# BEBAUUNGSPLAN
## *„FEUERWEHRGERÄTEHAUS AN DER KIESKAUTE“*
## (P 11)
## Stadt Bad Kreuznach

**BEGRÜNDUNG**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 27.08.2020

## Inhalt


**1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung ... 3**

**2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss ... 3**

**3. Beschreibung des Geltungsbereiches ... 4**

3.1 Lage des Plangebietes und verkehrliche Anbindung ... 4

3.2 Geltungsbereich ... 5

**4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen ... 6**

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung - Landes- und Regionalplanung sowie Bauleitplanung ... 6

4.2 Schutzgebiete oder –objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben ... 10

4.2.1 Schutzgebiete ... 10

4.2.2 Sonstige naturschutzfachliche Informationen ... 11

4.2.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen ... 11

**5. Standortalternativen ... 15**

**6. Planinhalte / Zeichnerische und textliche Festsetzungen ... 18**

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 18

6.1.1 Fläche für Gemeinbedarf ... 19

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 19

6.1.3 Bauweise ... 20

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 20

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen ... 21

6.1.6 Verkehrsflächen ... 21

6.1.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung ... 22

6.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 23

6.1.9 Flächen für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bepflanzungen ... 25

6.1.10 Immissionsschutzrechtliche Belange / Festsetzungen zum Schallschutz ... 27

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 35

6.3 Nachrichtliche Übernahmen ... 36

**7. Erschließung ... 36**

7.1 Versorgung ... 36

7.2 Entsorgung ... 37

7.3 Verkehr ... 39

7.3.1 Straßen / Anbindung Fahrzeugverkehr ... 39

7.3.2 Überörtlicher Verkehr / Landesstraßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszonen ... 40

7.3.3 Anbindung fußläufiger und Rad-Verkehr ... 40

7.3.4 Ruhender Verkehr ... 41

7.3.5 Landwirtschaftlicher Verkehr / Wirtschaftswege ... 41

**8. Umweltprüfung ... 41**

**9. Zusammenfassende Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung ... 42**

**10. Umsetzung der Planung ... 46**

10.1 Eigentumsverhältnisse ... 46

10.2 Bodenordnung ... 47

10.3 Kosten, Finanzierung ... 47

10.4 Flächenbilanz / Statistik ... 47

## Abbildungen

Abb. 1: Auszug aus der Grenzbeschreibung für den Bebauungsplan Nr. P 11 ..... 4
Abb. 2: Orthofoto (Stand: 2018) mit dem Plangebiet und Markierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. ..... 5
Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2015. ..... 7
Abb. 4 Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Bad Kreuznach mit Markierung des Geltungsbereiches ..... 9

## Anlagen

- Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

  ARBEITSGEMEINSCHAFT DÖRHÖFER & PARTNER UND VIRIDITAS (2016): Stadt *Bad Kreuznach, Stadtteil Planig, Bebauungsplan P 11 ´Feuerwehrgerätehaus an der Kieskaute`: Artenschutzrechtliche Prüfung*. Stand: 12.10.2016. Weiler bei Bingen.

- Anlage 2: Boden-Gutachten

  BAUCONTROL SIMON & NOWICKI (2016): *Geotechnischer Bericht 7860/16. Projekt: Neubau Feuerwehrgerätehaus An der Kieskaute in Planig*. 09.11.2016, Bingen.

- Anlage 3: Radon-Gutachten

  GEOCONSULT REIN (2016): *Bericht: Radonbelastung in der Bodenluft. Planig / „Feuerwehrgerätehaus“.* Stand: 29.11.2016. Oppenheim.
  Im Auftrag von BAUCONTROL SIMON & NOWICKI.

- Anlage 4: Schalltechnisches Gutachten

  GSB Schalltechnisches Beratungsbüro (2020): *Stadt Bad Kreuznach: Bebauungsplan Nr. P11 ‘Feuerwehrgerätehaus an der Kieskaute‘. Schalltechnisches Gutachten (Bericht-Nr.: 1978_gut01).* Sankt Wendel, 28.01.2020.

# 1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die vorliegende Bebauungsplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für die drei im Osten des Stadtgebietes von Bad Kreuznach gelegenen Stadtteile Planig, Bosenheim und Ippesheim zu schaffen.

Im Rahmen der erforderlichen Sicherung und Weiterentwicklung einer zeitgemäßen Infrastruktur, bei knappen finanziellen Ressourcen, plant der Feuerwehr-Löschbezirk Ost der Stadt einen gemeinsamen Feuerwehrstandort für die Wehren der genannten Stadtteile.

Der neue Standort muss für alle drei Einheiten gut erreichbar sein, um im Einsatzfall die gebotenen Einsatzgrundzeiten bzw. Hilfsfristen einhalten zu können.

Der derzeitige Standort der Feuerwehr in Planig liegt relativ zentral in der Ortslage (Mainzer Straße). Umbauten oder Erweiterungen, welche die aktuellen technischen Anforderungen einer Feuerwache in hinreichendem Maße berücksichtigen, sind am jetzigen Standort allerdings nicht möglich, zumal es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, dessen Schutzzweck mit den zeitgemäßen funktionalen Anforderungen nicht vereinbar ist (nähere Erläuterungen dazu s. Kap. 5 ´Standortalternativen`).

Mit dieser Planung möchte die Stadt vor allem den nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen

- *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, (…),*
- *die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (…)“*

Rechnung tragen.

Außerdem sind im Rahmen der vorliegenden Planung aber auch die Belange

- *des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB),

sowie die privaten Belange (so bspw. von in der Nähe Wohnenden) in hohem Maße zu beachten und in die Gesamt-Abwägung einzustellen.

Nach ausführlichen Diskussionen in der Verwaltung und den städtischen Gremien – bei jeweiliger Einbindung der haupt- und ehrenamtlichen Feuerwehrleitungen - über den besten Standort für eine solche Feuerwache für die Wehr der betroffenen Stadtteile (*dazu siehe ausführliche Erläuterungen in Kap. 5)* wurde die nun überplante Fläche gewählt.

# 2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemarkung Planig und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das geplante Vorhaben muss somit über die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in diesem Teilbereich planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gem. § 2 ff. BauGB aufgestellt, da weder die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB noch die für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a oder § 13b BauGB gegeben sind.

Somit wurde auch eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und demzufolge auch ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erarbeitet; dieser bildet einen eigenständigen Teil der vorliegenden Begründung.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB wurde im Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr am 25.06.2014 vorbereitet und am **26.06.2014** im Stadtrat Bad Kreuznach gefasst.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes muss auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden (dazu s. Erläuterungen in Kap. 4.1, Unterpunkt ´Flächennutzungsplanung`).

# 3. Beschreibung des Geltungsbereiches

## 3.1 Lage des Plangebietes und verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Ortslage des Stadtteils Planig, dessen Siedlungsrand hier durch die beidseitige Wohnbebauung der Straße ´Am Hintzenböhl` gebildet wird.

Über die unmittelbar östlich angrenzende Kreisstraße 92 (hier: Rheinpfalzstraße) ist der Geltungsbereich an das öffentliche Straßennetz angebunden. Nach Süden verläuft die Kreisstraße in Richtung Bosenheim, mit Anbindungen u. a. an die Bundesstraße 428 und die Landesstraße L 413, und nach Norden in Richtung Planig-Mitte, wo die Mainzer Straße nach Westen in Richtung Stadtzentrum sowie auf die B 41 führt und in östliche Richtung zum Stadtteil Ippesheim und über die B 50 zur BAB 61.

(Weitere Aussagen zur verkehrlichen Erschließung siehe Kap. 7.3f.).

Grenzbeschreibung
Gemarkung Planig Flur 7
Straßenmitte K92; Südgrenzen Flur 7 Nr.138/7, 138/8, 138/6, 137/2, 136/2 135/2; Westgrenze Flur 7 Nr. 135/2
Nordgrenzen Flur 7 Nr. 135/2, 136/2, 137/2, 138/6, 138/8, 138/7

**Abb. 1:** Auszug aus der Grenzbeschreibung für den Bebauungsplan Nr. P 11 (unmaßstäblich). *[Fassung zum Aufstellungsbeschluss - Stadtverwaltung Bad Kreuznach].*

## 3.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 135/2, 136/2, 137/2, 138/6, 138/7, 138/8 sowie die westliche Hälfte der Kreisstraßen-Parzelle 246 (auf Höhe des Plangebietes) in Flur 7 der Gemarkung Planig.

Der Geltungsbereich ist demnach ca. 1,36 ha groß.

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

**Abb. 2:** Orthofoto (Stand: 2018) des Plangebietes mit Markierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (unmaßstäblich).
*[Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php); Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz].*

- Der **engere Geltungsbereich** besteht überwiegend aus einer schwach (ca. 2 %) nach Nordwesten geneigten Ackerfläche, die aktuell (Stand: 2019) vollständig zum Maisanbau genutzt wird. Am Ostrand des Ackers liegt, parallel zur Kreisstraße 92 (deren Parzelle zur Hälfte in den Geltungsbereich einbezogen wurde), ein ca. 2 m breiter asphaltierter Radweg. Zwischen dem Radweg und der Straße liegt eine leicht zum Weg hin geneigte, ca. 2,50 m breite Ruderalfläche, die mehrmals im Jahr gemäht wird. In diesem schmalen Streifen sind zudem (von Süd nach Nord auf Höhe des Plangebietes) eine ca. 6 Meter lange Liguster-Hecke, zwei Forsythien und drei ca. 5-6 m hohe Säulen-Hainbuchen zu finden. Außerdem ragt am Nordostrand eine die Straße verengende Pflanzinsel in den Geltungsbereich, in der zwei hochstämmige (wegen freizuhaltenden Lichtraumprofils aber regelmäßig auf eine Höhe von ca. 4,50 m gestutzte) Mehlbeer-Bäume stehen. Zwischen diesen stehen dicht

gepflanzte Sträucher (v.a. Wolliger Schneeball, Hundsrose, Roter Hartriegel, Liguster), die als regelmäßig ca. 1,60 m hohe Hecke geschnitten wird.

Das Gebiet wird in seinem südlichen Drittel in SO-NW-Richtung von zwei Hochspannungsfreileitungstrassen gequert.

- **Beschreibung der näheren Umgebung** (s. auch Abb. 2):

  Am Nordrand liegt zunächst ein Wirtschaftsweg, der in wassergebundener Bauweise hergestellt wurde (lediglich auf den letzten 5 Metern zum Radweg mit „Doppel-T"-Betonpflaster befestigt ist). Dieser begrenzt die sodann anschließende Wohnbebauung der Straße ´Am Hintzenböhl`, die auf Höhe des Plangebietes aus 1,5- bis 2-geschossigen Einzelhäusern in offener Bauweise besteht, deren Hausgärten hier durch Zaunanlagen und / oder Hecken vom Weg und somit auch vom Plangebiet getrennt sind.

  Östlich (auf der anderen Seite der Kreisstraße) folgt das große Firmengelände eines Möbel-Discounters, dessen Hauptbaukörper eine Länge von ca. 130 Metern (straßenparallel) aufweist. Hinter diesem sowie südlich davon folgen weitere Landwirtschaftsflächen (hier Ackernutzung).

  Auch südlich des Geltungsbereiches folgen, hinter dem das Plangebiet begrenzenden unbefestigten Wirtschaftsweg, wiederum ausgedehnte Ackerflächen. Im Westen hingegen wird der Geltungsbereich von Pferdekoppeln begrenzt, denen dann wiederum Ackerflächen folgen.

# 4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

## 4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung - Landes- und Regionalplanung sowie Bauleitplanung

- **Landesplanung** (Landesentwicklungsprogramm - LEP IV):

  Die vorliegende Planung kollidiert nicht mit Aussagen des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV), das die Stadt Bad Kreuznach als Mittelzentrum ausweist. Bad Kreuznach leistet dabei für den Verflechtungsbereich eine vollständige Versorgung mit allen mittelzentralen Funktionen.

  Die Stadt Bad Kreuznach wird im LEP IV den Verdichtungsräumen, und zwar den ´verdichteten Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur` (Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren ≤ 50 %), zugeordnet. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt. Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u.a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

- **Regionalplanung**

  (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – RROP 2014 –, in Kraft getreten am 23.11.2015):

  - Der **RROP** weist die Stadt Bad Kreuznach ebenfalls als Mittelzentrum aus.
  - Folgende besondere Funktionen werden der Stadt zugeordnet:
    - **Wohnen:** Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Ausweisung von Wohnbauflächen.
    - **Gewerbe:** Ausweisung und Erschließung von Gewerbeflächen über die Eigenentwicklung hinaus, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden kann.

- Südlich der Ortslage von Planig und somit auch im Bereich des Plangebietes ist ein großräumiges *Vorranggebiet Grundwasserschutz* ausgewiesen (s. Abb. 3).
  Solche Vorranggebiete werden zur nachhaltigen Sicherung der Wasserversorgung, insbesondere der Trinkwasserversorgung, ausgewiesen. Als regionalplanerisches Ziel ist festgelegt, dass innerhalb der Vorranggebiete für den Grundwasserschutz nur Maßnahmen und Nutzungen zulässig sind, die auf Dauer mit dieser vorrangigen Funktion vereinbar sind (Z 65).
  In der Begründung zu diesem Ziel heißt es (in Kap. 3.4 des neuen RROP):
  *„Als Vorranggebiete werden Wassergewinnungsgebiete von herausragender Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung ausgewiesen. Dies sind alle rechtskräftig bestehende Wasserschutzgebiete und solche, die noch nicht rechtskräftig, aber bereits in einem Unterschutzstellungsverfahren sind sowie regional bedeutsame Grundwasservorkommen, die für eine gesicherte Trinkwasserversorgung derzeit und zukünftig unverzichtbar sind und deren Größe und Wasserdargebot weder quantitativ noch qualitativ durch konkurrierende Nutzungen gefährdet werden dürfen. Bei leichter Verletzlichkeit sind mögliche Gefährdungen von vornherein abzuwehren. Die dort vorhandenen Wasserressourcen sind einem strengen Schutzregime zu unterwerfen, weil nur mit diesen Ressourcen insgesamt eine nachhaltige Entwicklung der daraus versorgten Siedlungsgebiete zu gewährleisten ist“.*

**Abb. 3**: Auszug aus dem RROP 2015 (unmaßstäblich).

- *Die oben aufgeführten Vorgaben und Darstellungen im RROP stehen somit der Bebauungsplanung nicht grundsätzlich entgegen.*
  *Allerdings ist dem Vorrang-Status des Grundwasserschutzgebietes Rechnung zu tragen: Dies geschieht im Bebauungsplanung durch die nachrichtliche Übernahme der Lage des Plangebietes in der ausgewiesenen Wasserschutzzone III B eines „abgegrenzten“, aber noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes (WSG „Planig“, EDV-Nr. 401 000 338); das Wasserschutzgebiet hat durch diese Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit bereits zu beachten). Bis zum Erlass einer Rechtsverordnung sind den Trinkwasserschutz betreffende wasserwirtschaftliche Anforderungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Obere Wasserbehörde – zu klären. Grundsätzlich sind aber auch meh-*

*rere Auflagen und Vorgaben zu beachten, die von dieser Fachbehörde bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren geltend gemacht wurden, und die daher in den Satzungstext aufgenommen werden:*

- *Darunter gehört insbesondere, dass bei Vorhaben im Geltungsbereich die Vorgaben aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Trinkwasserschutzgebiete für Grundwasser" zu beachten sind. Aus Tabelle 1 dieses Arbeitsblattes zu potenziellen Gefährdungen ist ersichtlich, welchen Vorhaben / Maßnahmen in Wasserschutzgebieten*
  - *ein <u>eher weniger hohes</u> Gefährdungspotenzial (so z. B. dem Errichten und dem Betrieb von Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden und -kollektoren, der Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen (insbesondere aus unbeschichteten Metallen) und Verkehrsflächen mittels oberirdischer Versickerungsanlagen, der Errichtung von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund über dem Grundwasser und Baustelleneinrichtungen, Baustofflager und Wohnunterkünfte für Baustellenbeschäftigte),*
  - *ein <u>eher hohes</u> Gefährdungspotenzial (so z. B. dem Bau und Betrieb von Abwasserkanälen, dem Einleiten von Schmutzwasser und Niederschlagswasser von Verkehrsflächen in oberirdische Gewässer und der Errichtung von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund im Grundwasser), oder*
  - *ein <u>eher sehr hohes</u> Gefährdungspotenzial (so z. B. der Versickerung von Niederschlagswasser mittels unterirdischer Versickerungsanlagen, insbesondere Versickerungsschächte),*

  *zugewiesen wird.*
- *Zudem müssen für die Verlegung der Abwasserleitungen die Anforderungen des ATV / DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wasserschutzgebieten" und der DIN 1986 T 30 zu erhöhten Anforderungen an das Rohrmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen eingehalten werden.*
- *Schließlich sind auch die Anforderungen der Bundesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu erfüllen.*

*Diese Vorgaben sind somit über die Bebauungsplanung zu sichern – dies geschieht durch die Aufnahme in den Satzungstext. Zudem ist die Entwässerungskonzeption frühzeitig mit der SGD Nord abzustimmen*

Da darüber hinaus keine sonstigen planungsrelevanten Aussagen aus übergeordneten Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung erkennbar sind, welche durch die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung tangiert werden könnten. Da es sich um eine räumlich und funktional sehr begrenzte Planung handelt, sind an dieser Stelle weitere Aussagen zur Vereinbarkeit der Bebauungsplanung mit sonstigen übergeordneten Vorgaben nicht notwendig.

- **<u>Flächennutzungsplanung</u>**

  Der seit 20.07.2005 wirksame Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Bad Kreuznach (**FNP**) stellt den Bereich – mit Ausnahme einer ca. 8 m tiefen Wohnbauflächen-Darstellung am Nordrand, südlich der inzwischen bereits realisierten Wohnbebauung - als Fläche für die Landwirtschaft und somit planungsrechtlich als Außenbereich dar. Auch südlich bis südwestlich und südöstlich folgen Flächen für die Landwirtschaft (s. Abb. 4).

  Unmittelbar nördlich folgen Wohnbauflächen (die Wohngebiete ´Am Hintzenböhl` und ´An der Kieskaute` westlich der Rheinpfalzstraße), während die Fläche des Möbelfachmarktes östlich des Geltungsbereiches (bzw. östlich der Kreisstraße) sowie die erste Bauzeile östlich der Rheinpfalzstraße als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind.

