

## Ortsgemeinde Wonsheim



# BEBAUUNGSPLAN

## „STEIN-BOCKENHEIMER STRASSE“

- BEGRÜNDUNG -

*Projekt 990/ Stand: August 2019*

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemein.....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage des Plangebietes.....	3
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung .....	4
<b>2</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
3.1	Rechtliche Rahmenbedingungen .....	5
3.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	5
3.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>6</b>
4.1	Rahmenbedingungen.....	6
4.1.1	Geplante Bebauung .....	8
4.1.2	Verkehrliche Erschließung .....	9
4.1.3	Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	9
4.1.4	Immissionen und Emissionen .....	10
4.1.5	Voraussichtliche Störungen durch das Plangebiet .....	10
4.1.6	Immissionen durch die Landwirtschaft.....	11
4.2	Topographie.....	11
4.3	Klimaschutz und regenerative Energien.....	11
<b>5</b>	<b>Erforderlichkeit der Planinhalte.....</b>	<b>12</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	12
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	14
5.1.4	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten.....	14
5.2	Verkehrsflächen .....	15
5.3	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind .....	15
5.4	Flächen und Anlagen für die Wasserwirtschaft .....	15
5.5	Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	15
5.6	Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung im Sinne des Artenschutzes .....	16
<b>6</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Regelungen .....</b>	<b>16</b>

6.1 Dachformen, -neigungen, -materialien sowie Belichtung des Dachraums .....	16
6.2 Zahl der notwendigen Stellplätze .....	17
7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	17
8 Städtebauliche Rahmendaten .....	18
9 Umweltbelange.....	19
9.1 Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt.....	20
9.2 Boden/ Altlasten/ Fläche .....	22
9.3 Klima und Lufthygiene .....	23
9.4 Wasser und Grundwasser .....	24
9.5 Landschaftsbild .....	24
9.6 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	25
9.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	25
10 Zusammenfassende Beurteilung.....	25

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes ( <i>ohne Maßstab</i> ) .....	3
Abbildung 2: Ausschnitt der Gemeinde Wonsheim aus dem regionalen Raumordnungsplan Rheinessen-Nahe 2015 .....	5
Abbildung 3: Darstellung des Plangebietes im FNP der VG Wöllstein .....	6
Abbildung 4: Bebauungsvorschlag ( <i>ohne Maßstab</i> ).....	7
Abbildung 5: Entwurf Bebauungsplan „Stein-Bockenheimer Straße“ .....	8
Abbildung 6: Entwässerungskonzept .....	10
Abbildung 7: Darstellung der Topografie ( <i>ohne Maßstab</i> ) .....	11
Abbildung 8: Blick Richtung Norden: Feldrain entlang der Stein-Bockenheimer Straße .....	22
Abbildung 9: Plangebiet mit Graben als südliche Plangebietsgrenze .....	22

## 1 Allgemein

### 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Stein-Bockenheimer Straße“ befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage von Wonsheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,59 ha. Die Ortsgemeinde beabsichtigt die Fläche als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Derzeit wird das Gebiet als Landwirtschaftsfläche genutzt.

Das Plangebiet wird wie folgt räumlich begrenzt:

- Im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung, welche südlich an die Fürfelder Straße, L400, angrenzt.
- Im Osten durch die Stein-Bockenheimer Straße, K3, mit angrenzender Wohnbebauung.
- Im Süden durch den einen Entwässerungsraben mit direkt angrenzenden ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen.
- Im Westen des Planbereichs schließen sich weitere ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur 7, Parzellen 32, 40 und 36 (teilweise).



**Abbildung 1:** Lage des Plangebietes *(ohne Maßstab)*<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bildquelle: LANIS, [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stad 15.06.2018

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

## 1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die in der Gemeinde Wonsheim vorhandenen Wohnbauflächenreserven sind aufgrund anhaltender Nachfrage erschöpft oder werden von den Eigentümern nicht veräußert, sodass es der Gemeinde mittelfristig nicht möglich ist, die aktuelle Nachfrage an Baugrundstücken für das Familienwohnen zu befriedigen. Deshalb soll die Ausweisung eines neuen Baugebietes die Möglichkeit bieten, bedarfsgerecht zusätzliche Flächen vorwiegend für das Familienwohnen in Eigenheimen zur Verfügung zu stellen.

## 2 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll nach §13b BauGB durchgeführt werden. Gemäß §13b BauGB kann für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet werden.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes angewendet werden, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB vorliegen. Demgegenüber ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Durchführung des Verfahrens nach §13b BauGB wird als rechtkonform angesehen, da die Anforderungen des § 13b i.V.m § 13a BauGB erfüllt werden:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (§ 13b Satz 1 BauGB): Fläche Bauland 15.720 m<sup>2</sup> \* maximal zulässige GRZ 0,6 = 9.432 m<sup>2</sup> maximal überbaubare Grundfläche;
- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).
- Der Bebauungsplan dient der Unterbringung von Wohnnutzung (§ 13b Satz 1 BauGB). Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Der Bebauungsplan schließt sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (§ 13b Satz 1 BauGB) – direkt nördlich und östlich entlang der Stein-Bockenheimer Straße (K 3) schließt die Bebauung der Ortsgemeinde Wonsheim an;
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet (§ 13b Satz 2 BauGB).

Im Ergebnis kann der Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach ist auch von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von

der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Um den Bürgern und den Behörden umfassend Kenntnis über die Planung zu geben, wird abweichend von den möglichen Verfahrensvereinfachungen eine frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### 3 Rahmenbedingungen

#### 3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

##### 3.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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 (RRÖP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Stein-Bockenheimer Straße“ liegt im Bereich des regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2015. Der zu überplanende Bereich ist dort als „sonstige Landwirtschaftsfläche“ dargestellt.

Ziele der Raumordnung, die einer Wohnsiedlungsentwicklung an dieser Stelle entgegenstehen könnten, wie beispielsweise Vorrangräume oder Grünzüge, sind nicht vorhanden.



**Abbildung 2:** Ausschnitt der Gemeinde Wonsheim aus dem regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2015

Grundsätzlich ist bei der Ausweisung von Neubaugebieten im bisherigen Außenbereich beachtlich, inwieweit innerörtliche Flächenreserven für die geplante Bebauung herangezogen werden können. Geeignete innerörtliche Flächenreserven in der erforderlichen Größenordnung stehen gemäß dem aktuellen Raum+ Programm nicht zur Verfügung, so dass die Ausweisung eines Neubaugebietes ausreichend städtebaulich gerechtfertigt ist.

