

# **Bebauungsplan „Im Espringerpfad“**

im ergänzenden Verfahren gemäß § 215a BauGB

## **Begründung zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Ortsgemeinde: Ober-Hilbersheim



Verbandsgemeinde: Gau-Algesheim

Landkreis: Mainz-Bingen

Verfasser: **Stephanie Schneider, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung**  
**Martin Müller, Stadtplaner B. Sc. Raumplanung / Mitglied der Architektenkammer RLP**  
**Simone Weiß, B. Sc. Raum- und Umweltplanung**

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 ANLASS &amp; ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.2 Mögliche Standortalternativen	5
2.3 Verfahrenswahl	6
<b>3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN</b>	<b>8</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm	8
3.2 Regionaler Raumordnungsplan	8
3.3 Flächennutzungsplan	10
3.4 Bebauungsplan	11
3.4.1 Bestehender Bebauungsplan	11
3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne	11
<b>4 BESTANDSANALYSE</b>	<b>12</b>
4.1 Bestehende Nutzungen	12
4.2 Angrenzende Nutzungen	12
4.3 Erschließung	12
4.4 Gelände	12
4.5 Schutzgebiete und Schutzstatus	12
<b>5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)</b>	<b>15</b>
5.1 Grundzüge der Planung	15
5.2 Erschließung	15
5.3 Versorgungsleitungen	15
5.4 Entwässerung	15
5.5 Immissionsschutz	15
5.6 Natur und Landschaft	15
<b>6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>17</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	17
6.2 Maß der baulichen Nutzung	17
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	18
6.4 Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze	18
6.5 Flächen für Nebenanlagen	18
6.6 Umweltrelevante Festsetzungen	18
<b>7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>20</b>

<b>7.1 Fassadengestaltung</b>	<b>20</b>
<b>7.2 Anzahl der Stellplätze</b>	<b>20</b>
<b>8 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN</b>	<b>20</b>

---

## **ANHANG**

Anhang 1: Enviro-Plan: Umweltbericht vom 01.10.2024

Anhang 2: Enviro-Plan: Vorprüfung des Einzelfalls vom 15.05.2024

ENTWURF

## **1 ANLASS & ZIEL DER PLANUNG**

---

Aufgrund eines erhöhten Bedarfs an Wohnbaugrundstücken in der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim strebt die Gemeinde die Entwicklung eines neuen Wohngebiets an. Die Ortsgemeinde hat zwar einige Innenpotentiale, es stehen jedoch nicht genügend der Gemeinde zur zügigen Entwicklung zur Verfügung. Daher werden randlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eingebettete Außenbereichsflächen für die Planung genutzt.

Eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Grünfläche am nordwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde soll im Zuge der geordneten Entwicklung in ein reines Wohngebiet umgewandelt werden und so den Ortsrand abrunden.

Der Bebauungsplan „Im Espringerpfad“ sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 ist der § 13b BauGB nicht mehr anwendbar, da er nicht mit Europarecht vereinbar ist. Vonseiten des Gesetzgebers wurde über § 215a BauGB eine Reparaturvorschrift erlassen, nach der bereits in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, welche nach § 13b BauGB begonnen wurden, zu Ende entwickelt werden können. Hierzu bedarf es einer Vorprüfung des Einzelfalls. Da die Vorprüfung des Einzelfalls erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausschließen kann, ist eine vollständige Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung liegt den Planunterlagen bei.

## **2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL**

---

### **2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Nordwesten der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim im Landkreis Mainz-Bingen. Aktuell wird die Fläche als Grünland genutzt, auf der sich zudem Gehölzstrukturen befinden. Der nördliche Bereich wird ackerbaulich genutzt. Die Landesstraße 414 (Binger Straße und Hauptstraße) führt südlich an dem Plangebiet entlang.

Die ca. 1,42 ha große Fläche befindet sich auf der Gemarkung Ober-Hilbersheim und umfasst in der Flur 9 die Flurstück Nrn. 230/2, 231/2, 232/1, 233/1, 234/2, 236/2, 237/2, 238/2, 239/2 und 332/2 (vollständig).

Folgende Flurstücke grenzen an das Plangebiet an (alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Ober-Hilbersheim):

Norden: Flurstück Nr. 229 (Flur 9)

Osten: Flurstück Nrn. 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 465, 490 (Flur 1)

Süden: Flurstück Nrn. 233/3, 234/1, 235/3, 235/4, 236/1, 237/1, 238/1 und 239/1 (Flur 9)

Westen: Flurstück Nrn. 329 (Flur 9, Wirtschaftsweg)

Die genaue Verortung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt bis zum Satzungsbeschluss im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags und entsprechender dinglichen Sicherung.

