

ORTSGEMEINDE RÜLZHEIM

BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN LACHGASSE UND BAHNHOFSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

JULI 2025

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung ..	6
3. Ursprüngliches Baurecht und Bebauungspläne im Umfeld	7
4. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	8
4.2. Flächennutzungsplan.....	9
5. Schutzgebiete.....	10
6. Bestandssituation im Plangebiet.....	10
6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	10
6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	11
6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	11
6.4. Sturzflutgefährdung	11
6.5. Immissionsschutz	12
6.6. Denkmalschutz	15
6.7. Bodenschutz.....	15
7. Planung	16
7.1. Planung des Vorhabenträgers	16
7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
7.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	16
7.2.2. Maß der baulichen Nutzung	17
7.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche	18
7.2.4. Bauweise	19
7.2.5. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.....	20
7.2.6. Solarpflicht	20
7.2.7. Maßnahmen zum Immissionsschutz.....	21
7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	24
7.3.1. Dachform und Dachneigung	24
7.3.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	24
7.3.3. Stützmauern und Einfriedungen.....	24
7.3.4. Festsetzung zur Zahl der notwendigen Stellplätze.....	25
7.4. Verkehrserschließung.....	25
7.5. Grünordnung.....	26
7.5.1. Flächenbilanz.....	26
7.5.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	26
7.5.3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	27

7.5.4.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	31
7.5.5.	Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf	31
7.5.6.	Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen	33
7.5.7.	Zuordnung externer Ausgleichsflächen	34
7.6.	Ver- und Entsorgung	35
7.7.	Wasserhaushaltsbilanz	36
8.	Bodenordnung	37
9.	Umweltbericht	38
9.1.	Beschreibung der Planung	38
9.1.1.	Anlass und Aufgabenstellung	38
9.1.2.	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes	38
9.1.3.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	39
9.1.4.	Flächenbedarf der Planung	39
9.2.	Übergeordnete Vorgaben	40
9.2.1.	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	40
9.2.2.	Fachrechtliche Unterschützstellung	42
9.3.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	42
9.3.1.	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	42
9.3.2.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	42
9.4.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	43
9.4.1.	Naturräumliche Gliederung	43
9.4.2.	Geologie und Relief	43
9.4.3.	Schutzgut Boden	44
9.4.4.	Schutzgut Luft/Klima	44
9.4.5.	Schutzgut Wasser	44
9.4.6.	Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial	45
9.4.7.	Schutzgut Fläche	47
9.4.8.	Schutzgut Landschaftsbild	47
9.4.9.	Schutzgut Mensch und Erholung	47
9.4.10.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	51
9.4.11.	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	51
9.5.	Alternativenprüfung	53
9.5.1.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	53
9.5.2.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	53
9.6.	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	54
9.6.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	54
9.6.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	54

9.6.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	54
9.6.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	54
9.6.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima	54
9.6.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	54
9.6.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna.....	55
9.6.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	55
9.6.9.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	55
9.7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	55
9.7.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriff ein in Natur und Landschaft	55
9.7.2.	Externe Ausgleichsfläche.....	56
9.7.3.	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	57
9.7.4.	Maßnahmen zum Immissionsschutz.....	60
9.8.	Zusätzliche Angaben	61
9.8.1.	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	61
9.8.2.	Energie.....	62
9.8.3.	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	62
9.8.4.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	62
9.8.5.	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	62
9.8.6.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	62
9.8.7.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	62
9.8.8.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	63
9.8.9.	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen	63
9.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	63
10.	Zusammenfassende Erklärung	65
10.1.	Inhalt des Bebauungsplans	65
10.2.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	65
10.3.	Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	66
10.4.	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	66

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (Geltungsbereich 1) befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Rülzheim, zwischen der L 493 im Norden und der Lachgasse im Süden. Es umfasst eine Fläche von ca. 3.420 m².

Weiterhin wird eine extern gelegene naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche als Geltungsbereich 2 in den Bebauungsplan einbezogen.



Lage in der Gemeinde

ohne Maßstab

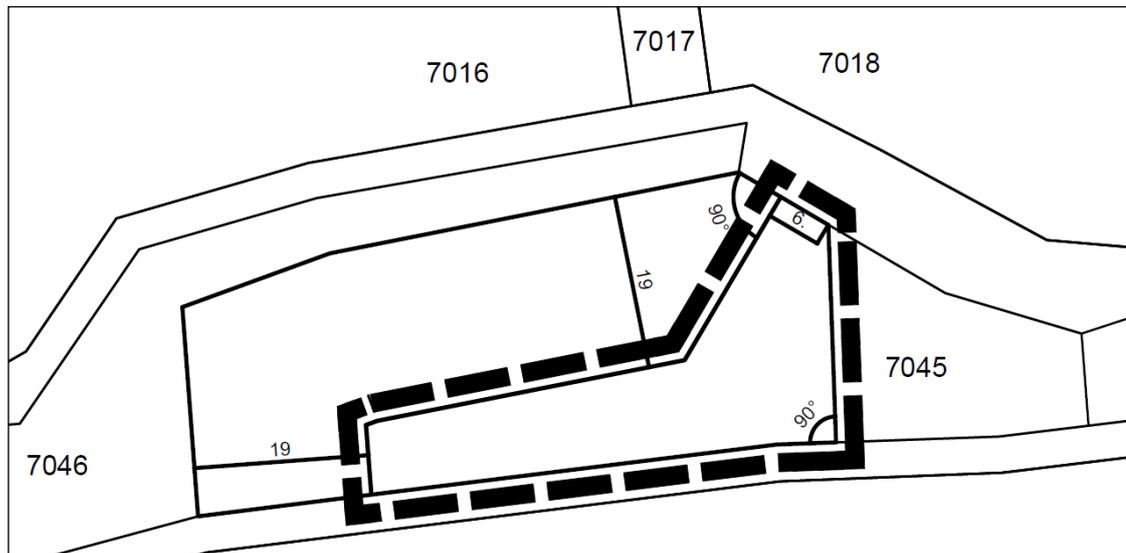
Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 2524/29
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1267 sowie einer Linie von der nordwestlichen Ecke des Flurstückes 1267 lotrecht über das Flurstück 2536/18 auf die südliche Grenze des Flurstücks 2524/29
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1351 (Lachgasse)
- im Westen: durch die östlichen Grenzen des Flurstücks 1261 sowie einer Linie von der nordöstlichen Ecke des Flurstückes 1261 lotrecht über das Flurstück 2536/18 auf die südliche Grenze des Flurstücks 2524/29.

Der Geltungsbereich 1 hat eine Größe von ca. 3.420 m² und umfasst die Flurstücke 1262, 1263, 1264, 1265 sowie 1266 vollständig und das Flurstück 2536/18 (Bahnhofstraße L 493) teilweise.

Der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes hat eine Größe von 650 m² und umfasst eine noch zu bildende Teilfläche aus dem Flurstück 7045.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches 2 ergibt sich aus folgendem Lageplan:



Abgrenzung Geltungsbereich 2

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen sowie die einbezogenen Flurstücke werden zudem aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

2. **Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Die Ortsgemeinde Rülzheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Ein wesentlicher Anteil dieser Nachfrage ergibt sich aus der Eigenentwicklung, aus Wanderungsbewegungen, sowie aus der erfolgreichen Entwicklung des Gewerbegebiets Nord, die einen entsprechenden Bedarf an arbeitsplatznahe Wohnraum auslösen. Der positive Wanderungssaldo in Rülzheim ist neben der guten infrastrukturellen Ausstattung der Ortsgemeinde auch in der guten verkehrlichen Anbindung innerhalb der Region durch die Lage an der B9 und an der Bahnlinie Germersheim-Karlsruhe begründet. Insbesondere die Lage an der Bahnlinie hat sich in Rülzheim in der regionalplanerischen Funktion als Siedlungsbereich Wohnen niederschlagen. Diesem Entwicklungsauftrag möchte die Ortsgemeinde Rülzheim mit der bedarfsgerechten und bedarfsdeckenden Ausweisung von Wohnbauland nachkommen.

Ein privater Grundstückseigentümer beabsichtigt in der Ortsgemeinde Rülzheim auf den rückwärtigen Gartenflächen seiner sich zwischen Lachgasse und Bahnhofstraße erstreckenden Grundstücke die Entwicklung einer Wohnbebauung in Form eines Mehrfamilienhauses. Das geplante Gebäude soll über eine private Zufahrt von der Bahnhofstraße (Landesstraße L 493) verkehrlich erschlossen werden. Der südliche Teil des Plangebiets entlang der Lachgasse ist bereits mit mehreren Wohngebäuden bebaut.

Der Bebauungsplan soll einerseits der planungsrechtlichen Absicherung des Bestands dienen und andererseits die geplante Wohnbebauung im nördlichen

Grundstücksbereich ermöglichen. Mit einer Überplanung der Plangebietsfläche kann zur Deckung der in Rülzheim anhaltenden bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland beigetragen werden.

Die Grundstücke befinden sich teilweise im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und zum Teil im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Nachverdichtung in Form einer rückwärtigen Bebauung großer Grundstücke für eine Wohnnutzung,
- Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage
- die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

3. Ursprüngliches Baurecht und Bebauungspläne im Umfeld

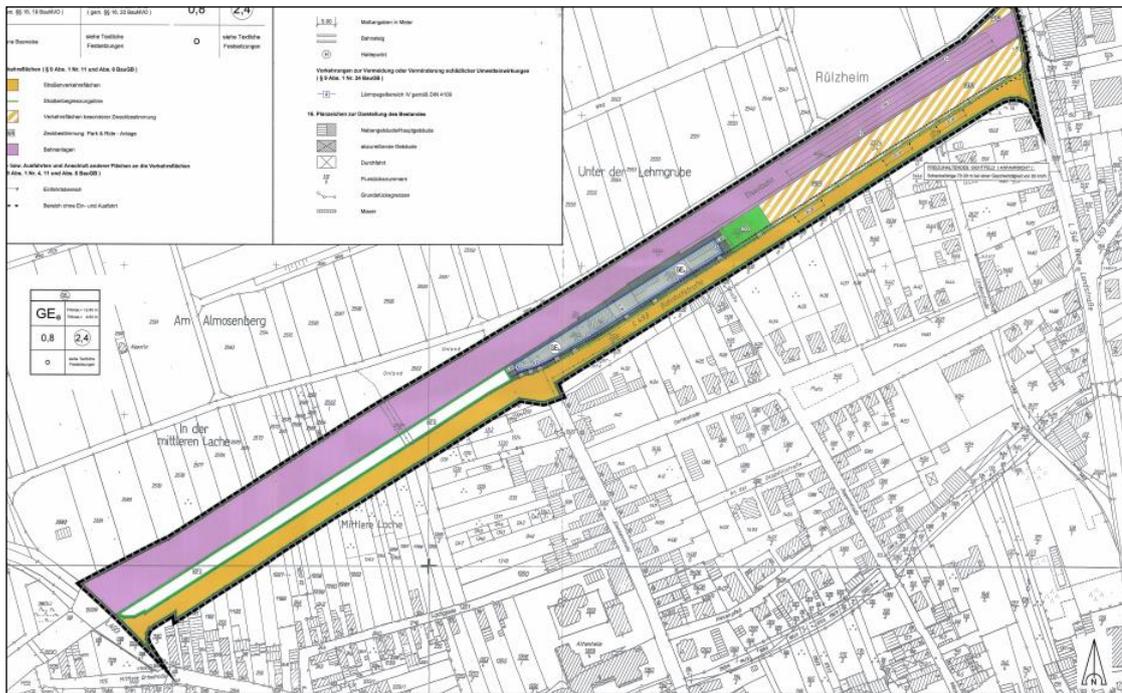
Der nördliche Bereich des Plangebiets entlang der Bahnhofstraße befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Im Außenbereich sind grundsätzlich nur Vorhaben zulässig, die einen sogenannten Privilegierungstatbestand erfüllen. Die Wohnbebauung in der angestrebten Form erfüllt diese Voraussetzungen nicht.

Der südliche Bereich des Plangebiets entlang der Lachgasse befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Bisher besteht im Umfeld des Planungsgebiets keine Wohnbebauung in dritter Reihe. Eine ergänzende Bebauung entlang der Bahnhofstraße ist daher erst nach planungsrechtlicher Absicherung durch einen Bebauungsplan möglich.

Die Bahnhofstraße (Landesstraße 493) befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ aus dem Jahr 2004, der die Gleisfläche der Bahnlinie, die Verkehrsfläche der Bahnhofstraße und die dazwischenliegenden Grünflächen und Bauflächen mit dem alten Bahnhofsgebäuden und dem Park+Ride-Platz am Bahnhof umfasst. Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem Handwerks- und Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sind, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Tankstellen, Lagerplätze und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig
- Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt, die Geschossflächenzahl mit 2,4
- Es gilt die offene Bauweise
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen

- Firsthöhe von max. 12,50 m und Traufhöhe von max. 9,50 m



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“

Südlich angrenzend an das Gebiet befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steuerung von Vergnügungsstätten im Innerortsbereich“, welcher am 22.10.2015 rechtskräftig wurde. Hierbei handelt es sich um einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB, welcher nur Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten trifft. Der Bebauungsplan „Steuerung von Vergnügungsstätten im Innerortsbereich“ setzt zur Art der baulichen Nutzung folgendes fest:

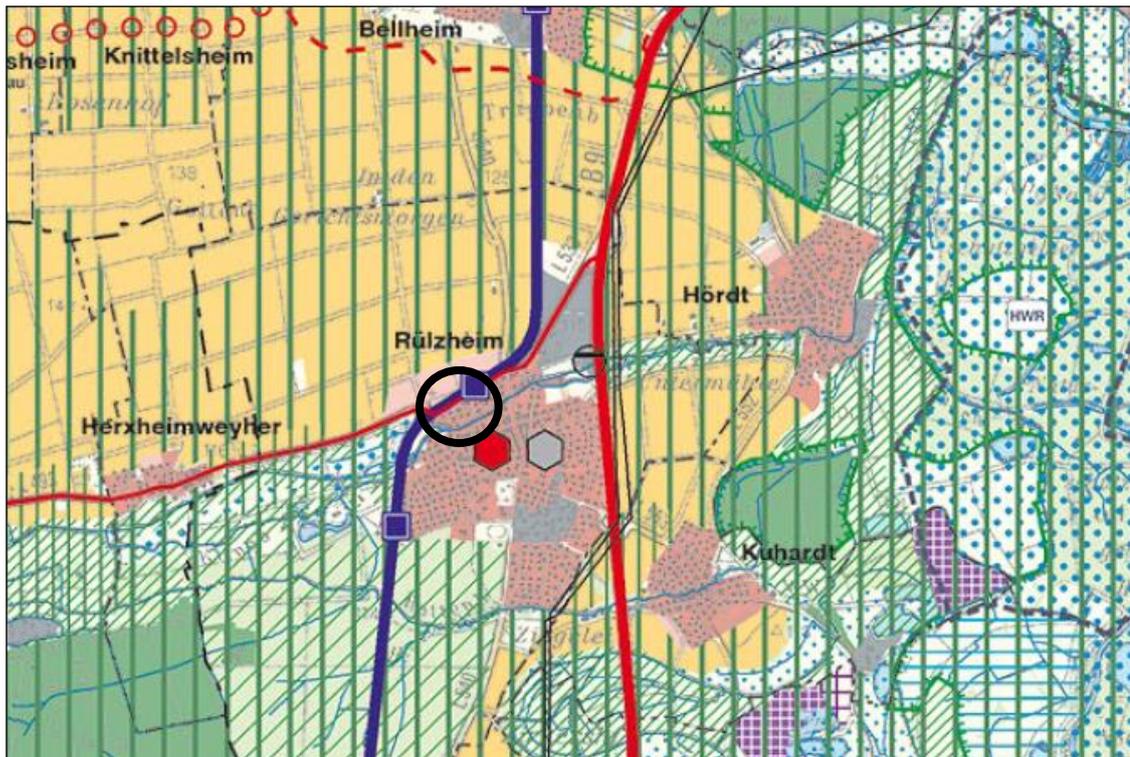
Im gesamten Plangebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten (insbesondere Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinobankens, Wettbüros, Diskotheken, Nacht-, Tanz- und Stripteaselokale, Sex- und Animierbetriebe, Swinger-Clubs)
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- und Erotiksortiment

4. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

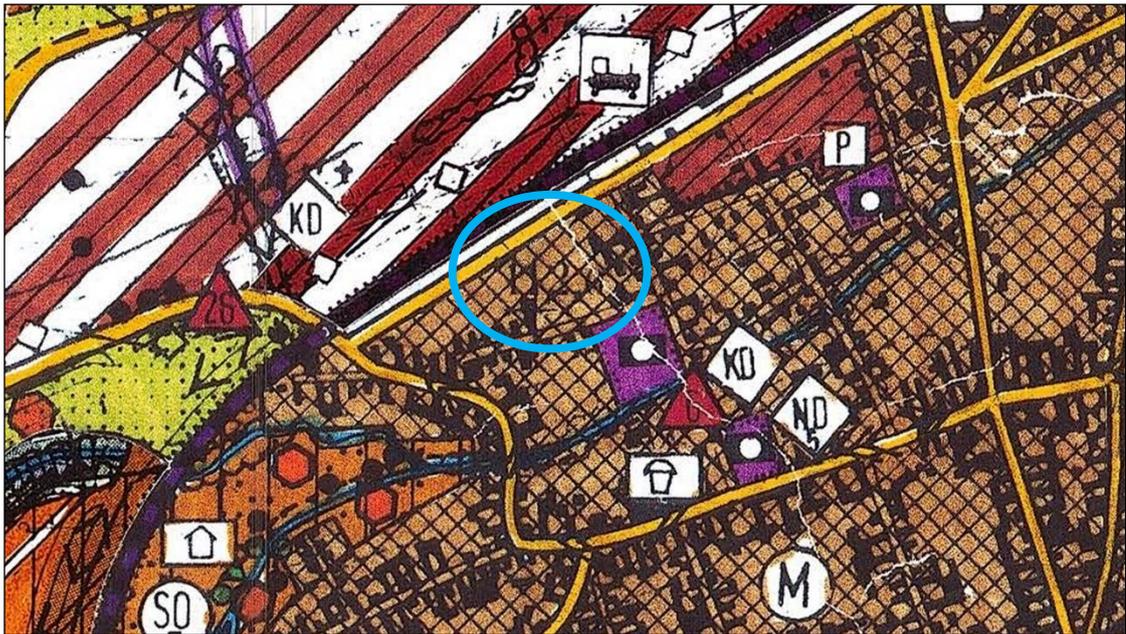
Die Darstellungen der Raumnutzungskarte der beschlossenen, aber noch nicht genehmigten 1. Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplans stimmen im Bereich der Plangebietsfläche mit den Darstellungen des Einheitlichen Regionalplans 2013 überein.

Damit bestehen für das Plangebiet keine entgegenstehenden regionalplanerischen Ausweisungen oder Ziele.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2005 der Verbandsgemeinde Rülzheim stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche im Bestand dar.

Nördlich an das Plangebiet schließt sich die Landesstraße sowie die Bahnlinie und – daran anschließend – eine geplante Wohnbaufläche an. Rings um das Plangebiet befinden sich weitere gemischte Bauflächen im Bestand. Südlich ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt.



Flächennutzungsplan 2005 der Verbandsgemeinde Rülzheim

Der Bebauungsplan kann somit – für den südlichen, bereits erschlossenen Bereich - aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes sind in diesem Teilbereich – wie in einem Mischgebiet - gewerbliche Nutzungen zulässig. Für den nördlichen, erstmals erschlossenen Grundstücksbereich wird jedoch aufgrund der geplanten und umgebenden Wohnnutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes kann dennoch als aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die Grundzüge des Flächennutzungsplanes werden aus Sicht der Ortsgemeinde nicht tangiert.

5. Schutzgebiete

Für das Plangebiet bestehen keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete. Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt auch keine Überschwemmungsgefährdung vor.

6. Bestandssituation im Plangebiet

6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit entlang der Lachgasse im südlichen Bereich mit zwei Wohngebäuden mit zugehörigen Scheunen und Nebengebäuden bebaut. Der rückwärtige Bereich der Grundstücke ist derzeit unbebaut und wird als Gartenfläche genutzt.

Rings um das Plangebiet schließen sich östlich, südlich und westlich Wohngebäude mit einzelnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen an. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Seniorenwohnheim und eine Kirche.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Bahnhofsstraße (L 493) sowie die Bahnlinie. Daran anschließend schließt sich die freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung an.

6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Durch die südlich angrenzende Lachgasse ist der südliche Bereich des Plangebietes bereits verkehrlich erschlossen, wohingegen der nördliche Teil bislang nicht verkehrlich erschlossen ist und nur über die Wohnbebauung entlang der Lachgasse erreichbar ist.

Die im Norden verlaufende Landesstraße L 493 stellt die Anbindung an den überörtlichen Verkehr in Richtung Herxheim, Bellheim und Hördt sowie zur B9 her.

Die nächstgelegenen Bahn- bzw. Bushaltepunkte befindet sich mit dem Bahnhof Rülzheim ca. 250 m nordöstlich des Plangebiets. Von hier aus besteht stündlich, zu den Hauptverkehrszeiten halbstündlich eine Bahnverbindung in Richtung Karlsruhe und Germersheim. Vom Bahnhof aus besteht zusätzlich tagsüber (ca. 5:00 – 18:00 Uhr) etwa stündlich eine Busverbindung in Richtung Rheinzabern und Landau. Das Plangebiet ist damit gut an den ÖPNV angeschlossen.

Durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der südlich angrenzenden Lachgasse ist das Plangebiet bereits so erschlossen, dass eine ergänzende Bebauung durch kurze Stich- oder Hausanschlussleitungen angebunden werden kann. Grundlegende Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar.

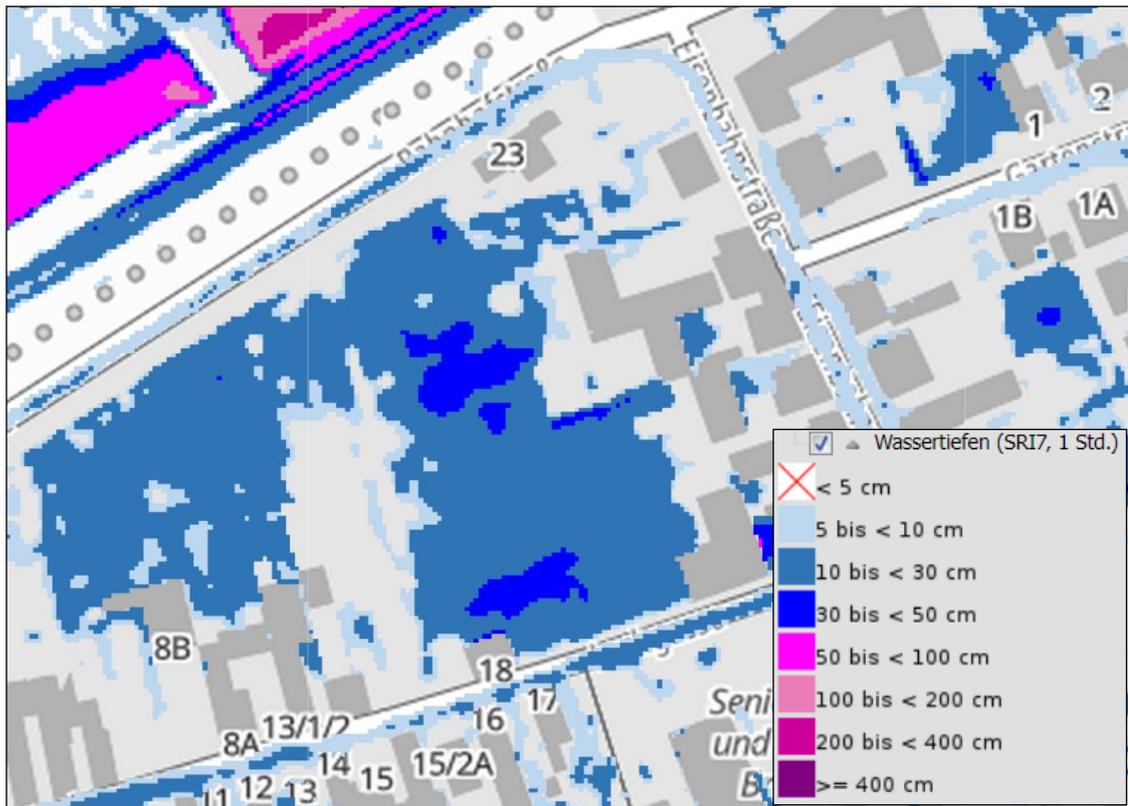
6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Bezüglich der vorhandenen Situation von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes wird auf den Umweltbericht (Kap. 9.4.2) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

6.4. Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutfahrenkarten>.

Aufgrund der vorliegenden Gefährdung bei Starkregenereignissen mit Wassertiefen bis zu 50 cm ist eine angepasste Bauweise, etwa durch eine Höherlegung der Bauflächen oder durch einen Verzicht auf eine Unterkellerung zu empfehlen.

Gemäß § 37 Wasserhaushaltsgesetz darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf zudem nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

6.5. Immissionsschutz

Die Planung selbst ruft keine zusätzlichen relevanten lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor.

Rings um das Plangebiet befinden sich im weiteren Umfeld vereinzelte gewerbliche Nutzungen sowie eine Schule und ein Kindergarten, bei denen jedoch nicht mit städtebaulich relevantem Emissionspotenzial zu rechnen ist.

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die im Norden verlaufende Bahnhofstraße (L 493) sowie um die ca. 25 m nördlich des Plangebiets verlaufende Bahnlinie Germersheim-Karlsruhe.

Der auf die geplanten Wohnbauflächen einwirkende Verkehrslärm wurde im Rahmen eines Schallgutachtens berechnet (Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt „Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Zwischen Lachgasse und Bahnhofstraße“ der Ortsgemeinde Rülzheim, vom 29.03.2023“).

Straßenverkehrslärm

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der geltenden Schalltechnische Orientierungswert (SOW) der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) an der nördlichen Baugrenze im Tagzeitraum um bis zu 10 dB überschritten wird. Auch der geltende Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird noch um bis zu 6 dB im Tagzeitraum überschritten. Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze wird der geltende Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum 55 dB(A) nicht unzulässig überschritten. Ab einer Entfernung von ca. 40 Meter Entfernung zur nördlichen Baugrenze nach Süden wird der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum von 59 dB(A) nicht unzulässig überschritten.

An der nördlichen Baugrenze wird im Nachtzeitraum der geltenden Schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 13 dB überschritten. Auch der geltende Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) wird noch um bis zu 9 dB im Nachtzeitraum überschritten. Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze wird der geltende Schalltechnische Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum von 45 dB(A) noch um 3 dB überschritten. Ab einer Entfernung von ca. 60 Meter zur nördlichen Baugrenze nach Süden wird der geltende Immissionsgrenzwert für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum von 49 dB(A) nicht unzulässig überschritten.

Schienenverkehrslärm

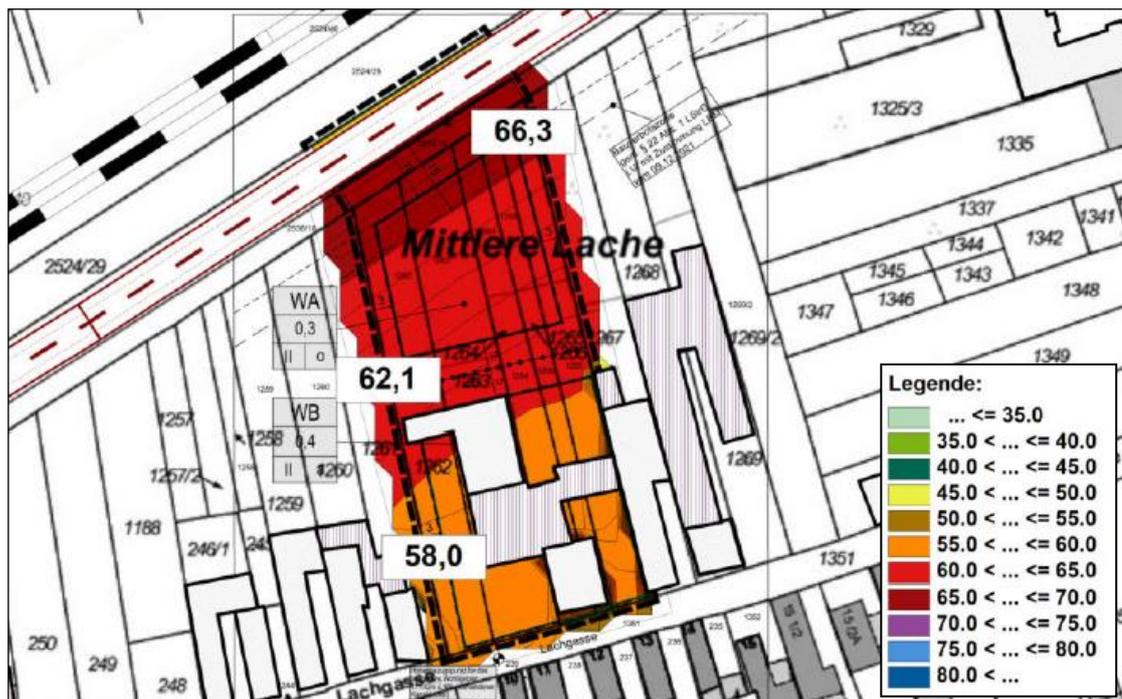
Dass Gutachten kommt in Bezug auf den Schienenverkehrslärm zu folgendem Ergebnis: An der nördlichen Baugrenze wird im Tagzeitraum der geltenden Schalltechnische Orientierungswert (SOW) der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) aufgerundet um bis zu 6 dB überschritten. Auch der geltende Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird noch um bis zu 2 dB im Tagzeitraum überschritten. Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze wird der geltende Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum von 55 dB(A) um bis zu 2 dB unterschritten. Ab einer Entfernung von ca. 13 Meter Entfernung zur nördlichen Baugrenze nach Süden wird der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum von 59 dB(A) nicht unzulässig überschritten.

An der nördlichen Baugrenze wird im Nachtzeitraum der geltenden Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 von 45 dB(A) um bis zu 6 dB überschritten. Auch der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird noch um bis zu 2 dB im Nachtzeitraum überschritten. Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze wird der geltende Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Allgemeines Wohngebiet im

Nachtzeitraum von 45 dB(A) um ca. 2 dB unterschritten. Ab einer Entfernung von ca. 14 Meter zur nördlichen Baugrenze nach Süden wird der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum von 49 dB(A) nicht unzulässig überschritten.