### 3.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Der zurzeit gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wöllstein stellt das zu überplanende Gebiet als Wohnbaufläche dar.

Da der Bebauungsplan die Festsetzung eines „allgemeinen Wohngebietes“ vorsieht, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, bezeichnet werden.

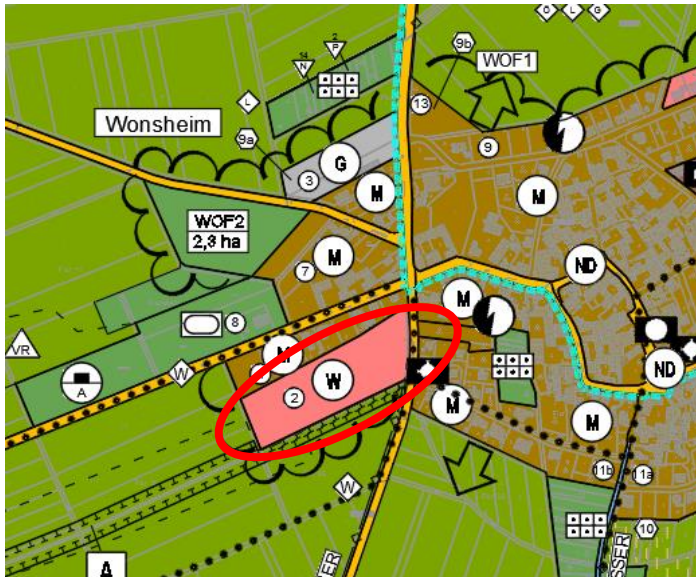


Abbildung 3: Darstellung des Plangebietes im FNP der VG Wöllstein

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Rahmenbedingungen

Innerhalb des rund 1,59 ha umfassenden Bereichs des Bebauungsplanes soll entsprechend der Lage am Ortsrand Wonsheims ein aufgelockertes Wohngebiet für das Familienwohnen entstehen, welches über die Stein-Bockenheimer Straße an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden wird. Weiterhin ist eine Anbindung des Gebietes an die Fürfelder Straße vorgesehen.

Das Plangebiet im südlichen Ortseingangsbereich von Wonsheim ist gut einsehbar und bildet einen empfindlichen Übergangsbereich zwischen bestehendem Ortsrand und offener Landschaft. Daher ist durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie ergänzende örtliche Bauvorschriften sicherzustellen, dass sich die neuen Bauflächen in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und die üblichen Architekturmaßstäbe berücksichtigt werden.

Bei der Planung des Gebietes ist sowohl die Entwässerung des Schmutzwassers als auch des Oberflächenwassers sowie mögliches Außengebietswasser zu berücksichtigen.

Der die südliche Plangebietsgrenze bildende Flutgraben soll erhalten bleiben und weiterhin für die Außengebietsentwässerung zur Verfügung stehen.



Abbildung 4: Bebauungsvorschlag (ohne Maßstab)



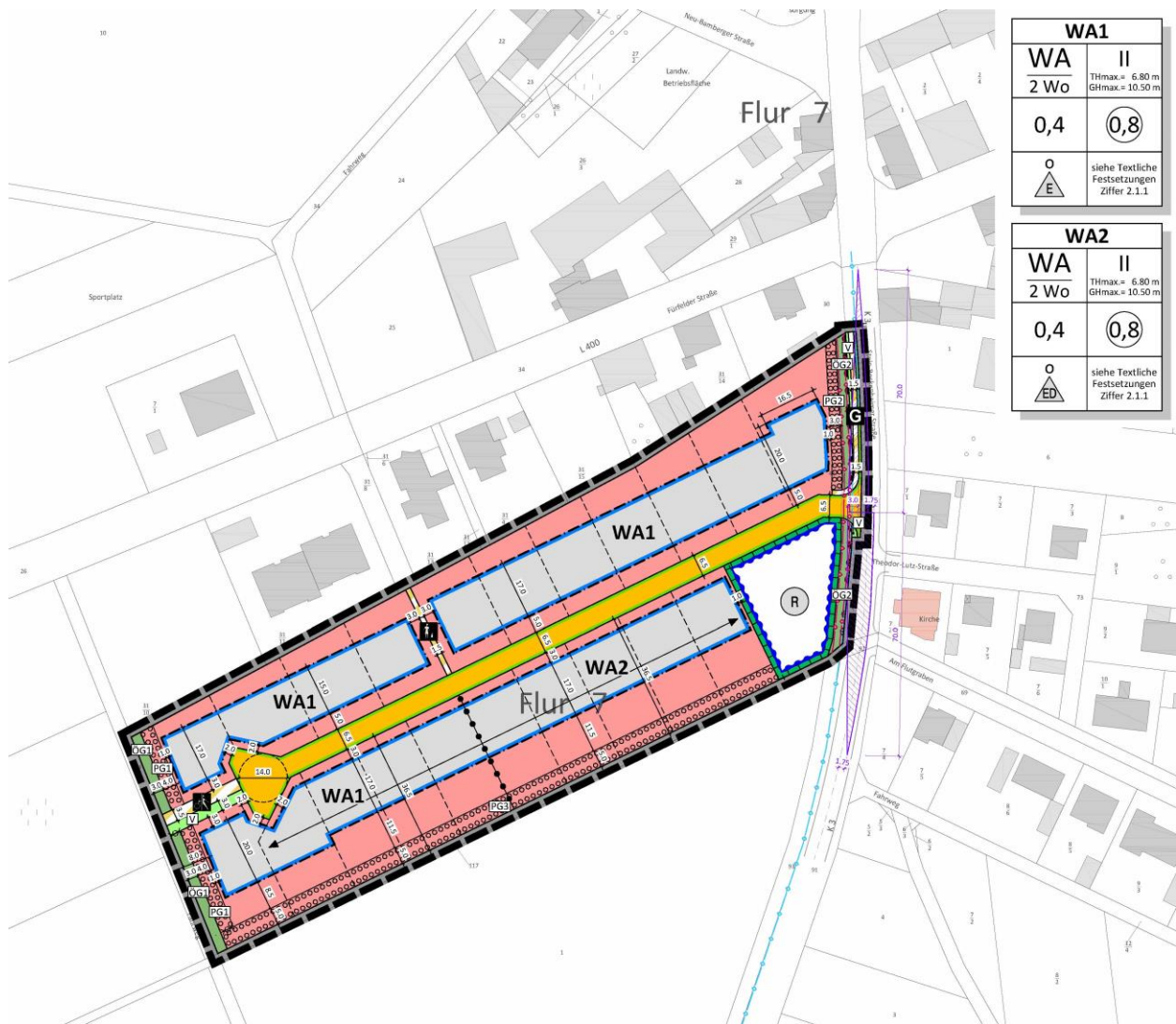


Abbildung 5: Entwurf Bebauungsplan „Stein-Bockenheimer Straße“

#### 4.1.1 Geplante Bebauung

Der Planbereich soll als „Allgemeines Wohngebiet“ mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt werden. Entsprechend der Umgebungsbebauung sollen in dem Wohngebiet vorwiegend freistehende EFH-errichtet werden. Um auch flächensparenden Bauweisen Rechnung zu tragen, ist in einem Teilbereich des Gebietes (Bereich 2) auch die Errichtung von Doppelhäusern zulässig.

