSG-73-3.pdf>, Stand November 2018

Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Kulturdenkmal „Gaustraße 19“. Dieses ist eine Hofanlage; eingeschossiges spätbarockes Wohnhaus mit abgewalmtem Mansarddach, wohl frühes 18. Jh., sowie eine Bruchsteinscheune 19. Jh.<sup>17</sup> Die Belange des Denkmalschutzes sind bei Baumaßnahmen im Nahbereich des Denkmals zu beachten.

Innerhalb des Bereich WA3 sind Wohnungen für Senioren sowie für das Mehrgenerationenwohnen geplant, wodurch in diesem Bereich eine verdichtete Bauform notwendig wird. Durch den bestehenden rückwärtigen Scheunengürtel der Gaustraße erfolgt eine klare strukturelle Abgrenzung zwischen der Neuplanung und dem Kulturdenkmal. Aufgrund dessen sind höhere Gebäudehöhen im Bereich WA3 städtebaulich legitim.

## 7.7 Mensch und Gesundheit

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht von bauleitplanerischen Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich bei der Erfassung und Bewertung teilweise Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltbelange sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen, Arbeiten und Erholung, gekoppelt. Die in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dienen daher auch dem Gesundheitsschutz des Menschen.

Das Plangebiet weist derzeit keine Wohn- oder Erholungsfunktion auf.

Die Festsetzung eines Geh- und Radweges im südlichen Geltungsbereich sowie der Erhalt der landwirtschaftlichen Wege dienen der besseren Anbindung des Plangebietes an den Außenbereich zur Nutzung der Naherholungsfunktion.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird es zu temporären Störungen, infolge von Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr, kommen. Diese können dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität auftreten. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen der umgebenden Wohnumgebung sind allenfalls geringfügig. Die Planung trägt nur unbedeutend zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens bei. Zwar wird das Vorhaben die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen qualitativ verändert, jedoch sind Beeinträchtigungen nur in dem Maße zu erwarten, das allgemein als hinnehmbar zu bewerten ist.

---

17

Generaldirektion

kulturelles

Erbe,

[https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Dateien/landesdenkmalpflege/Verzeichnis\\_Kulturdaenkmale/Mainz-Bingen\\_09-02-2021.pdf](https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Dateien/landesdenkmalpflege/Verzeichnis_Kulturdaenkmale/Mainz-Bingen_09-02-2021.pdf), Stand 28.06.2021

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>5</b>
1.1	Allgemeines .....	5
1.2	Inhalt und wichtigste Zielsetzung der Planung.....	5
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DES VORHABENS .....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage des Plangebiets.....	7
2.2	Nutzungsstruktur Bestand.....	7
2.3	Bedarf an Grund und Boden .....	8
<b>3</b>	<b>ZIELE DES UMWELTSCHUTZES.....</b>	<b>10</b>
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP).....	10
3.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	10
3.3	Schutzgebiete .....	11
<b>4</b>	<b>DARSTELLUNG DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>12</b>
5.1	Schutzgut Boden und Fläche .....	14
5.1.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich .....	15
5.1.2	Bestandsaufnahme (Ist- Zustand).....	15
5.1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	19
5.1.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	20
5.2	Schutzgut Wasser .....	22
5.2.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich .....	22
5.2.2	Bestandsaufnahme (Ist-Zustand).....	22
5.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	24
5.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	25
5.3	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	26
5.3.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich .....	26
5.3.2	Bestandsaufnahme (Ist-Zustand).....	27
5.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	28
5.3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	30
5.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	31
5.4.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich .....	31

5.4.2	Bestandsaufnahme (Ist-Zustand).....	32
5.4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	33
5.4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	35
5.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion .....	36
5.5.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich .....	36
5.5.2	Bestandsaufnahme (Ist-Zustand).....	36
5.5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	37
5.5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	38
5.6	Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit.....	40
5.6.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich .....	41
5.6.2	Bestandsaufnahme (Ist-Zustand).....	41
5.6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	44
5.6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	45
5.7	Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter.....	46
5.7.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich .....	46
5.7.2	Bestandsaufnahme (Ist-Zustand).....	47
5.7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	47
5.7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	47
5.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Schutzgutübergreifend).....	48
5.9	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen und damit verbundene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet .....	48
5.10	Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	48
5.11	Nutzung erneuerbarer Energien.....	48
5.12	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden .....	49
5.13	Beschreibung der umweltrelevanten und erheblichen Wechselwirkungen innerhalb und im Umfeld des Plangebiets.....	49
<b>6</b>	<b>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....</b>	<b>51</b>
6.1	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....	51
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	53
6.3	Methodik .....	53
6.4	Ausgleichsfläche und darauf auszuführende Maßnahmen .....	56

---

<b>7</b>	<b>TECHNISCHE VERFAHREN, SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN UND ÜBERWACHUNG .....</b>	<b>58</b>
7.1	Methodik zur Ermittlung des Umweltzustandes und Schwierigkeiten der Umweltprüfung .....	58
7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	59
<b>8</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>61</b>
<b>9</b>	<b>REFERENZLISTE DER QUELLEN .....</b>	<b>65</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<b>Abbildung 1: Lage der Bauabschnitte im Ortsgefüge (ohne Maßstab).....</b>	<b>7</b>
<b>Abbildung 2: Lage des Plangebiets (rot markiert) in relativer Distanz zu erfassten Biotopen bzw. Schutzgebieten. ....</b>	<b>8</b>
<b>Abbildung 3: Ausschnitt der Ortsgemeinde Köngernheim aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Planfläche rot markiert.....</b>	<b>10</b>
<b>Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Rhein-Selz, 1. Bauabschnitt gelb markiert .....</b>	<b>11</b>
<b>Abbildung 5: Bodenfunktionsbewertung (Plangebiet schwarz umrandet) .....</b>	<b>16</b>
<b>Abbildung 6: Hangneigung in % .....</b>	<b>16</b>
<b>Abbildung 7: Nachgewiesene Rutschgebiete im Umfeld des Plangebietes .....</b>	<b>17</b>
<b>Abbildung 8: Heutige potenzielle natürliche Vegetation. Rot: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab) .....</b>	<b>33</b>
<b>Abbildung 9: Gefährdung durch Starkregenereignisse .....</b>	<b>43</b>
<b>Abbildung 10: Verortung der Ausgleichfläche (rot markiert) .....</b>	<b>56</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Allgemeines

Für den Bebauungsplan „Köngernheim Ost“ wurde im Dezember 2021 ein Planaufstellungsverfahren gem. § 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde am 15.7.2021 als Satzung beschlossen und nach dessen Veröffentlichung rechtswirksam.

Am 18. Juli 2023 wurde durch das Bundesverwaltungsgericht festgestellt, dass eine Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB nicht mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) vereinbar ist. Dies hat die Folge, dass ein auf der Grundlage von § 13 b BauGB aufgestellter Bebauungsplan an beachtlichen Verfahrensfehlern leidet. Ein Verzicht einer Umweltprüfung wäre demnach nur zulässig, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 13 b BauGB gewährleistet, dass die im Einzelfall erheblichen Umweltauswirkungen von vornherein ausgeschlossen sind. Dies ist jedoch aufgrund der unterschiedlichen Nutzung der potenziell betroffenen Außenbereichsflächen und der Bandbreite derer ökologischen Wertigkeit regelmäßig nicht der Fall.

Dies hat zur Folge, dass auf Grundlage von § 13 b BauGB aufgestellte Bebauungspläne an einem erheblichen Verfahrensfehler leiden. Da für den vorliegenden Bebauungsplan „Köngernheim Ost“ das Aufstellungsverfahren gem. § 13 b BauGB bereits abgeschlossen ist, ist deshalb eine Neuaufstellung mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich, um dadurch rechtssicher Baurecht für die geplante Wohnnutzung auf Außenbereichsflächen in Köngernheim schaffen zu können.

Aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt sich insofern die grundsätzliche Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, zu dokumentieren (§ 2 a BauGB).

Nach § 2 a BauGB sind

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und
- die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zu ermitteln.

Zwischenzeitlich wurde seitens der Ortsgemeinde der Bebauungsplan „Köngernheim Ost – 2. Abschnitt“ aufgestellt. Dieser stellt die Erweiterung des Bebauungsplanes „Köngernheim-Ost“ dar. Für die Planung und Realisierung beider Erschließungsabschnitte wurde ein Erschließungsträger beauftragt. Im Zuge beider Erschließungsverträge wurde vereinbart, dass der im Rahmen der Bauleitplanung festgestellte naturschutzfachliche Ausgleich seitens des Erschließungsträgers auf den von der Ortsgemeinde Köngernheim bereitgestellten Flächen hergestellt und über die Kostenvereinbarungen refinanziert wird.

## 1.2 Inhalt und wichtigste Zielsetzung der Planung

Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung ist ein ca. 2,3 ha großes Gebiet im Nordosten der Ortsgemeinde Köngernheim. Zwischenzeitlich sind in der Ortsgemeinde Köngernheim keine Bauplätze für das Familienwohnen verfügbar. Weiterhin gibt es auch einen Bedarf für altersgerechte Wohnformen. Auch im Innenbereich sind derzeit keine ausreichenden Nachverdichtungspotenziale für den derzeitigen Bedarf aktivierbar. Der Bebauungsplan „Köngernheim-Ost“ verfolgt daher als grundsätzliche Zielsetzung neue Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauland auszuweisen.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Köngernheim hat deshalb die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Köngernheim-Ost“ beschlossen.



## 2 Beschreibung des Vorhabens

### 2.1 Lage des Plangebiets

Die Gemeinde Köngernheim liegt in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz im Landkreis Mainz-Bingen. Die Ortsgemeinde beabsichtigt eine Fläche von insgesamt 2,3 ha nun als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Unmittelbar östlich soll der Bebauungsplan „Köngernheim-Ost, II. Abschnitt“ anschließen, der an die planungsrechtlichen Bestimmungen des vorliegenden Bebauungsplans anknüpfen soll.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Köngernheim östlich der Bebauung der Gaustraße und ist über die südlich verlaufende B 420 (Zubringer zur Autobahn A63 Mainz-Kaiserslautern) bzw. die L 425 (Gaustraße) erreichbar.

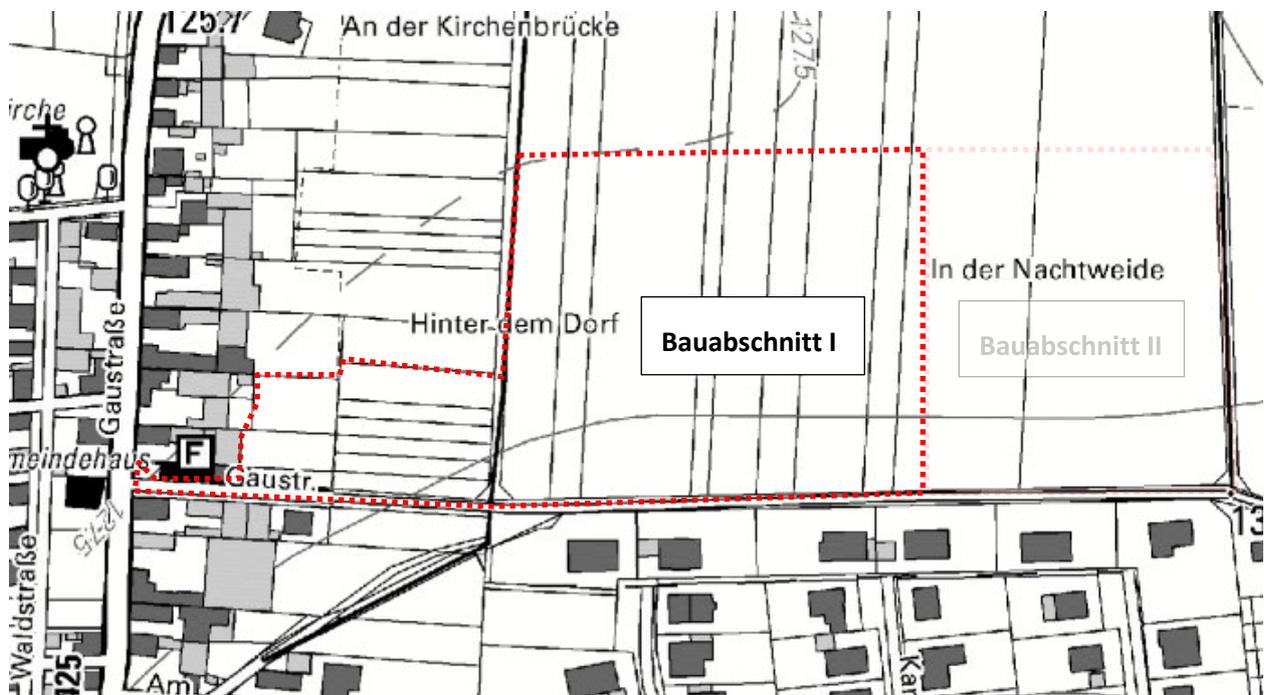


Abbildung 1: Lage der Bauabschnitte im Ortsgefüge (ohne Maßstab)<sup>1</sup>

### 2.2 Nutzungsstruktur Bestand

Das Plangebiet des vorliegenden B-Plans umfasst überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie den rückwärtigen Freibereichen der angrenzenden Bebauung an der Gaustraße. Diese werden heterogen als Gartenland bzw. Wiese genutzt.

Im nördlichen und östlichen Bereich befinden sich nahe des Bebauungsgebietes landwirtschaftliche Betriebsgebäude und -flächen. Im südlichen Bereich grenzt der Planbereich unmittelbar an einen Fahrweg und ein Neubaugebiet an. Im unmittelbaren Wirkungsbereich des Bebauungsplanabschnittes befinden sich keine Schutzgebiete bzw. pauschal geschützte Biotoptypen.

<sup>1</sup> LANIS, [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), Stand 26.02.2024.

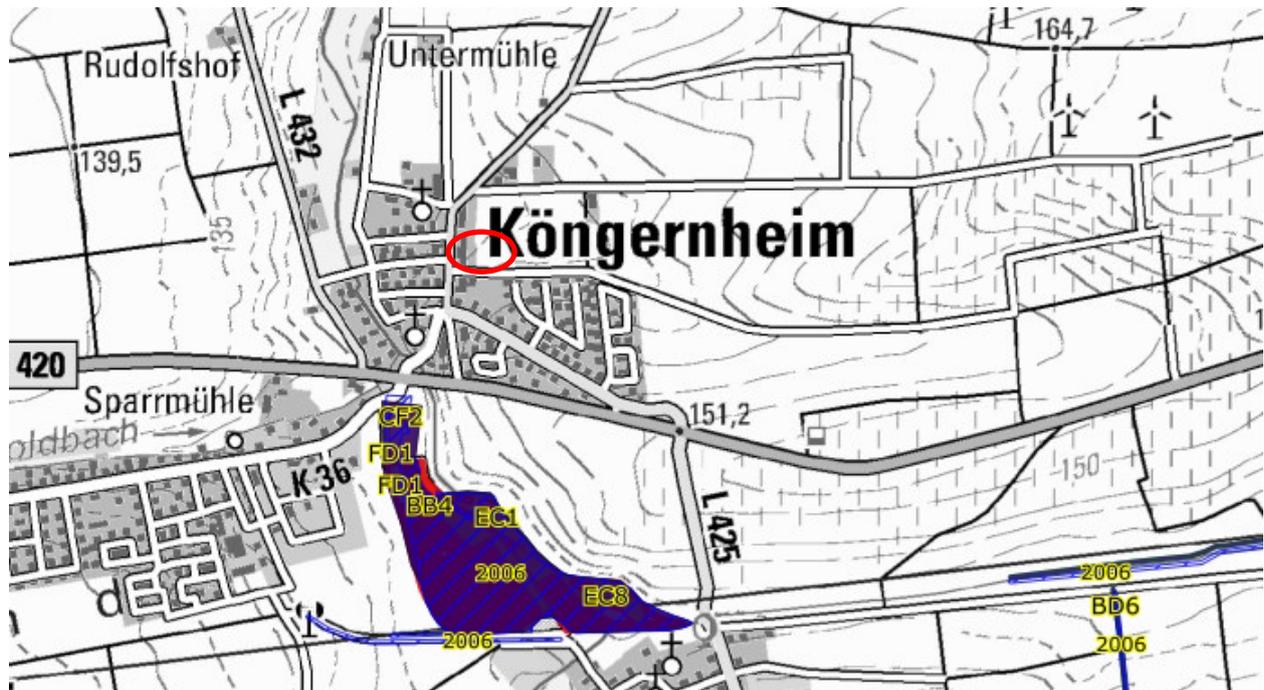


Abbildung 2: Lage des Plangebiets (rot markiert) in relativer Distanz zu erfassten Biotopen bzw. Schutzgebieten. <sup>2</sup>

### 2.3 Bedarf an Grund und Boden

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll am nordöstlichen Ortsrand von Köngernheim die Möglichkeit geschaffen werden, innerhalb eines 2,3 ha großen Bereichs eine Siedlungsflächenerweiterung zu realisieren. Der Geltungsbereich ist im Bestand vollständig unversiegelt.

