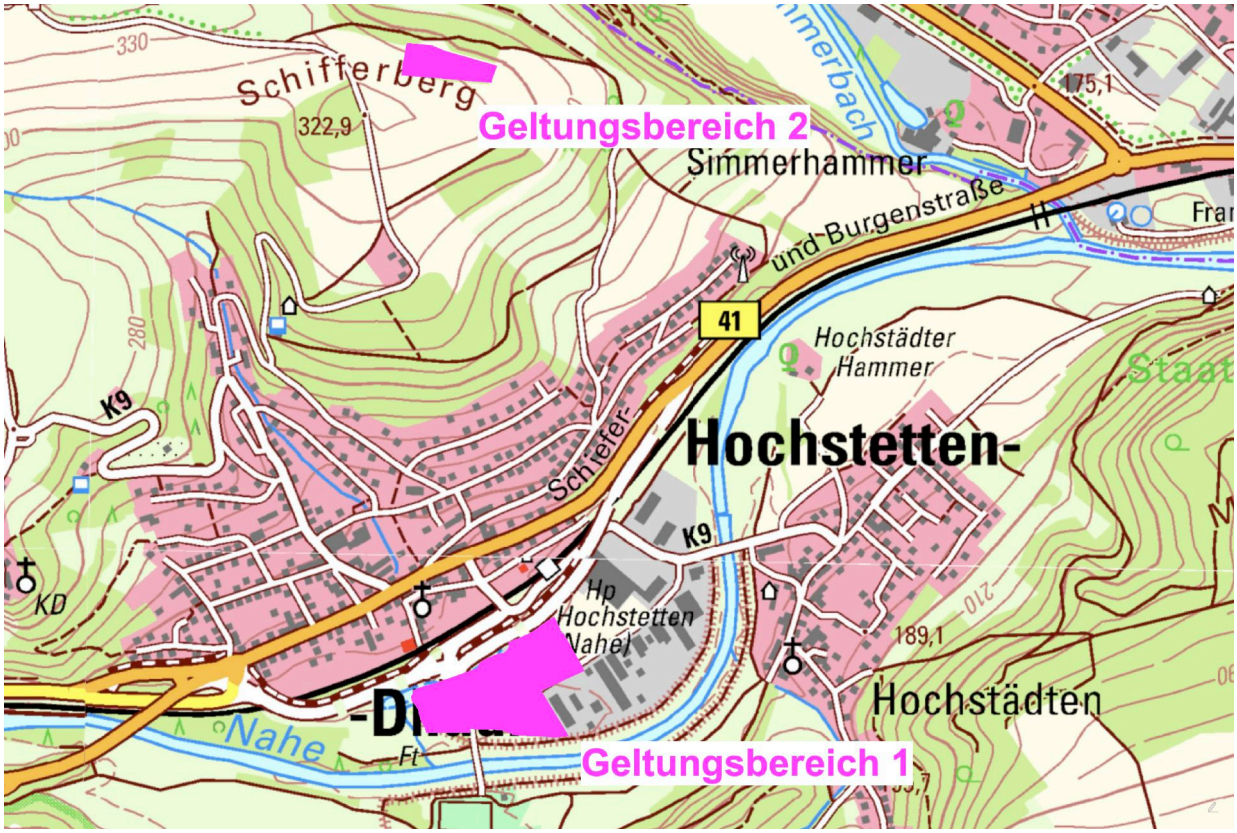
3. Bebauungsplanänderung und Erweiterung für den Teilbereich "Gewerbegebiet zwischen Nahe und Bundesbahn südöstlich der Ortslage" Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun, Verbandsgemeinde Kirner Land, Geltungsbereiche 1 und 2

Begründung Teil A: Städtebauliche Begründung

Datum: 22.05.2022/01.06.2023/10.08.2023/29.08.2023/26.11.2024/17.03.2025/22.09.2025



Auftraggeber:

Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun
Bürgermeister Hans Helmut Döbell
Bahnhofstraße 31
55606 Kirn

Verfasser:

DIRK MELZER

Landschaftsarchitekt & Umweltingenieur

post Büro Kaub • Marktplatz 15 • 56349 Kaub

funk +49 (0)171 3494033

mail mail@dirk-melzer.de **web** www.dirk-melzer.de

INHALT

1 Planungsanlass

2 Städtebauliche Situation und Problemlage
2.1 Planerische Vorgaben
2.1.1 Regionaler Raumordnungsplan und Landesentwicklungsprogramm
2.1.2 Flächennutzungsplan
2.1.3 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
2.1.4 Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht, Wasserrecht, Denkmalpflegerecht, sonstigem Recht
2.1.5 Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen
2.2 Lage im Raum und Nutzung
2.3 Geltungsbereiche 1 und 2
2.4 Rechtsgrundlagen