  Zur gebotenen Anpassung der Planung an die vorbereitende Bauleitplanung und somit zur Erfüllung des Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan im Rahmen der 6. Änderung geändert und die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß

§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit den Zweckbestimmungen ´Feuerwehr` sowie ´Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen` ausgewiesen werden.

Somit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan erstellt, bedarf aber - im Falle der Inkraftsetzung vor Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes - der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

**Abb. 4:** Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Bad Kreuznach mit Markierung (blaue Strichellinie) des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).

- **<u>Bebauungsplanung</u>**

  Für den in Rede stehenden Bereich existiert noch kein Bebauungsplan. Die nördlich angrenzenden Bauflächen sind im Bebauungsplan „P6“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

► *Gemäß den vorstehenden Erläuterungen ist die Übereinstimmung der vorliegenden Bauleitplanung mit übergeordneten Planungen gewährleistet.*

## 4.2 Schutzgebiete oder –objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben

Im Folgenden werden zunächst Aussagen zum Plangebiet aus Schutzgebiets-Verordnungen, Fachplanungen oder sonstigen Vorgaben, die aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht oder nach sonstigen Kriterien für die Planung von Bedeutung sein könnten, aufgeführt und im Hinblick auf die Berücksichtigung in der Planung bewertet.

### 4.2.1 Schutzgebiete

* **Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete): Der Geltungsbereich liegt außerhalb von NATURA2000-Gebieten.
  Die nächst gelegenen großräumigen NATURA200-Gebiete sind das Vogelschutzgebiet ´Nahetal` (Nr. 6210-401) sowie das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet ´Untere Nahe` (Nr. FFH-6113-301), welche hinter dem Nahedamm das engere Flussbett der Nahe umfassen, aber einen Abstand von ca. 1,4 km zum Änderungsbereich aufweisen.
  - ➢ *Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der weit entfernt liegenden Natura2000-Gebiete werden durch die Bebauungsplanung auf dem ökologisch zudem stark vorbelasteten Standort (intensive ackerbauliche Nutzung ohne jegliche Biotopstrukturen neben Siedlungsstrukturen und Kreisstraße, sowie unter den Hochspannungsfreileitungen) nicht beeinträchtigt (dazu s. auch Erläuterungen im Umweltbericht).*

* **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht**:
  Das Plangebiet berührt auch keine sonstigen Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht. Die Grenzen des o. g. FFH-Gebietes der Nahe sind auf Höhe des Plangebietes identisch mit denen des Naturschutzgebietes *´Untere Nahe`* (NSG-7133-053), welches somit ebenfalls ca. 1,4 km entfernt liegt. Der kürzeste Abstand zum großräumigen Naturpark ´Soonwald-Nahe` (der westlich der B 420 beginnt und hier das Siedlungsgebiet der Stadt umfasst) beträgt ca. 680 m – auch dessen Schutzzweck wird nicht berührt.
  - ➢ *Es ist somit ausgeschlossen, dass die vorliegende Bebauungsplanung Schutzzwecke von nationalen Schutzgebieten naturschutzrechtlicher Art in irgendeiner Form nachteilig beeinflussen könnte.*

* **Schutzgebiete / -objekte nach Wasserrecht:**
  Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III B eines großräumig abgegrenzten Wasserschutzgebietes.
  - ⇨ *Dazu sei auf die obigen Aussagen in Kap. 4.1, Unterpunkt ´Regionalplanung` (zu dem im RROP entsprechend dargestellten Vorranggebiet Grundwasserschutz) verwiesen, wo bereits dargelegt wurde, wie dieser Status im Bebauungsplan aufgenommen wird und welche Erfordernisse bei der weiteren Umsetzung der Planung noch zu berücksichtigen sind.*

  Darüber hinaus sind keine Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete von der Planung betroffen.

  Auch wasserrechtlich begründete Abstände zu einem Gewässer sind hier nicht zu beachten.

  Das Gebiet liegt zudem außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten in irgendeiner Form von Überflutungen betroffen sein könnten.
  - ➢ *Es sind daher – bei Einhaltung der oben bereits erläuterten Auflagen infolge der Lage in einem abgegrenzten Wasserschutzgebiet - keine Konflikte mit wasserrechtlich begründeten Vorgaben oder Fakten zu erwarten.*

* **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**
  Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder –objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.

In den „Hinweisen und Empfehlungen“ im Satzungstext wird aber auf die unabhängig davon gültigen denkmalrechtlichen Erfordernisse (Meldepflicht im Falle von Funden etc.) hingewiesen.

- *Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Konflikte mit Denkmalschutz-Belangen zu erwarten.*

### 4.2.2 Sonstige naturschutzfachliche Informationen

- **Biotopkataster Rheinland-Pfalz (OSIRIS):**

  Im Plangebiet liegen keine biotopkartierten oder sonstige Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz. Die nächst gelegenen Flächen des Biotopkatasters liegen ca. 460 m östlich des Geltungsbereiches wo der „*relativ naturnahe, altbegradigte Appelbach zwischen Planig und Pfaffen-Schwabenheim*“ als Bestand erfasst ist, sowie in den o.g. Schutzgebieten nach Naturschutzrecht unmittelbar an der über 1,4 km entfernt liegenden Nahe.

  - *Aussagen des Biotopkatasters sind in der vorliegenden Bebauungsplanung nicht zu berücksichtigen.*

- **Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS):**

  In der VBS wurden keine Flächen in der näheren Umgebung als Bestand erfasst. Es wurden auch keine Zielvorstellung für den Geltungsbereich und die weitere Umgebung (bis zum Appelbach) formuliert.

  - *Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) sind in der vorliegenden Bebauungsplanung nicht zu berücksichtigen.*

### 4.2.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen

- **Baugrund / Böden**

Gemäß den Untersuchungsergebnissen des vom Planungsträger beauftragten Geotechnischen Gutachtens[1] (das Anlage zur vorliegenden Bebauungsplanung ist) „*folgen unterhalb einer Oberbodenauflage quartäre Schluffe, die von quartären Kiesen unterlagert werden. Die Basis im Untersuchungsgebiet wird von tertiären Tonen gebildet*“ (BAUCONTROL 2016, S. 6).

„*Der oberflächennahe Baugrund ab 3,0 m bis in eine Tiefe von < 20 m ist der Baugrundklasse C zuzuordnen. Diese beschreibt grobkörnige (rollige) bzw. gemischtkörnige Lockergesteine in mitteldichter Lagerung bzw. in mindestens steifer Konsistenz oder feinkörnige (bindige) Lockergesteine in mindestens steifer Konsistenz*“ (ebda., S. 9).

Die abfalltechnische Einstufung der Böden gemäß LAGA-TR-Klassifizierung[2] kommt sowohl für die Schluff- als auch für die Kies-Probe zu einem Zuordnungswert von Z1. Die Böden stehen demnach für einen (gleichwohl eingeschränkten) offenen Einbau zur Verfügung.

Der abfalltechnisch separat bewertete Asphalt des in Asphaltbauweise hergestellten Radweges, der für die geplanten Zufahrten von der K 92 zum Plangebiet gequert werden muss, weist eine PAK-Konzentration von 0,5 mg/kg au. Dieser Wert liegt somit deutlich unterhalb des Grenzwertes (von PAK = 30 mg/kg) zur Unterscheidung zwischen nicht gefährlichem und gefährlichem Abfall.

Für die Gründung von Bauwerken folgert der Gutachter aus den Untersuchungsergebnissen u. a., dass „*die planmäßige Fundamentunterkante (…) unter Berücksichtigung der Frostsicherheit mit ≥ 0,8 m unter Gelände anzusetzen [ist]. In der vorgenannten Gründungsebene stehen am Projektstandort gut tragfähige Kiese, die zur Lastabtragung herangezogen werden können.*

---

[1] BAUCONTROL SIMON & NOWICKI (2016): *Geotechnischer Bericht 7860/16. Projekt: Neubau Feuerwehrgerätehaus An der Kieskaute in Planig*. 09.11.2016, Bingen.

[2] LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL (LAGA) (2004): *Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen. Teil II: Technische Regeln für die Verwertung. 1.2 Bodenmaterial (TR Boden).* o.A.e.O.

*Sollten im Gründungsbereich noch Schluffe in Reststärke anstehen, sind die Fundamente mittels Betonvertiefung bis auf die gut tragfähigen Kiese zu vertiefen*“ (ebda., S. 11).

Die übrigen Aussagen des geotechnischen Gutachtens zum Boden und zum Baugrund, so insbesondere zu den bodenmechanischen Kennwerten, den geotechnischen Folgerungen zur Gründung, die Empfehlungen zum Schutz vor Wasser (Bauwerksabdichtung) und zum Aufbau der Verkehrsflächen, die Hinweise zur Bauausführung sowie die Aussagen zur Versickerungsfähigkeit / Wasserdurchlässigkeit etc., sind im Rahmen der konkreten Planungen zu beachten.

Generell sollten aber auch die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

- **Hangstabilität / Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen.

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau [Quelle: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6; Abruf: 11.06.2019] bisher nicht verzeichnet.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) mitzuteilen.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Stadt Bad Kreuznach, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den „Hinweisen und Empfehlungen“ im Satzungstext entsprechend ausgeführt.

- **Radonprognose**

Gemäß der Radonprognosekarte [s. Karte: http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein "*erhöhtes (40-100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (> 100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten*" in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten örtlich stark schwanken kann.

Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II (dazu s.u.).

In einem eigens für die vorliegende Planung eingeholten Radon-Gutachten[3] werden zwar niedrige Werte gemessen – dennoch hat der Gutachter „*wegen der hochgaspermeablen Böden eine einheitliche Einordnung aller Radonmesspunkte in die Radonvorsorgegebietsklasse RVK III*“ vorgenommen.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die (gemäß der gutachterlichen Einstufung) hier vorhandene Radonvorsorgegebietsklasse III (**RVK III** - Radonaktivitätskonzentration über 100 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere:

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 20 cm; sollte dies nicht möglich sein, so ist auf eine gasdichte Ausführung zu achten).
2. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle (mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind) im erdberührten Randbereich des Gebäudes oder im Innenbereich (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten).
3. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte.
4. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
5. Abdichten von Kellertüren.
6. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).
7. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten (Keller-)Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen).
8. Eine aktive oder passive Bodengasdrainage zur Erzeugung eines Unterdruckes unter dem Gebäude zur Druckgradientenumkehr und Ableitung von Bodengas in die Drainage, vor allem, wenn das Gebäude nicht unterkellert geplant ist und Frostschürzen eine passive Entlüftung unter dem Gebäude verhindern.
9. Sollte das Gebäude voll- oder teilunterkellert geplant sein, sollte die Tür zum Keller gasdicht abschließen, oder der Keller sollte nur von außen zugänglich sein.

[3] GEOCONSULT REIN (2016): *Bericht: Radonbelastung in der Bodenluft. Planig / „Feuerwehrgerätehaus“.* Stand: 29.11.2016. Oppenheim. Im Auftrag von BAUCONTROL SIMON & NOWICKI.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschürzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Weitere Aussagen sind dem genannten Radon-Gutachten, dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131 / 6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen: http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: www.lgb-rlp.de, Telefon: 06131 / 9254-0).

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz für Architekten und Bauherren zu sichern, wurden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Bebauungsplan-Text (unter ´Hinweise und Empfehlungen`) aufgenommen.

- **Schutz vor Außengebietswasser**

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich *„im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“* Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Lage des Plangebietes keine besondere Gefahr von Überflutungen erkennbar. Dennoch wird grundsätzlich empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Dies betrifft im Plangebiet insbesondere die höher gelegenen südlichen Ränder des allerdings nur schwach (ca. 2 %) nach Nordwesten geneigten Geltungsbereiches. Da dort aber zunächst eine flächig begrünte Ausgleichsfläche geplant ist, sind evtl. Vorkehrungen (in Form von Verwallungen o. ä., unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen), die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten wären, hier nicht erforderlich.

Nähere Hinweise dazu, auch zu Maßnahmen zum entsprechenden Schutz von baulichen Anlagen, können auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem Rheinland-pfälzischen Leitfaden Starkregen "Was können die Kommunen tun?", erschienen Februar 2013, einsehbar unter http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/.

- **Richtfunktrasse**

Im Offenlage-Verfahren hatte die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Nürnberg) darauf hingewiesen, dass am Südostrand des Plangebietes eine Richtfunkverbindung (etwa in SW-NO-Richtung) verläuft.

Man könne sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Es wurde geltend gemacht, dass

alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne nicht in die Richtfunktrasse ragen dürfen. Es müsse daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15m eingehalten werden. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) seien entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt würden.

Der zur Freihaltung angeregte „horizontale Schutzkorridor von + / - 30m“ ragt um ca. 30 m am Südostrand in den Geltungsbereich hinein. Dort ist im Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche verbindlich festgesetzt, in der jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind. Zudem sind hier nicht einmal höhere Gehölze zulässig, da dieser Bereich im Schutzstreifen der hier verlaufenden Hochspannungsfreileitungen liegt, deren Träger dies untersagen. Jegliche vertikale Elemente in diesem Schutzkorridor bleiben somit auch unterhalb der Höhe des östlich folgenden Möbelmarkt-Gebäudes, durch das die Telekommunikationslinie verläuft und das die Richtfunkverbindung demnach auch nicht stört.

Zudem hatte eine Nachfrage beim Einwender zu einer Konkretisierung geführt, wonach ausdrücklich keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten seien, wenn Gebäude eine maximale Höhe von 10 m nicht übersteigen: Dazu ist anzumerken, dass im Schutzabstand (Ausgleichsfläche) gar keine Gebäude zulässig sind, und selbst im (weit entfernt) liegenden Baufenster des Bebauungsplanes dürfen Gebäude diese Höhe nicht erreichen. Der Träger stellte dann auch entsprechend fest, dass der Schutzabstand zur Richtfunkverbindung ausreichend sei, und dass sich die Fresnelzone (das ist der räumliche Bereich zwischen einer Sende- und einer Empfangsantenne, in dem die Ausbreitung der elektromagnetischen Strahlung - aufgrund des Wellencharakters - durch Hindernisse gestört werden kann, selbst wenn eine freie Sichtverbindung zwischen Sende- und Empfangsantenne besteht) der Richtfunkverbindung in einem vertikalen Korridor zwischen 21 m und 51 m über Grund befinde.

Aufgrund dieser genannten Höhen ist es als gesichert anzusehen, dass die Richtfunkverbindung durch die Planung nicht beeinträchtigt werden kann.

## 5. Standortalternativen

Im Rahmen der Vorüberlegungen für einen neuen Feuerwehr-Standort waren frühzeitig, unter Einbeziehung der Feuerwehr, verschiedene Standortvarianten überprüft und bewertet worden.

Dabei kamen naturgemäß ohnehin nur Flächen in Betracht, die für die geplante Nutzung sinnvoll und verfügbar sind.

So muss die neue Feuerwache vor allem folgende zentralen Kriterien so gut wie möglich erfüllen:

- gute Erreichbarkeit der Zieleinsatzorte im Hinblick auf die geforderte Einsatz-Grundzeit,
- gute Verkehrs-Anbindung an das regionale Netz, möglichst ohne stärkere Belastung von Wohnstraßen
- gute Erreichbarkeit für die ehrenamtlichen Feuerwehrkamerad(inn)en aus allen drei Stadtteilen,
- ausreichend große Fläche für einen komfortablen, zeitgemäßen Feuerwehr-Standort mit Nebenanlagen (so u.a. für Sozial-, Kommunikations- und Übungsräume, Freiflächen etc.),

Darüber hinaus sollte der neue Standort möglichst mit geringem Aufwand erschließbar sein und für den Planungsträger verfügbar sein. Eine siedlungsnahe Lage mit möglichst guter Anbindung an die sonstige Infrastruktur (ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, medizinische und soziale Versorgung etc.) ist darüber hinaus von Vorteil. Schließlich sollte die

neue Feuerwache auch einen möglichst geringen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zur Folge haben.

Unter diesen Gesichtspunkten wurden mehrere Standorte bewertet:

1. Verbleib am jetzigen Standort in Planig-Ortsmitte

   Die seit Jahren beengte Situation am derzeitigen Standort in der Mainzer Straße wird insbesondere für die ehrenamtlichen Feuerwehrleute als unzumutbar angesehen. Umbauten oder Erweiterungen, welche die aktuellen technischen Anforderungen einer Feuerwache in hinreichendem Maße berücksichtigen, sind am jetzigen Standort nicht möglich, zumal es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, dessen Schutzzweck mit den funktionalen Anforderungen an eine zeitgemäße Feuerwache nicht vereinbar ist.

   Ein Umbau der Scheune auf den neusten Stand der Technik, unter Einhaltung aller Vorgaben des Denkmalschutzes, war und ist aus funktionalen und wirtschaftlichen Überlegungen nicht darstellbar. Zudem entspricht der Platzbedarf, auch der der Freifläche, nicht den modernen Anforderungen an ein Feuerwehrhaus. Ein Abriss kommt aus denkmalrechtlichen Gründen nicht infrage. Zudem wäre auch ein Neubau an gleicher Stelle den genannten Nachteilen der beschränkten räumlichen Möglichkeiten unterworfen. Aus diesem Grund hatte sich nicht zuletzt die Feuerwehr selbst für einen neuen Standort ausgesprochen.
   Diese Situation war dann für den Planungsträger der Anlass, einen neuen Standort ins Auge zu fassen, der von den Feuerwehrleuten möglichst aller drei Stadtteile des Löschbezirks (Planig, Bosenheim und Ippesheim) gut angefahren werden kann und von dem auch die Löschfahrzeuge im Einsatzfall gut und schnell ausrücken können.

2. Standort am Sportplatz Planig

   Alternativ-Standorte im Bereich des Planiger Sportplatzes (zwischen dem Sportplatz und der landwirtschaftlichen Halle auf den Flurstücken 96/6 und 97 in Flur 2) wurden ins Auge gefasst, zumal die Stadt dort auch Grundstücke besitzt.