Der B-Plan setzt für das Plangebiet eine Baufläche von 1,48 ha (Allgemeines Wohngebiet) fest. Die bauliche Ausnutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ I) geregelt. Aufgrund einer möglichen Überschreitung durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 (GRZ II) im Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich somit zusammen mit den geplanten Erschließungsstraßen eine maximal mögliche Neuversiegelung in einer Größenordnung von ca. 1,35 ha.

<sup>2</sup> LANIS, [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), Stand 26.02.2024.

Nutzungsart/ Festsetzung Planzeichnung	Bedarf an Grund und Boden			
	Überbaubare Fläche bei voller GRZ – Ausnutzung [ha]	Nicht überbaubare Fläche [ha]	Baufläche gesamt [ha]	Versiegelungsgrad [%]
Allgemeines Wohngebiet	0,88	0,59	1,48	60
	Fläche gesamt [ha]		Versiegelungsgrad [%]	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,33		100	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	0,14		100	
Öffentliche Grünfläche + Verkehrsbegleitgrün	0,15		0	
<b>Gesamtbilanz</b>	Fläche Geltungsbereich [ha]	Voraussichtliche maximale Versiegelung durch das Vorhaben [ha]		Voraussichtlicher Versiegelungsgrad [%]
	2,30	<b>1,35</b>		65

### 3 Ziele des Umweltschutzes

#### 3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP)

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Die Plangebiete liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe. Die Geltungsbereiche werden im regionalen Raumordnungsplan als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ dargestellt. Ziele der Raumordnung, die einer Siedlungsentwicklung an dieser Stelle entgegenstehen könnten, wie beispielsweise Vorrangräume oder Grünzüge, sind nicht vorhanden.

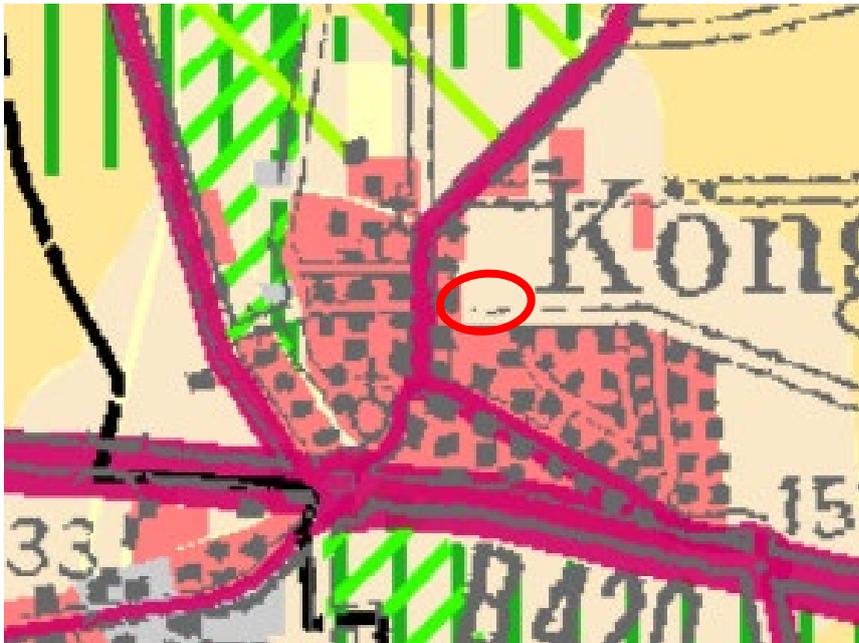


Abbildung 3: Ausschnitt der Ortsgemeinde Köngernheim aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Planfläche rot markiert

#### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan zu entwickeln.

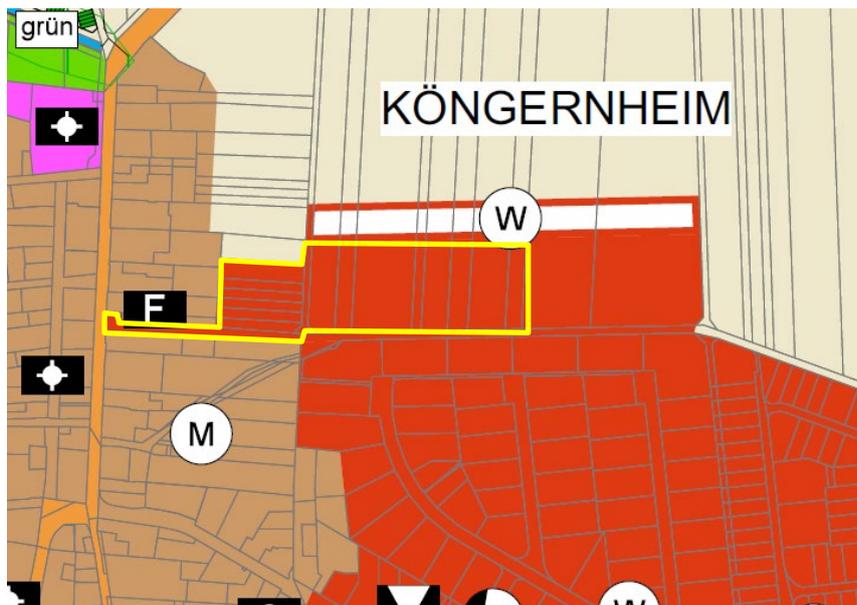


Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Rhein-Selz, 1. Bauabschnitt gelb markiert

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz weist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche aus. Insofern kann der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden.

### 3.3 Schutzgebiete

Nach dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) Rheinland-Pfalz<sup>3</sup> liegen keine Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete (Natura 2000) oder sonstige nationale/ internationale Schutzgebiete innerhalb bzw. im direkten Umgebungsbereich des Plangebietes. In einer Entfernung von ca. 340 m befindet sich im Westen des Gebiets das Landschaftsschutzgebiet „Selztal“ sowie südlich in einer Entfernung von ca. 750 m das Naturschutzgebiet „Hollerheck“. Das gesamte Gebiet befindet sich in einem gentechnikfreien Gebiet nach §19 LNatSchG RLP.

<sup>3</sup> Lanis RLP [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php?lang=en&service=kartendienste\\_naturschutz](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php?lang=en&service=kartendienste_naturschutz), Stand: 27.02.2024.

## 4 Darstellung der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Nach Prüfung verschiedener Standorte innerhalb des Gemeindegebiets von Köngernheim ist die Gemeinde zum Entschluss gekommen, dass der gewählte Bauabschnitt die bestgeeignete Option ist, der den Anforderungen zur Schaffung von Wohnraum gerecht wird. Andere potenzielle Standorte wurden aus verschiedenen Gründen ausgeschlossen, darunter unzureichende Flächengröße, Konflikte mit bestehenden Nutzungen/ zum FNP, topografische oder infrastrukturelle Einschränkungen und Umweltauflagen.

Somit ergeben sich insgesamt für das betrachtete Vorhaben keine anderweitigen sinnvollen Planungsalternativen.

## 5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt sich die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, zu dokumentieren (§ 2a BauGB). Nach § 2a BauGB sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zu ermitteln.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in der Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Nach Art und Umfang des Vorhabens und aufgrund der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind auf der Basis der Analyse des vorhandenen Datenmaterials voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Unter Auswertung der bestehenden Rahmenplanungen, der jeweiligen Fachgesetze und der örtlichen Situation werden in den folgenden Kapiteln für den Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Schutzgüter des UVPG zunächst übergeordnete Zielvorstellungen dargestellt sowie jeweils schutzgutbezogen die ursprünglichen Umweltzustände (Ist-Zustand) betrachtet. Daran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung der Umweltzustände bei Durchführung und weiterhin bei Nichtdurchführung der geänderten Planung (Null-Variante) an. Abschließend werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i BauGB unter anderem Infolge

- a) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- b) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- c) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- d) der Art und Menge der erzeugten Abfälle,

- e) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- f) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- g) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- h) der eingesetzten Techniken und Stoffe

zu beschreiben. Diese Beschreibung soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

„Auswirkungen auf die Umwelt“ im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG werden dabei, nach UVPVwV, als Veränderungen der menschlichen Gesundheit oder der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit einzelner Bestandteile der Umwelt oder der Umwelt insgesamt, definiert.

„Voraussichtliche“ Umweltauswirkungen sind dabei solche, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten können. Nachteilige Umweltauswirkungen sind dabei im Allgemeinen vorrausichtlich „erheblich“ aufgrund ihrer möglichen Schwere, ihrer möglichen Komplexität, ihrer möglichen Dauer, ihrer möglichen Häufigkeit oder aufgrund ihrer Irreversibilität.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Die potenzialspezifische Risiko-/ Konflikteinschätzung erfolgt verbal-argumentativ. Die Einstufung der Konflikte ist schutzgutbezogen und an den jeweiligen Schutzziele und Grenzwerten für dieses Schutzgut orientiert. Die Bewertung verdeutlicht, ob für diesen Konflikt ein Handlungsbedarf besteht (hoher Konflikt) oder ob die Auswirkungen ohne Minderungsmaßnahmen zu tolerieren sind. Ein Vergleich der Konfliktstärke zwischen den Schutzgütern (beispielsweise zwischen Standortumfeld und Naturschutzgebieten) ist nicht möglich.

Die für das jeweilige Schutzgut dargelegten Maßnahmen zielen zunächst auf eine möglichst umfassende Vermeidung und/oder Minimierung der absehbaren Beeinträchtigungen ab. Unter Beachtung der möglichen Schutzmaßnahmen erfolgt dann auf Grundlage der Art und der Schwere des Eingriffs die Prüfung der Ausgleichbarkeit und die Entwicklung und Festsetzung von Maßnahmen zur Kompensation. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

---

## 5.1 Schutzgut Boden und Fläche

Nach § 2 Abs. 1 BodSchG wird der Boden als „obere Schicht der Erdkruste“ mit ihren biologischen, chemischen und physikalischen Funktionen definiert. Entsprechend dient der Boden als Lebensgrundlage und Lebensraum, als Bestandteil des Naturhaushaltes für Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter- und Regulierungsstadium. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommt ihm darüber hinaus eine Archivfunktion für die Natur- und Kulturgeschichte zu. Der gewachsene Boden ist als Grundlage jeglicher Landnutzung sowie als prägende Basis der Lebensräume unserer heimischen Tier- und Pflanzenwelt ein schutzwürdiges Naturgut. Er ist in seiner Vielfalt der Bodenarten, Struktur, Aufbau, Nährstoff- und Bodenwasserhaushalt nicht vermehrbar und daher grundsätzlich sparsam zu nutzen, zu erhalten und vor Funktionsverlust zu schützen. Vor diesem Hintergrund ist das Schutzgut Boden zusammenfassend rein funktional- qualitativ zu betrachten.

Dem Schutzgut Fläche kommt an dieser Stelle vor dem Hintergrund des allgemein steigenden Flächenverbrauchs eine quantitative Betrachtung zu. Ihm wird durch die gesetzliche Neuakzentuierung eine Art Warnfunktion in Bezug auf den steigenden Flächenfraß zugeteilt. Auch ist der Aspekt Fläche mehr als Umweltindikator zu qualifizieren, der die Inanspruchnahme von bisher in der Regel nicht versiegelter Bodenfläche – unabhängig von der Landnutzung und der Bodenqualität – ausdrückt. In Bezug auf das Schutzgut Fläche gilt es auch auf das innerhalb der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie<sup>4</sup> gesetzten Ziels zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme hinzuweisen. Demnach soll bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag verringert werden.

Bei der Betrachtung des Schutzguts Fläche gilt es explizit die Auswirkungen auf die Fläche und den Verbrauch zu richten. Unter Flächenverbrauch wird im rechtswissenschaftlichen Sinne die Umwidmung freier Fläche zum Zwecke von Siedlung und Verkehr verstanden.

---

<sup>4</sup> Die Bundesregierung, Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Aktualisiert 2018.

### 5.1.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Quelle	Zielaussagen
<i>Bundesbodenschutzgesetz</i>	<p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen,</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie</li> <li>- siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> </ul> </li> <li>- der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>- Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>- die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</li> </ul>
<i>Baugesetzbuch</i>	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. (Bodenschutzklausel)</p> <p>Wahrung sozialgerechter Bodennutzung</p>
<i>Bundesnaturschutzgesetz</i>	<p>Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Mit allen Naturgütern ist, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend umzugehen.</p>
<i>Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i>	<p>Ziel der Sanierung von Altlasten ist es, einen nachhaltigen Beitrag zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen dadurch zu leisten, dass auf einer Fläche ein Zustand hergestellt wird, der Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit, nicht zulässt.</p>

### 5.1.2 Bestandsaufnahme (Ist- Zustand) <sup>5</sup>

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet ist im Bestand vollständig unversiegelt. Die Fläche ist durch die großflächige landwirtschaftliche Nutzung sowie extensiven Grünflächen stark anthropogen überformt und verdichtet.

<sup>5</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland- Pfalz, [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=18](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18), Stand: April 2023.

Nach der Einordnung der Bodengroßlandschaften befindet sich der B-Plan im Bereich der Lösslandschaften des Berglandes. Die vorliegende Bodenart ist Lehm. Die Bodenfunktionsbewertung im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen ist als sehr hoch eingestuft. Die Feldkapazität liegt im hohen Bereich. Das Nitratrückhaltevermögen wird als sehr hoch eingestuft. Die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes wird daher insgesamt als hoch eingestuft.<sup>6</sup>



Abbildung 5: Bodenfunktionsbewertung (Plangebiet schwarz umrandet)<sup>7</sup>

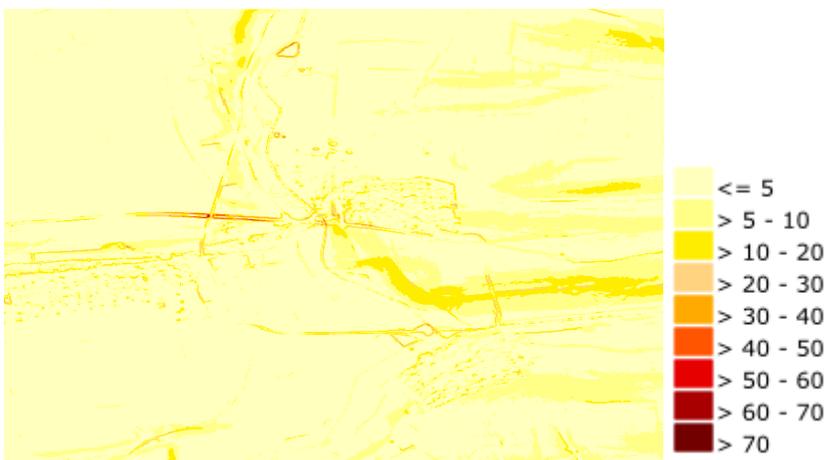


Abbildung 6: Hangneigung in %<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau, [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=18](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18), Stand 10.02.2024.

<sup>7</sup> Ebd., Stand 10.02.2024

<sup>8</sup> Kartenviewer Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, 2018. [https://www.geoportal.rlp.de/map?LAYER\[visible\]=1&LAYER\[querylayer\]=1&LAYER\[zoom\]=1&LAYER\[id\]=54357&LAYER\[visible\]=0&LAYER\[querylayer\]=0](https://www.geoportal.rlp.de/map?LAYER[visible]=1&LAYER[querylayer]=1&LAYER[zoom]=1&LAYER[id]=54357&LAYER[visible]=0&LAYER[querylayer]=0). Stand 10.02.2024.



**Bewertung:**

Aufgrund der bisherigen überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung ist mit deutlichen anthropogenen Veränderungen der Bodenstruktur zu rechnen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, unter anderem mit extensiv genutzten Grünflächen, ist der Boden bereits durch entsprechenden Düngemittel- und Pestizideinsatz vorbelastet. Ausgebrachte Pflanzenschutzmittel und in den Düngemitteln enthaltene Schwermetalle und Schadstoffe stellen weitere potenzielle Gefahren für terrestrische und aquatische Ökosysteme dar. Weiterhin sind durch den Betrieb der landwirtschaftlichen Maschinen Verdichtungen des Bodens die Folge. Hierdurch ergibt sich zudem eine gesteigerte Gefahr für Wind- und Wassererosionen. Es ist davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen v.a. durch Biozideinträge sowie Auswaschung dieser Stoffe in das Grundwasser (mögliche Nitratbelastung) vorhanden sind. Betroffen ist hiervon insbesondere die belebte Oberbodenzone. Somit ist nur eine mittlere bis geringe Natürlichkeit der Böden festzustellen.