Die Grundstücke sind dabei mit voraussichtlichen Größen zwischen ca. 450 und 650 m<sup>2</sup> vergleichsweise großzügig geschnitten, es werden somit etwa 20 Bauplätze entstehen. Die im Bebauungsplan dargestellten Grenzen können als Anhalt für eine spätere Parzellierung herangezogen werden. Auf etwa 1000 m<sup>2</sup> im südöstlichen Teilbereich ist die Errichtung einer zentralen Regenrückhalteanlage für das Plangebiet geplant.

#### **4.1.2 Verkehrliche Erschließung**

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ausgehend von der Fürfelder Straße ein Wirtschaftsweg in Nord-Süd-Richtung. Der Ortskern Wonheims ist aus Richtung des Plangebietes über die Stein-Bockenheimer Straße erreichbar, in südliche Richtung führt die Stein-Bockenheimer Straße (K3) aus der Ortslage hinaus in Richtung Stein-Bockenheim. In nördliche Richtung, in rund 30 m Entfernung liegt die Anschlussstelle der L400/L409/K3.

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke soll über die Stein-Bockenheimer Straße als eine ausgebaute Stichstraße, welche im Norden ergänzend an die Fürfelder Straße angebunden wird, erfolgen.

Die Stichstraße in das Neubaugebiet bildet die einzige Zufahrtmöglichkeit von der Stein-Bockenheimer Straße. Weitere Zufahrten von der Stein-Bockenheimer Straße werden planungsrechtlich ausgeschlossen. Das zur Gewährleistung der Sichtwinkel erforderliche Sichtdreieck ist in der Planzeichnung dargestellt.

Entlang der Stein-Bockenheimer Straße ist im Liegenschaftskataster ein Fahrweg dargestellt, der tatsächlich jedoch nicht hergestellt oder genutzt wird. Der Fahrweg wird entsprechend der derzeitigen Nutzung als Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Zusätzlich wird eine Verbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer durch das Plangebiet an den westlich angrenzenden Wirtschaftsweg geschaffen. Hier soll perspektivisch die Möglichkeit offen gehalten werden die Straße in westliche Richtung zu verlängern.

Die Straßenbreite wird mit 6,50m festgesetzt. Dies erlaubt verschiedene Gestaltungsoptionen einschließlich der Anordnung von Parkmöglichkeiten im Straßenraum.

#### **4.1.3 Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie sowie Telekommunikationslinien wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert.

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im klassischen Trennsystem angedacht.

Das anfallende Schmutzwasser des Neubaugebietes wird dem Mischwasserkanal in der Stein-Bockenheimer Straße zugeführt werden.

Für das Neubaugebiet wurde eine entwässerungstechnische Voruntersuchung durchgeführt und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Demnach wird das anfallende Oberflächenwasser in einem Rückhaltebecken im Südosten des Plangebietes, angrenzend an die Stein-Bockenheimer Str. / K3, gesammelt und über einen Notüberlauf gedrosselt (QD = 8,0 l/s) über einen Wirtschaftsweg sowie einem privaten Flurstück (Flurstück 15 Gemarkung Wonsheim), dem Dunzelbach leitungsgebunden zugeführt. Für die Führung dieses Kanals über das Flurstück muss eine Dienstbarkeit vereinbart werden<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> WSW & Partner GmbH, Entwässerungstechnische Voruntersuchung, Neubaugebiet Stein-Bockenheimer Straße, Ortsgemeinde Wonsheim, August 2018



Abbildung 6: Entwässerungskonzept <sup>3</sup>

#### 4.1.4 Immissionen und Emissionen

#### 4.1.5 Voraussichtliche Störungen durch das Plangebiet

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Anbindung der neuen Bauflächen sowohl an die Stein-Bockenheimer Straße und die Fürfelder Straße sind durch den Ziel- und Quellverkehr des neuen Baugebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Nach überschlägiger Berechnung sind mit dem Baugebiet ca. 150 Fahrten verbunden, die durch das Wohngebiet selbst erzeugt werden. Hinzu kommen ca. 80 Fahrten Besucher- und Lieferverkehr<sup>4</sup>. Aufgrund dieser geringen Verkehrsmengen und der Annahme, dass sich diese Verkehrsmengen noch auf die zwei Straßenanschlüsse verteilen, ist davon auszugehen, dass relevante Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes sowie an den Anbindungen des Gebietes nicht auftreten. Während der Bauphase nicht auszuschließen sind allerdings Belastungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes durch Lärm seitens der Baumaschinen oder Staubentwicklungen. Diese sind jedoch nur temporär und können folglich als zumutbar angesehen werden.

<sup>3</sup> Ebd.

<sup>4</sup> Berechnungsgrundlage: Urteil des Hessischen VGH v. 17.08.2017 – 4 C 2760/16N

#### 4.1.6 Immissionen durch die Landwirtschaft

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg, der der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient. Zeitweilige Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge sind dementsprechend nicht auszuschließen. Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung angrenzender Flächen ist ebenfalls mit temporären Belästigungen der potenziellen Anwohner durch Geräuscentwicklungen oder Staub zu rechnen. 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. Zudem werden die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Gehölzstreifen entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze, die der Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft dienen sollen, auch störende Einwirkungen minimieren, die sich aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ergeben.

#### 4.2 Topographie

Das Plangebiet stellt sich derzeit als eine relativ leicht von West nach Ost, in Richtung der bestehenden Ortslage, geneigte Fläche dar. Der höchste Punkt befindet sich mit einer Höhe von 176 m ü. NN. in der nordwestlichen Ecke, der tiefste Punkt, die östliche Fläche des Planbereichs, befindet sich auf einer Höhe von 169 m ü. NN.

