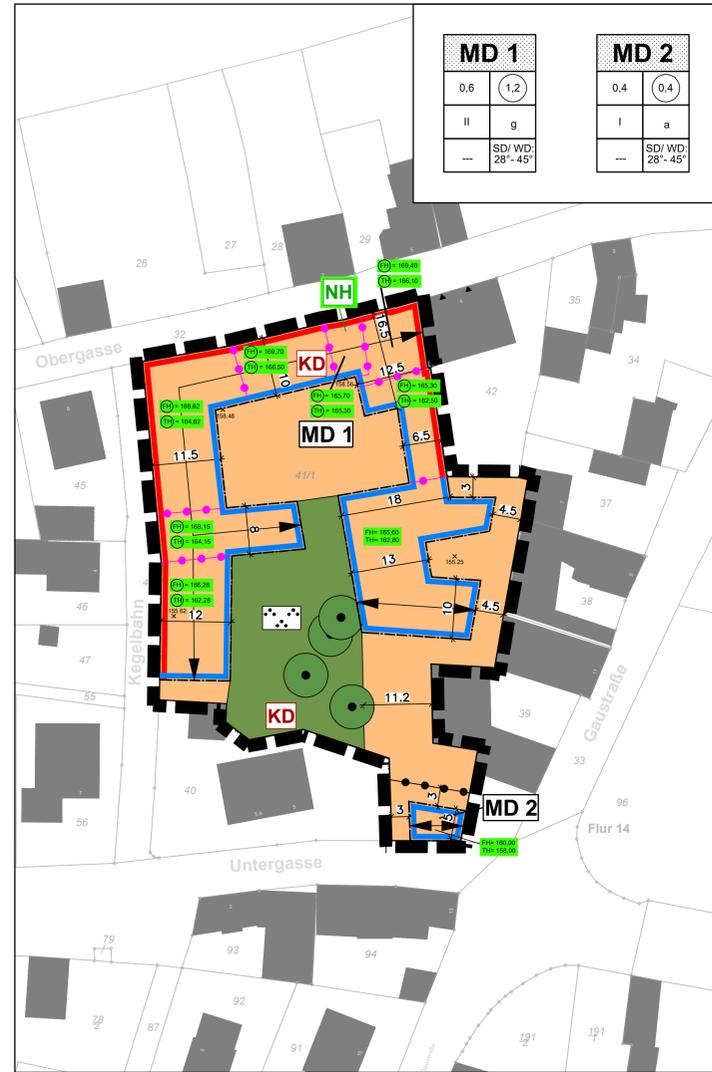


ORTSGEMEINDE HARXHEIM

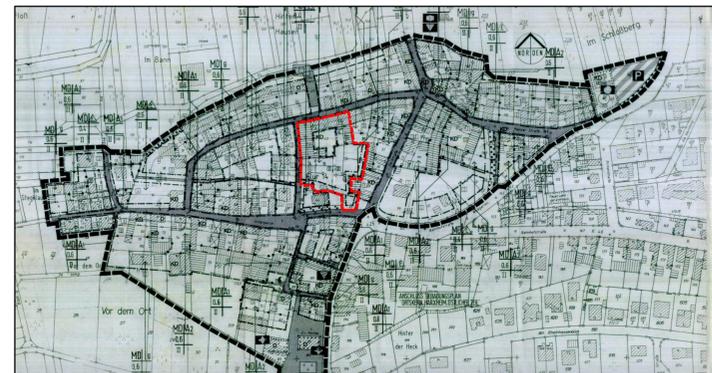
BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN HARXHEIM, WESTLICHER TEIL", 2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB einschl. GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB

PLANZEICHNUNG



ÜBERSICHTSPLAN



Ohne Maßstab

LEGENDE

| MD 1 | | MD 2 | |
|------------------|-----|------------------|-----|
| 0,6 | 1,2 | 0,4 | 0,4 |
| II | g | I | a |
| SD/WD 28°-45° | | SD/WD 28°-45° | |

EINTRAGUNGEN IN DER NUTZUNGSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

BAULINIE (§ 23 (2) BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG: PARKANLAGE

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 5 (4), § 9 (6) und § 172 (1) BauGB)

EINZELANLAGE (UNGEWERBLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 (6) BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

VERMESSUNG IN METERN (MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSGEBIETSQUALITÄT (§ 1 (4) BauNVO und § 16 (5) BauNVO)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSGEBÄUDEHÖHEN (§ 1 (4) BauNVO und § 16 (5) BauNVO)

BESTANDSHÖHE (ANGABE IN METERN ÜBER NORMALHÖHENNUL - NHN)

MAXIMALE TRAUFGHÖHE ALS PLANEINSCHRIEB (ANGABE IN METERN ÜBER NORMALHÖHENNUL - NHN)

MAXIMALE FIRSHÖHE ALS PLANEINSCHRIEB (ANGABE IN METERN ÜBER NORMALHÖHENNUL - NHN)

TRAUFGHÖHE ZWINGEND ALS PLANEINSCHRIEB (ANGABE IN METERN ÜBER NORMALHÖHENNUL - NHN)

FIRSTHÖHE ZWINGEND ALS PLANEINSCHRIEB (ANGABE IN METERN ÜBER NORMALHÖHENNUL - NHN)

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB); HIER NISTHILFEN

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

VORHANDENE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

VORHANDENE GEBÄUDE

FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB**
 - 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 15 (1) und § 16 (6) BauNVO
 - DORFGEBIET (NR. 15 BAUGB)**
 - GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ** (§ 16 BauNVO)
 - GESCHLOSSENE BAUWEISE** (§ 22 (3) BauNVO)
 - ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 22 (4) BauNVO)
 - HIER HALBOFFENE BAUWEISE**
 - ZULÄSSIGE DACHFORM SATTELDACH WALMDACH**
 - MINDEST- bzw. HOCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG**
 - 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - 2.1. Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche**
 - § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO
 - 2.2. Geschosshöhe**
 - § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 2 und § 20 BauNVO
 - 2.3. Zahl der Vollgeschosse**
 - § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 und § 20 (1) BauNVO
 - 2.4. Zulässige Höhe der baulichen Anlagen**
 - § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. mit § 16 und 18 BauNVO
 - 3. ÜBERSAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHRE, BAUWEISE**
 - § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. mit §§ 14, 19, 22 und 23 BauNVO
 - 4. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIESE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 - 5. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN -LEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
 - 6. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
 - 7. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - 8. ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB**
 - 9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BAUGB I.V.M. MIT §§ 15 BAUGB**
 - 1. BEBAUUNG (§ 88 (1) Nr. 1 LBAUO)**
 - 1.1 DÄCHER**
- B. FASSADEN**
- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN UND VON DENKMÄLEN § 9 (6) BAUGB**
- D. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN**
- 1. DENKMALSCHUTZ**
- 2. GESTALTUNGS- UND ERHALTUNGSATZUNG**
- 3. STELLPLÄTZE**
- 4. ENERGIEVERSORGUNG/MEDIEN**
- 5. SCHUTZ DER VER-ENTSORGUNGSLÄITUNGEN**
- 6. WASSERVERSORGUNG**
- 7. NIEDERSCHLAGSWASSERNUTZUNG / BRAUCHWASSERANLAGEN**
- 8. ABBASSERENTSORGUNG**
- 9. GRUNDWASSERHALTUNG / HOHE GRUNDWASSERSTÄNDE**
- 10. GRUNDWASSERNUTZUNG**
- 11. STARKREGENEREINISSE**
- 12. BODENSCHUTZ**
- 13. RADONSCHUTZ**
- 14. OBERBODEN**
- 15. BAUGRUND**
- 16. NUTZUNG VON ERDWÄRME (GEOTHERMIE)**
- 17. ARTENSCHUTZ**
- 18. BAUZEITLICHER SCHUTZ VON BÄUMEN**
- 19. PFLANZENVERWENDUNG**
- 20. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN**
- E. RECHTSGRUNDLAGEN**

Veröffentlichungsexemplar gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Offenlage in der Zeit vom 09.12.2024 bis einschließlich 10.01.2025

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Harxheim hat am ... gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am
- 2. BETIEUUNG DER BEHÖRDEN**
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich abzugeben.
- 3. BETIEUUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
 - Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (2) BauGB wurde am ortsüblich gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung endete in der Zeit vom bis einschließlich zu jederorts.
- 4. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 4 (2) I.V.M. § 3 (2) BAUGB**
 - Gemäß § 3 (2) BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde HARXHEIM in seiner Sitzung am alle im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft.
- 5. SATZUNGSBESCHLUSS**
 - Der Gemeinderat der Gemeinde HARXHEIM hat in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen.
- 6. AUSFERTIGUNG**
 - Ausfertigt: HARXHEIM, den Gemeindegemeinschaft Harxheim
- 7. INKRAFTTRETEN**
 - Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

ORTSGEMEINDE HARXHEIM

BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN HARXHEIM, WESTLICHER TEIL", 2. ÄNDERUNG

| | |
|-------------|------------|
| PROJEKT-NR. | 52.02.1 |
| PLAN-NR. | 1 |
| MASSSTAB | 1:500 |
| DATUM | 04.12.2024 |
| GRÖSSE | 630 x 420 |
| BEARBEITER | SU |

ERGÄNZENDES VERFAHREN

PLANUNGSBÜRO HENDEL + PARTNER

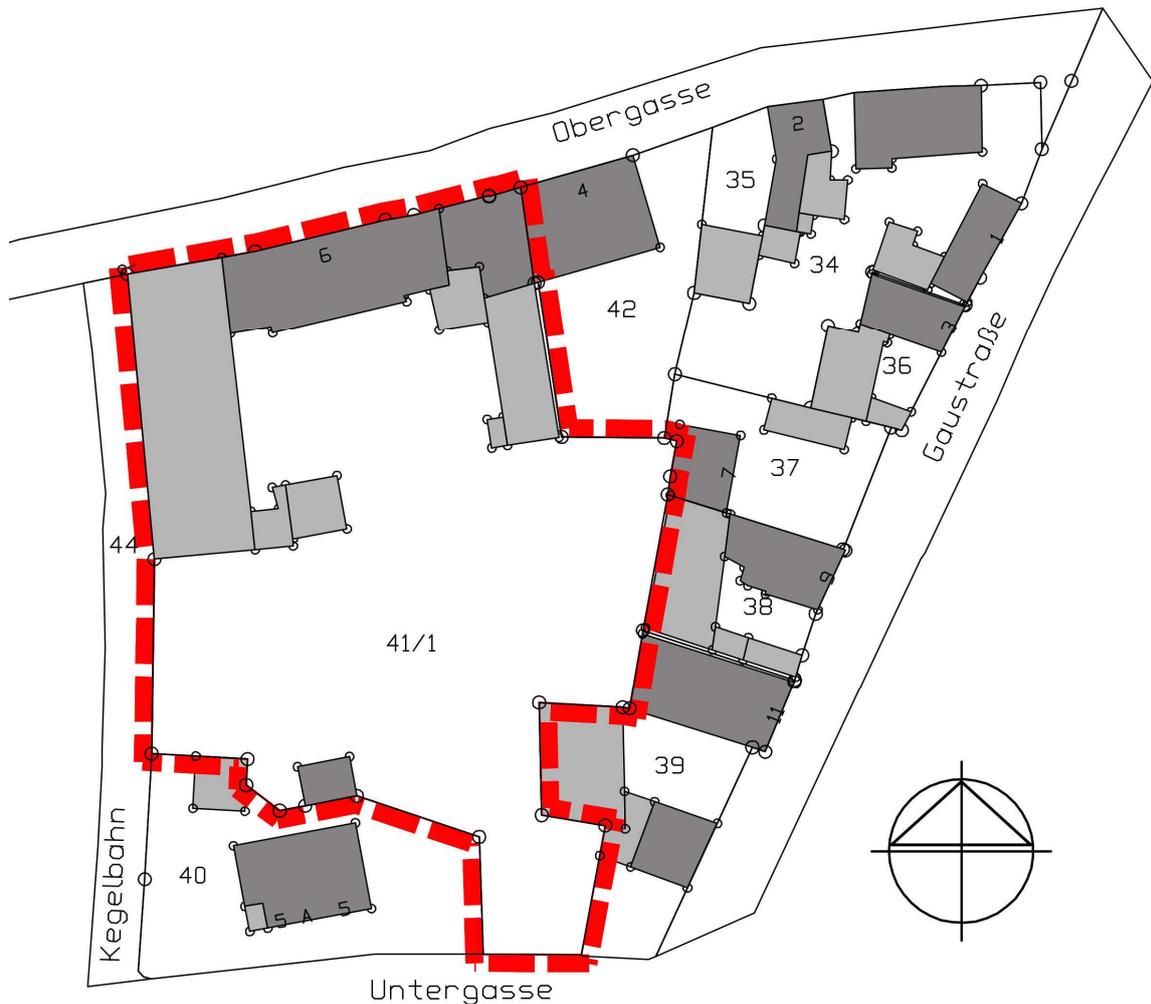
STÄDTTEIL- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
FRIEDRICH-BERUUS-STRASSE 9
65203 WIESBADEN
TELEFON 0611-30 01 23

Veröffentlichungsexemplar gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Offenlage in der Zeit vom 09.12.2024 bis
einschließlich 10.01.2025



Gemeinde Harxheim in der VG Bodenheim

Bebauungsplan „Ortskern Harxheim, Westlicher Teil“, 2. Änderung



BEGRÜNDUNG

Stand: 03.12.2024 (EV)



| | |
|---|----------|
| BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN | 3 |
| 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE..... | 3 |
| 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN | 4 |
| 3. UMGEBUNG + FLÄCHENNUTZUNG..... | 6 |
| 4. RECHTLICHE BINDUNGEN UND SATZUNGEN | 6 |
| 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION..... | 7 |
| 6. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG + GEPLANTE BEBAUUNG | 7 |
| 7. STÄDTEBAULICHE ALTERNATIVEN | 11 |
| 8. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN..... | 11 |
| 9. FLÄCHEN-/EINWOHNERBILANZ | 12 |
| 10. ERSCHLIESSUNG, VER-/ENTSORGUNG..... | 12 |
| 11. ARTENSCHUTZ..... | 14 |
| 12. LANDSCHAFTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN § 8 (4) LNATSCHG .. | 15 |

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

In der bebauten Ortsmitte der Ortsgemeinde Harxheim soll ein Wohnungsbauprojekt mit dem Schwerpunkt „Servicewohnen für Senioren“ in Kooperation mit **einem** Sozialträger realisiert werden.

