

## Ortsgemeinde Hatzenbühl



**Ergänzungssatzung  
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

**„Frühlingstraße 2“**

**-ENTWURF-**

**Begründung**

***Projekt 913-143/ Stand: August 2024***

ENTWURF

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes:</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Einordnung in den Flächennutzungsplan und bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>geordnete Vorgaben und Planungen</b> .....	<b>4</b>
	4.1 Natura 2000 Gebiete .....	4
	4.2 Landesentwicklungsprogramm.....	5
	4.3 Regionalplanung .....	5
<b>5</b>	<b>Geltungsbereich der Ergänzungssatzung</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Rahmenbedingungen der Planung</b> .....	<b>7</b>
	6.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung. ....	7
	6.2 Topographie.....	7
	6.3 Boden.....	7
	6.4 Wasser, Grundwasser, Versickerung .....	7
<b>7</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
	7.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
	7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
	7.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	10
	7.4 Verkehrsflächen .....	11
	7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	11
	7.6 Private Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen und zum Erhalt sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	11
<b>8</b>	<b>Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter</b> .....	<b>12</b>
	8.1 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis f BauGB .....	12
	8.2 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes (§ 1a Abs. 6 Nr. 7 g).....	17
	8.3 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualitäten in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1a Abs. 6 Nr. 7 h).....	17
	8.4 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1a Abs. 6 Nr. 7 i) .....	17
	8.5 Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1a Abs. 6 Nr. 7 j) .....	17
<b>9</b>	<b>Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung</b> .....	<b>18</b>
	9.1 Bestehende Ausgangssituation (Bestand) .....	18
	9.2 Eingriff durch die Planung.....	19
	9.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	19

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes.....	1
Abbildung 2:	Auszug FNP VG Jockgrim, Bereich Hatzenbühl (roter Kreis: Plangebiet).....	4

Abbildung 3: Auszug Einheitlicher Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar, Bereich Hatzenbühl (roter Kreis: Plangebiet).....	5
Abbildung 4: Geltungsbereich der Satzung.....	6
Abbildung 5: Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1h), Fließgeschwindigkeit .....	8
Abbildung 6: Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1h), Wassertiefen .....	8
Abbildung 7: Baulichen Höhen im Geltungsbereich und direktem Umfeld.....	10
Abbildung 8: Nutzungen im Plangebiet.....	18

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Quantifizierung Bestand.....	18
Tabelle 2: Eingriff durch die Planung.....	19

ENTWURF

## I. BEGRÜNDUNG

### 1 LAGE DES PLANGEBIETES:

Der Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung befindet sich im Nordwesten der Ortsgemeinde Hatzenbühl und wird durch die Straße „Frühlingstraße“ sowie daran anschließende vorhandene und künftig vorgesehene Bebauung im Süden, angrenzende Wohnbebauung im Osten und landwirtschaftliche Flächen im Westen sowie Norden begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1249, 1250 und 1248 (Teilstück) mit einer Gesamtgröße von ca. 3.440 m<sup>2</sup>.

Die Zufahrt erfolgt über die „Frühlingstraße“, welche unmittelbar in die Lindenstraße mündet.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

### 2 VORAUSSETZUNGEN GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB

Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich). Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind folgende Voraussetzungen maßgeblich:

- es muss sich um einzelnen Außenbereichsflächen, die an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen
- die Flächen müssen durch den angrenzenden Bereich geprägt sein

- die Ergänzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein
- die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz ist zu berücksichtigen
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

### **Einzelne Außenbereichsflächen, die an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen**

Bei den zu überplanenden Flächen handelt sich um Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 3.440 m<sup>2</sup>. Die Satzungsfläche grenzt im Osten an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an (Bereich ohne Bebauungsplan), ist diesem aber noch nicht zuzuordnen. Aus dem angrenzenden Innenbereich können allerdings die Zulassungskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen abgeleitet werden.

### **Prägung des angrenzenden Bereiches**

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung ist durch eine offene Wohnbebauung, sowie teilweise dahinterliegende Nebenanlagen wie Scheunen geprägt. Des Weiteren befinden sich westlich und nördlich an die Satzungsfläche angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig und haben in der Regel ein giebelständiges Satteldach. Der Standort der Ergänzungssatzung wird von der „Frühlingstraße“ bzw. der „Lindenstraße“ aus erschlossen. Eine Einbindung der Ergänzungsfläche in das bestehende Erschließungsnetz ist demnach gegeben.

Südlich des Geltungsbereichs, direkt an die Frühlingstraße ist gemäß des Flächennutzungsplans 2025 der VG Jockgrim eine Wohnbaufläche mit über 5,1 ha geplant, welche künftig ebenfalls eine entsprechende prägende Rolle einnehmen wird.

Die städtebauliche Situation stellt sich insgesamt so dar, dass die Prägung der bisher als Außenbereich klassifizierten Fläche durch die angrenzende Umgebungsbebauung im Innenbereich abgeleitet werden kann. Der angrenzende Bereich ist überwiegend als Dorfgebiet (§ 5 Baunutzungsverordnung - BauNVO) zu qualifizieren, das sowohl wohnliche als auch teilweise noch bestehende oder aufgegebene landwirtschaftliche Strukturen aufweist.

Der vorhandene Bebauungszusammenhang prägt die angrenzende Bebauung insbesondere durch die charakteristischen Bauhöhen und Dachformen. Diese städtebaulichen Merkmale sollten im Rahmen einer Ergänzungssatzung berücksichtigt werden, um eine ortsverträgliche Fortentwicklung sicherzustellen.

Aufgrund der bestehenden Bebauungsdichte und der Art der Nutzung – vorwiegend Wohnnutzung mit landwirtschaftlichen Reststrukturen – lassen sich aus der angrenzenden Bebauung sinnvolle und im Ortsbild integrierbare Entwicklungsmöglichkeiten für die bisherige Außenbereichsfläche ableiten. Die vorhandene und künftig angedachte Struktur entspricht dabei in der Nutzung und dem Maß dem angrenzenden Siedlungsgefüge.

Die im Geltungsbereich befindliche Grünfläche, die im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung liegt, stellt eine klare Abgrenzung zur offenen Landschaft dar. Diese Zäsur trägt zur Abrundung des Ortsbildes bei, sodass die Bebauung der betrachteten Fläche dem bestehenden Siedlungsgefüge sinnvoll zugeordnet werden kann.

Insgesamt wird die Fläche somit durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs sachlich (wohnbauliche Nutzung), maßstäblich (überwiegend zweigeschossig) und räumlich (vorhandene Nutzung von 2 Seiten) geprägt.

### **Die Ergänzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein**

Mit der Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den Innenbereich mittels der Ergänzungssatzung sollen die Grenzen des bebauten Ortsteils klar definiert und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen

für Wohnnutzungen geschaffen werden. Die hier betrachtete Fläche dient gleichzeitig der städtebaulichen Abrundung des Ortsteils. Die bestehenden Nutzungen in diesem Bereich werden durch die geplante Ergänzungssatzung städtebaulich sinnvoll ergänzt und weiterentwickelt.

Bei der Erarbeitung der Ergänzungssatzung werden auch Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt, gemäß den Vorgaben des § 1a BauGB, der den Umweltschutz im Bauleitplanungsverfahren regelt. Die geplante Bebauung trägt der Notwendigkeit Rechnung, die Fläche wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen und die vorhandenen Bestandsgebäude vor dem Verfall zu bewahren.