3 Planungsgrundsätze und Ziele
3.1 Berücksichtigung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange

4 Städtebauliche Konzeption
4.1 Verkehrliche Erschließung
4.2 Ver- und Entsorgung
4.3 Nutzung
4.4 Bebauung und Grünordnung
4.5 Belange des Umweltschutzes und er Landespflege

5 Städtebauliche Daten der 3. Änderung und Erweiterung

6 Bodenordnende Maßnahmen

7 Erschließungskosten

1 Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun plant die 3. Änderung und Erweiterung für den Teilbereich "Gewerbegebiet zwischen Nahe und Bundesbahn südöstlich der Ortslage" in den Geltungsbereichen 1 und 2. Die Änderung und Erweiterung im Geltungsbereich 1 umfasst eine Fläche von 45.904 qm (ca. 4,60 ha),
in Geltungsbereich 2 (externe Ausgleichsfläche) 5.342 qm (ca.0,53 ha).

Die Änderung im Geltungsbereich 1 überlagert nicht nur unbebaute, sondern auch bereits bebaute und erschlossene Flächen des rechtskräftigen Urbebauungsplans, die neu geordnet werden sollen. In der Erweiterung werden neue Gewerbegebietsflächen (GE) ermöglicht. Westlich und nördlich der Erweiterung werden eingrünende, landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die das Baugebiet in die Landschaft einbinden. Hierbei werden Kompensationsflächen des Landesbetriebs Mobilität im Geltungsbereich 1 nachrichtlich übernommen, das bedeutet, sie werden dargestellt, aber **nicht** im Rahmen der landespflegerischen Kompensation angerechnet. Das Defizit an Kompensationsflächen und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe bei der Erweiterung des Gewerbegebiets wird im Geltungsbereich 2 ausgeglichen.

Mit der Herstellung der Umgehung wurde eine neue Verbindung zwischen der Umgehungsstraße und der Straße „Industriegebiet“ hergestellt. Die Straße „Industriegebiet“ erschloss ursprünglich das Gewerbegebiet aus der Mitte der Ortslage heraus und endete als Sackgasse in einer Wendeplatte. Nun wurde bereits eine Ein- und Ausfahrt von der Umgehung ins Gewerbegebiet im direkten Anschluss gebaut. Die neue Anschlussstraße ermöglicht in einem Punkt die Ausfahrt Richtung Osten und die Einfahrt von Westen.

Die Ortsumgehung Hochstetten-Dhaun hat eine Länge von ca. 1,7 Kilometer zuzüglich der Anschlüsse L 183 (ca. 700 m) und K 9 (ca. 460 m). Die Baumaßnahme umfasst unter anderem zwei Brückenbauwerke, ein Durchlassbauwerk und ein Regenrückhaltebecken (Quelle: LBM Rheinland-Pfalz).

Die Bundesstraße 41 ist für die Erschließung des Nahetals von herausragender Bedeutung. Sie beginnt im Saarland mit dem Anschluss an die Bundesautobahn A 8 (Anschlussstelle Neunkirchen-Heinitz) und führt in nordöstlicher Richtung über Nohfelden, Birkenfeld, Kirn nach Bad Kreuznach. Die B 41 endet an der linksrheinischen Bundesautobahn A 61 (Anschlussstelle Bad Kreuznach). Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung auf der B 41 im Bereich von Hochstetten-Dhaun liegt bei rund 19.200 KfZ/24h, davon 11% LKW-Anteil.

Im Zuge des Baus der Umgehungsstraße wurde auch der Hochwasserschutz entlang der Nahe neu geregelt:

„Beginnend an der Nahebrücke der Bundesstraße 41 flussabwärts bis zur Nahebrücke Hochstädten werden die Deiche rechts und links erneuert beziehungsweise unterbrochen oder verlegt werden. Ursächlich für die Ertüchtigung des Hochwasserschutzes unter Berücksichtigung von Umweltschutzvorgaben sind zwei wesentliche Aspekte:

Die bereits bestehenden Deiche beiderseits der Nahe sind zum einen zu niedrig und zum anderen sanierungsbedürftig. Der bestehende Deich zwischen dem Ortsteil Hochstädten und den Sportanlagen schützt derzeit die dahinterliegenden Acker- und Wiesenflächen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht dafür jedoch kein Bedarf mehr. Der Teilabschnitt an der Naheschleife wird daher zurückgebaut und renaturiert. Die Nahe erhält dort auf 420 Meter Länge einen zusätzlichen Seitenarm, der durch eine kleine Insel vom Nahe-Bett getrennt werden soll. Die Fläche bietet reichlich Raum für Gestaltung, etwa für ein Naherholungsgebiet. Durch den Wegfall des Deiches ist es erforderlich, Hochstädten und die Sportanlagen durch zwei neue Querdeiche zu schützen. Im Zuge dieser Maßnahme wird sichergestellt, dass der Wiesbach als Zufluss zur Nahe auch bei auftretendem Hochwasser keine Gefahr mehr durch Rückfluss darstellen kann“ (PFRENGLE 2019).

