



# Gemeinde Winden

## Bebauungsplan "Am Bahnhof, 1. Änderung"

### Bauleitplanung

Entwurf zur 2. Offenlage

15.08.2025

### Begründung

---

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH

Standort Karlsruhe

Am Storrenacker 1 b

76139 Karlsruhe

Tel. +49 721 96232-70

[www.bit-stadt-umwelt.de](http://www.bit-stadt-umwelt.de)

07KDL25002

Gemeinde Winden

Bebauungsplan „Am Bahnhof, 1. Änderung“ nach § 13a BauGB

**Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis..... 1

Abbildungsverzeichnis..... 2

1 Anlass und Ziel der Änderungsplanung..... 4

2 Derzeitiges Planungsrecht..... 4

3 Bebauungsplanverfahren..... 5

4 Übergeordnete Planungen..... 6

    4.1 Landesplanung und Regionalplanung ..... 6

    4.2 Flächennutzungsplan ..... 6

5 Schutzvorschriften und Restriktionen..... 7

    5.1 Natura 2000-Gebiete ..... 7

    5.2 Naturschutzgebiete ..... 7

    5.3 Landschaftsschutzgebiete ..... 7

    5.4 Naturdenkmale ..... 7

    5.5 Geschützte Biotope ..... 7

    5.6 Wasserschutzgebiete ..... 7

    5.7 Hochwasser-, Starkregen- und Sturzflutgefahren..... 7

    5.8 Denkmalschutz ..... 9

    5.9 Altlasten ..... 9

6 Beschreibung der Umweltauswirkungen..... 9

    6.1 Allgemeine Vorschriften..... 9

    6.2 Artenschutzrechtliche Vorschriften ..... 10

    6.3 Fazit ..... 10

7 Änderungen..... 11

    7.1 Planzeichnung ..... 11

        7.1.1 Änderungen im Bereich der Flurstücke 823/27 und 823/29 sowie Eintrag des  
 Bahnhofsgebäudes als Kulturdenkmal..... 11

    7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen..... 12

        7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet..... 12

        7.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet..... 13

    7.3 Pflanzempfehlungslisten ..... 14

    7.4 Örtliche Bauvorschriften ..... 14

    7.5 Hinweise ..... 14

8 Quellenangaben ..... 15

**Abbildungsverzeichnis**

Bild 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Bahnhof“, freier Maßstab ..... 5

Bild 2: Wassertiefen bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI 07 – 1std.), Geoportal Wasser RLP..... 8

Bild 3: Fließgeschwindigkeiten bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI 07 – 1std.), Geoportal Wasser RLP ..... 8

Bild 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Bahnhof“, freier Maßstab ..... 11

Bild 5: Bebauungsplan „Am Bahnhof“, 1. Änderung, freier Maßstab ..... 12

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl.2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl.2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

*Die in Rot und Kursiv geschriebenen Textpassagen sind Änderungen, die sich durch die Offenlage ergeben haben.*

## **1 Anlass und Ziel der Änderungsplanung**

Die Ortsgemeinde Winden beabsichtigt, den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Bahnhof“ zu ändern. Hintergrund dieser 1. Änderung ist das Anliegen der Gemeinde, eine bislang unzulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO formal in den Bebauungsplan zu integrieren. Um diese Anpassung rechtsverbindlich umzusetzen, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht eine effizientere Flächennutzung und verbessert dadurch die Grundstücksnutzung.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) dient ausschließlich der Errichtung von Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Gartenhäusern oder überdachten Terrassen, dadurch wird der Wohnkomfort gesteigert, ohne zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Zudem wird die Möglichkeit geboten, Nebenanlagen auf den Grundstücken zu errichten, den Parkdruck im öffentlichen Raum zu minimieren und damit eine Verbesserung der Verkehrs- sowie Parksituation zu erreichen. Eine optimierte Nutzung der Freiflächen für Abstell- und Lagerzwecke entlastet den Wohnraum. Gleichzeitig bleibt die städtebauliche Grundstruktur erhalten, da keine zusätzliche Wohnbebauung erfolgt.