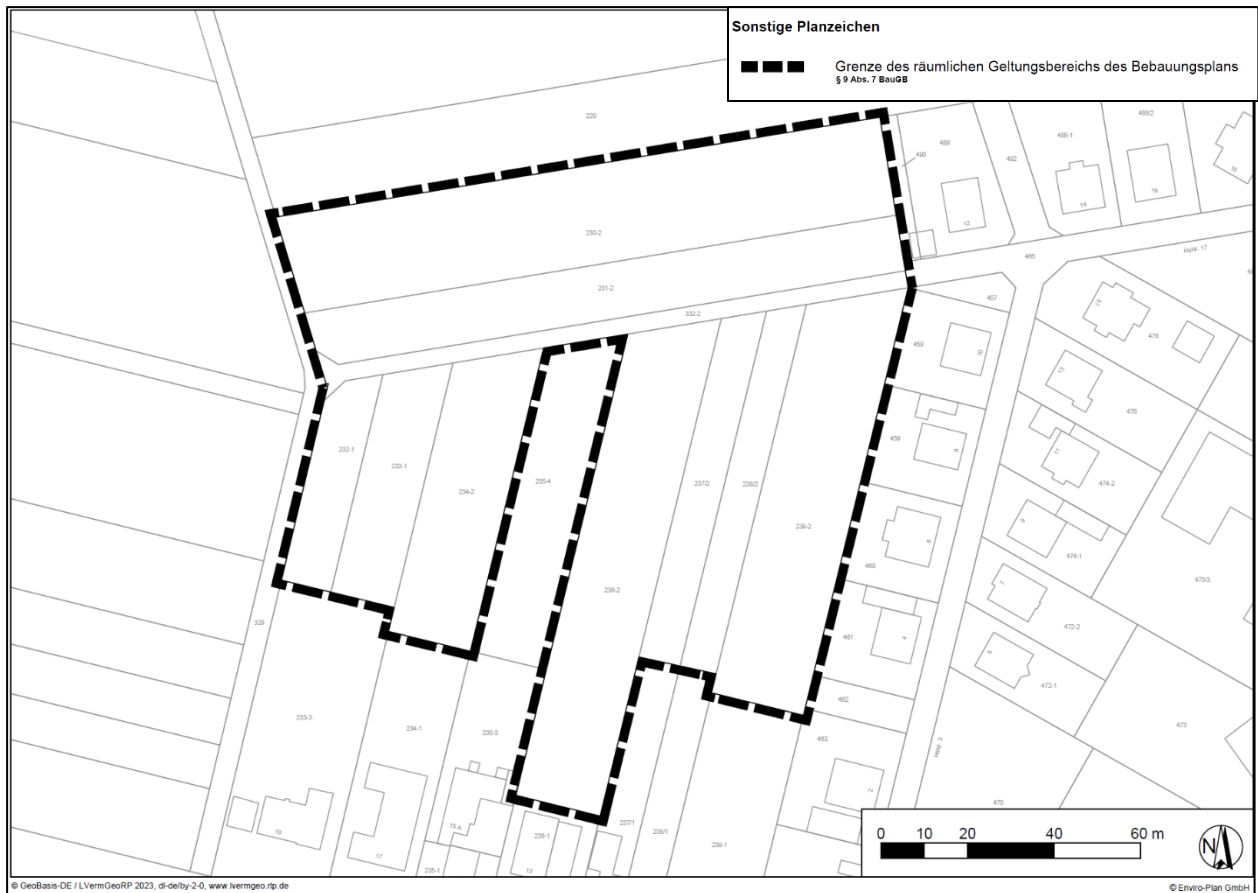


Abb. 1: Lageplan; © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de; Geltungsbereich markiert durch Enviro-Plan 2024 ©

## 2.2 Mögliche Standortalternativen

Für eine nachhaltige Stadt- und Gemeindeentwicklung ist ein planerisches Leitbild, die Innenentwicklung einer Außenentwicklung vorzuziehen. So soll einer Zersiedlung der Landschaft vorgebeugt und die Ausdehnung der Siedlungs- und Verkehrsfläche reguliert und auf das Mindeste begrenzt werden. Ein Instrument zur Realisierung des Flächenmanagements auf kommunaler Ebene ist die Plattform Raum+Monitor. Darin werden die innerörtlichen Potentialflächen (z.B. Brachflächen, Baulücken) sowie Außenreserven erfasst.

### Baulücke (lila)

Gemäß RAUM+Monitor hat die Ortsgemeinde 29 kleinere, unbebaute Flächen, die sich überwiegend in randlichen Bereichen befinden. Einige der Baulücken stehen der Gemeinde nicht zur Entwicklung von Wohnbaufläche zur Verfügung.

### Innenpotenzial (rot)

Die Innenpotenziale im Westen der Ortsgemeinde stehen teilweise einer Bebauung aktuell nicht zur Verfügung. Jene im Norden möchte die Gemeinde nicht als Reines Wohngebiet entwickeln. Sie sind zudem bedeutend kleiner und stehen der Gemeinde nicht zur Entwicklung eines Wohngebiets zur Verfügung. Die Innenpotenziale im Süden werden aktuell bereits als Allgemeines Wohngebiet auf Grundlage des Bebauungsplans „Im Schelmenklauer“ entwickelt.

## Außenreserve (grün)

Laut der untenstehenden Abbildung befinden sich im Süden der Ortsgemeinde, östlich des Feuerwehrhauses und des Allgemeinen Wohngebiets „Im Schelmenklauer“, Potenzialflächen im Außenbereich von rund 1,7 ha.

Aufgrund des Entwicklungsdrucks möchte die Gemeinde, neben einer weiteren Verfolgung der Innenentwicklung, der hohen Nachfrage an Bauland über die Entwicklung des nördlich befindlichen Plangebiets nachkommen. Hierzu wurde im Oktober 2019 eine Analyse der Wohnbauflächenstandorte durchgeführt und das Plangebiet auf verschiedene Kriterien, wie die Standortqualität und die Verträglichkeit mit der Umgebung, untersucht. Die Ortsgemeinde zieht nun die Bebauung dieser Flächen der Entwicklung der Potenzialfläche im Süden, östlich des Bebauungsplans „Im Schelmenklauer“ vor, um den nordwestlichen Ortsrand abzurunden.

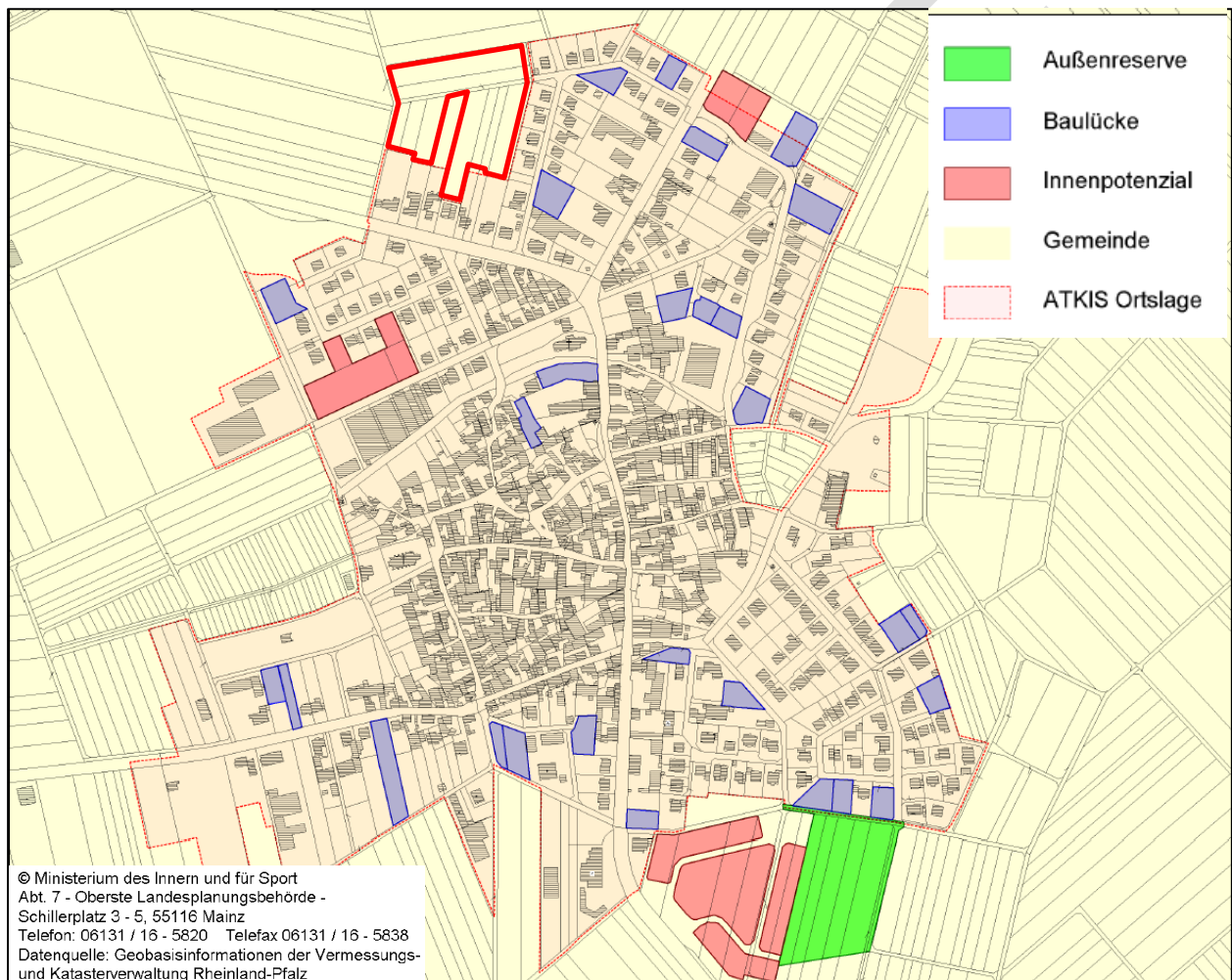


Abb. 2: Auszug aus dem Bauflächenmonitoring; Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim (Stand: April 2024); [www.RIS.rlp.de](http://www.RIS.rlp.de); Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2024