### 5.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

<b>Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden infolge</b>	
<b>aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten</b>	
<b>Baubedingt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigungen des Bodens durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs).</li> <li>▪ Bodenverdichtung.</li> <li>▪ Bodenabtrag im Bereich der Bauflächen sowie der Erschließungsstraßen</li> <li>▪ Beeinträchtigung des Bodengefüges durch temporäre Versiegelung / Verdichtung, temporär Verringerung der Versickerung.</li> <li>▪ Stoffeintrag: bei grob fahrlässigem Verhalten können durch eine nicht fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen und durch Emissionen von Baufahrzeugen / Arbeitsmaschinen (Abgase, Schmierstoffe, Öl, Diesel) Bodenverunreinigungen eintreten. Jedoch ist das Eintreten einer solchen Situation bei einem sachgerechten und vorschriftsmäßigen Umgang mit den Arbeitsmaschinen und Baufahrzeugen als eher unwahrscheinlich einzuschätzen.</li> <li>▪ Durch die Nutzung bestehender Anschlusspunkte für die Erschließung wird das Ausmaß möglicher negativen Auswirkungen auf das Schutzgut verringert</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächeninanspruchnahme und den Verlust natürlicher Bodenfunktion durch dauerhafte Versiegelung/ Verdichtung im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.</li> <li>▪ Zusätzliche voraussichtliche Versiegelung von 1,35 ha</li> <li>▪ Maximaler Versiegelungsgrad von 65 %</li> <li>▪ Im Hinblick auf die betriebsbedingte Wirkung ist in erster Linie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen möglich.</li> <li>▪ Im Bereich der Privaten und Öffentlichen Grünflächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen weiterhin bestehen</li> <li>▪ Entfernung von Oberboden.</li> <li>▪ Verringerung der Versickerung.</li> <li>▪ Reduzierte Speicher- und Filterfähigkeit des Bodens.</li> <li>▪ Eingriffe in das Relief durch Aufschüttungen und Abgrabungen.</li> <li>▪ Verwendung von versickerungsfähigen Materialien zum weitgehenden Erhalt der Bodenfunktionen für den Wasserkreislauf</li> <li>▪ Plangebietsfläche wird dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.</li> </ul>
<b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Siehe Ausführungen zu aa)</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Siehe Ausführungen zu aa)</li> </ul>
<b>cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen.</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundsätzlich ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen.</li> </ul>
<b>dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.</li> <li>▪ Es ist davon auszugehen, dass erzeugte Abfälle sachgerecht nach den Vorgaben der Abfallwirtschaft der Kreisverwaltung entsorgt werden</li> </ul>
<b>ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.</li> <li>▪ Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten sind im Plangebiet selbst bisher nicht bekannt.</li> <li>▪ Bereich mit niedrigem Radonpotential (15,8 kBq/m<sup>3</sup>).</li> </ul>

<b>ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
<b>gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Klima / Klimawandel auf die Nutzungen im Plangebiete zu rechnen.
<b>hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Fläche und den Boden, durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

**Konfliktbewertung**

Das Plangebiet wurde bisher größtenteils ackerbaulich und landwirtschaftlich genutzt und ist dementsprechend vollständig unversiegelt. Mit der Realisierung des Bebauungsplans „Köngernheim Ost“ ist durch die Wohnbebauung und deren dazugehörigen Nebenanlagen eine erhebliche Neuversiegelung zu erwarten. Durch das Vorhaben gehen Ackerflächen mit einer hohen Feldkapazität dauerhaft verloren, welche z.B. durch Düngemiteleinträge bereits stark anthropogen überformt sind. Demnach steht die Fläche in Zukunft für andere Nutzungen nicht mehr zur Verfügung.

Durch die Umsetzung kommt es zu einer maximalen Neuversiegelung von ca. 1,35 ha, was einem Versiegelungsgrad von ca. 65 % entspricht. Das Allgemeine Wohngebiet umfasst dabei eine Fläche von 0,88 ha. Die Grundflächenzahl wird entsprechend mit 0,4 festgesetzt. Weitere Versiegelungen entstehen durch die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auf 0,6 sowie der Herstellung der angedachten öffentlichen Verkehrsflächen.

An den öffentlichen Grünflächen entstehen unversiegelte Bereiche in einer Größenordnung von 0,07 ha. Zwar kann es in diesen Bereichen vereinzelt zu Änderungen der Grundwasserstände oder zu Auftragungen und Abdeckungen kommen, jedoch können im Allgemeinen die natürlichen Bodenfunktionen hier weitestgehend erhalten werden.

Die gravierendsten Auswirkungen des Vorhabens bestehen in der mit der Überbauung verbundenen Versiegelung bislang unbebauter Flächen. Damit einher geht der Totalverlust aller Bodenfunktionen in größerem Umfang, vor allem der Speicher- und Reglerfunktion (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe). Die Neuversiegelung bisher unbeeinträchtigter Böden führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung auch von Böden als Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung. Auch der mit der Herstellung von Bauflächen verbundene Bodenabtrag führt zu einer tiefgreifenden Zerstörung der Bodenfunktionen.

Unvermeidbar, aber auch nicht kompensierbar, ist der Verlust der Bodenertragsfunktionen auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Durch die Überbauung und teilweise Umnutzung kann die Fläche nicht mehr als landwirtschaftlicher Produktionsstandort zur Verfügung stehen.

Da die vorhandenen Böden durch die bisherige ackerbauliche Nutzung stark anthropogen überformt wurden und dem Bereich sehr hohe Bodenfunktionsbewertung im Bestand zugeordnet wird, wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes als mittelmäßig bis hoch bewertet.

**5.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die geplante Bebauung im Plangebiet ist zwangsläufig mit Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen von natürlichen Böden verbunden. Es ist nur in begrenztem Maße möglich, die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu minimieren. Im Rahmen der Festsetzungen werden entsprechende Maßnahmen festgelegt:

### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Boden und Fläche:

- Um Eingriffe in das Schutzgut Boden über das notwendige Maß weiter zu vermeiden und zu minimieren, ist die maximal mögliche überbaubare Fläche mit einer GRZ von 0,6 (0,4 zzgl. Überschreitung) im Geltungsbereich geregelt. Somit dürfen 40 Prozent der verbleibenden Grundstücksflächen innerhalb des Wohngebietes nicht versiegelt werden. Bei der Befestigung von Flächen sollte auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad hingewirkt werden. Auf den Baufeldern kann eine Teilversiegelung, z.B. durch Pflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster, Schotterbeläge oder wasserdurchlässige Decken die Beeinträchtigung des Bodens minimieren.
- Durch die Festsetzung Öffentlicher Grünflächen wird einer Versiegelung in diesem Bereich entgegengewirkt

### Des Weiteren werden folgende Maßnahmen für das Plangebiet empfohlen, die im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Maßnahmen nach § 202 BauGB zur Wiederverwendung des Bodenaushubes vor Ort und Verbot der Überdeckung der verbleibenden belebten Bodenschicht.
- Verwendung von Teilen des wertvollen Oberbodens und Auftrag auf Flächen mit Böden von geringer bis mittlere Leistungsfähigkeit.
- Während einzelner Bauphasen darf zur Vermeidung von Bodenverdichtungen ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Boden- und Witterungsverhältnissen stattfinden. Verdichtete Böden sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu lockern. Die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) sind anzuwenden.

## 5.2 Schutzgut Wasser

Wasser tritt als Oberflächenwasser, Grundwasser und atmosphärisches Wasser in Erscheinung. Zwischen Oberflächengewässern, Grundwasserspiegel und Grundwasserfließrichtung besteht dabei ein enger funktionaler Zusammenhang.

### 5.2.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Quelle	Zielaussagen
<i>Wasserhaushaltsgesetz</i>	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.  Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird.
<i>Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz</i>	Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

### 5.2.2 Bestandsaufnahme (Ist-Zustand)

Das Gebiet liegt in einer Region, die mit einem Jahresniederschlag von 500-600 mm<sup>11</sup> zu den niederschlagsärmeren Bereichen Mitteleuropas zählt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. In einer Entfernung von ca. 170 m befindet sich westlich des Geltungsbereichs der Irrgraben, ein Gewässer 3. Ordnung. Etwa 280 m westlich des Gebiets verläuft die Selz, ein Gewässer 2. Ordnung. Der Planungsraum tangiert kein gesetzliches Überflutungsgebiet oder ein Überflutungsgebiet bei  $HQ_{\text{extrem}}$ .<sup>12</sup>

Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.<sup>13</sup>

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Selz“. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit rund 11 mm/a sehr gering. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird insgesamt jedoch als gut eingestuft, wohingegen der chemische Zustand als schlecht bewertet wird. Die Grundwasserüberdeckung stellt sich zudem als günstig dar.<sup>14</sup>

<sup>11</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, aufgerufen unter: <https://umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php/>, Stand: Februar 2024.

<sup>12</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, aufgerufen unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Stand: Februar 2024.

<sup>13</sup> Ebd.

<sup>14</sup> Ebd.

Die Flächen ist derzeit frei von Versiegelungen, das anfallende Oberflächenwasser versickert innerhalb des Plangebietes. Allerdings kann im Bereich der Ackerflächen, durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, der Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.

Für den Bebauungsplan „Köngernheim-Ost“ wurde seitens des Erschließungsträgers WVE ein Entwässerungskonzept aufgestellt.<sup>15</sup>

#### Schmutzwasserableitung:

Die Ableitung des häuslichen Abwassers von den privaten Grundstücksflächen erfolgt über einen neuen Schmutzwasserkanal DN 250 im Freispiegelgefälle mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

Der Anschluss an den vorhandenen Mischkanal wäre in der Straße „Am Falltor“ möglich. Jedoch müsste dann im Neubaugebiet, auch bei Unterschreitung des eigentlich durch den ZAR geforderten Mindestgefälles für Hauptkanäle von 1,0 % und einer Planung mit 0,8 % Längsgefälle, eine Anhebung der Straßen und des umgebenden Geländes um bis zu 4 Metern gegenüber dem Urgelände erfolgen. Deshalb wird der Anschluss des neuen Schmutzwasserkanals an den vorhandenen Kanal in der Gaustraße, welcher über 3 Meter tiefer liegt, favorisiert. Hierdurch wird zwar der Fließweg etwas länger; jedoch ist aufgrund der späteren Funktion als Hauptzufahrt ins Neubaugebiet der Ausbau der Gaustraße vom Feuerwehrhaus aus bis ins NBG geplant und damit ist auch die Verlegung eines Kanals möglich. Hierdurch kann zwar eine Anhebung der Straßen und des umliegenden Geländes nicht völlig vermieden werden. Allerdings wird nur noch eine Anhebung um maximal ca. 1,5 Meter erforderlich. Diese ist jedoch auch für die geregelte Ableitung des anfallenden Regenwassers notwendig. Die weitere Ableitung des Schmutzwassers über die bestehende Ortskanalisation im Mischsystem erfolgt zur Kläranlage Hahnheim. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens Köngernheim (Teileinzugsgebiet der Kläranlage Hahnheim). Das Plangebiet ist mit etwa gleicher Grundstücksanzahl im Einzugsgebiet der Mischwasserentlastungsanlage berücksichtigt.

#### Regenwasserableitung / Ausgleich der Wasserführung:

Die Ableitung des Oberflächenwassers von den bebauten/befestigten Wohnbauflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über eine neue Regenwasserkanalisation bis DN 500 (nach derzeitigem Planungsstand). Die oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken auf den Bürgersteig oder die Straße ist nicht erlaubt. Weitere Details werden in den Genehmigungen zur Grundstücksentwässerungsanlage vom Abwasserwerk Rhein-Selz geregelt. Das gesammelte Oberflächenwasser wird nach Norden zum „Irrgraben“ (Gewässer III. Ordnung) abgeleitet. Zur Zwischenspeicherung des gesammelten Oberflächenwassers und zum Ausgleich der durch Mehrversiegelung veränderten Abflussverhältnisse des 1. und 2. Bauabschnittes ist im Nordwesten des Bebauungsplans des 1. Bauabschnittes (Tiefpunkt) ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

#### Außengebiete:

Östlich des Planungsgebietes befindet sich ein ca. 70 ha großes Außengebiet, dessen Oberflächenwasser zurzeit weitgehend am geplanten Baugebiet vorbeifließt. Durch die vorgesehene Anhebung des Geländes im nordöstlichen Bereich des geplanten Baugebietes wird sichergestellt, dass das Außengebietswasser außerhalb des Planbereiches weiterhin frei zum Geländetiefpunkt abfließen kann. Eine Überbauung des Geländetiefpunktes ist nicht gegeben und somit wird der Fließweg des Außengebietswassers nach Nordwesten nicht behindert und das Gefährdungspotential durch Sturzfluten im Bereich des Plangebiets ist weitestgehend minimiert.

---

<sup>15</sup> Quelle: WVE GmbH Kaiserslautern, Ortsgemeinde Köngernheim, Neubaugebiet „Köngernheim Ost“, Entwässerungskonzept, Stand 16. November 2018

**Bewertung:**

Aufgrund der Entfernung zu den Oberflächengewässern (Irrgraben, Gewässer 3. Ordnung, sowie Selz, Gewässer 2. Ordnung), der Vorbelastungen im Bestand, des Entwässerungskonzeptes sowie aufgrund der vorherrschenden Bewertungskriterien liegt das Schutzgut Wasser an dieser Stelle in einem geringeren bis mittleren Maße vor.

**5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

<b>Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge</b>	
<b>aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenverdichtung mit einhergehender Reduzierung der Sickerwassermenge</li> <li>▪ Die bereits beschriebene, mögliche Bodenverdichtung hat Einfluss auf den Wasserhaushalt innerhalb des Plangebiets und der näheren Umgebung. Hierbei ist insbesondere die Reduzierung der Sickerwassermenge von Bedeutung.</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Da die Fläche bisher nicht versiegelt ist kommt es durch den Bebauungsplan zu Auswirkungen auf das Schutzgut</li> <li>▪ Durch die Festsetzung einer GRZ wird ein möglichst hoher Grad an Filtrations- und Sickerflächen geschaffen</li> <li>▪ Verringerung der Grundwasserneubildung, des Wasserrückhaltevermögens und des Oberflächenabflusses.</li> <li>▪ Es wird mehr Niederschlagswasser konzentriert anfallen</li> <li>▪ Im Osten wird durch die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche eine großflächige unversiegelte Fläche erhalten und entwickelt</li> <li>▪ Entwässerung im Trennsystem. Das anfallende Oberflächenwasser wird in das angrenzende Regenrückhaltebecken eingeleitet und zwischengespeichert und gedrosselt abgeleitet.</li> </ul>
<b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigung des Bodengefüges durch temporäre Versiegelung / Verdichtung, temporär Verringerung der Versickerung.</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verringerung der Versickerung und der Grundwasserneubildung.</li> <li>▪ Durch die Festsetzung einer GRZ wird ein möglichst hoher Grad an Infiltrations- und Sickerflächen geschaffen</li> </ul>
<b>cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen</li> </ul>
<b>dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.</li> </ul>
<b>ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.</li> </ul>
<b>ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verringerung der Grundwasserneubildung, des Wasserrückhaltevermögens und des Oberflächenabflusses</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.</li> </ul>
<b>gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Klima / Klimawandel auf die Nutzungen im Plangebiete zu rechnen.</li> </ul>
<b>hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.</li> </ul>

### Konfliktbewertung

Es kann innerhalb des Baustellenbereichs und der Baustelleneinrichtungsflächen während des Baubetriebes zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Wasserhaltungsmaßnahmen, Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen, etc.) können diese Einträge vermieden oder zumindest verringert werden.

Die Versiegelung im Zuge der Bebauung und Erschließung führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie zu einer zusätzlichen Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch die festgesetzten Privaten und Öffentlichen Grünflächen entstehen verbesserte bzw. gleichbleibende Versickerungsflächen. Diese sind im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung für das Schutzgut Wasser positiv zu bewerten.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine entwässerungstechnische Voruntersuchung erstellt.

Der erste Bauabschnitt sieht im nordwestlichen Geltungsbereich zur Zwischenspeicherung des gesammelten Oberflächenwassers und zum Ausgleich der durch Mehrversiegelung veränderten Abflussverhältnisse des 1. und 2. Bauabschnittes die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vor. Dieses ist auf ein 20-jährliches Regenereignis ausgelegt.

Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen und der angedachten Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser/ Grundwasser als nicht erheblich eingestuft.

### 5.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die gesetzliche Grundlage für ein naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept bildet das Landeswassergesetz, wonach eine grundsätzliche Verpflichtung zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht. Danach soll Niederschlagswasser von Grundstücken durch Rückhaltung, Versickerung oder ortsnah Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Im Rahmen der Planung werden folgende Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsintensität in das Schutzgut Wasser führen, umgesetzt:

- Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Gestaltung möglichst umfangreicher Flächenanteile (Private Grünfläche, möglichst enge Baufenster) dient der Minderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei nicht überdachten Zuwegungen, Fußwege sowie ebenerdige Kfz- Stellplätze mit Ausnahme von Zufahrten und Rangierflächen (weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen für den Wasserkreislauf).
- Festgesetzte Regenrückhaltung für die Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser aus den Baugebiet in naturnah gestaltete Regenrückhaltegräben.

### 5.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die Umweltbelange Klima und Luft sind in der Umweltprüfung eng miteinander verbunden. Während unter dem Thema Luft in erster Linie die stofflichen Aspekte behandelt werden (Lufthygiene), beschäftigt sich das Thema Klima vor allem mit den funktionalen Zusammenhängen des Luftaustausches und dem Strahlungshaushalt. Dabei werden in der Betrachtung beider Aspekte vor allem auch die besonderen Wechselbeziehungen zwischen diesen Belangen und der menschlichen Gesundheit aufgezeigt, wobei im Mittelpunkt der Betrachtungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktionen steht. Die im Zusammenhang mit der Gesundheit und dem Wohlbefinden des Menschen stehenden Fragen bezüglich Schadstoffbelastungen etc. werden unter dem Kap. Schutzgut Mensch behandelt.