*Neben der Erhöhung der Grundflächenzahl beinhaltet die 1. Änderung auch die nachrichtliche Übernahme von Bahngelände im Bereich der Flurstücke 823/27 und 823/29, sowie die Ausweisung des Bahnhofs als Kulturdenkmal.*

Mit der 1. Änderung soll eine rechtssichere Grundlage geschaffen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das gesamte Plangebiet gewährleistet werden.

## **2 Derzeitiges Planungsrecht**

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof“, wurde am 27.07.2006 als Satzung beschlossen. Die nun anstehende 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft vollständig den Geltungsbereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes.



Bild 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Bahnhof“, freier Maßstab

### 3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof, 1. Änderung“ wird als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Die Ortsgemeinde Winden plant die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“, um eine bisher unzulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO formal zu integrieren und rechtsverbindlich umzusetzen.

Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren des Bebauungsplans sind gemäß § 13a Abs.1 BauGB:

- zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planung im Sinne einer Nachverdichtung zwar begründet, es entstehen durch die Bauleitplanung jedoch keine Versiegelungen von über 20.000 m<sup>2</sup>.
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Das beschleunigte Verfahren umfasst dabei folgende Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Satzungsbeschluss.

Durch eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf max. 0,6 nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausschließlich für Nebenanlagen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Weiterhin erfüllt die Bebauungsplanänderung die vorab genannten Kriterien. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden.

Die Verpflichtung zur Durchführung der Umweltprüfung ist damit nicht gegeben. Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

## **4 Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Landesplanung und Regionalplanung**

Der Änderung steht keine übergeordnete Planung entgegen.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Kandel ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 5.1 Natura 2000-Gebiete

In ca. 260 m Entfernung in nördlicher Richtung liegen die Natura 2000 Gebiete „Bienwald und Viehstrichwiesen“ (Flora-Fauna-Habitat) sowie „Erlenbach und Klingbach“ (Vogelschutzgebiet). Diese Gebiete werden durch die Planung nicht tangiert.

### 5.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden außerhalb liegende durch die Planung tangiert.

### 5.3 Landschaftsschutzgebiete

In rund 520 m Entfernung in nordwestlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Erlenbach-Horbachtal“. Es wird durch die Planung nicht tangiert.

### 5.4 Naturdenkmale

Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden außerhalb liegende durch die Planung tangiert.

### 5.5 Geschützte Biotope

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden außerhalb liegende durch die Planung tangiert.

### 5.6 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden außerhalb liegende durch die Planung tangiert.

### 5.7 Hochwasser-, Starkregen- und Sturzflutgefahren

*Die Gefahrenkarte HQ100 für Rheinland-Pfalz weist für die Gemeinde Winden keine Hochwassergefahren aus. Das Plangebiet ist von Überschwemmungen eines 100-jährlichen Hochwassers nicht betroffen.*

*Nach der Starkregenkarte werden bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI 07 -1h) im Plangebiet Wassertiefen von 10 – 30 cm und eine Fließgeschwindigkeit von 0 – 0,2 m/s bzw. 0,2 – 0,5 m/s prognostiziert.*

*Grundsätzlich stellt wild abfließendes Oberflächenwasser eine nicht zu unterschätzende Gefahr durch Überflutung dar. Bei extremen Starkregenereignissen kann ein Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser grundsätzlich nicht verhindert werden. Ziel der Starkregenvorsorge ist es daher, mögliche Schäden infolge eines Starkregenereignisses so gering wie möglich zu halten. Auf das örtliche Starkregenschutzkonzept (Januar 2020) der VG Kandel bzw. der Ortsgemeinde Winden wird hingewiesen.*