Dafür sind **maximal** 38 neu herzustellende Wohnungen geplant. Im vorhandenen Gebäudebestand sind **maximal** 9 Wohnungen vorgesehen. Daneben soll ein Raum zur gemeinsamen Nutzung entstehen, welcher für private und gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung und für gemeinschaftliche Aktivitäten im Haus genutzt werden kann. Die Koordination dieses Raumes und die gemeinsame Nutzung wird durch den Sozialträger organisiert.

Ferner ist der Aufbau eines Service- und Kontaktbüros für Senioren aus der Wohneinheit zur Beratung von Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarfen geplant.

Die dafür vorgesehene Fläche befindet sich im Geltungsbereich eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortskern Harxheim, Westlicher Teil“. Die Ortsgemeinde Harxheim beabsichtigt, durch die Änderung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung einer innerörtlichen Fläche zu schaffen. Damit soll dem planerischen Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung nachgekommen werden. Der Titel des künftigen Bebauungsplanes lautet: „Ortskern Harxheim, Westlicher Teil“, 2. Änderung.

Da sich die betroffenen Grundstücke im sog. Innenbereich befinden, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Hierbei kann von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 2.137 m² (3.561 m² x 0,6) überbaubare Grundfläche ermöglicht. Damit ist die Anwendung des § 13 a BauGB auch ohne Durchführung einer überschlägigen Prüfung möglich.

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE

Von der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist folgendes Flurstück betroffen:

FLUR 14, Flurstück Nr. **41/1**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Harxheim, Westlicher Teil“, 2. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 3.561 m² und befindet sich im Innenbereich, angrenzend an die Straßen „Untergasse“ im Süden, „Kegelbahn“ im Westen und „Obergasse“ im Norden. Die Fläche weist ein Gefälle von Norden nach Süden auf.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, bearbeitet nach GoogleEarth

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

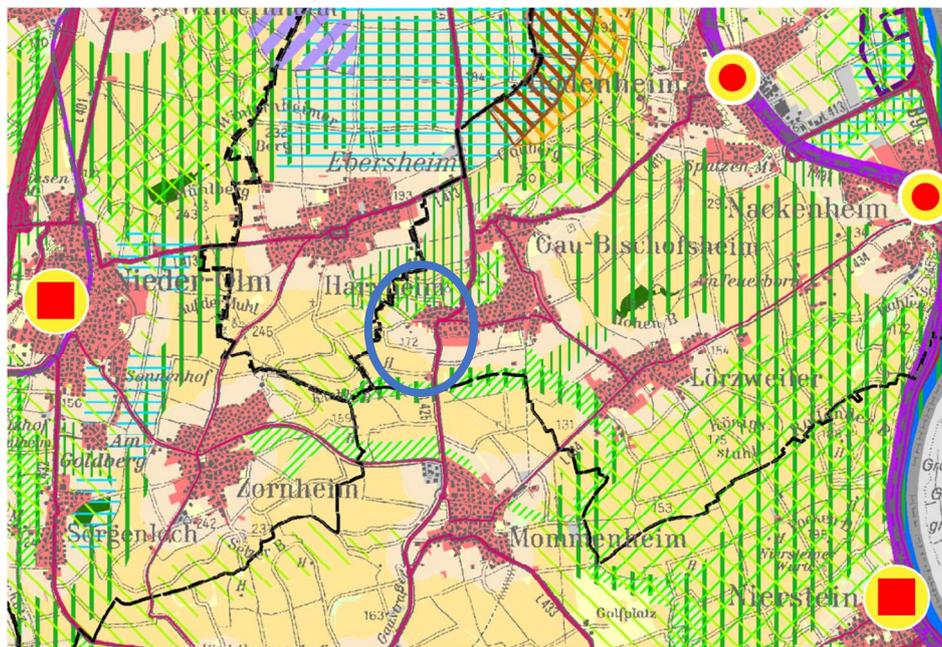


Abbildung 2: RROP Rheinhessen- Nahe 2014 zweite Teilfortschreibung, Ausschnitt Harxheim, ohne Maßstab

Die Ortsgemeinde Harxheim liegt im hoch verdichteten Bereich, umgeben von den Mittelzentren Nieder-Olm im Westen, Nierstein im Südosten und den Grundzentren Nackenheim im Osten und Bodenheim im Nordosten. Das nächste Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Mainz im Norden.

In Nord-Süd Richtung durchquert eine überregionale Straßenverbindung Harxheim und bindet den Ort an das nördlich gelegene Oberzentrum Mainz an. Über die überregionale Straßenverbindung erfolgt auch der Anschluss an andere Straßen, die Harxheim mit den umliegenden Mittel- und Grundzentren verbindet. Im Süden, Osten und Norden ist Harxheim umgeben von einem regionalen Grünzug. Im Südosten, sowie im Westen von Grünzäsuren. Des Weiteren grenzt im Norden ein Vorbehaltsgebiet des Regionalen Biotopverbundes an das Siedlungsgebiet an.

2.2 Flächennutzungsplan FNP

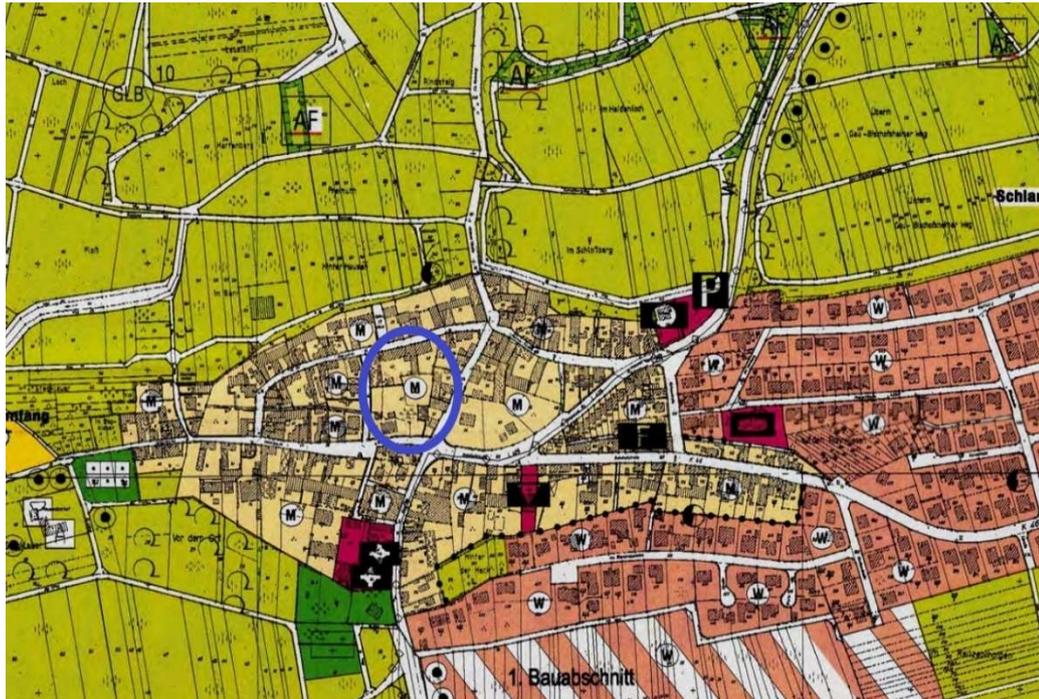


Abbildung 3: FNP VG Bodenheim, Ausschnitt Harxheim. Ohne Maßstab.

Der Flächennutzungsplan der VG Bodenheim weist den Geltungsbereich als Mischbaufläche aus. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist von Mischbauflächen umschlossen.

2.3 Bebauungsplan ORTSKERN HARXHEIM, WESTLICHER TEIL

Der rechtskräftige Bebauungsplan ORTSKERN HARXHEIM, WESTLICHER TEIL aus dem Jahr 1999 weist für den Änderungsbereich im Wesentlichen folgende Festsetzungen aus:

- Gebietsqualität: MD – Mischgebiet Dorf. Die im MD allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind aufgrund der Unverträglichkeit mit der städtebaulichen Umgebung ausgeschlossen. Aus dem gleichen Grund sind die im MD ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Grundflächenzahl: GRZ 0,6
- Zahl der Vollgeschosse: max. 2

Es werden Baufenster für den derzeit vorhandenen, geschlossenen Gebäudebestand entlang der Straßen „Obergasse“ und „Kegelbahn“ ausgewiesen sowie weitere Baufenster festgesetzt, die eine Bebauung um den Innenhofbereich ermöglichen. Ebenfalls festgesetzt wird die Stellung der Gebäude (Firstrichtung), die im Wesentlichen parallel zu den äußeren Abgrenzungslinien verläuft. Auch im südlichen, an die „Untergasse“ anschließenden Teilbereich wird ein Baufenster mit 3 m Abstand zur Straße ausgewiesen.

Die Sockelhöhe an den öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m und höchstens 1,00 m bezogen auf die zugeordnete öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

3. UMGEBUNG + FLÄCHENNUTZUNG

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist im Wesentlichen durch die bestehende dichte dörfliche Bebauung geprägt, im Stil der regionstypischen rheinhessischen Baustruktur. Östlich des Planungsbereichs ist eine gelockerte städtebauliche Struktur vorzufinden, die aus einer dörflichen Haus-/Hofbebauung besteht. Zum Plangebiet hin ergibt sich eine unterbrochene Riegelformation. Im Süden grenzt das Plangebiet an ein zweigeschossiges Wohngebäude in der „Untergasse“ an. Im Westen setzt sich der dörfliche Charakter fort, wobei die Straße „Kegelbahn“ das Plangebiet zur gegenüberliegenden, primär niedriggeschossigen Wohnbebauung abgrenzt. Im derzeitigen Innenhof des Planbereichs befindet sich eine historische Parkanlage. Dort stellt ein kubischer Gartenpavillon ein denkmalgeschütztes Einzelobjekt dar. Ferner stehen auch 3 Keramikreliefs in der Toreinfahrt der „Obergasse“ unter Denkmalschutz.

Innerhalb des Plangebiets wurde in der Vergangenheit das Gebäude „Obergasse 6“ sowie der innenliegende Hof gastronomisch genutzt.

4. RECHTLICHE BINDUNGEN UND SATZUNGEN

4.1 Denkmalschutz

Aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Mainz-Bingen ist zu entnehmen, dass sich in der Durchfahrt zum Innenhof drei farbige Keramikreliefs in expressionistischer Umrahmung befinden. Außerdem ist im Inneren des Plangebiets ein Gartenpavillon aus dem Jahre 1923 verortet. Dabei handelt es sich um einen kubischen Putzbau mit Portikus, Schweifdach und figürlichen Glasfenstern. Ein Springbrunnen mit Bronzegruppe ist ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs vorzufinden. Sowohl die Keramikreliefs als auch der Pavillon und der Springbrunnen stehen unter Denkmalschutz als Baudenkmäler.

Nicht förmlich geschützt, wenngleich unbedingt erhaltenswert ist die große Eibe, die sich in direkter Nachbarschaft des Pavillons befindet.

4.2 Gestaltungs- und Erhaltungssatzung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Satzung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern Harxheim aus dem Jahr 1997, **bekannt gemacht am 04.07.97**. Der Gebäudebestand entspricht den dort getroffenen Festlegungen. Da in der gültigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus 1997 nur unzureichende Regelungen für das in Rede stehende Bauvorhaben enthalten sind, welches den veränderten gesellschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen Rechnung tragen soll, werden diese mittels eines Bebauungsplanes getroffen. Insofern handelt es sich um eine Weiterentwicklung des für die Ortsgemeinde geltenden Planungsrechts. Auf die ansonsten weiterhin geltenden Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

4.3 Stellplatzsatzung

Da die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Harxheim **aus dem Jahr 2007, bekannt gemacht am 16.05.2007**, für die geplante bauliche Nutzung keine Vorschriften trifft, kann hilfsweise die Verwaltungsvorschrift des Landes Rheinland-Pfalz vom 24.07.2000 „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ angewendet werden.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Ortskern von Harxheim ist überwiegend ländlich geprägt, bestehend aus regionstypischen rheinhessischen Baustrukturen in dichter kleinteiliger Bauweise. Überwiegend sind die Gebäude an die vorderen Grundstücksgrenzen gebaut, was zu einem engen, aber deutlich geformten Straßenraum führt. Dahinter bilden sich häufig Höfe in dorftypischer Manier aus. Es ist eine Vielzahl an historischer Bausubstanz vorhanden, die von kultureller und gestalterischer Bedeutung ist. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von ca. 45°.

6. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG + GEPLANTE BEBAUUNG

Zur Schonung unbebauter Flächen im Außenbereich soll die städtebauliche Entwicklung innerörtlicher Freiflächen vorrangig gefördert werden. **Die beiden Flurstücke wurden zu einem Baugrundstück zusammengefasst und damit die Katasterkarte neu geordnet.** Die geplante Entwicklung orientiert sich dabei strukturell an der bestehenden Bebauung der unmittelbaren Umgebung.

Es bilden sich zu den Straßen hin geschlossene Fassaden, die sich gut in das Ortsbild einfügen. Die Hauseingänge in der Straße „Kegelbahn“ werden eingerückt, um die Gefährdung von Personen beim Betreten des öffentlichen Straßenraumes zu minimieren. Die Erschließung erfolgt über die „Obergasse“ und über eine Tiefgarage mit Zufahrt über die „Kegelbahn“.

6.1 Geplante Bebauung

Kernstück der Gesamtmaßnahme ist der Abriss und Neuaufbau der Bebauung „Kegelbahn“ und Ecke „Kegelbahn/Obergasse“. Die Planung sieht weiter vor, dass im Ostteil in U-Form an die bestehende Bebauung in südlicher Richtung angeschlossen wird. Die großzügige Hofsituation wird durch die geplante Bebauung ergänzt und gegliedert, sodass sich ein gefasster Hof ausbildet. Ebenso umschließt die im südlichen Anschluss geplante Neubebauung den Park, sodass die bereits bestehende geschützte Rückzugssituation weiter aufgewertet wird.

Die Baukörper sind als Gebäude mit zwei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss vorgesehen. Auf der Ansicht von Osten (vgl. Abb. 5) ist ersichtlich, dass sich beim Dachfirst ein Höhenunterschied von 2,15 m ergibt, der deutlich auflockernd in der Anmutung wirkt.

Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen), die sich im Wesentlichen am Bestand orientieren, sind durch Planeinschriebe differenziert an markanten Stellen festgesetzt. Zwecks besserer Nachvollziehbarkeit der zeichnerischen Festsetzungen enthalten auch die Textlichen Festsetzungen Obergrenzen für die Höhen der Baukörper sowohl für die Trauf- als auch für die Firsthöhen. Die Angaben erfolgen jeweils in Meter über Normalhöhennull (NHN). Zur Veranschaulichung der Höhenentwicklung können die Abbildungen 5 und 6 auf den Seiten 10 bzw. 11 der Begründung herangezogen werden.

Für die einzelnen Gebäudetypen gelten unterschiedliche Höhenfestsetzungen, die durch „Bereiche unterschiedlicher Nutzung“ im Plan gekennzeichnet sind. In den Bereichen, in denen eine Baulinie zur jeweils angrenzenden Straße hin festgesetzt ist, sind die durch Planeinschrieb angegebenen Trauf- und Firsthöhen zwingend einzuhalten.

Da auch eine Bebauung mit Walmdächern vorgesehen ist, ist eine Sonderregelung für die Überschneidungsbereiche erforderlich: So sind bei Auftreffen eines niedrigeren Firstes auf eine abgewalmte Dachfläche an den betreffenden Stellen ebenso die Trauf- und Firsthöhen des niedrigeren Gebäudes zulässig. Die Textlichen Festsetzungen enthalten eine ergänzende, skizzenhafte Darstellung zur Erläuterung der Planungsabsicht.

Die zwingende Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen ist der besonderen städtebaulichen Situation der historischen Straßenräume „Obergasse“ und „Kegelbahn“ geschuldet. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der Maßstäblichkeit des baulichen Bestands und berücksichtigen die Aspekte Belichtung, Besonnung und Belüftung der betroffenen Nachbargebäude.

In den Baufenstern der rückwärtigen Bereiche, welche ausschließlich durch Baugrenzen definiert sind, sind die Trauf- und Firsthöhen als Maximalwerte angegeben, die nicht überschritten werden dürfen.

Aufgrund der differenzierten Festsetzungen von Trauf- und Firsthöhen sind Festlegungen zu Aufkantung (Kniestock) entbehrlich. Insofern ist der Punkt 2.4.1.1.1 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung vom 04.07.1997 nicht anzuwenden.

Die Planung sieht Dachgauben vor, die einen seitlichen Abstand von mindestens 1,25 m zum jeweiligen Ortgang des Daches aufweisen. Die Gesamtbreite der Gauben darf, bezogen auf die jeweilige Dachfläche, in der Summe höchstens die Hälfte der Trauflänge betragen. Wenn diese Festlegung erfüllt ist, darf die Breite von Einzelgauben bis zu 2,45 m betragen. Die Firste von Gauben, **und Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln** müssen 0,50 m tiefer liegen als der jeweilige Hauptdachfirst. Die Dachlandschaft mit Gauben entspricht den Festlegungen der Gestaltungssatzung und fügt sich gut in das bestehende Ortsbild ein.

Es sollen in den Neubauten insgesamt ca. 25 Wohneinheiten mit Größen bis 60 m² und ca. 13 Wohneinheiten mit mehr als 60 m² entstehen. Im Gebäudebestand sind maximal 9 Wohneinheiten geplant. Insgesamt ergibt sich daraus, dass die gesamte Einrichtung über maximal 47 Wohnungen verfügen wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung bestimmt. **Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone in begrenztem Umfang wird mittels Textfestsetzung zugelassen wie durch wenn die Überschreitung im Innenbereich der Planungsfläche erfolgt.**

Errichtet werden sollen **mindestens** 54 Stellplätze, davon **ca.** 30 in einem unterirdischen Duplex-Parkdeck mit Einfahrt über die „Kegelbahn“, sowie ca. 24 Stellplätze oberirdisch. **Ca.** 14 davon sind im Hof im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Sie sind über eine Zufahrt von der „Obergasse“ aus zu erreichen. Die übrigen **ca.** 10 Stellplätze sollen im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs über die „Untergasse“ erschlossen werden. (Grundlage: Verwaltungsvorschrift des Landes Rheinland-Pfalz vom 24.07.2000 „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“).

Ebendort ist ein Toilettenhaus als Sanitärgebäude mit Satteldach vorgesehen, welches für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden soll. Das Toilettenhaus wird über getrennte Räume für Damen, Herren und Behinderte verfügen.

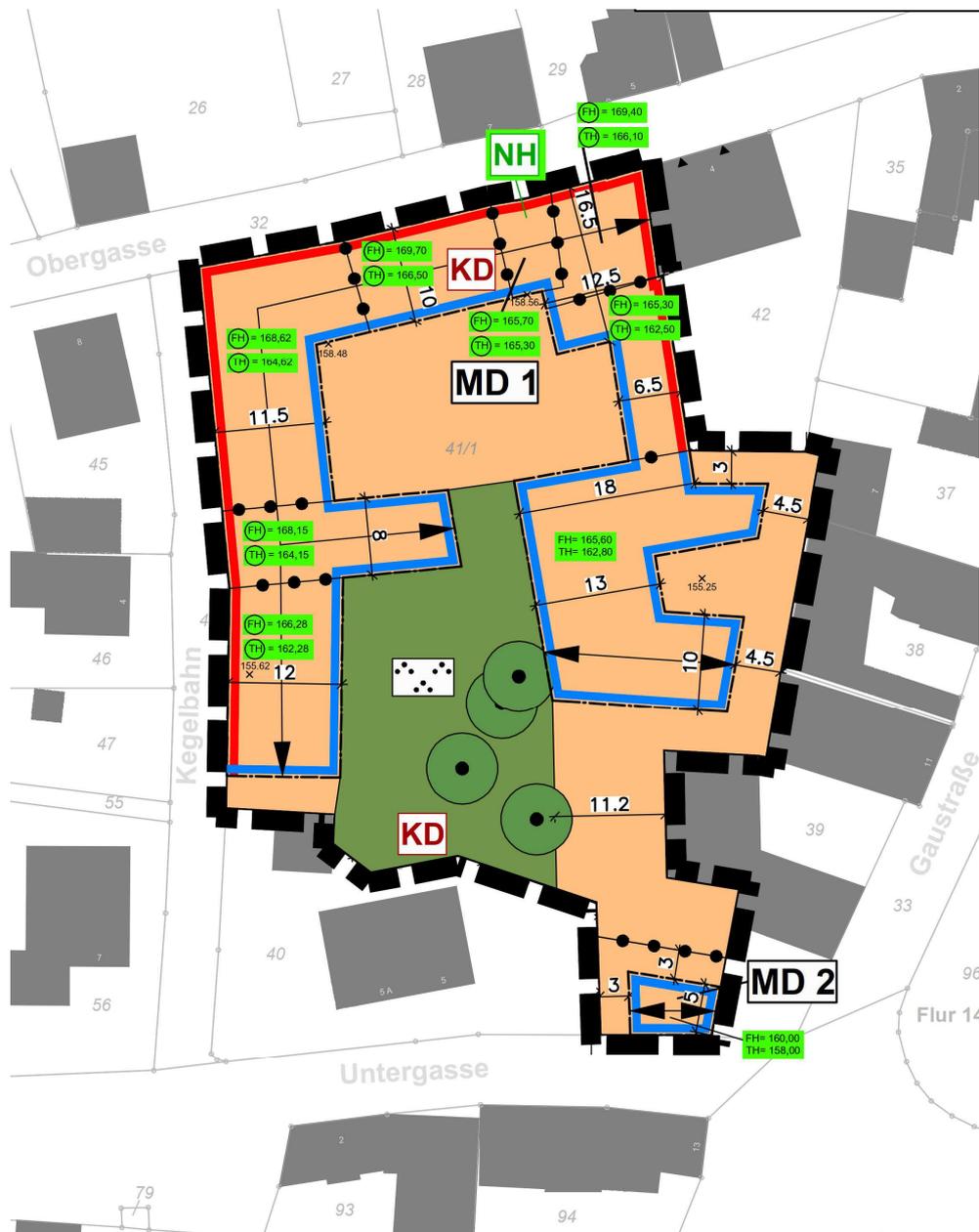


Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan, ohne Maßstab



Abbildung 5: Ansicht nach Osten („Kegelbahn“), ohne Maßstab



Abbildung 6: Ansicht nach Süden („Obergasse“), ohne Maßstab

Das vorliegende und dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept vom Sozialträger sieht vor, dass im geplanten Gebiet ein Wohnbauprojekt mit dem Schwerpunkt Servicewohnen für Senioren im Ortskern von Harxheim realisiert wird. Dabei soll zum einen ein Raum zur gemeinsamen Nutzung und zum anderen ein Service- und Kontaktbüro für die Senioren aus dem Wohnensemble entstehen.

7. STÄDTEBAULICHE ALTERNATIVEN

Unter Berücksichtigung der Knappheit von verfügbaren Baugrundstücken in Harxheim sowie der Tatsache, dass mit dem Vorhaben der im Baugesetzbuch festgelegte Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erfüllt und somit dem schonenden Umgang mit Boden Rechnung getragen wird, gibt es keine adäquaten Alternativflächen.

8. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und den Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Dabei werden sowohl die anschließende Bebauung in der „Obergasse“, als auch die besonderen städtebaulichen Belange berücksichtigt.

Die Bebauungsform im Dorfgebiet (MD) soll einen harmonischen Anschluss an die bereits bestehende Bebauung bewirken. Die Zulässigkeit der unterschiedlichen Nutzungsarten richtet sich nach **den Festsetzungen des Bebauungsplanes** in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung.

Festgesetzt wird im MD 1 eine max. zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 in geschlossener Bauweise. Die Vorschriften zur Gestaltung der Baukörper orientieren sich an der Charakteristik der bebauten Ortslage und an der Gestaltungssatzung der Ortsgemeinde Harxheim. Sie beziehen sich vorwiegend auf die Dachausbildung und die Fassadengestaltung.

Als Dachform sind Satteldächer **und Walmdächer** abweichend von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Ortsgemeinde Harxheim mit einer Neigung von 28° bis 45° Grad möglich.

Somit werden die grundlegenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes eingehalten. Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Überbaubarkeit der Planungsfläche (Baukörper).

