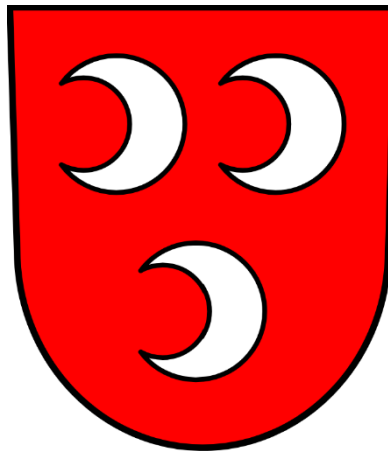


# **Bebauungsplan „Mühlbachaue, Neufassung – 1. Änderung (Feuerwehr)“**

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

Ortsgemeinde: Saulheim



Verbandsgemeinde: Wörrstadt  
Landkreis: Alzey-Worms

Verfasser:

**Henrik Illing, M.Sc. Umweltplanung und Recht  
Martin Müller, Stadtplaner / B. Sc. Raumplanung**

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 ANLASS &amp; ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.2 Mögliche Standortalternativen	5
2.3 Verfahrenswahl	5
<b>3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN</b>	<b>6</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm	6
3.2 Regionaler Raumordnungsplan	6
3.3 Flächennutzungsplan	7
3.4 Bebauungsplan	8
3.4.1 Bestehender Bebauungsplan	8
3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne	10
3.5 Städtebauliches Konzept	10
<b>4 BESTANDSANALYSE</b>	<b>10</b>
4.1 Bestehende Nutzungen	10
4.2 Angrenzende Nutzungen	11
4.3 Erschließung	11
4.4 Gelände	11
4.5 Immissionsschutz	11
4.6 Starkregengefährdung	11
4.7 Schutzgebiete und Schutzstatus	13
<b>5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)</b>	<b>14</b>
5.1 Grundzüge der Planung	14
5.2 Erschließung	14
5.3 Versorgungsleitungen	14
5.4 Entwässerung	14
5.5 Immissionsschutz	15
5.6 Natur und Landschaft	15
<b>6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>16</b>
6.1 Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	16
6.2 Maß der baulichen Nutzung	16
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	17
6.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	17

<b>6.5</b>	<b>Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze</b>	<b>17</b>
<b>6.6</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen</b>	<b>17</b>
<b>6.7</b>	<b>Umweltrelevante Festsetzungen</b>	<b>18</b>
6.7.1	Öffentliche Grünflächen	18
6.7.2	Flächen für den Hochwasserschutz „Hochwasserrückhaltung, Starkregen“	18
6.7.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.7.4	Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	19
6.7.5	Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
<b>7</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>20</b>
7.1	Dachbegrünung	20
7.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	20
7.3	Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierungen	20
<b>8</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KENNDATEN</b>	<b>21</b>

## **ANHANG**

Anhang 1: „Prüfung der Belange des Umweltschutzes und des speziellen Artenschutzes“ vom 05.12.2024, erstellt durch das Planungsbüro Enviro-Plan

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

---

Als zweitgrößte Wehr innerhalb der VG Wörrstadt kommt der Feuerwehr (FW) Saulheim im kommunalen Brandschutz eine hohe Bedeutung zu. So übernimmt die FW Saulheim neben örtlichen Aufgaben, die jede Wehr wahrnimmt, auch Aufgaben, die das gesamte Gemeindegebiet abdecken. Unter anderem ist in der Wehr Saulheim der Kommandowagen sowie zwei Lösch- und ein Mehrzwecktransportfahrzeug stationiert. Ebenfalls im Gerätehaus der Feuerwehr Saulheim soll ein Stützpunkt des Roten Kreuzes (DRK) untergebracht werden.

Nach etwa 30 Jahren bedarf der Standort der Wehr Saulheim einer Modernisierung und Anpassung an die heutigen Standards. So soll mit dem Umbau des Feuerwehrgerätehauses unter anderem die Ausfahrt optimiert und eine Schwarz-Weiß-Trennung (Einsatz-/ Zivilkleidung) ermöglicht werden sowie mehr Komfort und Privatsphäre (größere Umkleiden, Geschlechtertrennung) bieten. Sowohl auf dem Gelände als auch auf dem angrenzenden Parkplatz werden Stellplätze für die Feuerwehrkameraden bereitgestellt. Ebenso soll ein Waschplatz für die FW-Fahrzeuge eingeplant werden.

Durch die Sicherung des Standortes wird auch zukünftig die Einsatzgrundzeit von 8 Minuten nach Alarmierung gemäß § 1 Abs. 1 der Feuerwehrverordnung Rheinland-Pfalz (FwVO) gewährleistet.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbachau“ von 1991. Zwar sieht dieser Bebauungsplan im Plangebiet bereits einen Parkplatz und einen Standort der Feuerwehr vor, jedoch bedarf der Bebauungsplan insbesondere bezüglich der zulässigen Baugrenzen einer Änderung. Dadurch kann dem oben beschriebenen Vorhaben entsprochen werden.

Der Verbandsgemeinderat Wörrstadt als Träger der Feuerwehr Saulheim unterstützt das Vorhaben und hat dies bereits durch mehrere Beschlüsse bekräftigt.

## **2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL**

---

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

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt in der Ortsgemeinde Saulheim (VG Wörrstadt, Kreis Alzey-Worms), im Osten des Bebauungsplans „Mühlbachau“.

Die FW Saulheim mitsamt der Parkplatzfläche befinden sich an der Ritter-Hundt-Straße zwischen den Sportanlagen am Stadion „Mühlbachau“ und dem Bürgerhaus Saulheim/ der Kita Fuchsbau.

Der etwa 1,1 ha große Änderungsbereich umfasst das Flurstück 547 (Feuerwehr) sowie den östlichsten Bereich (etwa 13 %) des Flurstücks 548 (Parkplatz). Beide vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 44, Gemarkung Nieder-Saulheim.

An den Änderungsbereich grenzen folgende Flurstücke, alle Flur 44, Gemarkung Nieder-Saulheim, an:

Im Norden:

- Flurstücke: 483/2 (Ritter-Hundt-Straße), 538, 545 und 546

Im Südosten

- Flurstücke: 292/1, 484, 485, 486, 487/2, 489/2, 489/3, 489/4, 489/5

Im Süden

- Flurstück: 483 (Ritter-Hundt-Straße, teilweise innerhalb) und 489/6

Im Westen:

- Flurstück: 537 und 548 (teilweise innerhalb)

