

ORTSGEMEINDE SIMMERTAL

BEBAUUNGSPLAN

**„ZWISCHEN SCHULSTRASSE, HAUPTSTRASSE
SOWIE BEIDERSEITS DER HERRENSTRASSE –
1. ÄNDERUNG“**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEMÄß §2A BAUGB

VERFAHREN GEMÄß §13A BAUGB I.V.M.

VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Fassung für die formelle Beteiligung gemäß §3 Abs.2 i.V.m. §4 Abs.2 BauGB

03/2025

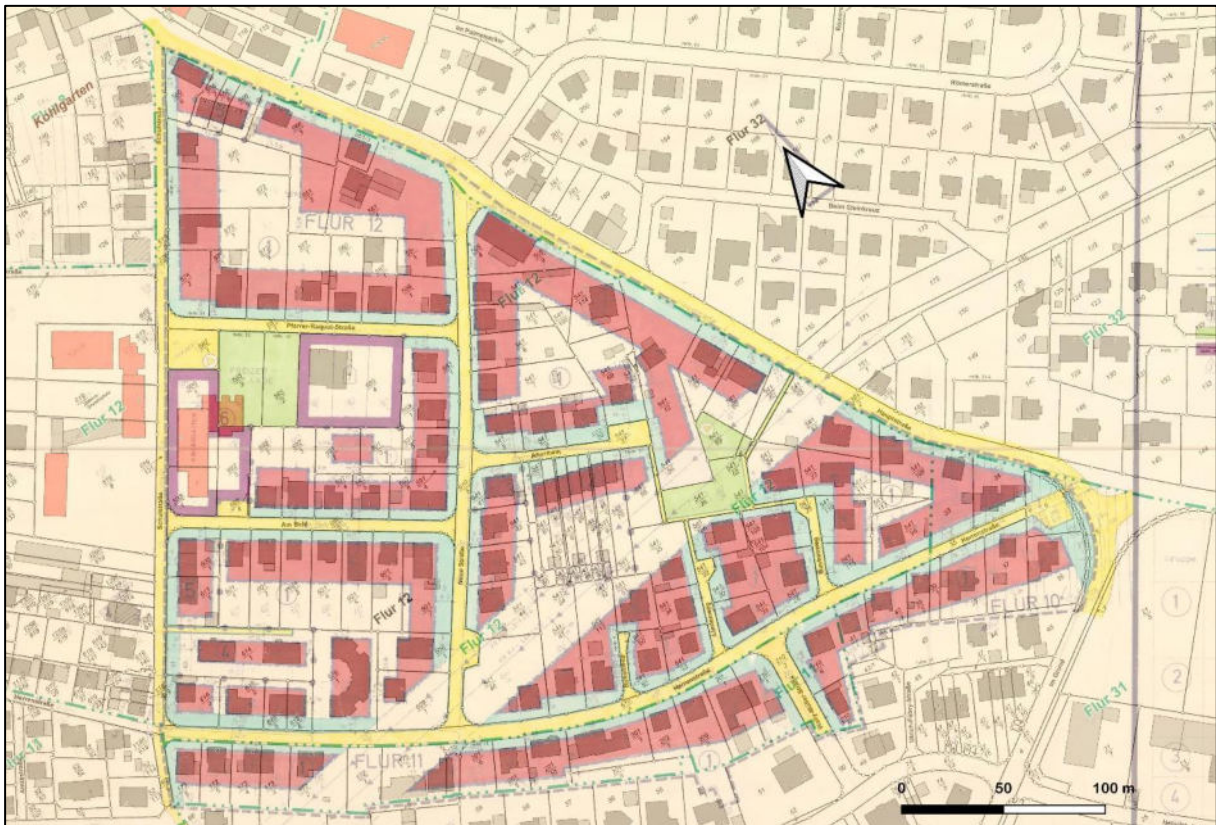
Inhaltsverzeichnis

1	STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS	3
1.1	Planungsanlass und Begründung	3
1.2	Planverfahren	6
2	AUFLISTUNG DER ÄNDERUNGEN	8
2.1	Änderungsliste	8
3	LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	9
4	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE.....	10
4.1	Regionaler Raumordnungsplan.....	10
4.2	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	11
4.3	Internationale Schutzgebiete / IUCN	12
4.4	Nationale Schutzgebiete	12
4.5	Biotopkataster.....	13
4.5.1	Biotopkomplexe (BK).....	13
4.5.2	Biotoptypen (BT).....	13
4.5.3	Biotoptypen des §30 BNatSchG und §15 LNatSchG.....	13
4.6	Übergeordnete Ziele zum Wasserschutz	13
5	VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄß ANLAGE 2 (ZU § 13A ABSATZ 1 SATZ 2 NUMMER 2)	16
6	BEACHTUNG RECHTLICHER ANFORDERUNGEN UND BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
6.1	Belange des Immissionsschutzes (§9 Abs.6 Nr.1 BauGB)	22
6.2	Belange des Denkmalschutzes (§1 Abs.6 Nr.5 BauGB).....	22
6.3	Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB).....	22
6.4	Belange des Artenschutzes (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)	22
6.5	Wasserschutzrechtliche Belange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB).....	23
6.6	Landwirtschaftliche Belange (§1 Abs.6 Nr.8 BauGB)	23

1 Städtebauliches Erfordernis

1.1 Planungsanlass und Begründung

Die Ortsgemeinde Simmertal hat im Jahr 1975 den Bebauungsplan „Zwischen Schulstraße, Hauptstraße sowie beiderseits der Herrenstraße“ zur Satzung gebracht.



3

Abb. 1: Ursprungsbebauungsplan über aktuellem Liegenschaftskataster¹

Das Plangebiet innerhalb der Ortslage ist bis auf wenige Grundstücke vollständig überplant und entsprechend den damaligen Festsetzungen überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die verbleibenden unbebauten Grundstücke möchte die Ortsgemeinde nun einer Bebauung zuführen und damit eine Innenentwicklung erzielen. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben und Festsetzungen aus den 1970er Jahren entsprechen jedoch nicht mehr dem zeitgemäßen Bauen bzw. den aktuellen architektonischen Vorstellungen.

Demzufolge beabsichtigt die Ortsgemeinde die bauordnungsrechtlichen Vorgaben anzupassen, um den derzeitigen Wünschen von Bauwilligen nachzukommen. Um jedoch das gewachsene Ortsbild nicht unverhältnismäßig zu stören und den typischen Charakter der Dorfbebauung zu erhalten, wurden die bauordnungsrechtlichen Vorgaben so angepasst, dass „modernes“ Bauen ermöglicht wird und gleichzeitig der Baucharakter der Plangebietes erhalten bleibt.