Durch die gezielte Entwicklung an dieser Stelle wird die bauliche Entwicklung auf bereits vorbelastete Flächen konzentriert, wodurch unberührte Bereiche im Außenbereich geschont werden. Dies steht im Einklang mit dem Prinzip des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

Zudem zielt die im Rahmen der Ergänzungssatzung angestrebte geordnete städtebauliche Entwicklung darauf ab, die vorhandenen Grünflächen zu sichern, zu integrieren und zu stärken, um eine ausgewogene Balance zwischen Bebauung und Natur zu gewährleisten.

Diese Maßnahme dient daher nicht nur der Abrundung des Siedlungsbereichs, sondern auch der Nutzung bestehender Infrastrukturen, was den Erhalt und die Förderung des Ortsbildes unterstützt. Die Ergänzungssatzung steht somit im Einklang mit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Darüber hinaus ist der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Jockgrim so ausgelegt, dass er keine städtebaulich bedeutsamen Funktionen aufweist, die mit der Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich kollidieren würden. Die geplante Ergänzungssatzung ist somit uneingeschränkt mit den Zielen und Vorgaben des BauGB vereinbar.

#### **Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz ist zu berücksichtigen**

Es erfolgt die Ermittlung des Eingriffs sowie des Ausgleichsbedarfs.

#### **Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet sein.**

Auf Grundlage von § 3b Abs. 1 UVPG besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für ein in der Anlage 1 aufgeführten Vorhaben. Gemäß 18.7.2 der Anlage 1 UVPG wird bei Städtebauprojekten von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Die Fläche des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung bleibt weit unter der Mindestgröße von 20.000 m<sup>2</sup>; demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

#### **Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.**

Das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“ umfasst die Gebiete der natürlichen Lebensraumtypen des Anhanges I (FFH-Arten), die Habitats der Arten des Anhanges II (FFH-Gebiete) der 92/43/EWG Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie die Vogelschutzgebiete (SPA) nach Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG). Im Bereich der Ergänzungssatzung liegen keine der o.g. Schutzgebiete vor. Die nächsten Schutzgebiete befinden sich in mehr als 1,5 km Entfernung in östliche Richtung. Demzufolge gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung für FFH- und Vogelschutzgebiete.

### **3 EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Die hier vorliegende Ergänzungssatzung stützt sich auf die Regelungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 sowie Abs. 5-6 BauGB. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Jockgrim ist die betroffene

Fläche derzeit als „Aussiedlerhof“ innerhalb der „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll diese Fläche in Anlehnung an die vorhandenen, geplanten und umliegenden Nutzungen als „Dörfliches Wohngebiet“ festgesetzt werden.

Wie bereits dargelegt, befindet sich die Fläche in direkter räumlicher Nähe zum angrenzenden, bestehenden dörflichen Wohngebiet. Aufgrund dieser Lage kann die Fläche durch die Ergänzungssatzung ohne wesentliche planungsrechtliche Änderungen in den bestehenden Siedlungszusammenhang integriert werden. Der Charakter des Gebiets wird durch die geplante Umnutzung nicht wesentlich verändert, sodass die städtebaulichen Strukturen erhalten bleiben.

Die Ergänzungssatzung zielt darauf ab, die Fläche entsprechend den lokalen Gegebenheiten gezielt und geordnet zu steuern. Die Festsetzung als „Dörfliches Wohngebiet“ orientiert sich dabei an der Darstellung des angrenzenden Siedlungsgebiets als Mischgebiet. Die betroffene Fläche ist als geringfügig einzustufen und stellt im Gesamtzusammenhang des Flächennutzungsplans keine wesentliche Änderung der planungsrechtlichen Zielsetzungen dar. Daher ist die Anpassung mittels Ergänzungssatzung ausreichend, um die geplante Nutzung zu ermöglichen.

Die derzeitige Darstellung der Fläche als „Aussiedlerhof“ im Flächennutzungsplan weist bereits auf die potenzielle Bebaubarkeit der Fläche hin. Somit stehen die geplanten Nutzungen im Rahmen der Ergänzungssatzung nicht im Widerspruch zu den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzungen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung und der Tatsache, dass die grundsätzlichen Planungsziele des Flächennutzungsplans unberührt bleiben, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans als nicht erforderlich angesehen. Die Planung ist demnach gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ordnungsgemäß aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

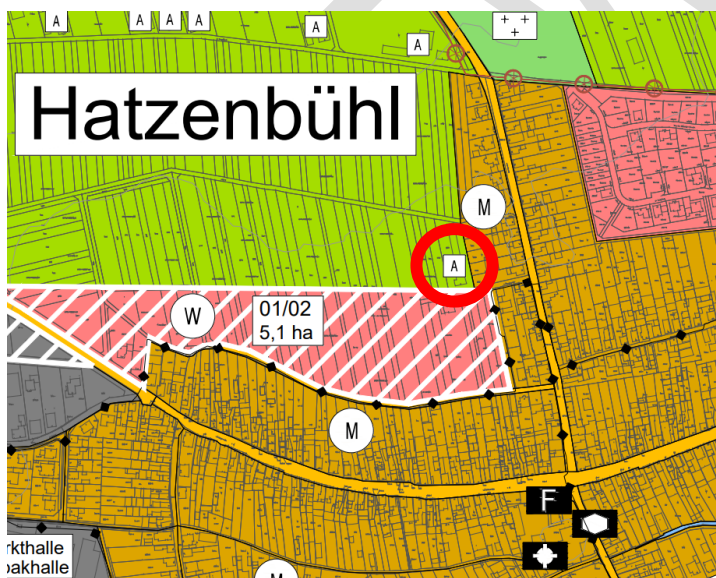


Abbildung 2: Auszug FNP VG Jockgrim, Bereich Hatzenbühl (roter Kreis: Plangebiet)

## 4 GEORDNETE VORGABEN UND PLANUNGEN

### 4.1 Natura 2000 Gebiete

Natura 2000-Gebiete sind weder in der direkten noch in der weiteren Umgebung des Plangebiets vorhanden. Das nächste Natura 2000-Gebiet (VGS-Gebiet Bienwald und Viehstrichwiesen) befindet sich in rund



600 m Entfernung in südwestlicher Richtung. Ein FFH-Gebiet „Bienwaldschwemmfächer“ liegt rund 900 m östlich.

#### 4.2 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ist am 25.11.2008 in Kraft getreten, eine 1. Teilfortschreibung des LEP IV, Kapitel 5.2.1 Erneuerbare Energien am 11.05.2013, die 2. Teilfortschreibung am 22.08.2015, die 3. Teilfortschreibung am 21.07.2017, die 4. Teilfortschreibung am 01.02.2023.

Das Landesentwicklungsprogramm V (LEP V) ist in der Aufstellung und wird voraussichtlich 2028 in Kraft treten.

Das LEP IV weist den einzelnen Gemeinden der Verbandsgemeinde Jockgrim keine speziellen Aufgaben zu. Innerhalb des Bereichs der Verbandsgemeinde sind landesweit bedeutsame Bereiche für den Freiraumschutz, die Erholung und den Tourismus, sowie die Landwirtschaft.