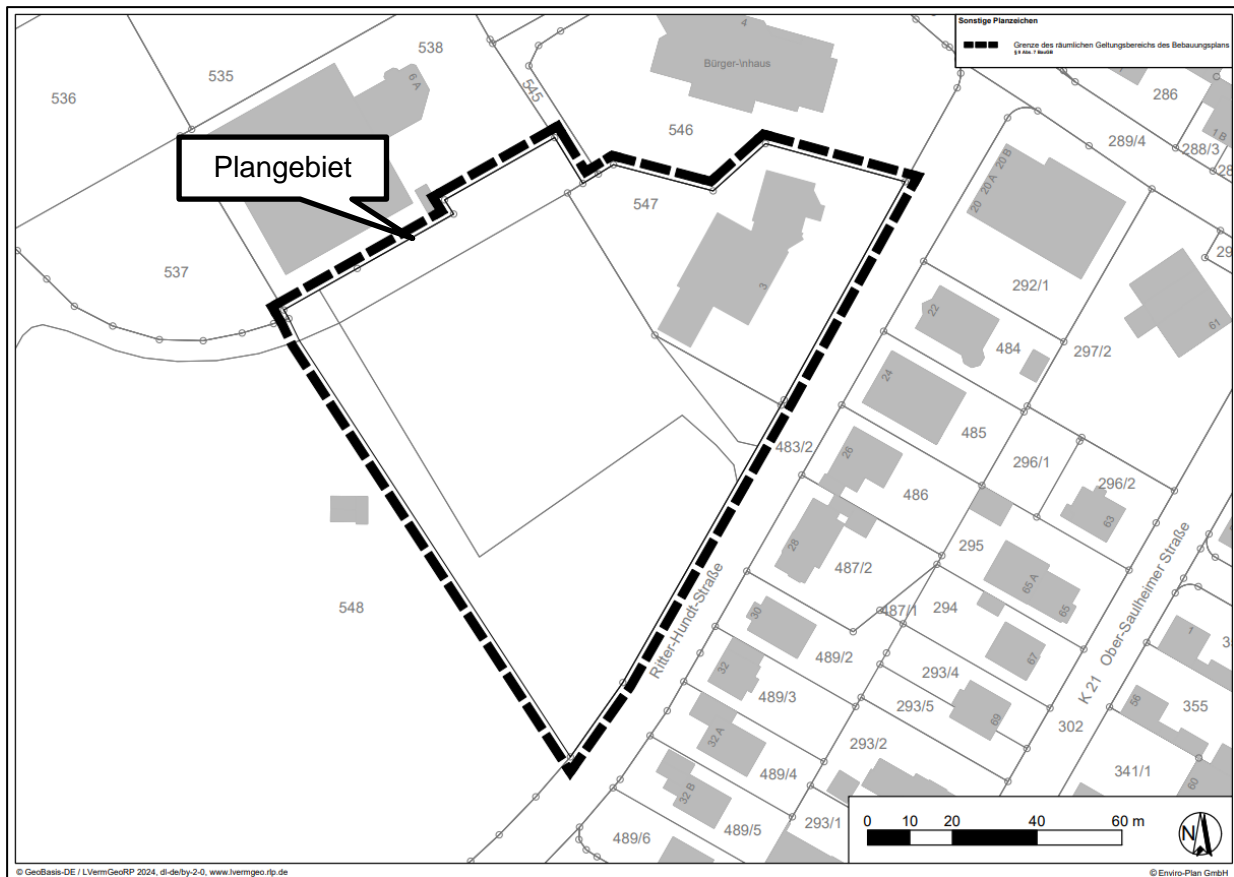


Abbildung 1: Lageplan des Bebauungsplans „Mühlbachaue, Neufassung – 1. Änderung (Feuerwehr)“ © Enviro-Plan 2024 ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

## 2.2 Mögliche Standortalternativen

Mit diesem Verfahren wird der Bebauungsplan „Mühlbachaue“ geändert. Dadurch soll der bestehende Feuerwehrstandort modernisiert und erweitert werden. Der bestehende Feuerwehrstandort liegt zentral in der Ortsgemeinde Saulheim, wodurch die erforderliche Einsatzgrundzeit von 8 Minuten gemäß § 1 Abs. 1 FwVO sichergestellt werden kann. Außerdem besitzt die Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Vorrang gegenüber der Neuinanspruchnahme von Fläche im Außenbereich, weshalb für das Vorhaben keine besseren Standortalternativen zur Verfügung stehen.

## 2.3 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Durch die Lage im Ortszentrum an der „Ritter-Hundt-Straße“ ist das Plangebiet eindeutig dem Innenbereich zuzuordnen. Die festgesetzte maximale Grundfläche des Bebauungsplans liegt bei einer GRZ von 0,6 und einer Baufläche für die Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) von etwa 3.000 m<sup>2</sup> folglich bei maximal 1.800 m<sup>2</sup> und damit deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, weshalb keine Vorprüfung des Einzelfalls nach Abs. 1 Nr. 2 notwendig wird. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von 10.766 m<sup>2</sup> weshalb die Grundfläche im Falle einer Überschreitung durch beispielsweise Verkehrs- und Stellplatzflächen weiterhin unter dem normierten Grenzwert bleibt. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen werden muss (vgl. Abs. 1 S. 4 und 5).

Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB auf die Umweltprüfung, die Erstellung des Umweltberichts und die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Es erfolgt

jedoch eine Bewertung der Umweltbelange in Zusammenhang mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung, die dieser Begründung beiliegt.

Auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet werden. Hiervon wird ebenfalls Gebrauch gemacht.

### **3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN**

---

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm**

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

In der Karte zum LEP IV wird Saulheim als sonstige Fläche dargestellt und liegt an einer großräumigen Straßenverbindung (Autobahn A 63). Der Siedlungskörper wird umgeben von landesweit bedeutsamen Flächen für die Landwirtschaft. Saulheim liegt zwischen dem freiwillig kooperierende Mittelzentrum Nieder-Olm und dem Mittelzentrum Alzey, das zugleich ein landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt darstellt.

Gemäß der Raumstrukturgliederung (LEP IV, Karte 1) liegt Saulheim im Verdichtungsraum „verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur“. Es besteht eine hohe Zentrenreichbarkeit, wobei mindestens acht Ober- oder Mittelzentren in unter 30 Minuten erreicht werden können. Nach dem Leitbild Entwicklung (LEP IV, Karte 5) liegt Saulheim im europäisch metropolitanen Verflechtungsraum Rhein-Main.

Feuerwehren werden in den Zielen und Grundsätzen des LEP IV nicht explizit genannt. Daher wird sich auf die allgemeinen Aussagen zur Daseinsvorsorge und Entwicklung der Gemeinden beschränkt. Die Entwicklung der Gemeinden hat sich gemäß **G 26** an den begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Dabei sind die Bevölkerungszahl, die innere Struktur der Gemeinden und die langfristige Tragfähigkeit der Infrastruktur zu berücksichtigen. Eine Modernisierung des Feuerwehrstandorts Saulheim kommt dem umfassend nach und sichert so die Entwicklungsfähigkeit der gesamten Ortsgemeinde.

#### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan**

Neben dem LEP IV wird der Regionale Raumordnungsplan (ROP) Rheinhessen-Nahe 2014 in der Fassung der zweiten Teilfortschreibung vom 19. April 2022 bezogen auf das Vorhaben ausgewertet. Die geplanten Teilfortschreibungen drei und vier (Stand Oktober 2024) betreffen lediglich die Themenfelder Freiflächenphotovoltaik, Windkraft und Rohstoffabbau und müssen deshalb nicht weiter berücksichtigt werden.

In der Karte des ROP werden die Festlegungen des LEP IV konkretisiert. Hier wird Saulheim im Bereich des Geltungsbereichs als Siedlungsfläche Wohnen (Osten) und sonstige Freifläche (Westen) dargestellt. Südöstlich verläuft mit der Ober-Saulheimer Straße (parallel zur Ritter-Hundt-Straße) eine flächenerschließende Straßenverbindung, die Autobahn A 63 wird auch in diesem Plan als großräumige Straßenverbindung übernommen.