Der Damm am Südwestrand der geplanten Erweiterungsfläche (GE) wurde im Rahmen des Hochwasserschutzes ertüchtigt. Das Gelände zwischen Damm und neuer Erschließung wird angefüllt und auf ein neues Rohplanum von 177,21 m ü. NN als maximale Höhe angehoben. Dies entspricht dem hundertjährlichen Abfluss der Nahe zuzüglich 50 cm Freibord.

Mit den Baumaßnahmen zur Umgehungsstraße wurde der Bach „Im Haargarten“ (Gewässer III. Ordnung) verlegt. Vom Rand des naturnah hergestellten Bachlaufs sind mindestens 10 m Abstand zur zukünftigen Bebauung gefordert. Entlang des neuen Bachlaufs befinden sich Kompensationsmaßnahmen des Landesbetriebs Mobilität (LBM), die für den Ausgleich der Eingriffe bei der Herstellung der Umgehungsstraße angerechnet wurden. Zur Feststellung dieser Flächen wurden Abstimmungsgespräche mit der Landespflege des LBM (Herr Stefan Leoff vor Ort am 01.03.2023 und Herrn Thomas Fischer telefonisch am 23.05.2023, Freigabe der Bebauungsplanung per Mail am 08.12.2023 durch Herrn Guido Fischborn) durchgeführt. Diese Flächen werden nachrichtlich in den B-Plan übernommen und dienen damit nicht dem Ausgleich für die hier geplante Erweiterung des Gewerbegebietes (s.o.).

2 Städtebauliche Situation und Problemlage

2.1 Planerische Vorgaben

2.1.1 Regionaler Raumordnungsplan und Landesentwicklungsprogramm

Die Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun gehört zur Verbandsgemeinde Kirner Land (Kreis Bad Kreuznach) in der Region Rheinhessen-Nahe. Die Bevölkerungszahl lag am 31.12.2023 bei 1.667 Einwohnern. Der Raumordnungsplan ordnet Hochstetten-Dhaun dem Mittelbereich Kirn/Meisenheim/Bad Sobernheim zu und stellt als besondere Funktion den „Fremdenverkehr“ heraus. Alle weiteren Funktionen, wie etwa Wohnen oder Gewerbe, sollen nach dem Eigenbedarf entwickelt werden (aus: RROP Rheinhessen-Nahe, bekanntgemacht 27.02.2004). Die nächsten erreichbaren Oberzentren sind die Städte Kaiserslautern und Mainz. Die Mittelzentren im Nahbereich sind Kirn und Bad Kreuznach. Nach der Raumstrukturgliederung des Landesentwicklungsprogramm LEP IV gehört Hochstetten-Dhaun zu den ländlichen Bereichen mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Das Untersuchungsgebiet ist dem Landschaftstyp „Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge“ zuzuordnen.

Hochstetten-Dhaun besteht aus drei Ortsteilen. Beidseitig der Nahe liegen Hochstetten (nördlich) und Hochstädten (südlich). Zu Hochstetten gehören noch die Weiler Karlshof, St. Johannisberg, Waldeck und Waldhof. Dritter Ortsteil ist Schloss Dhaun mit dem Wohnplatz Heinzenberger Gesellschaftsmühle.

2.1.2 Flächennutzungsplan

Mit der Fusion der Verbandsgemeinde Kirn Land und der Stadt Kirn zur Verbandsgemeinde Kirner Land muss gemäß Fusionsvertrag der Flächennutzungsplan neu aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss hierzu ist bereits gefasst. Im Rahmen dieser flächendeckenden Überplanung wird auch der Flächnutzungsplan im Bereich des Gewerbegebiets in Hochstetten-Dhaun neu gefasst. So wird aufgrund der Neuregelung des Hochwasserabflusses an der Nahe und der Ertüchtigung der Deiche das derzeit dargestellte Überschwemmungsgebiet aus dem Geltungsbereich 1 herausfallen, sich jedoch südlich der Nahe ausdehnen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und soll, in Abstimmung mit der Unteren Landesplanung des Kreises Bad Kreuznach, bis 2028 rechtskräftig sein. Die Landwirtschaftliche Fläche im Geltungsbereich 2 muss im Rahmen der parallelen Fortschreibung in eine Ausgleichsfläche umgewandelt werden.

2.1.3 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

Innerhalb des Geltungsbereiche 1 und 2 der Änderung und Erweiterung sind keine Biotope durch die Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfasst.

2.1.4 Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht, Wasserrecht, Denkmalpflegerecht, sonstigem Recht

Denkmalgeschützte Bereiche oder Wasserschutzgebiete liegen in beiden Geltungsbereichen nicht vor.

Der Geltungsbereich 1 befindet sich nicht in einem FFH-Gebiet oder in einem Schutzgebiet gemäß der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union. Es sind außerdem keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz betroffen. Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Grenzen des Naturparks Soonwald-Nahe (NTP 7000-007).