#### 4.3 Regionalplanung

Der Regionalplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest. Das Plangebiet liegt im Bereich des Einheitlichen Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar (12/2014). Es unterliegt keinen Zielen der Raumplanung und liegt an der Grenze einer Siedlungsfläche Wohnen und einem Vorranggebiet für Landwirtschaft. Der Siedlungskomplex von Hatzenbühl ist im Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar (Stand 2014) von einem Regionalen Grünzug gerahmt, dieser wird von der Planung nicht tangiert.

Die Gemeinde Jockgrim ist im Regionalplan als Grundzentrum sowie als verpflichtend kooperierendes Zentrum ausgewiesen, der Ortsgemeinde Hatzenbühl selbst kommt keine Aufgabe zu.

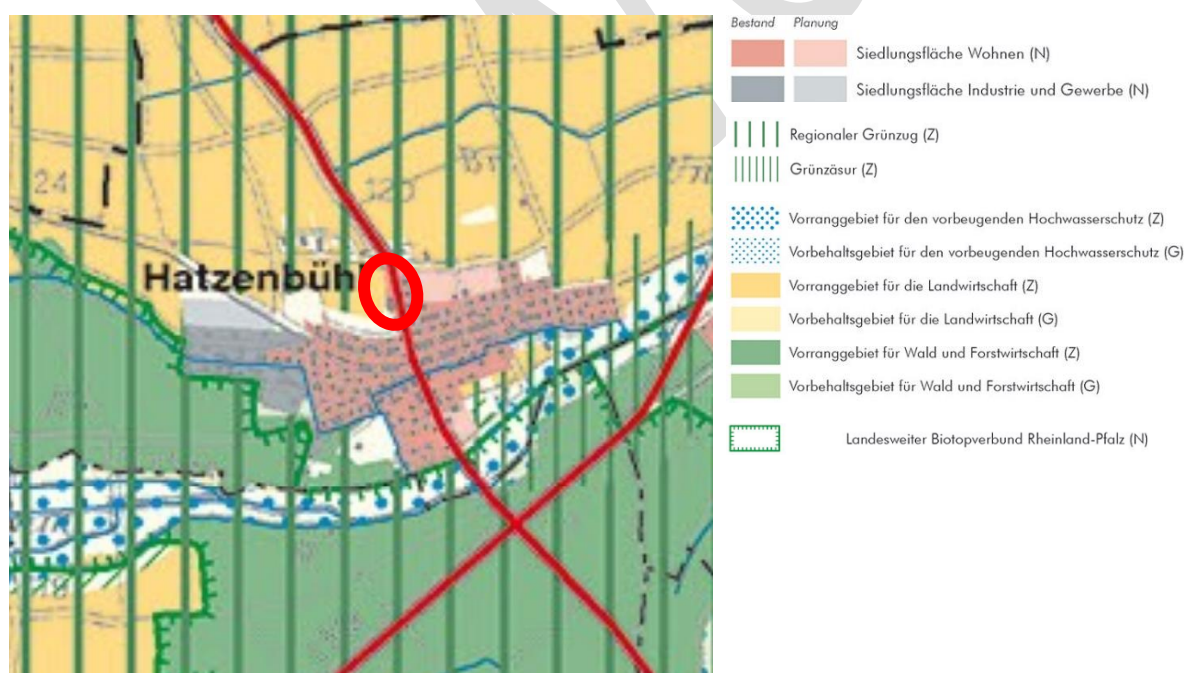


Abbildung 3: Auszug Einheitlicher Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar, Bereich Hatzenbühl (roter Kreis: Plangebiet)

## 5 GELTUNGSBEREICH DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3.440 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken 1249, 1250 sowie 1248 (Teilbereich Straße) und liegt am nord-westlichen Ortsrand der Gemeinde Hatzenbühl.



**Abbildung 4: Geltungsbereich der Satzung**

Der Geltungsbereich liegt im Außenbereich der OG Hatzenbühl und wird durch die südlich gelegene „Frühlingstraße“ erschlossen.

Bei dem Gebäudebestand handelt es sich um ein derzeit leerstehendes Wohngebäude mit rechtsseitiger Zufahrt. Nachgelagert schließt eine landwirtschaftlich genutzte Halle an, welche längsseitig der Parzelle nach Norden verläuft.

Aufgrund des Leerstandes ist das Gelände weitestgehend verbracht, sodass sich die angrenzenden ehemaligen Wiesenflächen westlich und östlich der Gebäude zwischenzeitlich als stark verbuschte Grünlandbrache mit Brombeeren (*Rubus armeniacus*) und Stockaustrieben von Blutrottem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) darstellen.

Zur Frühlingstraße hin befindet sich eine Gartenbrache mit vorgelagertem Trittrassenstreifen.

Die Einfriedung im Norden und Süden gestaltet sich mit einer Schnitthecke (Thuja-Hecke).

Im Westen grenzt eine Feldgehölzhecke mittlerer Ausprägung an das Plangebiet, welche überwiegend auf der benachbarten Parzelle 1251 außerhalb des Plangebiets zu verorten ist und somit nur teilweise im Geltungsbereich liegt. Nach Osten treten einzelne, sichtstehende Birken (*Betula pendula*) und Kirschbäume (*Prunus avium*) mit einem BHD von ca. 10 bis 20 cm hinzu, sodass sich das Feldgehölz hier als alte Ausprägung darstellt.

Nördlich und westlich des Geltungsbereichs erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen, östlich Wohnbebauung und südlich vereinzelt Wohnbebauung und freie Grünflächen sowie landwirtschaftliche Flächen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Frühlingstraße befindet sich zudem ein Gebäude. Im Weiteren soll künftig im südlichen, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Teil, ein Wohngebiet entstehen.

## 6 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

### 6.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung.

Das Plangebiet liegt an der Frühlingstraße, die von der Lindenstraße abgeht, und ist über diese erschlossen an das örtliche Netz angebunden wird. Der Geltungsbereich ist bereits mit einem Bestandswohnbau und derzeit ungenutzten landwirtschaftlichen Nebenanlagen versehen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Anlagen.

Zudem sollen über die gesamte Breite des Flurstücks 1249 am südlichen Rand dessen 1,5 m der südlich gelegenen Verkehrsfläche (Frühlingstraße, Flurstück Nr. 1248) zugeführt werden, um die Erschließung des Flurstücks 1249 zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Durch diese Maßnahme wird der hintere Teil der Frühlingstraße von 5,00 m auf 6,50 m ausgebaut. Hierdurch wird ein entsprechender Begegnungsverkehr ermöglicht und die Bestandssituation verbessert.

### 6.2 Topographie

Das Plangebiet weist keine Steigung auf. Das Gebiet liegt bei rund 117,5 m ü.NN., womit der Geltungsbereich sehr eben ist.<sup>1</sup>

### 6.3 Boden

Es handelt sich um Böden der Hochflutlehm-, Terrassensand- und Flussschottergebiete. Der Boden setzt sich aus fluidalen Sedimenten der Schwemmfächer zusammen.<sup>2</sup> Die Bodenfunktionsbewertung in Teilen des Plangebiets fällt gering aus.<sup>3</sup>

### 6.4 Wasser, Grundwasser, Versickerung

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer und keine Wasserschutzgebiete. Die Grundwasserbildung liegt bei 150 bis 175 mm pro Jahr. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 662 mm.<sup>4</sup>

### Sturzflutgefahrenkarten

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

1. ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
2. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
3. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.