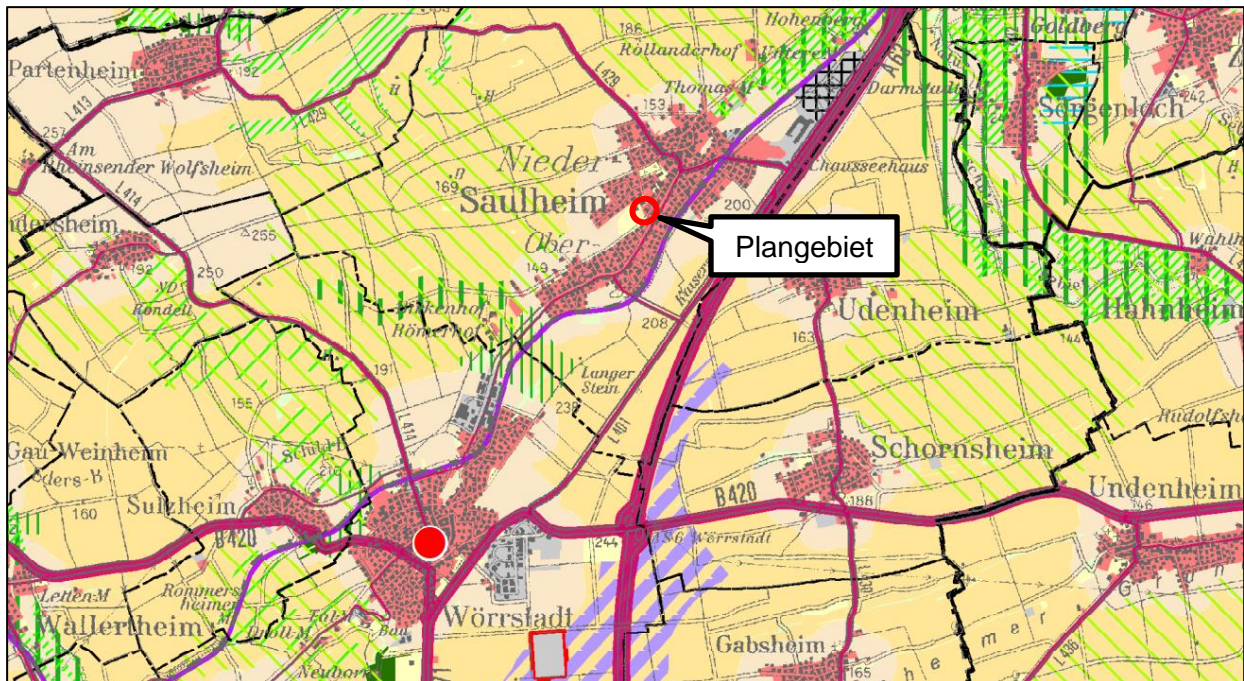


Abbildung 2: Geltungsbereich (rot); unmaßstäblich; Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014; bearbeitet durch Enviro-Plan 2024

Auch im ROP Rheinhessen-Nahe werden Feuerwehren nicht genannt. Dennoch lassen sich auf das konkrete Planvorhaben in Saulheim auch über den ROP Rheinhessen-Nahe einige Anforderungen ableiten.

Bereits der Grundsatz **G 1** sieht einen Vorrang der Siedlungstätigkeit im Innenbereich. Dem wird durch die Modernisierung des bestehenden Standortes entsprochen. Freiräume im Außenbereich werden nicht beansprucht. Über **G 12** soll die regionale Siedlungsstruktur weiterentwickelt werden. Dabei sollen u.a. die Belange funktionierender Dorfkerns und die Entwicklung von Innenstädten berücksichtigt werden. Durch die Modernisierung der Feuerwehr Saulheim wird, bedingt durch deren Lage, die Ortsmitte von Saulheim weiterentwickelt und attraktiv gehalten.

Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung. Es werden aktiv Innenpotenziale genutzt und der Außenbereich dadurch geschont.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Wörrstadt ist seit Februar 2006 rechtskräftig und wurde 2023 zum zweiten Mal redaktionell fortgeschrieben. Dabei wurde die Plangrundlage aktualisiert und die zwischenzeitlichen FNP-Änderungen, rechtskräftige Bebauungspläne und sonstige Satzungen nach BauGB sowie aktuelle Fachplanungen und Schutzgebiete übernommen.

Der Flächennutzungsplan stellt im Nordosten der Bebauungsplanänderung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dar. Westlich hieran grenzt eine Straßenverkehrsfläche an, die im Bestand ein großer Parkplatz darstellt, jedoch fehlt im Flächennutzungsplan eine entsprechende Symbolisierung. Im Westen und Süden liegen randlich Gemeinbedarfsflächen im Plangebiet, die den westlich angrenzenden Sportflächen zugeordnet werden. Am südöstlichen Rand verläuft die Ritter-Hundt-Straße als „Weißfläche“. Damit soll die Verkehrsfläche gesichert werden, ohne diese im FNP darzustellen. Parallel zur Ritter-Hundt-Straße wird eine unterirdische Leitung dargestellt, die im Plan nicht näher bezeichnet wird.

Der Bebauungsplan wird auch zukünftig in diesem Bereich Flächen für die Feuerwehr beziehungsweise zum Parken festsetzen. Die Ritter-Hundt-Straße wird ihre Bedeutung als reine Erschließungsstraße beibehalten. Die westlichen Sportflächen werden nicht überplant. Der Bebauungsplan gilt folglich gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB als vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung aufgrund geringer Nutzungsverchiebungen ist aufgrund der Planunschärfe nicht erforderlich.

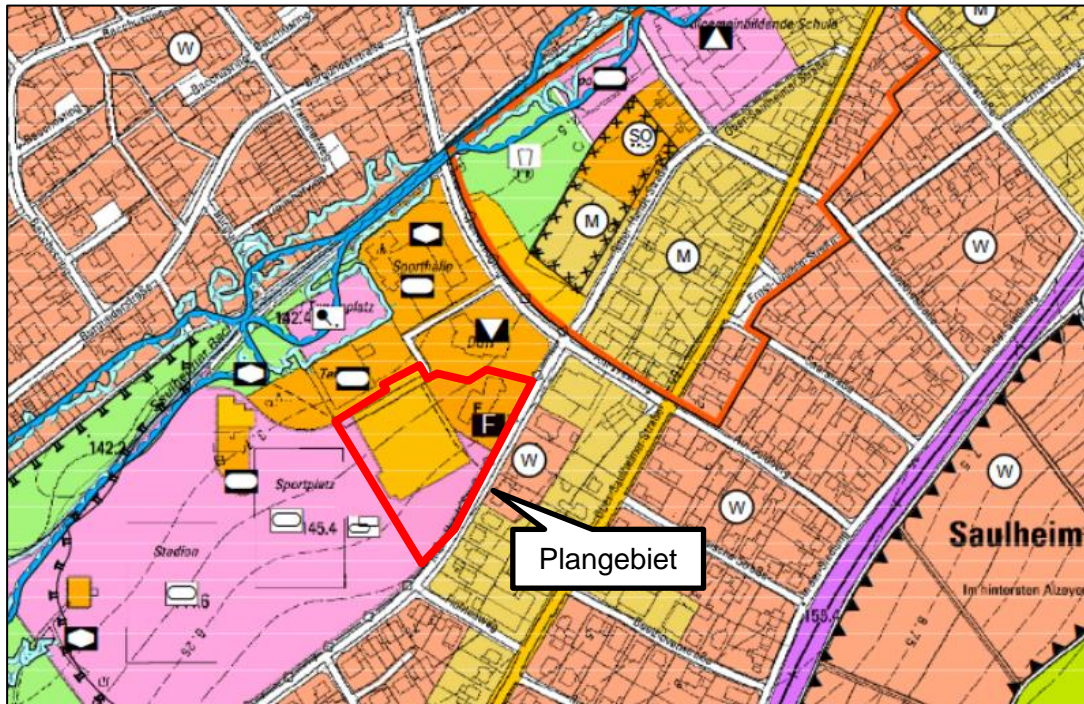


Abbildung 3: Geltungsbereich (rot); unmaßstäblich; Quelle: Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Wörrstadt, Stand 12/2023; bearbeitet durch Enviro-Plan 2024

### 3.4 Bebauungsplan

#### 3.4.1 Bestehender Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbachaue“ in der Neufassung von 1991 der Ortsgemeinde Saulheim. Der Bebauungsplan ist im Juni 1997 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan sieht im nordöstlichen Bereich ein Baufenster für ein Sondergebiet (SO) „Feuerwehr“ vor. Zugleich wird das Gelände der Feuerwehr gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden SO „Bürger- und Jugendzentrum“ als Gemeinbedarfsfläche umgrenzt. Die Abtrennung zum SO „Bürger- und Jugendzentrum“ soll Vordergründung über eine Baumreihe erfolgen. Die Baugrenze im SO „Feuerwehr“ umfasst ziemlich genau die heutige Bebauung und lässt kaum Spielraum für eine flächige Erweiterung zu. Im SO „Feuerwehr“ sind zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig. Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten. In Richtung der Ritter-Hundt-Straße wird die Eingrünung für eine Einfahrt unterbrochen. In der Ausführung ist dieser Einfahrtbereich jedoch schmaler und etwas weiter nördlicher umgesetzt worden, was die Ausfahrt der Rettungsfahrzeuge erschwert.

Im westlichen Bereich der geplanten Änderung sieht der bestehende Bebauungsplan einen großflächigen Parkplatz vor. Der Parkplatz wird in 7 Parkreihen mit jeweils etwa 20 Parkplätzen (gemäß Begründung insgesamt 145 Stellplätze) dargestellt. Zwischen den Parkplatzeihen befinden sich drei Baumreihen. Eine weitere Baumreihe soll den Parkplatz vom Gelände der Feuerwehr abgrenzen.