   Dazu waren insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen (die dann in die Gesamtabwägung eingestellt wurden):

   - Dieser Standort hätte zunächst den Verzicht auf eine mögliche langfristige Erweiterung des Sportplatzes in westliche Richtung (die auch im Flächennutzungsplan bereits dargestellt ist) zur Folge.
   - Vor allem aber entstanden hier gravierende Bedenken wegen der bei Sportveranstaltungen (insbesondere am Wochenende, aber auch an manchen Abenden in der Woche, zahlreichen „wild“ parkenden Fahrzeuge, die häufig entlang des Zufahrtsweges, aber auch im Randbereich der Kreisstraße stehen.
   - Eine Absperrung der jederzeit für den Feuerwehreinsatz sicher freizuhaltenden Ein- und Ausfahrtbereiche, so insbesondere durch Poller oder durch eine Schrankenanlage, wurde daher geprüft - eine angedachte Ampelanlage hätte keine Sicherheit für eine dauerhafte Freihaltung geboten).
     Ohne derartige Anlagen wäre es aber nicht zu gewährleisten, dass die Ein- und Ausfahrtbereiche freigehalten würden – mit der Folge der Gefährdung der einzuhaltenden Einsatzzeit von 8 Minuten.
     Für diese Anlagen wären zum einen relativ hohe Kosten (außer den Initialkosten auch Folgekosten für die Wartung etc. und an diesem siedlungsfernen Ort auch nicht auszuschließenden Vandalismus) zu veranschlagen gewesen.
     Entsprechende Kostenschätzungen für eine dortige Variante sowie für den nun gewählten Standort wurden den städtischen Gremien als Entscheidungsgrundlage vorgelegt.
   - Zudem bestünde auch eine nie ganz auszuschließende Gefahr des Versagens oder der technischen Störung derartiger Anlagen, was im Falle eines dringenden Feuerwehreinsatzes naturgemäß fatale Folgen haben könnte.

- Schließlich birgt die Zufahrt zur neuen Feuerwache über eine gemeinsame Zufahrt mit dem Sportplatz das Risiko, dass bspw. bei Fußballspielen mit entsprechendem Park-Suchverkehr bereits die An- und Abfahrt der Feuerwehrleute auf das Feuerwehrgelände erschwert wird und bereits dadurch die Einsatzfahrt verzögert würde.
- Eine direkte Ausfahrt auf die Kreisstraße von einem ebenfalls sportplatz-nahen Standort aus – dieser dann ebenfalls auf einer der o. g. städtischen Parzellen, aber abseits des Sportplatzweges und süd-südöstlich der dortigen landwirtschaftlichen Halle (somit aber ohne Benutzung des Zufahrtsweges zum Sportplatz) - wäre entweder nur über das nicht der Stadt gehörende Grundstück südlich der Halle möglich (sodass hier entweder ein Grundstückstausch oder eine Grunddienstbarkeit erforderlich würden), oder aber über den Ausbau eines mindestens 45 m langen Abschnittes des dann südlich in Richtung Bosenheim folgenden Wirtschaftsweges (mit zusätzlichem Verbreiterungsbedarf auf Fremdparzellen, mit entsprechend hohen Kosten, mit erhöhtem Versiegelungsgrad und erhöhtem Ausgleichsbedarf).
- Vor allem aber wäre auch dort immer noch die Gefahr wild parkender Fahrzeuge gegeben (wie bei manchen Veranstaltungen bereits gesehen), mit den vorstehend genannten Folgen (einer Poller-Lösung o. ä.) und den daraus resultierenden gravierenden Nachteilen (s. o.).
- Schließlich wurde auch seitens der Wehrleitung ergänzend ausgeführt, dass für eine Feuerwehr, die aus Ehrenamtlichen bestehe und aktuell ca.160 Einsatztage im Jahr zu bewältigen habe, ein möglichst siedlungsnaher Ort für die drei betroffenen Stadtteile wichtig sei, zumal diese Standorte letztlich auch der Kommunikation und der wichtigen Identifikation der Stadtteile mit „ihrer Feuerwehr“ dienten.
  Ein Feuerwehrhaus gehöre demnach eben zu den klassischen Gemeinbedarfsnutzungen für Sicherheit und Ordnung. Diese befänden sich seit jeher innerhalb einer Ortslage oder an deren Rand und somit auch in unmittelbarer Nähe zur Dorfgemeinschaft und nicht möglichst weit von der Ortslage entfernt. Die Feuerwehr dient den Bürgern – und dies bedinge auch Nähe zu den Bürgern, selbstverständlich unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben (so auch zum Immissionsschutz).

  Daher sprächen für die Wehrleitung außer den wirtschaftlichen auch Sicherheits-, Gemeinwohl- und Ehrenamts-Aspekte für den nun gewählten Standort.
- Aus stadtplanerischer Sicht sind bei einer solchen Standortwahl zudem auch die Vorgaben des BauGB zu beachten. Demnach genießt der Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB den besonderen Schutz des Freiraums und ist zunächst möglichst von Bebauung freizuhalten, um einer „Zersiedlung“ vorzubeugen. Der Bau eines Feuerwehrhauses auf der „grünen Wiese“, in großer Entfernung zu einem Ort, entspricht somit weder städtebaulichen bzw. baugesetzlichen Grundsätzen noch den diesbezüglichen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes zum Freiraumschutz und somit auch nicht dem planerischen Entwicklungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 ROG.

3. <u>Sonstige mögliche Standorte</u>

   Sonstige in der Verwaltung sowie in den städtischen Gremien ins Auge gefasste Standorte für die neue Feuerwache – so z.B. Bebauungsplangebiet P 7.1 oder auch auf der Fläche des alten Bitumenwerks Pichl in der Mainzer Straße - wurden, nach jeweiliger Beratung mit Vertretern der Feuerwehr, verworfen.

   Keine dieser Alternativen konnte die für die Feuerwehr elementaren Parameter, so insbesondere die eingangs des vorliegenden Kapitels aufgeführten genannten Haupt-Kriterien – also v. a. gute Verkehrs-Anbindung an das regionale Netz, gute Erreichbarkeit der Zieleinsatzorte (aber auch bereits des Standortes) im Hinblick auf die geforderte Einsatz-Grundzeit, hinreichende Größe etc.) auch nur annähernd im gleichen Maße erfüllen wie der nun gewählte Standort (und noch nicht einmal so gut wie die unter 2. erörterten Alternativen am Sportplatz).

Letztlich wurde festgestellt, dass der nun gewählte Standort nicht nur am besten diese Kriterien erfüllt, sondern auch im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der Umsetzung sowie der Tatsache, dass sich die Grundstücke bereits im städtischen Eigentum befinden, zu bevorzugen ist.

Die als reine Ackerfläche genutzte und ansonsten völlig unstrukturierte (und gehölzfreie) Fläche der geplanten Feuerwache hat zudem – abgesehen von der unvermeidbaren Neuversiegelung - einen relativ geringen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zur Folge, da die Fläche diesbezüglich eine geringe Empfindlichkeit aufweist.

Die Nachteile des nun überplanten Standortes - so v. a. die im Beteiligungsverfahren geltend gemachten potenziellen Beeinträchtigungen der Anwohner des nördlich folgenden Allgemeinen Wohngebietes der Straße ´Am Hintzenböhl` - müssen dafür in Kauf genommen werden, zumal diesen Befürchtungen durch mehrere Maßnahmen wirksam begegnet werden kann (so v. a. effektiver Lärmschutz gemäß den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, Begrünung des geplanten Erdwalls etc.).

Die dann noch verbleibenden Nachteile für die mglw. Betroffenen werden als vertretbar gewertet und sind hinnehmbar (dazu s. auch Erläuterungen in Kap. 6.1.10).

Zudem sind naturgemäß landwirtschaftliche Belange nachteilig betroffen, da eine Ackerfläche (2019: Maisanbau) aus der Nutzung genommen werden muss. Die Art, wie - trotz des Verlusts an Nutzflächen im Geltungsbereich - die Belange der Landwirtschaft im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt wurden, ist in einem Exkurs unter der Tabelle in Kap. 9 ausführlich erläutert – darauf sei an dieser Stelle verwiesen.

Aus diesen Gründen - und nicht zuletzt infolge des hier naturgemäß sehr hoch zu gewichtenden Votums der Feuerwehr als Nutzer für diesen Standort - wurde der Entwurf für dieses Plangebiet ausgearbeitet.

# 6. Planinhalte / Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Bestandteile der Änderungs-Satzung sind die Bebauungsplan-Urkunde (Planzeichnung) sowie der Satzungstext mit den rechtlichen Grundlagen, den textlichen Festsetzungen, einschließlich den nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen bzw. den entsprechenden nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen etc..

Außerdem wird der Planung gemäß § 2a BauGB die vorliegende Begründung mit den als Anlagen beigefügten Gutachten und Fachbeiträgen (s. Auflistung unter dem Inhaltverzeichnis; S. 2) sowie der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

## 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

In der **Planzeichnung** des Bebauungsplanes ist – auf Grundlage einer bereits vorliegenden Entwurfs-Planung für die neue Feuerwache (mit Gebäude, Infrastruktur, Neben- und Freianlagen) im nördlichen Teil des Geltungsbereiches eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Diese wird im Norden und im Westen begrenzt von den aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Flächen für aktive Lärmschutzanlagen, die gemäß einer bereits vorliegenden Planung in Form eines vollständig begrünbaren Stahl-Steck-Systems mit sehr geringem Flächenbedarf ausgeführt werden sollen, sowie einer zusätzlichen Randeingrünungs-Fläche (Blumenwiese und Gehölzpflanzungen).

Im Osten begrenzen der vorhandene Radweg sowie die Kreisstraße 92 die Feuerwehr-Fläche, während das südliche Drittel des Geltungsbereiches dem umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Ausgleich dient und daher als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird.

Diese sowie weitere zeichnerische Festsetzungen (wie z. B. die überbaubare Fläche, die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die das Gebiet querenden

Höchstspannungsfreileitungen mit ihren Schutzstreifen) werden im Einzelnen in den nachfolgenden Unterkapiteln, welche auch die textlichen Festsetzungen begründen, erläutert.

### 6.1.1 Fläche für Gemeinbedarf

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Das Ziel der Sicherung von Flächen für die benötigte Errichtung des neuen Feuerwehrstandortes sowie die Eignung des Standortes für diese Funktion wurden bereits (so v. a. in den Kap. 1.1. und 5) erläutert.

Die zusätzliche Zweckbestimmung der sozialen Zwecke resultiert aus der Absicht, in dem neuen Feuerwehrgebäude - neben den Fahrzeughallen, Werkstatträumen sowie den Materiallager-, Verwaltungs-, Bereitschafts-, Umkleide- und Sanitärräumen etc. - auch Sozial- und Schulungsräume anzuordnen, in denen aber auch die Möglichkeit bestehen soll, dass hier Treffen und Feiern der ehrenamtlichen ortsansässigen Feuerwehrleute stattfinden können, die sich in ihrer Freizeit für die Sicherheit und das Wohl der Gesellschaft einsetzen. Dies gilt auch für den Freiraum südlich des geplanten Gebäudes, in dem auch ein kleine Grillhütte für Kameradschaftstreffen o. ä. errichtet werden soll.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 9a BauGB nicht erfasst, sodass die Vorschriften der Baunutzungsverordnung auf sie grundsätzlich keine unmittelbare Anwendung finden. Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es in einem „qualifizierten“ Bebauungsplan nach § 30 BauGB also nicht zwingend der Festsetzung von Maßen der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen.

Gleichwohl wird im vorliegenden Fall – nicht zuletzt aufgrund der Lage im Nahbereich zu vorhandener Bebauung und zur stark befahrenen Kreisstraße am Ortsrand - das Erfordernis einzelner Festsetzungen gesehen. Es werden daher einige wenige Vorhaben getroffen, um zum einen den Grad der potenziellen Auswirkungen auf die Umgebung städtebaulich transparent zu machen, und zum andere, um diesen auch wirksam zu beschränken, ohne aber damit der Feuerwehr allzu viele Spielräume für die schließlich dem Gemeinbedarf (dazu s. o.) dienende Nutzung zu nehmen.

In diesem Sinne wird das Maß der baulichen Nutzung mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren bestimmt.

Die gewählten Maße der baulichen Nutzung werden auf der Grundlage einer bereits vorliegenden Gebäudekonzeption für das geplante Feuerwehrgebäude festgelegt, belassen aber darüber hinaus auch gewisse Spielräume. Schließlich muss der Feuerwehr die Möglichkeit gegeben werden, gemäß dem neuesten Stand der Technik eine Feuerwache errichten zu können.

- **Zulässige Grundfläche (GR)**

  Das festgesetzte Grundflächen-Maß von 1.100 qm belässt, über den aktuellen Flächenbedarf hinaus noch einen mäßigen Spielraum für mögliche kleinräumige Erweiterungen des aktuell geplanten Baukörpers, damit im Falle der derzeit nicht absehbaren Notwendigkeit einer Vergrößerung der Feuerwache (aufgrund von neuen Anforderungen oder Mindeststandards) der Bebauungsplan möglichst nicht geändert werden muss.
  Diese Grundfläche ist ausreichend groß bemessen, um einerseits zwar dem notwendigen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden (und somit auch den Kompensationsbedarf zu minimieren), gleichzeitig aber den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum für die Feuerwehr und ihren Auftrag für das Gemeinwohl nicht unangemessen einzuschränken.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt, dass über die festgesetzte Grundfläche hinaus für die in gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 Ziffern 1 und 2 BauNVO aufgeführten Grundflächen (nämlich die von *"Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten"* und von *"Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO"*) zusätzlich maximal 2.950 qm überdeckt werden dürfen.

Mit dieser Festsetzung wird definiert, in welchem Maße die Grundflächen für die erforderlichen Flächen (insbesondere für die notwendigen Stellplätze, für die für die Feuerwehr erforderlichen Zu- und Abfahrten sowie für weitere untergeordnete Nebenanlagen) die für die Gebäude festgesetzten Grundfläche übersteigen dürfen, was im vorliegenden Falle mit der 50%-Regel des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht gewährleistet werden kann.
Damit wird also auch die zweckentsprechende Grundstücksnutzung im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 4 Nr. 2 BauNVO gesichert und der Feuerwehr weitere Spielräume (nicht zuletzt zur Sicherung von Einsätzen ohne nennenswerte Beeinträchtigungen).
Gleichzeitig wird damit auch die maximale Versiegelbarkeit des Geltungsbereiches – in Verbindung mit der Vorgabe wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplätze (dazu s. u.) - abschließend wirksam begrenzt.

- **Maximale Gebäudehöhe (GH)**

  Um zu gewährleisten, dass sich der Feuerwachen-Neubau sicher in die nähere Umgebung einfügt, ist es erforderlich, auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen verbindlich vorzugeben.

  Die Festsetzung der **Gesamthöhe des Baukörpers (GH)** ist wesentliche Voraussetzung, um die ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten.
  Das festgesetzte Maß von 119,50 m ü. NN entspricht einem maximal 8,50 m hohen Baukörper über dem derzeit im Bereich des Baufensters anstehenden Gelände. Auch im Hinblick auf den zur Orientierung in die Planzeichnung übernommenen Bezugspunkt (OK Kanaldeckel in dem etwas tiefer liegenden Weg unmittelbar nord-nordöstlich des Geltungsbereiches mit einer Höhe von 109,70 m ü. NN) kann es als gesichert angesehen werden, dass hier kein Gebäude realisiert werden kann, welches unangemessen hoch aus der näheren Umgebung herausragen und dadurch städtebaulich nachteilige Außenwirkungen oder gar entsprechende nachbarschaftliche Spannungen zur Folge haben könnte.
  (Hinweis: Aktuell geplant ist derzeit sogar ein noch deutlich weniger hohes Gebäude von maximal 5,50 m Höhe; die getroffene Festsetzung soll aber die langfristigen Optionen für potenzielle Aufbaumöglichkeiten für die jeweils zeitgemäßen Erfordernisse eines Feuerwehr-Standortes offenhalten).

  Die zusätzlich festgesetzte Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 1,50 m (sowie die Beschränkung ihres Grundflächen-Anteils auf maximal 5 % der gesamten Gebäudegrundfläche), dient der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Ortsrandbildes.

### 6.1.3 Bauweise

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur am Siedlungsrand sowie zur Gewährleistung von ausreichenden Durchlüftungsmöglichkeiten wird für die überbaubare Fläche die offene Bauweise (mit Längenbeschränkung und seitlichem Grenzabstand) festgesetzt.

### 6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen resultieren aus den bereits konkret geplanten baulichen Anlagen der neuen Feuerwache. Deren Platzierung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf resultiert im Wesentlichen aus den notwendigen Zu- und Abfahrts- sowie Umfahrtflächen und stehen stets unter dem Primat eines möglichst effizienten und störungs-

freien Einsatzes der Feuerwehr im Bedarfsfall. Insbesondere die Flächen für die aktive Lärmschutzanlage, ein möglichst großer Abstand zur Ortslage sowie die möglichst effizient und ablaufsicher anzuordnenden Stellplätze für Fahrzeuge der hier aus zwei Richtungen ankommenden Feuerwehrleute (Planiger und Ippesheimer von Norden, Bosenheimer von Süden) gaben den Ausschlag für die Platzierung des geplanten Gebäudes und somit des im Plan zeichnerisch festgesetzten Baufensters, welches gegenüber der aktuellen Planung noch Spielräume belässt.

### 6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Auch zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen für das Hauptgebäude sowie zur Belassung hinreichender Spielräume für die Platzierung untergeordneter Anlagen wird ausdrücklich festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

Somit können u.a. auch Stellplätze, z. B. für die privaten Kfz. der Feuerwehrleute, auch außerhalb des Baufensters angeordnet werden.

In jedem Fall müssen derartige Anlagen – mit Ausnahme von Stellplätzen sowie Abstellplätzen von Müllgefäßen - dann aber einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Einzelbäumen.

### 6.1.6 Verkehrsflächen

Der in den Geltungsbereich einbezogene Teil der Kreisstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auch der vorhandene Radweg wird nachrichtlich übernommen und als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung ´Radweg`) festgesetzt.

Außerdem werden die geplanten, mit der Feuerwehr und dem Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (LBM) abgestimmten Ein- bzw. Ausfahrten von der Rheinpfalzstraße (K 92) zur Fläche für den Gemeinbedarf und umgekehrt festgesetzt:

- Bereiche für **E**in- und **A**usfahrt [**EA**].
- Bereiche für **A**usfahrt **F**euerwehr im Einsatzfall [**AF**].