## 2.3 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht und Umweltprüfung aufgestellt werden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 50 UVPG sind für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Im gewählten Verfahren, dem beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, konnte gem. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von einem Umweltbericht abgesehen werden.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 ist der § 13b BauGB nicht mehr anwendbar, da er nicht mit Europarecht vereinbar ist. Vonseiten des Gesetzgebers wurde über § 215a BauGB eine Reparaturvorschrift erlassen, nach der bereits in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, welche nach § 13b BauGB begonnen wurden, zu Ende entwickelt werden können. Hierzu bedarf es einer Vorprüfung des Einzelfalls. Da die Vorprüfung des Einzelfalls zum Ergebnis kommt, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, ist eine vollständige Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht, welcher die Umweltprüfung beinhaltet, liegt den Planunterlagen bei.

ENTWURF

### 3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN

---

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) wurde am 14. Oktober 2008 durch Rechtsverordnung verbindlich. Durch inzwischen vier Teilfortschreibungen (die Jüngste erfolgte im Jahr 2023 zu Erneuerbaren Energien) wurde das LEP IV an neue Gegebenheiten angepasst. Für das Wohnen relevant ist besonders die zweite Teilfortschreibung vom 21. Juli 2015, die ebenfalls berücksichtigt wird.

Über das LEP IV möchte das Land Rheinland-Pfalz die Eigenentwicklung der Gemeinden fördern und den Ausbau sowie den Erhalt der kommunalen Strukturen wahren. Zur Eigenentwicklung und Nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird im Landesentwicklungsprogramm folgendes gesagt:

- G 26** *Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.*
- Z 31** *Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. (Aus zweiter Änderung des LEP IV vom 21.07.2015)*
- Z 34** *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.*

Der Grundsatz **G 26** wird auf Ebene des regionalen Raumordnungsplans näher betrachtet.

Zwar ist die Zielvorstellung unter **Z 31** (Satz 1) nur bis zum Jahr 2015 formuliert, dennoch besitzen insbesondere die übrig genannten Punkte weiterhin Gültigkeit. Alternativen der Innenentwicklung stehen in Ober-Hilbersheim laut Raum+Monitor insbesondere im Süden zur Verfügung. Dort wurden aufgrund der hohen Nachfrage und den geringen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten in den vergangenen Jahren bereits ein Baugebiet (B-Plan „Im Schelmenklauer“, etwa 28 Bauplätze) entwickelt, wie bereits in Kapitel 2.2 ermittelt wurde. Ansonsten liegen vereinzelt Baulücken über das Gemeindegebiet verteilt vor. Das Wohnbauflächenpotenzial liegt gemäß vorliegender Bedarfswerte unter Abzug der Außenreserven und Innenpotenzialen bei knapp 0,6 ha. Da sich die Bedarfswerte jedoch innerhalb der Verbandsgemeinde aufsummieren, können die fehlenden Bedarfswerte von anderen Ortsgemeinden innerhalb der Verbandsgemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Der Geltungsbereich schließt östlich und südlich an den bestehenden Siedlungskörper an, weshalb dem Ziel **Z 34** in besonderem Maße entsprochen wird.

Beim Ausbau neuer Wohnbauflächen können nach dem Landesentwicklungsprogramm (IV) die Grundsätze und Ziele der Landesregierung eingehalten werden.

#### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Bei der Standortwahl wurden zunächst die raumordnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, mit der zweiten rechtsgültigen Teilfortschreibung



vom 19.04.2022, betrachtet. Die zurzeit (Stand April 2024) im Verfahren befindliche 3. und 4. Fortschreibungen zu den Themen Photovoltaik, Gewerbe und Windkraft werden nach einer überschlägigen Prüfung und aufgrund des fehlenden Bezugs der geplanten Festlegungsinhalte zu dieser Planung nicht weiter berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt in keinen Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten, sondern lediglich innerhalb einer Sonstigen Freifläche. Östlich und teilweise südlich grenzt das Plangebiet an Siedlungsflächen Wohnen an.

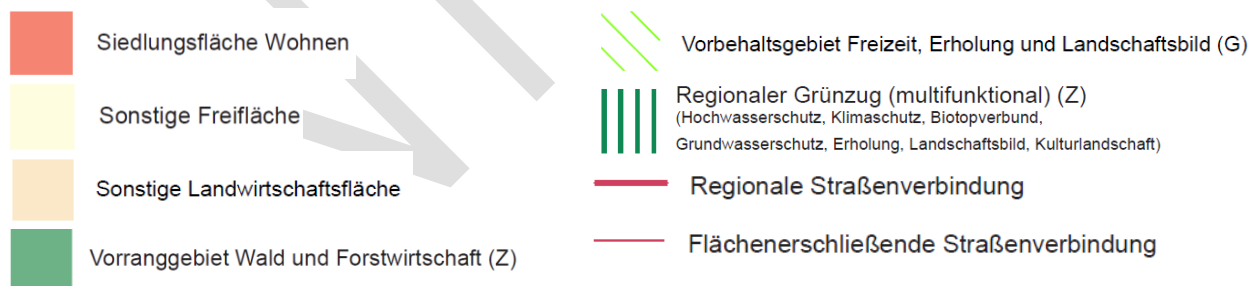
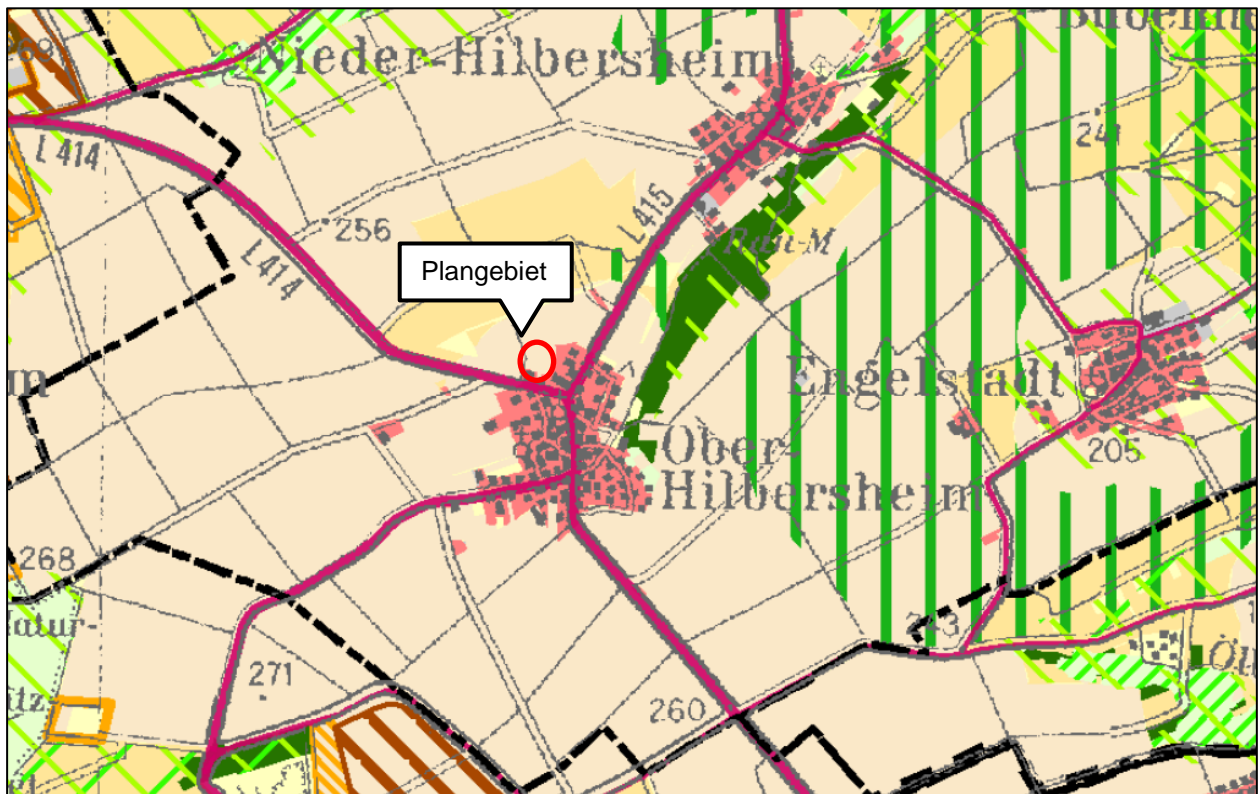


Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2022, Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2024

**Im Textteil des regionalen Raumordnungsplanes heißt es zur demographischen Entwicklung:**

**G 3** In allen Teilräumen der Region soll unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden. Dazu soll eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, [...] angestrebt werden. [...]

Durch die Ausweisung des Baugebiets wird neuer Wohnraum geschaffen und somit der leicht steigenden Bevölkerungszahl in der Region Rheinhessen-Nahe Rechnung getragen.

### **Im Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes heißt es zu Gemeindefunktionen:**

**G 13** *Die Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung sollen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen, [...].*

Im Rahmen der Planung eines neuen Baugebiets wird der Grundsatz eingehalten, da die Gemeinde mit dem Baugebiet den Bauflächenbedarf für die Bevölkerung der Ortsgemeinde erweitert. Der Wohnbaubedarfsflächenwert beträgt in Ober-Hilbersheim laut dem Regionalen Raumordnungsplan 2,4 ha. Mit dem Bebauungsplan „Im Schelmenklauer“ wurde bereits eine Größe von ca. 1,39 ha an Wohnbaufläche erreicht. Der vorliegende Bebauungsplan „Im Espringerpfad“ weist eine Wohnbaufläche von ca. 1,09 ha aus. Somit wird der Bedarf an Wohnbaufläche gedeckt.

Gemäß der Ausführungen aus Kapitel 2.2 sind die im Raum+Monitor dargestellten Innenpotenziale im Süden der Gemeinde verortet. Dem wurde mit der Entwicklung des Bebauungsplans „Im Schelmenklauer“ nachgekommen. Statt der weiteren östlich gelegenen Flächen (Außenreserven) sollen nun jedoch vorrangig die nördlich des Gemeindegebiets gelegenen Flächen entwickelt werden. Die beiden Flächen entsprechen in ihrer Größenordnung grob einander. So wird der Bedarf an Wohnbaufläche im Norden der Ortsgemeinde gedeckt.

### **Im Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes heißt es zur Siedlungsentwicklung und Flächenmanagement:**

**Z 22** *Für die nachhaltige Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden sollen die Träger der Flächennutzungsplanung, soweit noch nicht erfolgt, ein geeignetes Flächenmanagement einrichten, in dem die Baulandreserven in den Innen- und Außenbereichen einschließlich Baulücken systematisch aktuell gehalten werden. Hier sollte aus Gründen einer landesweit einheitlichen Vorgehensweise die bereits etablierte und erprobte Plattform RAUM+Monitor angewendet werden.*

Im Kapitel 2.2 erfolgte eine Prüfung der alternativen Flächen im Innenbereich unter Betrachtung möglicher Innenpotenziale und Baulücken sowie der Außenentwicklungspotenziale (RAUM+Monitor).

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim aus dem Jahr 1999 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft (§5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs.4 BauGB) dar. Nördlich und westlich liegen weitere Flächen für die Landwirtschaft, südlich und östlich befinden sich Mischbauflächen.

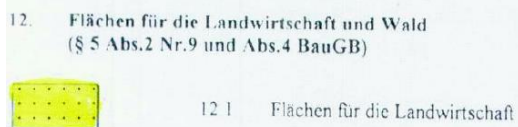
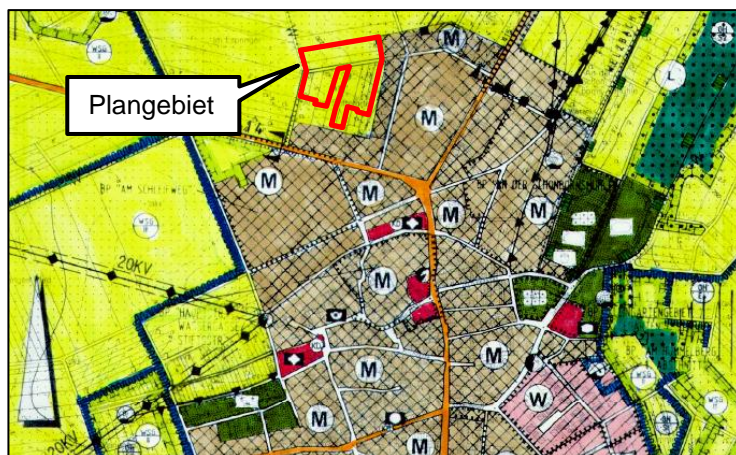


Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1999, Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2024

Die Planung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab und soll nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden. Durch die Festsetzung eines reinen Wohngebiets im Bebauungsplan muss zukünftig im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

### 3.4 Bebauungsplan

#### 3.4.1 Bestehender Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt in keinem aktuell gültigen Bebauungsplan.

#### 3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne

Im Osten grenzt an das Plangebiet ein bereits bestehender Bebauungsplan „Nieder-Hilbersheimer Straße“ (1. Änderung) aus dem Jahr 2004 an. Das gesamte Gebiet ist als Mischgebiet mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie ein Vollgeschoss festgesetzt. Die GRZ beträgt im östlichen Bereich 0,4 und im restlichen Gebiet 0,3. Die GFZ ist als Höchstmaß mit 0,5 angegeben. Überwiegend sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sowie Satteldächer mit einer Neigung zw. 28-45°. Mittig des Gebietes und im Nordwesten sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Festsetzungen im Plangebiet werden an die des angrenzenden Bebauungsplans „Nieder-Hilbersheimer Straße“ angelehnt, wodurch ein geordnetes Ortsbild geschaffen werden kann.