Der Geltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche) befindet sich im Vogelschutzgebiet Nahetal (VSG-7000-029), im Naturpark Soonwald-Nahe (NTP 7000-007) sowie im Landschaftsschutzgebiet Nahetal (LSG 7100-003). Mit der Herstellung von Landespflegerischen Ausgleichmaßnahmen im Geltungsbereich 2 erwachsen keine Nachteile für die Schutzgebiete, sondern die Landschaft und Biotope werden hierdurch bereichert.

2.1.5 Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen

Gemäß mündlicher Mitteilung der Verbandsgemeindewerke Kirner Land ist der Anschluss des Bestands und der Erweiterung an die Trinkwasserversorgung vorhanden und gewährleistet. Im Rahmen der Offenlage des B-Plans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Jahr 2019 wurde von den Wasserbehörden ein Entwässerungskonzept gefordert. Dieses Entwässerungskonzept wurde im April 2022 vom Ingenieurbüro Pecher erstellt und mit den Wasserbehörden abgestimmt (s. Kapitel 4.2).

Das im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Regenrückhaltebecken dient ausschließlich der Entwässerung der Umgehungsstraße.

2.2 Lage im Raum und Nutzung

Das Plangebiet der 3. Änderung und Erweiterung für den Teilbereich "Gewerbegebiet zwischen Nahe und Bundesbahn südöstlich der Ortslage" befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun. Die Änderung und Erweiterung ergibt sich aus der neuen Erschließungsstraße, welche die neue Umgehung ermöglichen wird.

Bei den Bauflächen des Gewerbegebiets handelt sich ursprünglich um den Auenbereich der Nahe. Das Gewerbegebiet wird durch Deiche gegen Überflutung geschützt. Die Deiche wurden bereits ertüchtigt bzw. rückverlegt, um Überflutungen zu vermeiden und Retentionsraum zu schaffen.

Der Geltungsbereich grenzt nördlich an die Umgehungsstraße an, östlich setzen sich die rechtkräftig im Urbebauungsplan festgesetzten Gewerbeflächen fort. Südlich begrenzen der Deich und der dahinterliegende Fluss die Baufläche. Im westlichen Anschluss befindet sich die ursprüngliche Aue der Nahe. Der Damm am Südwestrand der geplanten Erweiterungsfläche wurde im Rahmen des Hochwasserschutzes ertüchtigt.

Wie oben bereits erwähnt, wird das Gelände zwischen Damm und neuer Erschließung, der Baufläche der Erweiterung, angefüllt und auf ein neues Rohplanum von 177,21 m ü. NN als maximale Höhe angehoben. Dies entspricht dem hundertjährlichen Abfluss der Nahe zuzüglich 50 cm Freibord.

2.3 Geltungsbereiche 1 und 2

Die räumlichen Geltungsbereiche 1 und 2 der Bebauungsplanänderung und Erweiterung umfassen folgende Grundstücke:

Geltungsbereich 1:

Gemarkung Hochstädten,
Flur 2, Parzellen-Nrn.: 13/1, 13/2 tlw., 13/3, 13/4, 13/5, 13/6, 13/7, 13/8, 13/9, 13/10, 13/11, 13/12, 13/13 tlw., 13/15 tlw., 13/16, 13/18 tlw., 13/20, 13/21, 13/22 tlw., 13/28, 13/31, 83/5, 83/7 tlw., 100/3 tlw., 101/3 tlw., 102/3 tlw., 370/86, 371/86, 442/83, 506/83 tlw., 550/3 tlw., 551/3 tlw., 552/3 tlw., 629/88, 630/88, 631/88

Flur 3, Parzellen-Nrn.: 3 tlw., 4/1, 4/2 tlw., 50/9 tlw., 315/8, 315/9 tlw., 315/10 tlw., 319/1, 376/2, 376/3, 376/4, 376/5, 376/6, 376/7, 376/8, 376/9, 376/10, 376/11, 377/1, 377/2, 378, 379, 380, 381/2, 382/2, 383/3 tlw., 383/4, 384/1, 384/2, 384/3 tlw., 387/1 tlw., 392/1 tlw., 392/2 tlw., 393 tlw., 394 tlw., 395/1, 395/2, 395/3, 396/1, 396/2, 396/3, 397/1, 397/3, 398/2, 398/3, 399/3, 399/4, 636/395

Geltungsbereich 2:

Flur1, Parzellen-Nrn.: 739/8 (tlw., 740/8, 611/3, 612/3 (teilweise), 759/2 (teilweise), 2/1

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den nachfolgenden Rechtsgrundlagen.

Bundesgesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 2017, Teil I, Nr. 72, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.“

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlas- ten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntma- chung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

- Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - EnWG) vom 07.07.2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1818)

Gesetze des Landes Rheinland-Pfalz:

- Landesplanungsgesetz (LPlG) (230-1) vom 10.04.2003 (GVBl., S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO vom 24.11.1998 (GVBl 1998, S. 365,) zu- letzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)

- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159) zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)

- Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970; (GVBl 1970, S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. 2003, S. 209)

- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287

- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. 2013, 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

- Landeswaldgesetz (LWaldG) (790-1) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98)

- Landesgesetz zur Förderung des Klimaschutzes (Landesklimaschutzgesetz - LKSG) vom 19.08.2014 (GVBl. 2014, S. 188), zuletzt geändert durch § 48 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22.12.2015 (GVBl. 2015, S. 516), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S 55)

Verordnungen, Verwaltungsvorschriften:

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) zur Erhaltung der natürlichen Lebens- räume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21.05.1992 (ABL. EG Nr. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)

- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz: „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (Ministerialblatt 2000, S. 231), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 05.10.2020 (Ministerialblatt 2020, S. 190)

DIN-Normen, Regelwerke

Bepflanzungen / Vegetation / Landschaftspflege / Landschaftsbau:

- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe Juli 2014, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

- FLL-Richtlinien - TL-Baumschulpflanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen, (Gütebestimmungen), Ausgabe 2020

- FLL-Richtlinien - Fassadenbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen, Ausgabe 2018

- FLL-Richtlinien - Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, Ausgabe 2015

- FLL-Richtlinien - Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, Ausgabe 2010

- Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS LP 4), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen). Vertrieb: FGSV Verlag - Büro Berlin, Segelfliegerdamm 89, 12487 Berlin

- DIN EN 795 „Persönliche Absturzschutzausrüstung - Anschlageinrichtungen", Ausgabe 2012- 10

- DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten", Ausgabe 2018-06

- DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten", Ausgabe 2016- 06

- DIN 18 917 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten", Ausgabe 2018- 07

Lärm / Schallschutz:

- Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplaung (Abstandserlass), Ministerium für Umwelt, 226.02.1992

- Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen, 19. August 1970

- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm), vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)

- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002, Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung, Ausgabe Mai 1987, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 (Teil 1: Mindestanforderun- gen, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen), Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

- DIN 45691 Geräuschkontingentierung (in der Bauleitplanung), Ausgabe Dezember 2006, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

- VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, Ausgabe August 1987, Vertrieb: VDI Verein Deutscher Ingenieure e.V., VDI-Platz 1, 40468 Düsseldorf

Anlagensicherheit / Katastrophenschutz:

- Kurzfassung zum Leitfaden KAS-18, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. Überarbeitete Fassung, Bundesministerium für Umweltschutz, Naturschutz und Reaktorsicherheit, November 2010

- Berücksichtigung des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie im Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, Arbeitshilfe, Fachkommission Städtebau der Fachministerkonferenz, 11.03.2015

- DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056, Ausgabe Dezember 2016, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

- DIN EN 752 Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden - Kanalmanagement, Ausgabe Juli 2017, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

- DIN EN 12056 Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (Teil 1 Allgemeine und Ausführungsanforderungen, Teil 2 Schmutzwasseranlagen, Planung und Berechnung), Ausgabe Januar 2001, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

- ATV DWVK Arbeitsblatt A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser Beleuchtung

- DIN EN 13201 Straßenbeleuchtung (Teil 1 Auswahl der Beleuchtungsklassen, Teil 2 Gütemerkmale, Teil 3 Berechnung der Gütemerkmale, Teil 4 Methoden zur Messung der Gütemerkmale von Straßenbeleuchtungsanlagen, Teil 5 Energieeffizienzindikatoren), Ausgabe Januar 2020, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

- DIN EN 17037 Tageslicht in Gebäuden, Ausgabe März 2019, Normausschuss Bauwe- sen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

Geruchsimmissionen:

▪ Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL) , Fassung vom 29.02.2008 und einer Ergänzung vom 10.09.2008, Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Lichtimmissionen

▪ Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012

Barrierefreiheit:

▪ DIN 18040 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen, (Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude, Teil 2: Wohnungen), Ausgabe September 2010, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

3 Planungsgrundsätze und Ziele

Wichtigster Planungsgrundsatz für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans der Gemeinde ist die Umsetzung aller relevanten Gesetze und Verordnungen und deren Ausformung entsprechend der speziellen Situation, um so eine für jedermann rechtsverbindliche städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die gewünschte städtebauliche Entwicklung findet in den folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Neue Anbindung des Gewerbegebiets von der Umgehungsstraße aus;
- Ausweisung gewerblicher Flächen (GE) im Erweiterungsbereich;
- Aktualisierung der Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplans;
- Berücksichtigung der Aufschüttung über das hundertjährliche Hochwasser der Nahe, Festlegung einer Gebäudeoberkante in Meter ü. NN;
- Berücksichtigung des verlegten Bachlaufs mit den geforderten Abstandsflächen;
- Schaffung eines landespflegerischen Ausgleichs und Eingrünung des Baugebietes.