Im südlichen Bereich des Änderungsgebiets wird gemäß dem Bebauungsplan eine Grünfläche mit Aufschüttungen (als Lärmschutzwand) und einer Schallschutzwand festgesetzt. Zudem finden sich auch hier weitere Pflanzgebote. In der Ausführung ist die Aufschüttung nicht soweit nach Norden umgesetzt worden. Entgegen den Festsetzungen wurde für den großflächigen Parkplatz eine Erschließung über die Ritter-Hundt-Straße angelegt. Demzufolge wurde auch die Schallschutzwand in diesem Bereich nicht umgesetzt. Die Lärmschutzmaßnahmen sollen eine Höhe von 4,0 m aufweisen, um Lärmbelästigungen durch den Sportbetrieb auf die angrenzenden Wohnbereiche zu vermeiden.

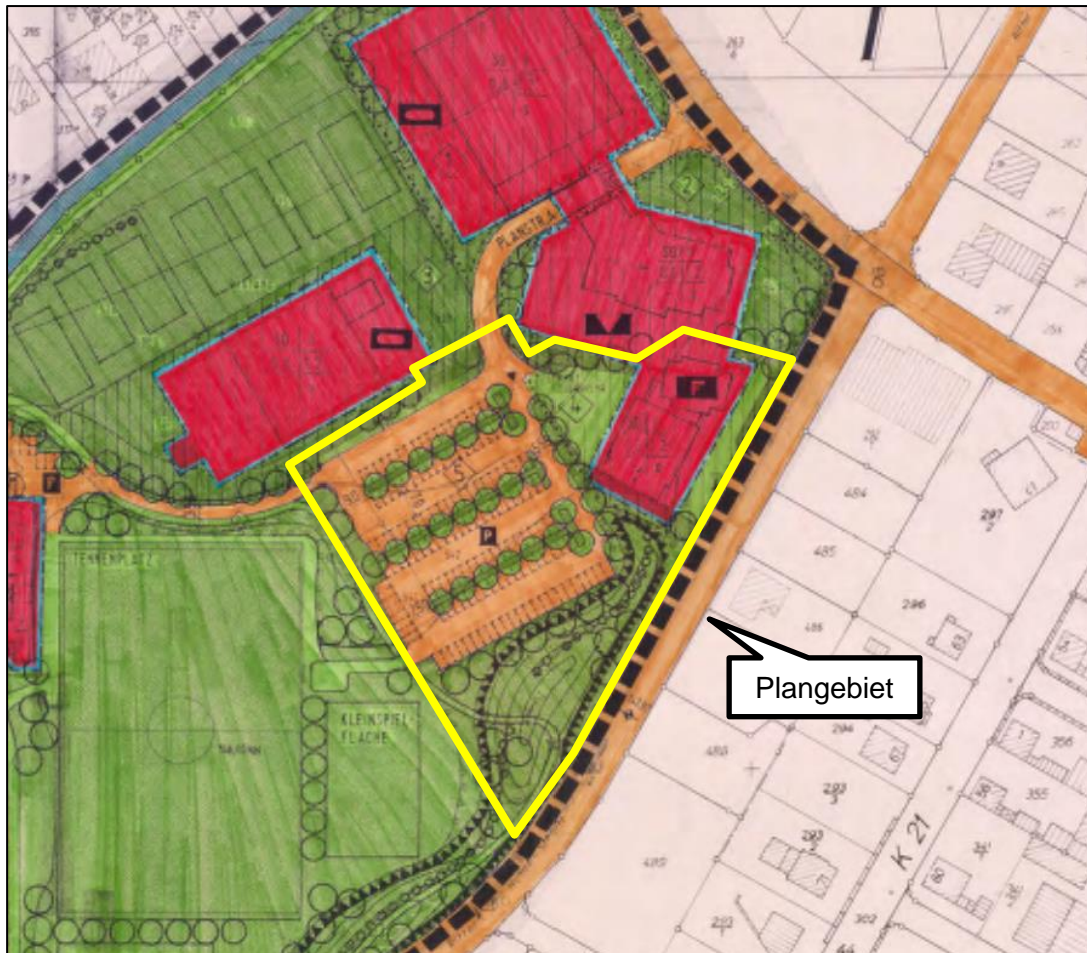


Abbildung 4: Geltungsbereich (gelb); unmaßstäblich; Quelle: Bebauungsplan „Mühlbachau“, Neufassung 1991; bearbeitet durch Enviro-Plan 2024

Durch die geplante Änderung soll auf dem Gelände der Feuerwehr mehr Flexibilität bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um so auch neueren Standards Rechnung tragen zu können. Durch den Umbau sollen zeitgemäße Umkleidekabinen, effektive Wege und eine strikte „Schwarz-Weiß-Trennung“ (Trennung sauberer Zivilkleidung und belastete Einsatzkleidung) ermöglicht werden. Um dabei Barrieren (beispielsweise Treppenstufen) zu vermeiden, soll das überwiegend über einen westlichen Anbau erfolgen.

Zudem sollen die Planungen im Bereich des Parkplatzes, insbesondere mit der Zufahrt zur Ritter-Hundt-Straße, an den Bestand angepasst werden.

### **3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne**

Nördlich, westlich und südlich liegen die übrigen Teile des insgesamt etwa 25,5 ha großen Bebauungsplans „Mühlbachaue“. Nördlich wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bürger- und Jugendzentrum“ als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Im Nordwesten folgen dahinter Sondergebietsflächen für Sporthallen und Tennisplätzen. Westlich werden Sportplätze festgesetzt. Im Süden liegen Grünflächen, die zugleich als Lärmschutzmaßnahme gegenüber dem Sportlärm genutzt werden.

Östlich an der Ritter-Hundt-Straße liegt ein weiterer Bebauungsplan. Dieser wird von der Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

### **3.5 Städtebauliches Konzept**

Die Ortsgemeinde Saulheim erarbeitet zurzeit ein Ortsentwicklungskonzept. Ergebnisse hierzu liegen jedoch noch nicht vor. Die Bereiche um die Feuerwehr wurden in den bisherigen Analysen als gutes überwiegend als positiv hervorgehoben, da sich kulturelle und sportliche Einrichtungen sowie ein hochwertiger Freiraum bündeln. Auf den Ausbau der Feuerwehr wird das Ortsentwicklungskonzept vermutlich keine direkten Auswirkungen haben. Die Situation des Parkplatzes kann hingegen durch geplante Änderung aufgewertet werden. Dieser wird, entgegen der vorgesehenen Nutzung, unter anderem auch als Lagerplatz genutzt und ist daher als ortsbildstörend einzustufen.

## **4 BESTANDSANALYSE**

---

### **4.1 Bestehende Nutzungen**

Das Plangebiet wird weitgehend entsprechend den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans „Mühlbachaue“ genutzt. Im Nordosten befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Saulheim. Dieser besteht aus einem Gerätehaus, in welchem die Fahrzeuge sowie diverse Einsatzwerkzeuge und -materialien untergebracht sind. Im Obergeschoss, über der Fahrzeughalle befinden sich diverse Sozial- und Büroräume (u.a. Kleiderkammer, Raum für die Jugendfeuerwehr). Nördlich angrenzend liegt ein Verwaltungs- und Schulungsgebäude. In diesem befinden sich Sozialräume, Schulungsräume sowie eine Werkstatt. Beide Gebäudeteile sind baulich miteinander verbunden. Südlich an das FW-Gerätehaus schließt ein neuerer Anbau an, in welchem unter anderem zwei Einsatzfahrzeuge stationiert werden können. Vor und hinter dem Gebäudekomplex befinden sich befestigte Außenbereiche, die als Parkplatz und für Übungen genutzt werden. Außerdem befindet sich im vorderen Außenbereich (Richtung Ritter-Hundt-Straße) ein Waschplatz. Das Gelände der Feuerwehr weist im Norden außerdem eine Wiese auf. Im Nordosten und Süden begrenzen dichte Gehölzstrukturen die Fläche. Entlang der Ritter-Hundt-Straße und zum westlichen Parkplatz hin, begrenzen Baumreihen das FW-Gelände.