<sup>1</sup> Landesamt für Geologie, abgerufen unter [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=18](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18), Zugriff am 18.07.2024

<sup>2</sup> Landesamt für Geologie, abgerufen unter [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=18](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18), Zugriff am 18.07.2024

<sup>3</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau, abgerufen unter [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=17](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=17), Zugriff am 22.07.2024

<sup>4</sup> Landesamt für Umwelt, abgerufen unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>, Zugriff am 18.07.2024

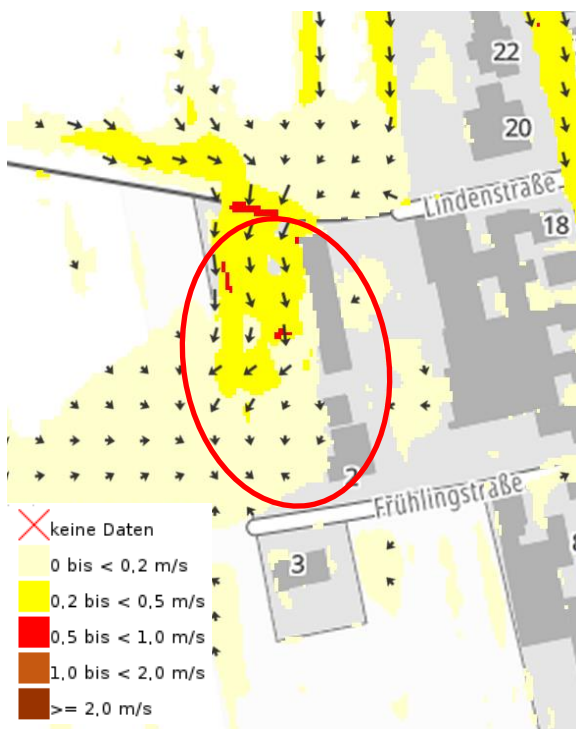


Abbildung 5: Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1h),  
Fließgeschwindigkeit

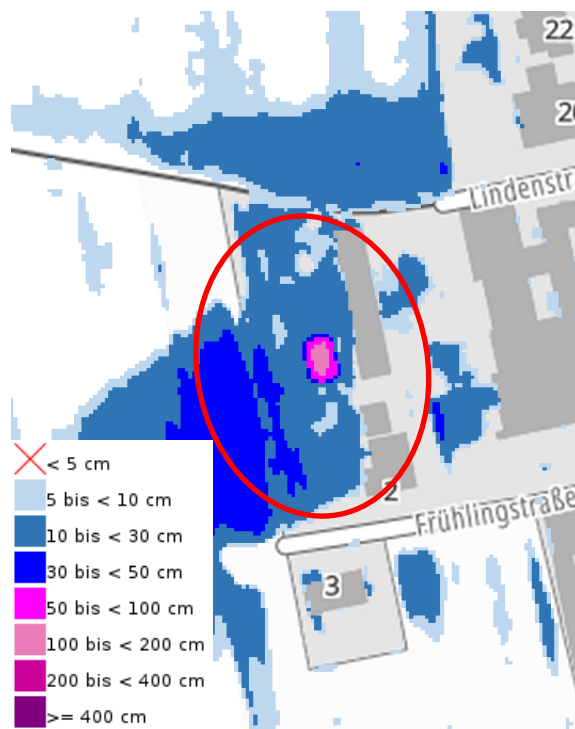


Abbildung 6: Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1h),  
Wassertiefen

Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis können im westlichen, begrünten Bereich allgemein Wassertiefen bis zu 30 cm entstehen. In einigen Teilen des Gebiets treten Wassertiefen bis unter 5 cm auf, vor allem im östlichen Teil, jedoch treten am westlichen Rand Tiefen bis zu 50 cm auf, im Zentrum der Grundstücke sogar Tiefen bis zu 2 m. Die Fließgeschwindigkeit im Gebiet beträgt im Allgemeinen 0 bis unter 0,5 m/s und die Abflussrichtung verläuft in Richtung Süden, bzw. Südwesten.

Im Fall eines Starkregenereignisses kann eine mögliche Gefahr durch Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Der Grad der Gefährdung ist gegebenenfalls anhand weiterer Daten näher zu untersuchen.

Da nahezu nur der westliche, sich als Grünfläche darstellende Teil, erhöhte Wassertiefen aufweist, ist von keiner erhöhten Vulnerabilität durch die Planung auszugehen.

## 7 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

In einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 sind einzelne Festsetzungen gemäß § 9 BauGB zulässig. Diese werden im Folgenden begründet.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 neu eingeführte "Dörfliche Wohngebiet" gemäß § 5a BauNVO dient primär dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die vorgesehene Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichwertig sein (§ 5a Abs. 1 BauNVO), sondern kann sich je nach örtlichen Gegebenheiten und Bedarf unterschiedlich gewichten.

Die geplante Ergänzungsfläche wird im Kontext der bestehenden Nutzungen betrachtet, die sich hauptsächlich aus Wohnnutzungen, kleineren gewerblichen Einheiten sowie aus bestehenden und ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzungen zusammensetzen. Ziel der Planung ist es, die umliegenden Strukturen sowie die dörflichen Gegebenheiten der Ortsgemeinde aufzugreifen und nachfrageorientiert weiterzuentwickeln. Die Festlegung als "Dörfliches Wohngebiet" soll auch die Möglichkeit zur Wiederaufnahme einer

landwirtschaftlichen Nutzung ermöglichen, in Anlehnung an die bestehende Lage, die vorhandenen Bestandsbauten und die historischen Nutzungen.

Innerhalb der festgelegten Fläche sind Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, Läden zur Versorgung des Gebiets sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus können ausnahmsweise auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude zugelassen werden. Durch die Festsetzung, die sich an den vorhandenen und umliegenden Strukturen orientiert, wird sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen ausreichend Raum gegeben.

Die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind jedoch auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO in diesem Fall nicht zulässig, da der Flächenbedarf und die verkehrserzeugende Wirkung dieser Nutzungen in keinem angemessenen Verhältnis zur Größe des Plangebietes stehen.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Dörflichen Wohngebiet auf 0,35 festgesetzt. Eine Überschreitung durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen auf bis zu 0,6 ist zulässig.

Aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellung des Plangebers soll der Bereich dermaßen ausgestaltet werden, dass es entsprechend seiner Lage am Siedlungsrand sowie als Ergänzungsfläche hin zur freien Landschaft durch eine weniger verdichtete Bebauung charakterisiert sein wird, den örtlichen dörflichen Charakter aufnimmt und widerspiegelt und an die Strukturen des angrenzenden Siedlungsgefüges anschließt. Die Regelungen greifen dabei den vorhandenen Bestand auf, welcher durch großflächige Nebenanlagen und Hofflächen geprägt ist auf, und ermöglichen einen gewissen Entwicklungsspielraum.

Die Begrenzung der Grundflächenzahl erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie zum Schutz des Landschaftsbildes. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden.

### **Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

Aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand 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 über Höhenfestsetzungen zu der Zahl Vollgeschosse sowie der maximalen Traufhöhe sowie zu der maximalen Firsthöhe.