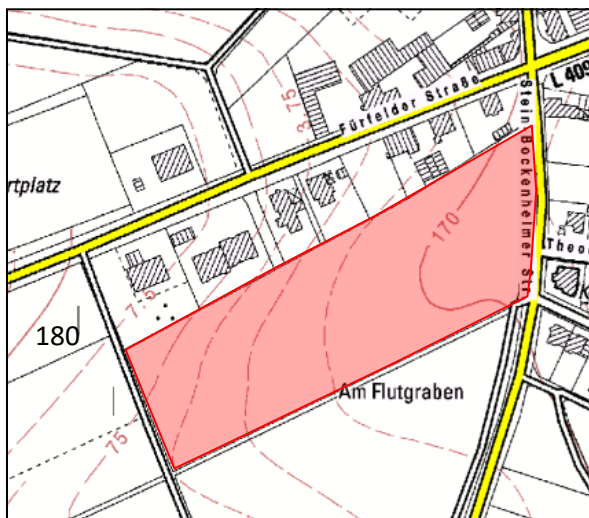


Abbildung 7: Darstellung der Topografie (ohne Maßstab)<sup>5</sup>

#### 4.3 Klimaschutz und regenerative Energien

Aufgrund der Lage der künftigen Wohnbauflächen auf einem leicht von West nach Ost geneigten Hang besteht für die künftige Bebauung sowohl passiv als auch aktiv eine potentiell sehr hohe Nutzbarkeit der Solarenergie, welche durch das städtebauliche Konzept (Gebäudestellung, Firstrichtung) unterstützt wird.

<sup>5</sup> LANIS, [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand 15.06.2018

Hinsichtlich der Nutzbarkeit von Geothermie ist aufgrund der allgemeinen Beschaffenheit des Untergrundes großräumig von einer potentiellen Eignung für oberflächennahe Geothermieanlagen auszugehen.<sup>6</sup>

Gemäß §1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs sind Kommunen dazu verpflichtet im Rahmen der Bebauungsplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie den Klimaschutz und den Schutz der Umwelt zu fördern. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach Absatz 6, Nr. 7 f insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Eine energetisch optimierte Bauweise sowie die Nutzung erneuerbarer Energien zur Gebäudeversorgung (Strom und Wärme) werden in den Regelwerken der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWG) vorgeschrieben.

Auch die Ortsgemeinde Wonsheim beabsichtigt den Klimaschutz, u.a. durch nachhaltige und energieeffiziente Bauweise sowie die Verwendung Erneuerbarer Energien, zu fördern. Mit der Integration einer solaroptimierten Bauweise in die Bauleitplanung wird dieser Verpflichtung nachgekommen.

## **5 Erforderlichkeit der Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Stein-Bockenheimer Straße“ werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltung“, „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.

#### **Begründung**

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

---

<sup>6</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau für das Land Rheinland Pfalz: [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=11](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=11), Stand 13.04.18

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl -GRZ- wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,2 (auf bis zu 0,6) ist zulässig.

#### **Begründung**

Die städtebauliche Zielvorstellung des Plangebers ist ein Baugebiet, das entsprechend seiner Lage am südwestlichen Ortsrand im Übergangsbereich zwischen der Ortslage und der freien Landschaft durch eine weniger verdichtete Bebauung charakterisiert sein wird.

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 (bei einer begrenzten Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO um 0,2) erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie zum Schutz des Landschaftsbildes. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Die gewählte Bauweise und die voraussichtliche Größe der Baugrundstücke lassen eine derartige Beschränkung der Überbauung der Grundstücke zu, ohne dass dadurch die individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die Lage des Plangebietes, die Planungsabsicht der Kommune und die Belange des Boden- und Wasserschutzes rechtfertigen diese Festsetzung unterhalb der in der BauNVO normierten Obergrenzen.

#### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl im Plangebiet wird auf 0,8 festgesetzt. Zudem werden im Bebauungsplan die Regelungen des § 20 Abs. 3 BauNVO aufgenommen. Demnach sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

#### **Begründung**

Da im Plangebiet Einzel- bzw. Doppelhäuser entstehen sollen, gewährleistet die Festsetzung der GFZ auf 0,8 eine in Relation zu den Größen der Baugrundstücke betrachtete, relativ aufgelockerte Bebauung, die es dennoch ermöglicht unterschiedliche Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Aufgrund der exponierten Lage des geplanten Baugebietes am südwestlichen Ortsrand und der Nachbarschaft zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen 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 Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen. Grundsätzlich sind maximal zwei Vollgeschosse innerhalb des geplanten Baugebietes zulässig.

#### **Begründung**

Die gewählten Höhen stellen sicher, dass sich die Baukörper insbesondere aus Blickrichtung der freien Landschaft nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände herausheben und ein unverträglicher Übergang

zur freien Landschaft sowie auch zur angrenzenden Bebauung der Ortslage entsteht. Insgesamt gesehen wurde kein Spielraum für eine größere Höhe zugelassen, so dass gemäß der städtebaulichen Konzeption für das Gebiet an die Topographie bzw. das Geländere relief angepasste Gebäudehöhen entstehen.

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 insbesondere aus Sicht der offenen Landschaft gut einsehbare und daher gestalterisch anspruchsvolle Lage am Ortsrand macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzung und die Wahl des Bezugspunktes (Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche) gewährleisten eine maßstäbliche landschaftsbildverträgliche Architektur.

Zur Erfüllung der baulichen Anforderungen bei Starkregen oder Überflutungen muss der Erdgeschossfußboden mindestens 20 cm höher als die nächstgelegene Verkehrsfläche sein.

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

Innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise. Das Baugebiet ist in zwei Teilbereiche gegliedert. Im größeren Gebietsteil sind nur Einzelhäuser zulässig. In einem kleineren Teilbereich im Südosten des Plangebietes sind hingegen Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben. Die Firstrichtung im Bereich 2 ist gemäß der Planzeichnung festgesetzt. Nebenanlagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Für Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der Baufenster werden im Bebauungsplan Vorgaben zur Grundfläche und Höhe der Gebäude getroffen, um den gärtnerischen Charakter der Hausgärten sicherzustellen.