Die Ritter-Hundt-Straße als Ortsstraße liegt am östlichen Rand des Plangebiets. Parallel zur Ritter-Hundt-Straße verläuft ein breiter Fuß- und Radweg, der durch eine Baumallee von der eigentlichen Fahrbahn getrennt wird.

Im Westen befindet sich ein großflächiger Parkplatz, der für das gesamte Gelände (u.a. Sportplätze, Bürgerhaus, Veranstaltungshalle, Feuerwehr) zur Verfügung steht. Der Parkplatz ist, mit Ausnahme im Norden, unbefestigt. Zwischen den Parkreihen befinden sich drei Baumreihen. Der Parkplatz wird zudem in Teilen zweckentfremdend als Lagerplatz genutzt.

Im Süden des Plangebiets befindet sich ein dicht begrünter Wall, der zudem als Lärmschutzmaßnahme gegenüber den Freizeitlärm dient. Die Gehölze sind weitgehend einer ungestörten Entwicklung überlassen.

## 4.2 Angrenzende Nutzungen

Nördlich an das Plangebiet grenzt das Bürgerhaus Saulheim an. Westlich hieran grenzen Flächen der örtlichen Kindertagesstätte an. Nördlich befindet sich als größere Sport- und Veranstaltungshalle das „Ritter-Hundt-Zentrum“. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich die Tennisanlagen des TSC 1972 Saulheim mit vier Außenplätzen und einer Tennishalle (zwei weitere Plätze).

Westlich des Plangebiets schließen die Außensportanlagen an, die insbesondere durch den FSV 1946 Saulheim genutzt werden. Prägend sind hier insbesondere die beiden Fußballplätze und die Leichtathletikanlagen. Um diese Sportanlagen und insbesondere westlich davon befinden sich die „Mühlbachauen“ als naturnahes Naherholungsgebiet.

Südöstlich, auf der anderen Seite der Ritter-Hundt-Straße, befinden sich neben einer Arztpraxis und einer Autowerkstatt überwiegend Wohnnutzungen.

## 4.3 Erschließung

Das Gelände ist bereits vollständig erschlossen. Aus östlicher Richtung bestehen sowohl für den Parkplatz als auch die FW Saulheim Zufahrtsmöglichkeiten über die Ritter-Hundt-Straße. Aus westlicher Richtung sind die genannten Anlagen über einen Weg („Am Westring“) zu erreichen, der insbesondere der inneren Erschließung der Sport- und Kulturanlagen in der unmittelbaren Nachbarschaft dient. Das Gelände ist über die vorgenannten Wege auch an die Wasserver- und -entsorgung, Telekommunikation und das Stromnetz angeschlossen.

## 4.4 Gelände

Das Gelände befindet sich auf zwischen 148 m NHN (im Süden der Ritter-Hundt-Straße) und 144 m NHN (am nordwestlichen Geltungsbereichsrand, Richtung Tennisanlagen). Die aufgeschütteten Lärmschutzwälle sind etwa 4 m bis 6 m höher als das umliegende Gelände. Die Fläche ist leicht nach Nordwesten geneigt, wobei das natürliche Gelände häufig durch anthropogene Nutzungen überformt wurde.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Rutschgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## 4.5 Immissionsschutz

Infolge der Umsetzung des Bebauungsplans „Mühlbachau“ wurden Lärmschutzuntersuchungen für den Betrieb der örtlichen Sportstätten erarbeitet. Diese leiten sich aus den „Geräuschmessungen in der Nachbarschaft der Sportanlage Mühlbachau in Saulheim“ vom 14. Juni 2000 ab. Die gemessenen Lärmimmissionen auf die umliegenden Wohnnutzungen haben gemäß den Messungen die Immissionsrichtwerte bei weitem unterschritten. Weitere Lärmschutzmaßnahmen (neben den bestehenden, wirksamen Lärmschutzwällen) wurden daher nicht notwendig.

## 4.6 Starkregengefährdung

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist insbesondere die Ritter-Hundt-Straße und Feuerwehrvorplatz (zur Ritter-Hundt-Straße) infolge von Starkregen von Überflutungserscheinungen bedroht. Das Niederschlagswasser sammelt sich in den südlichen Wohngebieten und fließt hangabwärts über die Ortsstraßen auf die Ritter-Hundt-Straße. Von der Ritter-Hundt-Straße fließen große Teile in Richtung der Straße „Am Westring“ und von dort in den Saulheimer Bach. Teile dieses Wasserstroms werden jedoch auch in die flache Einfahrt der Feuerwehr laufen und können gemeinsam mit den gesammelten Niederschlägen auf dem Vorplatz die Einfahrten/ Tore mit bis zu 50 cm hohen Wassertiefen (außergewöhnlicher Starkregen; etwa 40-47 mm in einer Stunde) blockieren. Die Fließgeschwindigkeiten können dabei bis zu 2 m/s erreichen. Die Darstellungen gemäß den Sturzflutgefahrenkarten könnten sich vor den Toren auf dem Vorplatz durch den Anbau noch weiter verschärft haben. Dieser wurde in den Berechnungen nicht

berücksichtigt, weshalb der südliche Abfluss entfällt und das Wasser fast ausschließlich in nördlicher Richtung über die Wiese zum Bürgerhaus Saulheim abfließen wird.

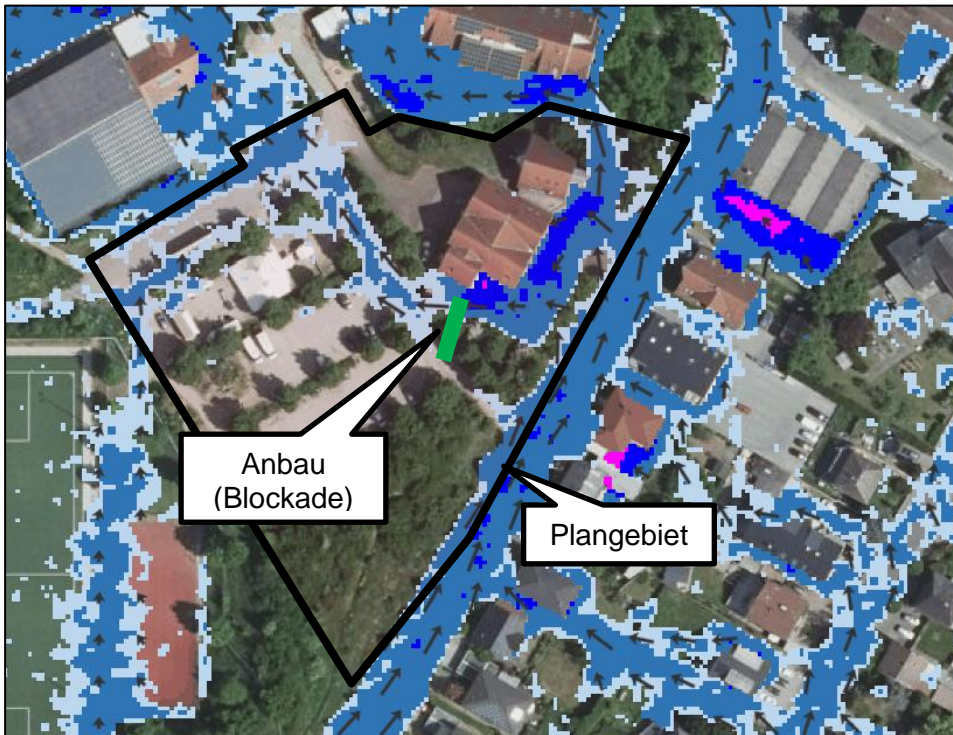


Abbildung 5: Geltungsbereich (schwarz); unmaßstäblich; Quelle: wasserportal.rlp-umwelt.de, Sturzflutgefahrenkarten des Landes RLP; außergewöhnlicher Starkregen, etwa 40-47 mm in einer Stunde; Zugriff am 18.10.2024; bearbeitet durch Enviro-Plan 2024