Textlich wird dazu festgesetzt, dass Einfahrten von der Rheinpfalzstraße (K 92) zur Fläche für den Gemeinbedarf bzw. Ausfahrten von der Fläche für den Gemeinbedarf in die Rheinpfalzstraße (K 92) für motorisierte Fahrzeuge nur über die im Plan festgesetzten Bereiche zulässig sind.

Diese Regelungen dienen der Sicherheit des Fahrzeugverkehrs sowie der Radfahrer und Fußgänger auf dem Radweg, nicht zuletzt auch im Falle des Notfall-Einsatzes. Die beiden Einfahrtbereiche für Feuerwehrleute aus Richtung Planig und Ippesheim (der nördliche der beiden „EA“-Bereiche) sowie für Feuerwehrleute aus Richtung Bosenheim (der südliche der beiden „EA“-Bereiche) sind bereits konkret geplant: Gemäß den Anforderungen der Feuerwehr (die aus Erfahrungen anderer Standorte resultieren) werden diese mit 6,50 m Breite und entsprechenden Aufweitungsradien ausgeführt, um einen möglichst konfliktarmen Zufahrt im Einsatzfall zu sichern. Die Trassen müssen durch eine Schrankenanlage gesichert, um die Zufahrt / Nutzung durch Unbefugte zu verhindern. Auf Wunsch des LBM soll diese Schranke aber so weit in den Feuerwachen-Standort zurückgesetzt werden, dass mindestens zwei Fahrzeuge dort bei gleichzeitiger Ankunft hintereinanderstehen können, bis sich die Schranke öffnet – damit werden Rückstaus auf die Kreisstraße so gut wie ausgeschlossen.

Der zwischen diesen beiden Ein- und Ausfahrten liegende dritte Bereich [AF] dient lediglich der Ausfahrt der Feuerwehr im Einsatzfall – ansonsten bleibt die hier ebenfalls zu installierende Schranke dauerhaft geschlossen. Diese Ausfahrt-Trasse ist mit 7 m Breite und entsprechenden Schleppkurven-Radien für eine zügige Ausfahrt von Rettungsfahrzeugen konzipiert.

Weitere bauliche und sonstige Maßnahmen, die der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer dienen sollen und nicht im Bebauungsplan geregelt werden können (wie z. B. Warn-Markierungen und Beschilderungen auf dem Radweg in den Querungsbereichen der o. g. Trassen, Beschilderungen u. v. a. m.), sind bereits mit der Feuerwehr und dem LBM vorabgestimmt und werden im Rahmen der Detailplanungen weiter konkretisiert.

Dazu gehören u. a. auch die erforderliche Verlagerung der beiden versetzt angeordneten Verkehrsinseln (welche der Geschwindigkeitsreduzierung dienen und derzeit im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrten liegen) auf der Kreisstraße in südliche Richtung, einschließlich der Freihaltung von Sichtdreiecken nach RAL 2012 (dazu s.u.), Beschilderungen für Tempo-Beschränkungen etc..

### 6.1.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

Aufgrund von Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren und anderen gesetzlichen oder sonstigen Vorgaben werden von Bebauung freizuhaltende Flächen mit Angabe der Nutzung festgesetzt.

- **Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitungen**

  Das Plangebiet wird in der südlichen Hälfte von zwei Höchstspannungsfreileitungen gequert, auf die gemäß den Auflagen der Träger Rücksicht zu nehmen ist.

  In der Planzeichnung werden Schutzstreifen von je 16,0 m beiderseits der Leitungsmittellinie der 110-/220-kV-Höchstspannungsfreileitung (Träger: Westnetz GmbH, Dortmund) sowie von 33,0 m südwestlich und 24,5 m nordöstlich der Leitungsmittellinie der 380-kV-Höchstspannungsfreileitung (Träger: Amprion GmbH, Dortmund) nachrichtlich dargestellt. Bauliche Anlagen und sonstige Maßnahmen sind im Bereich dieser Schutzstreifen nur unter folgenden Bedingungen möglich:

  - Sämtliche die Freileitungen potenziell gefährdende Maßnahmen sind nicht zulässig.
  - Die Freileitungen sowie die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist auch eine Zufahrt für schwere Fahrzeuge dauerhaft zu gewährleisten.
  - Innerhalb dieser Schutzstreifen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Bauhöhe von 5,50 m zulässig (bei einer Geländehöhe von 111,00 m ü. NN entspricht dies einer Maximalhöhe von 116,50 m ü. NN).
  - Bedachungen sind gemäß den Vorgaben der DIN 4102 auszuführen.
  - Glasdächer sind nicht zulässig.
  - Anpflanzungen innerhalb der Schutzstreifens der Leitungen dürfen nur bis zu einer Endwuchshöhe von maximal 7,0 m vorgenommen werden.
  - Auch Anpflanzungen im Nahbereich der Schutzstreifens der Leitungen sind so höhengestaffelt zu planen und vorzunehmen, dass ein Baum bei Erreichen seiner Endwuchshöhe umfallen kann, ohne dass er die Freileitungen oder die Masten tangieren kann.

  Nutzungen, welche den vorstehend aufgeführten Vorgaben nicht entgegenstehen und die Leitungen nicht beeinträchtigen können, sind zulässig.

  Diese Auflagen wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

  Darüber hinaus sind dem Träger für sämtliche (ggf. auch nicht genehmigungspflichtige) Bauvorhaben in den Schutzstreifen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. zum Abschluss der Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch den Träger. Dieses Erfordernis wird in Ziffer 13 in Abschnitt III. des Satzungstextes (zu „*Bauvorhaben im Bereich der Höchstspannungsfreileitungen*“) aufgeführt.

- **Freizuhaltendes Sichtfeld gemäß RAL 2012**

  Auch die entsprechenden Sichtdreiecke gemäß RAL 2012[4] sind im Plan eingezeichnet und in den Textfestsetzungen definiert.
  Diese beruhen auf einer bereits vorliegenden Straßenfachplanung und sind grundsätzlich von jeglicher Sicht behindernder Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen jeweils von Oberkante der angrenzenden Straße - freizuhalten.

  Die Flächen können ggf. aber – soweit sie nicht straßenrechtlichen Nutzungen (Fahrbahn, Bankett, Entwässerung etc.) unterliegen – in Abstimmung mit dem LBM als Grün- oder Verkehrsflächen ausgebildet bepflanzt werden, sofern die Pflanzen die genannte Höhe als Endwuchshöhe nicht überschreiten können.

### 6.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB verschiedene Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

- **Dachbegrünung**

Es wird verbindlich festgesetzt, dass Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von 25 qm oder mehr im Geltungsbereich als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° auszubilden und fachgerecht zu begrünen sind. Von dieser Festsetzung werden demnach das Hauptgebäude sowie die geplante Grillhütte und somit alle geplanten Baukörper am Standort erfasst.

Dies dient insbesondere

- der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses (Minderung der Spitzenabflüsse, Verzögerung der Ableitung des Regenwassers und - durch die Verdunstung bzw. die Aufnahme durch die Pflanzen - Minderung der Abflussmenge),
- der lokalklimatischen Anreicherung (durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich eine Verbesserung des Umgebungsklimas - Kühlung und Luftbefeuchtung; wichtig infolge der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand sowie in einer Tallage),
- der Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub durch die Vegetation und das Substrat,
- der ökologischen Aufwertung (Lebensräume für Tiere),
- der Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die neuen Baukörper,
- der Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfeldes für die Menschen, insbesondere bei einseh- bzw. begehbaren Dachbegrünungen,
- der Verbesserung des Wohnumfeldes für die nördlich angrenzende Wohnbebauung, insbesondere bei Blickbeziehungen aus den oberen Stockwerken der Wohnhäuser Am Hintzenböhl 46-58,
- der optischen Aufwertung der Gebäudearchitektur („Grün am Bau“).

Außerdem wirkt sich eine Dachbegrünung – trotz zunächst höherer Investitionskosten - langfristig zumeist Kosten mindernd aus, insbesondere durch die Minimierung der Materialbeanspruchung:

- Sie bewirkt eine wirkungsvollere Temperaturdämpfung als eine Kiesschicht, bei geringerer Auflast;
- sie bewirkt Wärmedämmleistungen im Winter und Hitzeschild im Sommer und damit einen Beitrag zur Energieeinsparung;

[4] FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN (FGSV, HRSG.) ARBEITSGRUPPE STRAßENENTWURF (2012): *Richtlinien für die Anlage von Landstraßen RAL*, Ausgabe 2012, R1, Köln 2012.

- sie bewirkt einen Schutz der Dachabdichtung vor Wind- und Witterungseinflüssen wie Sturm, Hagel, UV-Strahlung – damit verlängerte Lebensdauer der Dachabdichtung gegenüber unbegrünten Varianten;
- sie bewirkt einen Schutz der Dachabdichtung vor Extrembeanspruchung bei Spitzentemperaturen im Sommer und Winter;
- sie bewirkt eine Reduzierung des ´Flatterns` und damit einer Verringerung von Bauschäden und auch der Verdichtungen des Dämmmaterials sowie der Scher-Spannungen und hat somit letztlich geringere Reparaturkosten und längere Haltbarkeit des Daches zur Folge;
- sie bewirkt eine Verbesserung der Luftschalldämmung aufgrund der größeren Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und eine gute Schalladsorption wegen der Struktur der Vegetation;
- sie hat – gleichwohl nur bei Intensivbegrünungen - zusätzliche Nutzflächen zur Folge (Sport, Spiel, Freizeit).

Ausnahmen von der festgesetzten Flächendeckung der Begrünung sind lediglich zulässig für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion, für die punktuellen Stützen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen oder für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.

- **Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen**

Es erfolgt die verbindliche Vorgabe, dass die Abstellflächen von Stellplätzen für Pkw. mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden sind – mit der Einschränkung, dass wasserwirtschaftliche bzw. wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Dies könnte ggf. durch entsprechende Vorgaben der noch zu erstellenden Schutzgebiets-Verordnung für das abgegrenzte (aber formal noch nicht rechtskräftige) Wasserschutzgebiet eingeschränkt werden, oder aber durch die Ergebnisse eines wasserrechtlichen Verfahrens. Da diese Vorgaben übergeordnet sind und daher zu beachten wären, wird dieser Vorbehalt in die Textfestsetzungen aufgenommen.

- **Gestaltung der Ausgleichsfläche im Süden und im Westen des Geltungsbereiches**

Im südlichen Drittel sowie an den westlichen Rändern des Geltungsbereiches wird – zu einem beträchtlichen Teil in den oben erläuterten Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitungen - eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, damit darauf der umwelt- bzw. naturschutzfachliche Ausgleich erzielt und zudem eine Randeingrünung des neuen Feuerwehrstandortes realisiert werden kann.

Auf dieser Fläche ist die Schaffung von Grünland trocken-warmer Standorte (mit tuffartigen Gehölzpflanzungen als Trittstein-Habitate) vorzunehmen und die bestehenden Ackerflächen in extensives blütenreiches, Grünland (mit ergänzender Strauchpflanzung) umzuwandeln. Dazu sind die in Kap.5.4 des Umweltberichtes (auf das hier verwiesen wird) erläuterten Maßnahmen erforderlich.

- **Gestaltung der Ausgleichsfläche im Norden des Geltungsbereiches**

Nachdem auf den zunächst geplanten Lärmschutzwall am Nordrand in der ursprünglich vorgesehenen Breite von ca. 15 m verzichtet werden kann (dazu s. Erläuterungen zu Beginn des Kap. 6.1.10), ergab sich die Möglichkeit zur Schaffung von naturnahe Begrünungsmaßnahmen mit ortsbildästhetischen, lokalklimatischen und tierökologischen Wirkungen auf der nördlich der nur noch 2,0m breiten Lärmschutz-Fläche.

Diese Fläche (im Süden begrenzt durch die festgesetzte Fläche für den Lärmschutz und die Fläche für den Gemeinbedarf) wurde daher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten. Auf ihr sind die bestehenden Ackerflächen fachgerecht in blütenreiches Grünland (Blumenwiesen) umzuwandeln und durch die Pflanzung von standortgerechten Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen (mit Arten aus der in Abschnitt IV. aufgeführten Pflanzenliste und gemäß den dortigen Erläuterungen) zu ergänzen. Die genaue Gestaltung der Fläche bleibt allerdings der Ausführungsplanung vorbehalten. Es verbleibt am westlichen Rand eine mindestens 2 m breite Verbindung zur oben erläuterten Ausgleichsfläche am West- und am Südrand.

Zulässig sind in dieser Fläche darüber hinaus unterirdische Oberflächenwasserbewirtschaftungsanlagen, die mit Erde zu überdecken gemäß den vorstehenden Vorgaben zu begrünen sind.

- **Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen**

Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse (die sich aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag - Anlage zum Umweltbericht - ergeben) werden mehrere Maßnahmen verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

- So wird zunächst, als artenschutzrechtlich begründete Maßnahme, festgesetzt, dass die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig ist. Diese Auflage stellt grundsätzlich nur die Übernahme einer bereits gültigen (und somit ohnehin zu beachtenden) Rechtsgrundlage aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) dar, wird aber ausdrücklich in die Textfestsetzungen übernommen, um dieser (auch im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag - s. *Anlage* - ausdrücklich für das Plangebiet benannten) Auflage eine bessere „Wahrnehmbarkeit“ zu sichern.
- Zudem wird das Zeitfenster für die Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen (die aktuell – Stand 2019 – allerdings nur in den schmalen Randbereichen des Maisackers vorkommen) sowie des Ackeraufwuchses auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit (vom 15.03. bis 31.08.) beschränkt, um die Schädigung eventueller Freibrüter-Bruten mit Sicherheit auszuschließe (dies war eine Empfehlung aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag). Sollte aber ein Baubeginn während dieser Brutzeit notwendig werden, so sind die Flächen während der Brutplatzwahl und Brutzeit durch wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln. Hierzu muss dann in der Zeit von Anfang März bis Anfang August monatlich eine Mahd oder Bodenbearbeitung der Fläche erfolgen.
- Schließlich wird festgesetzt, dass - zur Verbesserung der Lebensbedingungen für den Star - im Geltungsbereich vier Nistkästen für die Art anzubringen sind. Auch dies war eine Empfehlung aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Die Kästen können an baulichen Anlagen oder Bäumen installiert werden, dabei ist darauf zu achten, dass das Flugloch nach Osten oder Südosten ausgerichtet wird.

Die beiden übrigen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in Kap. E (S. 14) zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen „empfohlenen“ (artenschutzrechtlich gleichwohl nicht zwingend erforderlichen) Maßnahmen

- Einplanung der vom Haussperling benötigen Habitatrequisiten (Sandbadestellen, Brachestreifen, Hecken, nischenreiche Strukturen), sowie
- Schaffung von nicht zu dicht bepflanzten Brache- und Blühstreifen für die Feldlerche.

werden durch die o. g. Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche bereits in hinreichendem Maße gewährleistet.

### 6.1.9 Flächen für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bepflanzungen

Mehrere textliche und zeichnerische Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sollen dazu beitragen, dass - trotz des Zieles der Herstellung eines zeitgemäßen Feuerwehrstandortes - ein möglichst hoher Ein- und Durchgrünungsgrad erzielt wird. Damit sollen die bekannten daraus resultie-

renden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen erzielt werden, welche nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch weiteren Teilen der umgebenden Bestands-Bebauung sowie den Nutzern der Kreisstraße zugutekommt.

- **Durchgrünungsmaßnahmen in der Gemeinbedarfsfläche**

In der Fläche für Gemeinbedarf sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die im Plan (am östlichen Rand der geplanten Gemeinbedarfsfläche (zum dort folgenden Radweg hin) zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden; dabei darf ihre Anzahl aber nicht unterschritten werden.

Diese Baumpflanzungen sollen, ergänzend zu den übrigen Begrünungsfestsetzungen, zur Belebung und Durchgrünung des geplanten Gemeinbedarfsgebietes beitragen und damit vor allem die zu erwartende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mindern. Außerdem können diese Pflanzungen im Nahbereich zur Kreisstraße hin langfristig (mit zunehmendem Kronenvolumen) sogar eine geschwindigkeitsreduzierende und somit eine verkehrsberuhigende Wirkung bewirken.

- **Begrünung von Park- und Stellplätzen**

Durch die Vorgabe zur Stellplatz-Begrünung soll ein Beitrag zu den daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen geleistet werden, was nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch dem angrenzenden öffentlichen Raum zugutekommt.

Diese Festsetzung soll aber auch zur Beschattung der Fahrzeuge an heißen Sommertagen dienen, und trägt daher auch dazu bei, dem Klimawandel entgegen zu wirken, da Stellplatzflächen, die durch Bäume überstanden sind, sich im Sommer nicht so stark aufheizen und somit der Überwärmung des Gebietes (´Stadtklima-Effekt`) entgegengewirkt wird.

Daher sind auf Park- oder Stellplätzen in der Fläche für den Gemeinbedarf standortgerechte, stadtklimatolerante Bäume zu pflanzen. Es ist mindestens alle angefangene 4 Stellplätze 1 Baum vorzusehen (sodass bei den derzeit geplanten 38 Stellplätzen mindestens 10 Bäume zu pflanzen wären).

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist darauf zu achten, dass die Pflanzflächen mittels ausreichend dimensioniertem Hochbord o. a. Maßnahmen (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.) vor Befahren geschützt werden.

- **Gestaltung der aktiven Lärmschutzanlage**

Die genaue Art der Begrünung der geplanten Lärmschutzanlage bleibt einer Ausführungsplanung überlassen. Es werden aber - in Abhängigkeit der noch festzulegenden Art und Ausführung der festgesetzten aktiven Lärmschutzanlage (dazu s. nachfolgendes Unterkapitel bzw. Textfestsetzung Ziffer 1.10.1.) bereits einige Vorgaben für eine Begrünung der Anlage festgesetzt.