#### **Begründung**

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine Bebauung in Anlehnung an die umgebende Bebauungsstruktur ermöglichen. Im Umfeld wird die Bebauung durch Einzelhäuser bestimmt. Daher soll auch diese Häuserform vorrangig das Erscheinungsbild des Neubaugebietes bestimmen. Um auch flächensparenden Bauweisen Rechnung zu tragen, werden in einem Teilbereich auch Doppelhäuser zugelassen. 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.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Nebenanlagen wie z. B. Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze und Gerätehäuschen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Um den gärtnerischen Charakter der Hausgärten sicherzustellen werden für Nebenanlagen in Form von Gebäuden Vorgaben zur Grundfläche und Höhe dieser Anlagen getroffen. Die rechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung hierzu bleiben unberührt. Im Vorgartenbereich werden Nebenanlagen wie beispielsweise Gerätehäuschen explizit ausgeschlossen.

### **5.1.4 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Wohngebäude begrenzt.

## Begründung

Die Festsetzung der Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen der Ortsgemeinde Wonsheim, eine Entwicklung eines Wohngebietes für das Familienwohnen sicherzustellen.

Aufgrund der insgesamt zurückhaltend ausgebildeten verkehrlichen Erschließung würde eine größere Verdichtung die möglichen Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur überlasten.

Geplant ist ein gering verdichteter Bereich mit einer hohen Aufenthaltsqualität der umgebenden Freiräume, der überwiegend junge Familien mit Kindern ansprechen soll, aber auch angesichts des demographischen Wandels zunehmend nachgefragte gemeinsame Wohnformen von mehreren Generationen nicht ausschließt.

## 5.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche greift einen vorhandenen Erschließungsansatz von der Fürfelder Straße aus kommend auf. Dieser wird mit einer Stichstraße aus der Stein-Bockenheimer Straße kommend verbunden. Die Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Gemeinde entscheidet zu einem späteren Zeitpunkt über deren genaue Gestaltung.

In westliche Verlängerung der Stichstraße wird ein Fußweg in den Bebauungsplan aufgenommen um eine fußläufige Erreichbarkeit der angrenzenden Freibereiche zur Naherholung zu gewährleisten.

## 5.3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Zur sicheren Ausfahrt aus dem Plangebiet auf die Stein-Bockenheimer Straße wird durch entsprechende Festsetzung die freie Sicht gewährleistet.

## 5.4 Flächen und Anlagen für die Wasserwirtschaft

Die Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser, im Südosten des Plangebiets, dient der Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Areal. Die Fläche umfasst ca. 1000 m<sup>2</sup>.

Aufgrund ihrer Funktion ist die Fläche einzuzäunen. Die Fläche soll soweit mit den wasserwirtschaftlichen Belangen vereinbar möglichst naturnah gestaltet werden. Daher ist die Ansaat der Fläche mittels eines artenreichen Grünlandes vorgesehen. Zum Schutz von Bodenbrütern ist in der Festsetzung aufgenommen, dass die erste Mahd nicht vor dem 1.7. erfolgen darf.

## 5.5 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine angepasst, standortgerechte Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten sind Festsetzungen gemäß der Pflanzempfehlungsliste getroffen worden, sowie das Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen bzw. Obstbäumen je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Damit das Plangebiet sich einerseits in die Landschaft einfügt, aber auch eine Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen geschaffen wird, ist ein 5 m breiter Gehölzstreifen, PG1, entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen vorgesehen. Zusätzlich ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein weiterer privater Gehölzstreifen als Abgrenzung hin zur Stein-Bockenheimer Straße vorgesehen.



## **5.6 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung im Sinne des Artenschutzes**

Bei Umsetzung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen kann die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG deshalb mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

## **6 Bauordnungsrechtliche Regelungen**

### **6.1 Dachformen, -neigungen, -materialien sowie Belichtung des Dachraums**

In den Bebauungsplan sind verschiedene, durch § 88 LBauO getragene, Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen aufgenommen worden. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner exponierten und einsehbaren 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 und die umgebende Landschaft 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.

Die regionaltypische Dachform ist das Satteldach, häufig gewünscht werden allerdings auch das Krüppelwalmdach und das versetzte Pultdach. Diese Dachformen werden mit großer Bandbreite in der Dachneigung zugelassen.

Glänzende bzw. reflektierende Dachdeckungen stehen der gestalterischen Zielsetzung entgegen, da sich diese optisch erfahrungsgemäß erheblich aus dem städtebaulichen und landschaftlichen Umfeld herauslösen. Die Motivation für die hier getroffene Festsetzung liegt in der Sicherung und Erhaltung eines in der Grundfarbe einheitlichen, relativ ruhigen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft, welche insbesondere vor dem Hintergrund der gestalterisch exponierten Lage am Ortsrand von Bedeutung ist. Die Nutzbarkeit der Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie soll durch diese Regelung nicht eingeschränkt werden, weshalb die entsprechenden Anlagen davon ausgenommen sind.

In den Bebauungsplan werden zudem Beschränkungen hinsichtlich der Dachaufbauten vorgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite erkennbar untergeordnet sind. Die Begründung für die Beschränkung liegt darin, dass großformatige Dachaufbauten und Dacheinschnitte regelmäßig die geschlossene Wirkung der Dachflächen auflösen, d.h. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam. Optisch entsteht so der Eindruck eines Vollgeschosses, was aus städtebaulichen Gründen vermieden werden soll.

Schließlich werden gestalterische Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen im Vorgartenbereich in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Funktion der Vorgärten als Kommunikationsraum zu gewährleisten.

## **6.2 Zahl der notwendigen Stellplätze**

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen sind. Dies trägt dazu bei, dass der private Stellplatzbedarf auf den Grundstücken nachgewiesen werden kann.

## **7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Die Ausweisung des Baugebietes dient vorrangig dazu, für Bauwillige in Wonsheim die Möglichkeit zu schaffen, vor Ort Eigentum bilden zu können. Im neuen Baugebiet soll dies entsprechend der aktuellen Nachfrage in Form von freistehenden Einzel- sowie Doppelhäusern erfolgen. Voraussichtlich werden ca. 20 Baugrundstücke entstehen, auf denen entsprechend des Bebauungsplans Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Somit kann für das Plangebiet mit einer Anzahl zwischen rund 45 und 60 Bewohnern gerechnet werden.

Die Grundstücke sollen entsprechend der kommunalen Zielsetzung hauptsächlich an Bürger der Gemeinde Wonsheim veräußert werden und vor allem junge Familien ansprechen. Da in den Wohngebäuden jedoch bis zu zwei Wohnungen zulässig sind, können hier jedoch auch zunehmend nachgefragte generationenübergreifende Wohnformen verwirklicht werden.