Gesamtverkehrslärm

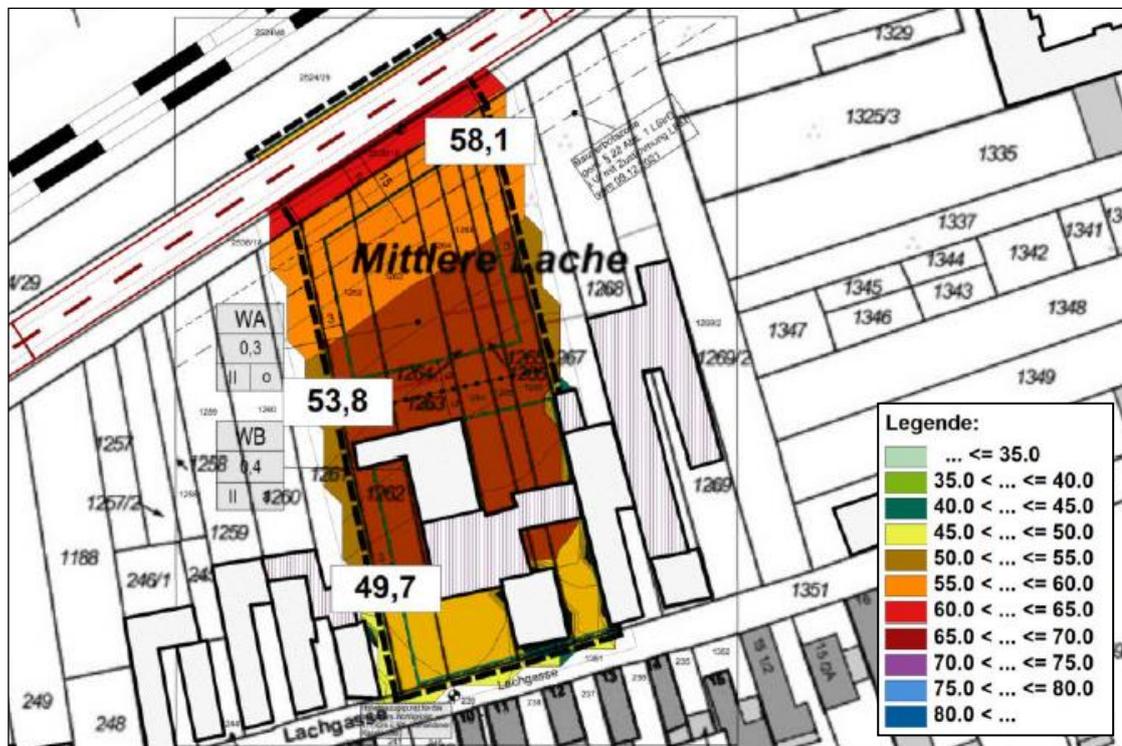
An der nördlichen Baugrenze wird im Tagzeitraum der geltenden Schalltechnische Orientierungswert (SOW) der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) um bis zu 11 dB überschritten. Auch der geltende Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird noch um bis zu 7 dB im Tagzeitraum überschritten. Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze wird der geltende Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum von 55 dB(A) noch um bis zu 2 dB überschritten, der geltende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) um ca. 2 dB unterschritten. Ab einer Entfernung von ca. 52 Meter Entfernung zur nördlichen Baugrenze nach Süden wird der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum von 59 dB(A) nicht unzulässig überschritten.



Gesamtverkehrslärm, tags (6 m über Gelände)

An der nördlichen Baugrenze wird im Nachtzeitraum der geltenden Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) um aufgerundet bis zu 13 dB überschritten. Auch der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird noch um bis zu 9 dB im Nachtzeitraum überschritten. Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze wird der geltende Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum von 45 dB(A) noch um 3 dB überschritten, der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV um ca. 1 dB unterschritten. Ab einer

Entfernung von ca. 72 Meter zur nördlichen Baugrenze nach Süden wird der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum von 49 dB(A) nicht unzulässig überschritten.



Gesamtverkehrslärm, nachts (6 m über Gelände)

6.6. Denkmalschutz

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden.

Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

6.7. Bodenschutz

Der südliche Teil des Plangebietes ist durch Wohngebäude und Stellplatzanlagen bereits überwiegend versiegelt.

Unversiegelte Bodenflächen, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweisen, finden sich im nördlichen Bereich der Grundstücke entlang der Bahnhofstraße.

Aufgrund der Nutzung von Teilen des Plangebietes als Gartenfläche ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen

Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Bereich des Plangebiets keine Hinweise auf das Vorhandensein weiterer den Boden belastender Stoffe, die eine Gefährdung der angestrebten Nutzungen darstellen würden.

Sollten dennoch wider Erwarten Bodenbelastungen gegeben sein, reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können.

7. Planung

7.1. Planung des Vorhabenträgers

Ein privater Grundstückseigentümer beabsichtigt in der Ortsgemeinde Rülzheim auf den rückwärtigen Gartenflächen seiner sich zwischen Lachgasse und Bahnhofstraße erstreckenden Grundstücke, auf den Flurstücken 1262, 1263, 1264, 1265 sowie 1266, die Entwicklung einer Wohnbebauung in Form eines Mehrfamilienhauses.

Das geplante Gebäude soll über eine private Zufahrt in der Bahnhofstraße verkehrlich erschlossen werden.

7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1. Art der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet

Ausgehend von der städtebaulichen Eigenart der Fläche als Teil des historischen Siedlungskerns von Rülzheim mit der für die Pfalz typischen, aus einer kleinbäuerlichen Nutzung entstandenen Haus-Hof-Bebauung, wird für den südlichen, straßenseitigen Teil des Plangebiets ein besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets soll nicht nur die bestehende Wohnnutzung gesichert, sondern auch den ergänzenden gewerblichen und sonstigen wohnverträglichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets Rechnung getragen und eine Weiterentwicklung dieser Nutzungen ermöglicht werden.

Tankstellen werden aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs dieser Nutzung ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind aufgrund der befürchteten Trading-Down-Effekte, die oft mit dieser Nutzung einhergehen, ebenfalls unzulässig.

Allgemeines Wohngebiet

Ausgehend von der angrenzenden Wohngebietsnutzung und der konkreten Planung wird der erstmalig erschlossene Bereich des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Grundsätzlich ist der Katalog der zulässigen Nutzungen aus § 4 BauNVO übernommen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht vereinbaren Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials unzulässig.

Weitergehende Nutzungsausschlüsse werden nicht als erforderlich erachtet.

7.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäude- bzw. Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer in Bezug auf die Orientierungswerte für die Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung verringerten GRZ von 0,4 für das Besondere Wohngebiet und 0,3 für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, um die zulässige Versiegelung auf ein ausreichendes Maß zu beschränken.

Die zulässige GRZ darf regelmäßig gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Im Allgemeinen Wohngebiet darf die GRZ für Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden, da diese eine geringere städtebauliche Wirkung entfalten.

Diese zulässige Überschreitung der GRZ wird dabei gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise auch auf Balkone, Loggien, Terrassen und überdachte Terrassen, Lichthöfe und Kellerabgänge ausgeweitet, da diese Anlagen – auch wenn sie baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind – nur eine begrenzte städtebauliche Wirkung entfalten.

Zahl der Vollgeschosse

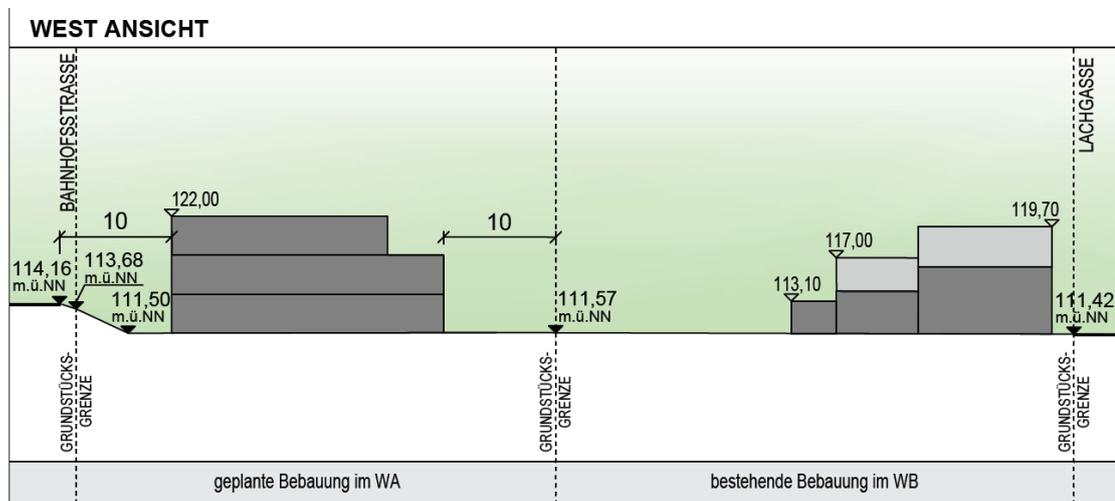
Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf die Bauhöhe und die Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Plangebiet begrenzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Bahnhofstraße werden für die Neubebauung zwei Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss zugelassen. Entlang der Lachgasse werden entsprechend der Bestandsbebauung und der umgebenden Bebauung zwei Vollgeschosse zugelassen.

Gebäudehöhen

Um die Höhenentwicklung im Baugebiet sinnvoll zu begrenzen und übermäßig hohe Gebäude zu vermeiden, werden im Besonderen Wohngebiet entlang der Lachgasse orientierend an der Bestandsbebauung Höhen festgesetzt, die eine Trauf- und Firsthöhe von maximal 7,0 m und 10,50 m zulassen. Im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Bahnhofstraße wird unter Beachtung des natürlichen Geländes, welches von der Landesstraße in Richtung Süden abfällt, eine

maximal zulässige Höhe festgesetzt, die eine Gebäudehöhe von maximal 10,5 m zulässt.



Schnitzzeichnung zur Verdeutlichung der maximal zulässigen Gebäudehöhen

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe darf über maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden, um Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder einen zurückgesetzten Eingang zu ermöglichen.

Um für die Nachbarbebauung – bei Realisierung eines Staffelgeschosses – zu hohe Wandhöhen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass ein mögliches Staffelgeschoss an der Südfassade mindestens 5 m von den freistehenden Außenwänden des Gebäudes zurückweichen muss. Aus dem gleichen Grund dürfen Balkongeländer und Geländer von Dachterrassen nicht aus massivem Mauerwerk ausgeführt werden. Optisch treten zur Lachgasse somit maximal zwei Vollgeschosse in Erscheinung.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zu den zulässigen Gebäudehöhen wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

7.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt. Um die nach § 34 BauGB bestehenden Baurechte im Besonderen Wohngebiet nicht einzuschränken, wird entlang der Lachgasse eine große zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die sich an der Bestandsbebauung orientiert. Lediglich zur östlichen seitlichen Grundstücksgrenze wird ein Abstand von 3 m entsprechend dem baurechtlichen Mindestabstand vorgegeben. Ein Grenzanbau soll dort nicht erfolgen können, da bereits von der östlich angrenzenden Bebauung an diese Grenze angebaut ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche im nördlichen Grundstücksbereich (WA) wird – unter Einhaltung der straßenrechtlichen Abstände – zur Verkehrsfläche orientiert. Der LBM teilte hierzu - mit Schreiben vom 24.10.2022 – mit, dass eine Unterschreitung der Bauverbotszone auf 10 m akzeptiert wird.

Zur Bestandsbebauung im Süden wird ein Abstand von mindestens 10 m eingehalten. Entlang der Nachbargrenzen in Richtung Osten und Westen wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m eingehalten.

7.2.4. Bauweise

Abweichende Bauweise

Ziel des Bebauungsplans ist es, im südlichen Teilbereich das typische Ortsbild Rülzheims zu erhalten, ohne jedoch durch zu hohe Regelungsdichte die zukünftige bauliche Entwicklung im Ortskern zu behindern.

Um dies zu erreichen, wird bei den Festsetzungen zur Bauweise und zur Zulässigkeit von Hauptbaukörpern zwischen dem straßenseitigen Grundstücksbereich und dem das Ortsbild weniger stark prägenden rückwärtigen Grundstücksbereich unterschieden. Während im straßenseitigen Grundstücksbereich der Erhalt des Ortsbildes eine höhere Regelungsdichte erfordert, kann dem Bauherrn im rückwärtigen Grundstücksbereich mehr Gestaltungsspielraum gelassen werden, ohne Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu befürchten.

Als straßenseitiger Grundstücksbereich sind dabei Grundstücksflächen mit weniger als 10 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie definiert. Dies ist der Bereich, der die im Plangebiet meist straßenseitig angebaute erste Baureihe umfasst und so direkt in den Straßenraum hineinwirkt. Als rückwärtige Grundstücksbereiche gelten Grundstücksteile, die mindestens 10 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Dieser Bereich hinter der ersten Baureihe ist von der Straße meist nicht ohne weiteres einzusehen und wirkt sich dementsprechend weniger auf das Straßen- und Ortsbild aus.

Für die südliche Teilfläche des Plangebietes, die noch deutlich durch die Haus-Hof-Bauweise geprägt ist, wird daher für Neubauten die abweichende Bauweise festgesetzt.

Bei der abweichenden Bauweise ist im straßenseitigen Grundstücksbereich mindestens ein Baukörper an die straßenseitige Baugrenze anzubauen.

Da die Festsetzungen zur abweichenden Bauweise nicht zur Unzulässigkeit oder Aufgabe bestehender Gebäude führen soll, wird die Wirksamkeit der Festsetzung auf Neubauten, die nach der Rechtskraft des Bebauungsplans „Zwischen Lachgasse und Bahnhofstraße“ genehmigt werden, beschränkt.

Ein Zurückweichen von der straßenseitigen Baugrenze um maximal 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme steht unter der Bedingung, dass der Vorbereich vor dem Gebäude gestalterisch-baulich in den angrenzenden Straßenraum einzubeziehen ist. Durch das ausnahmsweise zulässige Zurückweichen von der Straßenbegrenzungslinie soll die Möglichkeit eröffnet werden, den teilweise engen Straßenraum aufzuweiten, ohne dass unschöne „Restflächen“ entstehen, für die keine sinnvolle Nutzung gefunden werden kann.

Im rückwärtigen Bereich der ausreichend tiefen Grundstücke soll insbesondere die Möglichkeit zur städtebaulich geordneten baulichen Entwicklung der 2. Reihe eröffnet werden, ohne die ortsbildstiftende Haus-Hof-Bauweise aufzulösen.

Bei der Errichtung eines Hauptgebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich ist von der rückwärtigen Gebäudewand des straßenseitigen Hauptgebäudes eine Fläche von mindestens 8 m Tiefe in der Verlängerung der Rückwand des straßenseitigen Gebäudes freizuhalten. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auch im Fall einer rückwärtigen Bebauung ein ausreichender Freibereich für das straßenseitige Gebäude ausgebildet werden kann und so die Anforderungen an das dörfliche Wohnen für das straßenseitige Gebäude auch im Fall einer unabhängigen Nutzung beider Gebäude gewahrt bleibt. Weitere Vorgaben zur Bauweise werden für den rückwärtigen Grundstücksbereich nicht getroffen. Damit ist dort grundsätzlich – innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - auch ein Anbau an eine oder beide seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Bauweise

Für die Neubebauung im nördlichen Teil des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt.

7.2.5. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

Garagen und Stellplätze sollen nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante des Baufensters sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig sein, um die Nutzbarkeit und Funktion der rückwärtigen Freiflächen zu sichern und sie von Bebauung freizuhalten.

7.2.6. Solarpflicht

Als Maßnahme zum Klimaschutz wird festgesetzt, dass auf Hauptgebäuden innerhalb des Plangebietes Photovoltaik-Module zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren sind, die mindestens 45 % der definierten „Solarinstallations-Eignungsfläche“ der Dachfläche der Hauptgebäude entspricht (Photovoltaik-Mindestfläche).

Die Definition der Solarinstallations-Eignungsflächen ist aus dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) übernommen. Solarinstallations-Eignungsflächen sind demnach zusammenhängende Teilflächen einer Dachfläche, die für die Errichtung einer Solaranlage geeignet sowie bei Dächern mit einer Neigung bis zu 10 Grad mindestens 20 m² und bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 10 Grad mindestens 10 m² groß sind. Sie sind nicht durch unvermeidbare Aufbauten oder technische Anlagen einschließlich der Zugangswege und notwendiger Flächen zur Wartung und Instandhaltung der Anlagen belegt. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad in der Orientierung Ostnordost bis Westnordwest zählen nicht zu den Solarinstallations-Eignungsflächen.