Als Klima wird der mittlere Zustand der atmosphärischen Witterungsbedingungen mit ihren Schwankungsbereichen an einem bestimmten Ort bezeichnet. Beschrieben wird das Klima durch die Elemente Temperatur, Niederschlag, Luftdruck, Luftfeuchte, Wind, Bewölkung und Strahlung. Jede Gebietseinheit zeichnet sich dabei durch ein spezifisches Meso- und Mikroklima aus. Das Mesoklima beschreibt eine Gebietsgröße von ca. 1 km bis 100 km in horizontaler und bis etwa 1 km vertikaler Ausdehnung. Für dessen Ausprägung sind hauptsächlich Geländeform, Hangneigung, Exposition und Beschaffenheit der Erdoberfläche von Bedeutung. Das Mikroklima erfasst die physikalischen Prozesse in der bodennahen Luftschicht bis ca. 250 m horizontal und ca. 2 m Höhe vertikal, die ihrerseits das Mesoklima beeinflussen und insbesondere für die Kaltluftentstehung von Bedeutung sind. Bestimmend sind dabei die gleichen Faktoren wie für das Mesoklima.

#### 5.3.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Grundziel für das Schutzgut Klima/Luft ist die nachhaltige Sicherung bioklimatischer Regulationsleistungen. Für den Klimaschutz sollen lokalklimatisch bedeutsame Ventilationsbahnen und Flächen mit geländeklimatischer Ausgleichswirkung sowie die klimawirksame Durchgrünung von bebauten Flächen erhalten und entwickelt werden. Das Bundesimmissionsschutzgesetz hat den Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen zum Ziel.

Quelle	Zielaussagen
<i>Baugesetzbuch</i>	<p>Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (sog. Klimaschutzklausel) soll im Rahmen der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</p> <p>Ziel dieses Gesetzes ist zudem die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.</p> <p>Ein weiteres Ziel ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.</p>

<p><i>Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i></p>	<p>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.</p>
<p><i>Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen</i></p>	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p>
<p><i>TA-Luft</i></p>	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p>

### 5.3.2 Bestandsaufnahme (Ist-Zustand)

Die Umgebung des Plangebietes zählt zum Klimabezirk des nördlichen Oberrheintieflandes. Im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem, d.h. einem eher sonnigen und trockenen Klima, ist der Untersuchungsraum eher letzterem zuzuordnen. Das Klima ist mit Niederschlagsmengen von 500-600 mm/Jahr trocken und warm.

Die Jahresdurchschnittstemperatur in Köngernheim liegt bei 10,4°C.<sup>16</sup> Mit mittleren jährlichen Lufttemperaturen von 10 bis 10,5°C gehört der Raum zu den wärmsten Gegenden von Rheinland-Pfalz. Im Juli werden als wärmsten Monat des Jahres Temperaturmittelwerte von 17 bis 20°C gemessen und während des kältesten Monats – dem Januar – liegen die Temperaturen im Durchschnitt nicht unter 0°C.<sup>17</sup>

Die thermische Situation im Plangebiet und seiner Umgebung stellt sich daher im Bestand insgesamt als sehr warm bis heiß dar.<sup>18</sup> Dem Oberrheintiefland kommt keine zentrale Bedeutung in Hinblick auf überörtliche Wirkräume oder Luftaustauschbahnen zu.<sup>19</sup>

Als Kaltluftflüsse, Hangabwinde oder Bergwinde bezeichnete Luftaustauschprozesse beruhen auf der Eigenschaft der Luft, sich gegenüber Temperaturänderungen der Erdoberfläche träge zu verhalten. An der bei negativer Strahlungsbilanz beginnenden Abkühlung der Erdoberfläche nimmt zunächst eine dünne, dem Erdboden aufliegende Schicht teil. Koppeln, Wiesen, und Flächen mit niedriger Vegetation produzieren auf Grund ihrer nächtlichen Auskühlung durchschnittlich etwa 12 m<sup>3</sup> Kaltluft pro m<sup>2</sup> und Stunde. Bei fehlendem Abfluss würde somit die Kaltluftobergrenze um 0,2 m/min ansteigen, was theoretisch in einer

<sup>16</sup> <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/rheinland-pfalz/>, Stand 27.02.2024.

<sup>17</sup> Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz, Langjähriges Mittel der mittleren Tagesmitteltemperatur im meteorologischen Jahr (1988-2017), <http://www.kwis-rlp.de/index.php?id=8833#kwisform>, Stand: Stand 27.02.2024.

<sup>18</sup> Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Umweltatlas, <https://umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php>, Stand 27.02.2024.

<sup>19</sup> Lanis RLP [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php?lang=en&service=kartendienste\\_naturschutz](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php?lang=en&service=kartendienste_naturschutz), Stand 27.02.2024.

Stunde zu einer 12 m dicken Kaltluftschicht führen kann. Unter Mitwirkung des Geländereiefs lassen jedoch die sich im Bereich unterschiedlich temperierter Räume einstellenden Dichte- bzw. Druckunterschiede schon kurz nach Sonnenuntergang entsprechende Ausgleichströmungen entstehen. Geländehohlformen kanalisieren dabei den bodennahen Kaltluftfluss, welcher in hängigem Gelände die Dimension von leichteren Winden annehmen kann.

Die vorherrschenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die extensiven genutzten Grünflächen sorgen für eine vermehrte Kaltluftproduktion. Die besonders durch intensive Landwirtschaft verursachten, verdichteten Böden führen auf Grund eines verringerten Porenvolumens zu einer Verringerung der Kaltluftproduktion. Im Plangebiet liegt kaum Gefälle vor. Die hier befindliche Kaltluft wird zudem über natürlichen Flächen gebildet. Aufgrund fehlender lufthygienischer Belastungen im direkten Umfeld ist diese als Frischluft einzustufen. Insgesamt ist aufgrund der Nutzung sowie der geringen Neigung nur von einem sehr geringen Kaltluftfluss über das Gebiet hin zum angrenzenden Siedlungsraum auszugehen.

Die Kaltluft hat demnach insgesamt einen geringfügig positiven Effekt auf die human-biometeorologischen Wirkungskomplexe und somit auf die menschliche Gesundheit der angrenzenden Bevölkerung. Der Betrachtungsraum selbst dient dabei auf Grund seiner GröÙer und der intensiven Nutzung als geringfügiger Kaltluftproduzent.

**Bewertung:**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Grünstrukturen sowie seines geringen Versiegelungsgrades als mäßiger Kaltluftproduzent einzustufen. Aufgrund der Plangebietsgröße sowie der starken Bodenbearbeitung durch die Landwirtschaft sind diese Effekte für die Umgebung jedoch voraussichtlich nicht von wesentlicher Bedeutung. Auch sind durch die Kaltluftströme keine Wirkungsräume mit schutzwürdigen Nutzungen betroffen. Eine Vulnerabilität des Plangebietes hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels sind zum aktuellen Stand nicht ersichtlich.

Insgesamt ist nur von einer sehr eingeschränkten Bedeutung des Plangebietes für das lokale Klima auszugehen. Aufgrund der umgebenden Wohngebiete ist zudem von einer geringfügigen lufthygienischen Vorbelastung auszugehen.

**5.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigungen der Luft durch die Baumaßnahmen in Form von Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs) sowie Staubemissionen, aber voraussichtlich ohne erhebliche Auswirkungen auf umgebende empfindliche Nutzungen.</li> </ul>
Anlage- und betriebsbedingt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verringerung von Kaltluftflüssen, Verringerte Kaltluftproduktion.</li> <li>▪ Von den zukünftigen Nutzungen sind Emissionen unterschiedlicher Art zu erwarten. Art und Ausmaß der zu erwartenden Emissionen aus der Nutzung können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht exakt beschrieben werden. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der überwiegenden Wohnnutzung ist nur von einer geringfügigen Steigerung von Emissionen auszugehen.</li> <li>▪ Die Begrünungsmaßnahmen (Pflanzfestsetzungen, Öffentliches u. Privates Grün, Verkehrsbegleitgrün) tragen zu einer Verbesserung der Luftfeuchtigkeit, des Co2- Haushalts (Fixierung), der Strahlenverhältnisse (Absorption) sowie des Wassermanagements (Entlastung v.a. bei Starkregen) bei. Der Grünfestsetzungen tragen somit insgesamt zu einer geringfügigen Verbesserung des Mikroklimas bei.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Öffentliche Grünfläche kann als klimatischer Ausgleichsraum innerhalb des Gebiets fungieren.</li> <li>▪ Potenzielle Eignung für die Nutzung von Solarenergie sowie für die Dach- und Fassadenbegrünung.</li> <li>▪ Bauflächen sorgen auf Grund der dauerhaften Versiegelung sowie der anthropogenen Wärmeproduktion zu einer Verschlechterung des Kleinklimas.</li> <li>▪ Baukörper führen zu einer Modifikation der Luftströme</li> <li>▪ Verschattung von Verkehrsflächen durch Festsetzung von Straßenbäumen verringert deren Aufheizung- Verringerung Wärmeinseleffekt/ Thermische Belastung.</li> </ul>
<b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Klima und die Luft durch die Nutzung natürlicher Ressourcen zu rechnen.</li> <li>▪ Verringerung von Kaltluftflüssen, Verringerte Kaltluftproduktion.</li> </ul>
<b>cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<p>Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen</p>
<b>dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.</li> </ul>
<b>ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.</li> <li>▪ Keine erhöhte Vulnerabilität gegenüber den Folgen des Klimawandels.</li> </ul>
<b>ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.</li> </ul>
<b>gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Klima / Klimawandel auf die Nutzungen im Plangebiet zu rechnen.</li> </ul>
<b>hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft, durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.</li> </ul>

**Konfliktbewertung**

Es ist mit mäßigen Auswirkungen auf das Kleinklima im Plangebiet zu rechnen, da die Kaltluftproduktion durch die Neuversiegelung verringert wird. Durch die unterordnete klimatische Bedeutung des Plangebietes für die nahe gelegenen Siedlungsgefüge sind hier keine relevanten klimatischen Veränderungen zu erwarten, die wesentlich über den Geltungsbereich des Plangebietes hinausgehen. Die geplanten Grünfestsetzungen tragen darüber hinaus zu einer Verbesserung des Kleinklimas (u.a. Luftfeuchtigkeit, Absorption) sowie der Luftqualität (u.a. Fixierung von Schadstoffen) innerhalb des Gebiets bei. Durch das gesteigerte Verkehrsaufkommen im Zuge der Planung, ist nur mit einer geringfügigen Verschlechterung ohne wesentliche Auswirkungen zu rechnen.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überprägung, der Lage, der geringen Gebietsgröße und der vorgesehenen Maßnahmen des Plangebiets, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima als geringfügig anzusehen.

#### **5.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sollen einen Beitrag zum Temperatenausgleich innerhalb des Gebietes leisten. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen solche Vegetationsflächen zur Sauerstoffproduktion bei.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Eingriffintensität in das Schutzgut Klima führen, umgesetzt:

- Die Festsetzungen zur Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen verringern mikroklimatische Auswirkungen der Versiegelung.
- Die Festsetzung der Baufenster ermöglicht eine solaroptimierte Bauweise
- Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Minimierung der Aufheizung, Förderung der Versickerung)
- Hoher Anteil an öffentlichen Grünflächen (Neupflanzung einer ÖG1 und eines PS)

## 5.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind in der Umweltprüfung eng miteinander verknüpft. Unter dem Aspekt Tiere werden in erster Linie Vögel, Amphibien, Reptilien sowie weitere im Einzelfall betroffene Tiergruppen, deren Arten und deren Lebensgemeinschaften behandelt. Die zu untersuchenden Tiergruppen werden vor allem durch die Auswirkungen des Vorhabens und die betroffenen Biotope bestimmt.

Das Thema Pflanzen umfasst dabei die Betrachtung der Lebensraumtypen, der Biotope, der Pflanzengesellschaften und der vorkommenden Pflanzenarten. Dabei gilt es bei den vorkommenden Pflanzenarten vor allem deren Natürlichkeit und Seltenheit/Gefährdung zu betrachten. Pflanzengesellschaften bzw. Biotope sind nach ihrer regionalen und überregionalen Bedeutung einzustufen. Darüber hinaus ist bei deren Betrachtung ein Augenmerk auf die Seltenheit/ Gefährdung der Arten, die Ausprägung/ Struktur/ ökologische Funktion, die zeitliche/ räumliche Wiederherstellbarkeit sowie die Repräsentanz der Biotope zu legen.

Unter den Betrachtungspunkt Biologische Vielfalt fallen dabei vorhandenen Ökosysteme, die Lebensgemeinschaften, die Arten sowie die innerartliche Vielfalt. Hierbei sind vor allem die nach BNatSchG und LNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft zu betrachten. Für das Schutzgut Biologische Vielfalt wird auf einen eigenen Bewertungsrahmen verzichtet. Stattdessen werden entsprechende Kriterien wie Arten- und Lebensraumvielfalt insbesondere bei den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“ mitberücksichtigt.

Die einzelnen Belange sind dabei eng miteinander verzahnt und stark voneinander abhängig. Insgesamt werden bei der Betrachtung des Schutzgutes vor allem die besonderen Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Belangen aufgezeigt.

### 5.4.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Quelle	Zielaussagen
<i>Bundesnaturschutzgesetz;                      Naturschutzgesetz                      Rheinland-Pfalz</i>	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,</li> <li>- die Nutzbarkeit der Naturgüter,</li> <li>- die Pflanzen- und Tierwelt sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft</li> </ul> als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

<i>Baugesetzbuch</i>	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie</li> </ul> <p>die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.</p>
<i>FFH-Richtlinie</i>	Ziel ist der Schutz und die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt.
<i>Vogelschutzrichtlinie</i>	Ziel ist der langfristige Schutz und die Erhaltung aller europäischen Vogelarten und ihrer Lebensräume.
<i>EU-Artenschutzverordnung</i>	Ziel ist der Schutz besonders oder streng geschützter Arten.

#### 5.4.2 Bestandsaufnahme (Ist-Zustand)

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich als Ackerfläche und landwirtschaftlich extensiv genutzte Grünfläche genutzt, welche regelmäßig gepflügt bzw. als Gartenland genutzt wird. In diesem Bereich sind keine Gehölzstrukturen anzutreffen und das Gebiet weist eine naturferne und wenig strukturreiche Bestockung auf.

Im Süden und Westen schließt das Gebiet an die Siedlungsbebauung von Köngernheim an. Der Norden und Osten ist durch Agrarflächen und landwirtschaftliche Betriebsgebäude bereits anthropogen geprägt. Östlich des Gebiets soll des Weiteren der 2. Bauabschnitt entstehen. Dementsprechend ist das Plangebiet bereits durch entsprechende Störreinflüsse beeinflusst und insgesamt stark anthropogen überprägt.

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV)<sup>20</sup> bezeichnet die Gesamtheit der Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund der am jeweiligen Standort herrschenden abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Klima natürlicherweise und ohne Beeinflussung durch den Menschen einstellen würden. Da in unserer Kulturlandschaft natürliche vom Menschen nicht veränderte Flächen nur sehr selten zu finden sind, kann die Rekonstruktion der potenziellen Endgesellschaft am jeweiligen Standort dazu beitragen, möglichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV) im Plangebiet liegt im Bereich des Perlgras-Buchenwald mit sehr hohem Basengehalt.

<sup>20</sup> Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Oppenheim.

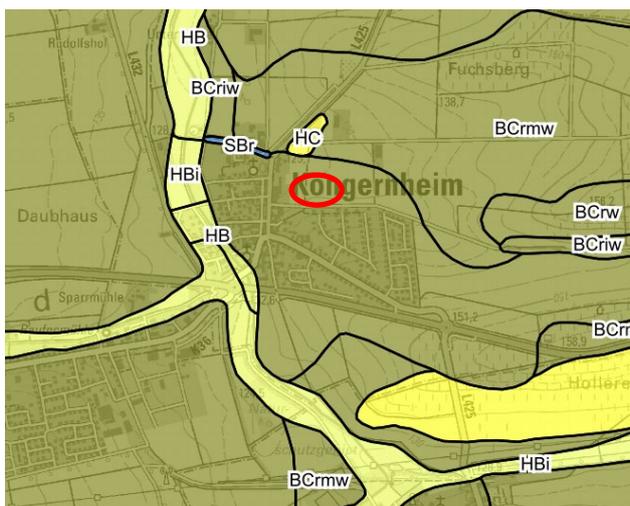


Abbildung 8: Heutige potenzielle natürliche Vegetation. Rot: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)<sup>21</sup>

Nationale und internationale Schutzgebiete, Naturdenkmäler sowie gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. In einer Entfernung von ca. 150 m befindet sich im Nordwesten des Gebiets das Landschaftsschutzgebiet „Selztal“ sowie südlich in einer Entfernung von ca. 560 m das Naturschutzgebiet „Hollerheck“.<sup>22</sup>

**Bewertung:**

Aufgrund der derzeitigen Nutzungen sowie aufgrund der umgebenden Störreinflüsse ist von einer geringfügigen Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut auszugehen.