## 4 BESTANDSANALYSE

### 4.1 Bestehende Nutzungen

Der nördliche Bereich des Plangebiets wird derzeit ackerbaulich genutzt. Südlich hieran schließt sich ein unbefestigter Wirtschaftsweg an. Auf der südlichen Seite dieses Weges befinden sich teils Grünlandflächen, teils gartenbaulich genutzte Flächen. Insbesondere im Südwesten dominieren große und dichte Gehölzbestände.

### 4.2 Angrenzende Nutzungen

Im Norden und Westen grenzen weitere ackerbaulich genutzte Flächen an das Plangebiet. Im Westen werden die Ackerflächen zudem von einem unbefestigten Wirtschaftsweg zum Plangebiet hin getrennt. Im Osten und Süden grenzen Wohnbebauungen sowie deren Gärten an.

### 4.3 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den westlich angrenzenden Wirtschaftsweg mit Anbindung an die südliche L 414 (Binger Straße) sowie über die Anbindung des nördlichen Wirtschaftsweges an die östlich gelegene Bonavigo-Straße.

Weitere Erschließungsanlagen, wie Wasser- oder Telekommunikationsleitungen, bestehen nach aktuellem Kenntnisstand nur in den benachbarten Straßen (Binger Straße und Bonavigo-Straße).

### 4.4 Gelände

Von Südwesten nach Nordosten fällt das Gelände leicht von 233 m NHN auf 228 m NHN ab.

Altlasten sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt.

### 4.5 Schutzgebiete und Schutzstatus

#### Internationale Schutzgebiete / IUCN

Im Folgenden werden die internationalen Schutzgebiete aufgelistet, die in einem räumlichen Wirkungszusammenhang zum geplanten Vorhaben liegen. Dafür werden Suchräume definiert, in denen grundsätzlich ein Wirkungsbezug vorliegen kann. Im Einzelfall werden zudem weitere Schutzgebiete aufgeführt, sofern ein Wirkungszusammenhang über die definierten Suchräume hinaus besteht (in Hanglagen, bei Feuchtgebieten flussabwärts, o.ä.).

Tabelle 1: Internationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nationalpark	2.000 m	/		
Biosphärenreservat	2.000 m	/		
VSG Vogelschutzgebiet	4.000 m	Ober-Hilbersheimer Plateau	VSG-7000-025	ca. 300 m südwestlich
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	/		
FFH-Lebensraumtypen	500 m	/		

Das Plangebiet wird, wie die gesamte Ortslage Ober-Hilbersheim, vom Vogelschutzgebiet „Ober-Hilbersheimer Plateau, umschlossen.

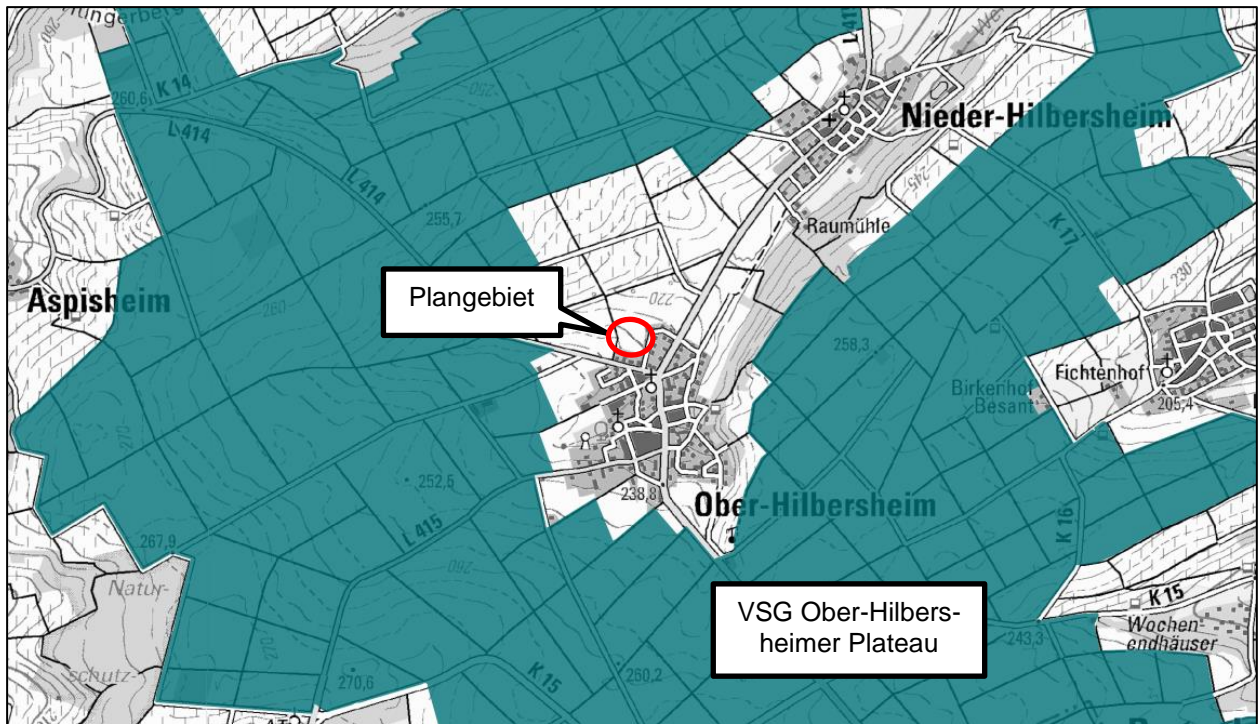


Abb. 5: Vogelschutzgebiet (blau); Plangebiet grob rot umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 16.04.2024, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, bearbeitet durch Enviro-Plan 2024

### Weitere Schutzgebiete

Wie bei den internationalen Schutzgebieten werden in der Tabelle 2 auch für die nationalen Schutzgebiete Suchräume für einen potenziellen Wirkungszusammenhang definiert. Sind darüber hinaus Schutzgebiete betroffen, werden diese im Einzelfall ebenfalls aufgeführt.

Tabelle 2: Nationale Schutzgebiete in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	/		
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	Welzbachtal von Hasenborn bis Atzelberg	LSG-7339-003	Ca. 400 m östlich
Naturpark	2.000 m	/		
Wasserschutzgebiet	1.000 m	/		
Naturdenkmal	500 m	/		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	/		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	/		

Das Landschaftsschutzgebiet „Welzbachtal von Hasenborn bis Atzelberg“ befindet sich etwa 400 m östlich. Zwischen dem Plangebiet und dem Landschaftsschutzgebiet befindet sich die nördliche Bebauung Ober-Hilbersheims.