- So wird für den Fall, dass ein Lärmschutzwall errichtet wird, festgesetzt, dass dessen Böschungsseiten mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen sind, und dass dabei eine höhengestufte und abwechslungsreiche Pflanzung von (vor allem in der Anwuchsphase trockenheitsverträglichen) Gehölzen vorzunehmen ist. Dies dient dazu, die Wirkung des Walls als mehr oder weniger geometrisch regelmäßiger ´Erd-Körper` zu kaschieren oder zumindest zu mindern. Daher sollten bodendeckende Pflanzen nur in untergeordnetem Maße als ´Füll-Pflanzen` und keinesfalls großflächig mit einer Art verwendet werden.
- Soweit technische Elemente (Wand, Gabionen o.a.) den geplanten Lärmschutzwall ersetzen oder ergänzen (Wall-/Wand-Kombination o. ä.), entfallen die genannten Vorgaben naturgemäß bzw. sind diese Vorgaben auf die bepflanzbaren Teilflächen zu beschränken.
- Für den Fall, dass eine Lärmschutzwand oder eine sonstige bauliche Anlage errichtet wird, wird lediglich vorgegeben, dass die verbleibenden, nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Randflächen, soweit sie nicht für (wasserdurchlässig zu befestigende)

Wartungs- und Pflegetrassen freizuhalten sind, naturnah zu begrünen sind (durch Gehölze, blütenreiche Wiesenflächen, ggf.in Verbindung mit Stauden, o. ä.). Die genaue Art bleibt der Ausführungsplanung überlassen.

Für alle Fälle einer Begrünung sind die in Abschnitt IV. des Satzungstextes getroffenen Vorgaben und Hinweise für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) zu beachten.

Durch diese Begrünung sowie die nördlich dieser Anlage zur Wohnbebauung hin in mindestens 13 m Breite verbleibende Grünzone (mit den in vorstehendem Kapitel erläuterten Maßnahmen) ist gewährleistet, dass dort sowohl ortsbildästhetisch als auch lokalklimatisch wirksame Grünstrukturen entstehen, welche zudem eine optische Abschirmung der neuen baulichen Anlagen bewirken, ohne dass eine hohe „grüne Wand“ vor der Südseite der folgenden Gärten und Häuser entsteht.

### 6.1.10 Immissionsschutzrechtliche Belange / Festsetzungen zum Schallschutz

Vorbemerkung:

Im Zuge der Bebauungsplanung war vor der Entwurfsphase ein schalltechnisches Gutachten eingeholt worden, um die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit des geplanten Feuerwehrstandortes mit den umgebenden Nutzungsstrukturen (so insbesondere mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung, aber auch auf weitere schutzbedürftige Anwesen in der nordöstlich folgenden Weinstraße) zu prüfen.

Das in der Offenlage beigefügte Gutachten hatte auf einer relativ groben Planung des geplanten Gebäudes und der Neben- und Freianlagen beruht. Da der vorliegende „Angebots-Bebauungsplan“ – trotz einer bereits relativ engen Orientierung an den bis dato vorliegenden Fachplanung - aber auch noch zahlreiche Spielräume eröffnet hat (genaue Platzierung der baulichen Anlagen, der Stellplätze etc.), musste die gutachterliche Bewertung von zahlreichen „worst-case“-Annahmen ausgehen, um den Immissionsschutz sicher gewährleisten zu können. Dies hatte u. a. dazu geführt, dass eine 6 m hohe Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand oder-wall) am Nordrand des Plangebietes als erforderlich angesehen und daher auch im Bebauungsplan-Entwurf verbindlich festgesetzt worden war.

Daraufhin – nicht zuletzt auch infolge von Anregungen vonseiten nördlich wohnender Bürger, welche diese Höhe kritisch (als zu hoch) bewertet hatten – war seitens der Verwaltung nach Lösungen gesucht worden, durch Änderungen und Konkretisierungen der konkreten Planungen eine Verringerung der zu erwartenden Emissionen zu erzielen, um die Höhe der Lärmschutzanlage (und damit auch die Kosten für ihre Errichtung) mglw. reduzieren zu können.
Dabei war (und ist) allerdings zu berücksichtigen, dass der Schutz der Wohnbebauung vor Immissionen und die den betroffenen Anwohnern vom Planungsträger zu gewährleistenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse unverändert oberste Priorität besitzen.

Bereits in den bisherigen Textfestsetzungen war eine Option für Abweichungen von den ursprünglichen Vorgaben offengehalten worden, dort hieß es: *„Ausnahmen von den vorstehenden, zum Schallschutz getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, sofern gutachterlich belegt werden kann, dass die Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte auch durch andere Maßnahmen gesichert werden kann“.*

Eine solche Festschreibung „anderer Maßnahmen“ (wie bspw. die Anordnung und Ausgestaltung von Fenstern u. v. a. m. soll nun aber bereits (so weit wie möglich) bereits auf Ebene der Bauleitplanung erfolgen.

Über die Konkretisierung und Anpassung der Standortplanung hinaus wurden außerdem die betrieblichen Abläufe der Feuerwehr, u. a. auf Grundlage der Daten der letzten Jahre, nochmals aktualisiert und konkretisiert. Dies geschah in Abstimmung mit der örtlichen Wehrleitung, auf Grundlage der Auswertung des aktuellen Dienstplans für den Löschbezirk Ost sowie der Einsatz-Statistiken der letzten Jahre. Auf dieser Grundlage konnte nun eine recht differenzierte „Szenarien-Betrachtung“ (dazu s. u.) vorgenommen werden, in deren

Rahmen bereits sehr realistische Emissionsspitzen für verschiedene Fälle ermittelt werden konnten, wobei aber zur Erzielung von Rechtssicherheit immer noch einige „Sicherheiten“ und „worst-case“-Annahmen zugrunde gelegt wurden. Außerdem wurde dabei ein Szenario für einen Tag der offenen Tür der Feuerwehr (mit sehr hohen Besucher-Zahlen über einen ganzen Tag) betrachtet, welches in der Regel einmal jährlich stattfindet, was in dem ersten Gutachten keine Berücksichtigung gefunden hatte.

All dies hat dazu geführt, dass ein stark verändertes und somit vollständig neues schalltechnisches Gutachten[5] vorliegt, dessen Aussagen im Folgenden erläutert werden. Dieses ist künftig Anlage zur Begründung (und somit Bestandteil der Bebauungsplanung) und ersetzt das ursprüngliche, inhaltlich nunmehr überholte Gutachten.

In diesem neuen Gutachten wurden die an der Wohnbebauung zu erwartenden Geräuschimmissionen - gemäß den Vorgaben der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) - ermittelt und beurteilt. Dabei war auch die Vorbelastung durch andere Gewerbebetriebe, so insbesondere durch den östlich des Geltungsbereiches gelegenen Möbeldiscounter, mit zu berücksichtigen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse gutachterlichen Untersuchungen zusammenfassend erläutert; nähere Ausführungen ist das Gutachten heranzuziehen, auf das hier verwiesen wird.

So sind auch die immissionsschutzrechtlichen und planungsrechtlichen Grundlagen, die der städtebaulichen Bewertung im Rahmen der Bebauungsplanung zugrunde zu legen sind, in Kap. 2. des Gutachtens erläutert.

Grundlage für die Beurteilung war die vorliegende konkrete Planung des neuen Feuerwehrstandortes, mit einem zweiteiligen Hauptbaukörper, der im zentralen und östlichen Teilbereich die Fahrzeughallen für die Einsatzfahrzeuge etc. vorsieht, während an den westlichen, nördlichen und südlichen Gebäudebereichen insbesondere die Unterbringung der Verwaltung, Umkleide- und Sanitärräume, weitere Nebenräume und ein Schulungs- und Veranstaltungsraum etc. geplant sind.

Außerdem wurden die (auch im Bebauungsplan entsprechend übernommen) Ein- und Ausfahrtbereiche, Stellplatzflächen im Norden und Westen sowie eine große Übungswiese für interne Schulungen mit anschließendem Grillplatz für die Kameradschaftspflege südlich des Gebäudetraktes angenommen.

Zudem wurde den Bewertungen eine Betriebs- und Nutzungsbeschreibung des Feuerwehrstandortes zugrunde gelegt, wie er aufgrund der Erfahrungen der Feuerwehr in den letzten Jahren (durchschnittliche Einsatzzeiten, Übungen und Ausbildungsdienste, Kameradschaftstreffen, Einsatz technischer Geräte, Schulungen, Sitzungen etc., jeweils unterschieden nach Werk- bzw. Sonn- und Feiertagen sowie nach Tageszeiten der Einsätze bzw. Nutzungen, u.v.a.m.) und des aktuellen Dienstplans für das Jahr 2020 (mit bereits festgeplanten Veranstaltungen und Übungen etc.) künftig im Plangebiet zu erwarten sind (dazu s. Kap. 5.1.1 des Gutachtens, GSB 2020, S. 6-7).

Da die Nutzung des geplanten Feuerwehrgerätehauses nicht konstant jeden Tag erfolgt und Nutzungszeiten und -intensitäten sich auch am Tag (06.00-22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00-06.00 Uhr) stark unterscheiden, wurden sowohl regelmäßig stattfindende Tätigkeiten wie auch ‘Seltene Ereignisse‘ in 5 Szenarien erfasst und beurteilt:

1. Szenario 1: „Übung mit geringem Maschineneinsatz, Einsatz der Feuerwehr“ (regelmäßige Tätigkeiten wie Übungen mit geringem Maschineneinsatz, bspw. Fahrten mit Einsatzfahrzeugen) sowie Einsätze im Tagzeitraum (06.00-22.00 Uhr) mit Entwicklungspotential (bspw. Erweiterung der Jugendfeuerwehr).
2. Szenario 2: „Übung mit hohem Maschineneinsatz“ (seltenes Ereignis, 5-mal jährlich, mit Parkbewegungen - eine Füllung und eine Leerung aller Stellplätze -, Annahme eines 4-

[5] GSB Schalltechnisches Beratungsbüro (2020): Stadt Bad Kreuznach: *Bebauungsplan Nr. P11 ‘Feuerwehrgerätehaus an der Kieskaute‘. Schalltechnisches Gutachten* (Bericht-Nr.: 1978_gut01). Sankt Wendel, 28.01.2020.

ständigen Aufenthalts von 40 Personen im Außenbereich auf der Übungsfläche, mit Betrieb der haustechnischen Anlagen, mit Abfahrt und Zufahrt von zwei Einsatzfahrzeugen, einem Gerätetest einer Kettensäge und mit dem Betrieb lauter Aggregate (Tragkraftspritze, Lüfter)).

3. Szenario 3: „Nächtlicher Einsatz der Feuerwehr“ (als worst-case-Betrachtung für einen nächtlichen Großeinsatz, mit Abfahrt aller Feuerwehrfahrzeuge (2 Einsatzfahrzeuge, 2 Trupptransporter) innerhalb der lautesten Nachstunde (konservativer Ansatz), mit Betrieb der haustechnischen Anlagen.
4. Szenario 4: „Feiern und Feste“ (im geplanten Schulungsraum, bspw. für Geburtstagsfeiern und kleinere Feste sowie die Kameradschaftspflege; mangels Aussagen zur Anzahl dieser Veranstaltungen wurde davon ausgegangen, dass diese Ereignisse häufiger - also nicht als „seltenes Ereignis“ im Sinne der TA Lärm - durchgeführt werden).
5. Szenario 5: ‘Tag der offenen Tür (Großveranstaltung, wie ein „Tag der offenen Tür“, Annahme bis zu 2-mal jährlich mit bis zu je 1.000 Besuchern, mit entsprechenden An-, Abfahrt- und Parkbewegungen, mit musikalischer Begleitung (konzertähnlich laute Live-Musik in einem Drittel der Zeit, also über ca. 3,3 Stunden), Annahme eines dauerhaften Aufenthalts von 200 Personen, von denen 100 gehoben sprechen etc.).

Zudem wurden Spitzenpegel-Betrachtungen für die jeweiligen Szenarien durchgespielt, wobei als maßgeblicher Spitzenpegel in den „Feuerwehr-Szenarien“ 1-3 die Betriebsbremse eines Lkw mit einem Schallleistungspegel von 108,0 dB(A), in allen 5 Szenarien zudem das Schließen eines Kofferraums (Pkw) mit einem Schallleistungspegel von 99,5 dB(A) berücksichtigt wurde.

Zum Einschalten des Martinshorns führt das Gutachten aus: „*Zur Nutzung der Sonderrechte nach § 35 StVO ist der Führer eines Einsatzfahrzeugs dazu verpflichtet, sowohl das Blaulicht als auch das Martinshorn einzuschalten (§ 38 StVO). Ein Verzicht auf das Martinshorn kann nicht vorgeschrieben werden. (…) Nach Abschnitt 7.1 TA Lärm dürfen die Immissionsrichtwerte überschritten werden, soweit es zur ´Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung […] erforderlich ist`. Aufgrund der Ausnahmeregelung für Notsituationen wird die Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel bei Einschalten des Martinshorns als hinnehmbar eingestuft. Zudem ist davon auszugehen, dass das Martinshorn erst im öffentlichen Straßenverkehr einzusetzen ist*“ (GSB 2020, S. 16).

Dieser nachvollziehbaren Bewertung der Hinnehmbarkeit dieses Signals, die im Übrigen für alle Bürger entlang sämtlicher Einsatzrouten gelten muss, schließt sich der Planungsträger im Hinblick auf die wichtige Bedeutung der Feuerwehr für das Allgemeinwesen an.
Die Beurteilung der einzelnen Berechnungsergebnisse für die 5 Szenarien ist dem Kap. 5.5 des Gutachtens (S. 18-19) zu entnehmen.

Als Gesamtbeurteilung fasst der Gutachter zusammen:

> *„Bei Übungen mit geringem Maschineneinsatz und Einsatzfahrten am Tag (…) wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete um mindestens 6 dB unterschritten. (…) Bei Übungen mit hohem Maschineneinsatz und während des Tags der offenen Tür wird der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse eingehalten.*
>
> *Aufgrund der ermittelten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts im Nachtzeitraum (…) in Szenario 3 ‘Nächtlicher Einsatz der Feuerwehr‘ und Szenario 4 ‘Feiern und Feste‘ wird ein Schallschutzkonzept zum Schutz der Wohnnutzungen entlang der Straße ‘Am Hintzenböhl‘ erarbeitet. Das Schallschutzkonzept soll sicherstellen, dass von dem Planvorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG ausgehen“* (GSB 2020. S. 19)

Die als Schallschutzmaßnahmen infrage kommenden Möglichkeiten werden in Kap. 6f. des Gutachtens („Schallschutzkonzept“) aufgezeigt. Es sei dieser Stelle auf die dort geführte Diskussion der verschiedenen Optionen verwiesen. Die fachlich fundierte und aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbare Argumentation macht sich der Planungsträger zu eigen.

Aus den dort aufgeführten Gründen sind im vorliegenden Fall insbesondere

a. aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder-wall entlang nahe der Schallquelle und Einbau nicht öffenbarer Fenster an der Schallquelle),

b. Maßnahmen an den Schallquellen (hier die haustechnischen Anlagen am geplanten Feuerwehrgebäude), sowie
c. organisatorische Maßnahmen

möglich und sinnvoll.

Die Einhaltung von Mindestabständen kommt hingegen nicht infrage (dazu s. Kap. 6.2), wobei dazu anzumerken ist, dass die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche (und somit die Fläche, auf der Emissionen stattfinden können) bereits frühzeitig in einem Abstand von 15 Metern zum nördlichen folgenden Weg geplant wurde, der das Plangebiet von der schutzwürdigen Wohnbebauung trennt, sodass ein Mindestabstand von ca. 19 m (der im Gutachten als feste Annahme zugrunde gelegt wurde) zu den Grundstücksgrenzen (den dort dann erst beginnenden Hausgartenbereichen) ohnehin bereits gesichert wurde.

Gemäß den Erläuterungen im Gutachten sind somit folgende Maßnahmen umzusetzen, um die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit zu gewährleisten:

a. <u>Aktive Schallschutzmaßnahmen (s. Kap. 6.3)</u>

Als wirksamste Maßnahme zur Schallminderung wird – unverändert gegenüber den Aussagen des älteren Gutachtens - die Errichtung einer aktiven Lärmschutzanlage im Nahbereich der Schallquellen, also eine Lärmschutzwand oder ein -Wall oder eine Kombination aus beidem (oder vergleichbar wirksame Elemente) nahe der Nordgrenze der Gemeinbedarfsfläche (wo konkret Stellplätze vorgesehen sind), vorgegeben.

Infolge der Simulationen der Lärm-Szenarien des Gutachtens und der daraufhin erfolgten Berechnung mehrerer Maßnahmen mit unterschiedlichen Höhen wurde die Errichtung einer mindestens 1,80 m hohen Lärmschutzanlage auf einer Länge von ca. 42 m (die in Abb. 07 des Gutachtens erkennbar ist) herausgearbeitet. Die Lärmschutzwand muss eine Mindest-Schalldämmung aufweisen, die festzusetzen ist. Bezugshöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Befestigung auf der Gemeinbedarfsfläche, somit also gemäß der konkreten Planung die Belagsoberkante der dortigen Stellplätze.

Es liegen bereits konkrete Pläne seitens des Planungsträgers für die Errichtung eines begrünbaren Lärmschutzwand-Systems (mit Erde befüllbares Stahl-Steck-System) vor, welches hervorragende Schalldämmwerte (von über 67 dB)) aufweist, relativ wenig Platz benötigt und eben begrünbar ist, sodass hier eine auch in relativ kurzer Zeit eine optisch ansprechende und ökologisch wie lokalklimatisch wirksame Abschirmung zu erwarten ist.

- **Die Fläche für die aktive Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand oder-wall oder Kombinationen zwischen aus beidem oder vergleichbar wirksame Elemente) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in der im Gutachten vorgegebenen Abgrenzung und Mindestqualität verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.**
  - Es wird dazu textlich zum einen festgesetzt, dass die Anlage in einer durchgehenden <u>Mindesthöhe</u> von 1,80 m über der Oberkante der nächstgelegenen Befestigung auf der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche zu errichten sind, somit also gemäß der konkreten Planung die Belagsoberkante der dortigen Stellplätze.
    Diese Höhe ist mindestens erforderlich, um den Schallschutz zu gewährleisten.
    Gemäß der gutachterlichen Vorgabe muss diese Anlage eine Schalldämmung DLR > 24 dB nach DIN 1793-2 vom Mai 2019 aufweisen (textlich festgesetzt).
  - Zum anderen wird eine <u>Maximalhöhe</u> von 2,30 m festgesetzt. Dies dient dazu, eine etwas höhere Anlage zu ermöglichen, die seitens des Erschließungsträgers auch bereits konkret geplant ist, um den Schallschutz für die betroffenen Wohngrundstücke sowie die visuelle Abschirmung der baulichen Anlagen durch die „grüne Wand“ noch weiter zu verbessern. Andererseits will man damit aber auch festlegen, dass keine höheren Anlagen platziert werden dürfen, um den Bewohnern der folgenden Häuser weiter die freie Aussicht nach Süden zu sichern, und jegliche Beeinträchtigungen (durch Beschattung etc.) zu vermeiden. Dies resultiert auch aus den Anregungen und Bedenken von Anwohnern im Beteiligungsverfahren, als der damals noch geplante 6 m hohe Lärmschutzwall sehr kritisch gesehen wurde. Die befürchteten Nachteile

können nun aber, mit einer maximal 2,30 m hohen (begrünten) Anlage in einem Abstand von mindestens 14 m von den Grundstückgrenzen (und zusätzlichen Abständen zu Terrassen, Fenstern etc.) errichtet werden kann, ausgeschlossen werden.