Dabei wird durch die gewählten Höhen sichergestellt, 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. Wie nachstehenden Grafik zu entnehmen ist, orientieren sich die getroffenen Festsetzungen dabei vollumfänglich an den umgebenden sowie im Planbereich vorhandenen

Gebäudestrukturen (GH= Gebäudehöhe, gerundet). Eine im Vergleich zum Bestand gesteigerte Höhenentwicklung ist demnach nicht zulässig. Der Bestand wird dabei in Bezug auf die umliegende Prägung sowie die Lage am Ortsrand entsprechend als Maßgabe angenommen und entsprechend planungsrechtlich gesichert. Hierdurch entsteht ein harmonischer Übergang zum bestehenden Siedlungsraum.



Abbildung 7: Baulichen Höhen im Geltungsbereich und direktem Umfeld<sup>5</sup>

### Anzahl der Wohneinheiten

Im Dörflichen Wohngebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Wohngebäude begrenzt.

Die Festsetzung der Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen der Ortsgemeinde, eine Entwicklung eines Gebietes, welches dem Familienwohnen dienen soll, sicherzustellen.

Aufgrund der insgesamt zurückhaltend ausgebildeten verkehrlichen Erschließung würde eine größere Verdichtung die möglichen Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur überlasten. Zudem würde eine größere Verdichtung dem geplanten Gebietscharakter des dörflichen Wohnens entgegenstehen.

### 7.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Bebauung räumlich begrenzt werden. Die Festlegung eines überbaubaren Bereiches erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und des Erhalts des dörflichen Charakters an dieser Stelle. Die Abgrenzung greift dabei die vorhandenen Hauptgebäude auf und ermöglicht eine bedarfsgerechte, verhältnismäßige Entwicklung. Dabei wurden vorhandene, strukturgebende Fluchten entlang der Straße sowie bestehende Abstände zur im Osten vorhandenen Bebauung aufgegriffen und gesichert.

Die Baufenster für die Baugrundstücke sind so dimensioniert, dass diese Regelungen die Baufreiheit nicht unverhältnismäßig einschränken.

Es wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Durch diese Bauweise mit den nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen soll der aufgelockerten ortstypischen Bebauung Rechnung getragen werden. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen bleiben die Anforderungen an Besonnung und Belüftung sowohl innerhalb wie auch auf den benachbarten Grundstücken gewahrt.

<sup>5</sup> Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, RLP in 3D, abgerufen unter: [Rheinland-Pfalz in 3D \(rlp.de\)](http://Rheinland-Pfalz.in.3D.rlp.de), Stand: 06.08.2024.

#### **7.4 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen werden gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt. Durch die Erweiterung der Verkehrsfläche „Frühlingstraße“ Richtung Norden um 1,5 m soll die Erschließung des Vorhabens werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Frühlingstraße“, über die das Plangebiet an das örtliche und weiter an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist.

#### **7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die getroffenen Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen orientieren sich dabei am vorliegenden Bestand, welcher durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebenanlagen sowie Hofstrukturen geprägt ist. Dies soll entsprechend im Ortsbildverträglichen Rahmen gesichert werden. Zudem soll, wie zuvor, dargelegt, auch im weiteren eine mögliche, künftige landwirtschaftliche Nutzung ermöglicht werden.

Nebenanlagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Hierdurch wird ein geordneter Vorgartenbereich erzielt. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Stellplätze für Müllbehälter. Unter Berücksichtigung des Bestandes, welcher bereits das Ortsbild prägt, soll die Begrenzung der Höhen von Nebenanlagen auf maximal 5 m zur Schaffung eines harmonischen Siedlungsbildes beitragen.

#### **7.6 Private Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen und zum Erhalt sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen zur Anpflanzung sowie zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie zu den privaten Grünflächen dienen der Eingrünung und umgebungsangepassten Entwicklung des Plangebiets und schaffen somit einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sowie zum bestehenden Siedlungsraum.

Die im Geltungsbereich befindliche Grünfläche, die im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung liegt, stellt eine klare Abgrenzung zur offenen Landschaft dar. Diese Zäsur trägt zur Abrundung des Ortsbildes bei, sodass die Bebauung der betrachteten Fläche dem bestehenden Siedlungsgefüge sinnvoll zugeordnet werden kann. Demnach gilt es die vorhandenen Grünstrukturen zu sichern und zu stärken. Durch die getroffenen Festsetzungen, vor allem in Form von Flächen zum Erhalt sowie der Privaten Grünfläche, soll besonders vor dem Hintergrund der Zielsetzung sowie der Lage eine umfangreiche Eingrünung sichergestellt werden.

Durch die gegebene Entwicklungsmöglichkeit gehen Eingriffe in Natur und Landschaft einher, sodass naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zu treffen sind. Um den Eingriff zu kompensieren, ist innerhalb der nach der Planzeichnung festgesetzten Fläche ein entsprechender Ausgleich in Form von Baumpflanzungen zu erbringen.

Des Weiteren bewirken die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen eine zusätzliche Verringerung des Oberflächenwassers, dienen dem Klimaschutz sowie der Klimaanpassung und haben positive Effekte für den gesamten Naturhaushalt. Insgesamt tragen die Festsetzungen zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei.

Begrünungsmaßnahmen führen allgemein zu einer Verbesserung:

- der Luftqualität (Filterung von Staub und Luftverunreinigungen, Aufnahme von gasförmigen Luftverunreinigungen wie Stickoxide, Ozon, Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid)
- des Mikroklimas (Erhöhung Luftfeuchte, Interzeption von Strahlung, Begrenzung Temperaturextreme)
- der Biodiversität (Lebensraum)
- des CO<sub>2</sub>-Haushalts (Fixierung im Pflanzensubstrat)

- der Raumwirkung
- des Wassermanagements (temporäre Wasserspeicherung, Entlastung Kanalnetz bei Starkregen)
- der Luftfeuchtigkeit
- der Strahlungsverhältnisse (Absorption)
- der Erholungsfunktion/ Identifikation/ Lebensqualität (ästhetische und psychologische Funktionen).

## 8 AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE SCHUTZGÜTER

Für Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Es werden aber im Folgenden die Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 BauGB Nr. 7 BauGB beurteilt.