¹ Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025

1. Die Gestaltung der Freiflächen beeinflussen mit ihren Einfriedungen maßgeblich das Ortsbild. Diese Festsetzungen wurden nach dem im Kreis Bad Kreuznach einheitlich getroffenen Regelungen angepasst.
2. Festsetzungen der Höhe von Gebäudesockel oder der Dachneigung entfallen hingegen, da schon aktuell unterschiedliche Umsetzungen realisiert wurden. Ein einheitliches Gestaltungsbild lässt sich in Bezug auf die Ausgestaltung des Sockelbildes nicht nachvollziehen. Schützenswerte Quartierensemble existieren nicht, eher finden sich oft moderne Bauten neben historischen Bauweisen mit prägendem Risalit und typischer 45°-Dachneigung.
3. Auch die „alte“ Festsetzungen der Dachneigung – maximal 50° bei eingeschossiger Bauweise – ist nicht bestimmt genug und lässt alle Dachneigungen zu. Auch diese Festsetzung kann entfallen, da auch hier die gleichmäßige Dachlandschaft hinsichtlich Dachneigung fehlt. Absehbar wird sich bei Neubauten eine geringere Dachneigung einstellen, die aktuell schon an vielen Gebäuden realisiert wurde.
4. Die Ausgestaltung des Kniestocks ist hingegen aufgrund besserer energetischer Vorgaben sowie einer günstigeren Ausnutzung des Dachgeschosses angepasst worden und steht nun im Verhältnis / in Abhängigkeit zur gewählten Anzahl der Vollgeschosse. Damit wird erreicht, dass die Höhenentwicklung auf den unbebauten Grundstücken sich dem Bestand unterordnet, eine Dominanz hoher Baukörper vermieden aber auch eine ökonomische Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht wird.
5. Weitere Anpassungen oder Änderungen wurden – in Einzelfällen – nur dort vorgenommen, wo sich der Gebäudebestand, die Verkehrsflächen oder sonstige Nutzungen signifikant von den textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes unterscheiden (bspw. Gebäude der Kita).

Mit der Schließung der unbebauten Grundstücke – Baulücken im Innenbereich – folgt die Ortsgemeinde dem raumordnerischen und landespolitischen Grundsätzen. Die Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung sollen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes Wohnungen für den örtlichen Bedarf (Eigenentwicklung) bereitstellen.

Eine weitere Änderung betrifft die Auswahl der in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen.

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes waren die Rechtsgrundlagen der BauNVO 1962² heranzuziehen, in denen noch keine Angaben hinsichtlich Ferienwohnungen gemacht wurden.

² Baunutzungsverordnung 1962 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429)

Mit Änderungen in §22 BauGB und dem neuen §13a in der BauNVO 2017³ wurden für die Gemeinden die planungsrechtlichen Voraussetzungen gestärkt, um die Veränderung von Wohngebieten zu nur saisonal bewohnten Urlauberquartieren zu verhindern bzw. Ferienwohnungen je nach Gebietskategorie zu ermöglichen.

Gemäß §13a BauGB gehören

„Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen)“

unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs.3 Nr.2 BauGB. Da im Ursprungsbebauungsplan nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig waren, ist eine Änderung der textlichen Festsetzungen und damit des Bebauungsplanes notwendig.

Nach der gesetzgeberischen Absicht handelt es sich bei der neuen Regelung des §13a BauNVO um eine klarstellende Ergänzung der BauNVO, die zur Rechtssicherheit beitragen soll. Die Norm ist ohne ausdrückliche formale Rückwirkung erlassen worden. Dem Verordnungsgeber der BauNVO ist somit ein unmittelbares Hinwirken in bereits bestehende Bebauungspläne verwehrt.⁴

Um von der Neuregelung Gebrauch zu machen, sieht es die Ortsgemeinde als erforderlich an, diese Änderung in die 1. Änderung des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Die Lage innerhalb des Naturparks und innerhalb eines Vorbehaltsgebietes „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ sowie die zahlreichen Wander- und Radwege sind Anziehungspunkte für Tagesgäste und Urlauber. Ferienwohnungen sind dabei als attraktive Ergänzung anzusehen, die auch der kommunalen Wertschöpfung zugutekommen.

Die Ortsgemeinde Simmertal folgt damit den Grundsätzen

- der Innenentwicklung (§1 Abs.5 BauGB) sowie
- den Belangen der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und von Sport, Freizeit und Erholung (§1 Abs.6 Nr.3 BauGB).

Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet.

Mit der Änderung, dass zukünftig „nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß §4 Abs.3 Nr.2 BauGB ausnahmsweise zulässig sind, werden Ferienwohnungen ermöglicht. Um dem Gemeinderat auch weiterhin Einflussmöglichkeiten auf die Zulässigkeit dieser baulichen Nutzung zu sichern, wird dem Nutzungskatalog des §4 BauNVO (2023) gefolgt und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß §4 Abs.3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen.

Bauanträge bzw. Umnutzungen sind somit durch den Ortsgemeinderat zustimmungspflichtig.

³ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

⁴ Fickert/Fieseler (2023): Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 14. überarbeitete Auflage