**5.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
<b>Baubedingt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigungen der Fauna durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs).</li> <li>▪ Erschütterungen durch Maschinen sind nahezu im gesamten Plangebiet und auf den Zufahrtswegen zu erwarten. Diese können in Abhängigkeit vom Untergrund in das umliegende Gebiet einwirken. Dadurch sind Störwirkungen auf erschütterungsempfindliche Tierarten möglich, die jedoch nicht vollständig vermieden werden können.</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Hinblick auf die spätere Nutzung als Wohngebiet ist in erster Linie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen möglich.</li> <li>▪ Verlust von Acker- und Grünflächen</li> <li>▪ Es ist aufgrund der überwiegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der dadurch bedingten Vorbelastung von einer geringen Beeinträchtigung für die Flora und Fauna auszugehen</li> <li>▪ Öffentliche und Private Freiflächen sowie Pflanzfestsetzungen (u.a. Straßenbäume und Bepflanzung Grundstücke) schaffen Ersatzlebensräume</li> <li>▪ Öffentliche Grünflächen am nördlichen und östlichen Gebietsrand sichern eine Pufferzone hin zur freien Landschaft und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen (Ackerland)</li> </ul>

<sup>21</sup> LfU RLP, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>, Stand: März 2023

<sup>22</sup> LANIS, [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand; November 2023.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wahl von standortgerechten, landschafts- und ortstypischen Gehölzfestsetzungen (für den Straßenraum, öffentliche und private Grünflächen und Gehölzpflanzungen)</li> </ul>
<b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ temporärer Verlust von Ackerfläche und Vegetation, Beeinträchtigung des Bodengefüges durch temporäre Versiegelung / Verdichtung, temporär Verringerung der Versickerung.</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dauerhafte Flächenneuanspruchnahme</li> <li>▪ Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna</li> <li>▪ Ausgleichsflächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen.</li> <li>▪ Verringerung der Versickerung, Verlust von Bodenfunktionen.</li> <li>▪ Anthropogene Überprägung des Plangebiets aufgrund der bestehenden Nutzungen. Nachhaltige Ressourcen werden bedingt beeinträchtigt.</li> </ul>
<b>cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen.</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen</li> </ul>
<b>dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.</li> </ul>
<b>ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.</li> </ul>
<b>ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.</li> </ul>
<b>gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Klima / Klimawandel durch die Nutzungen im Plangebiete zu rechnen.</li> </ul>
<b>hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.</li> </ul>

### Konfliktbewertung

Die Acker- und Grünflächen gehen durch die Überbauung als Habitat dauerhaft verloren. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist dem Plangebiet eine eingeschränkte Attraktivität als Lebensraum für Tier- als auch Pflanzenarten zuzuordnen. Durch die getroffenen Pflanzfestsetzungen und die angedachten Öffentlichen Grünflächen erfahren die Flächen teilweise eine Aufwertung im Vergleich zum Bestand. Durch weitere Pflanzfestsetzungen wird eine regelmäßige Durchgrünung des Gebiets gesichert.

Schutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert. Auswirkungen auf die sich in der weiteren Umgebung befindlichen Biotopkomplexe sind aufgrund der Entfernung, der vorgesehenen Nutzungen und der gegebenen Störreinflüsse in der Umgebung voraussichtlich nicht zu erwarten.

---

Der Ausgleichsbedarf wird in Kap. 6 ermittelt.

Durch die fehlende Strukturvielfalt des Plangebiets im Bestand, der bestehenden Konflikte und der angedachten Festsetzungen wird das Schutzgut durch die Planung insgesamt voraussichtlich nur geringfügig beeinträchtigt.

#### **5.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft sind vorgesehen:

- Festsetzung zur Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Öffentlichen Grünflächen schafft neue Biotopstrukturen sowie eine grüne Pufferzone zu angrenzenden Nutzungen
- Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

## 5.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist stärker der Subjektivität des Betrachters unterworfen als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist im Rahmen dieses Fachbeitrages eine besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion notwendig, da bereits das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel des Naturschutzes und der Landespflege nennt.

Das Landschaftsbild wird sowohl durch die einzelnen Elemente (Landschaftsbildelemente) gebildet, die den Aufbau der Landschaft bestimmen, als auch durch deren Zusammentreten zu einem räumlichen Beziehungsgefüge, den Landschaftsbildeinheiten.

### 5.5.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Quelle	Zielaussagen
<i>Bundesnaturschutzgesetz; Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i>	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

### 5.5.2 Bestandsaufnahme (Ist-Zustand)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraums des Nördlichen Oberrheintieflandes. Des Weiteren wird es von der Landschaftseinheit dem Grundtyp Agrarlandschaft zugeordnet.

Das nördliche Oberrheintiefland erstreckt sich auf Gebiete von Rheinland-Pfalz, Hessen, Baden-Württemberg und Elsass. Der Rhein bildet die Grenze zu den benachbarten Bundesländern, die Lauter die Grenze zum Elsass. Das Oberrheintiefland entstand als Grabenbruch im Zuge tektonischer Verwerfungen, beginnend im Alttertiär. Der Graben wurde allmählich durch unterschiedliche Sedimente bis zum heutigen Niveau aufgefüllt. Das nördliche Oberrheintiefland weist im Süden und Norden des rheinland-pfälzischen Anteils unterschiedliche Charakterzüge auf.<sup>23</sup>

Eine genauere Einordnung ist das Mittlere Selzbecken. Das Selztal bildet zusammen mit einigen Seitentälern eine rings von Höhen umschlossene beckenartige Weitung, in die auch die unteren Teile der flachen, von Osten herunterziehenden und von parallelen Bächen und Dellen in Riedel zerlegten Lösshänge mit einbezogen sind. Die westexponierten Hänge sind ähnlich wie im Unteren Selztal steiler. Im Selzbecken dominiert großflächige Ackernutzung auf fruchtbaren Böden. Weinbau bleibt in Folge des Kaltluftstaus in der Beckenlage auf die oberen Hangpartien beschränkt. Vereinzelt gliedern langgestreckte Gehölzreihen das Landschaftsbild, lokal auch Streuobst und Reche an steileren Hangpartien. Der Gewässerlauf der Selz

<sup>23</sup> Lanis RLP [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php?lang=en&service=kartendienste\\_naturschutz](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php?lang=en&service=kartendienste_naturschutz), Stand: März 2023.

ist zum Teil tief eingeschnitten und wird perlchnurartig von einem unterbrochenen Wiesenband mit Feuchtwiesen und Röhrlichtbeständen begleitet.<sup>24</sup>

Der Nutzungstyp des Plangebiets stellt sich aktuell als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Die eintönige Nutzungsart der Fläche erlaubt kaum strukturgebenden Elemente, weshalb sich insgesamt in dem Betrachtungsraum nur eine sehr geringfügige Vielfalt ergibt. Das Gebiet grenzt im Süden an den Siedlungskörper von Köngernheim. Im Norden geht das Gebiet mit vereinzelt Bebauungen fließend in die offene Landschaft über.

Die nördlich und östlich umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen stellen zudem eine Vorbelastung für das Landschaftsbild dar. Die relativ konstant anthropogen überprägte Fläche bietet daher hinsichtlich des Landschaftsbildes insgesamt nur eine bedingte Eigenart und Schönheit dar.

Im Süden angrenzend an das Gebiet befindet sich aktuell ein Wirtschaftsweg, welcher Anschluss an angrenzende Naherholungsräume gewährleistet. Auch im weiteren Umfeld der Planung befinden sich Wege, welche der Naherholung dienen. Innerhalb des Plangebiets selbst befinden sich keine wichtigen Wegeverbindungen.

Das Plangebiet selbst übernimmt dabei aufgrund der geringen Strukturvielfalt, der fehlenden Wegeverbindungen sowie aufgrund der Geringfügigkeit nur einen sehr geringen Stellenwert für die Naherholung.

**Bewertung:**

Das Plangebiet selbst übernimmt aufgrund der vorhandenen umgebenden Störeinflüsse, der fehlenden Strukturvielfalt sowie aufgrund der Kleinteiligkeit nur einen sehr geringen Stellenwert für die Naherholung ein. Zudem ist die Fläche und seine direkte Umgebung bereits stark anthropogen überprägt. Insgesamt ist somit nur von einer sehr eingeschränkten Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung auszugehen.

**5.5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft infolge	
<b>aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten</b>	
<b>Baubedingt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Temporär kann es im Umfeld des Plangebiets zu einem erhöhten Lärmaufkommen kommen.</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Visuelle Veränderung des Ortsbildes durch die zu erwartenden Gebäudehöhen, welche sich allerdings an der Umgebungsbebauung orientieren.</li> <li>▪ Keine Auswirkungen auf die Naherholung.</li> <li>▪ Zunahme des Verkehrsaufkommens.</li> <li>▪ Gebietsrandeingrünung (ÖG1)</li> <li>▪ Fügt sich in umgebende Siedlungsstruktur ein</li> <li>▪ Durchgrünung mittels Pflanzfestsetzungen wie z.B. von Straßenbäumen schafft neue Strukturelemente und steigern die Erlebbarkeit.</li> </ul>
<b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,</b>	
<b>Baubedingt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ temporärer Verlust von Fläche und Vegetation, Beeinträchtigung des Bodengefüges durch temporäre Versiegelung / Verdichtung, temporär Verringerung der Versickerung.</li> </ul>

<sup>24</sup> Ebd.

<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dauerhafte Flächeninanspruchnahme.</li> <li>▪ Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna.</li> </ul>
<b>cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge an Emissionen zu rechnen.</li> </ul>
<b>dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.</li> </ul>
<b>ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.</li> </ul>
<b>ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.</li> </ul>
<b>gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Klima / Klimawandel auf die Nutzungen im Plangebiete zu rechnen.</li> </ul>
<b>hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.</li> </ul>

**Konfliktbewertung**

Mit einer Neubebauung kommt es zu Eingriffen in die Landschaft. Die Bebauung erfolgt in Anlehnung an die umgebende Bebauung, wodurch sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ergibt. Hinzu kommt die flächenschonende Erschließung über die bestehende Anschlusspunkte. Auch wurde eine entsprechende Gebietseingrünung hin zur freien Landschaft festgesetzt. Die angrenzenden Ackerflächen und Naherholungsräume bleiben in gleicher Art und Weise, wie im Bestand, erreichbar. Innerhalb des Plangebiets tragen das Verkehrsbegleitgrün als auch die Festsetzungen zu öffentlichem und privatem Grün der Gebietseingrünung bei.

Dementsprechend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt mit einer geringen Erheblichkeit gewertet.

**5.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Ein Verzicht auf eine Bebauung als einzige Vermeidungsmaßnahme kommt aufgrund der sonstigen abwägungsrelevanten Aspekte für den Plangeber nicht in Betracht. Die Einbindung der Gebäudekörper geschieht durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen.

Hinsichtlich des relevanten Landschaftsbildes sollten Maßnahmen getroffen werden, die eine gestalterische Dominanz der Baukörper möglichst begrenzen. Dies kann beispielsweise durch Regelungen zur Gebäudehöhe, Fassaden- und Dachgestaltung oder Gliederung von Stellplatzflächen durch Vegetation geschehen. Für die i.d.R großen Flach- oder flachgeneigten Dachflächen können extensive Begrünungen nicht nur einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild, sondern auch zur Retention von Niederschlagswasser, zur Verdunstung und damit positiven Wirkungen für das Lokalklima sowie zur Bereicherung von Biotopstrukturen leisten.

- Die Begrenzung der maximal zulässigen Bauhöhen mindert Ortsbildbeeinträchtigungen.
- Festsetzung der Öffentlichen Grünflächen sowie Verkehrsbegleitgrün zur Schaffung einer strukturgebenden Gebietseingrünung (Sicherstellung eines Mindestmaßes an Durchgrünung und Einbindung).
- Pflanzfestsetzungen im Straßenraum und auf den Grundstücken (Sicherstellung eines Mindestmaßes an Durchgrünung und Einbindung).
- Anschluss an bestehende Anschlusspunkte
- Festsetzungen über die Art und Maß der baulichen Nutzung, die eine Anbindung an die bestehenden Nutzungen gewährleisten sollen.

## 5.6 Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht bei der Umsetzung der bauleitplanerisch vorbereiteten Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich bei der Erfassung und Bewertung teilweise Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen Arbeiten und Erholung gekoppelt. Die in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dienen daher auch dem Gesundheitsschutz des Menschen.

Der Begriff der Gesundheit beschreibt dabei den „Zustand völligen psychischen, physischen und sozialen Wohlbefindens“ (WHO). Die Gesundheit der Menschen wird dabei von zahlreichen Faktoren beeinflusst. Einen wichtigen Einflussfaktor stellt in diesem Zusammenhang die Umwelt dar. Zu den relevanten Gesundheitsdeterminanten, die es zu berücksichtigen gilt, zählen allgemein:

- die sozialräumlichen Faktoren (u.a. die Wahrnehmung der bebauten Umgebung, soziale Lage, psychosoziale Wirkungszusammenhänge, soziodemographische und sozioökonomische Aspekte, Räume die Sozialkontakte ermöglichen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, kulturelle Bedürfnisse)
- die naturräumlichen Faktoren (u.a. der Erholungswert, das Klima (z.B. thermische Belastung, Starkregen), der Erholungswert, Biodiversität, Verfügbarkeit von landschaftsräumen, Ästhetik, Ruhe,)
- die physikalischen Faktoren (u.a. Lärm, Erschütterungen, (nicht-) ionische Strahlung, Schallimmissionen, Lichtimmissionen, elektromagnetische Felder)
- die chemischen Faktoren (u.a. NO<sub>x</sub>, Schadstoffe, Feinstaub, Nahrung und Trinkwasser, Boden, Grundwasser)
- sowie die biologischen Faktoren (u.a. Bioaerosole)

Aufgrund ihrer Komplexität, der teilweisen subjektiven Wahrnehmung, der fehlenden rechtsverbindlichen Vorgaben und fehlender Wirkungsschwellenwerte sowie aufgrund des aktuellen wissenschaftlichen Kenntnisstandes bzgl. Messmethoden oder der Ursachen-Wirkungsbeziehungen einzelner Determinanten, können in der nachstehenden Betrachtung nur vereinzelte, objektiv zu bewertende Faktoren beschrieben und bewertet werden.

Auf die als vulnerable Gruppen bezeichneten Individuengruppen wird in der nachstehenden Betrachtung detailliert eingegangen.

Insgesamt kann es bei der Erfassung und Bewertung teilweise zu Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen Arbeiten und Erholung gekoppelt. Die in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dienen daher auch dem Gesundheitsschutz des Menschen.

### 5.6.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Quelle	Zielaussagen
<i>Baugesetzbuch</i>	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung / Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung).
<i>Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen</i>	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
<i>TA-Lärm</i>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
<i>DIN 18005</i>	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

### 5.6.2 Bestandsaufnahme (Ist-Zustand)

Das Plangebiet selbst wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt und stellt nur einen geringfügigen Wert für die Naherholung dar. Unmittelbar im Süden angrenzend befindet sich der Siedlungsraum von Köngernheim.

Das Plangebiet besitzt eine gute Anbindung an das örtliche (Bestehende Anschlüsse), regionale (Landesstraßen 425 und 432) und überregionale (Autobahn 63) Verkehrsnetz. Zudem befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Gebietes Wirtschaftswege, welche eine Anbindung zu Naherholungsbereichen schaffen. Ein Lebensmitteldiscounter ist in direkter Umgebung ist nicht vertreten. Allerdings kann die Ortsgemeinde zahlreiche Weingüter verbuchen. Somit weist das Plangebiet insgesamt gute soziale Faktoren auf.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.<sup>25</sup> Durch ca. 18 geplante Einfamilienhäuser sind nur geringe Mehrverkehre zu erwarten. Hierbei handelt es sich abseits von vereinzelt Lkw-Fahrten (bspw. zur Müllentsorgung) überwiegend um Pkw-Verkehre. Von den Mehrverkehren sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz zu erwarten. Zudem wird die Funktion der Straßen nicht geändert. Die Straßen führen auch im Status quo Anwohnerverkehr zum übergeordneten Straßennetz. Das Planvorhaben ist erwartbar, die Funktion

<sup>25</sup> Konzept dB plus GmbH: Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Köngernheim-Ost, 2. Bauabschnitt“ vom 27.02.2023

der bestehenden Straßen wird nicht geändert und es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die geringen Mehrverkehre zu erwarten. Die Zunahme des Verkehrslärms wird somit als hinnehmbar eingestuft. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Aufgrund der Nutzung der angrenzenden Wirtschaftswege und der ackerbaulichen und extensiven Grünflächennutzung im Norden und Osten des Plangebiets ist mit temporären Belästigungen durch Geräuschentwicklungen oder Staub zu rechnen. Somit ist mit zeitweiligen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge demnach nicht auszuschließen. Die beschriebenen Störungen sind jedoch saisonal begrenzt, beschränken sich auf wenige Stunden im Jahr und sind aufgrund der Lage des Gebietes im ländlichen Bereich als ortsüblich einzustufen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich verschiedene landwirtschaftliche Gerätehallen sowie ein Steinmetzbetrieb, deren Auswirkungen auf das Plangebiet zu untersuchen waren. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.<sup>26</sup>

Am Tag werden Beurteilungspegel zwischen 38 und 44 dB(A) ermittelt. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird somit im gesamten Plangebiet um mindestens 10 dB unterschritten. Der höchste Spitzenpegel wird mit 54 dB(A) ermittelt und unterschreitet den Immissionsrichtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen am Tag um 31 dB. Die Geräuscheinwirkungen durch die umliegenden Betriebe sind in dem geplanten Wohngebiet somit im Beurteilungszeitraum Tag schalltechnisch verträglich.