3.1 Berücksichtigung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Geologie und Bergbau:

Die Anregungen des Amts bezüglich ggf. erforderlicher Baugrunduntersuchungen aufgrund von möglichen Bergbauresten sowie ergänzte Vorgaben zum Radonschutz und die Einhaltung einschlägiger DIN-Normen wurden in die Hinweise aufgenommen. Das Landesamt hält eine Versickerung des Oberflächenwasser für nicht möglich. Dementsprechend hat das Ingenieurbüro Pecher eine Lösung vorgelegt, die in der Planung des Büros vom April 2022 berechnet und beschrieben wird.

Untere Wasserbehörde des Kreises Bad Kreuznach/SGD Nord Wasserwirtschaft:

Die Untere Wasserbehörde fordert ein abgestimmtes Entwässerungskonzept, welches nun vorliegt und nun mit der Bebauungsplanung umgesetzt werden kann. Der wasserrechtliche Ausgleich erfolgt entsprechend. Im Bebauungsplan werden die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des verlegten Bachlaufs „Im Haargarten“ angeordnet, der im B-Plan außerdem ausdrücklich als Gewässer III. Ordnung aufgeführt wird. Mit der Realisierung des Hochwasserschutzkonzeptes an der Nahe werden Deiche verlegt und dadurch auch Überschwemmungsgebiete im Flächennutzungsplan neu ausgewiesen werden (s. o.). Der Geltungsbereich wird in Zukunft nicht mehr als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Die Vorgaben zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Brandschutz sind in die Hinweise des B-Plans übernommen. Da das Regenrückhaltebecken nicht Teil der Baugebietsplanung ist und auch nicht im Geltungsbereich liegt, erfolgte die wasserrechtliche Genehmigung im Planfeststellungsverfahren zum Bau der Umgehungsstraße.

Gemäß der Vorgabe der SGD Nord werden Baumpflanzungen vor den Deichfuß verlegt und die Pflegevorgaben für das Gewässer III. Ordnung (5 m breiter Streifen in freier Sukzession) in die Festsetzungen übernommen. Auf den nicht überbaubaren Flächen, so auch im Anschluss an den Deich, sind keine befestigten Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, damit hier der Deichschutz gewährleistet wird.

Untere Landesplanung des Kreises Bad Kreuznach

Die Untere Landesplanung weißt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass gemäß Landesentwicklungsprogramm in Hochstetten-Dhaun nur die Ausweisung eines Sondergebietes für den kleinflächigem Einzelhandel möglich ist. **Die Ortsgemeinde hat deswegen von der Ausweisung eines Sondergebietes Abstand genommen.** Das Maß der baulichen Nutzung im Erweiterungsbereich wird an das Maß im bestehenden B-Plan angeglichen und bleibt auch im Änderungsbereich erhalten (GRZ 0,8, GFZ 1,0). **Damit keine Verwechselungen zwischen Festsetzungen im Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich und dem Urbebauungsplan entstehen, wird vorausgeschickt, dass die Festsetzungen des Urbebauungsplan im hier dargestellten, überlagerten Geltungsbereich außer Kraft gesetzt werden. Auch wenn die Festsetzungen im Maß der baulichen Nutzung dem Urbebauungsplan entsprechen, so ist bei baulichen Umsetzungen im Änderungs- und Erweiterungsbereich jedoch die aktuelle Baunutzungsverordnung anzuwenden, welche von der gültigen, älteren Baunutzungsverordnung des Urbebauungsplans abweicht.**

Es werden in der Änderung und Erweiterung **keine** bestehenden Baufenster, die als GI im Urbebauungsplan (Industriegebiet) festgesetzt sind, in GE (Gewerbegebiet) umgewandelt. Bäume, die im Bereich des eingetragenen Leitungsrechts festgesetzt waren, wurden Richtung Süden, aus dem Leitungsbereich herausgeschoben. Zudem müssen Wurzelsperren zum Leitungsbereich hergestellt werden. Bäume, die zu Behinderungen an den Ein- und Ausfahrten hätten führen können, werden nicht mehr festgesetzt. Freistehende Werbeanlagen sind nach Abstimmung mit der Unteren Landesplanung nur auf den überbaubaren Flächen erlaubt, die missverständliche Formulierung „Pylon“ wird nicht mehr verwendet. Zäune müssen nicht mehr zwingend auf der Grundstückgrenze hergestellt werden.

Landesbetrieb Mobilität (LBM)

Der Fahrbahnrand der Umgehungsstraße, einer klassifizierten Bundesstraße, wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen. Die Bauverbotszone von 20 m wird im Änderungsbereich eingehalten, einerseits durch die Lage des Regenrückhaltebeckens und des verlegten Gewässers III. Ordnung „Im Haargarten“, andererseits durch die Rückverlegung der Baugrenze in der aktuellen Fassung des B-Plans. Zudem wird in den Festsetzungen festgehalten, dass auf den nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes keine Nebenanlagen erlaubt sind. Dies bedeutet, dass auch keinerlei Hochbauten zulässig sind. Die Forderung des Landesbetriebs wird somit eingehalten und ist im B-Plan zudem vermaßt.