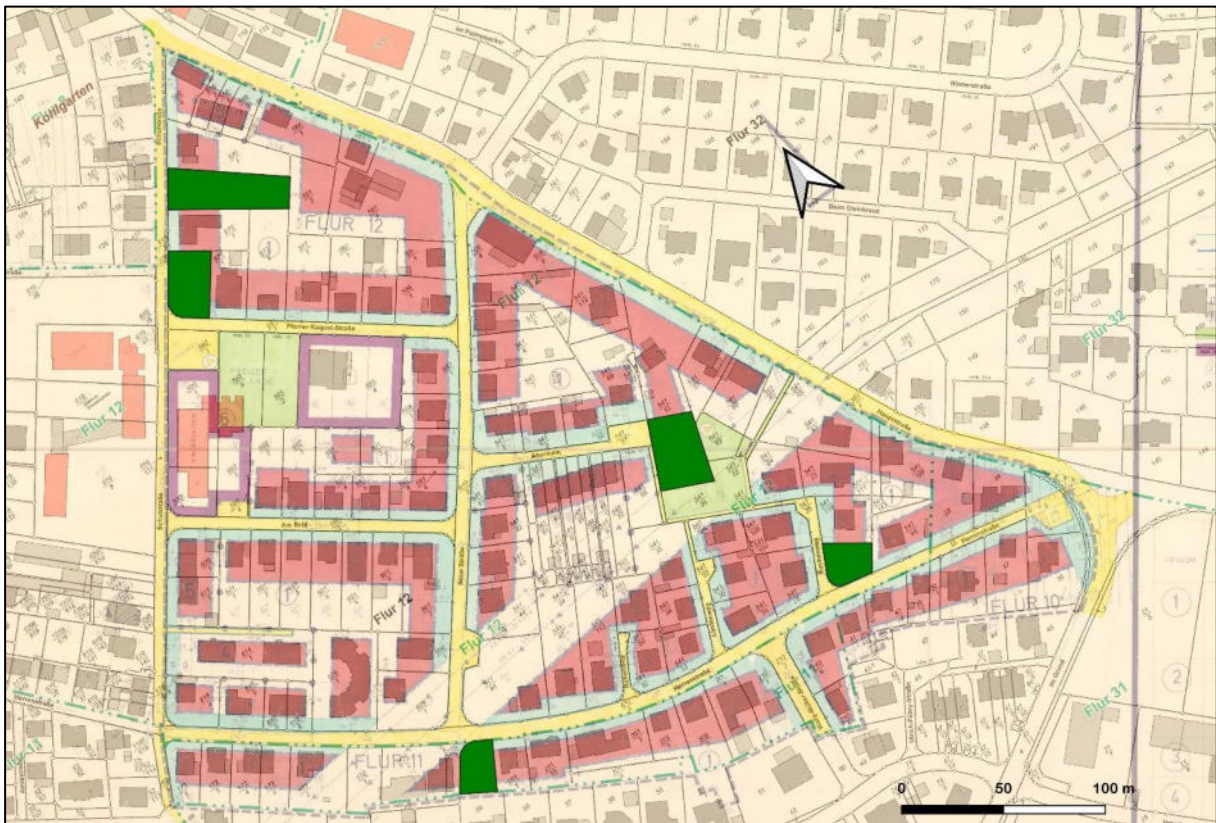


Abb. 2: Ursprungsbebauungsplan mit erschlossenen unbebauten Grundstücken⁵

6

1.2 Planverfahren

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes kann das Planverfahren gemäß §13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gewählt werden:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- 1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder*
- 2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes ge-*

⁵

nannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Das planungsrechtliche Konzept der Innenentwicklung eröffnet das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB. Der Bebauungsplan muss durch seinen Inhalt der Innenentwicklung dienen, der Inanspruchnahme des Außenbereichs entgegenwirken. Bei der Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung ist *auf die tatsächliche Lage* abzustellen, nicht auf eine planungsrechtliche Qualität der Flächen. Der Innenentwicklung unterfallen Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile, gewachsener städtebaulicher Strukturen, die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen sowie Nachverdichtungen.⁶

Entsprechend § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist für Plangebiete mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² anhand einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Prüfkriterien der Anlage 2 des BauGB festzustellen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Durch eine Aufsummierung der einzelnen Baugebietsteile in Tab. 1 erfolgt ein Nachweis, ob §13a Abs.1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB zum Tragen kommt.

Maßgeblich ist die zulässige Grundfläche i.S. von §19 Abs.2 BauNVO.

Tab. 1: Nachweis der zulässigen Grundfläche je Baugebietsteil

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Fläche	Zulässige Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet abzüglich der nicht bebaubaren Flächen im Bereich der Freileitungen	0,4	83.242 m ²	33.297 m ²
Gemeinbedarfsflächen	max. 0,8	4.643	3.714 m ²
Summe			37.011 m²

Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist erforderlich, da die zulässige Grundfläche über 20.000 m² und unter 70.000 m² liegt. Die überschlägige Prüfung erfolgt unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB Gesetzes genannten Kriterien.

⁶ Battis / Krautzberger / Löhr (2019): Baugesetzbuch – Kommentar, 14. Auflage

2 Auflistung der Änderungen

2.1 Änderungsliste

URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN	1. ÄNDERUNG
Art der baulichen Nutzung	
Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben	Gemäß §4 Abs.3 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig i.V.m. §1 Abs.9 BauNVO auf Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO beschränkt
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Regelung der Kniestockhöhe je nach Baugebietsteil	Änderung der Kniestockhöhe in Abhängigkeit von der gewählten Zahl der Vollgeschosse
Regelung der Dachneigung je nach Baugebietsteil	entfällt
Regelung der Sockelhöhe je nach Baugebietsteil	entfällt
Rechtsgrundlagen	
Rechtsgrundlagen für Festsetzungen entsprechend BauGB von 1960 und BauNVO von 1962	Rechtsgrundlagen für Festsetzungen entsprechend BauGB von 2023 und BauNVO von 2023
Hinweise, Empfehlungen	
-	Ergänzung um Hinweise der Träger öffentlicher Belange zur Information nachfolgender Planungsträger

3 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage und wird allseits von schon bebauten Grundstücken umgrenzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 10,24 m². Der Geltungsbereich wird aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