In der Nacht werden Beurteilungspegel zwischen 34 und 40 dB(A) ermittelt. Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete in der Nacht von 40 dB(A) unterschritten. Im äußersten Nordwesten wird er ausgeschöpft. Durch die Druckluftbremsen von Lkw, Traktoren und Mähreschern, sowie durch die akustischen Rückfahrwarner werden auch in der Nacht kurzzeitige Pegelspitzen von bis zu 54 dB(A) ermittelt. Der Immissionsrichtwert für den Spitzenpegel von 60 dB(A) in der Nacht wird um mindestens 6 dB unterschritten. Die Geräuscheinwirkungen durch die umliegenden Betriebe sind somit auch im Beurteilungszeitraum Nacht schalltechnisch verträglich.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist aus schalltechnischer Sicht sowohl am Tag als auch in der Nacht mit den gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld verträglich. Im Plangebiet herrscht am Tag und in der Nacht eine aus schalltechnischer Sicht gute Wohnqualität, auch wenn die Geräusche durch die landwirtschaftlichen Nutzungen vorwiegend im nördlichen Bereich des Plangebietes in der Nacht wahrnehmbar sein werden. Durch Bebauung im Norden des Plangebietes werden die südlicheren Baufelder vor den Geräuscheinwirkungen geschützt, sodass hier bei Realisierung einer Bauungsstruktur geringeren als die ermittelten Pegelwerten erwartet werden.

Eine Erholungsfunktion ist nur bedingt durch die bestehenden Wirtschaftswege gegeben, welche als Spazierwege genutzt werden können. Aufgrund der ländlich geprägten Umgebung des Plangebietes sowie der zuvor unter 5.3 erläuterten Gegebenheiten ist mit keiner erhöhten thermischen Belastung oder verschlechterten Lufthygiene im Gebiet zu rechnen, die eine negative Wirkung auf das Schutzgut Gesundheit haben.

Im Zuge des Klimawandels kommt es vermehrt zu Extremereignissen, wie Stürme, Hitzewellen oder Starkregen. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in der nachstehenden Karte "Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen" zusammengestellt.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Ebd.

<sup>27</sup> Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Starkregenkarte RLP, Stand: 10.03.2021.

Die Betrachtung potenzieller Abflussakkumulationen zeigt, dass innerhalb des Plangebiets Abflussströme von Westen in Richtung Nordosten kommend zu erwarten sind. Somit kann im Fall eines Starkregenereignisses eine mögliche Gefahr durch Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Das Starkregenentstehungsgebiet weist eine hohe Abflusskonzentrationen auf. Der Grad der Gefährdung ist gegebenenfalls anhand weiterer Daten näher zu untersuchen.

Für jede Ortslage wird eine Gesamtbewertung der Gefährdung durch Starkregenereignisse dargestellt. Dabei werden sowohl die Gefährdung durch auf die Ortslage treffende Abflusskonzentrationen als auch durch Überflutungen an Fließgewässern eingeschätzt. Zusätzlich werden bekannte Starkregenschäden durch frühere Ereignisse berücksichtigt. Potenzielle Gefährdungen durch eine Überlastung der Kanalisation o.ä. sind nicht berücksichtigt. Bei den Fließgewässern werden nur kleine Flüsse, Bäche und Gräben betrachtet, die tatsächlich durch lokale Starkregen über die Ufer treten können. Große Flüsse wie Rhein, Mosel und Saar reagieren nicht oder kaum auf lokale Starkregen. Ist eine Ortslage jedoch durch herkömmliche Flusshochwasser eines großen Flusses ebenfalls gefährdet, so wird dies zusätzlich angezeigt.

Insgesamt besteht für also das Plangebiet eine mittlere Vulnerabilität gegenüber den Folgen des Klimawandels, insbesondere in Bezug auf Starkregenereignisse.

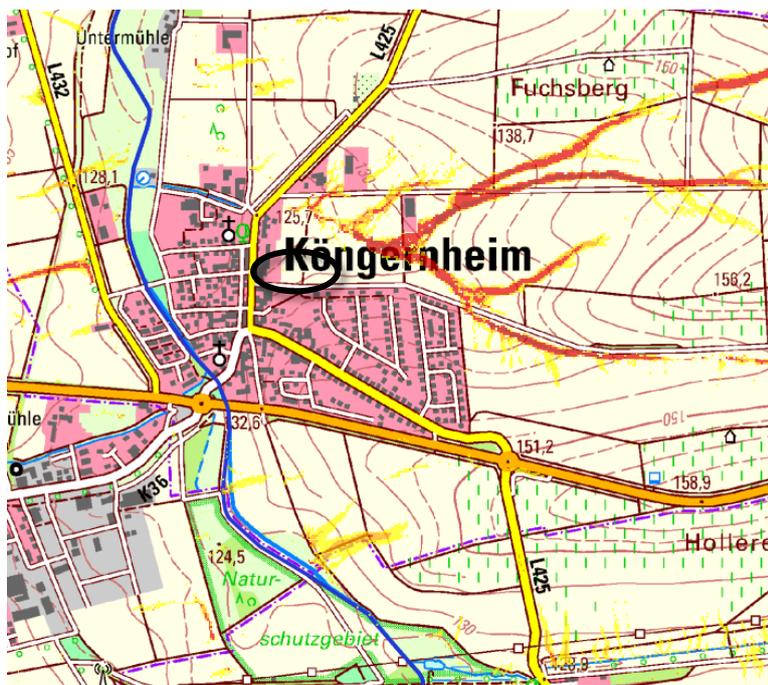


Abbildung 9: Gefährdung durch Starkregenereignisse<sup>28</sup>

Die thermische Situation im Plangebiet und seiner Umgebung stellt sich im Bestand insgesamt als sehr warm bis heiß dar.<sup>29</sup>

Im gesamten Plangebiet besteht keine bis hin zur einer sehr geringen Bodenerosionsgefährdung.

<sup>28</sup> Geoportal RLP, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Stand März 2023

<sup>29</sup> Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Umweltatlas, <https://umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php>, Stand: März 2023.

### 5.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung infolge	
<b>aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Temporär kann es im Umfeld des Plangebiets zu einem erhöhten Verkehrs- und Lärmaufkommen kommen. Ggf. auftretende Belastungen sind temporär. Es wird davon ausgegangen, dass die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Somit sind die baubedingten Wirkungen als geringfügig einzuschätzen.</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zusätzliches Verkehrsaufkommen</li> <li>▪ Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen.</li> <li>▪ Schaffung von zusätzlichem Wohnraum</li> <li>▪ Erweiterung/ Entwicklung des Siedlungskörpers von Köngernheim</li> <li>▪ Kaum Vulnerabilitäten im Zuge des Klimawandels zum aktuellen Zeitpunkt ersichtlich</li> <li>▪ Berücksichtigung der Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen</li> <li>▪ Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege sind weiterhin nutzbar</li> <li>▪ Großzügige Durchgrünung, vgl. u.a. 5.4 (Biodiversität, Erlebbarkeit, Luftqualität, Klimaanpassung)</li> <li>▪ Kein Wegfall von Erholungsfunktionen.</li> <li>▪ Bestehende negative Einflüsse durch Landwirtschaft. Auf Grund der Geringfügigkeit ist mit keiner wesentlichen Verschlechterung der Bestandssituation zu rechnen.</li> </ul>
<b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Siehe Ausführungen zu aa)</li> </ul>
<b>cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der zukünftigen Nutzungen wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen.</li> <li>▪ Saisonal bedingte Emissionen durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung umliegender Ackerflächen</li> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen.</li> </ul>
<b>dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.</li> </ul>
<b>ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.</li> <li>▪ Keine Störfallbetriebe im unmittelbaren Umfeld.</li> <li>▪ Kein erhöhtes Radonpotenzial innerhalb des Plangebiets</li> </ul>
<b>ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.</li> </ul>

<b>gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesteigerte Thermische Belastung durch Neuversiegelung. Straßenbäume, sowie weitere Grünfestsetzungen können die thermische Belastung jedoch auf ein hinnehmbares Maß reduzieren.</li> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Klima / Klimawandel auf die Nutzungen im Plangebiet zu rechnen.</li> </ul>
<b>hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe</b>	
<b>bau- /anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.</li> </ul>

**Bewertung**

Durch die Entwicklung der Fläche kommt es zu einem dauerhaften Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche sowie extensiv genutzten Grünflächen, so dass diese Flächen nicht mehr der Nahrungs-, Futtermittel- und Kaltluftproduktion zur Verfügung stehen. Schutz- und erhaltenswerte Kulturdenkmale im Sinne § 2 (1) Denkmalschutzgesetz sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden und werden im Betrachtungsraum durch die Planung nicht tangiert.

Zur Beurteilung der verschiedenen Lärmquellen, die auf das Plangebiet wirken, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben nur geringe Mehrverkehre ausgehen von denen keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Die Zunahme des Verkehrslärms wird als hinnehmbar eingestuft. Weiter ist auch hinsichtlich Gewerbeimmissionen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes aus schalltechnischer Sicht sowohl am Tag als auch in der Nacht mit den gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld verträglich.

Von dem Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die in der Umgebung befindlichen Erholungsräume zu erwarten.

Aufgrund der vorgenommenen Entwässerungsplanung sowie aufgrund der getroffenen Grünfestsetzungen ist mit keiner gesteigerten Vulnerabilität des Gebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist auch der Erhalt bestehender Grünstrukturen entlang des ehemaligen Bahndamms sowie die Festsetzung von Straßenbäumen (Minimierte Aufheizung durch Verschattung von versiegelten Oberflächen, Schattenspende) als positiv zu bewerten. Diese Maßnahmen können vor allem eine mögliche Thermische Belastung für die vulnerablen Bevölkerungsgruppen (u.a. Kleinkinder u. Senioren) im Plangebiet minimieren.

Zudem wird die im Bebauungsplan am Rand des Plangebietes festgesetzte Öffentliche Grünfläche, die der Einbindung des Baugebiets in die umgebende Landschaft dienen soll, auch störende Einwirkungen minimieren, die sich aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ergeben.

Von dem Plangebiet können insbesondere in der Bauphase Lärm- und Luftemissionen ausgehen, die sich auf die Umgebung auswirken können. Diese treten jedoch hauptsächlich nur während der Bauphase auf und sind als hinnehmbar zu bewerten. Hinzu kommen saisonale Emissionen durch landwirtschaftliche Arbeiten, welche jedoch nur wenige Stunden im Jahr sind und somit als geringfügig bewertet werden.

Dementsprechend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt als geringfügig eingestuft.

**5.6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, Bevölkerung und Gesundheit sind vorgesehen:

- Die Neuanpflanzung hochwüchsiger Gehölze auf der Privaten Grünfläche fördern die Durchgrünung des Gebietes, steigern die Naherholungsfunktion und stellen strukturgebende Elemente dar.

Zudem erfüllen sie eine wichtige Funktion Feinstaub- und Schadstofffilter. Auch verbessern sie das Regenwassermanagement und mindern somit das Schadensrisiko bei Starkregenereignissen.

- Die Pflanzung von Straßenbäumen bewirkt eine Verschattung der Öffentlichen versiegelten Verkehrsflächen. Hierdurch können Aufheizungseffekte dieser künstlichen Oberflächen verringert werden. Auch entstehen durch diese Maßnahme zusätzliche Schattenräume, welche u.a. die thermische Belastung für vulnerable Bevölkerungsgruppen minimieren können.

## 5.7 Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne der Umweltprüfung sind Zeugnisse menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen.

Der Begriff Kulturgut umfasst damit sowohl Einzelobjekte oder Mehrheiten von Objekten (Ensembles), einschließlich ihres Umgebungsbezuges, als auch flächenhafte Strukturen sowie räumliche Beziehungen bis hin zu kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Landschaften.

Innerhalb der Umweltprüfungen gliedert sich das Schutzgut „Kulturelles Erbe“ gemäß europäischem Verständnis in:

- archäologisches Erbe,
- bau- und kunsthistorisches Erbe (inkl. der historischen Garten- und Parkanlagen) sowie
- landschaftliches Erbe

Jedes Kulturgut hat einen Wirkungsraum, der als Umgebung bei Kulturdenkmälern auch einen gesetzlichen Schutz genießt.

Während der Begriff "Kulturgüter" auch rechtlich klar umrissen ist, wird der Begriff der „sonstigen Sachgüter“ weder im UVPG noch in den relevanten Richtlinien oder dem BauGB eindeutig definiert. Hinweise ergeben sich jedoch zumindest aus Vorschriften wie der UVPG-VwV. Demnach lassen sie sich als Güter definieren, die zwar selbst nicht die Qualität von Kulturgütern haben, jedoch von gesellschaftlicher Bedeutung sind, da sie wirtschaftliche Werte darstellen, deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

### 5.7.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß BauGB der Schutz von Kultur- und Sachgütern zu berücksichtigen. Dies umfasst die Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Ortsbildern, Ensembles sowie geschützten und schützenswerter Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern dies für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Quelle	Zielaussagen
<i>Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i>	Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler (§ 3) zu erhalten und zu pflegen, insbesondere deren Zustand zu überwachen, Gefahren von ihnen abzuwenden und sie zu bergen.

<i>Landeswaldgesetz</i>	Zweck dieses Gesetzes ist es insbesondere, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.
-------------------------	--

### 5.7.2 Bestandsaufnahme (Ist-Zustand)

Nach dem derzeitigen Wissensstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler sowie Kulturgüter vorhanden.

### 5.7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auf dem Areal sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von erhöhtem Wert aufzufinden. Aufgrund der Siedlungsflächenerweiterung kommt es jedoch zu einem dauerhaften Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche, so dass diese Flächen nicht mehr der Nahrungs- oder Futtermittelproduktion zur Verfügung stehen.

Dementsprechend sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten.

### 5.7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch das Vorhaben werden nach aktuellem Kenntnisstand keine bekannten Kultur-, Boden- oder Baudenkmäler beeinträchtigt.

Sollten bei der Baumaßnahme bisher unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich bei der zuständigen Behörde anzuzeigen.

## **5.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Schutzgutübergreifend)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet voraussichtlich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche und extensiver Grünlandfläche genutzt werden.

Insgesamt würde die Bestandssituation in ihrer jetzigen Form vermutlich unverändert bestehen bleiben.

## **5.9 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen und damit verbundene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet**

Die nächsten Störfallbetriebe befinden sich nach dem Verzeichnis der Betriebsbereiche in Rheinland-Pfalz (Stand 04/2020) in einem Umkreis von ca. 20 km in Worms und Mainz. Die vorgesehene Wohnflächenerweiterung bzw. die zulässigen Nutzungen sind im Sinne des § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht als schutzbedürftig einzustufen. Schutzbedürftige Nutzungen stellen z.B. öffentlich genutzten Gebäude dar.

Gemäß der Online Karte „Erdbebenereignisse“ des Landesamts für Geologie und Bergbau gab es in der näheren Umgebung von Köngernheim mehrere Erdbeben der Stärke >2. Köngernheim liegt in der Erdbebenzone 0.<sup>30</sup>

Was das Risiko für von der Fläche bzw. durch die Nutzung ausgehende Unfälle betrifft, ist aufgrund der geplanten Nutzung von keinem erhöhten Risiko auszugehen. Durch die ausreichende Entfernung von ca. 290 m zur L425 bzw. von ca. 410 m zur B420 ist mit keinem erhöhten Risiko durch mögliche Unfälle auf den genannten Erschließungsstraßen auszugehen.

Durch das Vorhaben ergibt sich weiterhin kaum gesteigerte Vulnerabilität gegenüber den Folgen des Klimawandels. Im Falle von Starkregenereignissen ist das Plangebiet kaum anfällig für Hochwasserrisiken. Eine potenzielle Gefahr durch Starkregen wird aufgrund eines naturnahen Regenrückhaltebeckens im 1. Bauabschnitt minimiert. Die getroffenen Grünfestsetzungen senken zudem die thermische Belastung innerhalb des Gebiets.

Durch die geplante Entwicklung des Wohngebiets ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.

## **5.10 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Durch die Planung sind mit Ausnahme von verkehrsbedingten Emissionen keine weiteren erheblichen Emissionen zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass mit Abfällen und Abwässern sachgerecht umgegangen wird. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Entstehende Schmutzwassermengen werden über das bestehende Ver- und Entsorgungssystem abgeführt.

Allgemein können durch die Umstellung von Heizsystemen, die Steigerung der Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energieformen die Emissionen deutlich reduziert werden. Hierfür ist die Art der Energieversorgung bzw. die Wahl der eingesetzten Brennstoffe im Bereich Hausbrand von erheblicher Bedeutung.

## **5.11 Nutzung erneuerbarer Energien**

Nach § 1 Abs. 6, Ziff. 7 f BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

---

<sup>30</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau, [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=18](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18), Stand: März 2023

Derzeit hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Gewinnung erneuerbarer Energien. Bei der Umsetzung der Planung ist der Einsatz erneuerbarer Energien zu prüfen. Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich zugelassen. Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden nicht festgesetzt, so dass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich wird. Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage des Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen Beitrag zum Klimaschutz leisten können. Einer solaroptimierten Bauweise wurde in die Bauleitplanung integriert.

**5.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Es bestehen keine derartigen Gebiete.

**5.13 Beschreibung der umweltrelevanten und erheblichen Wechselwirkungen innerhalb und im Umfeld des Plangebiets**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich. Die nachfolgende Tabelle führt potenzielle Wechselwirkungen auf.