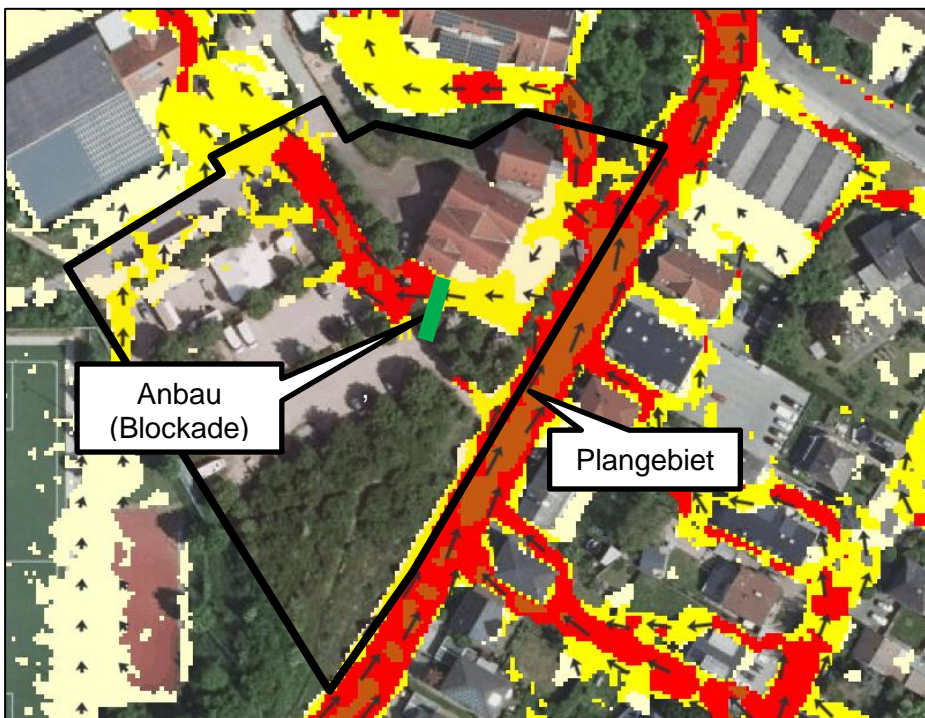


Abbildung 6: Geltungsbereich (schwarz); unmaßstäblich; Quelle: wasserportal.rlp-umwelt.de, Sturzflutgefahrenkarten des Landes RLP; außergewöhnlicher Starkregen, etwa 40-47 mm in einer Stunde; Zugriff am 18.10.2024; bearbeitet durch Enviro-Plan 2024

Im Bereich des Parkplatzes sind nur geringe Überflutungserscheinungen im Nordwesten zu erwarten. Diese Einschätzung wird auch vor dem Hintergrund, dass vom Feuerwehrgelände entsprechend den örtlichen Gegebenheiten wenig Wasser zufließen wird (Blockade durch Anbau), getroffen. Infolge eines extremen Starkregens (etwa 80-94 mm in einer Stunde) können die Auswirkungen noch deutlich darüber liegen.

#### 4.7 Schutzgebiete und Schutzstatus

##### Internationale Schutzgebiete / IUCN

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

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

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nationalpark	2.000 m	-		
Biosphärenreservat	2.000 m	-		
VSG Vogelschutzgebiet	4.000 m	Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim	VSG-7000-024	Ca. 3,2 km östlich
		Ober-Hilbersheimer Plateau	VSG-7000-025	Ca. 3,6 km westlich
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	-		
FFH-Lebensraumtypen	500 m	-		

In den spezifischen Suchräumen um das Plangebiet befinden sich zwei Vogelschutzgebiete. Da das Vorhaben jedoch deutlich über 3 km von diesen Schutzgebieten entfernt liegt und keine wesentliche Nutzungsänderung vorsieht, können nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgebiete hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

##### Weitere Schutzgebiete

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

Tabelle 2: Nationale Schutzgebiete in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	-		
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	-		
Naturpark	2.000 m	-		
Wasserschutzgebiet	1.000 m	-		
Naturdenkmal	500 m	-		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	-		

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	-		

In den definierten Suchradien um das Plangebiet befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. Betroffenheiten können daher hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

## 5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)

### 5.1 Grundzüge der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung soll die Erweiterung und Modernisierung der Feuerwehr (FW) Saulheim ermöglicht werden. Hierfür wird es notwendig, das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen und somit auf dem Gelände der FW Saulheim eine Nachverdichtung zuzulassen. Dieses Ziel wird überwiegend über die Erweiterung der Baugrenzen erreicht. Außerdem werden die Pflanz- und Zufahrtsregelungen entlang der Ritter-Hundt-Straße angepasst, sodass der Ein- und Ausfahrtbereich der Rettungsfahrzeuge optimiert werden kann. Die weiteren Festsetzungen (insbesondere zur Bepflanzung und zum Parkplatz) werden, falls nötig, an die neuen Baugrenzen angepasst.

Ergänzend wird durch die Bebauungsplanänderung die Chance genutzt, die Festsetzungen sowohl an die aktuelle Rechtslage als auch den Bestand (u.a. Zufahrt des Parkplatzes von der Ritter-Hundt-Straße) entsprechend zu berücksichtigen.

Für die umliegenden Nutzungen werden keine wesentlichen Veränderungen stattfinden, da die FW Saulheim den Standort seit Jahrzehnten nutzt. Die Mitglied- und Fahrzeugstärke wird durch das Vorhaben nicht unmittelbar erhöht – es werden keine Einheiten zusammengelegt oder ergänzende Fahrzeuge angeschafft.

### 5.2 Erschließung

An der bisherigen Erschließung wird festgehalten. Die verkehrliche Erreichbarkeit und die Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits über die „Ritter-Hundt-Straße“ und den Weg „Am Westring“ sicher- und bereitgestellt. Die Zufahrt des Parkplatzes über die „Ritter-Hundt-Straße“ wird gesichert. Der Parkplatz selbst wird geringfügig an den Platzbedarf der FW Saulheim angepasst.

### 5.3 Versorgungsleitungen

Bezüglich der Versorgungsleitungen sind keine Änderungen vorgesehen. Der Bestand wird als ausreichend bewertet.

Die vorhandenen Leitungen werden gesichert.

### 5.4 Entwässerung

An der bisherigen Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) des Änderungsbereichs wird festgehalten. Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

Im Falle eines außergewöhnlichen oder extremen Starkregens (mindestens 40 mm Niederschlag in einer Stunde) soll der Parkplatz westlich der Feuerwehr als Pufferfläche genutzt werden. Hierzu soll das Wasser, welches aus südlicher Richtung von der Ritter-Hundt-Straße kommt, an der Zufahrt zum Parkplatz abgeleitet (möglichst oberirdisch) und zum Parkplatz geführt werden. Hierfür werden geringe Geländemodifizierungen der Parkplatzzufahrt, ein Absenken des Bordsteins an der Ritter-Hundt-Straße sowie gegebenenfalls weitere, geringe Straßenumbaumaßnahmen

notwendig. Durch diese Maßnahmen kann ein Großteil des Abflussstroms bereits vor der Feuerwehrezufahrt abgeleitet und die Gefahr einer Überflutung der Feuerwehrezufahrt und des Vorplatzes des Feuerwehrgerätehauses (insbesondere der Tore für die Einsatzfahrzeuge) minimiert werden. Die konkrete Ausgestaltung dieser Maßnahmen wird in den nachfolgenden Planungsschritten erfolgen. Der unbefestigte Parkplatz wird als potenzielle Überflutungsfläche gesichert.

### **5.5 Immissionsschutz**

Durch das Vorhaben werden gegenüber dem Bestand keine neuen Emissionen (Lärm, Abgase, Gerüche oder sonstige Emissionen) begründet. Die geplante Nutzung wird mit der bestehenden Nutzung vergleichbar sein.

### **5.6 Natur und Landschaft**

Die Bewertung bezüglich der Auswirkungen auf die Natur und Landschaft erfolgt durch die Prüfung der Belange des Umweltschutzes und des speziellen Artenschutzes welche dieser Begründung als Anhang beigefügt ist.