Die Photovoltaik-Mindestfläche kann dabei sowohl auf den Dachflächen der Hauptgebäude als auch im Bereich anderer Flächen an den Haupt- und Nebengebäuden (z.B. durch sog. Balkonkraftwerke) nachgewiesen werden.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solar-Wärme-Kollektoren errichtet werden. Durch diese Regelung kann den Bauherren eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht eingeräumt werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden.

Eine Ausnahme von den festgesetzten Regelungen kann erteilt werden, wenn es zu einer übermäßigen Verschattung der Dachflächen durch Nachbargebäude kommt. Maßstab ist dabei die Minderung der jährlichen Menge solarer Strahlungsenergie. Bei Berufung auf die Ausnahme ist daher ein Nachweis für die jährliche Menge solarer Strahlungsenergie auf der Summe aller Dächer eines Gebäudes ohne Berücksichtigung und mit Berücksichtigung einer Beschattung durch Nachbargebäude vorzulegen. Die maximal zulässige Minderung der zu errichtenden Photovoltaik-Mindestfläche errechnet sich dann aus dem Verhältnis der jährlichen Menge solarer Strahlungsenergie auf der Summe aller Dächer eines Gebäudes ohne Berücksichtigung und mit Berücksichtigung einer Beschattung durch Nachbargebäude.

Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass es durch die Festsetzung einer Solarpflicht zu einer Mehrbelastung für die zukünftigen Bauherren kommen kann. Diese Mehrbelastung wird vor dem Hintergrund des ohnehin zu beachtenden Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) als zumutbar angesehen. Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes werden zukünftig in der Regel ohnehin Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden zu errichten sein.

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO²-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels.

7.2.7. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Wie in Kapitel 6.5 dargelegt, unterliegt das Plangebiet nicht unerheblichen Verkehrslärmimmissionen. Im Rahmen des Bebauungsplans ist daher darüber zu entscheiden, durch welche Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB gewährleistet werden können. Als Schallschutzmaßnahmen stehen dabei grundsätzlich die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen),
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung),

- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände),
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrisorientierung, passive Schallschutzmaßnahmen durch Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in schutzbedürftigen Räumen, die dem Nachtschlaf dienen, z.B. Schlaf- und Kinderzimmer).

Im Folgenden werden die konkreten Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans diskutiert und mit den sonstigen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachtenden Belangen abgewogen:

Maßnahmen an der Quelle

Eine Schallminderung im Planungsgebiet wäre grundsätzlich durch aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der für die Immissionsbelastung maßgebenden Verkehrswege denkbar. Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße (Bahnhofstraße) bzw. der Bahnlinie stellt in der vorliegenden Planungssituation jedoch kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar, da diese ohne eine deutliche Verlängerung an der Grundstücksgrenze in Richtung Westen und Osten nur eine sehr eingeschränkte Wirksamkeit aufweisen würde. Des Weiteren ist von Seiten der Ortsgemeinde eine Lärmschutzwand entlang der Bahnhofstraße städtebaulich nicht gewünscht.

Auch eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit entlang der Bahnhofstraße von 50 km/h auf 30 km/h würde lediglich eine Pegelminderung von 3 dB ergeben.

Die straßenrechtlichen Voraussetzungen für die Anordnung einer Geschwindigkeitsreduzierung liegen zudem im Bereich der Bahnhofstraße (L 493) nicht vor.

Einhalten von Mindestabständen bzw. Vergrößerung des Abstands

Sowohl die Lage der Straße wie auch die Abgrenzung des Planungsgebiets sind in der örtlichen Situation fixiert. Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der vorliegenden Planungssituation somit kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar.

Differenzierte Baugebietsausweisung (Nutzungsgliederung)

Im Plangebiet ist die Ausweisung eines Allgemeinen bzw. Besonderen Wohngebiets vorgesehen. Damit werden Nutzungen mit einer hohen Störeffektivität vorgesehen. Die Ausweisung einer weniger störeffektiven Nutzung, wie etwa einem Misch- oder Gewerbegebiet, kommt aufgrund der in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen nicht in Betracht und widerspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen für die Fläche. Weiterhin bietet die Fläche keine Standorteignung für eine gewerbliche Nutzung. Daher kommt eine weitergehende Nutzungsgliederung nicht in Betracht.

Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

Da andere Maßnahmen – wie dargelegt – ausscheiden, sind nur passive Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen als wirkungsvoll einzustufen.

Dem Gesundheitsschutz ist laut Gutachter Genüge getan, wenn der auf die mögliche Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 einwirkende Beurteilungspegel im Tagzeitraum einen Schalldruckpegel von $L_{r,A} \leq 70$ dB(A) und im Nachtzeitraum einen Schalldruckpegel von $L_{r,A} \leq 60$ dB(A) nicht überschreitet. Gemäß dem Gutachten ist dieser Sachverhalt innerhalb des gesamten Plangebietes sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum erfüllt. Es sind daher an allen Fassaden der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen auch ohne aktive Schallschutzmaßnahmen zulässig.

Jedoch werden ergänzende Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) erforderlich. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden.

Es wird daher eine Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderung (DIN 4109-1: 2018-01) festgesetzt. Maßgeblich ist der Außenlärmpegel im Nachtzeitraum. Somit ergibt sich für den nördlichen Teil des Planungsgebietes (WA) der Lärmpegelbereich IV. Für den südlichen Teil des Planungsgebietes (WB) ergibt sich der Lärmpegelbereich III.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes wird aufbauend auf den Ergebnissen des Schallgutachtens für die zur Landesstraße und Bahnlinie orientierten Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (WA) festgesetzt, dass diese gemäß den Anforderungen der Schallschutzklasse V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu errichten sind. Bei den erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Luftschalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume, insbesondere der Fenster aber auch der Wände, Dächer, Rollladenkästen usw.

Da sich zwischen den künftigen Gebäuden schallabschirmende Wirkungen ergeben, die im Gutachten noch nicht berücksichtigt werden konnten, wird ergänzend geregelt, dass geringere Schalldämm-Maße möglich sind, wenn diese zur Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 ausreichend sind.

Schutz der Außenwohnbereiche

Entsprechend der Ergebnisse des Schallgutachtens, werden Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Da aktive Schallschutzmaßnahmen jedoch – wie oben erläutert – ausscheiden, wird zum Schutz der Außenwohnbereiche das Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet so orientiert, dass

eine Anordnung der Außenwohnbereiche an der lärmabgewandten Seite möglich ist.

7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Stützmauern und Einfriedungen getroffen werden, um sicherzustellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

7.3.1. Dachform und Dachneigung

Die Regelungen zur Dachgestaltung der Hauptgebäude werden im Plangebiet differenziert festgesetzt.

Im Besonderen Wohngebiet sind entsprechend der Bestandsbebauung beidseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

Um auch moderne Bauformen zu ermöglichen, werden im Allgemeinen Wohngebiet ergänzend auch Flachdächer zugelassen. Um jedoch steile Dachneigungen, die sich gestalterisch nicht in die ortstypische Dachlandschaft einfügen können, zu vermeiden, werden im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung bis 35° sowie Pultdächer mit bis zu 10 ° Neigung zugelassen.

Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden. Die Beschränkung von Dachaufbauten und Nebengiebel auf Dachflächen mit mindestens 20° Neigung stellt sicher, dass gerade flach geneigte Dächer nicht vollständig durch Aufbauten überprägt werden. Gleichzeitig wird die maximal mögliche Bau- masse auf ein verträgliches Maß begrenzt.

7.3.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um den Charakter eines durchgrüntes Wohngebietes zu gewährleisten, sind die nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Flächen grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

7.3.3. Stützmauern und Einfriedungen

Die Höhenbegrenzungen von Einfriedungen dienen dazu, aus stadtgestalterischen Gründen optisch geschlossene Einfriedungen zu vermeiden und einen offenen Straßenraumcharakter zu sichern.

Darüber hinaus soll durch die Regelungen zu Stützmauern eine optisch erdrückende Wirkung, die eine hohe Stützmauer mit aufgesetzter blickdichter Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze auf ein tieferliegendes Nachbargrundstück haben kann, vermieden werden. Relevant ist dies insbesondere angrenzend an die Bahnhofstraße, da hier eine Höhendifferenz von ca. 3 m zu bewältigen ist.

7.3.4. Festsetzung zur Zahl der notwendigen Stellplätze

Durch die Regelung, dass je Wohnung mindestens 2 notwendige Stellplätze herzustellen sind, wird eine abschließende Regelung geschaffen, die die Schaffung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken sicherstellen soll.

7.4. Verkehrserschließung

Die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes ist über die Lachgasse erschlossen.

Für die geplante Neubebauung im nördlichen Grundstücksbereich scheidet eine Erschließung von der Lachgasse jedoch aufgrund des baulichen Bestandes aus. Aufgrund dessen soll die Neubebauung über die im Norden des Plangebietes verlaufende Landesstraße L 493 erfolgen. Die Zufahrt berührt jedoch einen Straßenabschnitt, der außerhalb der der Erschließung dienenden Teile der Ortsdurchfahrt liegt. Angesichts der Lage des Grundstücks nahe am Erschließungsbereich und der besonderen Straßencharakteristik innerhalb der Ortslage hat der Landesbetrieb Mobilität Speyer (LBM) mit Schreiben vom 09.12.2021 mitgeteilt, dass eine Sondernutzungserlaubnis für eine Zufahrt erteilt werden kann.

Weiterhin sind außerhalb der der Erschließung dienenden Teile der Ortsdurchfahrungsgrundsätzlich die straßenrechtlichen Abstände von 20 m zum Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten. Der LBM teilte hierzu jedoch - mit Schreiben vom 24.10.2022 – mit, dass eine Unterschreitung der Bauverbotszone auf 10 m akzeptiert wird.

Um eine Zufahrt zur Landesstraße herstellen zu können, wird eine Nutzung der ca. 3 m hohen Straßenböschung erforderlich. Die Straßenböschung ist bislang Teil des Straßengrundstücks. Im Zuge einer Neuordnung der Eigentumsverhältnisse zwischen LBM und Ortsgemeinde sollen die Böschung und der angrenzende Gehweg, die sich bereits jetzt in der Unterhaltungspflicht der Ortsgemeinde befinden, an die Ortsgemeinde übertragen werden, sobald eine Straßenschlussvermessung vorliegt. Die Ortsgemeinde kann dann im Nachgang die Böschungsfläche an die angrenzenden Grundstückseigentümer übertragen und so eine Zufahrt ermöglichen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Forderung des LBM, dass nur eine Zufahrt erfolgen darf, wird festgesetzt, dass entlang der Landesstraße lediglich eine Zufahrt mit maximal 5 m Breite zulässig ist. Eine lagemäßige Fixierung der Zufahrt im Bebauungsplan erfolgt nicht. Es soll vielmehr den Grundstückseigentümern obliegen, in eigener Verantwortung zu entscheiden, wo die mögliche Zufahrt angeordnet werden soll. Um die Funktion des fahrbahnbegleitenden Fußweges entlang der Landesstraße zu sichern und ein regelmäßiges Überfahren der Gehwege auf breiter Front zu vermeiden, wird zudem festgesetzt, dass Kfz-Stellplätze nur über die Grundstückszu- bzw. abfahrt zu erschließen sind. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

7.5. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3.420 m² auf und ist im südlichen Bereich bereits mit zwei Wohngebäuden bebaut und durch Stellplatzanlagen bereits überwiegend versiegelt. Die nördlichen Grundstücksbereiche der beiden Anwesen, die zukünftig zum Teil einer Bebauung zugeführt werden sollen, zeigen sich als Hausgärten mit individuellem Gehölzbestand. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets ist bislang unversiegelt und weist eine gute Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Durch die vorgesehene Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet gehen Grünflächen mit den vorhandenen einzelnen Sträuchern und Bäumen dauerhaft verloren. Stattdessen ist im Plangebiet im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksanteile der privaten Baugrundstücke die Anlage von Hausgärten mit der typischen Mischung aus Ziergärten, Rasenflächen und einem geringeren Anteil Nutzgärten zu rechnen.

7.5.1. Flächenbilanz

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich Änderungen der Flächennutzungen. Diese sind in Kapitel 9.1.4 des Umweltberichts tabellarisch bilanziert.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung (ca. 770 m²), die Rodung einzelner Bäume und aufgrund der Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten.

7.5.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die festgesetzte GRZ von 0,3 bzw. 0,4 und einer zusätzlichen Überschreitung bis 0,6 ist sichergestellt, dass ein Anteil von rund 40% der Baugrundstücke als nicht versiegelbare Fläche verbleibt.

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, werden zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich der Baugrundstücke folgende Regelungen vorgesehen:

- Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum Schutz des Landschaftsbilds begrenzt.
- Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.

- Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen soll den Eingriff in die Grundwasserneubildung minimieren.
- Der Ausschluss von Dachflächen, Rinnen und Fallrohren aus unbehandelten Metallen dient dem Boden-, Gewässer und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.
- Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Die Festsetzung, dass alle flachen und flach geneigten Dachflächen (außer Carports) bis 10° Neigung mindestens extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen sind, dient der Verminderung der sommerlichen Überwärmung, gleichzeitig können die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung durch das Rückhaltevolumen der Dachbegrünung entlastet und ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zur Verdunstung gebracht werden. Begrünte Dachflächen bieten darüber hinaus einen Lebensraum für Pflanzen, und Tiere und wirken sich auch positiv auf das Raumklima des zugehörigen Gebäudes aus. Lediglich Carports werden von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen um die Anforderungen an die Statik dieser Nebenanlagen nicht unnötig zu erhöhen.
- Weiterhin ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Die Festsetzung, dass bauliche Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten sind soll ebenfalls die Lebensraumeignung der zusammenhängenden Gartenflächen für heimische Tierarten, insbesondere für Kleinsäuger erhalten.
- Zum Schutz des Siedlungsbilds sowie zur Erhaltung der natürlichen Bodeneigenschaften ist die Anlage von großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte Schottergärten), unzulässig. Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken.

7.5.3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Gemäß der „Artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhaben „Zwischen Lachgasse und Bahnhofstraße“ der Verbandsgemeinde Rülzheim, erstellt durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Dirk Bernd, Lindenfels-Kolmbach, 30.11.2024, bestehen im Bereich des Bebauungsplans Vorkommen streng

geschützter Zauneidechsen bzw. europäischer Vogelarten. Daher werden daher die artenschutzfachlichen Verbotstatbestände relevant.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden laut artenschutzrechtlicher Prüfung folgende Maßnahmen erforderlich:

- a) Baumfällungen, Schnitt und Rodung von Gehölzen sind gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
- Baumhöhlen/Ausfaltungen sind vor Schnittmaßnahmen auf Winterschläfer zu kontrollieren.
 - Schnittmaßnahmen können per Hand als vorbereitende Maßnahme zur Vergrämung in o.g. Zeitraum erfolgen.
 - Rodungsmaßnahmen aber auch Bodeneingriffe allgemein können erst nach erfolgter Vergrämung der Reptilien durchgeführt werden. Somit frühestens ab Ende April eines Jahres. Wichtig: zuvor müssen die Gehölze bodennah geschnitten werden, da ansonsten mit Vogelbruten zu rechnen ist.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Rodungszeiten sind geltendes Recht und bedürfen keiner gesonderten Regelung im Bebauungsplan. Die sonstigen Vorgaben können in der fachlich erforderlichen Regelungstiefe nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung der Umsetzung muss daher durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger gesichert werden. Es wird jedoch ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- b) Bei der Anlage von Schächten oder Trassen sind diese nur kurzzeitig offen zu lassen und müssen vor Verschluss oder bei längerem Vorhandensein täglich auf hineingefallene Tiere geprüft werden. Idealerweise sind Schächte zu einer Seite flach auslaufen zu lassen, so dass Tiere selbstständig wieder hinausgelangen können. Bohrlöcher sind hermetisch zu verschließen.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Vorgaben können in der fachlich erforderlichen Regelungstiefe nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung der Umsetzung muss daher durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger gesichert werden. Es wird jedoch ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- c) Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereiche (z.B. Gehölzriegel, Böschung, Gärten, Gebäude) kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten (< 2.200 Kelvin). Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Dies sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange

oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen. Eine nächtliche Abschaltung der Straßenbeleuchtung z.B. zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr ist wünschenswert.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Festsetzung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Regelungen zur Straßenbeleuchtung können in einem Bebauungsplan jedoch nicht getroffen werden.