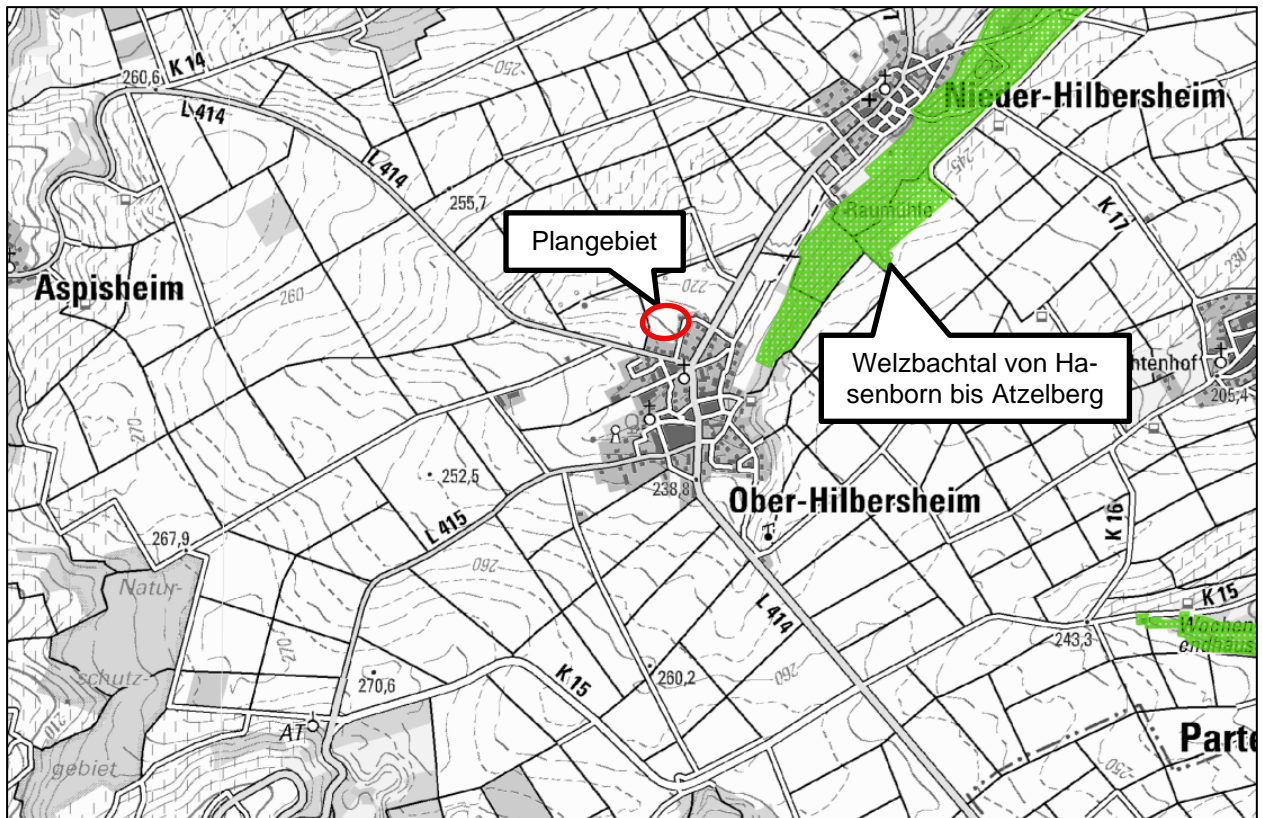


Abb. 6: Landschaftsschutzgebiet (grün); Plangebiet grob rot umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 16.04.2024, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, bearbeitet durch Enviro Plan 2024

## **5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)**

---

### **5.1 Grundzüge der Planung**

Die Planung sieht die Entwicklung von etwa 20 neuen Wohnbaugrundstücken vor. Diese sollen über die Anbindung einer neuen Straße an die östliche „Bonavigo-Straße“ erschlossen werden.

Die Straßenverkehrsfläche wird für den Anliegerverkehr dimensioniert. Im Südwesten und Südosten wird je eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge notwendig, da keine Durchfahrt ermöglicht wird.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, die als Abrundung der Ortsrandlage dient.

Durch die Planung kann der Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten 15 Jahre gedeckt werden (vgl. Kapitel 3.2).

### **5.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die östliche „Bonavigo-Straße“ erfolgen. Hierüber sind die regionalen Hauptverkehrswege zu erreichen, im Süden die L 414 (Binger Straße) und im Osten die L 415 (Nieder-Hilbersheimer Straße). Die Erschließungsplanung soll im Anschluss der Bauleitplanung erstellt werden.

### **5.3 Versorgungsleitungen**

Die Versorgungsleitungen bezüglich Wasser, Elektrizität, Telefon/Internet und Sonstigem werden an die umliegenden Leitungen (insbesondere Bonavigo-Straße) angeschlossen.

### **5.4 Entwässerung**

Ein Anschluss an das bestehende örtliche Kanalnetz in der Bonavigo-Straße ist vorgesehen. Ein abschließendes Entwässerungskonzept soll im Rahmen der Erschließungsplanung unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan erstellt werden.

### **5.5 Immissionsschutz**

Durch die Errichtung eines Neubaugebietes mit Wohngebäuden (Reines Wohngebiet) werden keine erhöhten Lärmbeeinträchtigungen auf die umliegenden Wohngebäude begründet. Auch begründen die umliegenden Wohnnutzungen keine störenden Immissionen auf das Plangebiet mit einem allgemeinen Wohngebiet. Gewerbliche Nutzungen grenzen aktuell nicht an. Sonstige Immissionen (Geruch, Blendung) sind durch die Planung nicht zu erwarten.

### **5.6 Natur und Landschaft**

Im Rahmen der faunistischen Erfassungen (Anlage 2 zum Umweltbericht, 2022) erfolgte eine Untersuchung der Artengruppen Vögel und Reptilien sowie der Art Feldhamster. Des Weiteren wurde der Baumbestand und Strauchbestand des Untersuchungsraums auf potenzielle Habitatstrukturen für geschützte Tierarten hin überprüft. Vorkommen von Feldhamstern und Reptilien wurden nicht nachgewiesen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann sich hingegen für potenziell im Bereich des Baum- und Strauchbestandes brütende Vogelarten ergeben. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann für 2 Revierpaare der Feldlerche nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass die durch die Bebauung entstehenden artenschutzrechtlichen Konflikte durch entsprechende Maßnahmen behoben bzw. vermieden werden können. Es ist mit keinem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange (Anhang 1, 2024) erfolgte eine Prüfung der Umweltbelange mit Darstellung der artenschutzrechtlichen Konfliktlagen. Durch die zu erwartenden Flächenversiegelungen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Fläche, Boden, Pflanzen und Tiere zu rechnen. Die Eingriffsintensität ist jedoch als gering zu bewerten. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist ein bau- und anlagenbedingtes Eintreten von Verbotstatbeständen für die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse nicht auszuschließen. Durch entsprechende baubezogene Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können entstehende artenschutzrechtliche Konflikte behoben oder vermieden werden.