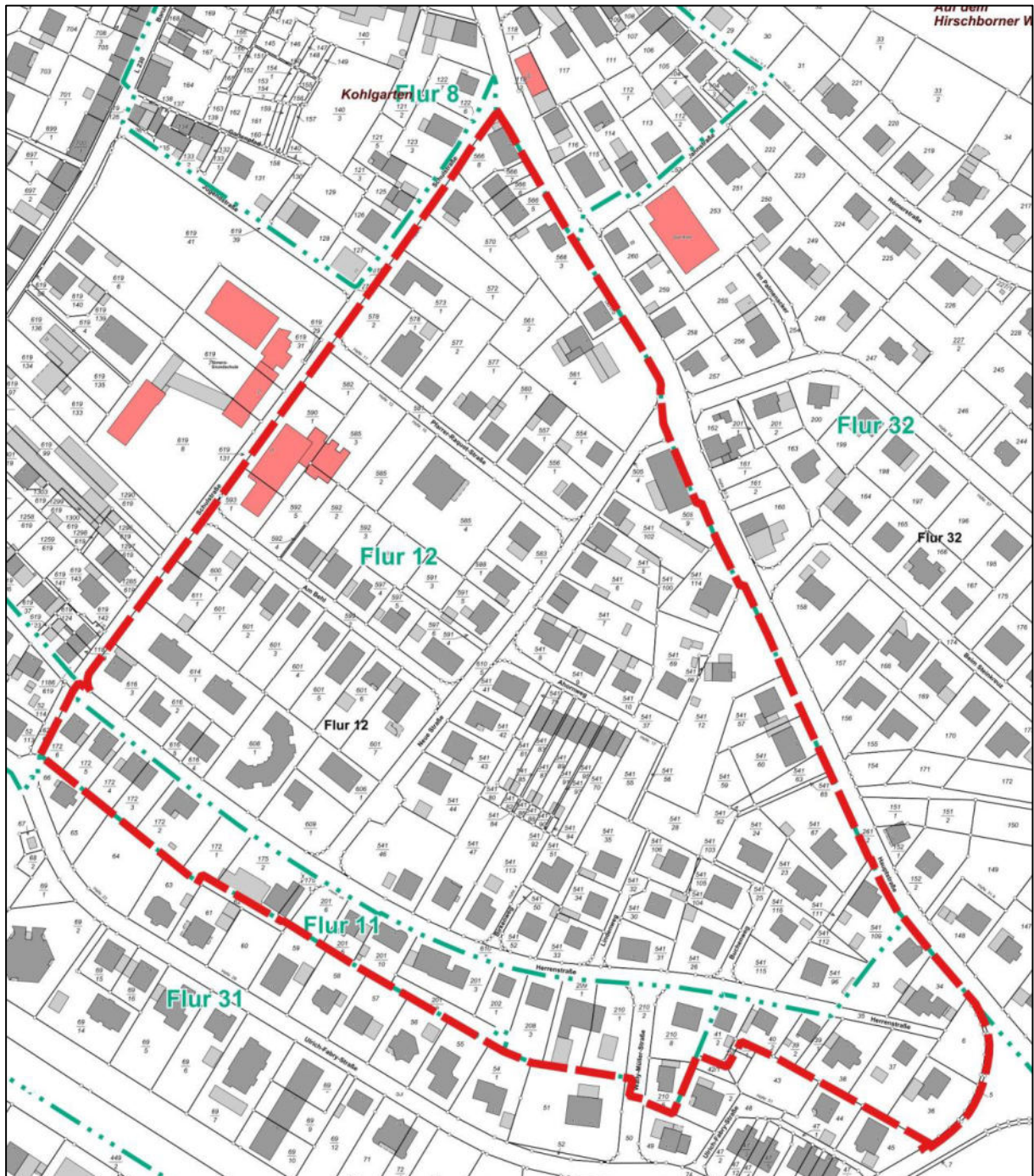


Abb. 3: Parzellenplan mit räumlichem Geltungsbereich⁷

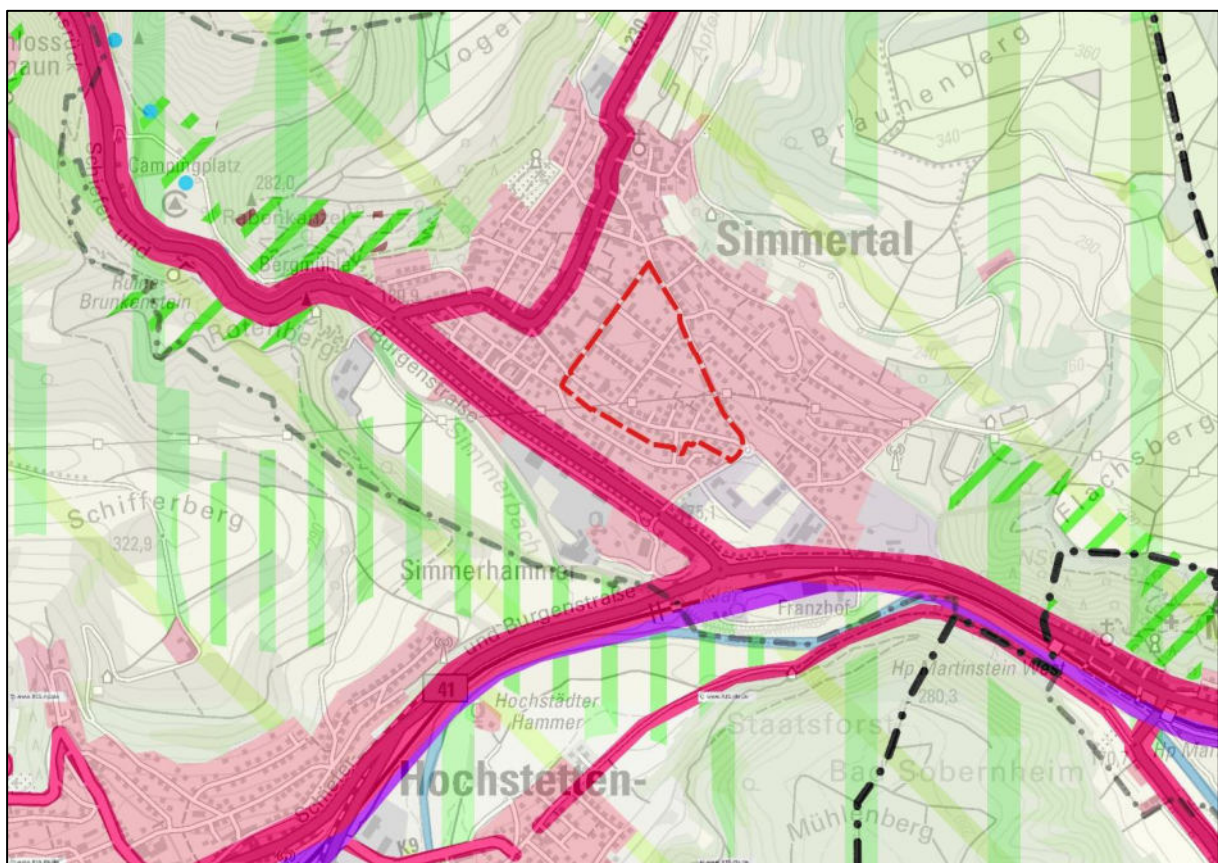
⁷ Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025

4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

Die Einfügung und Anpassung der Planung an die übergeordneten Planungen stellen gleichzeitig den vorgegebenen Untersuchungsrahmen (bspw. RROP, FNP, LP) dar, indem Restriktionsräume benannt und mit dem geplanten Vorhaben abzugleichen sind. Somit ergibt sich eine der jeweiligen Ebene angepasste Prüfung von Raumverträglichkeiten, aus denen die Konfliktschwere resultiert.

4.1 Regionaler Raumordnungsplan

Als übergeordnete Planung ist der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe⁸ zu sehen. In seiner aktuellen Fassung wird der Untersuchungsraum als Siedlungsfläche ausgewiesen. Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete werden nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete können somit ausgeschlossen werden.