- d) Bei der Herstellung von Glasfassaden (ab 1,5 m² Größe) sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen oder horizontalen Streifenmarkierungen erfolgen oder farblich beschichtete/getönten Scheiben. Auch Gitter, Blenden und Jalousien verringern das Anflugrisiko wirksam. Weiterhin nicht-spiegelnde farbige/halbtransparente Scheiben (vgl. LAG-VSW-2021).

Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Vorgaben können in der fachlich erforderlichen Regelungstiefe nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung der Umsetzung muss daher durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger gesichert werden. Es wird jedoch ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- e) Ab März ist die Vegetation im Eingriffsbereich (Garten und Böschung) regelmäßig bodennah zu mähen und das Schnittgut zu entfernen, so dass sich keine Reptilien ansiedeln. Das gleiche gilt für die vier Bereiche, wo die Gabionenkästen eingesetzt werden.

Erhalt der Böschung soweit wie möglich. Gestalterisch identische Herstellung der Böschung im Rahmen des Neubaus wie zuvor und Integration von Gabionenkästen mit Sandhinterfüllung und in Teilen einer niedrigen Hecken, wie im Eingriffsbereich.

Stellen eines Folienzauns als Einwanderungsschutz in östlicher Richtung im Bereich der Böschung bis Gartengrundstück.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Vorgaben können in der fachlich erforderlichen Regelungstiefe nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung der Umsetzung muss daher durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger gesichert werden. Es wird jedoch ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- f) Nach Winterruhe der Reptilien im April erfolgt die Anlage der CEF- Maßnahmen mit vier Gabionenkästen (LxBxH = 2mx1mx1m) die mit Bruchsteinen (Kantenlänge 10-30 cm) gefüllt werden und 50 cm in den Boden eingelassen werden. Etwa 1 m³ Sand wird pro Kasten als Untergrund und für die Hinterfüllung benötigt. Auch im Bereich der neuen Straßenböschung werden mind. 4 Gabionenkörbe in die Böschung integriert.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Festsetzung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Regelung zum Zeitpunkt der Umsetzung muss durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger gesichert werden. Es wird jedoch ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- g) Im Abstand von 10 m werden einzelne Hundsrosen in die Böschung gesetzt oder kleine Niederhecken (auch Schnitthecken mit Liguster) angepflanzt. Dies dient der Erhöhung von Nagerbauen, die als Lebensstätten der Reptilien dienen.

Umsetzung im Bebauungsplan (Maßnahmen e, f und g):

Die Vorgaben können in der fachlich erforderlichen Regelungstiefe nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung der Umsetzung muss daher durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger gesichert werden. Es wird jedoch ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- h) Anbringen von 2 Starenkästen an einem der Bestandsgebäude mit freiem Anflug und einer Höhe von mind. 4 m. Abstand der Kästen zueinander mind. 2 m.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Vorgaben können in der fachlich erforderlichen Regelungstiefe nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung der Umsetzung muss daher durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger gesichert werden. Es wird jedoch ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- i) Es wird eine Ökologische Baubegleitung erforderlich
- bei der Herstellung bzw. dem Setzen der Gabionenkästen sowie Prüfung auf Eignung der Stellen für die Anbringung der Starenkästen.
 - Prüfung des Erfolgs der Vergrämung und Freigabe von Baumaßnahmen nach erfolgreicher Vergrämung im April/Mai. Prüfung, ob weiterer Einwanderungsschutz erforderlich wird.
 - vor Schnittmaßnahmen an Bäumen mit Höhlungen

Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Vorgaben können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung der Umsetzung muss daher durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger gesichert werden. Es wird jedoch ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.5.4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Durch die Gegenüberstellung der durch die Planung ausgelösten Konflikte und den im Plangebiet selbst vorgesehenen Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird der möglicherweise verbleibende Eingriff bestimmt, der innerhalb des Plangebiets selbst nicht ausgeglichen werden kann und dem eine Ausgleichsfläche oder Ausgleichsmaßnahme an einem anderen Ort innerhalb des gleichen Naturraums zugewiesen werden muss.

Die Bestimmung des möglicherweise vorhandenen Ausgleichsbedarfs erfolgt entsprechend dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ herausgegeben vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität im Mai 2021. Ziel des Leitfadens ist es, die Bewertung von Eingriffen sowie die daraus folgende Kompensationsmaßnahmen landesweit zu harmonisieren, transparent und nachvollziehbar zu gestalten und so den Vollzug der Eingriffsregelung zu unterstützen.

7.5.5. Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf

Ein schutzgutbezogener Ausgleichsbedarf ergibt sich gemäß dem Leitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz nur dann, wenn bezogen auf das Schutzgut eine *erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere* zu erwarten ist. Die besondere Schwere eines Eingriffs wird in Abhängigkeit der Ausprägung des jeweiligen Schutzguts im Wirkungsbereich der Planung und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung anhand der folgenden Matrixtabelle bestimmt:

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe		
	I gering	II mittel	III hoch
1 Sehr gering	--	--	eB
2 Gering	--	eB	eB
3 Mittel	eB	eB	eBS
4 Hoch	eB	eBS	eBS
5 Sehr hoch	eBS	eBS	eBS
6 Hervorragend	eBS	eBS	eBS

-- : keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. kein Eingriff
eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung
eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

Matrixtabelle zur Bestimmung erheblicher Beeinträchtigungen und erheblicher Beeinträchtigungen besonderer Schwere – Zuordnung der Schutzgüter, Quelle: „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz; Hrsg.: Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021 S.

Für das Plangebiet stellt sich die Bewertung der Schutzgüter sowie die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung wie folgt dar:

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
<u>Land-schaftsbild</u>	<u>mittel</u> die Fläche ist teilweise bebaut und im Übrigen als Teil einer zusammenhängenden strukturreichen Gartenfläche südlich der Bahnhofstraße im Siedlungsraum wahrnehmbar.	<u>mittel</u> Durch die Planung kommt es zu einer baulichen Überformung einer bisherigen Gartenfläche, die Teil eines Grünzugs entlang der Bahnhofstraße ist.	eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert werden kann.
<u>Klima/ Luft</u>	<u>mittel</u> Das Plangebiet wirkt bei austauscharmen sommerlichen Hochdruckwetterlagen im Zusammenhang mit der umgebenden freien Landschaft als Kaltluftentstehungsfläche. Die entstehende Kaltluft kommt jedoch lediglich den direkt angrenzenden Bauflächen zugute.	<u>mittel</u> Durch die Planumsetzung wird eine bisher unbebaute Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt. Durch die vorgesehene Bebauung gehen die positiven Auswirkungen der Fläche auf das Mikroklima verloren. Der Wirkraum wird jedoch allenfalls gering betroffen.	eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert werden kann.
<u>Wasser</u>	<u>gering</u> Im Planungsgebiet und seinem Umfeld sind keine Gewässer vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoportal Wasser mit -12,3 mm/Jahr angegeben.	<u>gering</u> Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht.	eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch zumindest weitgehend kompensiert werden kann.
<u>Boden</u>	<u>mittel</u> Gartenflächen mit natürlichen Bodenfunktionen.	<u>hoch</u> Durch die geplante Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.	eBS erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs zu kompensieren ist.
<u>Pflanzen</u>	<u>mittel</u>	<u>hoch</u> Durch die Bebauung geht ein Teil des	eBS erhebliche Beeinträchtigung besonderer

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
	strukturreiche Gartenflächen ohne ältere Gehölzbestände	Plangebiets als Vegetationsfläche verloren.	Schwere, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.
<u>Tiere</u>	<u>mittel</u> strukturreiche Gartenflächen mit Vorkommen streng geschützter, aber nicht seltener Arten.	<u>mittel</u> Durch die Bebauung geht ein Teil des Plangebiets als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. als Nahrungsraum verloren.	eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs zu kompensieren ist.

7.5.6. Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen

Zur Bestimmung des Ausgleichs im Rahmen der integrierten Biotopbewertung wird zunächst der Biotopwert im Ursprungszustand des Plangebiets bestimmt. Hierzu werden die von der Planung betroffenen Biotoptypen bestimmt und ihnen auf Basis der Biotopwertliste ein grundsätzlicher Biotopwert in Form von Wertpunkten zugeordnet, die entsprechend der konkreten Situation Zu- oder Abschläge erfahren können. Der Biotopwert multipliziert mit der Größe des Biotops ergibt die Anzahl der Biotopwertpunkte, die der Fläche als quantitative Wertigkeit zugeschrieben werden. Bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von über 30 Jahren ist für den time-lag-Effekt der Faktor 2 anzusetzen. Bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von 10 bis 30 Jahren (z.B. bei Feldgehölzen) ist für den time-lag-Effekt der Faktor 1,5 anzusetzen und bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von 5 bis 10 Jahren ist für den time-lag-Effekt der Faktor 1,2 anzusetzen. Aus dem Vergleich der Biotopwertpunkte des Eingriffsgebiet vor und nach dem Eingriff (ohne externe Ausgleichsflächen) ergibt sich gemäß der nachfolgend dargestellten Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ein verbleibendes Ausgleichsdefizit von 1.720 Biotopwertpunkten.

Ortsgemeinde Rülzheim, Begründung zum Bebauungsplan „Zwischen Lachgasse und Bahnhofstraße“
Entwurfssfassung vom 14.07.2025

Ausgleichsbilanzierung BP "Zwischen Lachgasse und Bahnhofstraße" der OG Rülzheim - Stand: 11.04.2023							
Gemäß "Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz"							
Art und Größe der Flächen							
Code	Art der Fläche	Arten- und Biotoppotenzial					
		Bestand m ²	Biotopwert Bestand Bestandswert		Entwicklung m ²	Biotopwert Entwicklung Entwicklungs- wert	
HN 1	Gebäude (ohne Dachbegrünung)	690	0	0	415	0	0
HN 1	Gebäude im WA mit extensiver Dachbegrünung mit Sedum (GRZ von 0,3; Annahme 80 % der Dachflächen werden begrünt)				350	10	3.500
HN 1	Gebäude im WB mit extensiver Dachbegrünung mit Sedum (GRZ von 0,4; Annahme 50 % der Dachflächen werden begrünt)				325	10	3.250
HN	maximal überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,3 bzw. 0,4 + Überschreitung für Nebenanlagen bis 0,6	0	0	0	780	0	0
HJ 3	struktureiche Gartenflächen	1.850	11	20.350	1.250	11	13.750
HT 1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	410	0	0			
VA2	Öff. Verkehrsfläche	300	0	0	300	0	0
HH 1	Straßenböschung (mit artenreicher Krautschicht oder mit Gehölzbestand mittlerer bis alter Ausprägung)	170	11	1.870			
Zwischensumme		3.420		22.220	3.420		20.500
Externe Ausgleichsfläche							
Flurstück 7045 (Teilfläche)							
HA0	Acker intensiv bewirtschaftet	650	6	3.900	0	0	0
BA1	Feldgehölz aus heimischen Baumarten (bei Planung: junge Ausprägung/time-lag-Effekt 1,5)				650	8,67	5.636
Gesamtfläche (Kontrolle)*:		4.070		26.120	4.070		26.136
Differenz Bestand-Entwicklung					16		
Ausgleichserfüllungsgrad in %					100		

Ausgleichsbilanzierung

7.5.7. Zuordnung externer Ausgleichsflächen

Der externe Ausgleich erfolgt durch die Aufwertung einer Fläche im Außenbereich östlich der Ortslage von Rülzheim in der Gewanne „Untere Schleich“. Bei der Fläche handelt es sich im Bestand um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich des Klingbaches.



Lage der externen Ausgleichsfläche

Um den Entfall der bestehenden Gehölze im Plangebiet zu kompensieren, soll die externe Ausgleichsfläche als Gehölzstreifen mit vorgelagertem Saum hergestellt werden. In mindestens 6,00 m Breite sind pro 10 m² Pflanzfläche 4 Sträucher oder Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten).

Die externe Ausgleichsfläche wird als Geltungsbereich 2 in den Bebauungsplan einbezogen und als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung und zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die externe Ausgleichsfläche wird über eine Zuordnungsfestsetzung den geplanten Bauflächen zugeordnet.

7.6. Ver- und Entsorgung

Die bestehende Bebauung entlang der Lachgasse ist bereits vollständig durch die vorhandene Leitungsinfrastruktur mit Strom, Telefon, Gas und Wasser erschlossen.

Die Versorgung der geplanten Neubebauung im Norden des Plangebiets mit Strom, Telefon, Gas und Wasser erfolgt durch die Weiterführung der in der Lachgasse vorhandenen Leitungen in das Baugebiet. In diesem Zusammenhang ist im Rahmen der Erschließungsplanung eine ausreichende Löschwasserversorgung sicher zu stellen.

Das anfallende Schmutzwasser kann in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden. Aufgrund der geringen Größe des erstmalig erschlossenen Teils des nördlichen Plangebiets ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

Die rechtliche Sicherung der erforderlichen Leitungstrassen zur Erschließung des an der Bahnhofstraße liegenden Bauvorhabens obliegt den Grundstückseigentümern bzw. Vorhabenträgern.

Das im unbebauten Plangebietsteil anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Die genaue Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung obliegt, da es sich bei der geplanten Bebauung nicht um die Folge einer kommunalen Erschließungsmaßnahme handelt, den künftigen Bauherren. Diese sind gehalten, das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

7.7. Wasserhaushaltsbilanz

Der Beachtung und dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts kommt zwischenzeitlich eine besondere Rolle bei städtebaulichen Planungen zu. Grundlage dafür sind die fachlichen Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“.

Ziffer 5.3.3 des DWA-Merkblattes M102-4 fordert dabei eine Wasserhaushaltsbilanz nur für Bilanzgebiete ab einer befestigten Fläche von ca. 800 m².

Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu einer zusätzlichen Versiegelung von bis zu 770 m² kommen kann. Von dieser zusätzlichen Versiegelung sind jedoch nur ca. 600 m² dem geplanten Bauvorhaben an der Bahnhofstraße zuzurechnen. Weitere 170 m² ergeben sich rechnerisch durch Nachverdichtungsmöglichkeiten entlang der Lachgasse, wobei diese Nachverdichtung bereits bislang auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig gewesen wäre.

Mit einer zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeit von maximal 600 m² wird die im DWA-Merkblatt M102-4 formulierte Schwelle von ca. 800 m² deutlich unterschritten. Die Ortsgemeinde sieht keine Veranlassung, die Einzelflächen als Gesamtmaßnahme gemeinsam zu betrachten. Ebenso wird die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz im Rahmen des Bebauungsplans nicht als erforderlich erachtet.