Wie in den Kapiteln 5.2.4 und 5.2.5 im Umweltbericht (Anhang 1, 2024) ausgeführt wird, ist aufgrund der Einschätzung im faunistischen Fachgutachten der zu erwartende Verlust der beiden erfassten Reviere der Feldlerche durch vorgezogene Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung im Bereich der umgebenden Ackerflächen (CEF-Maßnahmen) an anderer Stelle auszugleichen. Diese Maßnahmen erfolgen i.d.R. produktionsintegriert (PIK-Maßnahme) im Rahmen der ackerbaulichen Nutzung. Neben der Schaffung von Ausweichmöglichkeiten für die betroffenen Feldlerchen ist mit der unter Punkt 5.3.2 im Umweltbericht beschriebenen Maßnahme auch eine allgemeine Aufwertung des Arten- und Biotoppotenzials sowie des Bodenpotenzials verbunden.

Die CEF-Maßnahmen, die auf einer Fläche von bis zu 2 ha umzusetzen sind (siehe Kap. 5.3.2 im Umweltbericht), tragen zu einer Verbesserung bzw. Aufwertung der Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden bei. Der Umfang dieser Aufwertungen, der beim naturschutzfachlichen Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt und angerechnet werden kann, wird im Umweltbericht bilanziert.

Da die artenschutzrechtlich erforderliche, externe, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für zwei Reviere der Feldlerche voraussichtlich eine Aufwertung von bis zu 62.500 Biotopwertpunkten erbringt, kann der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf von 43.392 Biotopwertpunkten auf 5.930 m<sup>2</sup> Fläche für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden auf diese Weise erbracht werden.

Der externe Ausgleichsbedarf des Planvorhabens beschränkt sich daher insgesamt auf 2 ha CEF-Maßnahmenfläche für die Feldlerche, wobei der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf inbegriffen ist, wenn ein mit dem aufgeführten Beispiel vergleichbarer Maßnahmenverbund geschaffen wird.

Die genaue Verortung und Sicherung der Maßnahmen erfolgt bis zum Satzungsbeschluss im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags und entsprechender dinglichen Sicherung.

Weitere Einzelheiten können aus dem faunistischen Gutachten und dem beiliegenden Umweltbericht entnommen werden.



## **6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2) nach § 4 BauNVO festgesetzt, da die angestrebten zulässigen Nutzungen den Festsetzungen der BauNVO entsprechen. Das neue Wohngebiet soll keine Konkurrenz zu den in den Mischgebieten enthaltenen Gewerbenutzungen stehen, sodass der Dorfkern jene Nutzungen weiterhin bündelt.

Der Ausschluss von Tankstellen dient dem Schutz des Ortsbildes sowie des Schutzes vor zusätzlichem Verkehr und Lärm. Aufgrund ihrer Großflächigkeit werden Gartenbaubetriebe ebenfalls ausgeschlossen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich in Teilen an der angrenzenden Wohnbebauung. Dabei soll der Bereich im Zentrum zum Süden hin eine dichtere Wohnbebauung ermöglichen (WA2). Zum Gebietsrand nach Westen, Norden und Osten hin soll die Wohnbebauung auflockern. (WA1)

Als maßgebender unterer Bezugspunkt wird die Höhe der Straßenmitte senkrecht zur vorderen Gebäudemitte festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist die tiefere Straße maßgeblich. Das Höhenmaß ist im weiteren Verfahren vorgesehen und wird dann in den Plan aufgenommen. Durch diese Festsetzung kann eine ähnlich hohe, wahrnehmbare Gebäudehöhe im gesamten Gebiet erzielt werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemäß Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich dabei am Geländemaß und weisen so eine höchstzulässige, senkrechte Gebäudehöhe von etwa 8,0 m im WA1 sowie 10,0 m im WA2 zu. Die Höhen sind anhand der vorliegenden Höhenvermessung gewählt und entsprechend kleinteilig berücksichtigt. Durch die festgesetzten Höhen kann ein Übergang von dichter zu lockerer Bebauung erreicht werden. Gleichzeitig werden kompakte Bauformen ermöglicht.

Technische Dachaufbauten wie Antennen, Blitzableiter, Satellitenschüsseln, Schornsteine oder Anlagen für erneuerbare Energien (Aufzählung nicht abschließend) dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1 Meter überschreiten. Dadurch wird eine effiziente technische Nutzung der Dachlandschaft ermöglicht, ohne Einbußen in der Qualität des Wohninnenraums zu generieren.

In Teilen angelehnt an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Nieder-Hilbersheimer Straße“ (1. Änderung) werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 im WA1 und mit 0,4 im WA2 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 im WR 1 und mit 0,8 im WA2 festgesetzt. Dadurch wird eine einheitliche, im Zentrum etwas höhere städtebauliche Dichte erreicht und gleichzeitig der Ortsrand und zur bestehenden Wohnbebauung hin im Osten leicht aufgelockert. Diesem Ziel folgend wurde die maximale Zahl der Vollgeschosse im WA1 auf zwei und im WA2 auf drei festgesetzt.

Der Bebauungsplan soll Wohnraum bieten, der in ländlich geprägten Ortschaften typisch ist. Große Mehrfamilienhäuser sollen aus diesem Grund vermieden werden, die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei im WA1 bzw. drei im WA3 beschränkt. Diese Festsetzung folgt dem Bedarf der Bevölkerung in der Ortsgemeinde, die vermehrt bis zu drei Wohneinheiten je Wohngebäude umsetzen möchte.

Eine weitere Feinsteuerung des Maßes der baulichen Nutzung findet nicht statt, weshalb ergänzend auf die Vorschriften nach § 19 BauNVO hingewiesen wird.

### **6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, um gegenüber den umliegenden Gebieten eine homogene Struktur zu bewahren und zu flächige Baukörper zu vermeiden. Insgesamt ergibt sich durch die offene Bauweise ein sich gut in das Landschaftsbild integrierendes Erscheinungsbild. Die Begrenzung der höchstzulässigen Wohneinheiten unterstützt die vorgesehene Entwicklung von Einzel- und Doppelhäusern im WA1 und der im WA2 zusätzlich zulässigen Reihenhäuser.

Reihenhäuser ermöglichen es, die Flächen im Zentrum und Süden etwas dichter zu bebauen, auch da hier auch teilweise größere Flurstücke möglich sein können. Dabei darf die Länge der Hausformen 50 m nicht überschreiten, um dem Ortsbild zu entsprechen.

Die Baugrenzen in den zeichnerischen Festsetzungen orientieren sich an den angrenzenden Baugebieten. Der Abstand zu den Verkehrsflächen und zum Rand des Geltungsbereichs beträgt dabei regelmäßig 3,0 m. Einzige Ausnahme bildet die Baugrenze am südlichsten Punkt des Gebiets. Hier wurde aufgrund der Nähe zur Nachbarbebauung die Baugrenze auf 5,0 m festgesetzt.

Um eine Kleinteiligkeit zu vermeiden und die Zulässigkeit von Doppel- und teilweise Reihenhäusern zu verdeutlichen, werden die Baufenster großzügig und durchgängig gestaltet.

Zur Sicherheit ist eine Freihaltezone von 1 m entlang der Wendeanlagen von aufragender Bebauung, Bäumen und Hecken freizuhalten.