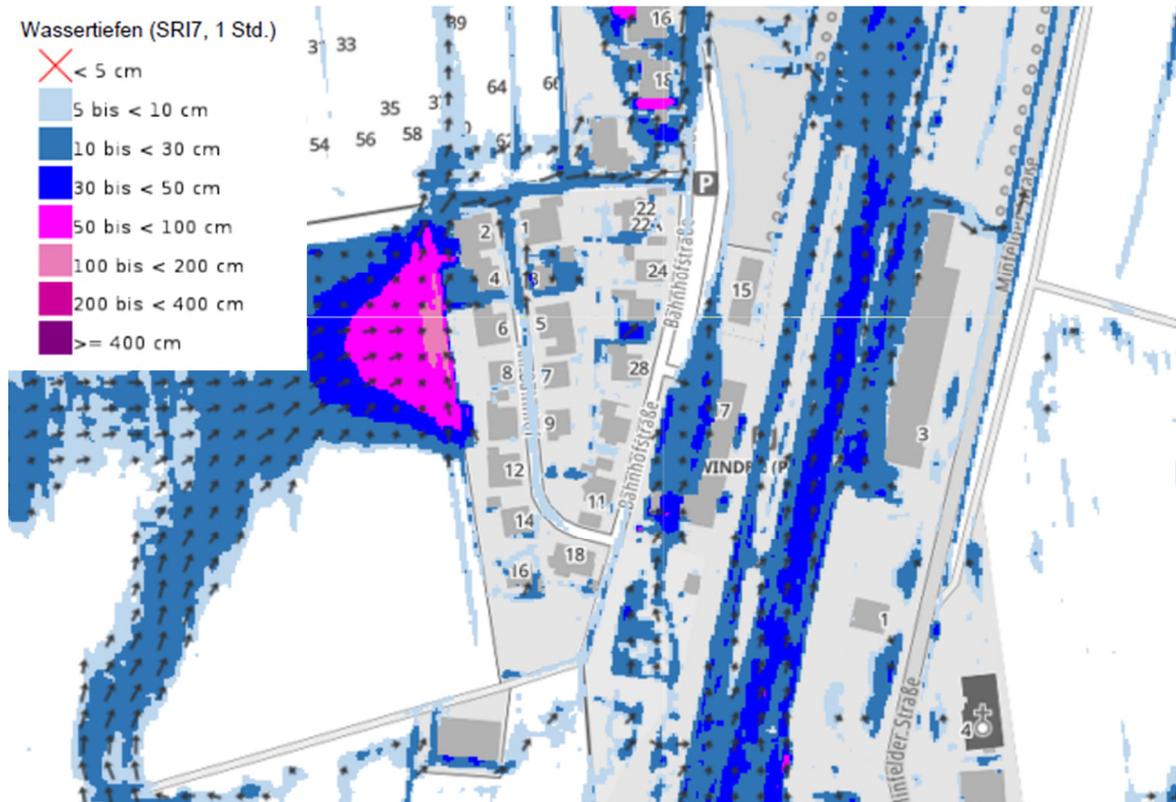


Bild 2: Wassertiefen bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI 07 – 1std.), Geoportal Wasser RLP



Bild 3: Fließgeschwindigkeiten bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI 07 – 1std.), Geoportal Wasser RLP

## 5.8 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Bestandteilen des Flächendenkmals „Westwall“. Als einheitliches Kulturdenkmal genießt der Westwall neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG.

*Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Bahnhofsgebäude von Winden (Bahnhofstraße 17/19/21), das ebenfalls als Kulturdenkmal eingestuft ist.*

*Das Bahnhofsgebäude und dessen unmittelbare Umgebung sind als Kulturdenkmal erfasst, sodass hier sämtliche Belange des Denkmalschutzgesetzes RLP § 3 und § 4 betroffen sind.*

*Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebietes teilweise die archäologischen Fundstellen W1 und W2.*

Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG wird hingewiesen.

## 5.9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

# 6 Beschreibung der Umweltauswirkungen

## 6.1 Allgemeine Vorschriften

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot).

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

## 6.2 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

## 6.3 Fazit

Die vorliegende Änderung betrifft ausschließlich die zusätzliche Versiegelung durch Nebenanlagen im Innenbereich. Dabei wird Erweiterung der Versiegelung durch Nebenanlagen ermöglicht, während der ökologisch wertvollere unbebaute Außenbereich geschont bleibt.