In den Ausgleichsflächen befinden sich bundeseigene Grundstücke sowie landespflegerische Ausgleichsflächen des Landesbetriebs Mobilität für das Planfeststellungsverfahren Umgehungsstraße Hochstetten-Dhaun. Die Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen für die Bebauungsplanung wurde am 08.12.2023 abschließend geregelt (s.o.). Daraufhin wurde es erforderlich, externe Ausgleichsflächen in einem Geltungsbereich 2 zu suchen und hier landespflegerische Maßnahmen festzusetzen.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Verkehrliche Erschließung

Mit der Herstellung der Umgehung wurde eine neue Verbindung zwischen der Umgehungsstraße und der Straße „Industriegebiet“ hergestellt. Die Straße „Industriegebiet“ erschloss ursprünglich das Gewerbegebiet aus der Mitte der Ortslage heraus und endet als Sackgasse in einer Wendeplatte. (s. o.) Nun steht eine Ein- und Ausfahrt von der Umgehung aus ins Gewerbegebiet im direkten Anschluss zur Verfügung. Die neue Anschlussstraße ermöglicht in einem Punkt die Ein- und Ausfahrt.

4.2 Ver- und Entsorgung

Das Konzept des Ingenieurbüros Pecher kommt zu dem Ergebnis, dass keine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist und auch die Nutzung der vorhandenen Regenwasserkanäle wegen deren Überlastung ausscheidet. Es wird die sogenannte „Variante 3“ realisiert, wonach ein neuer Regenwasserkanal für die Einleitung des Oberflächenwassers in die Nahe gebaut wird. Der wasserwirtschaftliche Ausgleich wird durch die Schaffungen eines erhöhten Retentionsvolumens im Bereich der renaturierten Nahe hergestellt. Das Retentionsvolumen entsteht durch Mehraushub, z. B. durch Oberbodenabtrag im Bereich der geplanten Mittelinsel der Nahe.

Das Schmutzwasser soll über zwei Leitungen entsorgt werden, einerseits über den vorhandenen Schmutzwasserkanal der bestehenden Gewerbeflächen, andererseits über die vorhandene Abwasserdruckleitung zur Schmutzwasserentsorgung des Sportplatzes.

4.3 Nutzung

Die Baufläche im Änderungsbereich östlich der Erschließungsstraße wie auch die Baufläche im Erweiterungsbereich westlich der Erschließungsstraße werden als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Alle Baufenster erhalten die gleichen Festsetzungen in Art und Maß der baulichen Nutzung. Ein Industriegebiet (GI) soll aus Immissionsschutzgründen nicht ausgewiesen werden, zudem eine industrielle Nutzung auch nicht dem Charakter des Bestandes (z. B. Autohaus, Handel, Handwerk, etc.) entspricht.

4.4 Bebauung und Grünordnung

Grundsätzlich wurde auch bei der 3. Änderung und Erweiterung mit Festsetzungen recht sparsam umgegangen und planerische Zurückhaltung betrieben. Der Baufreiheit des Einzelnen wird größtmöglich Rechnung getragen. Im Einzelnen wurden folgende, wesentliche Änderungen getroffen:

- Anpassung des GE-Flächenzuschnitts an die Planung der Umgehungsstraße, die Herstellung der neuen Erschließungsstraße und die erfolgte Herstellung des verlegten Bachlauf „Im Haargarten“, Aufhebung der Darstellung einer Wendeplatte in der Verkehrsfläche.
  Begründung: Aktualisierung der Planung gemäß der neuen, räumlichen Infrastruktur.
- Herstellung einer beidseitigen Erschließung an der neuen Zufahrt.
  Begründung: Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Planung.
- Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Flächen.
  Begründung: Herstellung der erforderlichen Abstandsflächen zum Deich und zur Umgehungsstraße
- Verzicht auf Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ):
  Begründung: Da kein Industriegebiet (GI) ausgewiesen wird, kann auf eine BMZ verzichtet werden.
- Festsetzen der maximalen Gebäudehöhen.
  Begründung: Hiermit soll den Kubaturen des aktuellen Gewerbes Rechnung getragen werden.
  Die maximale Höhe liegt bei max. 10,00 m vom Fußpunkt der untersten baulichen Anlage bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung (187,21 m ü. NN). Die Gebäudehöhen werden zur Umweltvorsorge an das potentielle „hunderjährliche Hochwasser“ der Nahe angepasst. Der untere Bezugspunk liegt bei 177,21 m ü. NN (s. auch Erläuterungsskizze auf der Planurkunde.). Mit dieser Festsetzung sollen beispielsweise auch Erdtanklager erfasst werden, die nicht vom Hochwasser tangiert werden dürfen. Technische Dachaufbauten (z. B. Photovoltaikanlagen) werden bei der Höhenbemessung nicht mitgerechnet.
- Anpassung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Einfriedungen.
  Begründung: Die ursprünglich beschriebene Festlegung als „Maschendrahtzaun“ ist nicht mehr zeitgemäß. Es sollen moderne Nutzungs- und Gestaltungsformen ermöglicht werden. Allerdings sollen keine Schottergabionenwände ermöglicht werden, da diese nicht landschaftsgerecht sind.
- Begrünung der Erschließungsstraße.
  Begründung: Aufgrund des Klimawandels ist es erforderlich, die Entstehung von Hitze- und Trockeninseln an Straßenflächen zu vermeiden. Deswegen ist deren Beschattung notwendig.
- Sickerfähige Pflasterflächen / Überstellen von Parkplätzen mit Bäumen.
  Begründung: Da in einem Gewerbegebiet mit großen Parkplatzflächen und kalkulierbaren Verkehrsabläufen gerechnet werden kann, ist hier ein Überstellen der Parkplätze mit Bäumen gut möglich. Um eine Abflussverschärfung zu vermeiden und die Sturzflutgefahr zu verringern, werden sickerfähige Oberflächen festgesetzt.

- Verzicht auf „Schottergärten“:

  Begründung: Der B-Plan macht deutlich, dass Schottergärten nicht als „Begrünung unbebauter Flächen“ zu betrachten sind: Hiermit sind tatsächlich gärtnerisch gestaltete Fläche mit unterschiedlichen, lebenden Pflanzenarten gemeint. Wassergebunden Wegedecken und Stellplätze sind keine „Schottergärten“.
- Ergänzung neuer Ausgleichsmaßnahmen am verlegten Bachlauf, am Deich, in der verbliebenen Aue des Geltungsbereichs 1 und im Geltungsbereich 2.

  Begründung: Die Neuversieglung im Erweiterungsbereich macht einen landespflegerischen Ausgleich im Geltungsbereich erforderlich. Die Lage des Bachlaufs und des Deiches machen es möglich, angemessenen Eingrünungen unmittelbar in der Nachbarschaft der Bauflächen durchzuführen. Das Ausgleichdefizit wird im Geltungsbereich 2 ausgeglichen (s. Teil B der Begründung).

4.5 Belange des Umweltschutzes und der Landespflege

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht 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. Der Umweltbereicht ist ein selbständiger Bestandteil (Teil B) der Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

5 Städtebauliche Daten der 3. Änderung und Erweiterung

Gesamtfläche Geltungsbereich 1:	**45.904 qm**
Änderungsbereich	
Gewerbegebiet GE (Bestand östlich und südöstlich der Erschließung)	23.226 qm
Erweiterungsbereich	
Gewerbegebiet GE (neu, westlich der Erschließung)	3.882 qm
Erweiterungs- und Änderungsbereich	
Erschließungsstraße	3.470 qm
(bereits im Rahmen des Baus der Umgehungsstraße hergestellt	
und landespflegerisch in der Planung des Landesbetriebs Mobilität bilanziert.)	
Nicht überbaubare Flächen	5.344 qm
Ausgleichsflächen und Grünflächen insgesamt	9.982 qm
(mit nachrichtlicher Übernahme LBM, **nicht angerechnet.)**	

6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Bodenordnung soll durchgeführt werden, sobald alle Maßnahmen zur Herstellung der Umgehungsstraße und zum Hochwasserschutz abgeschlossen sind.

7 Erschließungskosten

Mit der Herstellung der Umgehungsstraße wurde die neue Erschließung des Industriegebiets bereits hergestellt. Die Anschlüsse für Trinkwasserleitungen sind bereits vorhanden. Für die Entsorgung des Oberflächenwassers und des Abwassers wurde vom Ingenieurbüro Pecher eine Kostenschätzung erstellt und eine Bruttosumme ohne Baunebenkosten von ca. 440.000 EUR angesetzt. Die Ortsgemeinde und die Verbandsgemeinde übernehmen keine Erschließungskosten. Diese sind von den Eigentümern der Baugrundstücke zu tragen.

3. Bebauungsplanänderung und Erweiterung für den Teilbereich "Gewerbegebiet zwischen Nahe und Bundesbahn südöstlich der Ortslage" Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun, Verbandsgemeinde Kirner Land, Geltungsbereiche 1 und 2

Begründung Teil A: Städtebauliche Begründung

Ausfertigungsvermerke:

Auftraggeber/Planungsträger	Auftragnehmer/Planer
Hochstetten-Dhaun, den	Kaub, den 22.05.2022/01.06.2023/ 10.08.2023/29.08.2023/ 26.11.2024/17.03.2025/ 22.09.2025

Ort/Datum/	Ort/Datum/
Hans Helmut Döbell	Dirk Melzer
Bürgermeister Hochstetten-Dhaun	Landschaftsarchitekt & Umweltingenieur