Dadurch, dass mit dem Baugebiet zahlreiche bauwillige Bürger am Ort gehalten werden sollen, ergibt sich für zahlreiche Einrichtungen Wonsheims der Vorteil, ihren Auslastungsgrad an öffentlicher Infrastruktur auch zukünftig sicherstellen zu können. Dies ist vor allem für die vorhandenen Bildungs- und Freizeiteinrichtungen von Bedeutung, aber auch Vereine, Handel, Dienstleistung und Gastronomie können davon profitieren.

In den unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Bereichen sind allerdings vor allem während der Bauphase temporäre nachteilige Auswirkungen in Form von Baulärm, Staub etc. zu erwarten.

Auch erfahren insbesondere die direkten Angrenzer zum Plangebiet den subjektiven Nachteil nicht länger in Ortsrandlage zu leben. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die besondere Lage eines Hauses zum Außenbereich hin mit „Blick in die freie Natur“ nach geltender Rechtsmeinung im Regelfall lediglich einen Lagevorteil darstellt, „aus dem sich kein Schutz vor einer Verschlechterung der freien Aussicht oder vor Einsichtsmöglichkeiten von später genehmigten Gebäuden herleiten lässt“<sup>7</sup>.

Um diesen Nachteilen, soweit im Rahmen der Abwägung mit den sonstigen zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen vereinbar, zu entsprechen, wurden die Dichtewerte und baulichen Maße sowie die überbaubaren Grundstücksflächen dem angrenzenden Bestand angepasst und störende Nutzungen ausgeschlossen.

---

<sup>7</sup> z.B. Urteil vom OVG Saarlouis 7.11.2006 AZ 2 W 13/06

In diesem Zusammenhang bleibt festzustellen, dass die Entwicklung des Baugebietes aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die Anlieger absehbar war. Insofern konnte nicht von einer Unveränderlichkeit der Ortsrandsituation seitens der angrenzenden Eigentümer ausgegangen werden.

Nach Realisierung der Bebauung wird auf den Zufahrtsstraßen in das Plangebiet, hauptsächlich der Stein-Bockenheimer Straße, potenziell der motorisierte Individualverkehr zunehmen. Während der Bauphase ist hier zudem aufgrund der Baufahrzeuge mit erhöhten Anteilen an Schwerlastverkehr zu rechnen.

Es ist insgesamt nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich in unzulässiger Weise nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet bzw. seiner Umgebung wohnenden Menschen auswirken wird.

## 8 Städtebauliche Rahmendaten

<i>Flächenbezeichnung:</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>ha</i>	<i>%</i>
<b>Fläche des Geltungsbereichs</b>	<b>15.890</b>	<b>1,59</b>	<b>100,00</b>
<b>Baufläche gesamt</b>	<b>12.680</b>	<b>1,27</b>	<b>79,80</b>
Allgemeine Wohngebiete	12.680	1,27	79,80
<b>Öffentliche Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>1.780</b>	<b>0,18</b>	<b>11,20</b>
Straßenverkehrsflächen	1.475	0,15	9,28
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	200	0,02	1,26
Verkehrsbegleitgrün	105	0,01	0,66
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>430</b>	<b>0,04</b>	<b>2,71</b>
<b>Flächen für die Wasserwirtschaft</b>	<b>1.000</b>	<b>0,10</b>	<b>6,29</b>

## 9 Umweltbelange

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der Bebauungsplan „Stein-Bockenheimer Straße“ wird gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 b BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 10.000 qm für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 b Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

Dennoch sind die die Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt durch die planende Gemeinde auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen<sup>8</sup>.

„Die Ermittlungs- und Bewertungspflicht gem. § 2 Abs. 3 BauGB in Bezug auf naturschutzfachlich bzw. naturschutzrechtlich relevante Auswirkungen des Planungsvorhabens entfällt insbesondere nicht aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Diese Regelung befreit die Gemeinde nur von der Kompensationspflicht nach § 1a Abs. 3 BauGB. Im Übrigen bleibt es jedoch bei der - uneingeschränkten - Beachtung der Belange des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB) im Rahmen der planerischen Abwägung.“<sup>9</sup>

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

---

<sup>8</sup> VGH Bayern, 18.01.2017 – 15N 2033/14

<sup>9</sup> ebenda

## 9.1 Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird derzeit nahezu vollständig als Ackerfläche (Getreide) genutzt. Dementsprechend stellt sich die Landschaft hier sehr ausgeräumt dar. Die monostrukturelle Nutzung lässt keine potentiellen Habitate zu erwarten. Die Durchführung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung<sup>10</sup> ergab für die Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie folgendes:

### Säugetiere

Von dem Vorhaben sind mit hinreichender Wahrscheinlichkeit keine Säugetiere des Anhang IV der FFH-Richtlinie betroffen.

Die aktuelle Feldhamsterpotenzialkarte zeigt für das Plangebiet kein entsprechendes Potenzial. Während der Querschnittbegänge konnten ebenfalls keine Hinweise auf das Vorkommen des Feldhamsters gefunden werden.

Lediglich einige Fledermausarten könnten die Plangebietsfläche als Teiljagdhabitat nutzen. Besonders Nachtfalter werden von Lichtquellen im Siedlungsbereich (z.B. Straßenbeleuchtung) häufig angezogen und im nahen Umfeld solcher Strukturen bejagt. Da der intensiv genutzte Acker keine nennenswerte Insektenfauna aufweist, kann dieser kein essentielles Jagdhabitat bodenjagender Fledermausarten sein. Bedeutend günstigere Jagdhabitats stehen im näheren Umfeld deshalb weiterhin zur Verfügung.

### Reptilien

Von dem Vorhaben sind mit hinreichender Wahrscheinlichkeit keine Reptilien des Anhang IV der FFH-Richtlinie betroffen.

Intensiv genutzte Ackerflächen bieten Reptilien keinerlei Schatten-, Versteck- oder Nahrungshabitate, weshalb diese Artengruppe kategorisch ausgeschlossen werden kann. Während der Querschnittsbegehungen konnten keine Reptilien (z.B. Zauneidechse) in den Randbereichen des Ackers (Graben, Bankette, Feldweg) gefunden werden. Bereits wegen ihrer Kleinräumigkeit sind diese Flächen nicht als Habitate für Reptilien geeignet.

### Amphibien

Von dem Vorhaben sind mit hinreichender Wahrscheinlichkeit keine Amphibien des Anhang IV der FFH-Richtlinie betroffen.