Um den Anforderungen der Wasserwirtschaft dennoch gerecht zu werden, sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts festgesetzt:

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig, um ein Auswaschen der Metalle und damit ein Anreichern in Boden und Grundwasser zu vermeiden.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung von Hauptgebäuden, von nach LBauO genehmigungsbedürftigen Nebenanlagen sowie von Garagen sind extensiv zu begrünen

- PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig.

Die Ortsgemeinde Rülzheim bewertet die vorgesehenen Maßnahmen als ausreichend, um der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ in einem vollständig bebauten Gebiet gerecht zu werden, ohne die Grundstückseigentümer dabei über Gebühr einzuschränken und zu belasten.

8. Bodenordnung

Im Bereich der bisherigen Straßenböschung entlang der Bahnhofstraße wird eine Neuordnung der Grundstücksflächen erfolgen. Diese kann jedoch auf freiwilliger Basis umgesetzt werden. Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren wird nicht erforderlich.

9. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

9.1. Beschreibung der Planung

9.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Rülzheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Der positive Wanderungssaldo in Rülzheim ist neben der guten infrastrukturellen Ausstattung der Ortsgemeinde auch in der guten verkehrlichen Anbindung innerhalb der Region durch die Lage an der B9 und an der Bahnlinie Germersheim-Karlsruhe begründet. Insbesondere die Lage an der Bahnlinie hat sich in Rülzheim in der regionalplanerischen Funktion als Siedlungsbereich Wohnen niedergeschlagen. Diesem Entwicklungsauftrag möchte die Ortsgemeinde Rülzheim mit der bedarfsgerechten und bedarfsdeckenden Ausweisung von Wohnbauland nachkommen.

Ein privater Grundstückseigentümer beabsichtigt in der Ortsgemeinde Rülzheim auf den rückwärtigen Gartenflächen seiner sich zwischen Lachgasse und Bahnhofstraße erstreckenden Grundstücke die Entwicklung einer Wohnbebauung in Form eines Mehrfamilienhauses. Das geplante Gebäude soll über eine private Zufahrt von der Bahnhofstraße (Landesstraße L 493) verkehrlich erschlossen werden. Der südliche Teil des Plangebiets entlang der Lachgasse ist bereits mit mehreren Wohngebäuden bebaut.

Der Bebauungsplan soll einerseits der planungsrechtlichen Absicherung des Bestands dienen und andererseits die geplante Wohnbebauung im nördlichen Grundstücksbereich ermöglichen. Mit einer Überplanung der Plangebietsfläche kann zur Deckung der in Rülzheim anhaltenden bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland beigetragen werden.

Die Grundstücke befinden sich teilweise im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und zum Teil im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

9.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Rülzheim, zwischen der L 493 im Norden und der Lachgasse im Süden. Es umfasst eine Fläche von ca. 3.420 m².

Das Plangebiet ist derzeit entlang der Lachgasse im südlichen Bereich mit zwei Wohngebäuden mit zugehörigen Scheunen und Nebengebäuden bebaut. Der rückwärtige Bereich der Grundstücke ist derzeit unbebaut und wird als Gartenfläche genutzt.

Rings um das Plangebiet schließen sich östlich, südlich und westlich Wohngebäude mit einzelnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen an. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Seniorenwohnheim und eine Kirche.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Bahnhofsstraße (L 493) sowie die Bahnlinie. Daran anschließend schließt sich die freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung an.

9.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die Planungsabsicht des Vorhabenträgers entspricht grundsätzlich der oben dargestellten Zielsetzung der Ortsgemeinde, vorrangig bestehende innerörtliche Baulandpotenziale bzw. an die Ortslage angrenzende Baulandpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung zu nutzen.

Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Nachverdichtung in Form einer rückwärtigen Bebauung großer Grundstücke für eine Wohnnutzung,
- Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage
- die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

9.1.4. Flächenbedarf der Planung

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand in m ²	Planung in m ²	Differenz in m ²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Maximale überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet bzw. im Besonderen Wohngebiet (bei GRZ 0,3 bzw. 0,4 + Überschreitung für Nebenanlagen bis 0,6)	--	1.870	
Gebäude	690	--	
Sonstige versiegelte Flächen	410		
Öffentliche Verkehrsfläche	300	300	
Summe versiegelte Fläche	1.400	2.170	+ 770
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Unversiegelte Flächen privater Baugrundstücke im WA bzw. im WB (GRZ 0,3 bzw. 0,4 + Überschreitung für Nebenanlagen bis 0,6)	--	1.250	
Straßenböschung	170	--	
Unversiegelte Gartenflächen	1.850		
Summe unversiegelte Flächen	2.020	1.250	- 770
Gesamtsumme	3.420	3.420	

9.2. Übergeordnete Vorgaben

9.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

Naturschutz und Landespflege

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG *„ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“*

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

9.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellung

Für das Plangebiet bestehen keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete. Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt auch keine Überschwemmungsgefährdung vor.

9.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

9.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

9.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen

- Unfallgefahren

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr
- Schadstoffimmissionen durch Produktion, Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr

9.4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

9.4.1. Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich zählt das Gebiet zum „nördlichen Oberrheintiefland“ in der Haupteinheit "Vorderpfälzer Tiefland" und liegt innerhalb der Klingbachniederung, die sich von Billigheim über Herxheim nach Rülzheim zieht.

Der nördliche Teil dieses Schwemmkegels weist neuzeitliche Talsedimente auf. Hier herrschen Auenböden mit hohem Grundwasserstand vor. Westlich von Herxheim wird in diesem Streifen vorwiegend Grünlandwirtschaft mit starker Prägung durch Feucht- und Nasswiesen betrieben. Während auch hier auf trockeneren oder entwässerten Partien Felder einstreuen, löst sich das Grünlandband östlich von Herxheim gänzlich auf. An Feldfrüchten werden u.a. Tabak und Zwiebeln angebaut, bei Rülzheim findet auch Obstbau statt.

Der nördliche, unbebaute Teil des Plangebietes zeigt sich als Nutz- und Ziergarten, der den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet.

Im südlichen Teil des Plangebietes, welcher bereits als Wohnbaufläche genutzt wird, befindet sich großflächige gepflasterte Zufahrt ohne besondere ökologische Wertigkeit.

9.4.2. Geologie und Relief

Die Gemeinde Rülzheim befindet sich im Bereich des Oberrheingrabens, einer ab dem Eozän angelegten Grabenstruktur.

Die Fläche des Planungsgebiets stellt sich als weitestgehend eben dar. Die Landesstraße verläuft jedoch ca. 3 m höher als das ursprüngliche natürliche Gelände. Hier ist eine markante Böschung ausgebildet.

9.4.3. Schutzgut Boden

Topografische Besonderheiten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die natürliche Bodenfunktion wird in ihrer Leistungsfähigkeit innerhalb des Plangebiets nicht beeinträchtigt.

Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich im westlichen Bereich um eine bereits baulich genutzte Fläche. Hinweise zu Altstandorten liegen für den Bereich des Planungsgebiets nicht vor.

9.4.4. Schutzgut Luft/Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Bei austauscharmen sommerlichen Hochdruckwetterlagen wirkt das Plangebiet im Zusammenhang mit der umgebenden freien Landschaft als Kaltluftentstehungsfläche. Die entstehende Kaltluft kommt jedoch lediglich den direkt angrenzenden Bauflächen zugute.

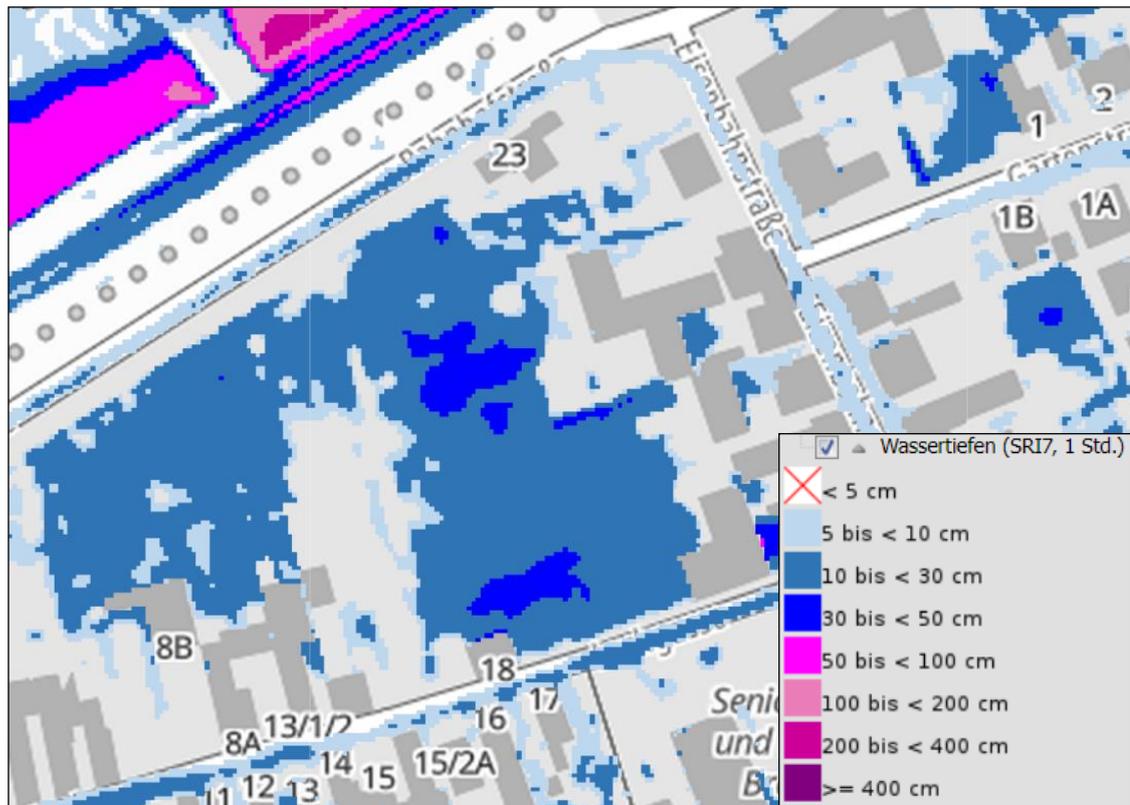
9.4.5. Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 130 m südlich des Plangebietes verläuft der Klingbach, ein Gewässer III. Ordnung.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Überschwemmungsgebiete und Gewässerrandbereiche des Klingbachs.

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

9.4.6. Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial

Bei dem Plangebiet handelt es sich im südlichen Teilbereich um bereits wohnbaulich genutzte Flächen, die kaum Lebensraum für freilebende Tiere und Pflanzen bieten.

Der unbebaute Teil des Plangebietes zeigt sich als Nutz- und Ziergarten mit lockerem Baum- und Strauchbewuchs, der den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet.

Für das Plangebiet kann aufgrund der bestehenden Biotope mit einem Vorkommen besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen oder europäische Vogelarten) gerechnet werden. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Daher wurde zum geplanten Vorhaben eine Artenschutzprüfung eingeholt (Artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben „Zwischen Lachgasse und Bahnhofstraße“ der Verbandsgemeinde Rülzheim, erstellt durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Dirk Bernd, Lindenfels-Kolmbach, 30.11.2024). Um die zu untersuchenden Arten und Tierartengruppen einzugrenzen, erfolgte

eine Abfrage des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung LANIS-RP sowie „ARTEFAKT“ der LUWG bzw. KoNat-ArtenAnalyse. Auch andere mittlerweile häufig genutzte naturschutzfachliche Plattformen wurden eingesehen.

Aufgrund der Lebensraumausstattung wurden die europarechtlich planungsrelevanten Arten/Artengruppen/Biotope betrachtet, die im Naturraum vorkommen können, bzw. mit deren Vorkommen aufgrund o.g. Daten bzw. der Erfahrung der Gutachter zu rechnen waren.

Die Lebensraumpotenzialanalyse ergab, dass Fortpflanzungsstätten von Amphibien ausgeschlossen werden konnten, da geeignete Gewässer im Eingriffsbereich fehlen.

Fledermäuse können durch das Vorhaben nicht betroffen sein, da keine Gebäude abgebrochen werden und die Asthöhlen in den wenigen Obstgehölzen zu niedrig und kleinvolumig sind, um von Fledermäusen angenommen zu werden.

Ein Vorkommen der Haselmaus ist innerorts nur sehr selten möglich, da Lichtemissionen, Verkehr, freilaufende Hauskatzen selbst bei ansonsten günstigen Lebensraumbedingungen ein Vorkommen der Art ausschließen. Hier vorliegend fehlen zudem die gebüschreichen Strukturen für die Art.

Schmetterlinge/Heuschrecken finden sich keine geeigneten Lebensraumbedingungen für wertgebende Arten wie Ameisenbläulinge, Nachtkerzenschwärmer, Spanische Fahne, Haarstrangwurzeleule und Großer Feuerfalter.

Wertgebende europarechtlich geschützte xylobionte Käferarten können aufgrund des weitgehenden Fehlens geeigneter Lebensstätten wie totholzreiche Bäume oder Höhlungen mit ausreichend Mulm, alten Stiel-/Traubeneichen im Eingriffsbereich nicht vorkommen. Gleiches gilt für an Gewässer gebundene Arten, wie Libellen, Mollusken, Fische u.a., da Gewässer im Eingriffsbereich und Umfeld fehlen.

Als wertgebende bzw. planungsrelevante Tierarten/Artengruppen waren demnach in erster Linie Vögel und Reptilien zu untersuchen. Weiterhin wurde auch auf die national geschützten Arten im Rahmen der Kontrolltermine und Begehungen geachtet. Im Rahmen der Kartierungen wurden folgende Arten nachgewiesen:

Vögel

Innerhalb des Eingriffsbereichs wurde nur die Kohlmeise und der Star als Brutvogel in einem der Obstbäume nachgewiesen. Im Umfeld waren noch weitere Brutvogelarten wie Grünfink, Ringeltaube, Haussperling u.a. nachweisbar, die vom Vorhaben aber nicht betroffen sind. Relevante Arten, wie Gartenrotschwanz oder Neuntöter, die alljährlich wiederkehrend dieselben Reviere/Lebensstätten nutzen, kommen nicht vor.

Reptilien

Die Zauneidechse *Lacerta agilis* (streng geschützt, Anhang IV-FFH-Richtlinie) konnte als einziges planungsrelevantes Reptil nachgewiesen werden. Im Maximum konnten im Bereich der Böschung 2 Individuen beobachtet werden, im Überlappungsbereich zu benachbarten Flächen bis zu 4 Adulti. Da die Siedlungsdichte an einzelnen wohl besonders günstigen Tagen bereits bei um 30 m² pro Individuum liegt, fand sicher eine Vollerfassung der Art statt, zumal an anderen Terminen auch keine Zauneidechsen nachweisbar waren.

Weitere relevante bzw. bemerkenswerte Arten

Im Vorhabenbereich und Wirkraum konnten keine weiteren planungsrelevante Arten gefunden werden. Auch die benachbart vorkommende streng geschützte Grüne Strandschrecke siedelt hier nicht. Mit national geschützten Arten, wie Igel, Blindschleiche, Ringelnatter ist zu rechnen.

9.4.7. Schutzgut Fläche

Durch die Planung wird eine rund 0,3 ha große, ca. zur Hälfte unbebaute Fläche am nordwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Rülzheim überplant. Die Fläche wird im südlichen Bereich bereits als Wohnbaufläche genutzt. Im Norden befindet sich eine private Gartenfläche mit älterem Baumbestand. Die Fläche grenzt im Osten und Westen an bestehende Wohnbauflächen an. Nördlich folgen eine Landesstraße und eine Bahnlinie.