Die bestehenden Grünstrukturen auf den betroffenen Grundstücken bieten keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten. Auch das Vorkommen sonstiger seltener Tiere und Pflanzen kann ausgeschlossen werden. Da keine faunistisch wertvollen Flächen vorhanden sind, sind durch die geplante Bebauung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Pflanzenwelt oder der Lebensräume von Tieren zu erwarten.

Die privaten unversiegelten Flächen im Plangebiet bestehen überwiegend aus typischen Hausgärten mit vereinzelt Bäumen, Ziergehölzen, Sträuchern und Rasenflächen. Die erste Änderung des Bebauungsplans betrifft bereits bebaute Flächen mit geringem ökologischem Wert.

Die Böden im Plangebiet sind als Böden des Innenbereichs einzustufen. Durch frühere Bautätigkeiten wurden sie bereits durch Umschichtungen und Verdichtung stark verändert. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits versiegelt oder wird als Hausgarten genutzt. Die zusätzliche Versiegelung durch Nebenanlagen erfolgt daher auf stark anthropogen geprägten Flächen. Der damit verbundene Verlust an Grünfläche ist vertretbar, da ausreichend Flächen für Flora und Fauna erhalten bleiben. Zudem trägt die Nachverdichtung im Innenbereich dazu bei, den ökologisch wertvollen Außenbereich zu schonen.

Insgesamt ist nicht von einer erheblichen Veränderung des Eingriffs gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan auszugehen.

## 7 Änderungen

### 7.1 Planzeichnung

#### 7.1.1 Änderungen im Bereich der Flurstücke 823/27 und 823/29 sowie Eintrag des Bahnhofsgebäudes als Kulturdenkmal

##### Bisherige Ausweisung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren die beiden Flurstücke 823/27 und 823/29 als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) bezog sich nicht nur auf die Bestandsbebauung, sondern überplante auch die Flurstücke 823/27 und 823/29. Das Bahnhofsgebäude war nicht als Kulturdenkmal gekennzeichnet.



Bild 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Bahnhof“, freier Maßstab

##### Begründung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde festgestellt, dass die Flurstücke 823/27 und 823/29, welche sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, nicht als Bahnanlage gekennzeichnet waren, obwohl diese Grundstücke im Besitz der Deutschen Bahn sind. Weiterhin verläuft die Baugrenze der angrenzenden Bestandsgebäude des Bahnhofs ebenfalls über die beiden Flurstücke 823/27 und 823/29. Dies stellt einen inhaltlichen Konflikt dar. Der Bebauungsplan wird dahingehend überarbeitet, dass die Flurstücke 823/27 und 823/29 entsprechend der Planzeichnungsverordnung als Bahnanlage gekennzeichnet werden und die Baugrenze auf die östliche Gebäudekante der Bestandsbebauung zurückgenommen wird.

Weiterhin wird der innerhalb des Plangebietes befindliche Bahnhof als Kulturdenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