### 8.1 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis f BauGB

Schutzgüter		Bestand	Bewertung der Auswirkungen der Planung
Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	potenziell vor-kommende Tier-arten	<p>Innerhalb des Plangebiets wurde am 13.08.2024 eine Biotoptypenkartierung zur Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Potentialanalyse<sup>6</sup> durchgeführt. Hierbei wurden keine nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG pauschal geschützten Biotope kartiert.</p> <p>Für die <b>Avifauna</b> bestehen grundsätzlich Brutpotentiale im gesamten Plangebiet, jedoch wären innerhalb der zur potentiellen Neuversiegelung vorgesehenen Fläche lediglich sporadische Bruten ubiquitärer und ungefährdeter Bodenbrüter der dörflichen Siedlungsbereiche denkbar.</p> <p>Für die <b>Haselmaus</b> bestehen grundsätzlich Lebensräume im Bereich der verbuschten Brache sowie der Feldgehölze. Potentielle Lebensräume werden verhältnismäßig kleinräumig im Bereich der Brache beansprucht.</p> <p>Für <b>Eidechsenarten</b> bestehen maßgebliche Lebensräume im Bereich der Hoffläche sowie der Ziergartenbrache. Potentielle Reproduktions-, Jagd- und Überwinterungshabitate werden jedoch verhältnismäßig kleinräumig lediglich im Bereich der Ziergartenbrache beansprucht.</p>	<p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG wird die im Hinblick auf die Avifauna die Vermeidungsmaßnahme <b>V1 - Rodungszeitraum</b> erforderlich.</p> <p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird im Hinblick auf die Haselmaus die Vermeidungsmaßnahme <b>V2 - Rodungszeitraum/unwirtliche Gestaltung</b> erforderlich.</p> <p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird im Hinblick auf die Eidechsenarten die Vermeidungsmaßnahme <b>V3 - Vergrämung</b> erforderlich.<sup>7</sup></p>
	Pflanzen - Vegetationsbestand	<p>Bei dem Gebäudebestand handelt es sich um ein derzeit leerstehendes Wohngebäude mit rechtsseitiger Zufahrt. Nachgelagert schließt eine landwirtschaftlich genutzte Halle an, welche längsseitig der Parzelle nach Norden verläuft.</p> <p>Aufgrund des Leerstandes ist das Gelände weitestgehend verbracht, sodass</p>	<p>Der durch Gebäude potenziell neu versiegelbare Bereich (Baufenster) betrifft sowohl die verbuschte Brache auf einer Fläche von ca. 333 m<sup>2</sup> sowie die Ziergartenbrache mit ca. 67 m<sup>2</sup>.</p> <p>Da sich das Baufenster sowie das festgelegte Gebiet überwiegend auf die bereits überbauten Bereiche ohne größeren Gehölzstrukturen beschränkt und vorhandene Strukturen entsprechen gesichert werden, besteht kein erhöhtes</p>

<sup>6</sup> Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zur Ergänzungssatzung; WSW, Stand: August 2024.

<sup>7</sup> Ebd.



Schutzgüter		Bestand	Bewertung der Auswirkungen der Planung
		<p>sich die angrenzenden ehemaligen Wiesenflächen westlich und östlich der Gebäude zwischenzeitlich als stark verbuschte Grünlandbrache mit Brombeeren (<i>Rubus armeniacus</i>) und Stockausrieben von Blutrottem Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) darstellen.</p> <p>Zur Frühlingstraße hin befindet sich eine Gartenbrache mit vorgelagertem Trittrassenstreifen.</p> <p>Die Einfriedung im Norden und Süden gestaltet sich mit einer Schnitthecke (Thuja-Hecke).</p> <p>Im Westen grenzt eine Feldgehölzhecke mittlerer Ausprägung an das Plangebiet, welche überwiegend auf der benachbarten Parzelle 1251 außerhalb des Plangebiets zu verorten ist und somit nur teilweise im Geltungsbereich liegt. Nach Osten treten einzelne, sichtstehende Birken (<i>Betula pendula</i>) und Kirschbäume (<i>Prunus avium</i>) mit einem BHD von ca. 10 bis 20 cm hinzu, sodass sich das Feldgehölz hier als alte Ausprägung darstellt.<sup>8</sup></p>	<p>Konfliktpotenzial. Zudem befinden sich im Bereich des Vorhabens keine gewachsenen Strukturen und der Eingriff wird auf dem Flurstück 1250 ausgeglichen.</p>
	<p><b>Lebensraum - Biotopkartierte Flächen/ §30 BNatSchG/ sonstige schutzwürdige Biotope</b></p>	<p>Innerhalb des Plangebiets wurde am 13.08.2024 eine Biotoptypenkartierung zur Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Potentialanalyse durchgeführt.<sup>9</sup> Hierbei wurden keine nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG pauschal geschützten Biotope kartiert. In über 500 m westlich, südlich und östlich liegen kartierte Biotope.</p> <p>In ca. 650 m Entfernung erstreckt sich südlich das Vogelschutzgebiet „Bienwald und Viehstrickwiesen“ (VSG-7000-054).</p> <p>In ca. 900 m östlich befindet sich das FFH-Gebiet „Bienwaldschwemmfächer“ (FFH-7000-119).</p> <p>Knapp 1000 m westlich des Plangebiets befindet sich das geschützte Biotop „Ehrenwald am Feldbachgraben NW Hatzenbühl, GB-6815-0038-2009“.</p>	<p>Es sind keine Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten.</p>
	<p><b>Biologische Vielfalt - Bedeutung als Lebens- und Vernetzungsraum</b></p>	<p>Aufgrund der geringen Differenzierung der anzutreffenden Lebensräume, der Belastungen und Störungen durch die Lage am Rand der Gemeinde Hatzenbühl besitzt die Fläche nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von regelmäßig anzutreffenden Kulturfolgern (Insekten, Kleinsäuger und Avifauna).</p>	<p>Es sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.</p>
<p><b>Fläche und Boden (§1 (6) Nr. 7 a BauGB)</b></p>	<p><b>Flächen/ Flächenbedarf/ Versiegelungsgrad</b></p>	<p>Gegebene großflächige Versiegelung durch Hofflächen (ca. 326 qm), Wirtschaftsweg sowie durch Wohngebäude und Nebenanlagen (ca. 573 qm)</p>	<p>Der Umgriff der Planung umfasst 3.440 m<sup>2</sup>. Hier-von sind bereits 899 m<sup>2</sup> durch die vorhandene Nutzung versiegelt. Innerhalb des dörflichen Wohngebiets können ca. 927 qm versiegelt wer-</p>

<sup>8</sup> Ebd.

<sup>9</sup> Ebd.

Schutzgüter		Bestand	Bewertung der Auswirkungen der Planung
			<p>den. Zudem werden ca. 187 qm durch den Ausbau der Straße versiegelt. Dieser Bereich stellt sich bereits größtenteils als teilversiegelter Wirtschaftsweg dar. Der entstehende, geringfügige Eingriff in die Fläche wird entsprechend innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Die vorhandenen Grünstrukturen bleiben nahezu vollständige erhalten.</p>
	<b>Boden / Bodenfunktionen</b>	<p>Bei dem vorhandenen Boden handelt es sich um Böden aus fluidalen Sedimenten der Schwemmfächer.</p> <p>Da es sich um eine zu Teilen versiegelte Fläche am Rand der Gemeinde Hatzenbühl handelt ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen noch bedingt erhalten sind. Die Bodenfunktionsbewertung im Westen des Gebiets fällt gering aus.</p> <p>Im Bereich der bereits versiegelten Flächen ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen bereits nicht mehr vorhanden sind.</p>	<p>In dem Bereich, welcher überbaut wird, gehen die Bodenfunktionen in Gänze verloren. Allerdings handelt es sich dabei überwiegend um bereits versiegelte Fläche und es erfolgt auf dem Flurstück 1250 die Anlage einer Ausgleichsfläche. Somit sind die Auswirkungen der Planung gering bzw. werden ausgeglichen.</p>
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Oberflächenwasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oberflächengewässer: kein Gewässer vorhanden</li> <li>▪ Betroffenheit durch Außengebietswasser: nur innerhalb des Grünbereichs nicht aber im Bereich der Gebäude</li> <li>▪ Hochwassergefährdung: keine Gefährdung vorhanden</li> </ul>	<p>Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p>
	<b>Grundwasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundwasserneubildung: 150-175 mm/Jahr</li> <li>▪ Grundwasserüberdeckung: ungünstig</li> <li>▪ Grundwasserschutzgebiete: keine</li> </ul>	<p>Von Stoffeinträgen im Rahmen des Baus (z.B. von Baumaschinen) und des Betriebes ist nicht auszugehen.</p> <p>Durch die gleichbleibende Versiegelung erfolgt keine Reduzierung der Grundwasserneubildung.</p>
	<b>Wasserhaushalt</b>	<p>Der überplante Bereich besitzt als teilversiegelte Fläche grundsätzlich eine eingeschränkte Bedeutung für die Retention bzw. Speicherung und Versickerung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung, die jedoch durch die Wohnnutzung sowie als landwirtschaftliches Nebengebäude qualitativ beeinträchtigt wird. Die gegenwärtige Bedeutung für den Wasserhaushalt insgesamt als mittel einzustufen.</p>	<p>Bewertung siehe vorheriger Punkt.</p>
<b>Schutzgut Klima und Luft</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Kaltluftentstehung/ Kaltluftbahnen:</b> grundsätzliche Eignung für die Kaltluftproduktion in den unversiegelten Bereichen</li> <li>▪ <b>Thermische Belastung:</b> unbelastet</li> <li>▪ <b>Luftschadstoffe:</b> unbelastet</li> </ul>	<p>Durch die in Anlehnung an den Bestand erfolgte Abgrenzung des Baufenster sowie durch die festgelegte GRZ gehen keine Flächen mit siedlungsklimatischer Wirkung verloren. Die klimatisch wertvollen Bereiche bleiben erhalten und werden zusätzlich gestärkt.</p> <p>Aufgrund des Umfangs der geplanten Maßnahmen sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.</p>