9.4.8. Schutzgut Landschaftsbild

Landschaftliche Einbindung

Das Untersuchungsgebiet in seiner heutigen Form ist eine überwiegend anthropogen gestaltete Fläche in Form eines Wohnhauses mit anschließenden privaten Grünflächen und zahlreichen Einzelbäumen. Durch die vorhandene Bebauung und Vegetation ist das Plangebiet von den öffentlichen Verkehrsflächen und den umliegenden Flächen kaum einsehbar.

Prägende Vegetationsstrukturen

Im Plangebiet sind prägende Vegetationsstrukturen in Form von Einzelbäumen vorhanden.

9.4.9. Schutzgut Mensch und Erholung

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich mit der vorhandenen Wohnnutzung immissionsrechtlich schutzwürdigen Nutzungen mit der Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Allgemeinen Wohngebietes.

Vorbelastung Schall

Rings um das Plangebiet befinden sich im weiteren Umfeld vereinzelte gewerbliche Nutzungen sowie eine Schule und ein Kindergarten, bei denen jedoch nicht mit städtebaulich relevantem Emissionspotenzial zu rechnen ist.

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die im Norden verlaufende Bahnhofstraße (L 493) sowie um die ca. 25 m nördlich des Plangebiets verlaufende Bahnlinie Germersheim-Karlsruhe.

Der auf die geplanten Wohnbauflächen einwirkende Verkehrslärm wurde im Rahmen eines Schallgutachtens berechnet (Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt „Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Zwischen Lachgasse und Bahnhofstraße“ der Ortsgemeinde Rülzheim, vom 29.03.2023“).

Straßenverkehrslärm

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der geltenden Schalltechnische Orientierungswert (SOW) der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) an der nördlichen Baugrenze im Tagzeitraum um bis zu 10 dB überschritten wird. Auch der geltende Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird noch um bis zu 6 dB im Tagzeitraum überschritten. Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze wird der geltende Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum 55 dB(A) nicht unzulässig überschritten. Ab einer Entfernung von ca. 40 Meter Entfernung zur nördlichen Baugrenze nach Süden wird der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum von 59 dB(A) nicht unzulässig überschritten.

An der nördlichen Baugrenze wird im Nachtzeitraum der geltenden Schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 13 dB überschritten. Auch der geltende Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) wird noch um bis zu 9 dB im Nachtzeitraum überschritten. Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze wird der geltende Schalltechnische Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum von 45 dB(A) noch um 3 dB überschritten. Ab einer Entfernung von ca. 60 Meter zur nördlichen Baugrenze nach Süden wird der geltende Immissionsgrenzwert für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum von 49 dB(A) nicht unzulässig überschritten.

Schienenverkehrslärm

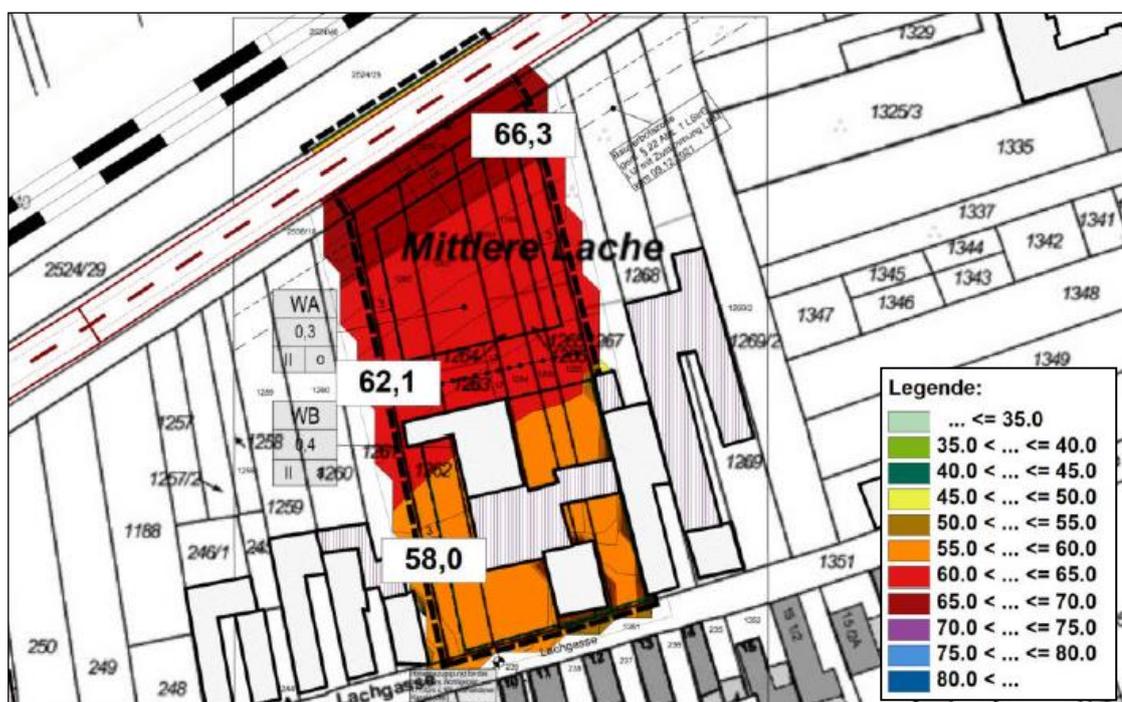
Das Gutachten kommt in Bezug auf den Schienenverkehrslärm zu folgendem Ergebnis: An der nördlichen Baugrenze wird im Tagzeitraum der geltenden Schalltechnische Orientierungswert (SOW) der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) aufgerundet um bis zu 6 dB überschritten. Auch der geltende Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird noch um bis zu 2 dB im Tagzeitraum überschritten. Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze wird der geltende Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum von 55 dB(A) um bis zu 2 dB unterschritten. Ab einer Entfernung von ca. 13 Meter Entfernung zur nördlichen Baugrenze nach Süden wird der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein

Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum von 59 dB(A) nicht unzulässig überschritten.

An der nördlichen Baugrenze wird im Nachtzeitraum der geltenden Schall-technische Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 von 45 dB(A) um bis zu 6 dB überschritten. Auch der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird noch um bis zu 2 dB im Nachtzeitraum überschritten. Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze wird der geltende Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum von 45 dB(A) um ca. 2 dB unterschritten. Ab einer Entfernung von ca. 14 Meter zur nördlichen Baugrenze nach Süden wird der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum von 49 dB(A) nicht unzulässig überschritten.

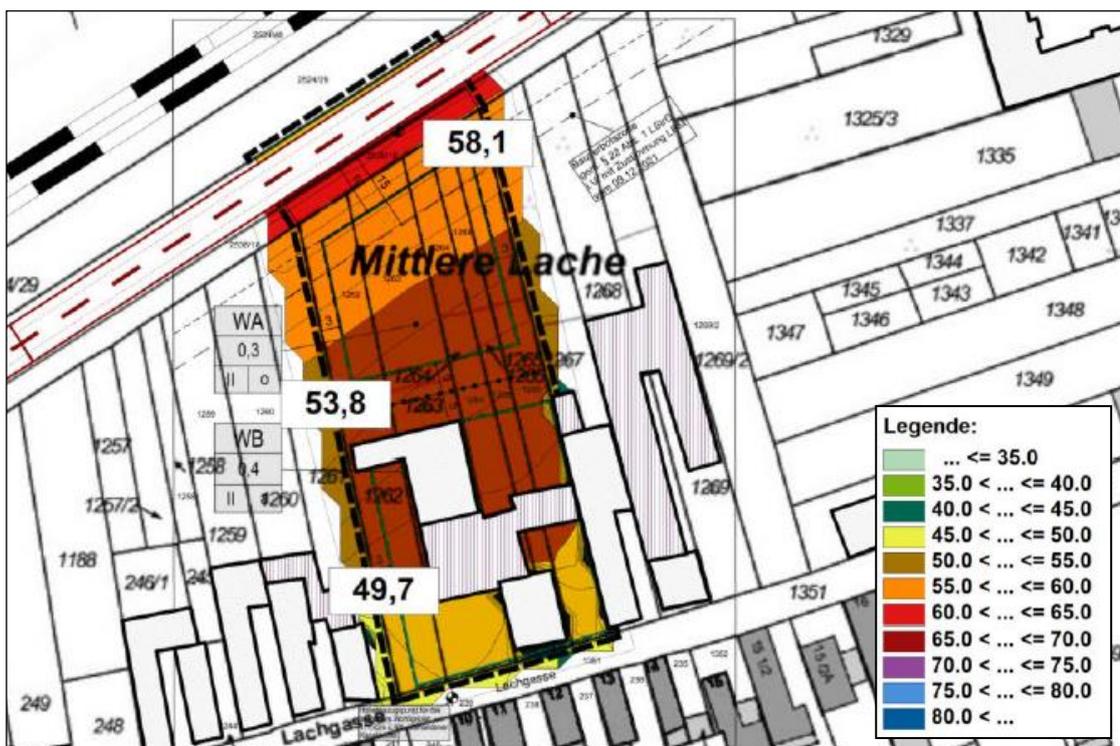
Gesamtverkehrslärm

An der nördlichen Baugrenze wird im Tagzeitraum der geltenden Schalltechnische Orientierungswert (SOW) der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) um bis zu 11 dB überschritten. Auch der geltende Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird noch um bis zu 7 dB im Tagzeitraum überschritten. Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze wird der geltende Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum von 55 dB(A) noch um bis zu 2 dB überschritten, der geltende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) um ca. 2 dB unterschritten. Ab einer Entfernung von ca. 52 Meter Entfernung zur nördlichen Baugrenze nach Süden wird der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum von 59 dB(A) nicht unzulässig überschritten.



Gesamtverkehrslärm, tags (6 m über Gelände)

An der nördlichen Baugrenze wird im Nachtzeitraum der geltenden Schall-technische Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) um aufgerundet bis zu 13 dB überschritten. Auch der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird noch um bis zu 9 dB im Nachtzeitraum überschritten. Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze wird der geltende Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum von 45 dB(A) noch um 3 dB überschritten, der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV um ca. 1 dB unterschritten. Ab einer Entfernung von ca. 72 Meter zur nördlichen Baugrenze nach Süden wird der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum von 49 dB(A) nicht unzulässig überschritten.



Gesamtverkehrslärm, nachts (6 m über Gelände)

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Rülzheim ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Vorbelastung Lichtimmissionen

Lichtimmissionen sind bislang für das Planungsgebiet nicht relevant.

Grün- und Freiflächen:

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Wegebeziehungen:

Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes bestehen nicht. Auch im direkten Umfeld befinden sich keine Wirtschaftswege.

9.4.10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Kulturgüter befinden. Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

Sachgüter bestehen in Form der Bestandsbebauung im südlichen Teil des Plangebietes.

9.4.11. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

**Ortsgemeinde Rülzheim, Begründung zum Bebauungsplan „Zwischen Lachgasse und Bahnhofstraße“
Entwurfssfassung vom 14.07.2025**

Wirkfaktor	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter	Fläche
Wirkt auf								
Mensch	Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioliklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten	Einschränkungen von Erreichbarkeit und Mobilität. Reduzierung von Risikofaktoren	
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität	Angebot, Vernetzung und Erreichbarkeit verschiedener Lebensräume	
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen aus Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden	Aufrechterhaltung einer großflächiger Bodenfunktionen	Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung	Aufrechterhaltung einer großflächiger Bodenfunktionen	
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und Regenerationsfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung	Verschiebung des Auftretens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts	Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserhaushalts und der Grundwasserfunktion	
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltoforduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich; Niederschlag verbessert Luftqualität		Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen	Entstehungsraum von Kaltluft- und Windströmungen; Beeinflussung lokaler Klimafaktoren	
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebietes	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtländschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)	Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild	Definiert die Landschaftsstruktur	
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern	Beschleunigung von Korrosion und Faulnis	Beschleunigung, Verwitterung				
Fläche	Nutzungsumwandlung, Flächeninanspruchnahme, Versiegelung	Bestimmen u. a. die Struktur der Fläche	Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen Beeinträchtigung/Verlust von Versickerungsleistung, Filter- und Pufferfunktion	Nutzt Flächen als Retentionsraum Strukturgebend für Fläche	Beeinträchtigung durch Frischluft-/Kaltluftbahnen Entstehung von Überwärmungsbereichen			

9.5. Alternativenprüfung

9.5.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Bei einer Beibehaltung der Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.
Tiere und Pflanzen	Bei einer Beibehaltung der Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.
Boden	Bei einer Beibehaltung der Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.
Wasser	Bei einer Beibehaltung der Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Der nördliche Teil des Plangebietes bleibt als nächtliche Kaltluftproduktionsfläche bestehen.
Fläche	Das Planungsgebiet bleibt als private Grünfläche bzw. als Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand erhalten.
Landschaftsbild	Bei einer Beibehaltung der Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten. Das Plangebiet bleibt als private Gartenfläche am Ortsrand bzw. als Wohnbaufläche erhalten.
Biologische Vielfalt	Bei einer Beibehaltung der Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogel-schutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

9.5.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da sich das Plangebiet in Privateigentum befindet und es eine konkrete Vorhabenplanung gibt.

Weiterhin kommt durch die angrenzende Wohnnutzung eine andere Nutzung als eine Wohnnutzung oder eine gemischte Nutzung mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen nicht in Frage.

Bei anderen denkbaren alternativen Standorten für eine Wohnnutzung handelt es sich ebenfalls um bisher unbebaute Außenbereichsflächen im Anschluss an die bestehende Ortslage. Bei Nutzung eines anderen Standortes wären daher keine wesentlich anderen oder geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

9.6. Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

9.6.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die Planung selbst ruft keine relevanten zusätzlichen lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor. Durch die Planung ist ebenfalls nicht mit relevanten Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen, da den Flächen des Planungsgebiets bereits bislang keine Erholungseignung zukommt.

9.6.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust folgender Biotopstrukturen:

- ca. 1.470 m² bislang als private Gartenfläche genutzte Fläche werden für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen

9.6.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Planung wird eine 0,3 ha große, bereits zur Hälfte bebaute Fläche einer Wohnnutzung zugeführt.

9.6.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan lässt die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 770 m² zu.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation und landwirtschaftliche Nutzpflanzen) vollständig verloren. Hinzu kommt eine bauzeitliche Beeinträchtigung.

9.6.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima

Durch das Vorhaben gehen auf einer Fläche von ca. 770 m² die bisherige lufthygienische und kleinklimatische Ausgleichswirkung verloren.

Für die angrenzende Bebauung entfällt damit eine kleinklimatische Ausgleichsfläche, die bei klimatisch problematischen Wetterlagen zu einer Reduzierung der Überhitzung und zu einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas beiträgt.

9.6.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 770 m² offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren.

9.6.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna

Die Planung führt durch Umwandlung in Baugebietsflächen zu einem Verlust von 1.850 m² Grünfläche und zur Rodung einzelner Gehölze.

Zusätzlich werden durch die vorgesehene Anlage von privaten Gartenflächen neue Lebensräume geschaffen.

9.6.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Planung kommt es zur Bebauung eines bislang als private Gartenfläche genutzten Bereichs.

Aufgrund der Lage der Fläche und der vorhandenen in Richtung Süden abfallenden Straßenböschung der Landesstraße ist diese Veränderung des Landschaftsbildes jedoch nur aus der direkten Umgebung aus erkennbar.

Das großräumige Landschaftsbild wird damit durch die Planung nicht verändert. Die kleinräumliche Veränderung des Landschaftsbildes kann als geringfügig bewertet und hingenommen werden.

9.6.9. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Da im Plangebiet keine schützenswerten Kulturgüter vorhanden sind, entstehen durch die Planung auch keine diesbezüglichen Auswirkungen.

Auswirkungen auf Sachgüter sind durch den Umbau und die Erweiterung des Gebäudebestandes zu erwarten.