10

Abb. 4: Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe

⁸ Zweite Teilfortschreibung des RROP Rheinhessen-Nahe: Aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. Verbindlich nach Veröffentlichung am 19. April 2022.

Auf der Grundlage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung kann davon ausgegangen werden, dass dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

4.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Für die Verbandsgemeinde Kirner Land liegt ein Flächennutzungsplan vor. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches liegen vollständig in dargestellten Flächen für Wohnbebauung. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher gegeben.

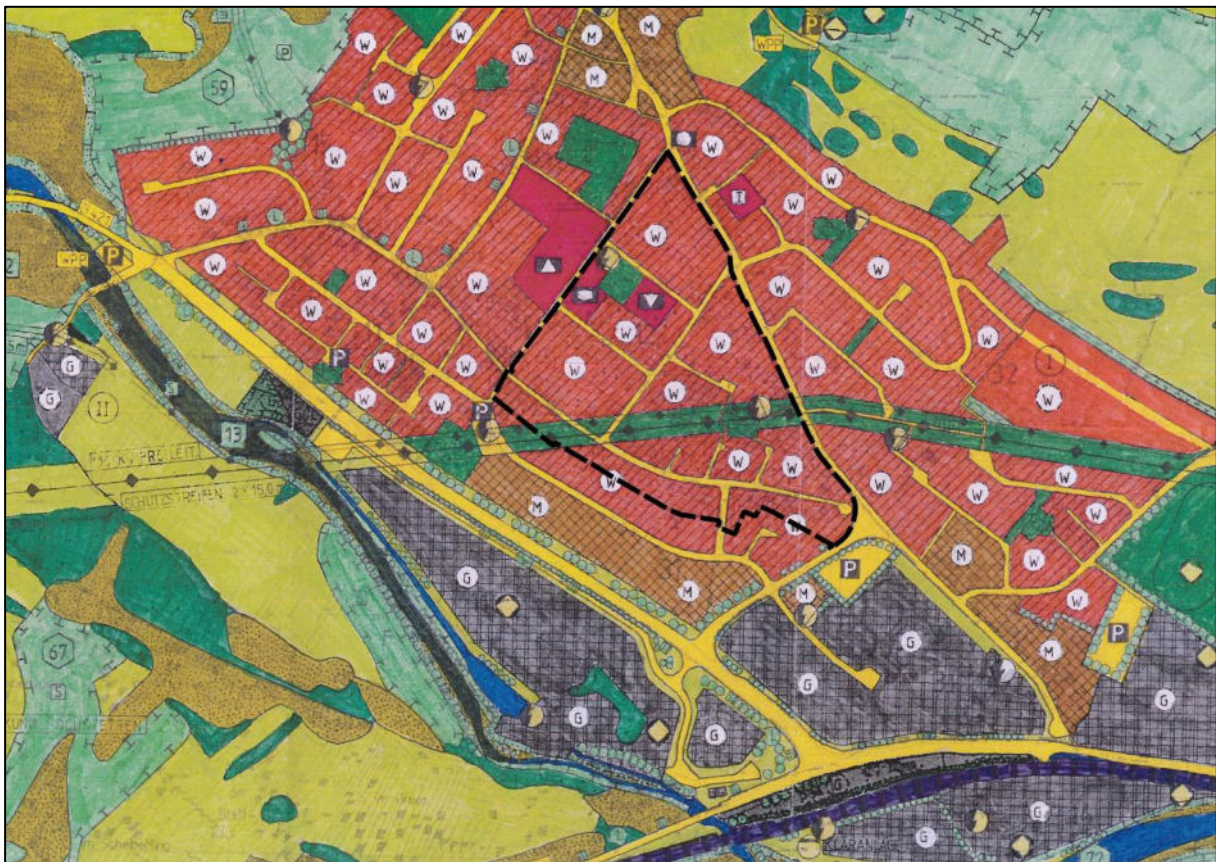


Abb. 5: Darstellungen des Flächennutzungsplans⁹

Es ist davon auszugehen, dass Darstellungen des Flächennutzungsplanes dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

⁹ Quelle: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirner Land

4.3 Internationale Schutzgebiete / IUCN¹⁰

4.3.1 IUCN - IV - Biotop-/Artenschutzgebiet

Die Grenzen des Vogelschutzgebietes "Nahetal" und FFH-Gebietes „Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach“ liegen jeweils ca. 200 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung sowie der räumlichen Trennung zu dem genannten und dem nächstliegenden Schutzgebiet und der damit nicht betroffenen, weil lokal wirkenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele ist davon auszugehen, dass es durch die Bebauungsplanung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

4.4 Nationale Schutzgebiete¹¹

Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG)

Innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend liegen keine nach §23 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzten Naturschutzgebiete.

Landschaftsschutzgebiete (§26 BNatSchG)

Der Planungsraum liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes „Soonwald“.

Naturparks (§ 27 BNatSchG)

Der Planungsraum liegt innerhalb des Naturparks Soonwald-Nahe (Randzone).

Gemäß §7 Abs.1 der Landesverordnung über den „Naturpark Soonwald-Nahe“ vom 28.01.2005 gelten die in §6 genannten Schutzbestimmungen nicht für Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des Baugesetzbuchs.

Die Rechtsverordnung entfaltet daher für das Plangebiet keine einschränkende Wirkung.

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine Naturdenkmäler.

Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile.

Es ist davon auszugehen, dass internationale und nationale Schutzgebiete dem Vorhaben nicht entgegenstehen, indem ihre Schutzziele und Schutzzwecke in erheblicher Weise beeinträchtigt würden.

¹⁰ Datenabfrage (03/2025) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

¹¹ Datenabfrage (03/2025) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

4.5 Biotopkataster¹²

4.5.1 Biotopkomplexe (BK)

Aufgrund ihrer unmittelbaren landschaftsökologisch-funktionalen Beziehungen werden, die in der Objektklasse BT erfassten, schutzwürdigen Biotope zu schutzwürdigen Biotopkomplexen in der Objektklasse BK zusammengezogen und arrondiert.

Flächen der Biotopkomplexe (BK) werden vom Plangebiet nicht tangiert.

4.5.2 Biotoptypen (BT)

In dieser Objektklasse (BT) werden alle homogen abgrenzbaren Biotoptypen nach den vorgegebenen Definitionen der aktuellen amtlichen Kartieranleitungen erfasst. Dabei handelt es sich um Biotoptypen, die eine besondere ökologische Bedeutung haben und z.B. als Habitate für Tierarten wichtig sind.