Im südlichen Teil des Plangebietes wird ein MD 2 ausgewiesen. Die Differenzierung ist erforderlich, weil in diesem Bereich für das geplante Toilettenhaus mittels einer abweichenden Bauweise die seitliche Grenzbebauung ermöglicht werden soll. **Insofern liegt hier eine halboffene Bauweise vor, in der das Gebäude auf der einen Seite (Westen) mit und auf der anderen Seite (Osten) ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wird.**

9. FLÄCHENBILANZ

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ORTSKERN HARXHEIM, WESTLICHER TEIL, 2.ÄNDERUNG ergibt sich folgende Flächenbilanz:

| FLÄCHENNUTZUNG | FLÄCHE | ANTEIL |
|--|----------------------------|---------------|
| Neubaugrundstücke im Dorfgebiet (MD 1) | 1.131 m ² | 34,5 % |
| Neubaugrundstücke im Dorfgebiet (MD 2) | 208 m ² | 3,1 % |
| Bestandsgebäude | 449 m ² | 12,6 % |
| Erschließungswege | 188 m ² | 5,3 % |
| Hofanlage | 501 m ² | 14,1% |
| Parkanlage | 758 m ² | 21,3% |
| Parkplatz | 299 m ² | 8,4 % |
| Kulturdenkmal | 27 m ² | 0,7 % |
| GESAMTSUMME | 3.561 m² | 100,0% |

10. ERSCHLIESSUNG, VER-/ENTSORGUNG

10.1 Verkehr

Das Plangebiet wird von den innerörtlichen Straßen „Obergasse“ im Norden, „Kegelbahn“ im Westen, „Untergasse“ im Süden und „Gaustraße“ im Osten begrenzt. Für die „Obergasse“ besteht derzeit eine Einbahnstraßenregelung. Über die „Untergasse“ und die „Gaustraße“, die in die zentrale innerörtliche Bahnhofsstraße/Gaustraße (L425) münden, ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Die vorhandenen Verkehrsflächen sind für die Abwicklung der Ziel- und Quellverkehre ausreichend bemessen, wenngleich an einigen Stellen bereits im derzeitigen Zustand beengte Verhältnisse vorliegen. Im Gegensatz zu früheren bzw. derzeitigen Verhältnissen werden dem PKW-Verkehr innerhalb

der Planungsfläche und hier insbesondere innerhalb einer Tiefgarage ausreichend Möglichkeiten zum Abstellen geboten. Insofern wird der öffentliche Straßenraum nicht zusätzlich durch parkende Fahrzeuge belastet.

Die in der Straße „Kegelbahn“ vorgesehene Bebauung orientiert sich an der bislang dort vorhandenen Baustruktur, deren Gebäude direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Die schmale Anliegerstraße verfügt neben der Fahrbahn über einen einseitigen Bürgersteig.

Die „Obergasse“ diente bereits in der Vergangenheit der verkehrsmäßigen Erschließung der Planungsfläche für Fußgänger, Fahrräder und PKW. Insofern ist nicht von einer Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse auszugehen. Auch in der „Obergasse“ ragt die bisherige geschlossene Bebauung bis an die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche heran. Die einseitig befahrbare Anliegerstraße dient auch dem Abstellen von Fahrzeugen und verfügt über einen schmalen Bürgersteig.

Die „Untergasse“ weist ebenso wie die zuvor genannten Straßen beengte Verhältnisse auf, die der historischen Entwicklung des Ortes geschuldet sind. Auch hier ragen die vorhandenen Gebäude z.T. bis an die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche heran. In der beidseitig befahrbaren Anliegerstraße, in der auch Fahrzeuge geparkt werden können, befindet sich ein Bürgersteig.

Auch in der „Gaustraße“ stehen die Gebäude teilweise auf der Grenze zum öffentlichen Raum. Die beidseitig befahrbare Anliegerstraße dient auch dem ruhenden Verkehr. Für Fußgänger stehen z.T. sehr schmale Bürgersteige auf beiden Straßenseiten zur Verfügung.

Zusätzliche, über den derzeitigen Bestand hinausgehende Straßenverkehrsflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht ausgewiesen.

Für den ruhenden Verkehr sind insgesamt **mindestens** 54 Stellplätze innerhalb der Planungsfläche vorgesehen. Davon entfallen **ca.** 30 Stellplätze auf die Tiefgarage, deren Zufahrt von der Straße „Kegelbahn“ erfolgt. **Ca.** 14 Stellplätze sind im nördlichen Teil des Innenbereichs vorgesehen, die über die „Obergasse“ anzufahren sind. Weitere **ca.** 10 Stellplätze, die über die „Untergasse“ erreicht werden können, sollen im südöstlichen Teil der Planungsfläche entstehen.

Innerhalb der Planungsfläche sind auch zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits Wohnungen für Bewohner mit Fahrzeugbestand zulässig und vorhanden. Außerdem ist anzumerken, dass aufgrund der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes eine zusätzliche Wohnbebauung mit entsprechendem Verkehrsaufkommen hätte realisiert werden können.

In den Stellungnahmen vom 02.02.2024 und 08.07.2024 kommt das Verkehrsgutachterbüro Heinz + Feier GmbH zu dem Ergebnis, dass mit keiner signifikanten Differenz im Zu- und Abfluss zwischen den ehemaligen und den geplanten Nutzungen zu rechnen ist.

Circa 100 m östlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Im Wickgarten“, von der die Buslinie 660 werktags jeweils im Halbstundentakt nach Mainz und Alzey fährt und die Buslinie 69 werktags stündlich nach Mainz fährt.

10.2 Versorgung

Da die Grundstücke bereits zuvor als Wohngrundstücke genutzt wurden, ist davon auszugehen, dass für das Baugebiet die notwendigen Versorgungsleitungen mit ausreichenden Kapazitäten bereitstehen.

Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt. Zuständig hierfür ist der private Investor. Für den Anschluss an das Netz der Strom-, Gas- und Wasserversorgung und der Deutschen Telekom stehen aus dem örtlichen Netz ebenfalls ausreichend Reserven zur Verfügung.

Die Textlichen Festsetzungen enthalten Hinweise zum Schutz der Versorgungsleitungen.

10.3 Entsorgung

ABWASSER

Die Abwasserentsorgung der geplanten Bebauung erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation.

Gemäß den Hinweisen (D.6.) für den Geltungsbereich des bisher gültigen Bebauungsplans „ORTSKERN HARXHEIM, WESTLICHER TEIL“ hat die Oberflächenentwässerung auf den einzelnen Baugrundstücken nach Möglichkeit in Versickerungsmulden zu erfolgen und/oder es werden zweistufige Regenwasserzisternen eingebaut, um einerseits das Niederschlagswasser als Brauchwasser zu nutzen und andererseits eine möglichst flächendeckende Rückhaltung zu erreichen. Der gedrosselte Ablauf und die Notüberläufe der Zisternen sowie die Straßenentwässerung werden der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Vorgesehen ist, Versickerungsmulden in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren und ggf. Rückhaltekörper im Erdreich vorzusehen.

Die Textlichen Festsetzungen enthalten Hinweise zum Schutz der Entsorgungsleitungen.

ABFALL

Die Abfallentsorgung ist für das gesamte Baugebiet sichergestellt.

11. ARTENSCHUTZ

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde ein Gutachten durch die Beratungsgesellschaft Natur dbR erstellt. Das Gutachten vom Juli 2021 kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten, sowie Lebensräume von Eidechsenarten im Plangebiet ausgeschlossen werden kann.

Dagegen nisten 3 Gebäudebrüterarten in der abzureißenden Scheune an der „Kegelbahn“. Betroffen sind Hausrotschwanz, Kohlmeise und Rauchschnalbe, wobei sich letztere Art in einem schlechten Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz befindet. Deswegen sind vorgezogene Ersatzmaßnahmen für den Verlust von

Fortpflanzungs- und Niststätten notwendig. Bei Baubeginn wird eine Umweltbaubegleitung eingerichtet, da bei Baubeginn artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können.

Zudem ist der gesetzliche Rodungszeitraum zwingend einzuhalten. Außerdem werden im auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgenden Winter im Bereich der nordöstlichen Durchfahrt mindestens 8 Nisthilfen für Rauchschwalben angebracht, wobei das Kotbrett 40-60 cm unter der Nisthilfe anzubringen ist. Nisthilfe und Kotbrett können farblich entsprechend der Fassadenfarbe angelegt werden.

Die Empfehlungen zum Artenschutz sind als Festsetzungen bzw. als Hinweise zu den Festsetzungen zeichnerisch und textlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

12. LANDSCHAFTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN § 8 (4) LNATSchG

Bei dem Bebauungsplan „Ortskern Harxheim - westlicher Teil“, 2. Änderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Eine Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind deshalb nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind jedoch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Daher werden nachfolgend die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt kurz ermittelt und beschrieben.

Nach § 1a (3) BauGB i.V.m. § 8 (4) LNatSchG sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Bebauungsplänen festzusetzen. Damit erfüllt der Träger der Planhoheit seine Verpflichtung nach § 1 (5) Satz 2 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung liegt keine Schutzweisung nach dem Landesnaturschutz- oder Landeswassergesetz vor.

12.1 Abiotische Faktoren

RELIEF

Die Topografie stellt sich als eine von Norden nach Süden leicht abfallende Hanglage dar.

GEOLOGIE

Quartärer Löß stellt das ursprüngliche Ausgangsgestein dar.

BODEN

Das Plangebiet grenzt gem. Hangstabilitätskarte im Norden an eine nachgewiesene rutschgefährdete Zone.

Altlasten oder Verdachtsflächen sind der Gemeinde oder der zuständigen Fachbehörde weder im Plangebiet noch in seiner Nachbarschaft bekannt.

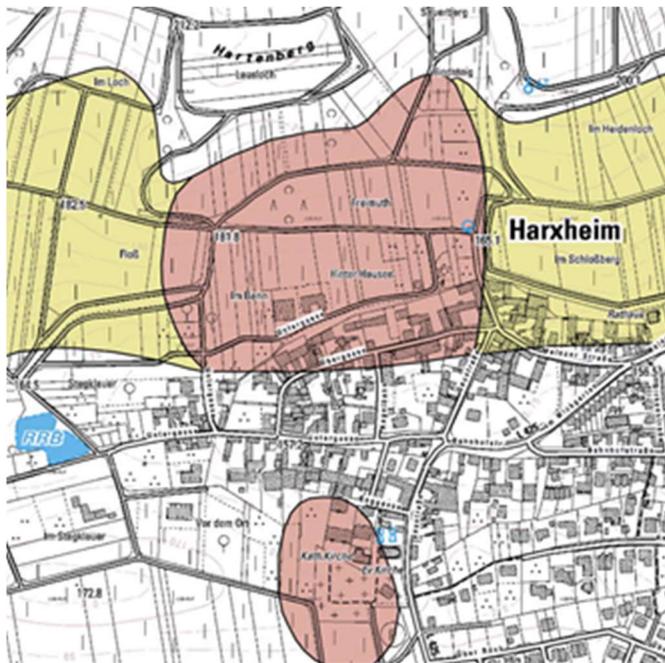


Abbildung 6 Hangstabilitätskarte, Maßstab 1:5000

WASSER

Südlich des Plangebiets verläuft der Harxheimer Bach, der gem. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz als Gewässer III. Ordnung eingestuft wird. Er ist in diesem Teilabschnitt verrohrt und verläuft vermutlich innerhalb der Straße.

Harxheim liegt in der GRUNDWASSERLANDSCHAFT der tertiären Mergel und Tone, einem 21 - 43 m unter GOK liegenden Poren- und Kluftgrundwasserleiter in Form eines sandigen Kieshorizontes. Oberhalb der wasserführenden Schichten schließen meist nur wenig durchlässige Mergel den Grundwasserleiter nach oben hydraulisch ab. Die Grundwasserführung ist mit 0,1 - 0,5 l/s/km² gering bis sehr gering. Aufgrund der gleichzeitig geringen Niederschlagsmenge gilt die Region großräumig als Grundwassermangelgebiet.

KLIMA

REGIONALKLIMATISCH ist Harxheim dem MAINZER BECKEN zuzuordnen. Typisch sind milde Winter und trockene Sommer mit einer mittleren Jahrestemperatur von 9,5 - 10 C und einer mittleren Jahresniederschlagsmenge von 500 - 550 mm. Ein Niederschlagsmaximum wird durch gewitterliche Starkregenfälle im Hochsommer erreicht.

Die Hauptwindrichtung ist West und Südwest, im Winter mit Kälte bringenden Einbrüchen aus Osten und Nordosten.

LOKALKLIMATISCH ist das Planungsgebiet aufgrund der geringen unversiegelten Fläche von geringer Bedeutung zu bewerten. Die unver-

siegelte Fläche wird zum Großteil erhalten bleiben, sodass negative mikroklimatische Auswirkungen ausbleiben werden.

12.2 FLORA UND FAUNA

FLORA / BIOTOPTYPEN

Die rückwärtigen Bereiche des Plangebietes werden als Garten genutzt. Auf kleineren Teilflächen befinden sich Bäume, Hecken und Sträucher. Die Gartenanlage beherbergt große und mittelkronige Bäume wie z.B. Eibe, Buche, Kiefer und Ahorn.

Der außerhalb der überbaubaren Flächen vorhandene Baumbestand wird dauerhaft erhalten und während der Bautätigkeit durch entsprechende Maßnahmen geschützt.

FAUNA / ZOOTOPTYPEN.

Das Artenschutzgutachten vom 27.07.2021 hat ergeben, dass sich im Bereich der abzureißenden Scheune im nordwestlichen Bereich der Planungsgebiets an der „Kegelbahn“ ein Rauchschwalbennest befindet. Der ungünstig schlechte Erhaltungszustand der Rauchschwalben macht es erforderlich, Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Deswegen werden im auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgenden Winter im Bereich der Toreinfahrt an der „Obergasse“, wo sich bereits 3 Rauchschwalbennester befinden, 8 zusätzliche Nisthilfen aufgehängt.

Die Betroffenheit anderer geschützter Arten konnte ausgeschlossen werden.

12.3 Ortsbild

Inmitten des Siedlungsgefüges von Harxheim erinnert die rückwärtige Gartenfläche im Zusammenhang mit der dörflich wirkenden Bebauung im Ortskern an den landwirtschaftlichen Ursprung der Ortsgemeinde Harxheim.

12.4 Zusammenfassende Bewertung

Die Auswertung der Landschaftspotentiale zeigt, dass das Plangebiet aufgrund der dichten dörflichen Siedlungsstruktur und der geringen Fläche für den Naturhaushalt und das Ortsbild insbesondere für das Kleinklima ein untergeordnetes landschaftliches Potential darstellt.

12.5 Landespflegerische Zielvorstellungen

BODEN- / WASSERPOTENZIAL

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Minimum.
- Herstellung der befestigten Flächen wie Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Aufbau bzw. Versickerung des Niederschlagswassers.
- Verwendung auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser.
- Versickerung / Ableitung des Überschuss- und Oberflächenwassers.

- Schutz und Wiederverwendung des bei Erdarbeiten anfallenden Oberbodens.
- Aufwertung von Bodenfunktionen als Ersatz für den Verlust von offenem Boden durch Überbauung/Versiegelung.

KLIMAPOTENZIAL

Reduzierung der Wärmewerte sowie Förderung der Luftqualität und Luftreinhaltung durch Beschränkung der Flächenversiegelung, Durchgrünung des Plangebietes sowie Zulassen von Anlagen zur solaren Energiegewinnung und Dachbegrünungen.

ARTEN- / BIOTOPPOTENZIAL

- Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Aufwertung von Lebensräumen für Flora und Fauna als Ersatz für deren Verlust durch Bebauung/Versiegelung.

ORTSBILD

- Einfügung der Bebauung in die benachbart liegenden dörflich wirkenden Siedlungsstrukturen durch ortstypische Bauweise und Durchgrünung.

12.6 EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Eingriffe im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB von der planerischen Entscheidung als zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Keine Aussage trifft der § 13 a BauGB zur Vermeidung von Eingriffen. Dieser Aspekt ist deshalb auch bei den im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen zu berücksichtigen, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung nach § 1 (6) BauGB einzubeziehen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen sind in den Bebauungsplan integriert:

Schutzgut Boden + Wasser

Wasserdurchlässige Beläge

Durch die Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise kann ein Teil der Niederschläge an Ort und Stelle versickern.

Oberbodensicherung nach DIN 18 915

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden gemäß DIN 18.915 zu sichern, zwischenzulagern und zur Herstellung von Vegetationsflächen weiterzuverwenden.

Schutzgut Klima + Luft

Förderung regenerativer Energiegewinnung

Die Zulassung von Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie und zur Energieeinsparung wie Solarkollektoren oder großflächige Fassadenverglasungen vor unbeheizten Räumen leistet einen Beitrag zur Reduzierung der Luftverschlechterung.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

- Erfüllung der Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten gemäß BauGB.
- Schutz vor Lärm durch Beachtung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für MD-Gebiete von 60/50dB(A) Tag/Nacht.

Schutzgut Kultur- + sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)

- Erhaltung denkmalgeschützter Objekte sowie der historischen Parkanlage.
- Sollten während der Bauphase archäologische Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalbehörde verwiesen.

12.7 UMWELTBERICHT

Da der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich (§ 13a (3) Nr. 1 BauGB). Allerdings sind weiterhin die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 und (7) sowie § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Wiesbaden, den 03.12.2024/EV

Planungsbüro HENDEL+PARTNER

Artenschutzrechtliches Gutachten

B-Plan WESTLICHER ORTSKERN

Neuplanung Hofreite mit Garten

Flur 14, Flurstück 41 und 43 Gemeinde Harxheim

BC NATUR

Beratungsgesellschaft NATUR dbR
Dipl.-Biol. Jens TAUCHERT
Alemannenstraße 3
55299 Nackenheim

Projektbearbeitung:

Dipl.-Biol. Jens Tauchert

Dipl.-Agr.-Ing. Christina Schmitt

Auftragnehmer

Beratungsgesellschaft NATUR dbR

Dr. Lukas Dörr · Malte Fuhrmann · Jens Tauchert · Dr. Gabi Wiesel-Dörr
Alemannenstraße 3

D-55299 Nackenheim

Tel.: 0 61 35 - 85 44 · Fax: 0 61 35 - 95 08 76

kontakt@BGNATUR.de www.BGNATUR.de

Nackenheim, Juli 2021

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | ANLASS | 1 |
| 2 | RECHTLICHE GRUNDLAGEN | 4 |
| 3 | UNTERSUCHUNGSGEBIET UND METHODIK | 8 |
| 3.1 | Untersuchungsgebiet | 8 |
| 3.2 | Relevanzprüfung | 8 |
| 3.3 | Suche nach quartierbietenden Strukturen | 10 |
| 4 | ERGEBNISSE | 11 |
| 4.1 | Ergebnis Arten | 16 |
| 5 | MAßNAHMEN ARTENSCHUTZ | 18 |
| 6 | ZUSAMMENFASSUNG | 20 |
| 7 | LITERATUR | 21 |
| 7.1 | Gesetze, Normen und Richtlinien | 21 |
| 7.2 | Verwendete und/oder zitierte Literatur | 21 |

1 Anlass

Die G.L. Kayser Immobilien GmbH beabsichtigt in Harxheim eine bestehende Hofreite umzubauen. Das Konzept sieht „Servicewohnen für Senioren“ im alten Ortskern von Harxheim vor. Hierbei kommt es zum teilweisen Abriss von ehemaligen Scheunen und Stallungen. (siehe Abbildung 1 Bestand).

Im nahen Umfeld und vor allem im Vorhabengebiet und sind Strukturen vorhanden, die von planungsrelevanten Tierarten genutzt werden oder Potenzial als Lebensraum bzw. Teillebensraum besonders oder streng geschützter Arten oder Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz haben. Für die Änderung des Bebauungsplans sind daher eine artenschutzrechtliche Betrachtung und der Ausschluss der Betroffenheit nach §44 BNatSchG notwendig.

In der vorliegenden Bewertung wurde das Planvorhaben vor allem in Hinblick auf eine mögliche Besiedlung durch Säugetiere (Bilche, Fledermäuse) und Gebäudebrüter unter artenschutzrechtlichen Aspekten bewertet und gegebenenfalls die Notwendigkeit zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs-, vorgezogenen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen formuliert.

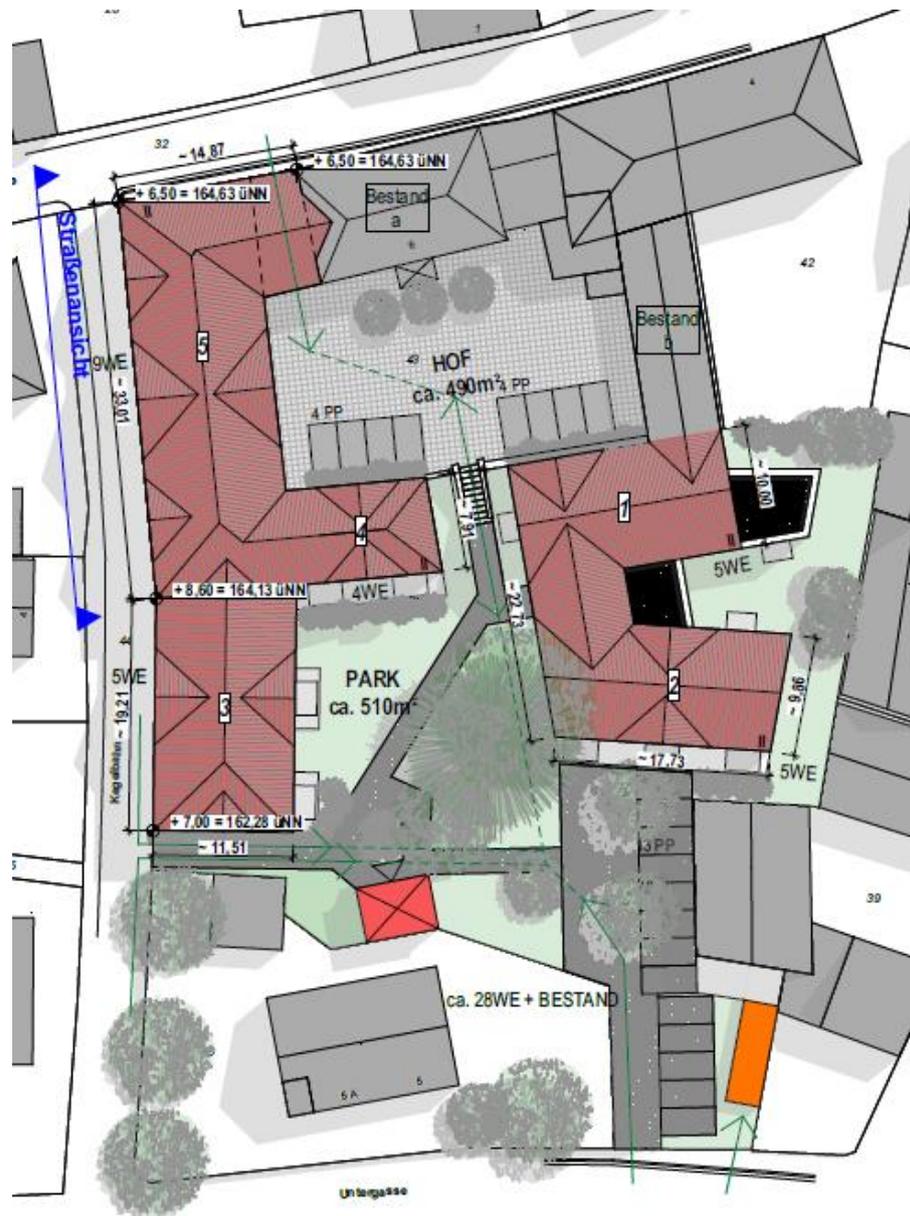




Abbildung 1: Grundstück Obergasse 6 und dazu gehörender Garten-/Parkbereich, das Untersuchungsgebiet ist rot umrandet [Quelle Bauherr].

2 Rechtliche Grundlagen

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Aufgrund der Vorgaben des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) im Urteil vom 10.01.2006 (C-98/03) wurde das Bundesnaturschutzgesetz zum 12.12.2007 (BGBl I S 2873), in Kraft getreten am 18.12.2007, geändert. Im März 2010 ist das neue Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Kraft getreten (BGBl 2009 Teil I Nr. 51). Alle Gesetzeszitate beziehen sich im Folgenden auf diese Neufassung.

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Zu den **besonders** geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gehören:

- Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 EU-Artenschutzverordnung
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“¹
- europäische Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG; „Vogelschutzrichtlinie“²

¹ Die FloraFaunaHabitat-Richtlinie 92/43/EWG enthält drei Anhänge mit zu schützenden Arten:

Anhang II beinhaltet "Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen"; darunter befinden sich prioritäre Pflanzen- und Tierarten, die so bedroht sind, dass der Europäischen Gemeinschaft für deren Erhaltung "besondere Verantwortung" zukommt. Ihre Habitate sind neben den Anhang I-Lebensraumtypen essenzielle Bestandteile des europäischen Netzes NATURA 2000.

Anhang IV enthält "streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse" und bezieht sich auf die "Artenschutz"-Artikel 12 und 13 FFH-RL, wobei zahlreiche Arten gleichzeitig auch in Anhang II enthalten sind.

In Anhang V sind Arten aufgelistet, für die nach Artikel 14 FFH-RL Entnahme und Nutzung zu regeln sind. Vor allem die im Wasser lebenden "nutzbaren" Arten (Seehund, Robben, div. Fische, Flussperlmuschel, Krebse) stehen meist auch schon im Anhang II.

Zentrales Element der FFH-RL ist das Verschlechterungsverbot nach Art. 6 Abs. 2:

Die Mitgliedstaaten treffen die geeigneten Maßnahmen, um in den besonderen Schutzgebieten die Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten sowie Störungen von Arten, für die die Gebiete ausgewiesen worden sind, zu vermeiden, sofern solche Störungen sich im Hinblick auf die Ziele dieser Richtlinie erheblich auswirken könnten."

² Die Vogelschutzrichtlinie betrifft (Artikel 1):

- Arten der Anlage 1 Spalte 2 zu § 1 BArtSchVO „Bundesartenschutzverordnung“

Zu den **streng** geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG gehören besonders geschützte Arten:

- des Anhangs A der EG-VO 338/97 EU-Artenschutzverordnung
- des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“
- der Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 BArtSchVO „Bundesartenschutzverordnung“

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote)."

Mit der Erweiterung des § 44 BNatSchG durch den Absatz 5 für Eingriffsvorhaben wird eine akzeptable und im Vollzug praktikable Lösung bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 erzielt:

1 „Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.

2 Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen

(1) ...die Erhaltung sämtlicher wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, auf welches der Vertrag Anwendung findet, heimisch sind. Sie hat den Schutz, die Bewirtschaftung und die Regulierung dieser Arten zum Ziel und regelt die Nutzung dieser Arten.

(2) Sie gilt für Vögel, ihre Eier, Nester und Lebensräume.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

3 Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

4 Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

5 Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt bzw. können nicht ausgeschlossen werden, müssen für eine Projektzulassung die Ausnahmenvoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

Artikel 16 Abs. 1 FFH-Richtlinie und Art. 9 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie sind hierbei zu beachten.

Als für große Bauvorhaben einschlägige Ausnahmenvoraussetzungen muss gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind und
- keine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der Population einer Art zu erwarten ist bzw. bei derzeitig schlechtem Erhaltungszustand eine Verbesserung nicht behindert wird.

Unter Berücksichtigung des Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie bedeutet dies bei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

- **das Vorhaben darf zu keiner Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes führen und**
- **das Vorhaben darf bei Arten, die sich derzeit in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, diesen nicht weiter verschlechtern und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindern.**

Bei europäischen Vogelarten darf das Vorhaben den aktuellen Erhaltungszustand nicht verschlechtern (Aufrechterhaltung des Status Quo).

Des Weiteren sieht das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz in §24 (Nestschutz), und hier maßgeblich Absatz (3), vor, dass vor „einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, [...] **die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen [ist]**. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.“

§ 19 BNatSchG - Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen

(1) Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadens-Gesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat.

Abweichend von Satz 1 liegt keine Schädigung vor bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen von Tätigkeiten einer verantwortlichen Person, die von der zuständigen Behörde genehmigt wurden oder zulässig sind.

(2) Arten im Sinne des Absatzes 1 sind die Arten, die in:

... 2. den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind.

(3) Natürliche Lebensräume im Sinne des Absatzes 1 sind die

1. Lebensräume der Arten, die ... in Anhang 11 der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,

... 3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

(4) Hat eine verantwortliche Person nach dem Umweltschadensgesetz eine Schädigung geschützter Arten oder natürlicher Lebensräume verursacht, so trifft sie die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang 11 Nummer 1 der Richtlinie 2004/35/EG.

3 Untersuchungsgebiet und Methodik

3.1 Untersuchungsgebiet

Das Gebiet ist im nördlichen Abschnitt durch Wohngebäude und Scheunen geprägt und wird als Straußwirtschaft genutzt. Südlich ist ein parkartiger Bereich mit einem bestandsgeschützten Pavillon.

3.2 Relevanzprüfung

Es wurde in einer überschlägigen Wirkungsprognose (Welche Artengruppen könnten im Wirkraum³ vorkommen? Wären diese durch Wirkungen des Vorhabens betroffen?) der Untersuchungsumfang für die faunistischen Erhebungen bestimmt (siehe Tabelle 1).

Grundlage dafür bildete die Vororterfassung der Biotop- und Habitatausstattung des Plangebietes. Im Fokus der Untersuchung lagen die Erfassung aller für die Fauna bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen. Dabei wurden sowohl Freiflächen als auch Kleinstrukturen mitbetrachtet. Zudem wurde die unmittelbare Umgebung mitberücksichtigt.

³ Der Wirkraum umfasst den durch den Eingriff betroffenen Raum, in dem sich anlage-, bau- und betriebsbedingte Wirkungen im Sinn des § 14 Abs. 1 BNatSchG ergeben können.

Tabelle 1: Übersicht planungsrelevanter Artengruppen und Prüfung, ob vor Ort Potenziale für die Artengruppen vorhanden sind.

| Artengruppe | Untersuchungsrahmen |
|--|--|
| Fauna | |
| Säugetiere außer Fledermäuse | Relevante Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten, wie Feldhamster und Haselmaus) sind nicht zu erwarten. Das Untersuchungsgebiet bietet aufgrund vorhandener Habitatrequisiten, sowie Lage und Isolation kein relevantes Potenzial zum Vorkommen. |
| Bilche | In den Scheunen, Garagen und ehemaligen Ställen besteht Potenzial für Gartenschläfer. Eine Überprüfung relevanter Vorkommen ist notwendig. |
| Fledermäuse | Quartierpotenzial ist durch die Gebäude und vor allem die Scheunen vorhanden. Eine Überprüfung relevanter Vorkommen ist notwendig. |
| Vögel | Das Vorkommen von Vogelarten mit ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand (gelb) sowie Vogelarten mit ungünstig-schlechtem Erhaltungszustand (rot) in Rheinland-Pfalz, insbesondere Gebäudebrüter, oder streng geschützte Vogelarten ist möglich. Eine Überprüfung relevanter Vorkommen ist notwendig. |
| Amphibien | Das Untersuchungsgebiet bietet aufgrund vorhandener Habitatrequisiten kein relevantes Potenzial zum Vorkommen. Eine Nutzung des Plangebietes als Laichgewässer-Wanderweg bzw. Landlebensraum wird ausgeschlossen. |
| Reptilien | Das Untersuchungsgebiet bietet aufgrund fehlender Habitatrequisiten kein Potenzial zum Vorkommen. |
| Käfer, Libellen, Schmetterlinge Heuschrecken | Potenziell vorkommende Arten sind nicht planungsrelevant. Es gibt auch keine relevanten Habitate. |

3.3 Suche nach quartierbietenden Strukturen

Die Begehungen fanden am 11. und 14.07.2021 statt. Dabei wurde die aktuelle Bebauung von außen und von innen, soweit zugänglich, sowie die Freiflächen und angrenzenden Flächen um die Gebäude in Augenschein genommen.

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden vor allem in Hinblick auf eine Besiedlung durch Gebäudebrüter, Bilche und Fledermäuse inspiziert.

Die Mauern und Dachböden wurde daher intensiv nach potenziell quartierbietenden Strukturen wie Risse, Spalten und Löcher und nach vorhandenen Nischen abgesucht, die z.B. für Fledermäuse und Gebäudebrüter attraktiv sein könnten. Darüber hinaus wurde auf mögliche Existenzhinweise, wie Kot- oder Urinspuren, sichtbares ehemals genutztes Nistmaterial etc., geachtet.

Die Freiflächen waren gärtnerisch gepflegt.

4 Ergebnisse

Eine Inspektion der Scheune und Keller ergab auch keine Anzeichen einer früheren Besiedlung durch Fledermäuse. Eine Nutzung als Wochenstubenquartier kann sicher ausgeschlossen werden. Tagesquartiere von Einzeltieren, sogenannte Männchenquartiere, können nicht sicher ausgeschlossen werden.

In den Scheunen und Garagen befanden sich verlassene Nester von Meisen und Hausrotschwanz. In der großen Scheune im Nordwesten befand sich ein Rauchschwalbennest, das beim 2. Termin mit einer Zweitbrut besetzt war. Weitere Rauchschwalbennester sind in der nordöstlichen Durchfahrt zur Obergasse.

Die Besiedlung des Grundstücks mit Reptilien wurde ausgeschlossen.

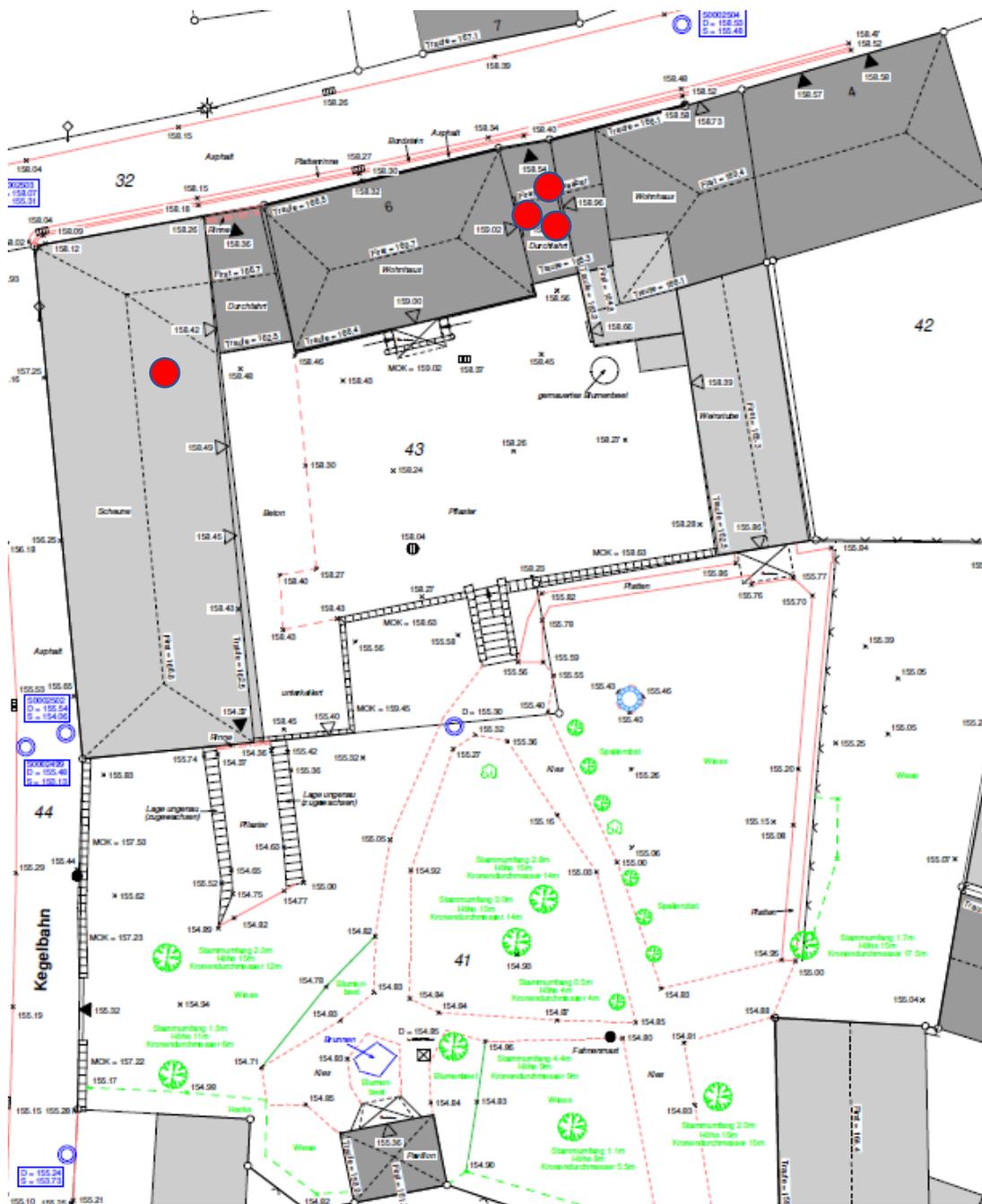


Abbildung 2: Verortung der gefundenen Rauchschwalbennester (rote Kreise) [Quelle Bauherr]



Abbildung 3: Ansichten der Gebäude mit der Hauptdurchfahrt (oben rechts) und der Durchfahrt mit 3 Rauchschnalbenneſtern (unten roter Pfeil) [Fotos: BGNatur].



Abbildung 4: Die Dachböden sind hell und zugig und erfüllen nicht die Quartierbedingungen für Fledermäuse. Es kein Fledermauskot gefunden [Fotos: BGNatur].

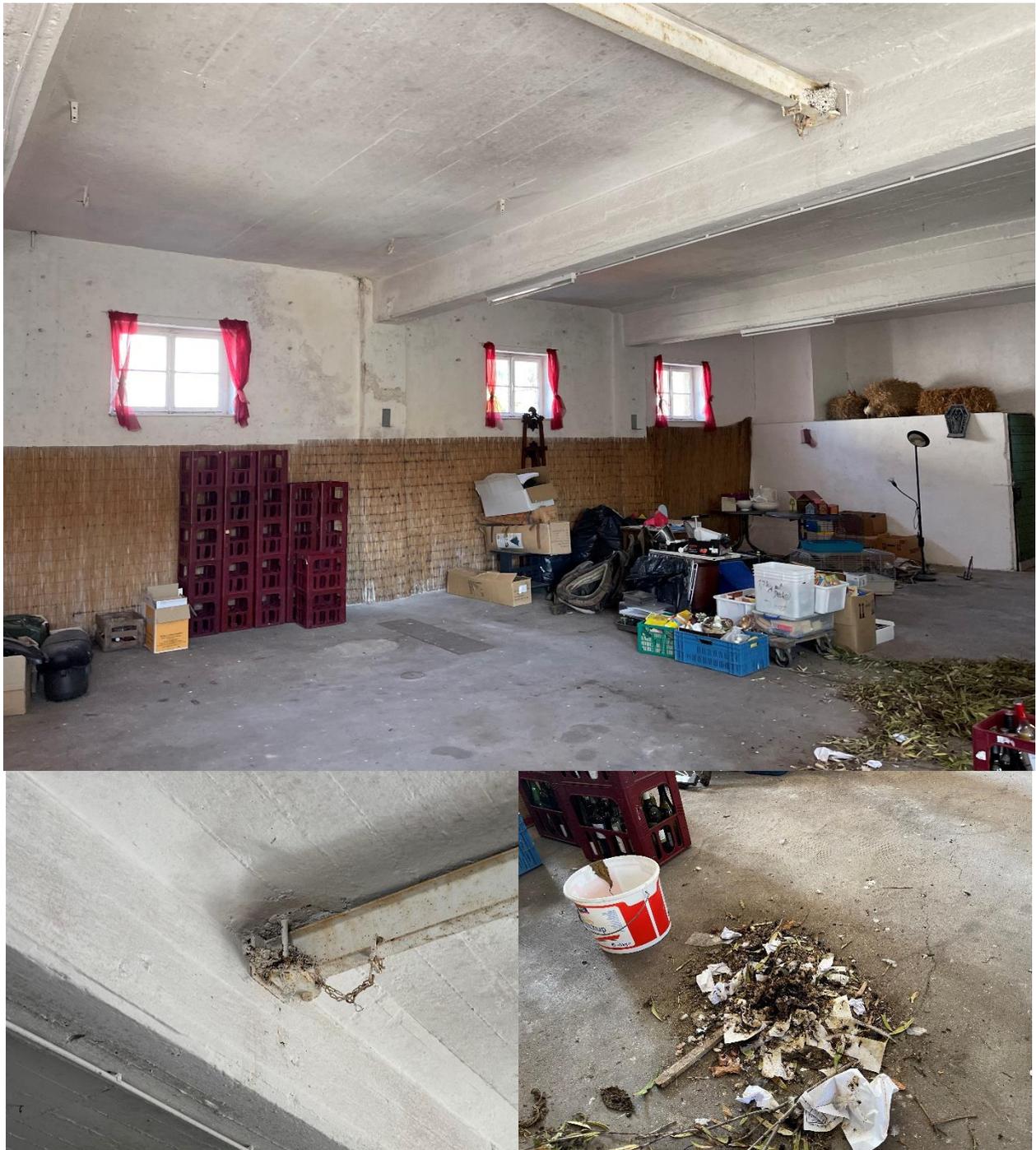


Abbildung 5: Obwohl schon lange keine Viehhaltung mehr besteht, nistet in der Halle ein Rauchschwalbenpaar. Weitere Altnester sind seit Jahren verlassen [Fotos: BGNatur].



Abbildung 6: Der Gartenbereich ist gärtnerisch gepflegt. Im Gehölzbestand sind keine quartierbietenden Strukturen, wie Höhlen, Spalten etc. [Fotos: BGNatur].



Abbildung 7: Sie nordöstliche ungenutzte Tordurchfahrt mit weiteren aktiven Rauchschalbennestern [Fotos: BGNatur].

4.1 Ergebnis Arten

Die auf dem Grundstück nachgewiesenen 3 Brutvogelarten sind in der Tabelle gelistet.

| Art | Wissenschaftlicher Name | Besonders § bzw. streng § § geschützt | Status nach EU-VSRL | SPEC-Status | Rote Liste D 2016 | Bestand Paare/Reviere 2007.2012 RLP | Bestandsgröße/Häufigkeit RLP | Verantwortungsart RLP | Rote Liste RLP 2014 | Erhaltungszustand in RLP |
|----------------|-----------------------------|---------------------------------------|---------------------|-------------|-------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|
| Hausrotschwanz | <i>Phoenicurus ochruros</i> | § | | | | 150.000-215.000 | h | (+),!! | * | |
| Kohlmeise | <i>Parus major</i> | § | | | | 530.000-590.000 | h | (+),!! | * | |
| Rauchschalbe | <i>Hirundo rustica</i> | § | | 3 | 3 | 15.000-37.000 | h | ! | 3 | |

Rauchschwalbe *Hirundo rustica*

(besonders geschützt, Rote Liste 3, ungünstig-schlechter Erhaltungszustand)

Rauchschwalben bauen ihre Schlammnester an Durchgängen und Stallöffnungen. Ihre Nahrung fangen sie vor allem im Flug. Dabei flitzen sie je nach Wetter nah am Boden oder über der Teichoberfläche entlang. Man trifft sie vor allem in größeren Ansammlungen an. Bei der Insektenjagd fliegen sie im Luftraum unter den Mehlschwalben. Als Lebensraum bevorzugen sie ländliche Gegenden mit offenen Scheunen, Ställen und verwinkelten Gebäuden. Ihre Nester bauen sie bevorzugt an Höhleneingängen und ähnlichen Strukturen. Naheliegende kleine Gewässer gewähren die Versorgung mit Insekten. Die Nahrung besteht aus fliegenden Insekten, hauptsächlich Fliegen und Mücken, oder Spinnen.

Im Gebiet ist von dem Bauvorhaben ein aktives Nest betroffen. 3 weitere bleiben erhalten.

Aufgrund des ungünstig schlechten Erhaltungszustands der Rauchschwalben in Rheinland-Pfalz, hat der Bauherr entschieden, dass zusätzlich zu den 2 als Ersatz notwendigen Nisthilfen, weitere 6 Nisthilfen zu den verbleibenden 3 Nestern in der ungenutzten Durchfahrt aufgehängt werden. Dadurch ist auch die Annahmewahrscheinlichkeit der Ersatznester hoch. Die Ersatznester sind unmittelbar nach dem Wegzug der Tiere aufzuhängen, damit sie im Folgejahr als Nistplatz zur Verfügung stehen.

5 Maßnahmen Artenschutz

Bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere bzw. einzelner Arten werden folgende projektbezogene Maßnahmen (V Vermeidung, M Minderung und E Ersatz) notwendig, die Belange des Artenschutzes abdecken und auf geltendes Naturschutzrecht aufmerksam machen, das unabhängig von den Regelungen dieses Bebauungsplanes in jedem Fall zu beachten ist und z.T. erhebliche Sanktionen nach sich ziehen kann. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch das Planvorhaben treten bei Durchführung der genannten Maßnahmen keine ein.

Es sind eine vorgezogene Ersatzmaßnahme (CEF = continuous ecological functionality) für den Verlust von Fortpflanzungs- und Niststätten notwendig.

Tabelle 2: Projektbezogene Maßnahmen, die bei den geplanten Bauarbeiten einzuhalten sind, zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, so dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden wird

V0: Einrichtung einer Umweltbaubegleitung (UBB) bei Abbruchbeginn ab 2022

bauvorbereitend, baubegleitend

Da bei Verzögerung des Abbruchbeginns (ab 2022) ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht sicher ausgeschlossen werden kann (spontane Besiedlung planungsrechtlich relevanter Arten), Die Umweltbaubegleitung ist rechtzeitig vor Baubeginn in die Planung des Bauablaufs einzubinden.

Wesentliche Bestandteile der Arbeit der ökologischen Fachbauleitung/Umweltbaubegleitung sind u.a. die Abstimmungen zu allen umweltrelevanten Maßnahmen und Durchführungszeiten, die Konkretisierung und Optimierung von Maßnahmen (z.B. Rodungszeitpunkte, Bautabuzonen, Baufeldbegrenzung) und die fachliche Begleitung des Baugeschehens durch regelmäßige Zustandsberichte, Begehungen, Berichterstattung etc.

Die UBB dokumentiert die Umsetzung der getroffenen Maßnahmen, wie z.B. die Vorbereitung und Begleitung der Baustelleneinrichtung, und unterstützt den Bauablauf bei der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

V1: Zeitraum Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen, Abschieben des Oberbodens, Abbruch Gebäude

bauvorbereitend, baubegleitend

Notwendige Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen, das Abschieben des Oberbodens und der Abbruch der aktuellen Bebauung dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Nur in ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

**CEF1: Aufhängen von 8
Rauchschwalbennisthilfen**
bauvorbereitend, baubegleitend

Noch im Winter 2021/2022 sind im Bereich der nordöstlichen Durchfahrt mindestens 8 Nisthilfen für Rauchschwalben (z.B. Typ Hasselfeldt RSH möglichst mit Kotbrett) anzubringen. Das Kotbrett sollte mindestens 40cm, besser 60 cm unter der Nisthilfe hängen, um keinen Zugriff durch Elstern etc. zu erleichtern. Nisthilfe und Kotbrett kann in der Fassadenfarbe angestrichen werden.

Darüber hinaus wird folgender Hinweis gegeben.

Tabelle 3: Planungshinweise H1 bis H3 zur ökologischen Aufwertung.

H1 Hinweis an die Baufirmen

Die ausführenden Baufirmen sind über das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z.B. Vögel) beispielsweise bei bauvorbereitenden Begehungen zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z. B. Kotfunde, Piepslaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde geschützter Tierarten unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.

6 Zusammenfassung

Die G.L. Kayser Immobilien GmbH beabsichtigt auf einem Grundstück in der Ober-gasse 4-6 in Harxheim, Teile der vorhandenen Gebäude abreißen zu lassen und zu ergänzen. Das Untersuchungsgebiet wurde vor allem hinsichtlich einer Besiedlung durch Fledermäuse, Vögel und Bilche untersucht.

Es konnten keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden werden. Aktuell wird eine Be-siedlung dieser Artengruppen ausgeschlossen.

Im Gebäudebestand fanden sich Nester von 3 Gebäudebrüterarten. Mit dem nicht vermeidbaren Verlust von einem Nest der Rauchschnalbe ist eine vorgezogene Er-satzmaßnahme notwendig geworden.

Aktive Nistplätze im Sinne des § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG wurden in der umgeben-den Vegetation nicht nachgewiesen.

Die Besiedlung des Grundstücks mit Reptilien wurde ausgeschlossen.

**Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Maßnahmen treten aktuell keine Verbotst-
tatbestände des §44 Absatz 1 Satz 1-3 BNatSchG ein.**

Nackenheim, 27.07.2021

Dipl.-Biol. Jens Tauchert

7 Literatur

7.1 Gesetze, Normen und Richtlinien

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) –Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.2.2005 S.258; ber. 18.3.2005 S.896) Gl.-Nr.: 791-8-1.

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51).

Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz vom 12.12.2003 (RVO Baum), Stadtverwaltung Mainz.

Richtlinie des Rates 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie); ABl. Nr. L 206 vom 22.07.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 97/62/EG vom 08.11.1997 (ABl. Nr. 305).

Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie); kodifizierte Fassung; Amtsblatt der Europäischen Union L 20/7 vom 26.1.2010.

7.2 Verwendete und/oder zitierte Literatur

Albrecht, K., Hör, T., Henning, F.W., Töpfer-Hofmann, G. & Grünfelder, C. (2015): Leistungsbeschreibung für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. FE 02.0332/2011/LRB – Schriftenreihe „Forschung Straßenbau und Straßenverkehrstechnik“ Heft 1115: 306 S. - Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, Bonn.

Bauer, H.-G., Bezzel, E. & Fiedler, W., (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Bände 1 – 3. - 2. Auflage, Wiesbaden.

BfN / Bundesanstalt für Naturschutz (1998): Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Bonn – Bad Godesberg.

BfN / Bundesanstalt für Naturschutz (2003): Bewertung des Erhaltungszustandes für die Arten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie in Deutschland.

BfN / Bundesanstalt für Naturschutz (2005): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 20; Bonn-Bad Godesberg.

Doerpinghaus, A., Eichen, C., Gunnemann, H., Leopold, P., Neukirchen, M., Petermann, J. & Schröder, E. (Bearb.) (2005): Methoden zur Erfassung von Arten der

Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 449 S.

EU-Kommission (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG“; dt. Übersetzung „Guidance document on the strict protection of animal species of community interest provided by the Habitats Directive 92/43/EEC (endgültige

Flade, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Eching.

Grüneberg, C., H.-G. Bauer, H. Haupt, O. Hüppop, T. Ryslavy & P. Südbeck 2015: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. Ber. Vogelschutz 52: 19-67.

Glutz, von Blotzheim & Bauer, Kurt M. (1987): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Band 9. Akademische Verlagsgesellschaft, Frankfurt am Main 1966 ff., Aula-Verlag, Wiesbaden 1987. (2. Auflage).

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. 1. Fassung vom Mai 2011. Siehe auch Onlinelink des Ablaufs der artenschutzrechtlichen Prüfung für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe, sowie nach §§ 30, 33, 34 BauGB zulässige Vorhaben https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/leitf_artsch_2_fassung_2011_16mai2011.pdf, Seite 12.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) (2015): Musterbogen für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. 3. Fassung vom Dezember 2015.

Kerkmann, J. (Hrsg.) (2007): Naturschutzrecht in der Praxis. Lexxion Verlagsgesellschaft mbH Berlin.

LANA Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2010): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (2009): Mustertext Fachbeitrag Artenschutz Rheinland-Pfalz.

Louis, H. W. (2008): Die kleine Novelle zur Anpassung des BNatSchG an das europäische Recht. In: Natur und Recht (2008) 30: 65 - 69.

Petersen, B. et al. (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 1: Pflanzen und Wirbellose, BfN Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/Band 1. Bonn Bad Godesberg.

Petersen, B. et al. (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 2: Wirbeltiere, BfN Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/Band 2. Bonn Bad Godesberg.

- Simon, L., Braun, M., Grunwald, T., Heyne, K.-H., Isselbacher, T. & Werner, M. (2014): Rote Liste der Brutvögel in Rheinland-Pfalz; Hrsg. : Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz.
- Sobotta, C. (2007): Artenschutz in der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs. In: Natur und Recht (2007) 29: 642 – 649.
- Ssymank, A., U. Hauke, C. Rückriem & E. Schröder (Bearb.) (1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. BfN-Handbuch zur Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie. - Bundesamt für Naturschutz (BfN) (Hrsg.) 1998 - Schriftenr. Landschaftspf. u. Naturschutz, Heft 53, Bonn-Bad Godesberg.
- Südbeck, P.; Andretzke, H.; Fischer, S.; Gedeon, K.; Schikore, T.; Schröder, K.; Sudfeld, C. Hrsg., (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- Trautner, J.; Kockelke, K.; Lambrecht, H.; Mayer, J. (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren – Books on Demand GmbH, Norderstedt.



Stellungnahme zur Verkehrssituation - Obergasse 6, Harxheim

In der Ortsgemeinde Harxheim ist die Entwicklung einer Wohneinrichtung für Senioren geplant („Servicewohnen für Senioren“). Die Liegenschaft befindet sich im westlichen Teil der 2.400 Einwohner großen Ortsgemeinde. Insgesamt 47 Wohneinheiten sollen im Rahmen der Baumaßnahme auf dem Grundstück realisiert werden, auf dem sich gegenwärtig noch ein Restaurant und zwei Wohneinheiten befinden. Im nachfolgend aufgeführten **Bild 1** ist das untersuchungsrelevante Entwicklungsareal dargestellt:

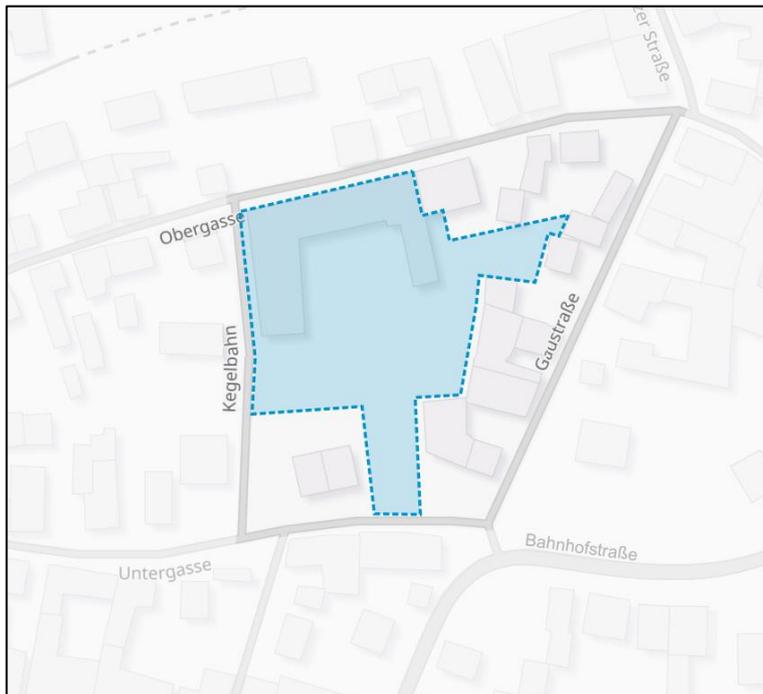


Bild 1: Darstellung des Entwicklungsareals

Die Liegenschaft wird zukünftig über die Obergasse, Kegelbahn und Untergrasse erschlossen. Neben 24 Stellflächen, die sich über den Hof und Garten verteilen, sind weitere 30 Stellfläche in der Parkgarage geplant. Ziel dieser Untersuchung ist es, auf Grundlage des vorliegenden Nutzungsszenarios das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen je Normalwerktag abzuschätzen. Der prognostizierte Wert soll schließlich dem Verkehrsaufkommen vergleichend gegenübergestellt werden, das im Zusammenhang mit den ehemaligen Nutzungen zu erwarten ist. Auf dieser Grundlage erfolgt abschließend eine Beurteilung der zukünftigen Verkehrssituation im Umfeld der Liegenschaft unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklungen.



Abschätzung des Verkehrsaufkommens für die ehemaligen Nutzungen auf der Liegenschaft

Auf der Liegenschaft befand sich ein Restaurant mit einer Fläche von rund 325 m², die sich über das Keller-, Erd- und 1. Obergeschoss sowie einen Hof verteilen. Im Kellergeschoss wurden in der Regel nur geschlossene Gesellschaften bewirtet, während in den übrigen Räumlichkeiten und im Hof der Regelbetrieb stattfand. Die Anzahl der Sitzplätze ist mit knapp 200 zu beziffern. Das dazugehörige Verkehrsaufkommen setzt sich im Wesentlichen aus den nachfolgenden Nutzergruppen zusammen:

- Beschäftigtenverkehr
- Besucherverkehr
- Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehr

Den Berechnungen liegend die nachfolgend aufgeführten Kenngrößen der Verkehrserzeugung zugrunde, wie sie in /1/ und /2/ genannt wurden.

Beschäftigte

- 30 m² Beschäftigtem
- 2,0 Wege / Beschäftigtem
- 75 % MIV-Anteil
- 1,1 Personen / Pkw-Besetzungsgrad

Kunden

- 20 Kundenwege / Beschäftigtem
- 75 % MIV-Anteil
- 1,6 Personen / Pkw-Besetzungsgrad

Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehr

- 0,2 Lkw-Fahrten / Beschäftigtem

Das zu erwartende, auf das Restaurant bezogene tägliche Verkehrsaufkommen beträgt zwischen ca. 90 und rund 115 Kfz-Fahrten pro Normalwerktag, je nachdem, ob eine im Kellergeschoss eine geschlossene Gesellschaft bewirtet wird.

/1/ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen; Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen; Köln, 2006
/2/ Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff; Programm Ver_Bau: Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung mit Excel-Tabellen am PC; Wiesbaden, 2022



| | Kfz-Fahrten/24h (ohne Nutzung des Kellergeschosses) | Kfz-Fahrten/24h (mit Nutzung des Kellergeschosses) |
|--------------------------------------|--|---|
| Beschäftigte | 10 | 12 |
| Kunden / Besucher | 78 | 102 |
| Ver- und Entsorgung / Lieferungen | 2 | 2 |
| Summe [Kfz/SV] | 90/2 | 116/2 |

Tabelle 1: Durchschnittliche auf die Nutzung bezogene Kfz-Fahrten pro Normalwerktag

Die zwei Wohneinheiten auf der Liegenschaft weisen insgesamt eine Fläche von 300 m² auf. Die Abschätzung des auf die Nutzung bezogenen täglichen Verkehrsaufkommens erfolgt unter Berücksichtigung von /1/ und /2/ für folgende Verkehrsarten:

- Einwohnerverkehr
- Besucherverkehr
- Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehr

Einwohner

- 2,5 Bewohner/ Wohneinheit
- 3,5 Wege / Einwohner
- 80 % MIV-Anteil
- 1,3 Personen / Pkw-Besetzungsgrad

Besucher

- 0,1 Besucherwege / Einwohnerweg
- 70 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen / Pkw-Besetzungsgrad

Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehr

- 0,05 Lkw-Fahrten / Einwohner



| | Kfz-Fahrten/24h |
|--------------------------------------|-----------------|
| Einwohner | 9 |
| Besucher | 1 |
| Ver- und Entsorgung / Lieferungen | 0 |
| Summe [Kfz/SV] | 10/0 |

Tabelle 2: Durchschnittliche auf die Nutzung bezogene Kfz-Fahrten pro Normalwerktag

Somit beläuft sich das tägliche Verkehrsaufkommen der früheren Nutzungen je nach Restaurantauslastung auf ca. 100 - 130 Kfz/24h. Es ist davon auszugehen, dass – angesichts der geringen Anzahl von 6-8 Stellplätzen auf dem Grundstück – die Beschäftigten, Kunden, Besucher und Einwohner mehrheitlich im Umfeld des Restaurants und der Wohnungen (Kegelbahn, Untergasse, Obergasse) geparkt haben.

Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens für die geplante Nutzung „Servicewohnen für Senioren“

Die Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens bilden die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben zu Art und Maß der geplanten Nutzungen. Demnach handelt es sich um eine Wohnanlage für Senioren, die noch weitestgehend selbstständig leben und einen entsprechend geringem Pflegebedarf haben.

Das Verkehrsaufkommen wird unter Berücksichtigung branchenbezogener Kennwerte jeweils getrennt für die folgenden Verkehrsarten abgeschätzt:

- Bewohnerverkehr
- Besucherverkehr
- Beschäftigtenverkehr
- Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehr

Die verwendeten Kenngrößen der Verkehrserzeugung für Einwohner, Beschäftigte, Kunden, Besucher und Wirtschaftsverkehr orientieren sich an /3/ und /4/. Darüber hinaus

/3/ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen; Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen; Köln, 2006

/4/ Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff; Programm Ver_Bau: Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung mit Excel-Tabellen am PC; Wiesbaden, 2022



fließen Ergebnisse aus /5/ ein, anhand derer die Verkehrsmittelnutzung differenziert nach Altersklassen abgeleitet werden kann. Die Festlegung der einzelnen Kennwerte erfolgte zudem auf der Grundlage eigener Erfahrungswerte, die im Rahmen anderer Untersuchungen gewonnen wurden.

Bewohner

- 1,20 Bewohner / Wohneinheit
- 1,65 Wege / Bewohner
- 50 % MIV-Anteil
- 1,2 Personen / Pkw-Besetzungsgrad

Besucher

- 1,25 Besucher / Bewohner
- 2,0 Wege / Besucher
- 70 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen / Pkw-Besetzungsgrad

Beschäftigte (Pflegepersonal)

- 0,15 Beschäftigte / Bewohner
- 2,0 Wege / Beschäftigtem
- 90 % MIV-Anteil
- 1,1 Personen / Pkw-Besetzungsgrad

Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehr

- 0,05 Lkw-Fahrten / Wohneinheit

Das berechnete tägliche Kfz-Fahrtenaufkommen ist in **Tabelle 3** zusammengefasst. Es sind für die geplante Entwicklung auf dem Grundstück rund 125 Kfz-Fahrten pro Normalwerktag zu erwarten. Die täglichen Kfz-Fahrten setzen sich jeweils zur Hälfte aus Quell- und Zielverkehr zusammen.

/5/ Nobis, Claudia und Kuhnimhof, Tobias (2018): Mobilität in Deutschland – MiD Ergebnisbericht. Studie von infas, IVT und infas 360 im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur. Bonn, Berlin.



| | Kfz-Fahrten/24h |
|--------------------------------------|------------------------|
| Bewohner | 39 |
| Beschäftigte | 14 |
| Besucher | 66 |
| Ver- und Entsorgung / Lieferungen | 3 |
| Summe [Kfz/SV] | 122/3 |

Tabelle 3: Durchschnittliche auf das Vorhaben bezogene Kfz-Fahrten pro Normalwerktag

Ausgehend von Annahme, dass 50 % der Bewohner einen grundstückseigenen Stellplatz nutzen, werden rund 28 Stellplätze durch Bewohner belegt sein, 26 Stellplätze sind demnach für Besucher und Beschäftigte verfügbar. Bei insgesamt 80 Kfz-Fahrten durch Besucher und Pflegepersonal, die sich zur Hälfte aus Quell- und Zielverkehr zusammensetzen, ist täglich mit etwa 40 Pkws zu rechnen. Diese werden sich allerdings über den Tag verteilen – der Beschäftigtenverkehr bündelt sich werktags tendenziell in den Vormittagsstunden, während der Besucherverkehr gegen Nachmittag ansteigt (vgl. /6/). Darauf aufbauend ist anzunehmen, dass die zukünftig zur Verfügung stehende Stellplatzkapazität auf dem Grundstück in der Regel den potenziellen Stellplatzbedarf decken kann, weshalb der Parkraum im umliegenden Straßennetz nicht zwingend von Besuchern genutzt werden muss.



Gegenüberstellung des ehemaligen und zukünftigen Verkehrsaufkommens an einem Normalwerktag

In der nachfolgend aufgeführten **Tabelle 4** sind die aus den Abschätzungen hervorgehenden werktäglichen Kfz-Fahrten gegenübergestellt.

| | Ehemalige Nutzungen | | Geplante Nutzung |
|-----------------------------------|--|---|------------------|
| | Kfz-Fahrten/24h (ohne Nutzung des Kellergeschosses) | Kfz-Fahrten/24h (mit Nutzung des Kellergeschosses) | Kfz-Fahrten/24h |
| Einwohner/ Bewohner | 9 | 9 | 39 |
| Beschäftigte | 10 | 12 | 14 |
| Kunden/ Besucher | 79 | 103 | 66 |
| Ver- und Entsorgung / Lieferungen | 2 | 2 | 3 |
| Summe [Kfz/SV] | 100/2 | 126/2 | 122/3 |

Tabelle 4: Vergleich der Kfz-Fahrten pro Normalwerktag

Es ist davon auszugehen, dass sich der auf die ehemaligen Nutzungen bezogene Zu- und Abfluss nur unwesentlich von dem unterscheidet, der in Zusammenhang mit der geplanten Nutzung zu erwarten ist. Mit etwa 122 Kfz/24h für die geplante Senioreneinrichtung liegt der Wert innerhalb der Bandbreite, die für die ehemaligen Nutzungen ausgewiesen wird. Auch in Bezug auf die Ver- Entsorgungs- und Lieferfahrten lässt sich kein signifikanter Unterschied erkennen zwischen den ehemaligen Nutzungen und der geplanten Senioreneinrichtung.



Fazit

In Harxheim ist die Entwicklung einer Senioreneinrichtung auf einer Liegenschaft geplant, die ehemals mit einem Restaurant und zwei Wohneinheiten gemischt genutzt wurde. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Untergasse, Kegelbahn und Obergasse. Vorgeesehen sind dabei insgesamt 47 Wohneinheiten sowie weitere 54 Stellplätze.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung erfolgte die Abschätzung des Verkehrsaufkommens einerseits für die ehemaligen Nutzungen sowie andererseits für die geplanten Nutzungen. Hierbei ist festzustellen, dass mit keiner signifikanten Differenz im Zu- und Abfluss zwischen den ehemaligen Nutzungen und der geplanten Nutzung zu rechnen ist. Darüber hinaus ist angesichts der deutlichen Aufstockung von 8 auf 54 Stellplätzen bei unwesentlich veränderten Quell- und Zielverkehrsaufkommen mit einer geringeren Stellplatznachfrage im umliegenden Straßenraum zu rechnen. Es ist anzunehmen, dass die zur Verfügung stehenden 54 Stellplätze in der Regel für Bewohner, Besucher und das Pflegepersonal ausreichen und das Parken im umliegenden Straßenraum somit wahrscheinlich nicht zwingend notwendig sein wird. Zusammenfassend lässt sich auf Grundlage der aktuellen Betrachtungen festhalten, dass sich die Bestandssituation bei Realisierung des Bauvorhabens nicht spürbar verändern wird.

Wiesbaden, 02.02.2024

HEINZ + FEIER GmbH

Bearbeitung: B.SC. Marc Stemmler