9.7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

9.7.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriff ein in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum Schutz des Landschaftsbilds begrenzt.
- Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.
- Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen soll den Eingriff in die Grundwasserneubildung minimieren.
- Der Ausschluss von Dachflächen, Rinnen und Fallrohren aus unbehandelten Metallen dient dem Boden-, Gewässer und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.
- Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigen

Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

- Die Festsetzung, dass alle flachen und flach geneigten Dachflächen (außer Carports) bis 10° Neigung mindestens extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen sind, dient der Verminderung der sommerlichen Überwärmung, gleichzeitig können die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung durch das Rückhaltevolumen der Dachbegrünung entlastet und ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zur Verdunstung gebracht werden. Begrünte Dachflächen bieten darüber hinaus einen Lebensraum für Pflanzen, und Tiere und wirken sich auch positiv auf das Raumklima des zugehörigen Gebäudes aus. Lediglich Carports werden von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen um die Anforderungen an die Statik dieser Nebenanlagen nicht unnötig zu erhöhen.
- Weiterhin ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Die Festsetzung, dass bauliche Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten sind soll ebenfalls die Lebensraumeignung der zusammenhängenden Gartenflächen für heimische Tierarten, insbesondere für Kleinsäuger erhalten.
- Zum Schutz des Siedlungsbilds sowie zur Erhaltung der natürlichen Bodeneigenschaften ist die Anlage von großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte Schottergärten), unzulässig. Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken.

9.7.2. Externe Ausgleichsfläche

Da die Maßnahmen innerhalb des Baugebietes nicht ausreichen, um die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auszugleichen, wird zusätzlich eine externe Ausgleichsfläche erforderlich.

Herangezogen wird hierfür eine Fläche im Außenbereich östlich der Ortslage von Rülzheim in der Gewanne „Untere Schleich“. Es handelt es sich im Bestand um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich des Klingbaches.



Lage der externen Ausgleichsfläche

Um den Entfall der bestehenden Gehölze im Plangebiet zu kompensieren, soll die externe Ausgleichsfläche als Gehölzstreifen mit vorgelagertem Saum hergestellt werden. In mindestens 6,00 m Breite sind pro 10 m² Pflanzfläche 4 Sträucher oder Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten).

Die externe Ausgleichsfläche wird als Geltungsbereich 2 in den Bebauungsplan einbezogen und als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung und zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die externe Ausgleichsfläche wird über eine Zuordnungsfestsetzung den geplanten Bauflächen zugeordnet.

9.7.3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Gemäß der „Artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhaben „Zwischen Lachgasse und Bahnhofstraße“ der Verbandsgemeinde Rülzheim, erstellt durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Dirk Bernd, Lindenfels-Kolmbach, 30.11.2024, bestehen im Bereich des Bebauungsplans Vorkommen streng geschützter Zauneidechsen bzw. europäischer Vogelarten. Daher werden daher die artenschutzfachlichen Verbotstatbestände relevant.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden laut artenschutzrechtlicher Prüfung folgende Maßnahmen erforderlich:

- j) Baumfällungen, Schnitt und Rodung von Gehölzen sind gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
 - Baumhöhlen/Ausfaltungen sind vor Schnittmaßnahmen auf Winterschläfer zu kontrollieren.
 - Schnittmaßnahmen können per Hand als vorbereitende Maßnahme zur Vergrämung in o.g. Zeitraum erfolgen.

- Rodungsmaßnahmen aber auch Bodeneingriffe allgemein können erst nach erfolgter Vergrämung der Reptilien durchgeführt werden. Somit frühestens ab Ende April eines Jahres. Wichtig: zuvor müssen die Gehölze bodennah geschnitten werden, da ansonsten mit Vogelbruten zu rechnen ist.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Rodungszeiten sind geltendes Recht und bedürfen keiner gesonder-ten Regelung im Bebauungsplan. Die sonstigen Vorgaben können in der fachlich erforderlichen Regelungstiefe nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung der Umsetzung muss daher durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger gesichert werden. Es wird jedoch ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- k) Bei der Anlage von Schächten oder Trassen sind diese nur kurzzeitig offen zu lassen und müssen vor Verschluss oder bei längerem Vorhandensein täglich auf hineingefallene Tiere geprüft werden. Idealerweise sind Schächte zu einer Seite flach auslaufen zu lassen, so dass Tiere selbstständig wieder hinausgelangen können. Bohrlöcher sind hermetisch zu verschließen.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Vorgaben können in der fachlich erforderlichen Regelungstiefe nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung der Umsetzung muss daher durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger gesichert werden. Es wird jedoch ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- l) Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereiche (z.B. Gehölzriegel, Böschung, Gärten, Gebäude) kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten (< 2.200 Kelvin). Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Dies sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen. Eine nächtliche Abschaltung der Straßenbeleuchtung z.B. zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr ist wünschenswert.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Festsetzung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Regelungen zur Straßenbeleuchtung können in einem Bebauungsplan jedoch nicht getroffen werden.

- m) Bei der Herstellung von Glasfassaden (ab 1,5 m² Größe) sind diese gegen Vogelanzug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen oder horizontalen Streifenmarkierungen erfolgen oder farblich beschichtete/getönten Scheiben. Auch Gitter, Blenden und Jalousien verringern das Anflugrisiko wirksam.

Weiterhin nicht-spiegelnde farbige/halbtransparente Scheiben (vgl. LAG-VSW- 2021).

Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Vorgaben können in der fachlich erforderlichen Regelungstiefe nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung der Umsetzung muss daher durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger gesichert werden. Es wird jedoch ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- n) Ab März ist die Vegetation im Eingriffsbereich (Garten und Böschung) regelmäßig bodennah zu mähen und das Schnittgut zu entfernen, so dass sich keine Reptilien ansiedeln. Das gleiche gilt für die vier Bereiche, wo die Gabionenkästen eingesetzt werden.

Erhalt der Böschung soweit wie möglich. Gestalterisch identische Herstellung der Böschung im Rahmen des Neubaus wie zuvor und Integration von Gabionenkästen mit Sandhinterfüllung und in Teilen einer niedrigen Hecken, wie im Eingriffsbereich.

Stellen eines Folienzauns als Einwanderungsschutz in östlicher Richtung im Bereich der Böschung bis Gartengrundstück.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Vorgaben können in der fachlich erforderlichen Regelungstiefe nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung der Umsetzung muss daher durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger gesichert werden. Es wird jedoch ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- o) Nach Winterruhe der Reptilien im April erfolgt die Anlage der CEF- Maßnahmen mit vier Gabionenkästen (LxBxH = 2mx1mx1m) die mit Bruchsteinen (Kantenlänge 10-30cm) gefüllt werden und 50 cm in den Boden eingelassen werden. Etwa 1 m³ Sand wird pro Kasten als Untergrund und für die Hinterfüllung benötigt. Auch im Bereich der neuen Straßenböschung werden mind. 4 Gabionenkörbe in die Böschung integriert.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Festsetzung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Regelung zum Zeitpunkt der Umsetzung muss durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger gesichert werden. Es wird jedoch ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- p) Im Abstand von 10 m werden einzelne Hundsrosen in die Böschung gesetzt oder kleine Niederhecken (auch Schnitthecken mit Liguster) angepflanzt. Dies dient der Erhöhung von Nagerbauen, die als Lebensstätten der Reptilien dienen.

Umsetzung im Bebauungsplan (Maßnahmen e, f und g):

Die Vorgaben können in der fachlich erforderlichen Regelungstiefe nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung der Umsetzung muss daher durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger gesichert werden. Es wird jedoch ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- q) Anbringen von 2 Starenkästen an einem der Bestandsgebäude mit freiem Anflug und einer Höhe von mind. 4 m. Abstand der Kästen zueinander mind. 2 m.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Vorgaben können in der fachlich erforderlichen Regelungstiefe nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung der Umsetzung muss daher durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger gesichert werden. Es wird jedoch ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- r) Es wird eine Ökologische Baubegleitung erforderlich
- bei der Herstellung bzw. dem Setzen der Gabionenkästen sowie Prüfung auf Eignung der Stellen für die Anbringung der Starenkästen.
 - Prüfung des Erfolgs der Vergrämung und Freigabe von Baumaßnahmen nach erfolgreicher Vergrämung im April/Mai. Prüfung, ob weiterer Einwanderungsschutz erforderlich wird.
 - vor Schnittmaßnahmen an Bäumen mit Höhlungen

Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Vorgaben können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung der Umsetzung muss daher durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger gesichert werden. Es wird jedoch ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.7.4. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Im Plangebiet werden die einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl am Tag als auch in der Nacht durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm überschritten. Ausgehend von den Empfehlungen des Schallgutachters werden daher im Plangebiet zum Schutz vor Verkehrslärm Maßnahme zum passiven Schallschutz festgesetzt.

Dem Gesundheitsschutz ist laut Gutachter Genüge getan, wenn der auf die mögliche Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 einwirkende Beurteilungspegel im Tagzeitraum einen Schalldruckpegel von $L_{r,A} \leq 70$ dB(A) und im Nachtzeitraum einen Schalldruckpegel von $L_{r,A} \leq 60$ dB(A) nicht überschreitet. Gemäß dem Gutachten ist dieser Sachverhalt innerhalb des gesamten Plangebietes sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum erfüllt. Es sind daher an allen Fassaden der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen auch ohne aktive Schallschutzmaßnahmen zulässig.

Jedoch werden ergänzende Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) erforderlich. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden.

Es wird daher eine Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderung (DIN 4109-1: 2018-01) festgesetzt. Maßgeblich ist der Außenlärmpegel im Nachtzeitraum. Somit ergibt sich für den nördlichen Teil des Planungsgebietes (WA) der Lärmpegelbereich IV. Für den südlichen Teil des Planungsgebietes (WB) ergibt sich der Lärmpegelbereich III.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes wird aufbauend auf den Ergebnissen des Schallgutachtens für die zur Landesstraße und Bahnlinie orientierten Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (WA) festgesetzt, dass diese gemäß den Anforderungen der Schallschutzklasse V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu errichten sind. Bei den erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Luftschalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume, insbesondere der Fenster aber auch der Wände, Dächer, Rollladenkästen usw.

Da sich zwischen den künftigen Gebäuden schallabschirmende Wirkungen ergeben, die im Gutachten noch nicht berücksichtigt werden konnten, wird ergänzend geregelt, dass geringere Schalldämm-Maße möglich sind, wenn diese zur Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 ausreichend sind.

Schutz der Außenwohnbereiche

Entsprechend der Ergebnisse des Schallgutachtens, werden Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Da aktive Schallschutzmaßnahmen jedoch – wie oben erläutert – ausscheiden, wird zum Schutz der Außenwohnbereiche das Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet so orientiert, dass eine Anordnung der Außenwohnbereiche an der lärmabgewandten Seite möglich ist.

9.8. Zusätzliche Angaben

9.8.1. Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Im Bereich der geplanten Vorhaben ist mit einem Aufkommen typischer Siedlungsabfälle zu rechnen.

Nähere Angaben hierzu können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

9.8.2. Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

9.8.3. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die geplanten Vorhaben unterliegen den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Die geplanten Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

9.8.4. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

9.8.5. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld des Planungsgebiets sind keine sonstigen Vorhaben mit Umweltauswirkungen bekannt. Insofern ist nicht von Kumulationswirkungen auszugehen.

9.8.6. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

9.8.7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Situation von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

9.8.8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestandserhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

9.8.9. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bodenkarte Rheinland-Pfalz, Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Mainz 1986
- Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- Geoportal Wasser des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten; Aufgerufen unter: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- Artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhaben „Zwischen Lachgasse und Bahnhofstraße“ der Verbandsgemeinde Rülzheim, erstellt durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Dirk Bernd, Lindenfels-Kolmbach, 30.11.2024
- Schallgutachten „Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Zwischen Lachgasse und Bahnhofstraße“ der Ortsgemeinde Rülzheim, vom 29.03.2023“)

9.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Rülzheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage möchte die Ortsgemeinde Rülzheim mit der bedarfsgerechten und bedarfsdeckenden Ausweisung von Wohnbauland nachkommen.

Ein privater Grundstückseigentümer beabsichtigt auf den rückwärtigen Gartenflächen seiner sich zwischen Lachgasse und Bahnhofstraße erstreckenden Grundstücke die Entwicklung einer Wohnbebauung in Form eines Mehrfamilienhauses. Das geplante Gebäude soll über eine private Zufahrt von der Bahnhofstraße (Landesstraße L 493) verkehrlich erschlossen werden. Der südliche Teil

des Plangebiets entlang der Lachgasse ist bereits mit mehreren Wohngebäuden bebaut.

Der Bebauungsplan soll einerseits der planungsrechtlichen Absicherung des Bestands dienen und andererseits die geplante Wohnbebauung im nördlichen Grundstücksbereich ermöglichen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung, durch die Veränderung des Landschaftsbildes sowie durch den Verlust von Kaltluftentstehungsfläche zu erwarten. Sofern das anfallende Niederschlagswasser wie vorgesehen innerhalb des Plangebietes versickert werden kann, sind keine wesentlichen negative Auswirkungen auf den Wasserkreislauf zu erwarten.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung, zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser sowie zur Begrünung vorgesehen. Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Baugebietes nachgewiesen werden kann, wird der Planung eine externe Ausgleichsfläche zugewiesen.

10. Zusammenfassende Erklärung

10.1. Inhalt des Bebauungsplans

Die Ortsgemeinde Rülzheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Der positive Wanderungssaldo in Rülzheim ist neben der guten infrastrukturellen Ausstattung der Ortsgemeinde auch in der guten verkehrlichen Anbindung innerhalb der Region durch die Lage an der B9 und an der Bahnlinie Germersheim-Karlsruhe begründet. Insbesondere die Lage an der Bahnlinie hat sich in Rülzheim in der regionalplanerischen Funktion als Siedlungsbereich Wohnen niedergeschlagen. Diesem Entwicklungsauftrag möchte die Ortsgemeinde Rülzheim mit der bedarfsgerechten und bedarfsdeckenden Ausweisung von Wohnbauland nachkommen.

Ein privater Grundstückseigentümer beabsichtigt in der Ortsgemeinde Rülzheim auf den rückwärtigen Gartenflächen seiner sich zwischen Lachgasse und Bahnhofstraße erstreckenden Grundstücke die Entwicklung einer Wohnbebauung in Form eines Mehrfamilienhauses. Das geplante Gebäude soll über eine private Zufahrt von der Bahnhofstraße (Landesstraße L 493) verkehrlich erschlossen werden. Der südliche Teil des Plangebiets entlang der Lachgasse ist bereits mit mehreren Wohngebäuden bebaut.

Der Bebauungsplan soll einerseits der planungsrechtlichen Absicherung des Bestands dienen und andererseits die geplante Wohnbebauung im nördlichen Grundstücksbereich ermöglichen. Mit einer Überplanung der Plangebietsfläche kann zur Deckung der in Rülzheim anhaltenden bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland beigetragen werden.

Die Grundstücke befinden sich teilweise im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und zum Teil im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan 2005 der Verbandsgemeinde Rülzheim ist das Plangebiet als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Nachverdichtung in Form einer rückwärtigen Bebauung großer Grundstücke für eine Wohnnutzung,
- Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage
- die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

10.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffen und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

10.3. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

... wird ergänzt...

10.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da sich das Plangebiet in Privateigentum befindet und es eine konkrete Vorhabenplanung gibt.

Weiterhin kommt durch die angrenzende Wohnnutzung eine andere Nutzung als eine reine Wohnnutzung oder gemischte Nutzung mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen nicht in Frage.

Bei anderen denkbaren alternativen Standorten für eine Wohnnutzung handelt es sich ebenfalls um bisher unbebaute Außenbereichsflächen im Anschluss an die bestehende Ortslage. Bei Nutzung eines anderen Standortes wären daher keine wesentlich anderen oder geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.