- Diese Festsetzung ist – trotz der noch nicht eindeutig (als genaues Maß in Meter über NN) festgelegten Bezugspunkt-Höhe - auch hinreichend konkret, um die Höhe der Anlage und damit auch ihre Außenwirkung aus städtebaulicher Sicht beurteilen zu können. Es ist nämlich sicher, dass aufgrund der relativ ebenen Fläche und der geplanten verkehrlichen Anbindungen des Gebäudes und der Stellplätze an die Rheinpfalzstraße das Niveau des jeweils anstehenden Geländes weitestgehend erhalten bleiben muss. Da die Entwässerungsanlagen auch am Tiefpunkt und somit am Nordrand der baulichen Anlagen vorzusehen (und dort auch bereits geplant) sind, muss das gesamte Vorhaben Neigungen in diese Richtung aufweisen, sodass hier keine Erhöhungen sinnvoll (bzw. überhaupt möglich) sind.
  Die maximal denkbaren Abweichungen (durch evtl. Aufschüttungen o. ä.) können keinesfalls dazu führen, dass die obigen Bewertungen der Auswirkungen auf die Nachbarschaft revidiert werden müssten, zumal auch mehr oder weniger deutlich höhere Anlagen vertretbar und hinnehmbar wären. Dazu sei auf die bisherige Abwägung (zur Platzierung eines 6 m hohen Walls) verwiesen, wo selbst der daraus resultierende Nachteil, dass dann eine derart hohe Anlage vor den betroffenen Anwesen (auf deren Südseite) entstanden wäre, welche die bislang hier weitgehend ungestörten Ausblicke einschränkt, als vertretbar gewertet worden war. Zum einen stellte auch dies eine geringere Beeinträchtigung dar, als sie bspw. durch eine weitere (bspw. Wohn-) Bebauung an dieser Stelle entstehen würde, deren Baukörper dann mehr oder weniger deutlich höher würden. Eine solche Einschränkung wäre auch hinnehmbar, zumal es eben kein „Recht auf freie Aussicht“ oder einen Anspruch auf Beibehaltung eines Status` quo gibt. Zum anderen lag der ursprünglich geplante Wall (oder die Wall-Wand-Kombination) auch durch einen 4 m breiten Weg von den Hausgärten getrennt und hätte die erforderliche Maximalhöhe dann auch erst nach weiteren mindestens 3-4 Metern erreicht (der Abstand zu der zudem deutlich kleineren Anlage wird nun nochmals deutlich erhöht), sodass auch eine „erdrückende Wirkung“ oder eine nennenswerte (oder gar erhebliche) Minderung von Lichteinfall oder sonstige Beeinträchtigungen auszuschließen waren (und sind). Durch eine geschickte Bepflanzung des Walls (oder im Bereich vor einer sonstigen Anlage, wie es nun vorgesehen ist) kann zudem ein naturferne „Erdkörper-Eindruck“ kaschiert und die Lärmschutzanlage optisch mittelfristig als hain-artiger, naturnaher Vegetations-Bestand wahrgenommen werden. In der Gesamtbetrachtung erschien die optische Beeinträchtigung für die dortigen Anwohner daher zumutbar. Mit der nun geplanten Anlage ist diesbezüglich gar keine nennenswerte Beeinträchtigung mehr feststellbar.

Als weitere festzusetzende aktive Maßnahme wird von gutachterlicher Seite der Einbau von nicht öffenbaren Fenstern (Festverglasung) in einer bestimmten Mindestqualität an der Ostfassade des Schulungsraums sowie die Abschirmung eines geplanten Luftkompressors vorgegeben. Mit Bezug auf die konkrete Hochbauplanung mit einer dort bereits festgelegten Anordnung von Fenstern wird dazu folgendes formuliert: „*Die Fenster müssen ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w nach DIN 4109 Teil 1 vom Januar 2018 von mindestens 30 dB(A) aufweisen. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Fenster geeignet sind, tiefe Frequenzen zu dämmen (Musik mit hohem Anteil an Bass). Ferner sollte darauf geachtet werden, dass das Dämmspektrum keinen starken Resonanzeinbruch bei tiefen Frequenzen aufweist und Einbrüche aufgrund der Koinzidenzfrequenz im Frequenzbereich zwischen 250 und 8000 Hz nicht auftreten. (…)*

*Der geplante Luftkompressor ist entweder in einem abgetrennten und massiv gemauerten Raum aufzustellen oder schalltechnisch zu kapseln. Es ist sicherzustellen, dass die vom Luftkompressor verursachten Geräusche (Abstrahlung über die Außenfassade bzw. Fenster) keinen relevanten Beitrag zu den Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten liefern*“ (GSB 2020, S. 21).

- **Auch diese aktiven Maßnahmen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB verbindlich textlich festgesetzt**.
  - Textlich wird festgesetzt, dass Fenster des Schulungsraums, die in die Ostfassade des Raumes eingelassen werden, ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w nach DIN 4109-1 Teil 1 vom Januar 2018 von mindestens 30 dB(A) aufweisen müssen, und dass die Fenster ferner so ausgeführt werden müssen, dass sie nicht öffenbar sind.
  - Zudem wird die Vorgabe des Gutachters festgesetzt, dass die Fenster geeignet sein müssen, tiefe Frequenzen zu dämmen (Musik mit hohem Anteil an Bass), und dass das Dämmspektrum keinen starken Resonanzeinbruch bei tiefen Frequenzen aufweist und Einbrüche aufgrund der Koinzidenzfrequenz im Frequenzbereich zwischen 250 und 8000 Hz nicht auftreten.

  Dazu ist auch anzumerken, dass - wie im Gutachten bereits festgestellt wurde - dreifach verglaste Fenster mit unterschiedlich breiten Scheibenzwischenräumen (die bereits aufgrund der geltenden Wärmeschutzbestimmungen eingehalten werden (müssen)) in aller Regel die oben genannten Anforderungen bereits erfüllen, sodass kein Mehraufwand gegeben ist.

  Da es sich hier um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, die gutachterliche Vorgabe sich bereits auf eine konkrete Planung bezieht, wird textlich ergänzt, dass bei einer veränderten Lage des Schulungsraums im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen ist, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden.
  - Zudem wird auch die oben genannte Vorgabe für den geplanten Luftkompressor textlich festgesetzt.
  - Schließlich wird auch die gutachterliche Vorgabe festgesetzt, dass die Fahrgassen des Parkplatzes auf der Fläche für den Gemeinbedarf asphaltiert oder gepflastert auszuführen sind, und dass bei gepflasterten Fahrgassen die Fugen in Breiten von ≤ 3mm auszuführen sind. Dies mindert die durch Fahrgeräusche verursachten Immissionen.

b. <u>Maßnahmen an den Schallquellen (haustechnische Anlagen)</u>

Die Beschränkung des maximalen Schallleistungspegels von haustechnischen Anlagen auf maximal 75 dB(A), deren Anordnung nur an der Südseite des Gebäudes sowie die Ausführung derartiger Anlagen ohne tonhaltige oder impulshaltige Geräuschanteile war bereits auf Grundlage des ursprünglichen Schall-Gutachtens festgesetzt worden. Dies bleibt eine notwendige Auflage zur Schallminderung.

- **Auch diese Maßnahme wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB verbindlich textlich festgesetzt**.

  Es wird aber eine Ausnahmeoption eröffnet, falls die Anordnung an der Südseite schwierig umzusetzen ist: So ist eine Installation dieser Anlagen im nördlichen Bereich des Baufensters oder auch bei einem dem Einbau haustechnischer Anlagen mit höheren Schallleistungspegeln im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden.

c. <u>Organisatorische Maßnahmen</u>

Über die genannten aktiven und die Maßnahmen an den Schallquellen hinaus sind weitere Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Dazu formuliert das Gutachten:

- *„Zum Schutz der Wohnbebauung entlang der Straße ´Am Hintzenböhl` werden für Veranstaltungen, die bis in den Nachtzeitraum (22.00-06.00 Uhr) durchgeführt werden, organisatorische Maßnahmen notwendig. Das Abspielen von Musik bzw. die Nutzung von Musikanlagen im Außenbereich nach 22.00 Uhr ist unzulässig. Ebenso ist der Betrieb von in Pkw verbauten Musikanlagen nach 22.00 Uhr unzulässig.*

- *Es wird empfohlen, die Räumlichkeiten nicht intensiv an Privatpersonen (außerhalb der Feuerwehr) zu vermieten. Zur Durchführung organisatorischer Maßnahmen wäre bspw. über eine Polizeiverordnung oder Gefahrenabwehrverordnung festzulegen, welche Maßnahmen im Falle von Fehlverhalten ergriffen werden*". (GSB 2020, S. 21)

➢ **Diese Maßnahmen können in einem Bebauungsplan - mangels Rechtsgrundlage - nicht geregelt bzw. verbindlich festgesetzt werden.**
**Diese Vorgaben müssen daher Auflage im Baugenehmigungsverfahren werden.**

Es sei dazu aber auch auf die entsprechenden Erläuterungen in Kap. 9 des Gutachtens verwiesen. Insbesondere zu der zweiten Vorgabe, die vor allem zur Sicherung ungestörter Einsatzabläufe auch von der Wehrleitung dringend erbeten wurde, sind demnach die folgenden Ausführungen und Empfehlungen zu beachten: „*Es wird empfohlen, die Einhaltung der organisatorischen Maßnahmen sicherzustellen, um bei unzulässigem Nutzungsverhalten den Vollzug von geeigneten Maßnahmen zu erleichtern. Bei Bedarf sind weitere organisatorische Maßnahmen zu ergänzen. Zur Sicherstellung der genannten organisatorischen Maßnahmen kann beispielsweise eine Polizei- bzw. Gefahrenabwehrverordnung erlassen werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Wohnbebauung und Unwägbarkeiten bei der Vermietung an Fremdpersonen wird empfohlen, den Schulungsraum nicht an Privatpersonen, Vereine oder sonstige Organisationen außerhalb der Feuerwehr zu vermieten. Neben den schalltechnischen Auswirkungen sind weitere Bedenken der Feuerwehr, insbesondere in Einsatzfällen (Menschrettung), bei Fremdvermietung zu beachten. Bei externen Feiern sind im Einsatzfall erhebliche Auswirkungen auf den Einsatzablauf zu befürchten. Dazu zählen u. a. das Blockieren von Stellplätzen durch externe Pkw, der Aufenthalt von Personen und damit verbundene Störungen auf dem Gelände und im Gebäude sowie weitere Unwägbarkeiten wie das Blockieren von Toren oder Zufahrtswegen durch Gegenstände oder Kraftfahrzeuge"* (GSB 2020, S. 25).

In Kap. 6.6 des Gutachtens erfolgen Beurteilungen der **Auswirkungen des Schallschutzkonzepts auf die beiden konfliktträchtigen Szenarien**.

1. <u>Worst-case-Szenario bei nächtlichen Feuerwehreinsätzen (Szenario 3)</u>:

„*Der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird an allen schutzwürdigen Wohnnutzungen eingehalten. Der höchste Beurteilungspegel von 40 dB(A) wird am Wohngebäude 'Am Hintzenböhl 42' auf Höhe des 1. Obergeschosses ermittelt. An den weiteren Immissionsorten werden Beurteilungspegel zwischen 37 und 39 dB(A) berechnet*." (GSB 2020, S. 22).
Allerdings können in den Obergeschossen von zwei Anwesen (Wohngebäude 'Am Hintzenböhl 52' und 'Am Hintzenböhl 56') durch die Lärmschutzwand die seltenen Spitzenpegel nicht signifikant vermindert werden. Der höchste Spitzenpegel von 65 dB(A) wird am Immissionsort 'Am Hintzenböhl 56' ermittelt. Der zulässige Spitzenpegel von 60 dB(A) wird dort somit um bis zu 5 dB überschritten. Auslöser der Überschreitung des zulässigen Spitzenpegels ist der Entlüftungsvorgang der Betriebsbremse der ausfahrenden Einsatzfahrzeuge.
Dazu erläutert der Gutachter allerdings zunächst seine (mglw. allzu) konservative Berechnungsgrundlage: „*Es ist nicht davon auszugehen, dass bei jeder Ausfahrt der Fahrzeuge ein Entlüften der Betriebsbremse auf dem Betriebsgelände stattfindet. Das Entlüftungsgeräusch tritt in der Regel beim Abstellen der Fahrzeuge und Betätigen der Bremse im Hallinneren auf. Durch die Gebäudeabschirmung ist die Einhaltung des zulässigen Spitzenpegels bei Entlüftungsvorgängen im Hallinneren sichergestellt".*
Er folgert weiter*: „Durch vereinzeltes Auftreten von Entlüftungsvorgängen ist nicht davon auszugehen, dass die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgesetzt ist. Das Ausmaß und die Dauer sind so geringfügig, dass Gefahren oder Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft auszuschließen sind.*

*Durch die Errichtung der Lärmschutzwand wird sichergestellt, dass Spitzenpegel durch das Türenschlagen und Kofferraumschließen bei Pkw den zulässigen Spitzenpegel nicht überschreiten. Ferner beträgt die Überschreitung des Spitzenpegels höchstens 5 dB. In Mischgebieten, die ebenfalls der Funktion 'Wohnen' dienen, würde der zulässige Spitzenpegel eingehalten. Gutachterlich wird die Überschreitung des Spitzenpegels aufgrund von Entlüftungsgeräuschen der Betriebsbremse von Einsatzfahrzeugen als hinnehmbar eingestuft*" (GSB 2020, S. 22).

Diese nachvollziehbare Argumentation zu diesem Spitzenpegel-Kriterium und die daraus resultierende schlüssige Bewertung der Vertretbarkeit der seltenen, stets sehr kurzzeitigen und in der Höhe akzeptablen Überschreitungen durch die Bremsen von Feuerwehrfahrzeugen im Einsatzfall macht sich der Planungsträger zu eigen. Hier ist auch wieder auf den oben bereits zitierten Abschnitt 7.1 der TA Lärm zu verweisen, wonach Immissionsrichtwerte überschritten werden dürfen, soweit es zur ´Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung […] erforderlich ist`. Der gutachterlichen Bewertung schließt sich der Planungsträger – auch im Hinblick auf die dem Gemeinwohl dienenden Einsätze - in vollem Umfang an.

2. <u>´Feiern und Feste` (Szenario 4)</u>:

   Aus Abb. 08 des Gutachtens ist ersichtlich, dass das Schallschutzkonzept sicherstellt, „*dass bei Feiern und Festen die Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung entlang der Straße 'Am Hintzenböhl' sowohl am Tag (…) als auch in der Nacht (…) eingehalten werden*" (GSB 2020, S. 22-23)

Bei Umsetzung dieses Schallschutzkonzepts ist es somit als gesichert anzusehen, „*dass durch die Errichtung und den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes an den vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen entlang der Straße 'Am Hintzenböhl' zu erwarten sind*" (GSB 2020, S. 23).

Obwohl also, wie erläutert, für die beiden vom Gutachter empfohlenen organisatorischen Maßnahmen eine Rechtsgrundlage für die Festsetzung in der Bauleitplanung fehlt, ist deren Erfüllung aber dennoch gesichert, da hier der Bauherr identisch mit dem Planungsträger ist, der die Umsetzung sämtlicher Maßnahmen ausdrücklich wünscht. Die Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen und ggf. über die erörterte Verordnung zusätzlich abzusichern.

- <u>Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse</u>

Konkret ist dabei vom Erschließungsträger / Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass die Schalleinwirkungen infolge der Nutzung des Feuerwehrstandortes an den gemäß dem o. g. Gutachten kritischen Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gemäß den Vorgaben des Gutachtens nicht überschreiten.

Dies beinhaltet den Nachweis der Einhaltung der im schalltechnischen Gutachten (dort bereits für konkrete bauliche Anlagen und Nutzungen, die sich ändern könnten) zugrunde gelegten Annahmen und Auflagen (bzw. - im Einzelfall einer Abweichung von diesen Annahmen und Auflagen – den Nachweis, dass diese Abweichung keine stärkeren Immissionen an den zu schützenden Immissionspunkten der Umgebung bewirkt) sowie den Nachweis der Einhaltung bzw. der Realisierung der vorstehend festgesetzten Maßnahmen.

- <u>Ausnahmen von den Festsetzungen zum Immissionsschutz</u>

Ausdrücklich wird dazu aber auch festgesetzt, dass Ausnahmen von den zum Schallschutz getroffenen Festsetzungen dann zugelassen werden können, sofern gutachterlich belegt werden kann, dass die Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte auch durch andere Maßnahmen gesichert werden kann. Damit bleiben noch Spielräume für Umplanungen gewahrt, ohne dass aber der Immissionsschutz für die schutzbedürftigen Nutzungen dadurch gemindert werden kann.

- Festsetzung eines bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zum Lärmschutz

Darüber hinaus werden Vorbedingungen für die Rechte auf bauliche Nutzungen in die Textfestsetzungen aufgenommen. Insbesondere wird das Instrument des bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, wonach erst dann gebaut werden darf, wenn die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwall oder Wand oder Kombination aus beiden o. ä. in der in der Planzeichnung festgesetzten Abgrenzung) in voller Höhe realisiert sind.