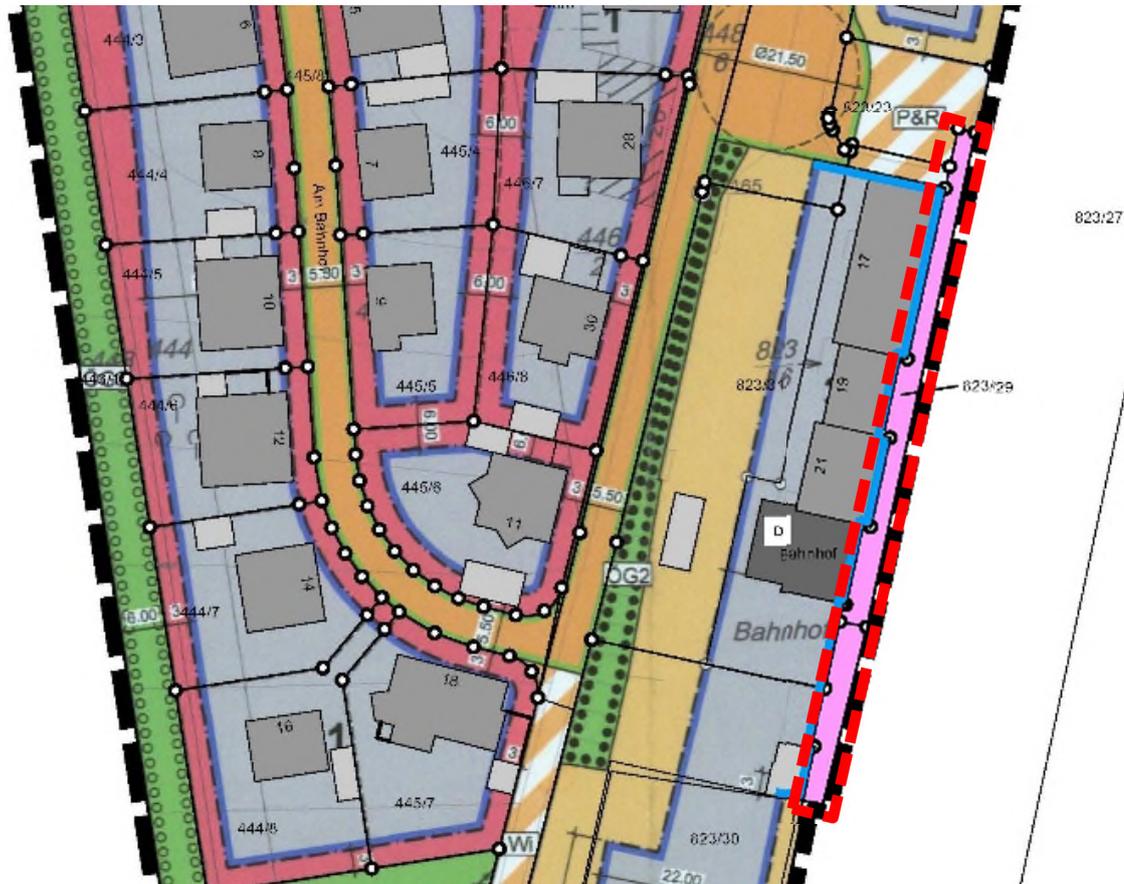


Bild 5: Bebauungsplan „Am Bahnhof“, 1. Änderung, freier Maßstab

## 7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ werden überwiegend unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen. Folgende Festsetzungen werden geändert bzw. ergänzt:

### 7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet

#### Bisherige Festsetzung

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 19 Abs. 4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht zulässig.

#### Neue Festsetzung

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 19 Abs. 4 **Satz 2** BauNVO **zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht** zulässig.

### **Begründung**

Die Erweiterung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für das Wohngebiet ist erforderlich, um eine effizientere Flächennutzung zu ermöglichen und die Nutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern. Die Erhöhung der GRZ erlaubt ausschließlich die Errichtung von Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Gartenhäusern oder überdachten Terrassen, wodurch der Wohnkomfort der bestehenden Bebauung gesteigert wird, ohne dass zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Dies trägt dazu bei, den vorhandenen Wohnraum optimal zu ergänzen und die Lebensqualität der Bewohner zu erhöhen.

Darüber hinaus reduziert die Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen auf den Grundstücken die Notwendigkeit, Fahrzeuge im öffentlichen Raum abzustellen, was sich positiv auf die Verkehrs- und Parksituation auswirkt. Auch kann eine bessere Ausnutzung der Freiflächen für Abstell- und Lagerzwecke eine Entlastung des Wohnraums bewirken. Gleichzeitig bleibt die städtebauliche Grundstruktur des Gebiets erhalten, da keine zusätzliche Wohnbebauung erfolgt.

Die mit der GRZ-Erhöhung verbundenen Eingriffe in die Natur sind als gering einzustufen, da die betroffenen Flächen bereits stark anthropogen geprägt sind. Die Erweiterung betrifft vorwiegend bereits genutzte Grundstücke innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur, sodass keine zusätzlichen unbebauten Flächen versiegelt werden müssen. Zudem können etwaige Eingriffe durch gezielte Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung oder versickerungsfähige Bodenbeläge ausgeglichen werden. Ein weiterer ökologischer Vorteil besteht darin, dass durch eine effizientere Nutzung der Grundstücke eine Zersiedelung im Außenbereich vermieden und naturnahe Flächen geschont werden.