Wirkung auf von	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Fläche / Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
<b>Mensch</b>	Emissionen (Schall, optische Wirkungen) Konkurrierende Raumanprüche	Störungen (Schall, Licht, Verdrängung, Nutzung)	Inanspruchnahme / Versiegelung, Verdichtung, Bearbeitung, Düngung, Umlagerung, Kampfmittel	Nutzung als Trinkwasser, Brauchwasser, Erholung Stoffeintrag	Kaltluftentstehungsgebiete u. Frischluftschneisen beeinflussen Siedlungsklima	Schadstoffeintrag, Aufheizung, Veränderung der Beschaffenheit und Eigenart der Landschaft und somit der Erholungseignung / des Landschaftsbildes	wirtschaftliche Bedeutung und regionale Identität
<b>Tiere/ Pflanzen</b>	Nahrungsgrundlage, Erholung, Naturerlebnis	Gegenseitige Wechselwirkungen in den einzelnen Habitaten	Bodenbildung, Erosionsschutz	Nutzung, Stoffeintrag, Reinigung, Vegetation als Wasserspeicher	Vegetationseinfluss auf Kalt- und Frischluftentstehung, Einfluss auf Mikroklima	Artenreichtum und Vegetationsbestand beeinflusst strukturelle Vielfalt und Eigenart	Substanzschädigung
<b>Fläche / Boden</b>	Lebensgrundlage, Lebensraum, Ertragspotenzial, Rohstoffgewinnung	Lebensraum, Standortfaktor	Bodeneintrag	Stoffeintrag, Trübung, Sedimentation, Schadstofffiltration, Wasserspeicher	Erwärmung u. Austrocknung beeinflussen Bodenleben u. Erosionsgefahr	Staubbildung, Einfluss auf Mikroklima	Archivfunktion, Veränderung durch Intensivnutzung oder Abgrabungen, potenzielles Vorkommen im Gebiet
<b>Wasser</b>	Lebensgrundlage, Trink-,	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Lebensraum	Stoffverlagerung, Beeinflussung	Niederschlag, Stoffeintrag	Mikroklima, Nebel-, Wolkenbildung	Gewässer als Strukturelemente, Veränderung bei Extremereignissen	Substanzschädigung

<b>Wirkung auf von</b>	<b>Mensch</b>	<b>Tiere/ Pflanzen</b>	<b>Fläche / Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima/Luft</b>	<b>Landschaft</b>	<b>Kultur- und Sachgüter</b>
	Brauchwasser, Erholung		der Bodenart und -struktur			(Hochwasser, Erosion)	
<b>Klima/ Luft</b>	Lebensgrundlage Atemluft, Wohlbefinden	Vegetation beeinflusst Kaltluftentstehung und –transport, dient der Reinigung und beeinflusst die Luftfeuchte	Winderosion	Gewässertemperatur, Wasserbilanz (Grundwasserneubildung), Belüftung)	Strömung, Wind, Luftqualität, Durchmischung, O <sub>2</sub> -Ausgleich, Lokal- und Kleinklima, Beeinflussung von Klimazonen	Wachstumsbedingungen, Ausprägung Landschaft	Substanzschädigung
<b>Landschaft</b>	Erholungseignung, Wohlbefinden, Lebensraum	Lebensraumstruktur	Erosionsschutz	Gewässerlauf, -scheiden	Einflussfaktor auf Mikroklima	Unterschiedliche Stadt-/Kulturlandschaften (ggf. Konkurrenz)	Häufig charakteristische landschaftsbildprägende Elemente

Aufgrund der geringen Eingriffsintensität in die einzelnen Schutzgüter, sowie der geringen Konfliktintensität in den jeweiligen Schutzgütern ist davon auszugehen, dass die Wechselwirkungen nicht wesentlich über die beschriebenen Wirkungen in den einzelnen Schutzgütern hinausgehen.

## 6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### 6.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird, die bei Realisierung des Bebauungsplans eintretende Veränderung gegenüber der aktuellen Situation schwerpunktmäßig bezüglich der versiegelbaren Fläche rechnerisch ermittelt.

Die Flächenwertermittlung für das Plangebiet basiert auf der festgesetzten Grundflächenzahl einschließlich Überschreitungsoption und den auf Grundlage des Bebauungsplanes ermittelten Werten. Dabei wird der Charakter der Grundflächen berücksichtigt und differenziert bewertet. Die Flächenaufteilung gemäß den geplanten Nutzungen erfolgt in zusammengefassten Einheiten, wobei gegebenenfalls verschiedene Biotoptypen bzw. Bodenfunktionen entsprechend ihres Anteils einer Fläche zugeordnet werden.

#### Ausgangszustand:

Das Plangebiet umfasst folgende Biotoptypen und Flächengrößen:

Code	Biototyp	Fläche [ha]
HA0	Ackerfläche, <i>intensiv genutzt</i>	2,3
<b>Σ</b>		<b>2,3</b>

**Tab. 1: Biotypenbilanz des Plangebiets**

**Eingriffsbereiche nach der Planung:**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche [ha]</b>	<b>Versiegelung [ha]</b>	<b>Bemerkung</b>
Allgemeines Wohngebiet	1,48	0,88	GRZ II 0,6
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung und Verkehrsbeleitgrün)	0,55	0,47	
Öffentliche Grünfläche (ÖG1)	0,07	0	
Flächen für die Wasserwirtschaft	0,2	0	
<b>Σ</b>	<b>2,3</b>	<b>1,35</b>	

Insofern kommt es im gesamten Plangebiet zu einer Versiegelung von 65 %. Folgende aufwertende Maßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes umsetzbar und vorgesehen:

**Öffentliche Grünfläche ÖG1**

Die öffentlichen Grünflächen ÖG1 dienen der Eingrünung des Plangebiets. Die Bereiche sind truppweise mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je laufende 10 bis 15 m sind mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung und zusätzlich zwei Sträucher aus den Pflanzempfehlungslisten zu pflanzen.

**Regenwasserrückhaltebecken**

Das festgesetzte Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebiets dient der Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet. Die Fläche soll möglichst naturnah mit einer möglichst flachen Uferböschung gestaltet werden.

**Anpflanzen von Bäumen (entlang der Gaustraße)**

In den vorgesehenen Bereichen in der Erschließungsstraße ist das Anpflanzen von Bäumen zur Gebietsingrünung sowie zur Einfassung der vorgesehenen Parkflächen angedacht. An dieser Stelle ist eine geringe Standortverschiebung der vorgesehenen Bereiche für die Anpflanzung der Bäume möglich, um eine flexible Erschließung mittels Ein- und Ausfahrten der angrenzenden Baufenster zu ermöglichen.

In den Hinweisen des Bebauungsplanes sind umfassende Hinweise aufgeführt, die es beim Anpflanzen von Straßenbäumen zu beachten gilt.

Der 3m breite private Pflanzstreifen dient der Sicherung des Grenzabstandes zum landwirtschaftlichen Weg und schützt die angrenzenden Wohnnutzungen durch sich aus der Wegenutzung ergebende Staubemissionen. Zusätzlich wirkt sich der Pflanzstreifen positiv auf das Landschaftsbild aus, indem eine Eingrünung des Siedlungskörpers hergestellt wird.

## 6.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Mit Inkrafttreten des rheinland-pfälzischen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) am 16. Oktober 2015 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 14 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für das Land Rheinland-Pfalz ausgestaltet und teils abweichend geregelt.

Gemäß § 7 Abs. 1 und 2 LNatSchG wird die Kompensation – mit Ausnahme von Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der ökologischen Aufwertung von Waldbeständen – festgelegt.

Konkretisiert werden diese Regelungen in der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (LKompVO) vom 12. Juni 2018. Sie bestimmt das Nähere zum Vollzug der Eingriffsregelung und zur Erhebung von Ersatzzahlungen für nicht kompensierbare erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie zur Verwendung von Ersatzzahlungen. Die LKompVO zielt auf ein landesweit einheitliches Vorgehen im Vollzug der Eingriffsregelung. In § 2 Abs. 5 nennt sie daher explizit die Möglichkeit zur Einführung eines Bewertungsverfahrens.

Mit Einführung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (05/2021) soll der Vollzug der Eingriffsregelung harmonisiert und nachvollziehbar dargestellt werden.

Der Praxisleitfaden wurde ebenso wie die LKompVO in enger Anlehnung an den Entwurf der Bundes-Kompensationsverordnung (BKompVO) entwickelt, die nur für Vorhaben gilt, die ausschließlich durch die Bundesverwaltung ausgeführt werden (z.B. Bundesnetzausbau). Die Anwendung des Praxisleitfadens wird dementsprechend aber auch für die Erstellung von Bebauungsplänen empfohlen, wenngleich dessen Anwendung nicht verpflichtend ist, da in Rheinland-Pfalz nach wie vor die verbal-argumentative Darlegung des erforderlichen Kompensationsumfangs gilt (vgl. erweiterter Baurechtskompromiss).

Alle Eingriffe, Kompensationsflächen und -maßnahmen – auch solche, die der vorgezogenen Kompensation dienen (Ökokonto) – sind gemäß der Landeskompensationsverzeichnisverordnung (LKompVzVO) zur Führung des Kompensationsverzeichnisses abschließend in der Fachanwendung „Kompensationsverzeichnis Service Portal“ (KSP) bereitzustellen.

Durch die nachfolgende Flächenbilanzierung wird, die bei der Realisierung des Bebauungsplans eintretende Veränderung gegenüber der aktuellen Situation rechnerisch ermittelt und dargestellt. Die Flächenwertermittlung für das Plangebiet basiert auf der geplanten Grundflächenzahl und den auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes ermittelten Werten. Dabei wird der Charakter der Grundflächen berücksichtigt und differenziert bewertet. Ausgleichsrelevant sind hierbei nur die Flächen, welche einen zusätzlichen Eingriff durch den Bebauungsplan darstellen.

## 6.3 Methodik

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“, mit dem nach § 40 Abs. 2 LNatSchG die erforderliche Verwaltungsvorschrift erlassen wurde. Diese hat den Zweck das Bewertungsschema zu konkretisieren und einheitlich für Rheinland-Pfalz zu regeln. Das anzuwendende Verfahren der integrierten Biotopbewertung beruht auf einem Wertpunktesystem. Hierfür ist für jedes betroffene Biotop das Produkt aus der Differenz zwischen den Biotopwerten des zu erwartenden Zustandes nach dem Eingriff (Biotopwert nach Eingriff) und des Zustandes vor dem Eingriff (Biotopwert vor Eingriff) und der voraussichtlich beeinträchtigten Fläche in

Quadratmeter zu ermitteln. Zusätzlich sind etwaige Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen, die sich aus bestehenden Beeinträchtigungen der Biotope oder deren verhältnismäßig langen Entwicklungsdauer (Time-lag-Effekt) ergeben können. Darüber hinaus ist bei Feststellung einer „erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere“ ist zusätzlich eine schutzgutbezogene Kompensation erforderlich. Diese wird anhand nachfolgend dargestellter Matrixtabelle ermittelt.

Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe		
	I gering	II mittel	III hoch
Sehr gering	--	--	eB
Gering	--	eB	eB
Mittel	eB	eB	eBS
Hoch	eB	eBS	eBS
Sehr hoch	eBS	eBS	eBS
Hervorragend	eBS	eBS	eBS

Bei Bodenversiegelungen ist gem. Praxisleitfadens grundsätzlich von einer „erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere“ (eBS) durch den Verlust natürlicher Bodenfunktionen (Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion für Wasser) auszugehen, womit zusätzlich eine funktionspezifische bzw. schutzgutbezogene Kompensation erforderlich wird. Deshalb müssen Bodenversiegelungen explizit ausgeglichen werden, was durch die Verbesserung und Wiederherstellung verloren gegangener Bodenfunktionen erreicht werden kann.

Für alle übrigen Schutzgüter ergeben sich max. „erhebliche Beeinträchtigungen“ (eB) für die keine funktionspezifische Kompensation erforderlich wird.

Den Biotoptypen sind laut Praxisleitfaden individuelle Grundwerte zugeordnet. Durch Multiplikation der Grundwerte mit der Flächengröße enthält man den Biotopwert. Bei der nachfolgenden Berechnung wird der Biotopwert des Plangebiets vor dem Eingriff dem zu erwartenden Wert nach dem Eingriff gegenübergestellt.

Plangebiet vor dem Eingriff					Plangebiet nach dem Eingriff				
BT-Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	BW/m²	BW	BT-Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	BW/m²	BW
HA0	Acker, intensiv genutzt	23.052	6	138.312	HN1	Gebäude (versiegelte Flächen Allg. Wohngebiet, GRZ 0,4 + Überschreitung <sub>max.</sub> 0,2)	8.860	0	0

Plangebiet <u>vor</u> dem Eingriff					Plangebiet <u>nach</u> dem Eingriff				
BT-Code	Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	BW/m <sup>2</sup>	BW	BT-Code	Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	BW/m <sup>2</sup>	BW
					HN1	Gebäude (Fläche für Versorgungsanlagen)	30	0	0
					VA3	Gemeindestraße (versiegelte Flächen Öffentlicher Raum <sup>31</sup> )	4.744	0	0
					BF1	Baumreihe, junge Ausprägung	3 (Stk.)	15	900 <sup>32</sup>
					HJ1	Ziergarten, strukturarm (nicht überbaubare grundstückfläche)	5.907	7	41.350
					EA3	Ansaatgrünland, intensiv genutzt (Öffentliche Grünfläche ÖG)	655	7	4.585
					EA3	Ansaatgrünland, intensiv genutzt Verkehrsbegleit (grün)	785	7	5.495
					EA3	Ansaatgrünland, intensiv genutzt (Fläche für die Wasserwirtschaft)	2.060	7	14.420
<b>Summe</b>		<b>23.052</b>		<b>138.312</b>			<b>23.052</b>		<b>66.750</b>
<b>Kompensationsdefizit</b>		<b><u>71.562</u></b>							

Entsprechend der Differenz zwischen dem aktuellen Bestandwert und dem zu erwartenden Planwert nach Realisierung des Eingriffs kann der erforderliche Kompensationsbedarf planintern nicht vollständig erbracht werden. Es besteht ein rechnerisches **Kompensationsdefizit von 71.562 Wertpunkten**. Zur Erbringung des erforderlichen Ausgleichs sind insofern Festsetzungen an anderer Stelle als am Eingriffsort gemäß § 1a Abs. 3 Alt. 3 BauGB vorgesehen (vgl. Kap. 6.4).

<sup>31</sup> Öffentliche Straßenverkehrsflächen und solche besonderer Zweckbestimmung.

<sup>32</sup> Der Bestandeswert berechnet sich bei Bäumen aus der Multiplikation des Grundwertes mit der Anzahl an Bäumen und dem Stammumfang von ca. 18-20 cm.

## 6.4 Ausgleichsfläche und darauf auszuführende Maßnahmen



**Abbildung 10: Verortung der Ausgleichsfläche (rot markiert)**

Die Ausgleichsfläche zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs durch die Bebauungspläne „Köngernheim Ost“ und „Köngernheim-Ost, II. Abschnitt“ liegt ca. 920 m westlich der Gemeinde Hahnheim und umfasst eine Fläche von 12.000 m<sup>2</sup>. Diese setzt sich zusammen aus der Flur 6 Nr. 111 (4.674 m<sup>2</sup>) und Nr. 112/1 (7.326 m<sup>2</sup>). Diese Fläche besteht hauptsächlich aus dem Biotop „Ackerfläche“ (intensiv genutzt) mit der Kennung HA0.

Da sich die externe Ausgleichsfläche außerhalb der Gemeinde Köngernheim befindet, ist durch die Ausgleichsmaßnahme vertraglich festzuhalten:

### Auszuführende Maßnahmen Ausgleichsfläche:

Die Fläche wird derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche bewirtschaftet. Auf der Fläche soll eine mäßig artenreiche Magerwiese entwickelt und dauerhaft erhalten werden. Die Saatgutauswahl hat entsprechend der nachstehenden Auswahlliste zu erfolgen.

### Saatgut:

Saatgutmischung für „blüten- und artenreiche Magerwiese“ (70% Blumen, 30% Gräser) aus UG9. §40 BNatSchG ist entsprechend zu beachten.

### Sonstige Hinweise:

Die Fläche ist als extensiv genutztes, mäßig artenreiches Magergrünland zu entwickeln und zu bewirtschaften. In den ersten 5 Jahren sind die Flächen zur Aushagerung mindestens zwei Mal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens in der zweiten Junihälfte und die zweite Mahd ab Ende August zu erfolgen hat. Nach Ablauf der Aushagerungsfrist ist die Mahd nur noch einmal jährlich frühestens ab Mitte Juli durchzuführen. Der Kompensationswert der externen Ausgleichsfläche wird nachfolgend tabellarisch dargestellt.

Der erforderliche städtebauliche Vertrag wird zwischen der Ortsgemeinde Köngernheim und der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart.

Ausgleichsfläche <u>vor</u> dem Eingriff					Ausgleichsfläche nach der Entwicklung (Zielbiotop)				
BT-Code	Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	BW/m <sup>2</sup>	BW	BT-Code	Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	BW/m <sup>2</sup>	BW
HA0	Acker, intensiv bewirtschaftet	12.000	6	72.000	ED1	Magerwiese, mäßig artenreich	12.000	17	204.000
<b>Summe</b>		<b>12.000</b>		<b>72.000</b>			<b>12.000</b>		<b>204.000</b>
<b>Kompensationswert</b>		<b><u>132.000</u></b>							

Folglich ergibt sich durch die geplante Kompensationsmaßnahme eine Aufwertung der Ackerfläche um 132.000 Wertpunkte. Das naturschutzfachliche Kompensationsdefizit von 71.562 Wertpunkten wird durch die externe Kompensationsmaßnahme vollständig ausgeglichen.