Flächen der Biotoptypen (BT) werden vom Plangebiet nicht tangiert.

4.5.3 Biotoptypen des §30 BNatSchG und §15 LNatSchG

Im Rahmen der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz wurden keine Biotope innerhalb des Plangebietes kartiert. Seltene, in ihrem Bestand bedrohte, für den Naturhaushalt oder für Wissenschaft und Bildung wichtige Arten wildlebender Tiere und Pflanzen entsprechend §30 BNatSchG wurden nicht kartiert. Im Artenfinder und Artendaten-Portal sind keine Erfassungen im Vorhabenbereich abrufbar.

Es ist davon auszugehen, dass Flächen des Biotopkatasters dem Vorhaben nicht entgegenstehen, indem ihre Schutzziele und Schutzzwecke in erheblicher Weise beeinträchtigt würden.

4.6 Übergeordnete Ziele zum Wasserschutz¹³

Das Plangebiet berührt keine Wasserschutzgebiete. Oberflächengewässer als Fließgewässer verlaufen keine innerhalb des Geltungsbereiches. Stillgewässer sind im Planungsraum keine vorhanden.

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird auf Basis der Bewertung der HÜK 200 vorgenommen. Die Einstufung der Schutzwirkung erfolgte entsprechend der LAWA-Arbeitshilfe in die Klasse mittel.

Die Gefährdungsanalyse Sturzflutkarte auf der Grundlage eines außergewöhnlichen Starkregeneignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) stuft das Plangebiet hinsichtlich des Außengebietswassers mit einer Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen ein.

¹² Datenabfrage (03/2025) LANIS WMS-Dienst 2025

¹³ Datenabfrage (03/2025) unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>