Ein Umweltbericht wird aufgrund der Verfahrenswahl (beschleunigtes Verfahren, § 13a BauGB) nicht erstellt (vgl. Kapitel 2.3).

## **6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die nicht übernommenen Festsetzungen aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlbachau“ werden für den Änderungsbereich nicht mehr als erforderlich erachtet.

### **6.1 Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“**

Im Nordosten des Plangebiets wird der Standort der Feuerwehr gesichert. Bisher erfolgte dies über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „Feuerwehr“ und einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“, die sich überlagerten. Da eine der beiden Festsetzungen ausreichend ist, wird nach der Änderung lediglich eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr festgesetzt. Eine Gemeinbedarfsfläche ist für den Stützpunkt einer freiwilligen Feuerwehr üblich.

Am Standort sind bauliche Anlagen, die der Feuerwehr dienen, zulässig. Dies beinhaltet insbesondere das Gerätehaus, in dem Fahrzeuge, Material und die Werkstatt untergebracht werden können und Räumlichkeiten für soziale und Ausbildungszwecke. Ebenso sind bauliche Anlagen zulässig, die der Reinigung der Fahrzeuge dienen.

Es erscheint sinnvoll, Stützpunkte für Hilfsorganisationen, zu bündeln, da hier Räumlichkeiten und gewisse Infrastrukturen effizient gemeinsam genutzt werden können. Aus diesem Grund werden weitere „sonstige Hilfsorganisationen“ ebenfalls in der Gemeinbedarfsfläche zugelassen. Beispielsweise sind hier Rettungsdienste (DRK, ASB, Johanniter, ...) oder das technische Hilfswerk (THW) zu nennen. Die Nutzung der Feuerwehr muss jedoch im Vordergrund stehen. Die Nutzung der Feuerwehr steht im Vordergrund, wenn mindestens zwei Drittel der Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr zugeordnet ist. Dadurch soll verhindert werden, dass die anderen Hilfsorganisationen den Standort zu einem „Hauptstandort“ ausbauen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden grundsätzlich aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen und redaktionell angepasst.

So bleibt beispielsweise die GRZ von 0,6 und die GFZ von 1,2 erhalten. Die Berechnung der Grundstücksfläche und der Geschossfläche ergibt sich weitestgehend auch aus den bisherigen Festsetzungen, in dem die bestehenden Ausnahmen übernommen werden. Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wird aufgehoben, da im Gebäude der Feuerwehr eine Zahl der Vollgeschosse durch sehr unterschiedliche Raumhöhen (Fahrzeughalle, Schulungsräume, Umkleiden,...) sehr unterschiedlich ausfallen können.

Der Höhenbezugspunkt wurde neu definiert, da der bisherige Bebauungsplan keine Höhenbegrenzung vorsah. Da das Baufenster verhältnismäßig klein ist und effektiv nur ein Gebäudekomplex für die örtliche Feuerwehr und Rettungsdienste vorsieht, wird der untere Höhenbezugspunkt durch die Normalhöhe NHN (in etwa Meeresspiegelniveau) festgesetzt. Dadurch kann die maximal zulässige Höhe der Gebäude präziser und eindeutiger bestimmt werden. Im Plan werden als untere Bezugspunkte die Kanaldeckel vor den Fahrzeugtoren abgebildet. Von diesen kann die Höhe der Feuerwehrgebäude abgeleitet werden.

Für den oberen Höhenbezugspunkt wurde die zur Firsthöhe gewählt. Hierdurch soll die maximale Gebäudehöhe klar definiert werden. Aus einer Firsthöhe von 160,00 m über NHN werden im Plangebiet Gebäudehöhen zwischen 13 m und 14 m zulässig, wodurch sich die Gebäude in das Maß der umliegenden Gebäude einfügen werden und den Bestand sichern können. Zugleich könnte damit auch ein Feuerwehrturm für die Pflege der Schläuche errichtet werden. Gebäude oder Gebäudeteile mit Flachdächern besitzen nach allgemeiner Definition keinen Dachfirst, weshalb hier die Höhe der Attika, der Aufkantung von Flachdächern an dessen Rändern, der Firsthöhe gleichgesetzt wird. Überschreitungen des oberen Höhenbezugspunktes werden für technisch notwendige Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen. Dadurch können die Dachflächen und folglich auch das Grundstück insgesamt effektiver ausgenutzt werden. Zu den technischen Dachaufbauten zählen sämtliche Anlagen, die für die Sicherheit oder die Ver-



beziehungsweise Entsorgung im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung relevant sind. Beispielfähig zu nennen sind Schornsteine, Aufzugsüberfahrten, Antennenanlagen, Anlagen erneuerbarer Energien, Lüftungsanlagen oder Klimageräte.

Darüber hinaus gelten durch die Bebauungsplanänderung die aktuellen Rechtsgrundlagen. Insbesondere sind hier die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (u.a. § 19 Abs. 4 BauNVO) zu nennen, die die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ durch Nebenanlagen regeln.

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

Die bisherig festgesetzte offene Bauweise wird zur abweichenden Bauweise geändert. Dabei bleiben die notwendigen Abstandsflächen zu benachbarten Gebäuden weiter erhalten. Einzelne Gebäude dürfen jedoch Längen von 50 m überschreiten. Damit kann dem gestiegenen Platzbedarf des Feuerwehrstandorts Rechnung getragen werden.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen und lediglich redaktionell angepasst.

Eine Firstrichtung wird zukünftig nicht mehr festgesetzt, um auch energetische Ausrichtungen des Dachs zu ermöglichen.

Die Baugrenzen werden im Plan erweitert, sodass der Feuerwehr mehr Spielraum bei einer Erweiterung gegeben werden kann.

### **6.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung**

Entsprechend der bisherigen Festsetzungen sind die Sichtflächen an Straßenmündungen von sichtbehindernden Nutzungen oder Bepflanzungen freizuhalten. Dadurch kann die Sicherheit an den Zufahrten erhöht werden. Stattdessen sind bauliche Anlagen (insbesondere Einfriedungen) sowie Bepflanzungen zulässig, die eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Ebenfalls zulässig sind Bäume dessen Kronenansatz mindestens 2,5 m über dem Gelände beginnt. Eine Begrünung dieser Bereiche ist folglich möglich und auch erstrebenswert.

### **6.5 Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze**

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ wird klarstellend als öffentliche Fläche festgesetzt. Dadurch wird lediglich die jetzige Situation gesichert. Zugleich wird der Umfang der Parkplatzfläche an die veränderte Baugrenze auf dem Feuerwehrgelände sowie die Zufahrt im Südosten angepasst und klargestellt, welche Nutzungen innerhalb der Parkplatzfläche zulässig sind. Dadurch werden die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde und die Rechtssicherheit erhöht.

Die Festsetzungen für Flächen für Garagen und Stellplätze werden aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

### **6.6 Flächen für Nebenanlagen**

Die Festsetzungen zu den Flächen für Nebenanlagen werden für das GE(e) 1 aus den bisher gültigen Bebauungsplänen übernommen und lediglich redaktionell angepasst. Die Zusammenführung der beiden Bebauungspläne im Geltungsbereich führt zu einer besseren Verständlichkeit und einer einheitlichen Rechtsgrundlage im gesamten Änderungsbereich. Für das GE(e) 2 werden Nebenanlagen außerdem außerhalb der Baufenster zugelassen. Dadurch kann der Außenbereich der Kinderbetreuungseinrichtung besser ausgenutzt werden, was dem pädagogischen Konzept und der Entwicklung der Kinder zugutekommen soll. Aus städtebaulichen Gründen sollen die Nebenanlagen aber einen Mindestabstand von 2 m zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche halten.