Der rechnerische Kompensationsüberschuss von 60.438 Wertpunkten besitzt weiterhin Relevanz für den Ausgleich des Bebauungsplans „Köngernheim-Ost, II. Abschnitt“, da die Ausgleichsfläche dem gemeinsamen Ausgleich der beiden Baugebiete dienen soll. Entsprechend sind hierzu die Ausführungen zum Bebauungsplan „Köngernheim-Ost, II. Abschnitt“ zu beachten.

## **7 Technische Verfahren, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Überwachung**

### **7.1 Methodik zur Ermittlung des Umweltzustandes und Schwierigkeiten der Umweltprüfung**

Gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung oder Erweiterung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange entsprechend den Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/ Pflanzen, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter) geprüft. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Die Umweltprüfung führt dementsprechend alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht als unselbstständigen Teil der Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB werden die Belange der potenziell betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange abgefragt. Soweit aus dieser Beteiligung Erkenntnisse bzw. relevante Sachverhalte aufgezeigt werden können, werden diese im Rahmen der Untersuchungen berücksichtigt.

Aufgrund der gesetzlichen Grundlagen sind für das Vorhaben die Regelungen des BauGB zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB zwingend und im Verfahren die Entscheidungskaskade der Eingriffsregelung abzuarbeiten. Es sind die Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und ggf. zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen aufzuzeigen und in die Abwägung einzustellen.

Die Bestandsaufnahme der Umweltmerkmale und des derzeitigen Zustandes, sowie die Auswertung der vorhandenen Unterlagen (LANIS, Landschaftsplan, Bodenkarten, Geologische Karte etc.) erfolgte durch Erhebungen vor Ort (Nutzung, Vegetation, Umgebung). Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt anhand eines flächenbezogenen Ansatzes, der vorrangig auf die neu versiegelten Flächen abzielt.

Um dem Grundsatz der Konfliktbewältigung ausreichend Rechnung tragen zu können wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVP-G-RP durchgeführt.<sup>33</sup> Hierbei zeigt sich, dass die Belange des Artenschutzes gewährleistet werden, sofern die im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen eingehalten werden.

Die im Maßnahmenteil entwickelten und vorgeschlagenen Maßnahmen sind zur Aufnahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen, so dass sie bei entsprechender Aufnahme in die Festsetzungen als Teil der Satzung rechtswirksam werden.

Gemäß Punkt 2 der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a des BauGB umfasst der Umweltbericht unter anderem eine Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile. Im Umweltbericht erfolgt diese Bewertung jeweils schutzgutspezifisch, wobei ein besonderes Gewicht auf die Herausstellung der Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung gelegt wird.

Mit Funktionen von besonderer Bedeutung sind Zustände von Natur und Landschaft gemeint, die den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege in besonderem Maße, das heißt "über den Durchschnitt hinaus", entsprechen. Werte und Funktionen mit allgemeiner Bedeutung sind Ausprägungen der Schutzgüter, die aktuell für den Naturschutz von eher untergeordneter Bedeutung sind. Diese Unterscheidung zwischen Funktionen unterschiedlicher Bedeutung hat sich planungsmethodisch etabliert und kann auch

---

<sup>33</sup> WSW & Partner GmbH, Bebauungsplan „Köngernheim-Ost“, Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB“.

auf die Schutzgutbereiche Biologische Vielfalt, Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter übertragen werden. Grundsätzlich betrachten die Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung eine wichtige Rolle bei der Bestimmung der Eingriffsschwere bzw. des Kompensationsbedarfes. Sie geben daher auch Auskunft, ob das Planungsvorhaben über bestimmte Wirkfaktoren zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann.

Gleichfalls hat der Umweltbericht gem. Pkt. 2 b) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (= Status-Quo-Prognose) und bei Durchführung der Planung (= Auswirkungsprognose) zu enthalten. Letzteres stellt den Kern der umweltfachlichen Aussagen dar und bildet auch die Grundlage für die Beurteilung des naturschutzfachlichen Eingriffs.

Die Bewertungsmaßstäbe hinsichtlich der Erheblichkeit sind den vorhandenen materiell-rechtlichen Vorgaben (z.B. Fachgesetze, Verordnungen und Planwerke) zu entnehmen. Was Auswirkungen im Sinne des BauGB bzw. des UVPG sind, wird in Ziffer 0.3 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des UVPG (UVPVwV) näher erläutert. Grundsätzlich betrachtet führt nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung. Es ist davon auszugehen, dass je wertvoller oder je empfindlicher ein Umweltbereich (Funktionsbereiche mit besonderer Bedeutung) und je stärker ein Wirkfaktor in diesem Bereich ist, desto sicherer von einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung ausgegangen werden kann.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung verbal argumentativ. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Auf Grundlage dieser Daten folgte dann die Überprüfung der Planung hinsichtlich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die als Vorschlag formuliert werden.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass einige erforderliche Informationen, wie beispielsweise Untersuchungen nicht aus vorhandenen Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit abgeleitet werden konnten.

Viele Angaben beruhen diesbezüglich auf örtlichen Erfahrungswerten und sachgerechten Abschätzungen.

Die aufgeführten Auswirkungen haben dementsprechend z. T. beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Messungen, Berechnungen oder Modellen zu basieren. Bestimmte Auswirkungen können somit hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht mit mathematischer Genauigkeit erfasst werden.

## **7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage der Durchführung von Bauleitplänen entstehen, verpflichtet. Insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einleiten zu können. Hierbei sind insbesondere auch Summen- und Kumulativwirkungen zu beachten. Z.B. können mehrere Bebauungspläne mit geringfügigen Auswirkungen in der Summe erhebliche Auswirkungen ausweisen.

Bei der Überwachung wird die Gemeinde gemäß § 4c BauGB von den Behörden unterstützt. Zusätzlich kann sie auf die Hilfe von Nichtregierungsorganisationen und Naturschutzverbänden zurückgreifen oder über städtebauliche Verträge mit Dritten kooperieren.

Umweltauswirkungen sind erheblich, wenn sie Konsequenzen für nachfolgende Planungen haben. Dies ist insbesondere der Fall, wenn sie

- verfassungsrechtlich geschützte Rechtsgüter (Leben, Gesundheit) tangieren,
- schwere und unerträgliche Betroffenheit auslösen (z.B. > 70 dB (A)),

- aus normativen Regelungen, dem Rücksichtnahmegebot oder einer einfachrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle resultierende subjektive Rechte beeinträchtigen (z.B. Grenzwerte TA Lärm) oder
- wichtige Gebote bei Rechten ohne individuellen Rechtsträger beeinträchtigen (Schutzstatus FFH-Gebiete).

Sie sind unvorhergesehen, wenn sie im Umweltbericht nicht prognostiziert wurden, sei es aufgrund der methodisch unvermeidlichen Prognoseungenauigkeiten oder aufgrund versteckter Belastungen.

Das Überwachungskonzept orientiert sich am Umweltbericht und hier insbesondere an denjenigen Umweltauswirkungen, deren Prognose typischerweise mit Unsicherheiten oder Risiken verbunden ist.

Im Zuge der Umweltüberwachung sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der betroffenen Arten des Bebauungsplanes auf Umsetzung zu prüfen. Dazu gehört auch die erneute Kontrolle des Geländes auf geschützte Arten vor Erschließungsbeginn. Weiterhin werden regelmäßige Begehungen der Ausgleichsflächen und Kontrolle der Wirkungen vorgeschlagen.

Sollten Werte überschritten werden, Abwehrrechte bzw. Ansprüche auf Schutzvorkehrungen bestehen oder zwingende Gebote verletzt sein, ist die Gemeinde gehalten zu handeln. Es folgt keine automatische Planänderung aufgrund der Monitoring-Ergebnisse, da die Gemeinde einen Abwägungsspielraum hat.

## 8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

### *Planungsinhalt*

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans „Köngernheim Ost“ liegt in der Gemarkung der Verbandsgemeinde Rhein-Selz. Aufgrund der angestrebten Erweiterung des Siedlungskörpers von Köngernheim sollen durch die Aufstellung der Bebauungspläne die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Die Ausweisung des Baugebiets soll zusätzlich die Möglichkeit bieten, bedarfsgerecht zusätzliche Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

### *Ausgangssituation*

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 23.000 m<sup>2</sup> und ist geprägt durch landwirtschaftliche Ackerflächen. Das Gebiet grenzt im Süden und Südwesten unmittelbar an den Siedlungskörper von Köngernheim an. Aufgrund der überwiegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet stark anthropogen überprägt und somit als artenarm zu qualifizieren.

### *Umweltauswirkungen*

Der vorgesehene Eingriff kann nicht planintern ausgeglichen werden. Deshalb wurde eine externe Ausgleichsfläche herangezogen, die innerhalb der Gemarkung Hahnheim liegt. Nach entsprechender Aufwertung kann der Ausgleichsbedarf vollständig erbracht werden.

Umweltbelange Bestand (gem. §1 Abs 6 Nr. 7 a BauGB)	Wirkungsprognose (Planung)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation
<b>Pflanzen und Biologische Vielfalt</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutzte Ackerfläche, stark eingeschränkte Attraktivität als Lebensraum</li> <li>-Störreinflüsse durch angrenzenden Siedlungsraum und landwirtschaftlich genutzte Flächen, insgesamt stark anthropogen überprägt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingrünung des Plangebiets (Öffentliche Grünfläche ÖG1)</li> <li>- Weitere Festsetzungen auf Privaten Grünfläche sowie Eingrünungsmaßnahmen</li> <li>→mittelmäßige Auswirkungen auf das Schutzgut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (gem. Kapitel 6.2)</li> <li>-großzügige Ein- und Durchgrünung</li> </ul>
<b>Boden und Fläche</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Fläche von ca. 2,3 ha, vollständig unversiegelt</li> <li>-Vorbelastungen durch die intensive Landwirtschaftliche Nutzung (u.a. Veränderungen Bodenstruktur, Düngemittel, Pestizide)</li> <li>- bereits stark anthropogen überprägt</li> <li>- vorliegende Bodenart im Plangebiet ist Lehm.</li> <li>- sehr hohe Bodenfunktionsbewertung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung von maximal ca. 1,35 ha</li> <li>- Bodenabtrag und Bodenversiegelungen</li> <li>-Im Bereich der Öffentlichen Grünflächen bleiben die natürlichen Funktionen bestehen</li> <li>→mittelmäßige bis hohe Auswirkungen auf das Schutzgut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Festsetzung GRZ</li> <li>-Verwendung wasserdurchlässiger Belege</li> <li>-Öffentliche und Private Grünflächen</li> </ul>
<b>Wasser</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Oberflächengewässer im Plangebiet</li> <li>-Jahresniederschlag von 500-600 mm</li> <li>-Grundwasserkörper „Selz“.</li> <li>-guter mengenmäßiger Zustand und schlechter chemischer Zustand des Grundwasserkörpers</li> <li>- Entwässerungskonzept</li> <li>-sehr geringe Grundwasserneubildungsrate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Verringerung Grundwasserneubildung, des Wasserrückhaltevermögens und des Oberflächenabflusses</li> <li>-Verbesserte Versickerungsflächen durch Öffentliche und private Grünfläche</li> <li>→geringfügige bis mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Reduzierung Versiegelungsgrad durch Verwendung wasserdurchlässiger Belege</li> <li>-Schaffung von natürlichen Versickerungsflächen (Öffentliche und Private Grünflächen)</li> <li>- Errichtung eines Regenrückhaltebeckens</li> </ul>
<b>Klima und Lufthygiene</b>		

Umweltbelange Bestand (gem. §1 Abs 6 Nr. 7 a BauGB)	Wirkungsprognose (Planung)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation
<ul style="list-style-type: none"> <li>-vermehrte Kaltluftproduktion, jedoch nur sehr geringer Kaltluftfluss über das Gebiet hin zum angrenzenden Siedlungsraum.</li> <li>-insgesamt unterordnete klimatische Bedeutung</li> <li>-angrenzender Siedlungsraum als schutzbedürftiger Wirkungsraum</li> <li>- sehr warme bis heiße thermische Situation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-es werden keine erheblichen klimaökologischen Negativeffekte erwartet</li> <li>-Verlust von Kaltluftproduktionsflächen</li> <li>-Öffentliche Grünflächen als klimatischer Ausgleichsraum, Erhalt bestehender Grünstrukturen</li> <li>- keine gesteigerte Vulnerabilität gegenüber den Folgen des Klimawandels</li> <li>→keine bis geringe Beeinträchtigungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Neuanlage Grünbereiche und Gehölzstrukturen</li> <li>-Ermöglichung einer solaroptimierten Bauweise</li> <li>-Verwendung wasserdurchlässiger Belege</li> </ul>
<b>Landschaft</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Plangebiet mit geringem Stellenwert für die Naherholung</li> <li>-Wegeverbindungen im Gebiet und angrenzend</li> <li>-starke anthropogene Überprägung</li> <li>-Naherholungsräume im erweiterten Umfeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-angrenzende Naherholungsräume weiterhin erreichbar (Sicherung Wirtschaftswege)</li> <li>- Gebietseingrünung (öffentliche Grünfläche)</li> <li>→geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Begrenzung der maximal zulässigen Bauhöhen für die einzelnen Bereiche</li> <li>-Festsetzung Pflanzstreifen</li> <li>-Festsetzung Art und Maß der baulichen Nutzung</li> <li>-Durchgrünung (u.a. Harmonischer Übergang, Straßenbäume)</li> </ul>
<b>Mensch, Bevölkerung, Menschliche Gesundheit</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Vorbelastung aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung</li> <li>-Einarbeitung schalltechnische Untersuchung</li> <li>-keine erhöhte Vulnerabilität gegen über den Folgen des Klimawandels</li> <li>-kein erhöhtes Radonpotenzial</li> <li>-keine Störfallbetriebe im erweiterten Umfeld → nächster in 20 km Entfernung</li> <li>-kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wegeverbindungen (landwirtschaftliche Wirtschaftswege) bleiben erhalten</li> <li>-Auf Grund der Geringfügigkeit ist mit keiner wesentlichen Verschlechterung der Bestandssituation durch Emissionen zu rechnen.</li> <li>-keine gesteigerte Vulnerabilität gegen über Folgen des Klimawandels</li> <li>-Verschattung der Straßenräume durch Bäume</li> <li>→ geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Neupflanzungen von Grünelementen</li> <li>-Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche</li> <li>-Entwässerungsplanung</li> <li>-schalltechnische Untersuchung</li> </ul>

Umweltbelange Bestand (gem. §1 Abs 6 Nr. 7 a BauGB)	Wirkungsprognose (Planung)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation
<b>Kultur und Sachgüter</b>		
<p>-Innerhalb des Plangebiets und seiner direkten Umgebung befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter</p>	<p>-Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen -keine Beeinträchtigung von Kultur- oder Sachgütern  →keine bis geringe Beeinträchtigungen zu erwarten</p>	<p>-Durch das Vorhaben werden voraussichtlich keine bekannten Kultur-, Boden- oder Baudenkmale beeinträchtigt.  - Sollten bei der Baumaßnahme bisher unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.</p>

## 9 Referenzliste der Quellen

- Bund/ Länder- Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung
- Bundesregierung, Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Aktualisiert 2018
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Stand: Juli 2014.
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland- Pfalz, [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=18](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18)
- Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/kartendienste/>
- Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Starkregenkarte RLP
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/landschaften\\_rlp/grosslandschaft.php?gl\\_nr=22/23](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/grosslandschaft.php?gl_nr=22/23)
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), [http://map1.naturschutz.rlp.de/landschaften\\_rlp/landschaftsraum.php?lr\\_nr=227.21](http://map1.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/landschaftsraum.php?lr_nr=227.21)
- Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <http://www.kwis-rlp.de/index.php?id=8630#kwisform>
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, Umweltatlas, abgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/9360/>
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, Grundwasser- Immissionskataster, abgerufen unter: [https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/9360/Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz, Abteilung Wasserwirtschaft, aufgerufen unter: http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/](https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/9360/Ministerium_für_Umwelt,_Landwirtschaft,_Ernährung,_Weinbau_und_Forsten_Rheinland-Pfalz,_Abteilung_Wasserwirtschaft,_aufgerufen_unter:_http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/)
- Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Starkregenkarte, abgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>.
- Naturschutz RLP [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2015.
- UVP- Gesellschaft (2014): Kulturgüter in der Planung, Handreichung zur Berücksichtigung des Kulturellen Erbes bei Umweltprüfungen.
- UVP- Gesellschaft (2020): Leitlinien Schutzgut Menschliche Gesundheit, Für eine wirksame Gesundheitsfolgenabschätzung in Planungsprozessen und Zulassungsverfahren.
- VDI 3787 Blatt 5, Umweltmetrologie- Lokale Kaltluft, Erscheinungsjahr: 2003-12
- VDI 3787 Blatt 5, Stadtentwicklung im Klimawandel, Erscheinungsjahr: 2020-09