Schutzgüter		Bestand	Bewertung der Auswirkungen der Planung
Schutzgut Landschaft	Landschaft/ Landschaftsbild/ Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Naturräumliche Einheit:</b> 221.22 - Mühlhofen-Rheinzaberner Riedel</li> <li>▪ <b>Landschaftsschutzgebiet:</b> kein LSG, nächstgelegenes LSG „Pfälzische Rheinauen“ liegt ca. 1,2 km süd-östlich</li> <li>▪ <b>Landschaftsbild:</b> Prägung durch umliegende Wohnnutzung sowie landwirtschaftliche Nutzung. Teilweise ungenutzte brach liegende Freiflächen. Vor allem im westlichen Teil des Gebiets bestehen gewachsene Gehölzstrukturen. Prägung durch vorhandene Bebauung.</li> <li>▪ <b>Erholungseignung:</b> Durch die Lage am Ortsrand der Siedlung und keinen Zugang in die offene Landschaft ist die Fläche für die siedlungsnahe Erholung nicht von Bedeutung.</li> </ul>	<p>Temporär ist mit Beeinträchtigungen durch Staub und Lärm infolge der Baumaßnahmen zu rechnen.</p> <p>Die Planung sichert vornehmlich den Bestand und ermöglicht in Anlehnung an den umliegenden Bestand eine maßvolle Entwicklung. Zudem erfolgt eine Sicherung sowie eine Stärkung der Gebietseingrünung.</p> <p>Unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen sind keine Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten.</p>
Natur 2000 - Gebiete	VSG	Keines vorhanden	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
	FFH-Gebiete	ca. 650 m in südlicher Richtung befindet sich das VSG-Gebiet „Bienwald und Viehstrichwiesen“ und in ca. 900 m südlich das FFH-Gebiet „Erlenbach und Klingbach“.	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Beeinträchtigungen durch Lärm und Luftschadstoffe  Beeinträchtigungen durch Sonst. stoffliche Gefährdung	<p>Jahreszeitlich bedingt können Störungen (Geräusche, Staubentwicklung) durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen (im Westen) auftreten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pot. Schädliche Bodenbelastungen: Auf der Fläche sind keine Altlasten kartiert.</li> <li>▪ Radonpotential: 31,7 (erst bei 40-100 kBq/m<sup>3</sup> erhöhtes Radonpotential)</li> </ul>	<p>Durch die Planung wird die Möglichkeit zur Schaffung von benötigtem Wohnraum gegeben. Zudem besteht die Möglichkeit zur Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird zudem möglichen negativen Wirkungen durch ein gesteigertes Verkehrsaufkommen entgegengewirkt.</p> <p>Beeinträchtigung durch stoffliche Belastungen sind nicht zu erwarten.</p>
Kultur- u. sonstige Sachgüter		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodendenkmäler: keine bekannt</li> <li>▪ Kulturgüter: Keine Betroffenheit</li> <li>▪ Grabungsschutzgebiet: Keine Betroffenheit</li> <li>▪ Sonstige Sachgüter: keine Betroffenheit</li> </ul>	Es ist mit keinen Auswirkungen durch die Planung zu rechnen.
Vermeidung von Emissionen und sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Vermeidung von Emissionen	Derzeit bestehen keine Emissionen.	Es ist davon auszugehen, dass sowohl während der Bau- als auch der Betriebsphase der jeweilige Stand der Technik bzw. der relevanten Gesetze, Richtlinien und Normen eingehalten wird. Es ist somit zu erwarten, dass sowohl emissionsarme Maschinen zum Einsatz kommen, als auch die entsprechenden Bau – und Heiztechniken schädliche Emissionen auf ein Minimum reduzieren. Durch die Planung ist nur mit einem geringen Aufkommen von Emissionen durch eine geringfügig erhöhte Verkehrsbelastung zu rechnen.

Schutzgüter		Bestand	Bewertung der Auswirkungen der Planung
	sachgerechter Umgang mit Abfälle	Auf der Fläche entstehen derzeit keine Abfälle.	Insgesamt ist somit keinen wesentlichen Auswirkungen durch die Planung zu rechnen.  Es ist zu erwarten, dass sämtliche im Plangebiet anfallenden <b>Abfälle</b> über die beauftragten Entsorgungsbetriebe ordnungsgemäß und den gesetzlichen Regelungen entsprechend entsorgt werden. Es ist nicht mit Beeinträchtigungen durch Abfälle zu rechnen.
	sachgerechter Umgang mit Abwasser	Auf der Fläche entstehen derzeit keine Abwässer.	Die anfallenden <b>Abwässer</b> sollen über das Ortsnetz entsorgt werden.
Erneuerbaren Energien / sparsame und effizienten Nutzung von Energie	Nutzung von erneuerbaren Energien	Derzeit keine Relevanz für die Gewinnung erneuerbarer Energien.	Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist möglich, bleibt aber der nachgelagerten Bauausführung vorbehalten. Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.
	Sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Nicht relevant	Auf Ebene der Satzung nicht regelbar.

ENTWURF

**8.2 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (§ 1a Abs. 6 Nr. 7 g)**

Es bestehen keine spezifischen Darstellungen.

**8.3 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualitäten in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1a Abs. 6 Nr. 7 h)**

Es besteht keine entsprechende Rechtsverordnung.

**8.4 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1a Abs. 6 Nr. 7 i)**

Die beschriebenen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlicher Art und Weise. Hierbei können Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten entstehen. Ebenso können Wechselwirkungen aus komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern, des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen betrachtet werden.

Die wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden bereits im Rahmen der Beschreibung und Bewertung erfasst und erläutert. Darüber hinaus resultieren keine komplexen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Demnach sind keine weiteren nachteiligen Umweltauswirkungen aus den dargestellten Wechselwirkungen zu erwarten.