Der ´besondere Fall`, bei dem dieses städtebauliche Instrument nur eingesetzt werden darf, ist im vorliegenden Fall dadurch gegeben, dass bestehende Wohnbauflächen im Einwirkungsbereich der zumindest temporär stärker emittierenden Feuerwache festgesetzt werden, bei denen zur Wahrung zumutbarer Wohnverhältnisse der festgesetzte aktive Lärmschutz zwingend erforderlich ist. In diesem Fall kann die Zulässigkeit Nutzung als Feuerwehrstandort an eine solche aufschiebende Bedingung geknüpft werden. Der Träger der Feuerwache weiß dadurch, dass die neue Nutzung erst nach Eintritt der Bedingung zulässig ist, und kann entsprechend zeitlich kalkulieren. Anderenfalls wären die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die angrenzende Wohnbebauung nicht zu gewährleisten.

Die getroffene Festsetzung bestimmt den Eintritt der Bedingung (wann die "Realisierung" als gegeben angesehen werden kann) hinreichend konkret. Auch ist der Eintritt der Bedingung hinreichend gewiss, da die Herstellung der aktiven Lärmschutzanlage im vorliegenden Fall ja im gleichen Maße in den Verantwortungsbereich des Planungsträgers (Stadt Bad Kreuznach) fällt wie die Umsetzung der Feuerwache.

Im Gutachten wurde (in Kapitel 7) zudem noch die Zunahme des Verkehrslärms infolge der künftigen neuen Nutzungen untersucht und beurteilt. Dies kam zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens und den zur Ermittlung angesetzten Werten keine wesentliche Zunahme des Verkehrslärms (das hieße nach den einschlägigen Vorgaben um mindestens 3 dB) zu erwarten ist. „*Gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht werden entlang der Rheinpfalzstraße (K 92) nicht erreicht. Die zu erwartende zusätzliche durchschnittliche Verkehrsbelastung am Tag beträgt weniger als 50 Fahrzeuge auf der Kreisstraße 92. Die rechnerische Pegelerhöhung durch das Planvorhaben beträgt weniger als 0,1 dB und ist nicht wahrnehmbar. Die Zunahme des Verkehrslärms wird somit als zumutbar eingeschätzt*“ (GSB 2020, S. 29).

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens, der vorstehenden Erläuterungen dazu sowie den zum Lärmschutz getroffenen Textfestsetzungen und Hinweisen dazu kann an dieser Stelle aber sicher davon aus ausgegangen werden, dass die durch die Bebauungsplanung ermöglichten Anlagen und Nutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit der schutzwürdigen Umgebung vereinbar ist.

Dazu ist abschließend auch anzumerken, dass bei der gutachterlichen Ermittlung der Werte (die ausdrücklich auf „*konservativen Annahmen*“ beruhen, wie es an mehreren Stellen im Gutachten auch erwähnt wird), auch entsprechende „Sicherheiten“ eingebaut wurden; dazu heißt es u.a. auch: „*Die Schallausbreitung erfolgt unter schallausbreitungsgünstigen Mitwindbedingungen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die berechneten Beurteilungspegel die in der Realität auftretenden Geräuschimmissionen eher überschätzen“* (GSB 2020, S. 26).

## 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf die Vorgabe bauordnungsrechtlich-gestalterischer Festsetzungen wird im vorliegenden Fall verzichtet.

Es handelt sich um die Planung einer kommunalen Gemeinbedarfs-Einrichtung, deren Gestaltung – sowohl die der baulichen Anlagen als auch des Freiraumes – in detaillierterer Form ohnehin den städtischen Gremien (im vorliegenden Fall auch den Gremien der Stadt Bad Kreuznach) vorgelegt und mit diesen abgestimmt wird. Die auch in den Außenraum hinein wirksamen Gestaltungselemente werden daher ohnehin auf dieser Ebene geprüft und im Sinne einer ortsrand- bzw. landschaftsbildästhetisch ansprechenden Konzeption geregelt.

Daher erschienen gestalterische Vorgaben über die vorliegende Bebauungsplanung als eine überflüssige Selbstbindung, zumal durch die getroffenen (im vorstehenden Kap. 6.1f. erläuter-

ten) Festsetzungen (wie z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, zu Nebenanlagen, zur Bauweise, zu Anpflanzungen, aber auch zur Dachbegrünung etc.) bereits vielfältige Rahmenvorgaben getroffen werden, welche die städtebauliche Verträglichkeit und eine die Umgebung nicht beeinträchtigende Außenwirkung bereits hinreichend gewährleisten.

Zudem erschienen gestalterische Vorgaben für ein Feuerwehrgebäude im Hinblick auf die sehr disparat gestaltete Baukörper- und Dachlandschaft der umgebenden Bebauung (relativ homogen noch bei der jüngeren Wohnbebauung in der Straße ´Am Hintzenböhl`, aber bereits vielfältiger in der älteren Misch-Bebauung der Rheinpfalz- und der Weinstraße und völlig abweichend im massiven Baukörper des östlich folgenden Möbeldiscounters), unangemessen restriktiv. Sie wären aus diesem Grunde aber auch kaum mit dem Tenor der entsprechenden Rechtsprechung der jüngeren Zeit vereinbar, wonach stets ein gewichtiges öffentliches Interesse für den Erlass gestalterischer Vorschriften bestehen muss. Ein solches liegt aber nur vor, wenn für ein Gebiet eine gestalterische, gebietsspezifische Absicht verfolgt wird, die dann aber durch die Besonderheiten des betreffenden Gebietes geprägt sein muss.

An solchen für die Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Anlässen fehlt es jedoch im Plangebiet und seiner näheren Umgebung.
Die umgebende Bebauung ist – in ihrer Gesamtheit - vielmehr bereits Ausdruck einer relativ großen Baudiversität, weshalb sich angesichts der Vielfalt von vorhandenen Gestaltungselementen einheitliche Gestaltungsvorgaben hier städtebaulich kaum begründen ließen.

Viel wesentlicher für die Vermeidung potenziell nachteiliger Außenwirkungen im Hinblick auf die Kriterien Ortsbild, Nachbarschaftsschutz etc. sind die oben genannten Parameter, die in hinreichend regelnder Form festgesetzt werden.

### 6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplantext werden folgende, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

1. **Wasserrechtliche Vorgaben – Trink- und Grundwasserschutz**
   Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B eines „abgegrenzten“, aber noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes (WSG „Planig“, EDV-Nr. 401 000 338).
   Das Wasserschutzgebiet hat durch die Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit zu beachten.
   Bis zum Erlass einer Rechtsverordnung sind den Trinkwasserschutz betreffende wasserwirtschaftliche Anforderungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Obere Wasserbehörde – zu klären. Grundsätzlich sind die unter Ziffer 1 in Abschnitt III. des Satzungstextes dazu aufgeführten Hinweise zu beachten.

2. **Bauverbots- und Baubeschränkungszone nach Landesstraßenrecht**
   *(dazu s. Erläuterungen in Kap. 7.3.2).*

## 7. Erschließung

### 7.1 Versorgung

- **Trinkwasser**
  Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Bad Kreuznach.

- **Elektrizität**

  Das Baugebiet kann hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen von den Stadtwerken Bad Kreuznach mit elektrischer Energie versorgt werden.

  Die Südhälfte des Geltungsbereiches wird von zwei überregionalen Höchstspannungsfreileitungen gequert, die von der Amprion GmbH (Dortmund) getragen werden:

  - Die siedlungsnähere (nördlichere) Leitung ist ein Abschnitt der 110-/220-kV-Höchstspannungsfreileitung Windesheim – Rheinau (Blatt 2327, im Geltungsbereich liegt ein Abschnitt zwischen den Masten 34 und 35). Für diese Leitung sind Schutzstreifen von je 16,0 m beiderseits der Leitungsmittellinie nachrichtlich im Plan eingezeichnet.
  - Die siedlungsfernere (südlichere) der beiden Leitungen ist ein Abschnitt der 380-kV-Höchstspannungsfreileitung Windesheim – Rheinau (Blatt 4523, im Geltungsbereich liegt ein Abschnitt zwischen den Masten 23 und 24). Für diese Leitung sind Schutzstreifen von 33,0 m südwestlich und 24,5 m nordöstlich der Leitungsmittellinie nachrichtlich eingezeichnet.

  Masten dieser beiden Trassen liegen nicht im unmittelbaren Geltungsbereich.

  Bauliche Anlagen und sonstige Maßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) sind im Bereich dieser Schutzstreifen nur sehr eingeschränkt und allenfalls unter bestimmten Bedingungen möglich, die gemäß den Vorgaben der Träger in die Textfestsetzungen übernommen und somit planungsrechtlich gesichert werden (dazu s. Erläuterungen in Kap. 6.1.7 der vorliegenden Begründung).

- **Kommunikationsmedien**

  Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die relativ problemlos an das bestehende Netz angebunden werden können.

## 7.2 Entsorgung

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

  (***Exkurs***: Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, dass das Oberflächenwasser nach den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben bewirtschaftet werden kann und (gleichwohl noch undetailliert) darlegen, wie dies gelöst werden soll.

  Darauf basierend, können im Bebauungsplan ggf. entsprechende Flächen für Entwässerungsanlagen oder auch Leitungsrechte festgesetzt werden, um die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung und eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.

  Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.

  Im vorliegenden Fall ist dies, nicht zuletzt auch aufgrund der Lage in einem abgegrenzten Wasserschutzgebiet, in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren zu regeln.

  Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.)

- *Empfehlungen und Vorgaben des geotechnischen Gutachtens:*

Das bereits erwähnte Geotechnische Gutachten konstatiert, dass unterhalb des Oberbodens quartäre Schluffe folgen, die bis maximal 0,5 m unter GOK reichen. Unterhalb der Schluffe folgen quartäre Kiese, deren Mächtigkeit mit rund 3,6 m erbohrt wurde.

Aus den Kornverteilungskurven sowie aus ausgeführten in-situ Versickerungsversuchen in bodenmechanisch vergleichbaren Böden hat der Gutachter für die anstehenden Böden einen mittleren Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 3 \times 10^{-5}$ m/s abgeleitet, wobei die hier recht dichte Lagerung der anstehenden Kiese bereits mitberücksichtigt wurde. Gemäß DIN 18 130 ist die Wasserdurchlässigkeit für die Kiese gemäß dem Gutachter als durchlässig zu klassifizieren.

Der Gutachter folgert daraus für eine mögliche Versickerung des Niederschlagswassers über geeignete Sickersysteme (die im Arbeitsblatt DWA-A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005 - geregelt ist:

> *„Generell liegt die entwässerungstechnisch relevante Durchlässigkeit nach DWA-A 138 in einem $k_f$-Bereich von $1 \times 10^{-3}$ m/s bis $1 \times 10^{-6}$ m/s.*
> *Mit dem ermittelten Durchlässigkeitsbeiwert sind die Kiese für eine Versickerung geeignet. Bei der anstehenden Schichtenfolge bedeutet dies, dass die überlagernden Schluffe mit den Versickerungselementen durchfahren werden müssen. Der nach DWA-A 138 geforderte Abstand der Versickerungsbauwerke auf den mittleren höchsten Grundwasserstand von mindestens 1,0 m ist zu beachten*“ (BAUCONTROL 2016, S. 15).

- *⇒ Konzeption:*

Grundsätzlich soll die abzuleitende Oberflächenwassermenge möglichst geringgehalten werden. Die Menge des von den Dach-, Hof- und evtl. Terrassenflächen anfallenden Niederschlagswassers soll durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.

Dies liegt im vorliegenden Fall ohnehin im Interesse der Feuerwehr, die dies bereits frühzeitig angemahnt hatte, und wird daher bereits konkret eingeplant.

Es wurde zudem bereits ein Fachplanungsbüro beauftragt, um die gesetzes- und richtlinienkonforme Bewirtschaftung des Oberflächenwassers zu planen. Nach ersten Überlegungen sind, über die Rückhaltung in möglichst großen Zisternen (zur Nutzung durch die Feuerwehr, aber auch zur Rückhaltung, z. B. über doppelstufige Rückhaltezisternen), Regenrückhalteflächen und –rinnen / -mulden an den tiefer gelegenen nördlichen und westlichen Rändern der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen, die in eine unterirdische (oberirdisch zu begründende) Rückhalteanlage in der nördlichen Landespflege-Fläche einleiten. Die Entwässerung der Freiflächen kann über das Oberflächengefälle und / oder über Kastenrinnen diesen Mulden oder direkt an den Schacht des RRB angeschlossen werden.

Dabei sind allerdings die Vorgaben zu berücksichtigen, die infolge der Lage in der Wasserschutzzone III B eines großräumig abgegrenzten Wasserschutzgebietes zwingend zu beachten sind. Daher sowie infolge des hohen Grundwasserstandes muss von einer Versickerung abgesehen werden.

Genaueres ist aber erst im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung - in Abstimmung mit der SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, der Unteren Wasserbehörde sowie den Stadtwerken (als Träger der Abwasserbeseitigung) – festzulegen.

Eine gezielte Einleitung in den Untergrund oder in das Leitungsnetz bedingt auf jeden Fall ein **vorgeschaltetes wasserrechtliches Verfahren**, in dessen Rahmen auch die Vorgaben für das abgegrenzte Wasserschutzgebiet zu berücksichtigen sind.

Oberflächenwassermengen, die mglw. nicht vollständig im Plangebiet zurückgehalten und bewirtschaftet werden können, könnten in den Regenwasserkanal in der nördlich bis nordwestlich folgenden Straße ´Am Hintzenböhl` (Trennsystem) geleitet werden.

Da im vorliegenden Fall die Erschließung vollständig durch die Stadt Bad Kreuznach gesichert wird, kann die gewünschte Errichtung von Zisternen vom Planungsträger umgesetzt werden (im Bebauungsplan kann dies bekanntlich nicht festgesetzt werden).

Es gibt mehrere weitere Möglichkeiten, den Vorgaben des Wasserrechts durch verschiedene Maßnahmen Rechnung zu tragen (flächige, naturnahe Rückhaltemaßnahmen oder solche technischer Art wie Stauraumkanal etc.); dies kann der Planungsträger aber im vorliegenden Stadium des Bebauungsplanes noch nicht weiter konkretisieren.

Selbstverständlich wird die noch zu erstellende Entwässerungskonzeption, gemäß den einschlägigen Vorschriften und Genehmigungsverfahren, mit den o. g. Behörden und Fachstellen abgestimmt.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das Schmutzwasser wird der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage unmittelbar unterhalb (nördlich) der Ortslage von Planig zugeführt.

## 7.3 Verkehr

### 7.3.1 Straßen / Anbindung Fahrzeugverkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung des geplanten Feuerwehr-Geländes erfolgt über die am Ostrand des Geltungsbereiches verlaufende Rheinpfalzstraße (K 92).

Priorität bei der Konzipierung der Anbindung haben zum einen die Belange einer leistungsfähigen Feuerwehr im (möglichst konfliktfreien bzw. einschränkungsarmen) Einsatzfall sowie die Belange des Straßenträgers nach einer unverändert sicheren und flüssigen Fahrzeugverkehr der Kreisstraße auf Höhe dieser Ortszufahrt.

Dazu wurde bereits eine Straßenfachplanung erstellt, die sowohl mit der Feuerwehr als auch mit dem LBM abgestimmt wurde.

Zu berücksichtigen war dabei auch, dass die Ortsrandzufahrt in die Siedlung hier bisher in Form von zwei versetzten, bepflanzten Pflanzstreifen verkehrsberuhigt konzipiert war und dass der relativ stark frequentierte Fuß- und Radweg Planig – Bosenheim von den neuen Ein- und Ausfahrten gequert werden muss.

Zur Gewährleistung einer möglichst hohen Sicherheit wurden drei verschiedene Ein- und Ausfahrten festgelegt:

- Die nördliche Zufahrt in einer Breite von 6,50 m dient der Einfahrt von Pkw. und von Schwerfahrzeugen (Lkw etc.) sowie der Ausfahrt von Pkw. in Richtung Planig.
- Die südliche Zufahrt ebenfalls in einer Breite von 6,50 m dient der Einfahrt und Ausfahrt von Pkw. und von Schwerfahrzeugen (Lkw etc.) sowie der Ausfahrt von Pkw. in Richtung Bosenheim.
- Die mittlere Zufahrt in einer Breite von 7,0 m dient vor allem der Ausfahrt von Feuerwehrfahrzeugen im Alarmfall sowie der Ausfahrt von Schwerfahrzeugen (Lkw etc.).

Dazu werden in der Bebauungsplan-Zeichnung die geplanten, mit der Feuerwehr und dem Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (LBM) abgestimmten Ein- bzw. Ausfahrten von der Rheinpfalzstraße (K 92) zur Fläche für den Gemeinbedarf und umgekehrt entsprechend zeichnerisch festgesetzt:

- Bereiche für Ein- und Ausfahrt [EA].
- Bereiche für Ausfahrt Feuerwehr im Einsatzfall [AF].

Textlich wird dazu klarstellend festgesetzt, dass Einfahrten von der Rheinpfalzstraße (K 92) zur Fläche für den Gemeinbedarf bzw. Ausfahrten von der Fläche für den Gemeinbedarf in die Rheinpfalzstraße (K 92) für motorisierte Fahrzeuge nur über die im Plan festgesetzten Bereiche zulässig sind.

Dazu sei an dieser Stelle auf die ausführlichen Erläuterungen dazu in Kap. 6.1.6 verwiesen.

Die innere Erschließung des Feuerwehr-Geländes ist durch die Herstellung entsprechend dimensionierter Ein-, Aus- und Umfahrten sicherzustellen. Eine konkrete, mit der Feuerwehr intensiv abgestimmte Planung liegt bereits vor und war Grundlage für die vorliegende Bebauungsplan-Konzeption.

Dies ist jedoch nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.

### 7.3.2 Überörtlicher Verkehr / Landesstraßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszonen

Zur Kreisstraße 92 hin wird im Bebauungsplan die 15 m breite **Bauverbotszone** nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) nachrichtlich eingezeichnet (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Dieser Bereich ist von Hochbauten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Diese Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG ausdrücklich auch für Werbeanlagen.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (und somit im vorliegenden Trassenabschnitt) gilt zudem die **Baubeschränkungszone** gemäß § 23 Abs. 1 LStrG. Demnach bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 30 m bei Kreisstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Allerdings darf diese Zustimmung oder Genehmigung der Straßenbaubehörde gemäß § 23 Abs. 6 LStrG „*nur versagt oder mit Bedingungen oder Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist*“.

Rechtmäßig errichtete bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz. Die durch die vorliegende Satzung ermöglichten, mit dem LBM bereits detailliert vorabgestimmten Anlagen sind mit Eintritt der Rechtskraft zulässig.