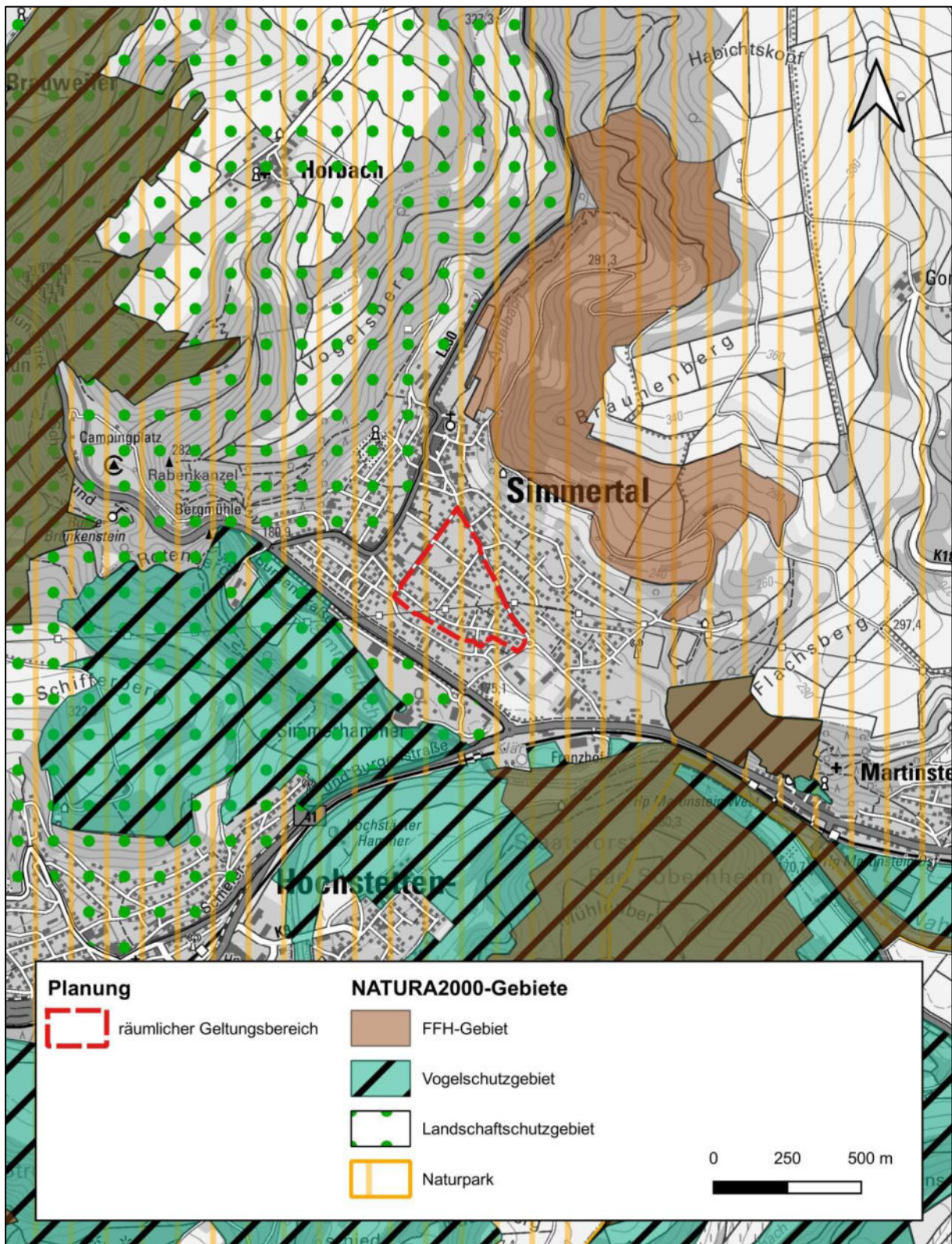


Abb. 6: Schutzgebiete nach BNatSchG¹⁴

¹⁴ Datenabfrage (03/2025): LANIS WMS-Dienst 2025

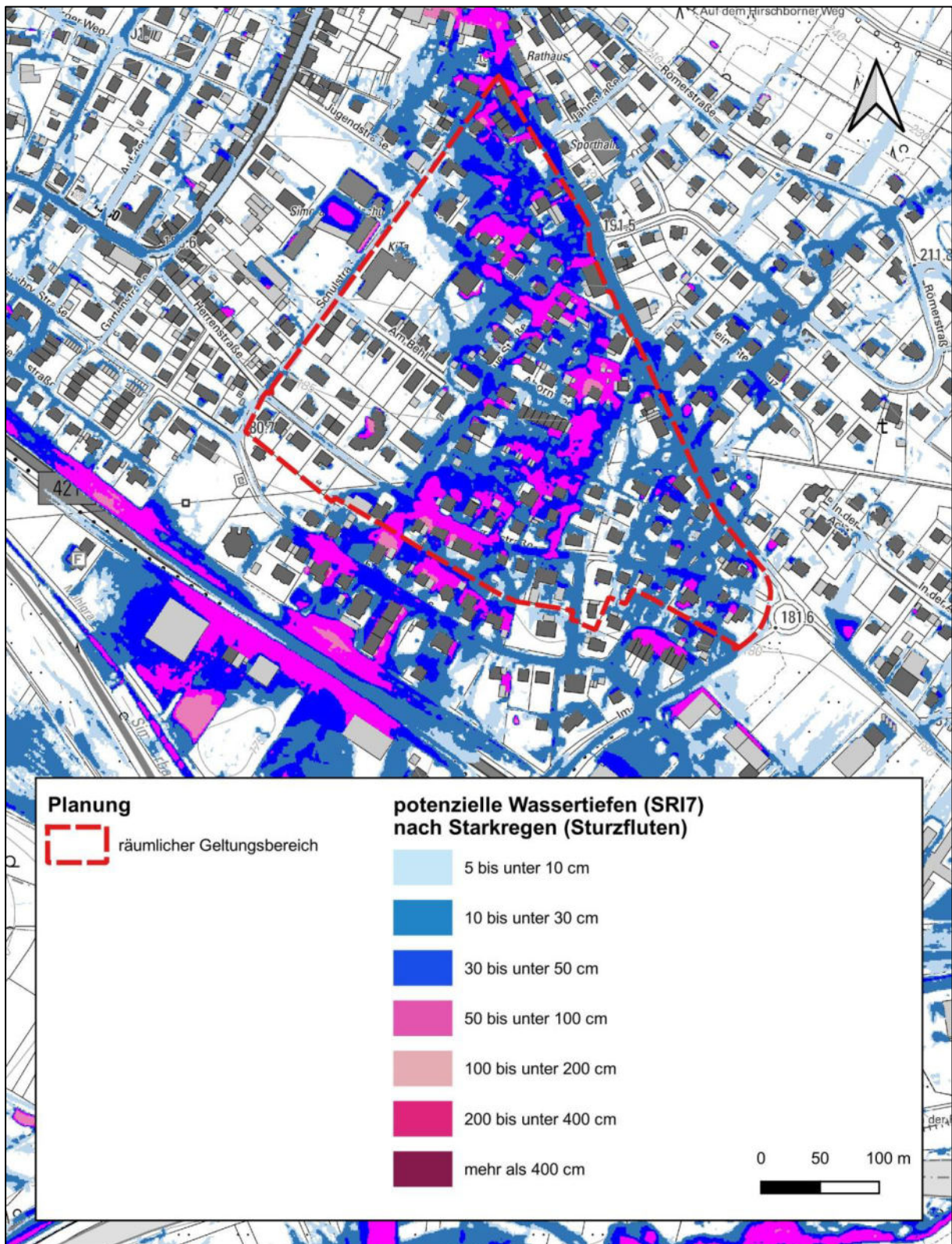


Abb. 7: Gefährdungsanalyse Sturzflutkarte (SR17)¹⁵

¹⁵ Datenabfrage (03/2025): LANIS WMS-Dienst 2025

5 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)

Entsprechend §13a Nr. 2 Abs. 1 BauGB ist für Plangebiete mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² anhand einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Prüfkriterien der Anlage 2 des BauGB festzustellen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 37.011 m² erfolgt für dieses Vorhaben eine Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB.

Sollte der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltauswirkungen einhergehen, würde die Möglichkeit zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB entfallen, da diese daran gebunden ist, dass voraussichtlich keine erheblichen, abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen auftreten. Dann wäre ein reguläres Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht und Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung durchzuführen. Vorliegende Unterlage dient dazu anhand der in Anlage 2 zum BauGB eine Abschätzung zur Umweltverträglichkeit vorzunehmen.

Bebauungsplan – Name:		
Zwischen Schulstraße, Hauptstraße sowie beiderseits der Herrenstraße – 1. Änderung		
Merkmale des Bebauungsplans:		
Umfang		
Größe des Geltungsbereichs des B-Plans	102.411 m ²	
Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet	WA	
Bestehende GRZ:	0,4	
Geplante GRZ:	0,4	
Zulässige Grundfläche:	37.011 m ²	
Prüfung Zulässigkeit für Anwendung des beschleunigten Verfahrens:	ja	nein
B-Plan der Innenentwicklung	<input checked="" type="checkbox"/>	
gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB		
<input type="checkbox"/> Wiedernutzbarmachung von Flächen Nachverdichtung		
<input checked="" type="checkbox"/> Andere Maßnahmen der Innenentwicklung		
<input type="checkbox"/>		
Ausschluss UVP-Pflicht	<input checked="" type="checkbox"/>	
gem. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB		
<input checked="" type="checkbox"/>		

<input type="checkbox"/>	Angebotsbebauungsplan		
<input type="checkbox"/>	Vorhaben nicht in Anlage 1 UVPG geführt		
<input type="checkbox"/>	Keine UVP-Pflicht aufgrund Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG		
	Ausschluss für Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiet gem. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Natura 2000-Gebiete im Wirkungsbereich des B-Plan-Gebietes vorhanden		
<input checked="" type="checkbox"/>	Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele offensichtlich ausgeschlossen		
	Größe der festzusetzenden Grundfläche 20.000 bis < 70.000 m² gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 u. S. 3 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Wesentliche zu erwartende negative Wirkfaktoren des Bebauungsplans:	ja	nein
	Flächeninanspruchnahme	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Versiegelung	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Entsiegelung / Rückbau	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Bodenabtrag		<input checked="" type="checkbox"/>
	Altlasten / Altlastverdachtsflächen		<input checked="" type="checkbox"/>
	Erhöhung Verkehrsaufkommen / Lärmemissionen		<input checked="" type="checkbox"/>
	Erhöhung Schadstoffemissionen		<input checked="" type="checkbox"/>
	Verringerung Verkehrsaufkommen		<input checked="" type="checkbox"/>
	Lärmschutzmaßnahmen		<input checked="" type="checkbox"/>
	Veränderung / Querung von Gewässern		<input checked="" type="checkbox"/>
	Oberflächenwasserentnahmen / -einleitungen		<input checked="" type="checkbox"/>
	Einleitung Abwasser / Oberflächenentwässerung	<input checked="" type="checkbox"/>	