**8.5 Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1a Abs. 6 Nr. 7 j)**

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

ENTWURF

## 9 EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG

### 9.1 Bestehende Ausgangssituation (Bestand)

Der Planbereich ist bereits in weiten Teilen durch die ehemals landwirtschaftliche Nutzung in Form von Gebäude, Hallen, Hofflächen, einem Wirtschaftsweg sowie der vorhandenen Vegetation geprägt. Der westliche Bereich ist durch eine Fettwiese mit Feldgehölzen geprägt.

Für das Plangebiet wurde eine vollständige Biotoptypenkartierung<sup>10</sup> erstellt. Flächenmäßig stellt sich die vorhandene Nutzung wie folgt dar:



Abbildung 8: Nutzungen im Plangebiet

Quantifizierung des Bestandes:

Bezeichnung:	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelt in m <sup>2</sup>
Versiegelte Bereich (Hoffläche, Nebengebäude in Form einer Halle und Wohngebäude samt Nebenanlage)	951	951
Gemeindestraße	88	88
Wirtschaftsweg (geschottert)	55	22 (Annahme des versiegelten Anteils mittels Näherung über den Abflussbeiwert [Der Abflussbeiwert (auch als „C-Wert“ bezeichnet) gibt an, welcher Anteil des Niederschlags nicht versickert, sondern oberflächlich abfließt] für geschotterte Wirtschaftswege von bis zu 0,4)
Stark verbuschte Brache, Feldgehölz mittlerer und alter Ausprägung, Schnitthecke, Ziergartenbrache, Trittrasen	2.346	0
<b>Gesamt</b>	<b>3.440</b>	<b>1.061</b>

Tabelle 1: Quantifizierung Bestand

<sup>10</sup> Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zur Ergänzungssatzung; WSW, Stand: August 2024.

## 9.2 Eingriff durch die Planung

Nachfolgende Tabelle gibt die Eingriffsbereiche nach aktueller Planung wieder:

Bezeichnung	Fläche im m <sup>2</sup>	Versiegelung in m <sup>2</sup>	Bemerkung
Dörfliche Wohngebiet (0,55 GRZII)	1.685	1.011	Fläche X GRZ (0,35 mit maximaler Überschreitungsmöglichkeit auf 0,6)
Öffentliche Verkehrsflächen	185	185	
Private Grünflächen	1.570	0	
<b>Gesamt</b>	<b>3.440</b>	<b>1.196</b>	

Tabelle 2: Eingriff durch die Planung

## 9.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die potentielle Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) im Vergleich zum vorliegenden Bestand betrifft sowohl die verbuschte Brache sowie die Ziergartenbrache. Durch die Begrenzung der GRZ I auf 0,35, welche damit deutlich unterhalb der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO (0,6 MD) liegt sowie der GRZ II von 0,6, welche nur eine geringfügige Neuversiegelung im Vergleich zum Bestand zulässt, ergibt sich insgesamt jedoch durch das geplante Vorhaben (Umnutzung/ Umbau) nur **eine potenzielle Mehrversiegelung von maximal 135 m<sup>2</sup>**.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche sind die vorhandenen, kartierten Feldgehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleichartiger Weise zu ersetzen. Die Fläche ist dauerhaft begrünt zu erhalten. Innerhalb der restlichen nicht durch vorhandene Gehölze überdeckten Fläche sind zudem zusätzlich mindestens fünf Bäume 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfallende Gehölze sind der nächstmöglichen Pflanzperiode umgehend und gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der als Dörfliches Wohngebiet gekennzeichneten Fläche sind darüber hinaus vorhandene Bäume 1. und/ oder 2. Ordnung dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch landschaftstypische, heimische Pflanzenarten aus der beigelegten Pflanzempfehlungsliste zu ersetzen. Demnach wird durch die Satzung der vorliegende Bestand gesichert, gestärkt und mögliche, derzeit noch nicht absehbare Gehölzverluste, durch Ersatzpflanzungen kompensiert.

Es wird angenommen, dass ein Baum etwa 30 m<sup>2</sup> überdeckt, somit sind durch die 6 festgesetzten Bäume 1. Oder 2. Ordnung auf der privaten Grünfläche auf eine Fläche von 150 m<sup>2</sup> überdeckt. Die Pflanzungen dienen dabei neben dem Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt vor allem auch der Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild.

Aufgrund der Geringfügigkeit des geplanten Vorhabens ist der Eingriff, bei der Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen, ausgeglichen.

## **H I N W E I S E**

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

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

### **Baugrund**

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und-2, DIN 4124, sind zu beachten.

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

### **Archäologische Funde**

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1,978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/Bauherr.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Klein-denkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### **Schutz des Mutterbodens**

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

### **Radonprognose**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes Radonpotential (40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>) zu erwarten ist.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebiets werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.



## DIN-Vorschriften

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

## Kampfmittel

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

## Gesetzlicher Rodungszeitraum

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.

## Artenschutz- Vermeidungsmaßnahmen

**V1 - Rodungszeitraum:** Da der zu rodende Bereich der verbuschten Grünlandbrache europäischen Vogelarten (Bodenbrütern) als potentielle Brutstätte dient, ist bei den Rodungsarbeiten der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum (im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar erlaubt) nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwingend einzuhalten. Anfallender Reisig ist umgehend zu häckseln oder abzufahren, da aufgeschichtete Reisighaufen rasch und bevorzugt von Gebüschbrütern (z.B. Amsel) als Bruthabitate angenommen werden, wodurch die Reisighaufen erst nach Verlassen der Fläche durch etwaige Jung-vögel – besser erst im Oktober – abtransportiert werden dürften. Bei einem Abtransport ab November wären ggf. Winterquartiere von Säugern (z.B. Igel) betroffen. Ein Hacken des Reisigs im Zuge der Rodungsarbeiten ist vorzusehen.

**V2 – Rodungszeitraum/unwirtliche Gestaltung:** Zum Schutz der Haselmaus sollen Rodungsarbeiten innerhalb der versiegelbaren Fläche außerhalb der Aktivitätszeit der Art (Anfang Mai bis Ende September) durchgeführt werden. Die eigentliche Baufläche ist im Anschluss abzuschieben. Während dieser Zeit sind potentielle Hibernacula (Überwinterungsquartiere) vornehmlich im Bereich der Feldgehölz-riegel (Streuschicht) zu erwarten, sodass keine Gefährdung für überwinternde Tiere gegeben ist. Gerodete, abgeschobene und unwirtliche Bereich werden während der Aktivitätsphase im darauffolgenden Frühjahr gemieden.

**V3 - Vergrämung:** Zum Schutz der Mauereidechse und der Zauneidechse ist die Ziergartenbrache vor Beginn der Erdarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Eidechsen (witterungsabhängig Mitte März bis Mitte Oktober) unwirtlich zu gestalten. Hierzu ist die Fläche mit einem Freischneider zu mähen und das Mahdgut zu beseitigen. Anschließend wird die Fläche mit einer PVC-Folie vollständig abgedeckt und an den Seiten z.B. mit Steinen beschwert. Die Folie ist erst am Tag der Erdarbeiten in diesem Bereich zu entfernen.

Die Tiere meiden das Überlaufen der Folien sodass eine Einwanderung vor Baubeginn vermieden werden kann. Etwaig im Erdreich überwinternde Tiere, verlassen den Bereich mit Aktivitätsbeginn.