Besonders der südlich angrenzende Flutgraben wurde mehrfach intensiv untersucht. Dieser war jedoch während der Begehungen stets trockengefallen und weist keine besondere Feuchtvegetation auf, sodass für Amphibien innerhalb des Plangebiets sowie der angrenzenden Bereiche keine Reproduktionshabitate für Amphibienarten liegen.

### Insekten

Von dem Vorhaben sind mit hinreichender Wahrscheinlichkeit keine Insekten des Anhang IV der FFH-Richtlinie betroffen.

---

<sup>10</sup> WSW & Partner GmbH (02.04.2019): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Stein-Bockenheimer-Straße“ in der Ortsgemeinde Wonsheim

Intensiv genutzte Ackerflächen bieten für den meisten Insektenarten keine günstigen Habitatstrukturen, weshalb ein Vorkommen planungsrelevanter Arten bereits in der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden kann. Während der Querschnittsbegehungen konnten keine Insektenarten (z.B. geschützte Falter) in den Randbereichen des Ackers (Graben) gefunden werden.

### **Pflanzen**

Von dem Vorhaben sind mit hinreichender Wahrscheinlichkeit keine Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie betroffen.

Intensiv genutzte Ackerflächen bieten nur für sehr wenige planungsrelevante Arten in den Rainbereichen potenzielle Habitats (z.B. Dicke Trespe). Da für diese Arten essentielle Strukturen fehlen und solchen Arten auch während der Querschnittsbegehungen nicht gefunden wurden, kann ein Vorkommen relevanter Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

### **Europäische Vogelarten**

Von dem Vorhaben sind mit hinreichender Wahrscheinlichkeit keine Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie betroffen.

Intensiv genutzte Ackerflächen bieten für den meisten Vogelarten keine günstigen Habitatstrukturen, weshalb ein Vorkommen planungsrelevanter Arten bereits in der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden kann. Während der Querschnittsbegehungen konnten keine Brutplätze bodenbrütender Vogelarten (z.B. Lerchenarten oder Kiebitz) im Plangebiet oder den unmittelbar angrenzenden Bereichen identifiziert werden. Gleichfalls liegen keine Erkenntnisse vor, dass diese Arten die Plangebietsfläche regelmäßig aufsuchen.

Größere naturnahe Grünflächen oder Gehölzstrukturen sind nicht betroffen. Lediglich zur Stein-Bockenheimer Straße befindet sich ein schmaler Feldrain. Im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung sind laut Biotoptypenkartierung Rheinland-Pfalz keine geschützten Biotop- oder Lebensraumtypen kartiert. In einer Entfernung von ca. 0,8 km nordwestlicher Richtung befindet sich das Naturschutzgebiet "Höll-Martinsberg" (NSG-7331-070), in dem vor allem nach § 30 BNatSchG geschützte Halbtrockenrasentypen liegen. Eine mögliche Betroffenheit durch das Vorhaben kann auf Grund der großen Entfernung und die Abtrennung durch die vorhandene Bebauung pauschal ausgeschlossen werden.

Überlagert wird das Gebiet durch das Landschaftsschutzgebiet Rhein Hessische Schweiz (07-LSG-4.002)<sup>11</sup>.

Bei Realisierung des Vorhabens werden ca. 1,6 ha intensiv genutztes Ackerland beansprucht. Diese bisher unversiegelten Bereiche werden teilweise dauerhaft verlorengehen. Durch die intensive ackerbauliche Nutzung konnten auf der Fläche nur eine spärliche Flora und Fauna nachgewiesen werden. Das Plangebiet selbst ist deshalb mit keinem großen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial behaftet, da keine Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie von dem Vorhaben nach § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind. Bei Umsetzung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen kann die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG deshalb mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

---

<sup>11</sup> LANIS, <http://map.final.rlp.de/kartendienste/index.php?service=natura2000>, Stand 16.04.2018



**Abbildung 8:** Blick Richtung Norden: Feldrain entlang der Stein-Bockenheimer Straße



**Abbildung 9:** Plangebiet mit Graben als südliche Plangebietsgrenze

## 9.2 Boden/ Altlasten/ Fläche

Die Ortsgemeinde Wonsheim liegt im Bereich des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes. Die Bodendlandschaft ist gekennzeichnet durch Lösslandschaften des Berglandes mit Pelosol-Kalkschernoseme aus Tonmergel. Die Böden in diesem Bereich sind dementsprechend erwartungsgemäß sandig-lehmig<sup>12</sup>. Im

---

<sup>12</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 16.04.2018

Projektgebiet stehen überwiegend bindige fein- und gemischtkörnige Böden mit hohem Feinkornanteil der Bodengruppen TL und TM des Schichtgliedes I in steifer bis halbfester-fester Konsistenz an<sup>13</sup>.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich des erhöhten Radonpotentials von 40 bis 100 kBq/cbm mit lokal hohem Radonpotential (> 100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten.<sup>14</sup>

Die vorhandenen Böden sind vor allem durch die Ackernutzung anthropogen verändert. Es gibt keine großflächigen Bodenverdichtungen und –Versiegelungen.

Nach derzeitigem Planungsstand ergeben sich keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen.

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.

Der Bebauungsplan „Stein- Bockenheimer Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 1,59 ha. Ca. 1,27 ha dieser Fläche werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Daraus resultiert eine maximal versiegelbare Fläche von ca. 0,75 ha. Hinzu kommen ca. 1.780 qm Verkehrsfläche. Insgesamt werden bei Umsetzung der Planung ca. 0,9 ha neu versiegelt. Dieser zusätzliche Eingriff verbleibt und kann auch nicht funktional ausgeglichen werden.

### 9.3 Klima und Lufthygiene

Klimatisch betrachtet liegt Wonsheim innerhalb des klimatischen Großraumes des nördlichen Oberrheintieflandes, welches mittlere jährliche Lufttemperaturen von 10-12,5°C aufweist<sup>15</sup>. Dem Oberrheintiefland kommt keine zentrale Bedeutung in Hinblick auf überörtliche Wirkräume oder Luftaustauschbahnen zu.

Klimatisch wirksame Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Lokalklimatisch ist der Bereich des Bebauungsplanes nur eingeschränkt von Bedeutung. Jahreszeitlich bedingt trägt die ackerbaulich genutzte Fläche lediglich kurzzeitig zur Entstehung von Kaltluft bei, großräumig bedeutsame Kaltluftaustauschbahnen sind nicht vorhanden<sup>16</sup>.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist mit der Realisierung des Bebauungsplanes nicht mit relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen.