### **6.4 Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze**

Das Plangebiet wird durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche erschlossen, welche von Nordosten über die Bonavigo-Straße kommend nach Westen verläuft. Die vorgesehene öffentliche Straßenverkehrsfläche endet im Plangebiet im Südwesten und Südosten mit zwei Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge und sonstige Kraftfahrzeuge. Die Breite des Straßenraumes beträgt 6,00 m und ist für die Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug geeignet.

Eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ verbindet die westliche Wendeanlage mit dem unbefestigten Wirtschaftsweg im Westen, außerhalb des Plangebiets.

Zwischen der Vorderseite von Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden, um vor den Garagen jeweils einen weiteren offenen Stellplatz ermöglichen zu können.

Gleichzeitig sind Stellplätze, die der Versorgung des Gebiets dienen, auch außerhalb der Baufenster zulässig, da diese sich an wirtschaftlich und technisch sinnvollen Punkten befinden sollten, sofern diese auch für das Gebiet notwendig sind und um eine erhöhte Flexibilität bei der konkreten Standortwahl gewährleisten zu können. Um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern, werden im Norden ergänzend Flächen für Garagen, offene Garagen und Stellplätze festgesetzt.

### **6.5 Flächen für Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleichzeitig sind untergeordnete Nebengebäude und -anlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen, auch außerhalb der Baufenster ausnahmsweise zulässig, da diese sich an wirtschaftlich und technisch sinnvollen Punkten befinden sollten, sofern diese auch für das Gebiet notwendig sind und um eine erhöhte Flexibilität bei der konkreten Standortwahl gewährleisten zu können.

### **6.6 Umwelrelevante Festsetzungen**

#### **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das vor Ort anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden, weshalb soweit möglich wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden sind.

### **Öffentliche Grünflächen**

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzten Flächen dienen der Abrundung des Ortsrandes nach Norden hin. Dabei wird der Bereich des Ortsrandes klar definiert und ergänzt die östlich angrenzende Wohnbaufläche.

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ dient der randlichen Begrünung des Straßenraumes insbesondere im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, in welcher nur der nördliche Teil bebaut wird. Grundstückszufahrten über diese öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

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

#### M 1 – Anlage einer Gehölzpflanzung und Grünland-Einsaat zur Ortsrandeingrünung

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzten Flächen dienen der Abrundung des Ortsrandes nach Norden hin. Dabei wird der Bereich des Ortsrandes klar definiert und ergänzt die östlich angrenzende Wohnbaufläche. Zudem fördern die Anpflanzungen das Kleinklima in dem Gebiet, wirken somit dem Klimawandel entgegen und schaffen Lebensräume für Flora und Fauna. Zur Eingrünung sind standortgerechte Pflanzen zu wählen, um einen gesunden und erfolgreichen Bewuchs sicherzustellen.

#### M 2 – Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken

Um das Wohngebiet umweltfreundlich zu gestalten, ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> des Baugrundstücks mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder regionaltypischer Obsthochstamm anzupflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Die Anpflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

#### V 1 – Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Durch das massive Insektensterben in den letzten Jahrzehnten kommt dem Schutz der biologischen Diversität eine besondere Bedeutung zu. Deshalb sollen nur Leuchten mit geringem Blaulicht- und UV-anteil im Farbspektrum installiert werden, die so abgeschirmt sind, dass nur die Nutzfläche selbst (u. a. der Straßenraum, die genutzten Bereiche im Wohngebiet und die Stellplätze) während den notwendigen Zeiten beleuchtet wird.

#### CEF 1 – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für zwei Reviere der Feldlerche

Um das Eintreten eines baubedingten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für zwei Reviere der Feldlerche wirksam zu vermeiden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. So soll ein neuer Lebensraum für die Feldlerche geschaffen werden, der den Verlust der bisher als Bruthabitat genutzten Ackerfläche im Zuge der Planung ersetzen soll. Details hierzu sind dem Umweltbericht unter Kapitel 5.1.1 zu entnehmen.

#### CEF 2 – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für ein Quartier von Fledermäusen

Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist der Verlust von einem Baum mit Eignung als Tagesquartier bzw. potenzielle Ruhestätte für Fledermäuse durch die Ausbringung künstlicher Nisthilfen im Vorfeld der Planungs-umsetzung erforderlich (CEF-Maßnahme).

So soll ein neuer Lebensraum für Fledermäuse geschaffen werden, der den Verlust des Baumes mit einer bisher als Tagesquartier genutzten Höhle/Spalte im Zuge der Planung ersetzen soll.

Das Aufhängen von künstlichen Nisthilfen (Fledermauskästen) zur Schaffung von Ersatzquartieren für entfallende Baumhöhlen und Spalten stellt eine geeignete, kurzfristig entwickelbare Maßnahme dar, zeitweise bestehende Funktionslücken zu überbrücken. Aufgrund der Wartungsintensität im Rahmen der Funktionssicherung ist eine Verwendung von Nisthilfen als langfristige

Kompensationsmaßnahme zwar als ungeeignet anzusehen. Im konkreten Fall ist dies jedoch entsprechend der fachlichen Einschätzung ohnehin nicht erforderlich, da anzunehmen ist, dass im Umfeld des Geltungsbereiches ausreichend Habitatbäume zur Verfügung stehen, bzw. sich in Entwicklung befinden, um den Verlust langfristig zu kompensieren. Bruthilfen (z.B. Nistkästen) sind bei Arten, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowohl im Siedlungsbereich, als auch in natürlichen Umgebungen (Wald, Felsen) wählen, analog zur beeinträchtigten, bzw. zerstörten Lebensstätte neu zu entwickeln. (vgl. Umweltbericht, Kapitel 5.3.2) Im konkreten Fall bedeutet dies eine Ausbringung der Nistkästen an Baumbestand im räumlich-funktionalen Zusammenhang.

Die genaue Verortung und Sicherung der Maßnahmen erfolgt bis zum Satzungsbeschluss im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags und entsprechender dinglichen Sicherung.

### **Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (Nr. 23 b)**

#### V 2 – Solarfestsetzung

Um dem Klimawandel entgegenzuwirken und den Umschwung auf erneuerbare Energien zu schaffen, wird eine Solarfestsetzung getroffen.

## **7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Um eine möglichst offene und zeitgemäße Gestaltung zu ermöglichen, wird hinsichtlich bauordnungsrechtlicher und gestalterischer Festsetzungen grundsätzlich auf die Bestimmungen der LBauO verwiesen.

### **7.1 Fassadengestaltung**

Zum Schutz vor Blendwirkungen werden reflektierende Fassadenmaterialien ausgeschlossen.

### **7.2 Anzahl der Stellplätze**

Nach § 47 LBauO sind Stellplätze in ausreichender Anzahl herzustellen.

Auf Basis der bestehenden Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde vom 10.06.1999 wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze herzustellen werden sind.

## **8 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN**

<b>Flächentyp</b>	<b>Flächengröße</b>
Allgemeines Wohngebiet	Ca. 1,1 ha
Verkehrsflächen	Ca. 0,175 ha
Grünflächen (öffentlich und privat)	Ca. 0,145 ha
<b>Insgesamt</b>	<b>Ca. 1,42 ha</b>