Zusammenfassend trägt die Erhöhung der GRZ zur sinnvollen Weiterentwicklung des Wohngebiets bei, indem sie die Errichtung notwendiger Nebenanlagen ermöglicht, die Wohnqualität verbessert und gleichzeitig den Flächenverbrauch auf unbebaute Gebiete minimiert.

## **7.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet**

### **Bisherige Festsetzung**

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet (MI) auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Mischgebiet (MI) nach § 19 Abs. 4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht zulässig.

### **Neue Festsetzung**

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet (MI) auf maximal 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Mischgebiet (MI) nach § 19 Abs. 4 *Satz 2* BauNVO *zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht* zulässig.

### **Begründung**

Die Erweiterung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für das geplante Mischgebiet ist erforderlich, um eine effizientere Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen und die funktionale sowie wirtschaftliche Attraktivität des Gebiets zu steigern. Die Erhöhung der GRZ erlaubt aus-

schließlich die Errichtung von Nebenanlagen wie Stellplätzen, Lagerflächen, überdachten Anlieferzonen oder kleineren betrieblichen Nebengebäuden. Dies verbessert sowohl die Nutzbarkeit der Grundstücke für gewerbliche als auch für wohnwirtschaftliche Zwecke, ohne dass zusätzliche Hauptgebäude errichtet oder die Gebietsstruktur verändert wird.

Ein wesentlicher Vorteil liegt in der verbesserten Infrastruktur für ansässige Betriebe und Wohnnutzungen. Zusätzliche Stellplätze und Lagerflächen reduzieren Engpässe und tragen zur Entlastung des öffentlichen Raums bei, während überdachte Anlieferbereiche oder Abstellflächen den betrieblichen Ablauf optimieren. Gleichzeitig wird der Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe entschärft, indem durch die geordnete Ergänzung von Nebenanlagen eine bessere Abgrenzung zwischen verschiedenen Nutzungen innerhalb des Gebiets ermöglicht wird.

Die mit der GRZ-Erweiterung verbundenen Eingriffe in die Natur sind als gering einzustufen, da die betroffenen Flächen bereits stark anthropogen geprägt sind. Das Mischgebiet ist in seiner Struktur überwiegend bebaut oder versiegelt, sodass keine zusätzlichen unberührten Flächen in Anspruch genommen werden. Zudem können potenzielle Auswirkungen durch Maßnahmen wie begrünte Stellflächen, Dachbegrünungen oder versickerungsfähige Bodenbeläge kompensiert werden. Die gezielte Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges trägt darüber hinaus dazu bei, den Flächendruck auf umliegende Naturflächen zu reduzieren und eine weitere Zersiedelung zu vermeiden.

Zusammenfassend führt die Erhöhung der GRZ zu einer sinnvollen Weiterentwicklung des Mischgebiets, indem sie die Errichtung notwendiger Nebenanlagen ermöglicht, die betriebliche und wohnliche Nutzung optimiert und gleichzeitig den Flächenverbrauch auf unbebaute Gebiete minimiert.

### **7.3 Pflanzempfehlungslisten**

Die Pflanzempfehlungslisten des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ bleiben auch für die 1. Änderung unverändert bestehen.

### **7.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ bleiben auch für die 1. Änderung unverändert bestehen.

### **7.5 Hinweise**

*Bis auf die nachfolgenden Ergänzungen bleiben die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ auch für die 1. Änderung unverändert bestehen.*

- *Archäologische Denkmalpflege*
- *Baugrund*
- *Sturzfluten/Hochwasservorsorge*

## **8 Quellenangaben**

- Online-Kartendienst LANIS (des Landes Rheinland-Pfalz)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel
- Bebauungsplan „Am Bahnhof“ der Gemeinde Winden