---

<sup>13</sup> ICP, Geotechnischer Bericht, Stand 03.05.2018

<sup>14</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: 12.04.2018

<sup>15</sup> Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten des Landes Rheinland-Pfalz, <http://www.kwis-rlp.de/de/daten-und-fakten/temperatur/gegenwaertiges-klima/langjaehrige-mittel/#kwisform>, Stand 16.04.2018

<sup>16</sup> LANIS 2015, [http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/), Stand:13.04.2018



## 9.4 Wasser und Grundwasser

Die Fläche des Bebauungsplans ist aktuell unversiegelt und es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Südlich an das Plangebiet schließt ein Flutgraben an, welcher der Außengebietsentwässerung dient und nur zeitweise Wasser führt.

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt 500-650 mm. Bei einer mittleren Verdunstung von 500-550 mm/m<sup>2</sup> ist von einer mittelhohen Verdunstung auszugehen<sup>17</sup>. Die Grundwasserbildung im Planbereich liegt bei ca. 48 mm/a.<sup>18</sup> Das Plangebiet liegt ca. 32 km westlich des Rheins.

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 das mit der Fachbehörde abgestimmte Entwässerungskonzept wird das anfallende Oberflächenwasser sachgerecht zunächst am Ort des Anfalls gesammelt und rückgehalten. Über eine Versickerung und Verdunstung können Teile des Oberflächenwassers wieder in den natürlichen Wasserkreislauf gelangen. Über einen Drosselabfluss wird das anfallende Niederschlagswasser in den Dunzelbach abgeleitet.

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.

Gärtnerisch anzulegende Flächen sowie Baumpflanzungen können in gewissem Maße Funktionen für den Wasserhaushalt übernehmen (Rückhaltung, Verdunstung) und verringern somit den Eingriff.

Die Fläche liegt augenscheinlich nicht in einem starkregengefährdeten Bereich. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Starkregenereignissen Außengebietswasser von Westen kommend auf das Baugebiet trifft. Daher können innerhalb der Grünfläche an der Westgrenze des Plangebietes Maßnahmen zum Schutz vor Außengebietswasser wie Mulden oder kleine Aufwallungen angeordnet werden.

## 9.5 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 Landschaftspflege nennt.

---

<sup>17</sup>Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten des Landes Rheinland-Pfalz [http://www.kwis-rlp.de/index.php?elD=tx\\_securedownloads&u=0&g=0&t=1883692573&hash=54f047e305fac0bdfd1270026b853745679f6896&file=uploads/tx\\_userdownload/Karte\\_langjaehrig\\_RSMS\\_metJahr\\_1981-2010\\_DWD.png](http://www.kwis-rlp.de/index.php?elD=tx_securedownloads&u=0&g=0&t=1883692573&hash=54f047e305fac0bdfd1270026b853745679f6896&file=uploads/tx_userdownload/Karte_langjaehrig_RSMS_metJahr_1981-2010_DWD.png), Stand 16.04.2018

<sup>18</sup>Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten des Landes Rheinland-Pfalz <http://www.gdawasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588&forcePreventCache=14143139175>, Stand: 13.04.18

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsraums Wöllsteiner Hügelland, einer sanft geformten Hügel Landschaft mit weiten Tälern, breiten Rücken und einzelnen Kuppen<sup>19</sup>.

Derzeit wird das Landschaftsbild durch die monotone Ackernutzung am südwestlichen Ortsrand von Wonsheim geprägt.

Im Norden des Plangebietes dominiert die Wohnbebauung, im Süden und Westen Ackerflächen und im Osten die K 3 und anschließend Wohnbebauung.

Das geplante Baugebiet entspricht gestalterisch der Umgebungsbebauung der Ortsgemeinde Wonsheim und fügt sich durch die Regelungen des Bebauungsplans in das Landschaftsbild ein.

## **9.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

## **9.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

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.

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.

## **10 Zusammenfassende Beurteilung**

### **Planungsinhalt**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stein-Bockenheimer Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines kleineren Wohngebietes in Wonsheim geschaffen werden. Es ist ein Baugebiet für das Familienwohnen in Form von Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Entsprechend dieser Planungsabsicht ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

### **Ausgangssituation**

Die für die Planung relevanten Flächen (ca. 1,59 ha) bestehen fast ausschließlich aus Ackerflächen. Artenreiche Ackerrandstreifen fehlen. Aufgrund der intensiven Nutzung ist das Plangebiet als artenarm zu

---

<sup>19</sup> LANIS, [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand 25.06.2018

qualifizieren. Besondere Bedeutung besitzen die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild im Plangebiet.

### **Spezieller Artenschutz**

Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Planbereich vor.

### **Umweltauswirkungen**

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich hauptsächlich auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild. Mit dem Allgemeinen Wohngebiet sind aufgrund der immissionsarmen Nutzungen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Durch das Baugebiet werden ca. 1,59 ha landwirtschaftlich genutzter Böden in Anspruch genommen und ihrer Nutzung entzogen. Durch Neuversiegelung entsteht ein Komplettverlust von ca. 0,9 ha Böden mit irreversiblen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Zusätzlich kommt es auch zu Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser (Grundwasserneubildungsrate, Filter- /Puffer-Funktion des Bodens).

Erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen auf die Biologische Vielfalt im Gebiet werden nicht erwartet. Da landschaftsprägende Elemente wie Hecken oder Grünland im Plangebiet fehlen, ist das Plangebiet durch eine diesbezügliche Strukturarmut gekennzeichnet. Aufgrund der topographischen Lage ist das Gebiet jedoch weit einsehbar und hat diesbezüglich eine große Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch Festsetzungen, die eine kleinteilige Bebauung gewährleisten sowie Festsetzungen zur Randeingrünung des Gebietes sollen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert werden.

### **Alternativen**

Die Alternativenprüfung erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanung. Derzeit sind keine alternativen Standorte für die Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan enthalten.

### **Gesamteinschätzung**

Grundsätzlich stellt die Umsetzung des Bebauungsplans einen Eingriff mit teils erheblichen Auswirkungen auf die Umweltsituation im bestehenden Umfeld dar. Erhebliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild zu erwarten. Wichtige Maßnahmen im Plangebiet sind die Randeingrünung des Gebietes und die Begrenzung der Bebauung / Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß. Die Möglichkeiten zur weiteren Vermeidung oder Minimierung sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht gegeben.

### **Verfahren**

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren (gem. § 13b BauGB), bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen. Dabei wird gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus dem Grunde wird auf die Bereitstellung von Ausgleichsflächen verzichtet.