Grundwasserentnahmen / -absenkungen			
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	Ausmaß / Bedeutung gegeben?	
		ja	nein
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt		
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst		
	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe		
	Flächennutzungsplan		
	Landschaftsplan		
1.3.	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	ja	nein
	Nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert, Gebäudeleerstand wird beseitigt, Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden.		
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	ja	nein
	Vorbelastungen: - bestehende Verkehrsbelastungen - bestehende Belastungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche - bestehende Freileitungen, Hochspannungsleitungen zu erwartende Umwelt-/Gesundheitsprobleme - neue Verkehrsbelastungen - neue Belastungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche		
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	ja	nein
	RL 96/82/EG (Seveso II-RL): Betriebe nach Anhang I innerhalb der Abstandsempfehlungen des BMU		
	RL 200/60/EG (WRRL) / RL 2008/105/EG: Bewirtschaftungsplan bzw. Maßnahmenprogramm		
	RL 76/464/EWG: Gewässerqualitätszielverordnung		

	Schutzgebiete / schützenswerte Flächen nach BNatSchG		
	RL 2002/49/EG (Umgebungslärm-RL): Lärminderungsprogramm / Lärmaktionsplan		
	RL 91/676/EWG: Aktionsprogramme		
	Hochwasserschutz		
	RL 92/43/EWG (FFH-RL): Artenschutz / Biotopverbund		
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf	Auswirkungen	
		ja	nein
	Bestandsichernder B-Plan		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	ja	nein
(a)	Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit		
(b)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
(c)	Boden		
(d)	Wasser – Oberflächenwasser		
(e)	Wasser – Grundwasser		
(f)	Wasser – Sturmflut/Hochwasser		
(g)	Luft		
(h)	Klima		
(i)	Landschaftsbild		
(k)	Kultur- und sonstige Sachgüter		

(I)	Wechselwirkungen			
2.2	den kumulativen Charakter der Auswirkungen		ja	nein
	Auswirkungen anderer Pläne, Programme bzw. Vorhaben erstrecken sich auf das B-Plan-Gebiet			
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)		ja	nein
(a)	hohes Risikopotenzial des Standortes			
(b)	Risiken durch Altlasten /Altlastverdachtsflächen vorhanden			
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen		ja	nein
	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die kommunalen Grenzen hinaus, Verlagerungseffekte zu erwarten			
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten		Ja	nein
	Überschreitung von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten durch den Bebauungsplan zu erwarten			
2.6	folgende Gebiete:	Gebiete vorhanden, Einschätzung der Auswirkungen		
			ja	nein
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes			
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst			
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst			
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes			
(a)	Biosphärenreservat			
(b)	Landschaftsschutzgebiet			
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. §15 LNatSchG RLP			

2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes		
(a)	Wasserschutzgebiet		
(b)	Heilquellenschutzgebiet		
(c)	Überschwemmungsgebiet		
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes		
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind		
(a)	Baudenkmal		
(b)	Bodendenkmal		
(c)	Archäologisch bedeutende Landschaften		
Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB:			
<p>Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Innenverdichtung geschaffen.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet ist im vorgesehenen Bereich bereits überwiegend bebaut, versiegelt und genutzt (Gebäude-, Lager- und Verkehrsflächen).</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.</p> <p>Fazit:</p> <p>Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der vollständig bebauten und überwiegend versiegelten Ortsgemeinde Simmertal. Da bei sämtlichen planungsrelevanten Artengruppen eine Betroffenheit ausgeschlossen wird, kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst wird.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>			

6 Beachtung rechtlicher Anforderungen und Belange und wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Belange des Immissionsschutzes (§9 Abs.6 Nr.1 BauGB)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird nicht prognostiziert.

6.2 Belange des Denkmalschutzes (§1 Abs.6 Nr.5 BauGB)

Aus den öffentlich zugänglichen Informationen zu Denkmalschutz und / oder Archäologie sind denkmalschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Die Belange sind zudem durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.3 Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)

Umweltbelange sind durch die Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. Ferienwohnungen nicht zu erwarten. Da das Baugebiet schon – bis auf wenige Grundstücke – vollständig bebaut ist, vollzieht sich eine Umnutzung mit großer Wahrscheinlichkeit innerhalb der bestehenden Bausubstanz.

6.4 Belange des Artenschutzes (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)

Der Schutz der Fortpflanzungsstätten (Nist- und Brutstätten) sowie der Ruhestätten (Wohn- und Zufluchtsstätten) – im Folgenden unter dem Begriff „Lebensstätten“ zusammengefasst – ist in Art.12 Abs. 1 der FFH-Richtlinie geregelt. Darüber hinaus dienen die Zugriffsverbote / Vermarktungsverbote nach §44 BNatSchG zum einen dem Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen, zum anderen von deren Lebensstätten und Standorten.

Die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG gelten grundsätzlich sowohl im Außenbereich als auch im besiedelten Bereich. Das gilt selbst dann, wenn sich die Tiere oder Pflanzen bzw. deren Lebensstätten im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Menschen befinden, z.B. in oder an Gebäuden. Nahrungs- bzw. Jagdbereiche fallen grundsätzlich nicht in den Schutzbereich. Die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind sowohl streng als auch besonders geschützt im Sinne der Definitionen des §7 ff BNatSchG. Daher können Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG einschlägig sein.

Die überschlägige artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass infolge der Änderung des Bebauungsplanes davon auszugehen ist, dass gegen das Schädigungsverbot – ökologische Funktion von potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt – sowie das Störungsverbot – keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen nicht verstoßen wird. Ebenso kann eine signifikante

Erhöhung des Tötungsrisikos durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Das Vorhaben kann aus Sicht des Artenschutzfachbeitrags daher realisiert werden.

Ein Hinweis zu den Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

6.5 Wasserschutzrechtliche Belange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)

Oberflächengewässer als Fließgewässer oder Stillgewässer liegen keine innerhalb des Geltungsbereiches. Ebenso sind keine gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder Trinkwassergebiete durch die Planung betroffen.

Da das Baugebiet schon vollständig erschlossen ist, ist davon auszugehen, dass die Änderung des Bebauungsplanes die wasserschutzrechtlichen Belange nicht berührt.

6.6 Landwirtschaftliche Belange (§1 Abs.6 Nr.8 BauGB)

Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Ortsgemeinde Simmertal

Bebauungsplan "Zwischen Schulstraße, Hauptstraße sowie beiderseits der Herrenstraße"

Begründung zum Bebauungsplan i.V.m. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB

Simmertal, den _____

Helmut Hein

1. Beigeordneter

24

Planverfasser:

planungsbüro helko peters

filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | info@helkopeters.de

Datum:

Montag, 17. März 2025