Der Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (LBM) wurde im Verfahren vor der Entwurfsphase beteiligt und hat der bereits erstellten Fachplanung der Anbindung an die Kreisstraße (welche Grundlage für die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind) grundsätzlich zugestimmt.

Auch die entsprechenden **Sichtdreiecke gemäß RAL 2012**[6] sind im Plan eingezeichnet und in den Textfestsetzungen definiert.

Diese sind grundsätzlich von jeglicher Sicht behindernder Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen jeweils von Oberkante der angrenzenden Straße - freizuhalten.

Die Flächen können ggf. aber – soweit sie nicht straßenrechtlichen Nutzungen (Fahrbahn, Bankett, Entwässerung etc.) unterliegen – in Abstimmung mit dem LBM bepflanzt werden, sofern die Pflanzen die genannte Höhe als Endwuchshöhe nicht überschreiten können.

Dies wurde <u>bereits in Kap. 6.1.7 erläutert</u>.

### 7.3.3 Anbindung fußläufiger und Rad-Verkehr

Eine fußläufige Anbindung der geplanten Gemeinbedarfsfläche für Fußgänger und Radfahrer ist über den unmittelbar angrenzenden Fuß- und Radweg gewährleistet. Die Details einer sicheren Anbindung des Fußgängerverkehrs auf das Feuerwehrgelände – unter Berücksichtigung des Fahrzeugverkehrs, auch im Einsatzfall – wurden bei der konkreten Planung bereits ebenso berücksichtigt wie die Vereinbarkeit des Radverkehrs mit dem neu hinzukommenden Ein- und Ausfahrtverkehr motorisierter Fahrzeuge. Die künftige Querung des Radweges wurde bereits von einem Fachplaner, in enger Abstimmung mit und nach den Vorgaben des LBM geplant. Die Ein- und Ausfahrten liegen in sehr guten Sichtverbindungen zum Radweg, der zudem Markierungen erhält. Es wird an den Ein- und Ausfahrten außerdem kein reger Verkehr

---

6 FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN (FGSV, HRSG.) ARBEITSGRUPPE STRAßENENTWURF (2012): *Richtlinien für die Anlage von Landstraßen RAL*, Ausgabe 2012, R1, Köln 2012.

mit stärkerer Frequentierung dieser Querungen erfolgen. Es können zudem auch keine Geschwindigkeiten durch die hier querenden Fahrzeuge erzielt werden, die eine stärkere Gefährdung hervorrufen könnten. Die zu erwartende Beeinträchtigung oder gar ein Gefährdungspotenzial für Spaziergänger, Fahrrad- und Inlinerfahrer, oder Jogger durch die den Weg querenden Fahrzeuge sind somit also als sehr überschaubar und als (gerade auch im Vergleich zu den meisten sonstigen Radwegen) vertretbar anzusehen

Die Details der Querung, wie bspw. die geplanten Markierungen etc., sind jedoch kein Regelungs-Gegenstand der Bebauungsplanung.

### 7.3.4 Ruhender Verkehr

Der Nachweis ausreichender Stellplätze für das geplante Feuerwehrgelände ist nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Es liegen inzwischen hinreichende Erfahrungen von kommunalen Feuerwehrstandorten für den spezifischen Bedarf – nicht zuletzt auch im Hinblick auf standortbezogene Nutzungen außerhalb des Einsatzfalls, wie Schulungen, Übungen, Kameradschaftstreffen u.v.a.m. – vor, an denen sich die konkrete Planung orientieren kann. Derzeit vorgesehen sind ca. 38 Stellplätze für Pkw. sowie separate Fahrrad-Stellplätze. Außerdem werden die Zu- und Umfahrten sowie Übungs- und Platzflächen selbstverständlich im Hinblick auf die Nutzung durch Schwerfahrzeuge konzipiert. Die Einsatzfahrzeuge selbst etc. werden im Gebäude untergebracht.

### 7.3.5 Landwirtschaftlicher Verkehr / Wirtschaftswege

Zur Gewährleistung der Erschließung der folgenden Landwirtschaftsflächen sind die bestehenden Wirtschaftswege am Nordrand (zur Wohnbebauung hin) sowie am Südrand des Geltungsbereiches unverändert zu erhalten. Diesbezüglich ergeben sich somit keine Einschränkungen für die Landwirtschaft.

## 8. Umweltprüfung

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht (UB) gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

**Die im Umweltbericht getroffenen Aussagen sind Bestandteil der vorliegenden Begründung.**

Im UB wird dargelegt, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Die im vorliegenden Falle relativ umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung des Eingriffes werden in Kapitel 5.1 des UB erläutert und begründet.

Es finden sich im UB außerdem Erläuterungen und Begründungen zu den im Rechtsplan gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zu den gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen werden im Umweltbericht (UB) erläutert und begründet.

Da gemäß der Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung im Umweltbericht ein Kompensationsbedarf für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. P 11 von ca. 4.160 qm ermittelt wurde, durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen jedoch ca. 6.550 qm naturschutzfachlich aufgewertet werden, verbleiben noch ca. 2.390 qm, welche der Planungsträger im Sinne eines Ökokontos nutzen und ggf. für die funktionale Kompensation sonstiger Eingriffe in Natur und Landschaft als Ausgleich in Anspruch nehmen kann. Die gesamte Fläche wird durch den vorliegenden Bebauungsplan für diese Zwecke planungsrechtlich gesichert. Es bedarf dazu aber der förmlichen „Einzahlung“ und einer entsprechenden Vereinbarung über die Anerkennung der Maßnahmen seitens der Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bad Kreuznach.
Dies wird als Hinweis in Abschnitt III des Satzungstextes aufgenommen.

# 9. Zusammenfassende Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Die nach derzeitigem Kenntnisstand vorhersehbaren Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Belange, die nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen und damit Grundlage einer sachgerechten Abwägung untereinander sind, werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Da die wesentlichen Auswirkungen der Planung bereits im Rahmen der vorstehenden Erläuterungen der städtebaulichen Konzeption, der planungsrelevanten Vorgaben und / oder der einzelnen Festsetzungen erörtert und ersichtlich wurden, beschränken sich die folgenden Ausführungen überwiegend auf noch nicht behandelte Aspekte sowie – zur Vermeidung von Mehrfachausführungen - auf Querverweise zu den jeweiligen Stellen der vorliegenden Begründung, in denen entsprechende Erläuterungen zu finden sind.

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die Auswirkungen in einer Tabelle dargestellt.

| **Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB** | **Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf den Belang** |
|---|---|
| *1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,* | Die geplante Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses nach zeitgemäßen Standards, die durch die vorliegende Bebauungsplanung planungsrechtlich vorbereitet werden soll, dient naturgemäß in hohem Maße der „*Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“.*<br>Auch können die „Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse“ für die beruflichen und ehrenamtlichen Feuerwehrkräfte durch die Umsetzung des Vorhabens gegenüber dem bisherigen Standort entsprechend verbessert werden.<br>Andererseits müssen aber auch für die Bewohner in der Nachbarschaft des Vorhabens die „*gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“* gesichert werden, indem u.a. eine hinreichend hohe aktive Schallschutzmaßnahme im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt wird, mit der den Empfehlungen des dazu eingeholten schalltechnischen Gutachtens in vollem Umfang entsprochen wird.<br>Das schalltechnische Gutachten bestätigt – bei Einhaltung aller in den Bebauungsplan übernommenen und im Rahmen der Baugenehmigung abschließend zu regelnden Maßnahmen, die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit des durch die Planung ermöglichten Vorhabens mit den umgebenden Nutzungen. |

| Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB | Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf den Belang |
|---|---|
| *2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,* | Die *„Anforderungen Kosten sparenden Bauens“* sind auf Objektplanungsebene vom Bauherrn zu beachten.<br>*Darüber hinaus keine Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanung auf die übrigen Belange.* |
| *3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (…) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,* | *Die geplante Feuerwache soll - wenngleich nur untergeordnet unter der Haupt-Funktion - ausdrücklich auch sozialen und Freizeit-Bedürfnissen, so insbesondere der ehrenamtlichen Kameraden, dienen, weshalb auch ein Versammlungsraum sowie (südlich des Baukörpers) eine Freifläche mit einer Grillhüte konkret geplant sind. Ansonsten keine Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanung.* |
| *4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche* | *Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanung.* |
| *5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,* | Die in recht umfangreichem Maße getroffenen Festsetzungen zu grünordnerischen und sonstigen gestalterischen und / oder ökologischen Aspekten (und nicht zuletzt die große Ausgleichsfläche im Süden) dienen dazu, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber dem Status quo einer recht monotonen, unstrukturierten Ackerfläche zu verbessern bzw. zumindest die möglichen Nachteile durch den neuen Eingriff zu minimieren (dazu s. ausführliche Erläuterungen in den Kap. 6.1.8 und 6.1.9 u.a.). Darüber hinaus keine nennenswerten Auswirkungen auf die zitierten Aspekte durch die vorliegende Bebauungsplanung. |
| *6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,* | *Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanung* |
| *7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere* | Dazu siehe ausführliche Erläuterungen in Kap. 6f. (v.a. Kap. 6.1.8 und 6.1.9) sowie im Umweltbericht. |
| *a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,* | *wie vorstehend* |
| *b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,* | *nicht betroffen* |
| *c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,* | *s. Umweltbericht;*<br>*zudem s. Kap. 6.1.10* |
| *d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,* | *s. Umweltbericht sowie Kap. 4.2.1* |
| *e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,* | *s. Umweltbericht* |
| *f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,* | *s. Umweltbericht* |

| Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB | Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf den Belang |
|---|---|
| *g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,* | *s. Umweltbericht* |
| *h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,* | *Nicht betroffen; jedoch wird der Erhaltung der Luftqualität auch in diesem Gebiet durch zahlreiche klimaökologisch wirksame Maßnahmen Rechnung getragen (dazu s. ausführliche Erläuterungen im Umweltbericht).* |
| *i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,* | *wie unter 7. (s.o.)* |
| *8. die Belange* | |
| *a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,* | *Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanung.* |
| *b) der Land- und Forstwirtschaft,* | *Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanung auf die Forstwirtschaft – zur Landwirtschaft s. Exkurs unter dem Ende der Tabelle* * |
| *c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,* | *Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanung* |
| *d) des Post- und Telekommunikationswesens,* | *Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanung* |
| *e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit* | *Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanung* |
| *f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,* | *Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanung* |
| *9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,* | Siehe Erläuterung im Kap. 7.3f. „Verkehr“, ansonsten keine Auswirkungen. |
| *10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,* | *Die Sicherung der zeitgemäßen Belange des Zivilschutzes (hier die der kommunalen Feuerwehr) sind zentraler Anlass der vorliegenden Bebauungsplanung. Darüber hinaus keine Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanung.* |
| *11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung* | *Keine Auswirkungen / liegt dazu nicht vor.* |
| *12. die Belange des Hochwasserschutzes* | *Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanung* |
| *13. die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung* | *Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanung* |

## *Exkurs: Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft

### a) Beschränkung der Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 S. 2 und 4 BauGB („*Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz*“) werden - als in der Bauleitplanung anzuwendende Vorschriften zum Umweltschutz - u. a. auch folgende für die Landwirtschaft relevante Abwägungsbelange genannt: „*Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (…). Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können*“.

Dabei soll in der Abwägung auch ausdrücklich der Bodenschutz-Grundsatz nach Satz 1 dieses § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt werden. Demnach soll mit Grund und Boden „*sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“*.

Im vorliegenden Fall muss eine Ackerfläche (2019: Maisanbau) aus der Nutzung genommen werden. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist hier aber leider unumgänglich, da insbesondere Möglichkeiten der Innenentwicklung - somit die in obigem Gesetzestext genannten *„Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten“* - für einen sinnvollen Feuerwehrstandort mit den spezifischen Anforderungen an, Erreichbarkeit, Einhaltung von Hilfsfristen, Infrastruktur etc. im Bereich des Löschbezirks Ost nicht vorhanden sind.

Es sei dazu auf die ausführlichen Erläuterungen in Kap. 5 zu den Kriterien der Standortwahl und zu möglichen Alternativen verwiesen. Eine „*Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung“* sind somit für das vorliegende Projekt zur Sicherung eines zeitgemäßen Feuerwehrstandortes (der auf seinem im bisherigen Standort im Innenbereich aus den zahlreichen genannten Gründen seit längerer Zeit kaum noch tragbar ist) nicht gegeben.

Das o. g. Gebot der Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß liegt nicht zuletzt auch im originären Interesse des Planungsträgers, der bereits eine möglichst Kosten sparende Bauweise anstrebt. Dadurch ist bereits gesichert, dass keine vermeidbaren baulichen Anlagen, einschließlich befestigter Platz-, Stellplatz-, Zufahrt- und Hofflächen etc., geplant (und im Bebauungsplan ermöglicht) werden, wobei im vorliegenden Fall allerdings die funktionalen Erfordernisse einer leistungsfähigen Feuerwehr im Einsatzfall oberste Priorität haben müssen. Dies bedingt bspw. die erläuterten Ein- und Ausfahrtbereiche, die – auf dringende Anregung der Feuerwehr - aus Sicherheitsgründen nicht (an Anzahl und Gesamtfläche) reduziert werden können. Dies hat dafür naturgemäß eine höhere Versiegelung zur Folge, die aber eben nicht (oder allenfalls mit nicht hinnehmbaren Qualitäts-Einbußen für einen optimalen und störungsfreien Einsatzfall) vermeidbar ist.

### b) Beachtung der landwirtschaftlichen bzw. der agrarstrukturellen Belange bei der Inanspruchnahme von Kompensationsflächen

In § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Verweis auf die auch im Bauleitplanverfahren gegebene Gültigkeit des § 15 Abs. 3 BNatSchG eingefügt.

In diesem § 15 Abs. 3 BNatSchG heißt es: „*Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.*

*Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden*“.

Es ist aufgrund der zwingenden Aufwertungs-Notwendigkeit einer Kompensationsfläche eben nur unter recht seltenen Umständen zu vermeiden, dass bislang intensiv bewirtschaftete, dementsprechend ökologisch vorbelastete und gering zu bewertende Landwirtschaftsflächen für den umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Ausgleich in Anspruch genommen werden, sofern keine versiegelten Flächen oder keine sinnvoll durch Pflege- oder Bewirtschaftungsmaßnahmen aufwertbaren Flächen zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Fall ist es dem Planungsträger aber nicht möglich, den Ausgleich durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, zu erbringen (um gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden), da Flächen für derartige Maßnahmen im benötigten Umfang des ermittelten Kompensationsbedarfes nicht zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Fall kann durch die Inanspruchnahme der nach Umsetzung der Feuerwache verbleibenden jeweiligen südlichen Drittel der dafür „angeschnittenen“ Flurstücke der Ausgleich unmittelbar am Eingriffsgebiet erzielt werden.

Die dortigen Ackerflächen sind zudem naturschutzfachlich sehr gut aufwertbar (=> hoher Anerkennungsfaktor, => weniger Flächenverbrauch) und liegen zudem auch nicht isoliert zwischen anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen, sondern bilden eine zusammenhängende Fläche neben der Kreisstraße / dem Radweg. Die Ackerflächen liegen fast vollständig unter den beiden Hochspannungsfreileitungen bzw. in deren Schutzstreifen. Nach der starken Reduzierung der Länge um ca. zwei Drittel wären die Restflächen – gerade bei den beiden schmaleren Parzellen im Osten – deutlich weniger effektiv zu bewirtschaften gewesen, was auch einer der Gründe war, dass die Stadt den Eigentümern den Abkauf der gesamten Parzellen angeboten hatte.

Dadurch sind die Nachteile für die Landwirtschaft weiter gemindert worden.

Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass (gemäß der Kartierung der Bodenfunktionsbewertung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz) die Böden im Norden des Geltungsbereiches (auf ca. 54 % der Gesamtfläche) in der Gesamtbewertung der Bodenfunktionsbewertung einen geringen Funktionserfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen aufweisen. Ein mittlerer Funktionserfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen ist im Süden des Geltungsbereiches (auf ca. 36 % der Gesamtfläche gegeben), für die übrigen Flächen, wie beispielsweise die Verkehrsflächen (ca. 10 %) liegen keine Daten vor. Böden mit hoher oder gar sehr hoher Bewertung werden somit nicht in Anspruch genommen.

Somit sind potenzielle Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Flächen so weit wie möglich begrenzt und die Belange der Landwirtschaft – trotz der unzweifelhaft hinzunehmenden Nachteile – insgesamt hinreichend berücksichtigt worden.

***Ende Exkurs***

# 10. Umsetzung der Planung

## 10.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich, mit Ausnahme des in das Plangebiet einbezogenen Teils der Kreisstraße 92, bereits vollständig im Eigentum der Stadt Bad Kreuznach.

## 10.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse und den vorgesehenen bzw. den durch die Festsetzungen gedeckten Vorhaben wird kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

## 10.3 Kosten, Finanzierung

Die Trägerschaft von Kosten für die erforderlichen Planungen, Gutachten etc. sowie für die Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich liegt bei der Stadt Bad Kreuznach (als Planungsträger; als Verwaltung, als Träger der Abwasserbeseitigung sowie als Träger des geplanten Vorhabens).

Die Kosten werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der Stadt Bad Kreuznach finanziert.

## 10.4 Flächenbilanz / Statistik

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf (*digital ermittelt; Abweichungen möglich*):

| **Festgesetzte Nutzung** | **Fläche, ca. [qm]** | **Anteil [%]** |
|---|---|---|
| Fläche für Gemeinbedarf | 5.533 | 40,59% |
| Straßenverkehrsflächen (K 92, überwiegend Bestand) | 614 | 4,50% |
| Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung ´Radweg`, Bestand) | 372 | 2,73% |
| Flächen für aktiven Lärmschutz | 109 | 0,80% |
| Öffentliche Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün zwischen Radweg und K 92, Bestand) | 452 | 3,32% |
| Öffentliche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 6.551 | 48,06% |
| **Gesamtfläche** | **13.631** | **100,00%** |

**Anlagen:**

*Auflistung siehe Inhaltsverzeichnis, S. 2.*

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil des
Bebauungsplanes der Stadt Bad Kreuznach
´Feuerwehrgerätehaus an der Kieskaute` (Nr. P 11).

Bad Kreuznach, den _____

_____

Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer