

# **STADT WÖRTH AM RHEIN**

## **BEBAUUNGSPLAN „VOLGERWIESEN“**

### **BEGRÜNDUNG VORENTWURF**

**DEZEMBER 2024**

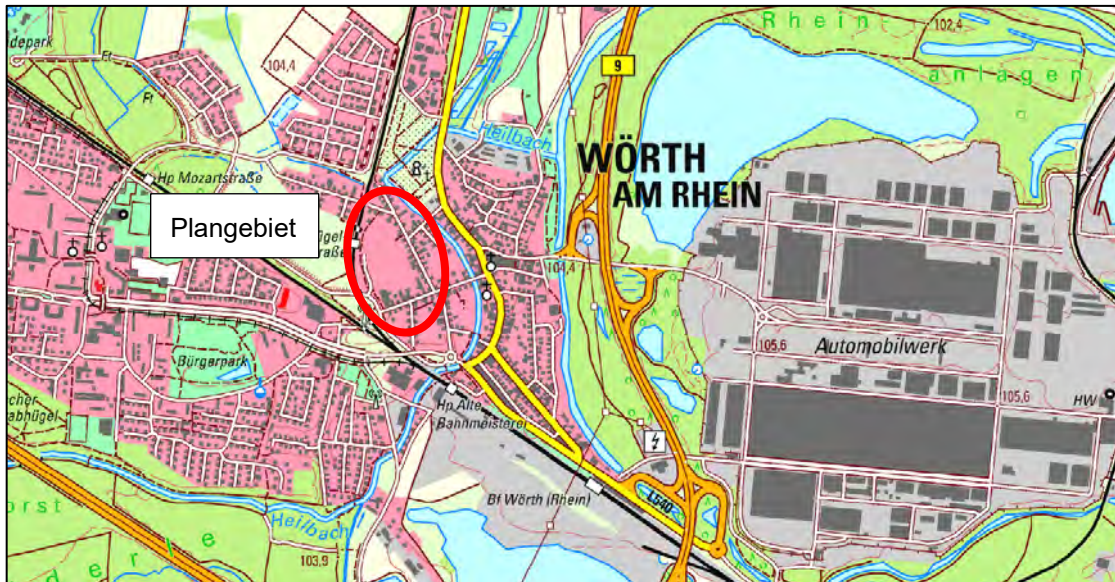
## Inhalt

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Angaben zum Bebauungsplan .....</b>	<b>5</b>
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung....	5
2.2. Verfahrensart .....	7
2.3. Fachgutachten .....	8
2.4. Ursprüngliches Baurecht .....	8
2.5. Bebauungspläne im Umfeld.....	9
<b>3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem     Flächennutzungsplan .....</b>	<b>12</b>
3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar .....	12
3.2. Flächennutzungsplan.....	13
<b>4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen.....</b>	<b>14</b>
4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	14
4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	15
4.3. Denkmalschutz .....	15
<b>5. Bestandssituation im Plangebiet.....</b>	<b>15</b>
5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung .....	15
5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....	17
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	17
5.4. Artenschutz.....	18
5.5. Bodenschutz .....	21
5.6. Kampfmittel.....	22
5.7. Verkehr .....	22
5.8. Sturzflutgefährdung .....	23
5.9. Immissionsschutz .....	24
5.9.1. Gewerbliche Lärmimmissionen .....	24
5.9.2. Verkehrsimmissionen.....	25
<b>6. Darstellung des Vorhabens.....</b>	<b>27</b>
<b>7. Inhalte des Bebauungsplans.....</b>	<b>30</b>
7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	30
7.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	30
7.1.2. Maß der baulichen Nutzung .....	31
7.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	33
7.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	34
7.1.5. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen .....	34
7.1.6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind	35

7.1.7.	Solaranlagen.....	35
7.1.8.	Schutz vor Gewerbelärm.....	35
7.1.9.	Schutz vor Verkehrslärm.....	36
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	38
7.2.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	38
7.2.2.	Einfriedungen.....	39
7.2.3.	Zahl notwendiger Stellplätze .....	39
7.3.	Grünordnung.....	39
7.3.1.	Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.....	39
7.3.2.	Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes .....	41
7.3.3.	Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes.....	43
7.4.	Verkehrerschließung.....	43
7.5.	Ver- und Entsorgung.....	43
7.6.	Umgang mit dem Niederschlagswasser .....	43
7.7.	Wasserhaushaltsbilanz.....	44
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>45</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Zentrum der Ortslage von Wörth und umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha zwischen der Ottstraße im Süden und der Zügelstraße im Osten.



Lage in der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1508/3, 1508/4, 1508, 1489/7, 1507, 1507/5, 1507/6, 1489/5, 1488/2, 1487, 1485, 1484/2, 1481, 1479/7, 1479/6, 1479/5, 1479/3, 1479/2, 1480, 1480/4, 1484/1, 1480/5, 1480/12, 1480/7, 1480/8, 1480/3, 1480/13, 1480/10, 1482, 1491/4, 1490, 1501/1, 1498/1, 1502/1, 1503/1, 1504/1, 1505/1, 1489/8 und 1489/9 vollständig sowie die Flurstücke 1496/5, 1526/110 sowie 1526/109 teilweise.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus folgendem Lageplan:



Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

## 2. Angaben zum Bebauungsplan

### 2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Stadt Wörth am Rhein unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung.

Dieser Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung möchte die Stadt in einem für Wörth sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Aus diesem Grund nimmt die Stadt Wörth am Rhein seit 2021 am Förderprogramm „Gut Wohnen in der Region! Baulandinitiative Rheinland-Pfalz“ teil, dessen Ziel es ist, Kommunen mit wachsendem Wohnraumbedarf bei der Aktivierung und Entwicklung ihrer Innenentwicklungspotenziale zu unterstützen und geförderten Wohnraum zu schaffen. Über dieses Förderprogramm wird auch die wohnbauliche Entwicklung/ Nachverdichtung der Freifläche „Volgerwiesen“ unterstützt.

Die Stadt Wörth beabsichtigt daher die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Flächen nördlich der Ottstraße zwischen der Zügelstraße im Westen und dem Seiläckerweg im Osten. Der Bebauungsplan soll einerseits der planungsrechtlichen Absicherung des Bestands und andererseits der innerörtlichen Nachverdichtung dienen.

Das Plangebiet „Volgerwiesen“ ist zentral im Ortskern des Altorts von Wörth gelegen und ca. 2,3 ha groß. Das Gebiet weist eine gute Verkehrsanbindung und Versorgungsinfrastruktur (Kindergarten, Grundschule, Nahversorgung im unmittelbaren Umfeld) auf.

Bereits 1991 hatte der Stadtrat der Stadt Wörth einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Volgerwiesen“ gefasst. Ziel der Planung war bereits damals, das Gebiet als Wohnbaufläche zu entwickeln. Es wurden daraufhin mehrere Vorentwurfsplanungen erstellt; das Verfahren wurde aber nicht weitergeführt.

2018 wurde für den Altort Wörth ein „Altortrahmenplan“ erstellt, der Lösungsansätze für eine Revitalisierung des Altortes beinhaltet und auch Vorschläge für die Nutzung der innerörtlichen Freiflächen aufzeigt, darunter auch das Gebiet „Volgerwiesen“.

Die wohnbauliche Entwicklung des Gebiets kam aber erst mit der Aufnahme der Stadt Wörth in das Förderprogramm „Gut Wohnen in der Region! Baulandinitiative Rheinland-Pfalz“ auf die Agenda. Die Teilnahme an dem Förderprogramm führte dazu, dass im November 2022 vom Stadtrat für das Gebiet „Volgerwiesen“ die Änderung/ Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses mit Festlegung des Geltungsbereiches gefasst wurde. Der neue Geltungsbereich umfasst nun auch die bestehende Bebauung entlang der Ottstraße und Zügelstraße. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wörth auch als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan soll in Anlehnung an einen städtebaulichen Entwurf erstellt werden, der 2023 als Sieger-Entwurf aus einer Mehrfachbeauftragung (ebenfalls gefördert durch das o.g. Förderprogramm) hervorging. Für die bestehende Bebauung im Bereich Zügelstraße und Ottstraße sollen primär bestandssichernde Festsetzungen getroffen werden.

Fast alle Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Eigentum der Stadt Wörth, sondern in privater Hand. Aufgrund dessen muss die Frage des Erschließungsmodells noch geklärt werden.

Der Stadtrat hatte im März 2024 beschlossen, den nördlichen vom südlichen Bereich des Plangebietes zu trennen. Der nördliche Bereich (östlich des Supermarkts) soll separat betrachtet und aufgrund möglicher Zeiteinsparungen in einem Investorenmodell entwickelt werden. Für den südlichen Bereich sollen zunächst Baufenster vorgesehen werden, um den Eigentümern eine Nachverdichtung auf dem eigenen Grundstück zu ermöglichen.

Wesentliche Ziele der Kommune bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- die Nachverdichtung in Form einer rückwärtigen Bebauung großer, ungenutzter Freiflächen
- Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage
- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau eines Seniorenzentrums
- planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Bebauung und Ermöglichung einer moderaten Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich

## 2.2. Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Übergangsbereich zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und dem Außenbereich. Vorgesehen ist eine Neubebauung in einem bereits bislang durch eine bauliche Nutzung geprägten Bereich. Auch wenn es sich beim Planungsgebiet nicht um eine klassische Innerortslage, sondern vielmehr in den noch unbebauten Teilflächen um eine Außenbereichsinsel im Innenbereich handelt, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens liegen vor, da das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 25.04.2023 (4 CN 5/21) den Anwendungsbereich des § 13a BauGB näher präzisiert und hier insbesondere eine Differenzierung zwischen dem für die Anwendung von § 13a BauGB maßgebenden Siedlungsbereich und dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB vorgenommen hat. Dabei wurde vom Bundesverwaltungsgericht folgender Leitsatz formuliert:

*„Ob eine diesseits der äußeren Grenzen der Ortslage gelegene Freifläche dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist und folglich im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB überplant werden kann, entscheidet sich nach der Verkehrsauffassung unter Beachtung siedlungsstruktureller Gegebenheiten.“*

Im Urteil selbst heißt es zudem:

*„Demgegenüber sind Flächen und Grundstücke, seien sie bebaut oder unbebaut, die diesseits der äußeren Grenze der Ortslage liegen, unabhängig von der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und folglich ungeachtet der Einordnung als sogenannte Außenbereichsinsel typischerweise Teil des Siedlungsbereichs, der vorrangig für eine Überplanung im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung in den Blick genommen werden soll und im Interesse der Schonung der freien Landschaft durch Vermeidung einer weiteren Versiegelung von verfahrensmäßigen Erleichterungen profitiert.“*

Das Plangebiet ist – insbesondere aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung und der nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnlinie - als Einheit im Siedlungsraum und als Teil der Siedlungsfläche wahrnehmbar.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,

- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete),
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### 2.3. Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erstellt oder herangezogen:

- Kampfmitteluntersuchung: Bericht zur Luftbildauswertung“; erstellt durch: provisys GmbH, Dettenheim, 22.08.2023
- Artenschutzgutachten: B-Plan Volgerwiesen Wörth – Erfassung von Brutvögeln, Reptilien sowie ausgewählten Insektenarten 2023 mit Artenschutzbeitrag“, Ber.G Beratung.Gutachten, Berg (Pfalz), Oktober 2023
- Lärmschutzgutachten: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Volgerwiesen“ erstellt durch: Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein, Karlsruhe, Oktober 2024
- Verkehrsgutachten: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Volgerwiesen“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein, Karlsruhe, 27.06.2024
- Bodengutachten: Geotechnisches Gutachten zur Erstellung des Bebauungsplanes „Volgerwiesen“, erstellt durch: Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH, Wörth-Schaidt, 19.03.2024

### 2.4. Ursprüngliches Baurecht

Das Gebiet befindet sich – in Bezug auf die bereits bebauten Flächen entlang der Erschließungsstraßen - planungsrechtlich zum weit überwiegenden Teil im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die derzeit unbebaute Fläche im Innenbereich des Plangebietes kann derzeit als Außenbereichsinsel im Innenbereich definiert werden. Gemäß § 35 BauGB sind Bauvorhaben im Außenbereich grundsätzlich unzulässig. Aufgrund dessen ist zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die Erschließung überschreitet die geplante Bebauung den



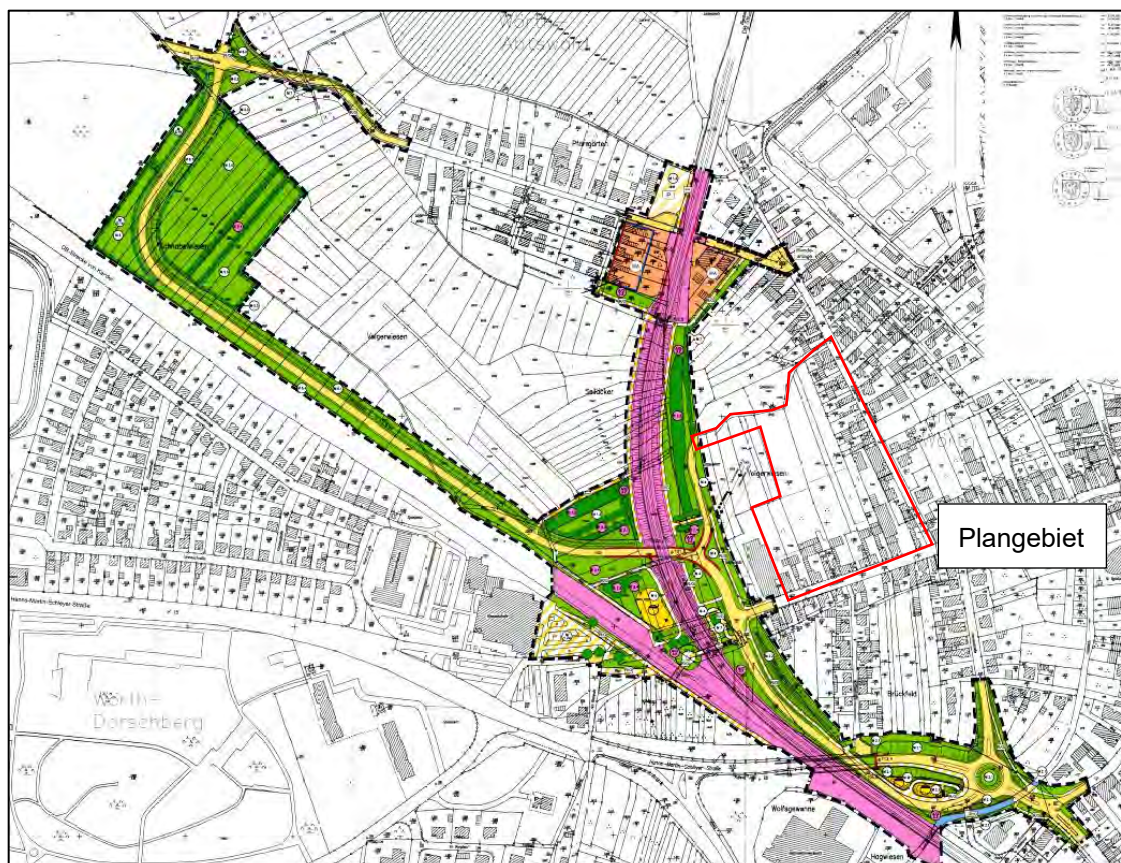
planungsrechtlichen Rahmen des § 34 BauGB. Aufgrund dessen wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Lediglich ein kleiner Teilbereich im Osten des Plangebietes befindet sich innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Volgerwiesen - Kindertagesstätte“ aus dem Jahr 2016 und „BÜ-Beseitigung Zügelstraße/Ottstraße; Straßenbau“ aus dem Jahr 2009. Der neue Bebauungsplan "Volgerwiesen" ersetzt in seinem Geltungsbereich die beiden genannten Bebauungspläne.

## 2.5. Bebauungspläne im Umfeld

### Bebauungsplan „BÜ-Beseitigung Zügelstraße/Ottstraße; Straßenbau“

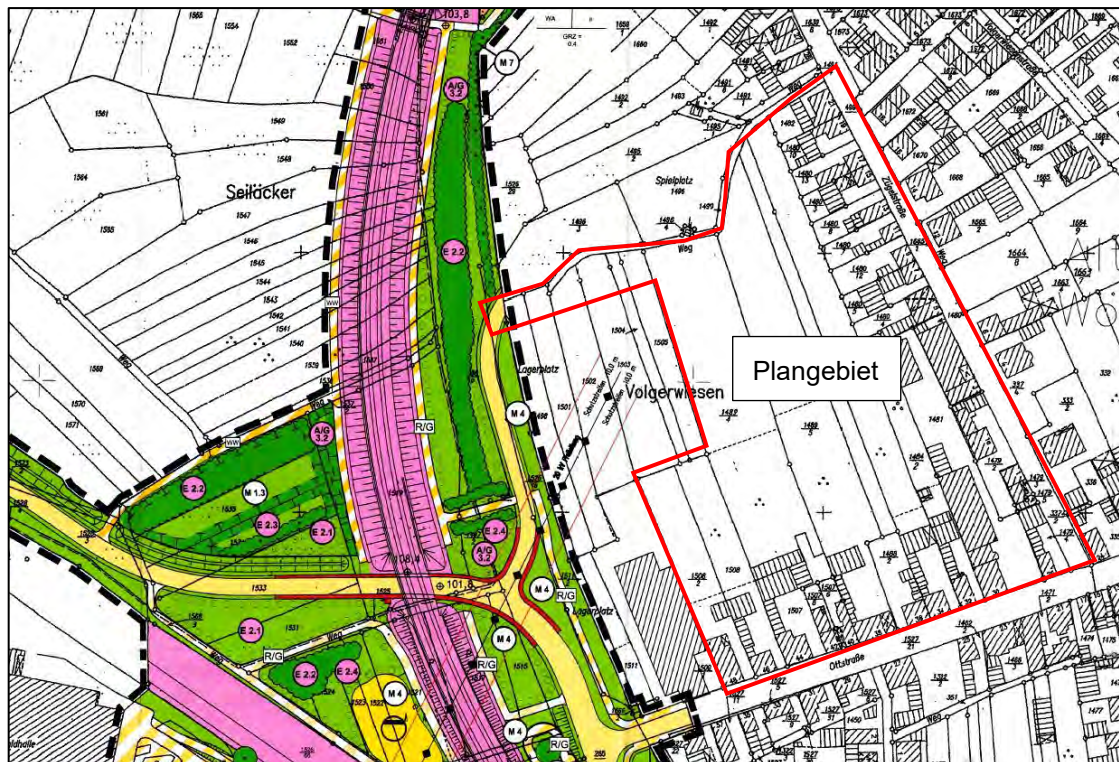
An das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „BÜ-Beseitigung Zügelstraße/Ottstraße; Straßenbau“ aus dem Jahr 2009 an. Der Bebauungsplan setzt zum überwiegenden Teil Straßenverkehrs- und Bahnflächen sowie die entsprechenden Verkehrsgrünflächen fest. Im nördlichen Teilbereich erfolgt auf einer kleinen Fläche die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.



Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes „BÜ-Beseitigung Zügelstraße/Ottstraße; Straßenbau“

Im Westen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „BÜ-Beseitigung Zügelstraße/Ottstraße; Straßenbau“ vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Volgerwiesen“ überlagert. In diesem Teilbereich setzt der

Ursprungsbebauungsplan öffentliche Grünflächen fest. Um die erforderliche öffentliche Verkehrsfläche festsetzen zu können, wird eine Überplanung des Ursprungsbebauungsplanes erforderlich.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „BÜ-Beseitigung Zügelstraße/Ottstraße; Straßenbau“

### Bebauungsplan „Einkaufsmarkt in der Ottstraße“

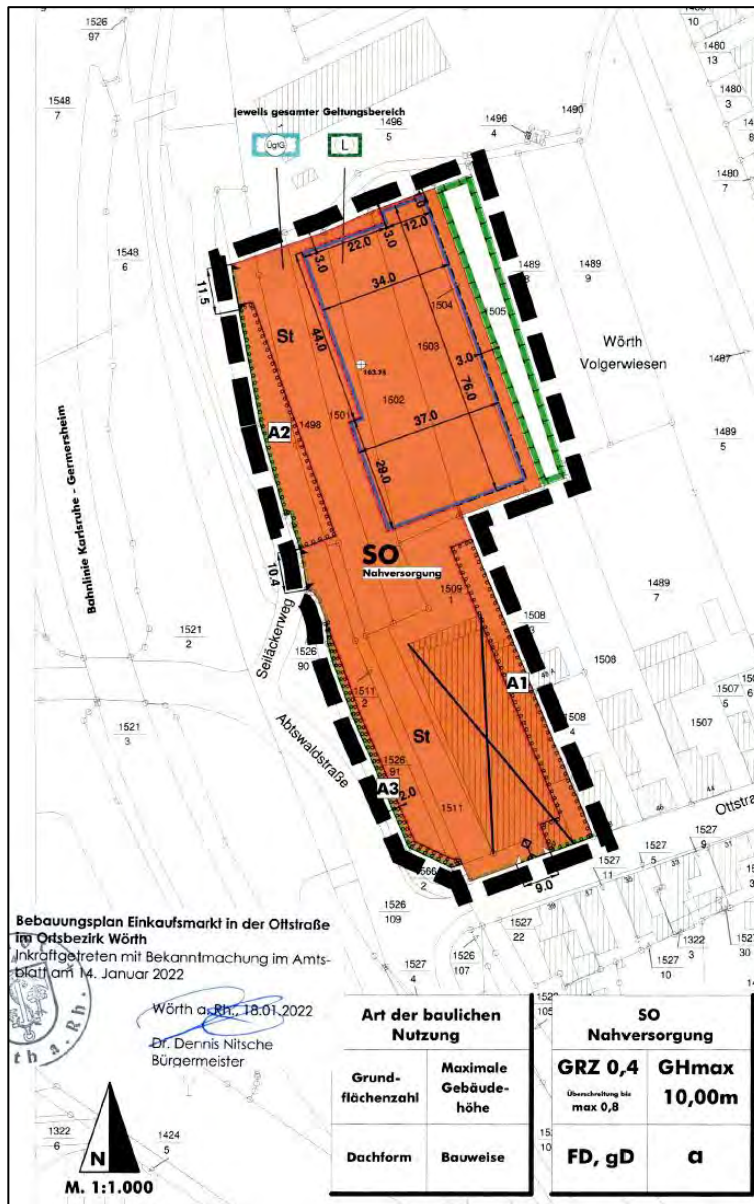
Östlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt in der Ottstraße“ aus dem Jahr 2022, welcher die planungsrechtliche Grundlage für den Abriss und Neubau des bestehenden Discounters in der Ottstraße bildet.

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet „Nahversorgung“ mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 und einer Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8 sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,0 m fest.

Der bestehende Discounter, welcher sich am südlichen Plangebietsrand befand, wurde im Zuge der Planung abgebrochen und an den nördlichen Rand des Plangebietes verschoben.



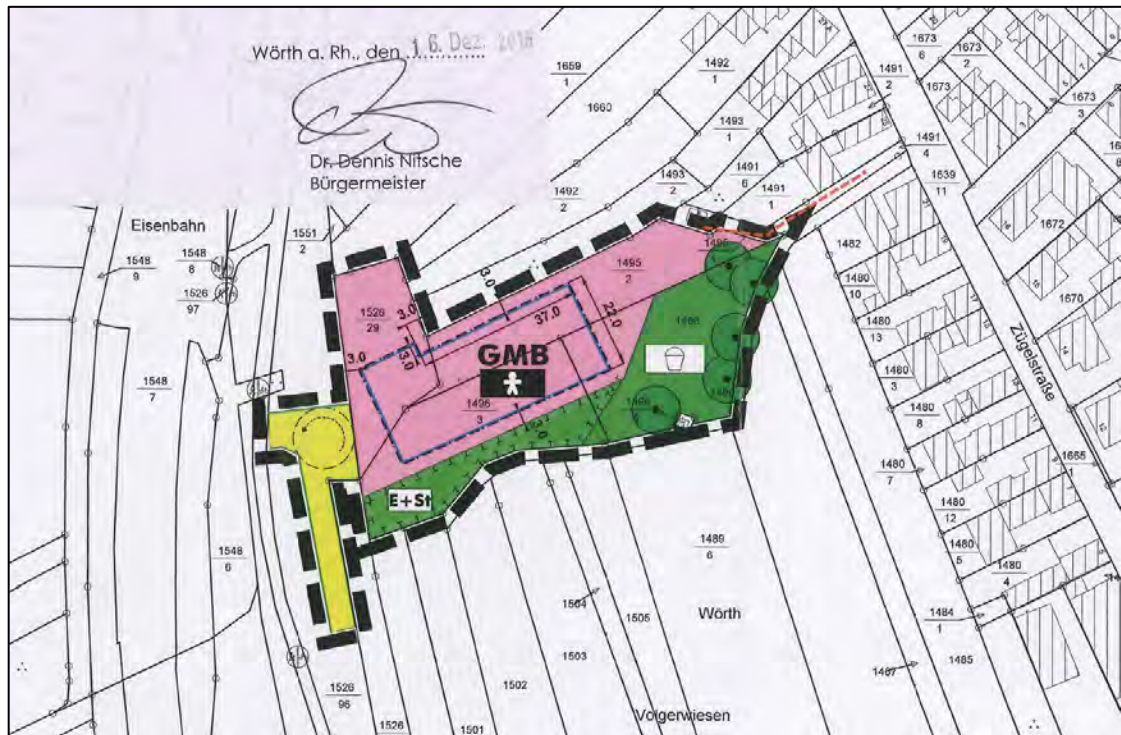
Stadt Wörth am Rhein, Begründung zum Bebauungsplan „Volgerwiesen“  
Vorentwurf vom 17.12.2024



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt in der Ottstraße“

Bebauungsplan „Volgerwiesen - Kindertagesstätte“

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan „Volgerwiesen – Kindertagesstätte“ aus dem Jahr 2016. Dieser setzt neben einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ einen öffentlichen Kinderspielplatz sowie eine öffentliche Grünfläche mit entsprechenden Pflanzbindungen und eine öffentliche Verkehrsfläche fest.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Volgerwiesen - Kindertagesstätte“

Im Westen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Volgerwiesen - Kindertagesstätte“ vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Volgerwiesen“ überlagert. In diesem Teilbereich setzt der Ursprungsbebauungsplan öffentliche Grünflächen fest. Um die erforderliche öffentliche Verkehrsfläche festsetzen zu können, wird eine Überplanung des Ursprungsbebauungsplanes erforderlich.

Diese Überlagerung mit einer planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit landespflegerischen Maßnahmen löst einen gesonderten Ausgleichsbedarf aus, der unabhängig von den durch die jetzige Aufstellung des Bebauungsplanes ausgelösten Eingriffe zu bilanzieren ist.

... wird ergänzt...

### 3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

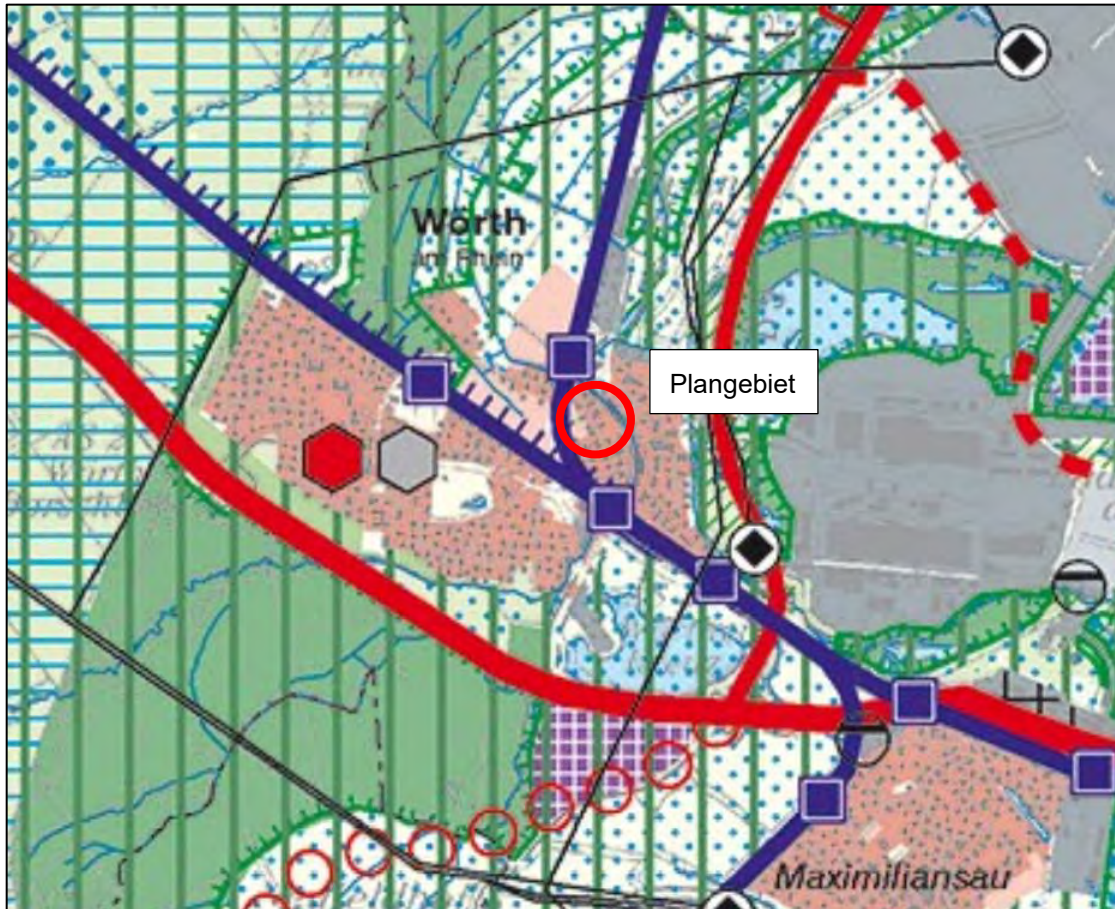
#### 3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sowie in der 1. Teiländerung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Der Bebauungsplan passt sich damit an die flächenbezogenen Darstellungen der Raumnutzungskarte an.

Die Stadt Wörth ist als Mittelzentrum und sowohl als „Siedlungsbereich Gewerbe“ als auch „Siedlungsbereich Wohnen“ eingeordnet. Daher ist hier der Bedarf zusätzlicher Bauflächen zu konzentrieren.

Die Einhaltung der raumordnerischen Vorgabe zur Gemeindefunktion ist durch das Vorhaben gewahrt.



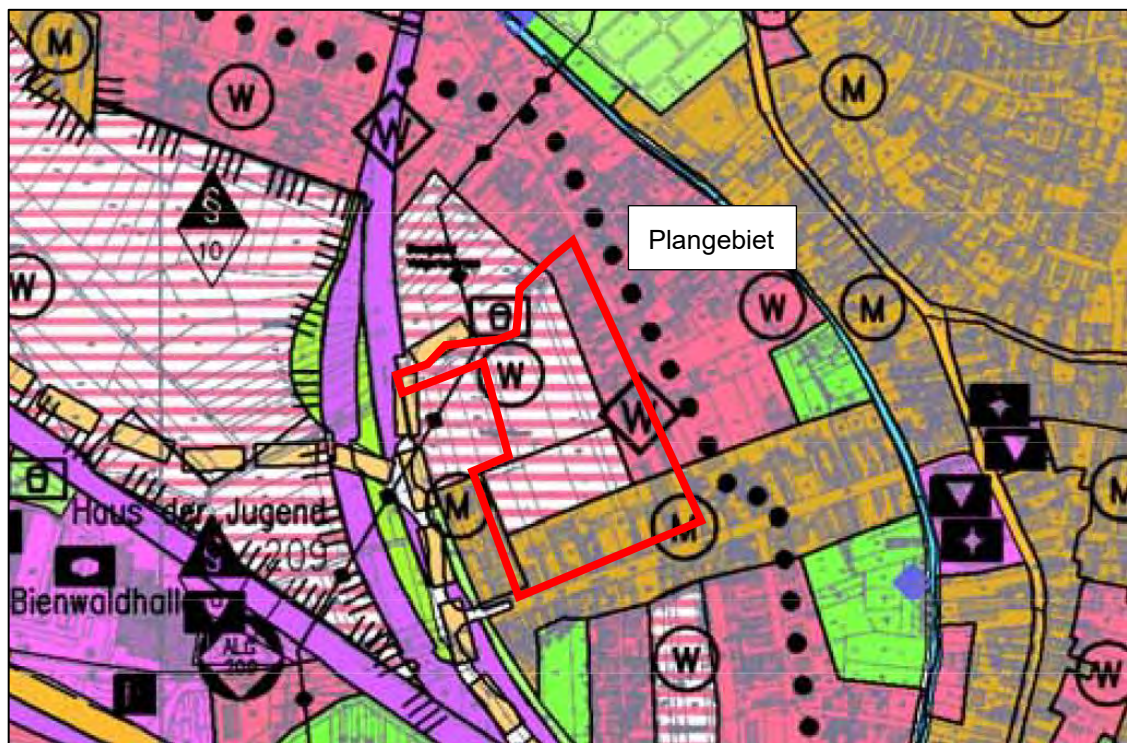


Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

### 3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan II (FNP) der Stadt Wörth am Rhein aus dem Jahr 2005 beinhaltet für das Plangebiet unterschiedliche Darstellungen.

Der Bestand entlang der Zügelstraße ist als Wohnbaufläche im Bestand, der Bestand entlang der Ottstraße als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Die Fläche zwischen den genannten Straßen, welche derzeit nicht bebaut ist, ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wörth als Wohnbaufläche in Planung dargestellt.



FNP II der Stadt Wörth am Rhein

Mit der vorgesehenen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Besonderes bzw. Allgemeines Wohngebiet entwickelt sich der Bebauungsplan zum überwiegenden Teil aus den Darstellungen des FNP.

Lediglich im Bereich der Ottstraße, der als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt ist, lässt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt wird und die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet durch die Abweichung vom Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung angepasst.

#### 4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

##### 4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Wie ein Großteil der bebauten Gemarkung der Stadt Wörth befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Pfälzische Rheinauen.

Gemäß der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinauen“ vom 17. November 1989 besteht der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes in:

- der Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit der Rheinauen mit ihren stehenden und fließenden Gewässern, insbesondere seiner Altrheinarme, naturnahen Waldgebieten, Waldrandbiotopen, Lichtungen, Feucht- und Nasswiesenbiotopen,
- der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für einen großräumigen ökologischen Ausgleich,

- der Sicherung dieser naturnahen Rheinauenlandschaft für die Erholung. Im Landschaftsschutzgebiet ist es ohne Genehmigung der Landespflegebehörde - unter anderem – verboten, bauliche Anlagen und Einfriedungen aller Art zu errichten oder zu erweitern oder Neu- oder Ausbaumaßnahmen im Straßen- und Wegebau durchzuführen. Gemäß § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung gelten die Verbote der Rechtsverordnung jedoch nicht für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Da sich das Landschaftsschutzgebiet nahezu über die gesamte baulich genutzte Fläche der Gemarkung Wörth erstreckt, ist eine Neuausweisung von Wohnbauland auch an anderer Stelle nicht ohne Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet möglich.

Das Plangebiet befindet sich weiterhin innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets nach § 19 LNatSchG. Darüber hinaus gibt es keine weiteren naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

#### **4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete**

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß dem Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Im Übrigen befindet sich das Plangebiet weder innerhalb eines durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets noch anderer wasserrechtlicher Schutzgebiete.

#### **4.3. Denkmalschutz**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wörth ergeben sich keine Hinweise auf denkmalschutzrechtliche Belange innerhalb des Plangebietes.

Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

### **5. Bestandssituation im Plangebiet**

#### **5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung**

Das Plangebiet ist derzeit entlang der äußeren Erschließungsstraßen (Zügelstraße und Ottstraße) durchschnittlich bis zu einer Tiefe von 20-30 m ab der jeweiligen Straße in einer für die Dörfer der Pfalz typischen Haus-Hof-Bauweise bebaut.

Die restliche rückwärtige Plangebietsfläche ist derzeit ungenutzt und zeigt sich als Wiesenfläche mit randlichem Gehölzbestand.





Blick von Norden in das Plangebiet, eigene Aufnahme

Im Umfeld des Plangebiets liegt überwiegend wohnbauliche Nutzung mit vereinzelt gewerblicher Nutzung entlang der Ottstraße vor. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der neu errichtete Discounter und dessen Stellplatzanlage. Im Norden befindet sich eine städtische Kindertagesstätte sowie ein Kinderspielplatz.





Luftbild des Plangebiets (Quelle: LANIS)

## 5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist aktuell über die Zügelstraße im Osten sowie die Ottstraße im Süden erschlossen. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft laut Katastergrundlage ein Fußweg von Osten nach Westen, welcher in der Örtlichkeit jedoch von der Zügelstraße aus im Bereich des Kinderspielplatzes endet. Von Westen über den Seiläckerweg besteht derzeit kein öffentlicher Zugang zum Plangebiet.

Der zentrale, unbebaute Teil des Plangebietes, kann derzeit lediglich über einen unbefestigten Fußweg, welcher im nördlichen Teil des Plangebietes von der Zügelstraße abzweigt, erreicht werden. Für die geplante rückwärtige Bebauung besteht damit derzeit noch keine ausreichende verkehrliche Erschließung.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den rings um das Plangebiet angrenzenden Straßen bereits vollständig erschlossen.

## 5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet zeigt sich ca. zur Hälfte als eine baulich genutzte und durch Gebäude und private Hof- und Wegeflächen versiegelte Fläche.

Der zentrale, unbebaute Teil des Plangebietes zeigt sich als Wiesenfläche mit Gehölzbestand, welche den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung

und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet. Durch die umgebende Bebauung und gewerbliche Nutzung sowie durch die Bahnlinie, welche nordwestlich an das Plangebiet angrenzt, kommt es bereits heute zu erheblichen Störwirkungen innerhalb des Plangebietes.

#### **5.4. Artenschutz**

Für die bislang unbebauten Teile des Plangebietes kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen oder europäische Vogelarten) vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da das Vorkommen geschützter Arten jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden kann, wurde zur Planung frühzeitig eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung erstellt („B-Plan Volgerwiesen Wörth – Erfassung von Brutvögeln, Reptilien sowie ausgewählten Insektenarten 2023 mit Artenschutzbeitrag“, Ber.G Beratung.Gutachten, Berg (Pfalz), Oktober 2023), bei der die Flächen bezüglich ihrer Funktion als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und andere Tiere gutachterlich untersucht wurden.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Plangebiet weist eine Fläche von ca. 2,3 ha auf und wird im zentralen Teil von einer Mähwiese bestimmt. Südlich und östlich sind Wohnbebauung sowie Hausgärten unterschiedlicher Ausprägung als Bestandteil des Plangebietes zu finden.

Für das Untersuchungsgebiet wurden vom Gutachter im Jahr 2023 insgesamt 10 Übersichtbegehungen durchgeführt. Dabei wurden alle Gehölzstrukturen auf potenzielle Neststandorte von Vögeln und mögliche Quartiere von Fledermäusen untersucht.

Die Suche nach artengruppenübergreifend relevanten Strukturen erbrachte den Nachweis eines Neststandorts von Großvögeln am nördlichen Rand der Plangebietsabgrenzung, bei dem es sich um ein begonnenes Nest vermutlich von Elstern handelte. In der südlichen Hälfte des Plangebietes konnten insgesamt zwei Höhlenbäume kartiert werden. Hinzu kommen vier Nistkästen, die im Zuge der Kartierung vorgefunden und eingemessen wurden. Zwei davon waren jedoch außerhalb des Plangebietes, innerhalb des eingezäunten LIDL-Geländes, zu finden.

Weitere Nistkästen in den nicht näher betrachteten, bzw. nicht zugänglichen Hausgärten der angrenzenden Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches, aber auch knapp außerhalb davon sind nicht auszuschließen. Auch sind weitere Höhlenbäume nicht ganz auszuschließen, da die teils dichten Gehölzbestände in den Gärten im Süden nicht vollumfänglich eingesehen werden konnten.

Die Begutachtung des großen Walnussbaums im Garten der Ottstraße 28 (Flurstück 1489/5) auf vorhandene Strukturen konnte keine solchen wertgebenden Strukturen hervorbringen. Der Baum stellte sich bei näherer Betrachtung durch den Gutachter als vital dar.

### Vögel

Im Zuge der durchgeführten Erfassung von Brutvögeln im Jahr 2023 wurden insgesamt 21 Vogelarten im Plangebiet oder direkt daran angrenzend nachgewiesen. Hinzu kommt die Information über ein Brutvorkommen der Mehlschwalbe an einem Gebäude der Zügelstraße im Nordostteil des Plangebietes, welches im Serviceportal ArtenFinder RLP (SNU RLP 2023) vermerkt ist, auch wenn Beobachtungen von Seiten des Gutachters während der Begehungen nicht getätigt wurden.

Von diesen 22 Vogelarten konnten für elf Arten Brutvorkommen bzw. Brutverdacht innerhalb des Plangebietes festgestellt werden, wovon der Haussperling und die Mehlschwalbe die einzigen Arten sind, die aufgrund ihrer Einstufung in der Kategorie 3 (gefährdet) in der Roten Listen der Brutvögel Rheinland-Pfalz als besonders planungsrelevant einzustufen sind.

Sechs Arten brüteten knapp außerhalb der Abgrenzungen des Plangebietes, wiesen aber auch Revieranteile innerhalb dieser Abgrenzung auf. Fünf Arten wurden als Nahrungsgast oder Durchzügler eingestuft, die das Plangebiet in unterschiedlich starker Intensität aufsuchten oder dieses überflogen, ohne erkennbaren Bezug aufzuweisen. Hiervon sind mit Kuckuck, Rauchschwalbe, Rotmilan und Weißstorch vier Arten darunter, die als Arten besonderer Planungsrelevanz eingestuft sind.

Weiterhin sind im Gutachten 15 Arten aufgeführt, die im Zuge der Brutvogelerfassung im Jahr 2023 nicht nachgewiesen wurden, von denen allerdings Altnachweise vorliegen, die durch frühere Erfassungen zum mittlerweile vollzogenen Neubau des LIDL-Marktes westlich des Plangebietes nachgewiesen wurden.

Unter den zehn Brutvogelarten konnten innerhalb des im Siedlungsbereich liegenden Plangebietes lediglich Nachweise störungsunempfindlicher Arten erbracht werden, die u.a. auch häufig in Hausgärten brüten: Amsel, Blaumeise, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen und Singdrossel. Unter den Arten mit besonderer Planungsrelevanz, die mit Brutvorkommen im Plangebiet ermittelt wurden, sind mit dem Haussperling (*Passer domesticus*) und der Mehlschwalbe (*Delichon urbica*) zwei Arten zu nennen. Beide Arten brüten vor allem im Bereich der Gebäude entlang der Zügel- und der Ottstraße. Zudem brüten beide Arten gerne auch in Brutkolonien, sodass insbesondere für den Haussperling mit weiteren

Brutvorkommen an den Gebäuden innerhalb der Plangebiets-Abgrenzung zu rechnen ist.

Für den Haussperling ist im Falle des Abrisses eines städtischen Gebäudes in der Ottstraße für eine weitere Zuwegung zum Baugebiet von einer vorhabensbedingten Betroffenheit durch den Verlust von Brutplätzen auszugehen. Darüber hinaus werden Nahrungsflächen durch das Überplanen der Offenlandbereiche für den Haussperling in Anspruch genommen. Für die Mehlschwalbe besteht nach den gewonnenen Erkenntnissen dagegen keine akute Betroffenheit, da in das Gebäude in der Zügelstraße, an dem der Neststandort belegt ist, nicht eingegriffen wird. Der Haussperling kann nach Aussage des Gutachters allerdings auch von der Neubebauung der Fläche profitieren, indem sich an zukünftigen Gebäuden neue Brutplatzmöglichkeiten ergeben.

In den Gehölzbeständen brüteten vor allem ungefährdete und weit verbreitete Arten, die durchaus auch an stark befahrenen Straßen brüten und somit weitestgehend als störungstolerant zu zählen sind. Diese Arten sind durch erforderliche Rodungsarbeiten durch Brutplatzverluste betroffen. Für diese Arten mit relativ unspezifischen Habitatansprüchen stellt der eventuelle Verlust eines oder weniger Brutreviere jedoch keine relevante Störung dar, die zu einer signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen führen könnte. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die betroffenen Individuen kleinräumig ausweichen können und werden. Somit sind nur geringfügige Betroffenheiten für ungefährdete Brutvogelarten mit Bindung an Gehölze festzustellen.

### Reptilien

Mit Blindschleiche (*Anguis fragilis*) und Mauereidechse (*Podarcis muralis*) konnten im Zuge der Begehungen zwei Reptilienarten im Untersuchungsraum nachgewiesen werden. Hiervon ist einzig die Mauereidechse als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach BNatSchG streng geschützt und somit laut Gutachter als besonders planungsrelevant einzuordnen. Über den gesamten Untersuchungszeitraum ist die Mauereidechse mit insgesamt 44 gezählten Tieren im Gelände nachgewiesen. Hinzu kommen zahlreiche Hinweise von Anwohnern über Vorkommen der Art in den Gärten und Höfen. Der Schwerpunkt der Vorkommen der Mauereidechsen lag deutlich im Bereich des im Nordwesten des Plangebietes gelagerten Holzstapels, welcher der Art aufgrund ihrer inmitten von Grünland recht exponierten Lage als Sonnen- und Versteckplatz dient und in dessen Umfeld insgesamt 35 der 44 Nachweise gelangen. Mit dem Fund auch von subadulten Tieren im Bereich des Holzstapels ist zudem ein Reproduktionsnachweis im Gelände bestätigt. Weitere Funde konzentrieren sich auf die Bereiche der Gärten und Höfe der angrenzenden Wohnbebauung in der Zügel- und der Ottstraße und die Randbereiche zum Kindergarten nördlich des Geltungsbereiches. Die Art kommt im Stadtgebiet von Wörth in größerer Anzahl vor, was Nachweise aus anderen Untersuchungsgebieten im näheren Umfeld um dieses hier zugrunde liegende Verfahrensgebiet bestätigen. Eine größere Metapopulation ist aus dem Bahnhofs- und Gleisbereich bekannt und strahlt von dort über die Gleisbereiche weit in das Stadtgebiet aus. Die Vorkommen

innerhalb des Plangebietes stehen so auch in Zusammenhang mit den Vorkommen aus dem Gleisbereich westlich des Plangebietes.

Der Nachweis der Blindschleiche beruht dagegen auf einem Einzelfund unter einem im Plangebiet ausgelegten künstlichen Versteck (kV) am Rande zum abgezaunten LIDL-Gelände.

Im Serviceportal ArtenFinder (SNU RLP 2023) liegen Funde von Reptilien im Plangebiet aus dem Bereich der Wohnbebauung der Zügelstraße vor. Des Weiteren sind laut Gutachter Funde auch aus der unweit des Plangebietes verlaufenden Bahntrasse bekannt.

Mauereidechse und Blindschleiche sind durch Eingriffe in deren Vorkommensbereiche einer direkten Betroffenheit in Form von Lebensraumverlust ausgesetzt, wodurch sich laut Gutachter auch das Verletzungs- und Tötungsrisiko unausweichlich erhöht, sollten keine angemessenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

#### Schmetterlinge

Unter den Schmetterlingen war aufgrund der vorgefundenen Raupenfraßpflanzen und der Beschaffenheit des Plangebietes gemäß Aussage des Gutachters einzig ein Vorkommen des Großen Feuerfalters nicht auszuschließen. Die übrigen Arten wie Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Spanische Flagge oder Nachtkerzenschwärmer, die aufgrund ihrer Einstufung in Anhang IV der FFH-Richtlinie gemäß Definition in Kapitel 5 wie der Große Feuerfalter ebenfalls als besonders und streng geschützt gelistet sind, konnten aufgrund der nicht vorhandenen Raupenfraßpflanzen bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Oxalatarmp Ampferstauden (*Rumex crispus*, *R. obtusifolius*), die der Große Feuerfalter zur Eiablage nutzt, sind im Untersuchungsgebiet insbesondere in der Nordhälfte vorhanden. Allerdings wurden trotz intensiver Suche zum Ende der Hauptflugzeiten der ersten und zweiten Generation keine Eifunde an diesen erbracht. Aufgrund des sich abzeichnenden Fehlens von Nachweisen während der Hauptflugzeit der ersten Generation erfolgte am 25. Juni 2023 eine Kontrollbegehung auf einer seit langem als Flugstelle der Art bekannten Referenzfläche bei Büchelberg, um festzustellen, ob dort Eier zu finden sind. Auf dieser Referenzfläche wurden bereits nach kurzer Suche ungeschlüpfte Eier von *L. dispar* auf Ampferstauden gefunden. Dementsprechend war das Erfassungsdatum zum Artnachweis geeignet.

Daraus ist abzuleiten, dass die Art das Plangebiet als Reproduktionshabitat nicht aufsucht und somit dort auch nicht vorkommt, wenngleich durch das Vorhandensein von den entsprechenden Raupenfraßpflanzen ein Potenzial für den Großen Feuerfalter vorhanden ist.

#### **5.5. Bodenschutz**

Das Plangebiet ist entlang der äußeren Erschließungsstraßen bereits überwiegend versiegelt.

Unversiegelte Bodenflächen, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweisen, finden sich im Zentrum des Plangebiets im Bereich der Wiesenfläche sowie im Bereich der privaten Gärten. Aufgrund der Lage im Bereich des Ortskerns ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Bereich des Plangebiets jedoch keine Hinweise auf das Vorhandensein den Boden belastender Stoffe, die eine Gefährdung der angestrebten Nutzungen darstellen würden.

Sollten dennoch wider Erwarten Bodenbelastungen gegeben sein, reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können.

## 5.6. Kampfmittel

Bereits frühzeitig im Bebauungsplanverfahren wurde eine Kampfmittelrisikoprüfung durch eine Luftbildauswertung erstellt („Bericht zur Luftbildauswertung“; erstellt durch: provisys GmbH, Dettenheim, 22.08.2023). Im Rahmen des Studiums der verfügbaren Luftbilder, Fachliteratur und historischen Aufzeichnungen konnte nach Aussagen des Gutachters eine potenzielle Kampfmittelbelastung für Teilbereiche des Plangebietes ermittelt werden. Gemäß der Baufachlichen Richtlinie Kampfmittelräumung besteht damit weiterer Handlungs- bzw. Erkundungsbedarf. In Teilbereichen des Plangebietes werden laut Gutachten Bomben-/Granattrichter vermutet, bei welchen mit Bombenblindgängern zu rechnen ist.

*... wird nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt...*

## 5.7. Verkehr

Der durch die geplante Wohnbebauung (102 Wohneinheiten sowie 153 PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage) neu entstehende Verkehr sowie die verkehrliche Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes wurden in einer verkehrstechnischen Untersuchung („Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Volgerwiesen“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein, Karlsruhe, 27.06.2024) begutachtet. Grundlage hierfür war eine Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastungen.

Hierzu wurde am Dienstag, den 23.01.2024 durch das oben genannte Gutachterbüro eine Verkehrserhebung an den Knotenpunkten Abtwaldstraße/Ottstraße und Abtwaldstraße/Seiläckerweg durchgeführt. Für parallele Projekte erfolgte zudem am gleichen Tag Verkehrszählungen an den Knotenpunkten

- Hanns-Martin-Schleyer-Straße/Herrenstraße,
- Hanns-Martin-Schleyer-Straße/Ludwigstraße,
- Herrenstraße/Ottstraße sowie
- Ottstraße/Ludwigstraße/Luitpoldstraße

Es zeigt sich, dass am Vormittag die Verkehrsströme verstärkt in Richtung Südosten und somit in Richtung der Bundesstraße 9, die Wörth mit Karlsruhe und Germersheim verbindet, orientiert sind. Am Nachmittag lassen sich überwiegend höhere Verkehrsbelastungen in der Gegenrichtung feststellen.

Auf Grundlage der Zählergebnisse sowie allgemeiner Hochrechnungsfaktoren ergibt sich laut Gutachten, dass die Hanns-Martin-Schleyer-Straße mit maximal ca. 13.930 Kfz/24h im Querschnitt belastet ist. Im Zuge der Ottstraße, die als Einbahnstraße in westliche Fahrtrichtung ausgewiesen ist, liegen die Querschnittsbelastungen bei bis zu ca. 1.260 Kfz/24 h. Die Ludwigstraße weist Belastungen von maximal ca. 4.860 Kfz/24 h und die Abtswaldstraße mit maximal ca. 3.210 Kfz/24 h auf. Im Zuge der Herrenstraße konnten Belastungen von maximal ca. 1.070 Kfz/24 h festgestellt werden. Die Schwerverkehrsanteile liegen zwischen 1% und 2%.

#### Verkehrserzeugung

Zur Berechnung der Verkehrserzeugung durch das Plangebiet wurden von Seiten des Gutachters je Wohneinheit 2,0 bis 2,5 Einwohner angenommen, die im Schnitt 3,5 bis 4,0 Wege pro Tag zurücklegen. Der MIV-Anteil (Anteil des motorisierten Verkehrs am Gesamtverkehr) wurde mit 75 % festgelegt. Auf Basis dieser Eingangsdaten konnte eine zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 300 Kfz/24 h, jeweils im Quell- und Zielverkehr ermittelt werden.

#### Leistungsfähigkeit

Aufgrund der sich einstellenden, absolut gesehen, geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen kann für den Nahbereich des Bebauungsplangebietes „Volgerwiesen“ bei Einzelbetrachtung sowie paralleler Betrachtung zusammen mit dem Bebauungsplangebiet „Zwischen Herren- und Moltkestraße“, welches sich südlich des Plangebiets befindet, die Leistungsfähigkeit laut Gutachter auch ohne rechnerischen Nachweis bei guter Verkehrsqualität als sichergestellt beurteilt werden.

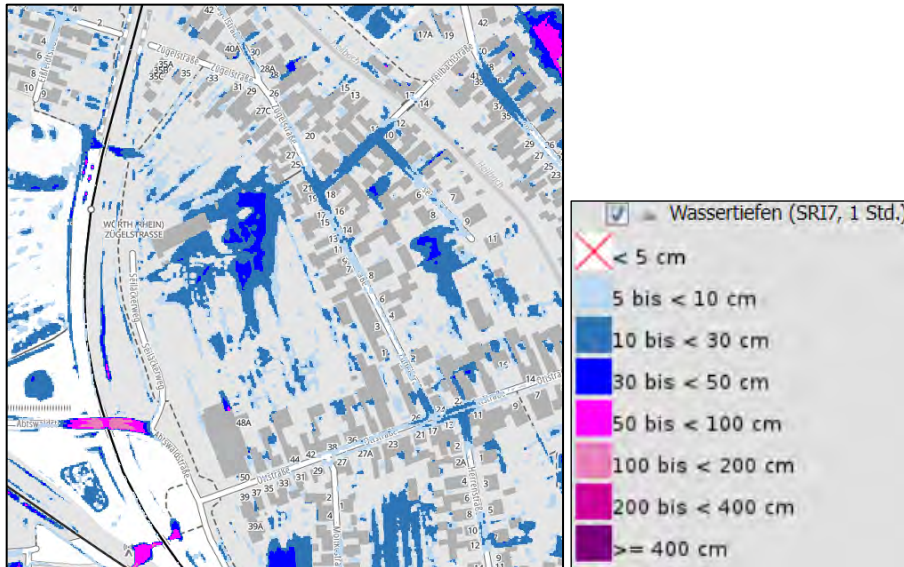
Das Plangebiet weist eine gute und funktionierende Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz auf. Das vorhandene Verkehrsnetz kann laut gutachterlicher Aussage die zusätzlichen Verkehre ohne Einschränkungen aufnehmen.

### **5.8. Sturzflutgefährdung**

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:





Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Aufgrund der gegebenen Gefährdung bei Starkregenereignissen ist eine angepasste Bauweise, etwa durch eine Höherlegung der Bauflächen oder durch einen Verzicht auf eine Unterkellerung zu empfehlen.

## 5.9. Immissionsschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Volgerwiesen“ erstellt durch: Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein, Karlsruhe, Oktober 2024) zum Bebauungsplan wurden die Lärmeinwirkungen der umgebenden Verkehrslärmemittenten (Straßenverkehrslärm sowie Schienenverkehrslärm) und der umgebenden gewerblichen Nutzung auf die geplante Bebauung untersucht.

Weiterhin wurde untersucht, welche Lärmbelastungen durch die Erhöhung der Verkehrslärmemissionen auf dem bestehenden Straßennetz aufgrund der zukünftig geplanten Nutzungen und die hieraus entstehende Verkehrserzeugung auf die bestehende Wohnnutzung im Umfeld einwirken und ob hierdurch maßgebliche Betroffenheiten entstehen.

Abschließend sind die Auswirkungen durch Betriebsanlagenlärm, wie z.B. die Tiefgaragenausfahrt o.ä. sowie der Betriebsanlagenlärm des Lidl-Marktes und dessen Auswirkungen auf bestehende und zukünftig mögliche Wohnnutzungen im Umfeld und im Plangebiet auf Grundlage der TA Lärm untersucht und bewertet worden.

### 5.9.1. Gewerbliche Lärmimmissionen

Als Gewerbelärm sind grundsätzlich die gesamten einer Anlage zuzuordnenden Geräusche zu verstehen. Dabei sind nach TA Lärm auch Fahrzeuggeräusche auf den Betriebsgrundstücken sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die im



Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage stehen, einer zu beurteilenden Anlage zuzurechnen. Hierzu ist auch erforderlich die Vorbelastung durch Gewerbelärm im Umfeld zu betrachten. Der maßgebliche Gewerbelärmemittent im Umfeld ist der westlich des Plangebietes liegende Lebensmittelmarkt. Von Seiten des Gutachters wird davon ausgegangen, dass kleinere Gewerbebetriebe im Umfeld keine maßgeblichen Emissionen erzeugen.

Als relevante Gewerbelärmemittenten, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Lebensmittelmarktes entstehen, werden die Lärmentwicklungen aus dem Parkplatzverkehr, die Geräuschemissionen durch das Stapeln der Einkaufswagen, die Lärmemissionen durch Lüftungsanlagen und die durch den Anlieferungsverkehr entstehenden Geräusche berücksichtigt.

Als relevante Gewerbelärmemittenten, die im Plangebiet selbst entstehen, werden die Lärmentwicklungen aus der Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage und die des Außenbereiches des Eiscafés „Capri“, sowie des Parkplatzes, des Außenbereiches und der Lüftungsanlagen des Restaurants „Bayerischer Hof“ angesehen.

Es ergeben sich an den zum Lebensmittelparkplatz ausgerichtete Fassaden Pegel von bis zu ca. 59,2 dB(A) und damit Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete. Nahe des Außenbereiches des Eiscafés „Capri“ werden Pegel von ca. 55 dB(A), im Bereich des Restaurants „Bayerischer Hof“ von ca. 53 dB(A) und damit Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete im Tageszeitraum errechnet. Nahe der Tiefgaragenein- und -ausfahrt und des Anlieferungsbereichs des Lidl Marktes ergibt sich an einer Fassade ein Beurteilungspegel von 46 dB(A), womit die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete ebenfalls unterschritten werden. Im Innern des Plangebietes werden noch niedrigere Fassadenpegel berechnet.

Für den Nachtzeitraum werden sowohl im Umfeld der Lüftungsanlage des Bayerischen Hofes als auch im Bereich der Lüftungsanlage des Lebensmittelmarktes Fassadenpegel von ca. 40 dB(A) berechnet und somit ebenfalls die Richtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet unterschritten bzw. knapp erreicht. An den übrigen Fassaden werden niedrigere Werte errechnet.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung für den Gewerbelärm der Betriebsanlagen im Umfeld des Plangebietes zeigen das Bild einer verträglichen Belastung durch Gewerbelärmemissionen, allerdings nur sofern die noch nicht errichtete Lärmschutzwand in Höhe von 3,0 m in südlicher Verlängerung entlang des Parkplatzes des Lidl-Marktes realisiert wird.

*... wird nach Überarbeitung des Schallgutachtens ergänzt. Die Herstellung der Lärmschutzwand durch die Firma Lidl ist durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert...*

### **5.9.2. Verkehrsimmissionen**

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen aus dem Straßenverkehrslärm der Zügelstraße, der Abtswaldstraße, der Ottstraße, des Seiläckerweges und aus dem Schienenverkehrslärm durch die Bahnstrecke Kandel–Wörth am Rhein, die Bahnstrecke Wörth-Germersheim und die Stadtbahnstrecke Pforzheim-Wörth ein.

Durch die geplanten 102 Wohneinheiten werden nach der Verkehrsuntersuchung ca. 300 Kfz/24 h jeweils im Quell- und Zielverkehr mehr erzeugt.

Für die Bahnstrecke Kandel–Wörth am Rhein werden entsprechend den Angaben der Deutschen Bahn AG, Prognose 2030, 3/2 Güterzüge im Tages- / Nachtzeitraum für die eingleisige Strecke angenommen. Durch die Güterzüge entsteht die hauptsächliche Lärmbelastung. Auch die anderen Zugarten werden entsprechend den Angaben der Deutschen Bahn AG mit den zulässigen Fahrzeug- und Streckengeschwindigkeiten berücksichtigt.

Die Bahnstrecke Wörth–Germersheim verläuft in einem Bogen um das Plangebiet herum, auf welcher nach Angaben der DB AG in der Prognose 2/2 Güterzüge im Tages- / Nachtzeitraum verkehren. Entsprechend der Prognose werden auch hier die weiteren Fahrzeugarten mit den Fahrzeug- und Streckengeschwindigkeiten angesetzt.

Die Berechnung des Schienenverkehrslärms der Stadtbahnlinie erfolgt anhand der Auswertung von Fahrplänen der Stadtbahnstrecke S 5 Pforzheim – Wörth am Rhein auf dem zweigleisigen Abschnitt südlich des Plangebietes. Insgesamt werden 97 Stadtbahnfahrten zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr und 26 Stadtbahnfahrten im Nachtzeitraum mit einer Streckenhöchstgeschwindigkeit angesetzt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Tageszeitraum an den Fassaden der geplanten Bebauung in der Mitte des Plangebietes Pegelwerte von ca. 51 bis 54 dB(A) erreicht werden und damit keine Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt werden kann. Die in Richtung Zügelstraße ausgerichteten Pegelwerte weisen Lärmbelastungen von ca. 55 bis zu 57 dB(A) und in Richtung Ottstraße von bis zu ca. 59 dB(A) auf. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete an der Zügelstraße überschritten, an der Ottstraße für Mischgebiete unterschritten.

Der Nachtzeitraum weist im inneren des Plangebietes verbreitet Werte von ca. 45 bis 48 dB(A) auf. Dies bedeutet eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bei gleichzeitiger Unterschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV. Für die an den Rändern des Plangebietes liegenden Gebäude entlang der Zügelstraße werden Lärmbelastungen von ca. 49 bis zu 50 dB(A) errechnet. Hiermit ergeben sich sowohl Überschreitungen der Orientierungswerte als auch der Grenzwerte der 16. BImSchV. Die höchsten Fassadenpegel treten an der mit Pflaster gestalteten Ottstraße und zum öffentlichen Parkplatz ausgerichteten Fassaden auf. Hier liegen die Lärmbelastungen bei ca. 50 bis zu ca. 52 dB(A) und damit über den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete und um ca. 2 dB(A) über den Grenzwerten für allgemeine Wohngebiete. Die Grenzwerte für Mischgebiete entlang der Ottstraße werden unterschritten.

*... wird nach Überarbeitung des Schallgutachtens ergänzt. Das vorliegende Gutachten basiert auf einer nicht mehr aktuellen städtebaulichen Konzeption...*



Folgende Aussagen sind der Projektbeschreibung zum städtebaulichen Entwurf entnommen:

*Die städtebauliche Entwicklung in den Volgerwiesen soll die bestehenden Strukturen zeitgemäß ergänzen und eine angemessene Verdichtung erzeugen. Hierbei spielt die Vermittlung zwischen den heterogenen Gebäudestrukturen der direkten Nachbarschaft eine wichtige Rolle. Die Eigenarten der örtlichen Gegebenheiten werden so in die Neuplanung einbezogen, dass ein harmonisches Miteinander von Alt und Neu entsteht.*

*In den Grundzügen sind die untersuchten Szenarien und Varianten ähnlich aufgebaut. Eine zentrale Erschließungsachse für Fußgänger und Radfahrer durchzieht das Quartier von Nord nach Süd und bildet Wegeverbindung und gleichzeitig Treffpunkt und Aufenthaltsraum für die Bewohner. Diese Achse stellt die Verbindung her zwischen S-Bahnhaltestelle/KITA/Spielplatz im Norden und der frisch sanierten Ottstraße mit dem neuen Platz am Bayrischen Hof, Ecke Zügelstraße im Süden. Eine untergeordnete Querachse verbindet von einem zentralen „Dorfplatz“ nach Westen zur Fahrradstraße in den neueren Ortsteil von Wörth und dem LIDL-Eingang.*

*Zu den benachbarten Gartenbereichen im Süden und Osten orientieren sich die privaten Gärten der Neubauten und schaffen so eine selbstverständliche Ergänzung der vorhandenen Freiräume der Nachbarschaft. Im westlichen Bereich zur LIDL-Rückseite entstehen größere private bzw. gemeinschaftlich genutzte Freiräume, die den Gebäudenutzungen dort entsprechen. Zum Seniorenzentrum gehört ein Garten mit Wandelpfad, in den südlich angrenzenden Wohnstrukturen befindet sich ein Gemeinschaftsgarten für die Nachbarschaft.*

*Die neuen Gebäudestrukturen fügen sich in Größe und Körnung in die Strukturen der Umgebung ein, sodass ein homogenes Quartier entsteht. Die Eigenarten der vorherrschenden Hofbebauung werden neu interpretiert und mit öffentlichen Nutzungen belebt. Im nord-westlichen Bereich befindet sich ein Seniorenzentrum, das sich in Kubatur und Dachform am benachbarten LIDL und der KITA orientiert.*



Blick in das Plangebiet, Büro hausgemacht Architekten Landau

*Durch die Durchwegung über die bestehenden Erschließungsgrundstücke und ein attraktives Angebot an öffentlichen Räumen mit Aufenthaltsqualitäten wird ein gut vernetztes, ruhiges Wohngebiet geschaffen, das auch den Anwohnern im Bestand einen Mehrwert bietet. Hier befinden sich der ergänzte Spielplatz mit Platzfläche am Seniorenzentrum im Norden, der „Dorfplatz“ mit Gemeinschaftshaus im Zentrum und die bestehende Veranstaltungshalle am Bayerischen Hof mit neuer Außenfläche im Süden. Gemeinschaftliche Nutzungen in einzelnen Gebäuden und Freiräume ergänzen das Angebot.*

*Das Gebiet wird als autofreies Quartier geplant. Die Zufahrt mit PKW befindet sich im Norden zwischen LIDL und KITA und wird sofort ins Seniorenzentrum integriert in die Quartiers-Tiefgarage abgeleitet, so dass kein Verkehr durch das Quartier stattfindet. Die Befahrbarkeit des Quartiers mit PKW und Rettungsfahrzeugen ist dennoch gegeben.*





Vogelperspektive auf das Plangebiet, Büro hausgemacht Architekten Landau

*Bei der individuellen Entwicklung der einzelnen Parzellen entlang der Ottstraße wird eine 3. Reihe Bebauung als Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgeschlagen. Die Erschließung erfolgt über die jeweiligen Grundstücke von Süden.*

## **7. Inhalte des Bebauungsplans**

Um für das in Kapitel 7 dargestellte Vorhaben das erforderliche Planungsrecht zu schaffen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **7.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung der Stadt für den erstmals erschlossenen Teil des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Für die Bestandsbebauung, welche sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, wird ein Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauGB festgesetzt.

#### Allgemeines Wohngebiet

Ausgehend von der angrenzenden Wohngebietsnutzung und der konkreten Planung wird der erstmalig erschlossene Bereich des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht vereinbaren Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials unzulässig. Betriebe des

Beherbergungsgewerbes werden aufgrund des damit einhergehenden Verkehrsaufkommens nicht zugelassen.

Die gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Form von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzungen je nach konkreter Größe und Ausgestaltung durchaus mit einem gewissen Störpotenzial für die umgebende Wohnbebauung einhergehen können. Das durch die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen erforderliche Baugenehmigungsverfahren bietet die Möglichkeit, dass eine gemäß § 15 BauNVO aufgrund ihrer Eigenart im Einzelfall unzulässigen Nutzung rechtzeitig erkannt und die Entstehung von Konflikten verhindert werden kann.

### Besonderes Wohngebiet

Ausgehend von der städtebaulichen Eigenart der Fläche als Teil des historischen Siedlungskerns der Stadt Wörth mit der für die Pfalz typischen, aus einer kleinbäuerlichen Nutzung entstandenen Haus-Hof-Bebauung, wird für die straßenseitigen Teile des Plangebiets ein besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets soll nicht nur die bestehende Wohnnutzung gesichert, sondern auch den ergänzenden gewerblichen und sonstigen wohnverträglichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets Rechnung getragen und eine Weiterentwicklung dieser Nutzungen ermöglicht werden.

Tankstellen werden aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs dieser Nutzung ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind aufgrund der befürchteten Trading-Down-Effekte, die oft mit dieser Nutzung einhergehen, im gesamten Plangebiet unzulässig.

## **7.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der für das Allgemeine Wohngebiet zulässigen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

### Besonderes Wohngebiet

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus der Bestandsbebauung ab. Auf eine Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen wird verzichtet, um bislang bereits nach § 34 BauGB gegebene Baurechte nicht einzuschränken.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 wird der zulässige Rahmen des § 17 BauNVO im Besonderen Wohngebiet vollständig ausgenutzt. Aufgrund des für die Haus-Hof-Bauweise typischen hohen Versiegelungsgrades innerhalb der bebauten Grundstücksbereiche erscheint eine Verringerung der GRZ nicht angemessen.

In Verbindung mit den bestehenden Grundstückszuschnitten ist bereits bei einer GRZ von 0,6 zuzüglich Überschreitung für Nebenanlagen bis auf 0,8 der

aktuelle Bestand an Hauptgebäuden und Nebenanlagen für einen Teil der Baugrundstücke in Zukunft nicht mehr herstellbar. Für einen weiteren Teil der Baugrundstücke kann die festgesetzte GRZ aufgrund der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche möglicherweise nicht vollständig ausgenutzt werden. Da bereits vorhandene bauliche Anlagen grundsätzlich Bestandsschutz genießen, ist dies zunächst nicht als schädlich zu bewerten. Erst bei wesentlichen baulichen Änderungen oder einer Neuordnung der betreffenden Baugrundstücke ist die Bebauung auf das gemäß Bebauungsplan zulässige Maß zurückzuführen. Bei einem Teil der Baugrundstücke kann dies gegenüber dem aktuellen Bestand zu einer geringfügigen Entsiegelung führen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Im besonderen Wohngebiet wird eine Überschreitung bis 0,8 zugelassen, da diese Versiegelung zum weit überwiegenden Teil bereits im Bestand vorhanden ist.

#### Allgemeines Wohngebiet

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den erstmalig baulich genutzten Teil im zentralen Teil des Plangebietes eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Daher wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 2 wird eine Überschreitung bis 0,8 zugelassen, um die geplante Tiefgarage für die neu entstehende Bebauung planungsrechtlich abzusichern. Für die neu entstehende Bebauung in zweiter oder dritter Reihe im Bereich der bestehenden Bebauung nördlich der Ottstraße (WA 1.2) wird eine Überschreitung von 50% zugelassen, um die Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse für den überwiegenden Teil des Plangebietes auf maximal zwei beschränkt. Lediglich für einen Teilbereich im Norden des Plangebietes (WA 2) werden – wie in der städtebaulichen Konzeption vorgesehen – drei Vollgeschosse zugelassen.

Weiterhin werden die zulässige Firsthöhe und Traufhöhe für das Allgemeine Wohngebiet begrenzt. Für die geplante dreigeschossige Bebauung mit einem Seniorenzentrum im nordwestlichen Teil des Plangebietes (WA 2) werden drei Vollgeschosse sowie eine Traufhöhe von maximal 9,5 m und eine Firsthöhe von maximal 13,0 m zugelassen.

Für die übrigen Gebäude wird eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale zulässige Firsthöhe von 10,5 m zugelassen.



Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe darf über maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden, um Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder einen zurückgesetzten Eingang zu ermöglichen.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur First- und Traufhöhe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

### **7.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Um eine untergeordnete Überschreitung der Baugrenze – wie im Bereich der bestehenden Bebauung bereits in Teilen vorhanden – planungsrechtlich abzusichern, wird festgesetzt, dass bei Rechtskraft des Bebauungsplans bestehende Wohngebäude die Baugrenzen um maximal 1 m überschreiten dürfen und beim Ersatz, einer Erweiterung oder wesentlichen Änderung des Gebäudes eine Überschreitung in vergleichbarem Maß zugelassen werden kann. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Baugrenzen auf einer Breite von je maximal 4 m um bis zu 2,0 m durch Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und Treppenhäuser überschreiten werden dürfen.

#### Besonderes Wohngebiet

Ausgehend von der bestehenden Bebauung wird für die straßenseitige Bestandsbebauung im Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Durch die Ausgestaltung der abweichenden Bauweise soll die in weiten Teilen des Plangebietes noch bestehende regionstypische Anordnung der Gebäude in der Haus-Hof-Bauweise mit an der vorderen und einer seitlichen Grundstücksgrenze angebautem Haupthaus erhalten werden. Die abweichenden Bauweisen a1, a2, a3 und a4 sind entsprechend dem nahezu durchgängig an der straßenseitigen und einer seitlichen Grundstücksseite angebauten Bestand ausformuliert. Einziger Unterschied zwischen der Bauweise a1, a2, a3 und a4 ist die Festsetzung der jeweils betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze des Anbaus.

Für die Anwesen Ottstraße 38, 40 und 42 sowie für das Anwesen Zügelstraße 1 1/2 wird aufgrund der bestehenden Bebauung die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der bestehenden Bebauung folgend entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze angeordnet. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche ist so abgegrenzt, dass einerseits die im amtlichen Kataster dargestellte Bebauung gefasst und andererseits die rückwärtigen Gartenflächen soweit möglich als zusammenhängende Bänder in der nicht überbaubaren Flächen erhalten bleiben.

### Allgemeines Wohngebiet

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet orientieren sich an der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption für den Innenbereich des Plangebietes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen halten dabei – bis auf einen Teilbereich für das Anwesen Ottstraße 48 A, welches an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet wurde – den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand zu den Plangebietsgrenzen ein.

Um jedoch eine flexible Nutzung und einen Spielraum in der Gestaltung zu gewährleisten, werden jeweils große, zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

#### **7.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzung setzt in Hinblick auf PKW-Stellplätze und Garagen die Vorgaben der städtebaulichen Konzeption in Bezug auf ein möglichst autofreies Quartier um. Ziel ist die Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Daher sollen die privaten Stellplätze im nördlichen Teil des erstmals erschlossenen Bereiches (WA 1.1 sowie WA 2) ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden, da eine oberirdische Unterbringung zu Störungen des Wohnens und des Wohnumfeldes führen würde.

Oberirdische Pkw-Stellplätze sind lediglich für mobilitätseingeschränkte Personen zulässig. Fahrradstellplätze sind hingegen auch oberirdisch und auf den nicht überbaubaren Teilen der Baugrundstücke zulässig.

Im Besonderen Wohngebiet wird für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen grundsätzlich kein städtebauliches Regelungsbedürfnis gesehen. Diese sind somit im Rahmen der Festsetzungen zur maximal zulässigen Versiegelung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wird lediglich festgesetzt, dass Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben müssen, um sicherzustellen, dass vor der Garage ein Stellplatz angeordnet werden kann und der Straßenraum nicht optisch verengt wird.

#### **7.1.5. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen**

Die Entwicklung der innerörtlichen Freifläche „Volgerwiesen“ ist Gegenstand des Förderprogramms „Gut Wohnen in der Region! Baulandinitiative Rheinland-Pfalz“. Gemäß den Fördervorgaben für das Projekt „Gut Wohnen in der Region!“ muss bei der Entwicklung der Neubauf Flächen als Voraussetzung ein Anteil von mindestens 33,3 Prozent der neu entstehenden Wohnungen als bezahlbarer, d. h. geförderter Mietwohnraum errichtet werden.

Um diese Vorgabe planungsrechtlich abzusichern ist festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen mindestens 1/3 der Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Der Konjunktiv in der Festsetzung ergibt sich aus der Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB.

Klarstellend ist geregelt, dass bei gemeinsamer Errichtung mehrerer Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet der Mindestanteil über alle Wohngebäude gemeinsam nachgewiesen werden kann.

#### **7.1.6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind**

Im Plangebiet wird eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt, den Versorgungsträgern bzw. der Allgemeinheit zu belasten ist. Hierbei handelt es sich um einen von Seiten der Stadt Wörth geplanten Fußweg, welcher ins Innere des Plangebietes – zu dem geplanten Dorfplatz – führen soll und eine fußläufige Durchquerbarkeit des Plangebietes sicherstellt.

Die im Bebauungsplan getroffene Regelung begründet noch nicht das konkrete Nutzungsrecht, sondern bereitet die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insofern sind in einem weiteren Schritt, der sich an das Bauleitplanverfahren anschließt, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

#### **7.1.7. Solaranlagen**

Als lokaler Beitrag zum Klimaschutz wird festgesetzt, dass bei nach Inkrafttreten des Bebauungsplans neu errichteten Gebäuden mindestens 50 % der Solarinstallations-Eignungsflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. In Bezug auf die Solarinstallations-Eignungsflächen wird auf § 3 Nr. 5 Landessolargesetz Rheinland-Pfalz verwiesen. Dort ist geregelt, dass Solarinstallations-Eignungsflächen zusammenhängende Teilflächen einer Dachfläche sind, die für die Errichtung einer Solaranlage geeignet sowie bei Dächern mit einer Neigung bis zu 10 Grad mindestens 20 m<sup>2</sup> und bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 10 Grad mindestens 10 m<sup>2</sup> groß sind. Sie sind nicht durch unvermeidbare Aufbauten oder technische Anlagen einschließlich der Zugangswege und notwendiger Flächen zur Wartung und Instandhaltung der Anlagen belegt. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad in der Orientierung Ostnordost bis Westnordwest zählen nicht zu den Solarinstallations-Eignungsflächen.

Klarstellend wird geregelt, dass die von Solarwärmekollektoren beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

#### **7.1.8. Schutz vor Gewerbelärm**

Gemäß den Berechnungen des Schallgutachters ergibt sich für den südwestlichen Rand des Plangebietes die Erforderlichkeit der Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Länge von mindestens 35 m und einer Höhe von mindestens 3,0 m entlang des Kundenparkplatzes des Discounters. Eine entsprechende rechtliche Fixierung erfolgte - außerhalb des Bebauungsplanverfahrens - bereits in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wörth am Rhein und der Firma Lidl. Eine planungsrechtliche Absicherung dieser Maßnahme im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

### 7.1.9. Schutz vor Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Wahrung bzw. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Bei der wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Quelle von Verkehrsschall handelt es sich um die an das Plangebiet angrenzenden Straßen sowie um die nordwestlich verlaufende Bahnlinie.

Gemäß den Berechnungen des Schallgutachters werden neben den Orientierungswerten der DIN 18005 auch teilweise die geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Bezug auf den Straßenverkehrslärm innerhalb des Plangebietes überschritten.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist daher darüber zu entscheiden, durch welche Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB gewährleistet werden können. Als Schallschutzmaßnahmen stehen dabei grundsätzlich die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen),
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung),
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände),
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrisorientierung, passive Schallschutzmaßnahmen durch Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in schutzbedürftigen Räumen, die dem Nachtschlaf dienen, z.B. Schlaf- und Kinderzimmer).

Im Folgenden werden die konkreten Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans diskutiert und mit den sonstigen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachtenden Belangen abgewogen:

#### Aktive Schallschutzmaßnahmen am Rand des Planungsgebiets

Abschirmende Maßnahmen im Sinne von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen sind städtebaulich nicht vertretbar. Durch Unterbrechungen der Schallschutzwand für Zufahrten und Zugänge wird die schallpegelmindernde Wirkung weiterhin reduziert.

#### Einhalten von Mindestabständen bzw. Vergrößerung des Abstands

Sowohl die Lage der Straßen als auch die Abgrenzung des Planungsgebiets sind in der örtlichen Situation fixiert. Eine Vergrößerung des Abstandes zu den Lärmemittenten stellt in der vorliegenden Planungssituation somit kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar.

### Differenzierte Baugebietsausweisung (Nutzungsgliederung)

Im Plangebiet ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. eines Besonderen Wohngebietes vorgesehen. Damit werden Nutzungen mit einer hohen Störeffektivität vorgesehen. Die Ausweisung einer weniger störeffektiven Nutzung, wie etwa einem Misch- oder Gewerbegebiet widerspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen für die Fläche. Planungsziel der Stadt ist die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung der gegebenen Wohnbauflächen nachfrage. Ebenfalls wird keine Nachfrage nach Bauflächen für eine gemischte Nutzung in der Stadt gesehen.

### Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

Da andere Maßnahmen – wie dargelegt – ausscheiden bzw. nicht ausreichen, sind laut Schallgutachter auch passive Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen als wirkungsvoll einzustufen.

Es werden ergänzende Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) erforderlich. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden.

Daher wird festgesetzt, dass für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile sind unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu ermitteln.

In der DIN 4109-1, 2018, Nummer 7.4, wird darauf hingewiesen, dass das Schalldämmmaß von Außenbauteilen nur voll wirksam ist, wenn die Türen und Fenster bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Um dennoch eine ausreichende Belüftung der Schlafräume zu erreichen, ist eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftung erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) zumindest in einem Teil des Plangebiets überschritten. Zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzziels des ungestörten Schlafs wird daher festgesetzt, dass in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen ist. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungslärmpegel in der Nacht unter 45 dB(A) liegt.

### Schutz der Außenwohnbereiche

Der Stadt ist bewusst, dass im Bereich des südlichen und südöstlichen Plangebietsrands eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte auch für die Außenwohnbereiche vorliegt. Es wird daher festgesetzt, dass Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) im Tagzeitraum durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen sind. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen. Es können somit im Tagzeitraum nutzbare Außenwohnbereiche errichtet werden. Bei Nacht ist ein Schutz der Außenwohnbereiche nicht erforderlich.

## **7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Zahl der notwendigen Stellplätze getroffen werden, um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

### **7.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Für das Plangebiet werden in Bezug auf die Dachform und -neigung differenzierte Festsetzungen getroffen.

Im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Zügel- und Ottstraße (WB) werden für Hauptgebäude Satteldächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen. Diese Dachformen sind zum weit überwiegenden Teil im Bestand vorhanden. Für untergeordnete Gebäudeteile werden auch Flachdächer zugelassen.

Für die geplante Neubebauung (WA) werden für Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 45° und auch Flachdächer, wie sie im städtebaulichen Konzept vorgesehen sind, zugelassen. Davon abweichend werden Pultdächer nur als versetzte Pultdächer und nur mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zugelassen.

Normale Pultdächer sind für Hauptgebäude bewusst nicht zulässig, da sich diese Dachformen städtebaulich nicht in die umgebende Bebauung einfügen. Bei der Verwendung von versetzten Pultdächern wird ergänzend festgesetzt, dass der auf die Horizontale projizierte Abstand der kürzeren Dachseite zwischen dem First und der zugehörigen Außenwand mindestens 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite betragen muss. Damit sollen extrem stark versetzte Pultdächer vermieden werden, die in der städtebaulichen Wirkung einem normalen Pultdach gleichkommen.

Zur Absicherung des Bestands wird festgesetzt, dass bei Erweiterungen und Umbauten bestehender Gebäude bzw. bei Anbauten an bestehende Gebäude im besonderen Wohngebiet die vorhandene Dachneigung fortgeführt werden darf.

Um ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft zu vermeiden, sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte im gesamten Plangebiet nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

### **7.2.2. Einfriedungen**

Zur Wahrung eines offenen Straßenraumcharakters und einem gestalterisch ansprechenden Straßenbild, sollen Einfriedungen grundsätzlich nicht geschlossen gestaltet sein und eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten, sofern es sich nicht um straßenseitige Hoftore handelt. Sie dürfen allerdings durch Hecken hinterpflanzt werden. Mit dieser Festsetzung soll einer optischen Verengung des Straßenraumes entgegengewirkt werden. Um zudem eine einheitliche städtebauliche Gestaltung zu gewährleisten, werden sie hinsichtlich ihrer Höhe und Ausführung beschränkt.

### **7.2.3. Zahl notwendiger Stellplätze**

Durch die Festsetzung zur Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße wird eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken sichergestellt und gleichzeitig im Bebauungsplan eine abschließende Regelung getroffen. Der öffentliche Straßenraum kann so weitgehend von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.

## **7.3. Grünordnung**

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

### **7.3.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft**

Zur Bewertung der geplanten Flächeninanspruchnahme ist ein Vergleich mit dem gegebenen Bestand erforderlich. Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) im Bereich des derzeit unbebauten Teils des Plangebietes ergeben sich entsprechend den Festsetzungen zur GRZ sowie den grünordnerischen Festsetzungen folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Flächennutzungen	Bestand	Planung	Differenz Bestand / künftiges Baurecht
<b>Versiegelte Flächen</b>			
Gebäude	5.770 m <sup>2</sup>	-	
Sonstige versiegelte Flächen	4.520 m <sup>2</sup>	-	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (WA 1.2)	-	3.310 m <sup>2</sup>	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + Überschreitung bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (WA 1.1 und WA 2)	-	4.790 m <sup>2</sup>	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,6 + Überschreitung bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (WB)	-	8.040 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsfläche	-	820 m <sup>2</sup>	
Sonstige versiegelte Flächen im Bereich der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche	400 m <sup>2</sup>	-	
<b>Summe versiegelte Flächen</b>	<b>10.690 m<sup>2</sup></b>	<b>16.960 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 6.270 m<sup>2</sup></b>
<b>Nicht versiegelte Flächen</b>			
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (WA 1.2)	-	2.210 m <sup>2</sup>	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + Überschreitung bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (WA 1.1 und WA 2)	-	1.200 m <sup>2</sup>	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,6 + Überschreitung bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (WB)	-	2.010 m <sup>2</sup>	
Unversiegelte Flächen auf den privaten Baugrundstücken	4.140 m <sup>2</sup>	-	
Wiesenfläche	7.200 m <sup>2</sup>	-	
Unversiegelter Fußweg	490 m <sup>2</sup>	-	
Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün	-	140 m <sup>2</sup>	
<b>Summe unversiegelte Fläche</b>	<b>11.830 m<sup>2</sup></b>	<b>5.560 m<sup>2</sup></b>	<b>- 6.270 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>22.520 m<sup>2</sup></b>	<b>22.520 m<sup>2</sup></b>	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 6.270 m<sup>2</sup>) und aufgrund der Rodung einzelner Gehölze zu erwarten.



Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da die ergänzende Bebauung aufgrund der rückwärtigen Lage von den öffentlichen Straßenräumen aus nur eingeschränkt wahrnehmbar sein wird und keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt. Ein weitgehender Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt ergibt sich durch die gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen – auch ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan - vorzusehende Versickerung des Niederschlagswassers.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird jedoch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

### **7.3.2. Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes**

Auch wenn durch den Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft entstehen, werden zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft folgende Regelungen vorgesehen:

- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Der Ausschluss von Dachflächen aus unbehandelten Metallen dient dem Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.
- Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,5 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude – die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig. Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der

durchwurzelten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzen Gartenflächen entgegen.

- Bei Einfriedung ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass der Lebensraum der künftigen privaten Grünflächen auch ohne vermeidbare Zerschneidung für Arten des Siedlungsraums zur Verfügung steht.

- Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.

- Die Festsetzung zum verpflichtenden Vorhalten einer Zisterne mit Drosselablauf in den Regenwasserkanal sorgt für den zeitverzögerten Anfall des Niederschlagswassers in die örtliche Kanalisation. Damit erfolgt im Interesse einer Minderung der Kanalnetzbelastung eine Minderung der Abflussspitzen auf einen Wert, der deutlich unterhalb der bisherigen Abflussspitzen liegt.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung von Hauptgebäuden, nach LBauO genehmigungsbedürftigen Nebenanlagen sowie von Garagen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter, Dachterrassen oder in einer anderen mit einer Dachbegrünung unverträglichen Weise genutzt werden. Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.
- Zur Minderung der Erwärmung sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Kleinlebewesen sind Fassaden, bei denen eine Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> fenster- und türlos ist, dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.

### 7.3.3. Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind weiterhin Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlich (vgl. Kapitel 6.4).

Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Fläche von 750 m<sup>2</sup> der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Mauereidechse und die Schlingnatter durch folgende Maßnahmen aufzuwerten:

- Herstellung von 4 Lesesteinhaufen unterschiedlicher Typen (3x Lesesteinhaufen einfach und 1x Lesesteinhaufen aufwändig) für Mauereidechsen

Das Ersatzbiotop ist dauerhaft zu erhalten sowie bei Bedarf gemäß den art-spezifischen Anforderungen an den Lebensraum zu pflegen oder zu erneuern. Es darf nicht von anderen Nutzungen überlagert oder beeinträchtigt werden.

.... wird ergänzt...

### 7.4. Verkehrserschließung

Der Anschluss des derzeit nicht erschlossenen Teils des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt vom Seiläckerweg im Nordosten des Plangebietes. Die dort herzustellende öffentliche Verkehrsfläche führt in die für die Neubebauung geplante Tiefgarage. Eine fußläufige Zuwegung erfolgt weiterhin über den bestehenden Fußweg, welcher nördlich des Anwesens Zügelstraße 21 ins Innere des Plangebietes führt. Dieser Fußweg endet derzeit an dem bestehenden Kinderspielplatz, soll zukünftig jedoch das Plangebiet von Ost nach West durchqueren.

Weiterhin soll im Südosten des Plangebietes eine fußläufige Verbindung ins Innere des Plangebietes geschaffen werden. Hierzu wird eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt, den Versorgungssträgern bzw. der Allgemeinheit zu belasten ist.

Die Erschließung der Neubebauung nördlich der Ottstraße erfolgt über die jeweiligen privaten Baugrundstücke.

Für die Bestandsbebauung ergeben sich keine Änderungen. Ausbauerfordernisse im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen in Folge der Planung sind nicht erkennbar.

### 7.5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist durch die in der Ottstraße, Zügelstraße und im Seiläckerweg vorhandenen Leitungen gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser kann in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden.

### 7.6. Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation

ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen sind die Regelungen des WHG anzuwenden und die Möglichkeiten für eine Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück im Rahmen des Bauantrages entsprechend nachzuweisen.

Aus dem zum Bebauungsplan erstellten Bodengutachten (Geotechnisches Gutachten zur Erstellung des Bebauungsplanes „Volgerwiesen“, erstellt durch: Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH, Wörth-Schaidt, 28.03.2024) ergibt sich, dass der für eine Versickerung von Niederschlagswasser erforderliche Mindestabstand zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und der Unterkante der Versickerungsanlage von 1 m innerhalb des Plangebietes nicht eingehalten werden kann. Weiterhin ist die innerhalb des Plangebietes vorhandene bindige Deckschicht als nicht ausreichend wasserdurchlässig einzustufen.

#### **7.7. Wasserhaushaltsbilanz**

Der Beachtung und dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts kommt zwischenzeitlich eine besondere Rolle bei städtebaulichen Planungen zu. Grundlage dafür sind die fachlichen Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“.

Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird die Veränderung des Wasserhaushalts bezogen auf die Ausgangssituation vor der Realisierung von Maßnahmen betrachtet, d.h. die Betrachtung bezieht sich auf den Urzustand des Vorhabenbereichs. Zielsetzung dieser fachlichen Vorgaben ist, dass im Zuge von Planungen der lokale Wasserhaushalt gegenüber dem Urzustand des Geländes so weit als möglich erhalten bleiben oder wieder an diesen angenähert werden soll. Neben dem Verschlechterungsverbot gemäß den §§ 27 bzw. 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rückt damit auch das Verbesserungsgebot in den Fokus. Der geplante Zustand ist dabei – durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen – soweit möglich dem Urzustand anzunähern.

Um den Anforderungen der Wasserwirtschaft gerecht zu werden, sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts festgesetzt:

- Die Festsetzung zum verpflichtenden Vorhalten einer Zisterne mit Drosselablauf in den Regenwasserkanal sorgt für den zeitverzögerten Anfall des Niederschlagswassers in die örtliche Kanalisation. Damit erfolgt im Interesse einer Minderung der Kanalnetzbelastung eine Minderung der Abflussspitzen auf einen Wert, der deutlich unterhalb der bisherigen Abflussspitzen liegt.

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig, um ein Auswaschen der Metalle und damit ein Anreichern in Boden und Grundwasser zu vermeiden.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung von Hauptgebäuden, Nebenanlagen sowie von Garagen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter, Dachterrassen oder in einer anderen mit einer Dachbegrünung unverträglichen Weise genutzt werden. Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.
- Nach Rechtskraft des Bebauungsplans hergestellte PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig.

Die Stadt Wörth bewertet die vorgesehenen Maßnahmen als ausreichend, um der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ in einem bereits bebauten Gebiet gerecht zu werden, ohne die Grundstückseigentümer dabei unverhältnismäßig einzuschränken und zu belasten. Aus Sicht der Stadt kann eine vollständige Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, dass der natürliche Wasserhaushalt der bebauten Fläche an den der unbebauten Fläche angenähert wird, innerhalb einer bebauten Ortslage nicht mit den Mitteln des Planungsrechts erzwungen werden.

*... wird nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes ergänzt...*

## 8. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Flurstücke erforderlich.