## **6.7 Umwelrelevante Festsetzungen**

### **6.7.1 Öffentliche Grünflächen**

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ soll die Verkehrsflächen (Parkplatz, Feuerwehrezufahrt, Ritter-Hundt-Straße, Am Westring) gliedern und aufwerten. Die Grünflächen dienen folglich dazu, das Plangebiet zu durchgrünen und ökologisch aufzuwerten. Um den Bestand mit den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima zu sichern, ist die Fläche extensiv zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Entwicklung einer extensiven Blumenwiese ist einer gärtnerischen Unterhaltung zuzuordnen. Die vorhandenen Hecken, Sträucher und Bäume sollen erhalten oder gleichwertig am Standort ersetzt werden, wodurch die Qualität der Bepflanzung sichergestellt wird. Intensive Pflegemaßnahmen wie häufiges Mähen oder Zurückschneiden von Gehölzen wird auf das notwendige Maß reduziert und nur dort zugelassen, wo dies notwendig ist. Als Beispiele werden Maßnahmen zur Verkehrssicherheit (Sichtachsen freihalten) oder Gehwegränder genannt.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Böschungsfäche“ dient dazu, die Flächen für Sport- und Stellplatzanlagen von den östlich angrenzenden Wohngebieten optisch und funktional zu trennen. Im Fokus stehen dabei auch lärmindernde Maßnahmen sowie eine Aufwertung der Aufenthaltsqualitäten. Demnach sind hier neben einem Wall (Böschung), eine gärtnerische Pflege vorgeschrieben. Durch die Nähe zu den Sportanlagen werden zugleich aber auch kleinere Anlagen wie Bänke, Zuwegungen oder Fahrradständer zulässig. Darüber hinaus sichert die Grünfläche ökologische Funktionen und soll damit die Versiegelung beschränken.

### **6.7.2 Flächen für den Hochwasserschutz „Hochwasserrückhaltung, Starkregen“**

Um dem Aufstau von Niederschlagswasser auf dem Gelände der Feuerwehr infolge von Starkregenereignissen (mindestens 40 mm in einer Stunde) entgegenzuwirken, soll das aus Süden über die Ritter-Hundt-Straße zufließende Wasser bereits vorher auf den angrenzenden Parkplatz abgeleitet werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist dabei nicht Teil der Festsetzung, sondern muss wasserrechtlich auf nachfolgenden Ebenen gesichert werden. Denkbar sind dabei Absenkungen der Zufahrt und des Bordsteins sowie eine Fahrbahnerhöhung (quer zur Fahrbahn), die außerdem als geschwindigkeitsreduzierende Maßnahme vor der Feuerwehrazufahrt wirken können. Ebenso sind auch andere Maßnahmen mit ähnlichem Ergebnis denkbar. Die Festsetzung selbst soll lediglich eine mögliche Doppelnutzung der Parkplatzfläche sicherstellen, sodass diese im Bedarfsfall einer Überflutung zugänglich gemacht werden kann. Die Überflutung der Parkplatzfläche ist dabei im Katastrophenfall wesentlich unkritischer, als eine Überflutung der Feuerwehrezufahrt, da diese genau in solchen Situation einsatzbereit sein muss. Die Umgrenzung kann dann entfallen bzw. muss nicht mehr berücksichtigt werden, wenn andere Maßnahmen die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr auch während eines Starkregenereignisses sicherstellen oder aus wasserrechtlichen Belangen die Fläche nicht geflutet werden darf. Dem Fachrecht wird dadurch der Vorrang gewährt und der Ausweisung im Plan kommt eine Vorsorgefunktion zuteil.

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

Die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 20) wurden bezüglich der Stellplätze aus den vorherigen Bebauungsplänen zusammengeführt. Die Festsetzung wurde dahingehend konkretisiert, dass keine Vollversiegelungen (z.B. Asphalt oder Betondecken) zulässig sind. Gepflasterte Flächen oder Rasengittersteine sind hingegen ausdrücklich erlaubt. Ist in besonderen Fällen eine Vollversiegelung notwendig, kann diese jedoch für diese Gründe zugelassen werden. Für die Feuerwehr kann dies insbesondere im Hinblick auf die Ein- und Ausfahrten (Tragfähigkeit) oder Waschplätze (Schutz des Bodens und Grundwassers) relevant werden.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten ist die Außenbeleuchtung nach den Standards insektenfreundlicher Beleuchtung auszuführen. Dadurch soll dem Insektensterben entgegengewirkt werden, die insbesondere durch Orientierungslosigkeit an nächtlichen Leuchtquellen ihr Leben verlieren. Die Festsetzungen sind geeignet, die Auswirkungen auf nachtaktive Insekten zu minimieren. Die Beschränkungen der nächtlichen Außenbeleuchtung wirken sich außerdem positiv auf weitere nachtaktive Arten (z. B. Zugvögel), sparen Energie, erhält den Nachthimmel als Kulturgut und wirkt sich nicht zuletzt auch auf die Gesundheit des menschlichen Körpers aus.

#### **6.7.4 Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

Mindestens die Hälfte der nutzbaren Dachflächen von neu errichteten Gebäuden sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dabei wird sich in dieser Festsetzung nur auf die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bezogen, da die Dachflächen außerhalb durch Nebenanlagen vernachlässigbar sein werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sowie Flachdächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der nutzbaren Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist. Die Festsetzung zur Solarmindestfläche kann auch auf oder an anderen (bestehenden) Gebäuden auf dem Grundstück erfüllt 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 Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmeeinnahme im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeeinrichtungen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeeinrichtungen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeeinrichtung zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeeinrichtung ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

### **6.7.5 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um die Eingriffe in die Umweltgüter gering zu halten, werden die bestehenden Bäume und Sträucher im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt. Zum Dauerhaften Erhalt muss außerdem der Ersatz bei Abgang von Bäumen sichergestellt sein. Hierbei wird auf die Anforderungen aus dem Bebauungsplan verwiesen:

- Die Pflanzauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen hat aus standortgerechten Arten zu erfolgen. Das Planungsgebiet zählt zur Kategorie "Standort 4": Tiefgründige, gut wasserversorgte, jedoch nicht grundwasserbeeinflusste Löß-, Lößlehm- und Mergelböden, meist in mehr oder weniger ebener Lage.
- Die in der Planurkunde gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit den in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei sind etwa 5% der Fläche mit Bäumen 1. Ordnung, 30% mit Bäumen 2. Ordnung und 65% mit strauchartigen Gehölzen zu bepflanzen (Siehe auch Pflanzschema in der Planurkunde).
- Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind mit einer Abweichung von +/- 2,0 m zu pflanzen.
- Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.
- Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist durch die Gemeinde in regelmäßigen Abständen von ca. 3 Jahren zu kontrollieren. Nachbesserungen entspr. den Festsetzungen sind durchzuführen.
- Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind durch den Grundstückseigentümer durchzuführen. Er hat von der Gemeinde durchgeführte Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen auf seinem Grundstück zu dulden und auf Dauer zu unterhalten. Pflanzungen außerhalb der Privatgrundstücke sind von der Gemeinde durchzuführen und zu unterhalten.

## **7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Die nicht übernommenen Festsetzungen aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlbachau“ werden nicht mehr als erforderlich erachtet.

### **7.1 Dachbegrünung**

Werden Flachdächer auf Garagen oder Nebenanlagen umgesetzt, sind diese zugunsten des Mikroklimas, des Wasserhaushalts und der Biodiversität zu begrünen. Dabei können die Bepflanzung und Pflege extensiv oder intensiv erfolgen.

### **7.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die Zuwegung und Nutzung des Vorplatzes durch die Feuerwehr sollen sichergestellt sein. Daher ist eine Befestigung dieser Flächen zulässig, aber auf das nötigste zu beschränken. Nicht für die Zuwegung oder sonstige benötigte, befestigte Flächen sind zugunsten einer ökologischen Aufwertung zu begrünen.

### **7.3 Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierungen**

Die Festsetzung zu den Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen wird aus den bisherigen Festsetzungen übernommen.

## 8 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Tabelle 3: Flächenbilanzierung

Flächentyp	Flächengröße
<b>Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)</b>	<b>2.985 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)</b>	<b>4.375 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>3.410 m<sup>2</sup></b>
davon Straßenbegleitgrün	335 m <sup>2</sup>
davon Böschungsfäche	3.075 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>10.765 m<sup>2</sup></b>

Erstellt: Henrik Illing am 05.12.2024