

EINBEZIEHUNGSSATZUNG ***‘ÖSTLICH DER HOCHWALDSTRAßE’*** **Ortsgemeinde Warmsroth**

BEGRÜNDUNG

Stand: Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 16.02.2021



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

<u>INHALT:</u>	Seite
1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung	2
2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss	2
3. Beschreibung des Geltungsbereiches	4
4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	4
4.1 Übergeordnete Planungen.....	4
4.2 Schutzgebiete oder -objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben.....	6
4.3 Informationen zu Altlasten und zum Baugrund.....	7
5. Erschließung	10
6. Begründung der Festsetzungen	13
7. Beurteilung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes	22
7.1 Kurzbeschreibung und Bewertung des Eingriffsgebietes	22
7.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen im Satzungsgebiet.....	26
7.3 Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfes	28
7.4 Ausgleichsmaßnahmen	29
7.5 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung	30
8. Umsetzung der Planung	31
8.1 Eigentumsverhältnisse	31
8.2 Bodenordnung.....	31
8.3 Kosten, Finanzierung.....	31
8.4 Flächenbilanz / Statistik.....	32

Anlagen:

- **Anlage 1: Schalltechnisches Gutachten**

GSB SCHALLTECHNISCHES BERATUNGSBÜRO (2020): *Ortsgemeinde Warmsroth - Bebauungsplan 'Östlich der Hochwaldstraße'.* Schalltechnisches Gutachten vom 06.09.2019. St. Wendel.

- **Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

WILHELMI, DR. FRIEDRICH K. (2020): *VG Stromberg, OG Warmsroth: Fachbeitrag Artenschutz zum Vorhaben Bebauungsplan 'Hochwaldstraße'.* Juni 2020. Mutterstadt.

1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung

Für eine von angrenzender Bebauung geprägtes Grundstück am Ostrand der Ortslage von Warmsroth soll der Innenbereich neu definiert werden, wozu eine südliche Teilfläche des Flurstücks 14/12 in Flur 4 der Gemarkung Warmsroth und ein Teilabschnitt einer angrenzenden Wegeparzelle neu in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll.

Da die im Zusammenhang bebaute Ortslage unmittelbar südwestlich, westlich und nordwestlich angrenzt, soll die kleinflächige Abrundung der Ortslage in diesem Bereich in Form einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (dazu s. Kap. 2) gesichert werden.

Mit dieser Einbeziehungssatzung wird das Ziel verfolgt, im unmittelbaren Anschluss an bestehende bauliche Nutzung „in 2. Reihe“ der Hochwaldstraße Wohnraum zu schaffen.

Dieser zunächst von privater Seite angeregte Einbeziehungswunsch entspricht in vollem Umfang dem gemeindlichen Willen, da

- durch die kleinräumige Erweiterung des Innenbereiches und die daraus resultierende zusätzliche Bebaubarkeit eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von Bebauung bereits geprägten und weitgehend erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann, wie es inzwischen auch den baugesetzlichen (so v. a. in Abs. 1a Abs. 2 BauGB) sowie den landes- und regionalpolitischen Vorgaben (z. B. des LEP IV; Stichwort *'Innenentwicklung vor Außenentwicklung'*) entspricht,
- die verkehrsgünstige Lage an der Kreisstraße 37 mit direktem, kurzem Weg (ca. 850 m) bis zur L 214 und den dort vorhandenen Auffahrten zur A 61 bewirkt, dass der motorisierte Verkehr (der durch die Einbeziehung ohnehin nur sehr marginal zunehmen kann) weiterhin weitgehend außerhalb von eigentlichen Wohngebieten und kleineren Gemeindestraßen fließt,
- der potenzielle Eingriff infolge der Einbeziehung dieses Grundstückes aus Sicht des Naturschutzes ebenso wie auch aus landschafts- bzw. ortsbildästhetischer Sicht vertretbar erscheint (dazu s. Kap. 7),
- und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die planerisch nicht bewältigt werden können und gegen die Planung sprechen.

Die zur Einbeziehung vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen (dazu s. Kap. 4.1 und Abb. 2).

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses städtebaulichen Zieles soll eine **Einbeziehungs-(Ergänzungs-/ Abrundungs-)Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB** erstellt werden.

Mit dieser Satzung soll die Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB einbezogen werden, sodass Vorhaben künftig nach diesem Paragraphen zu beurteilen sind.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung eine Außenbereichsfläche, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt wird, in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbeziehen (Einbeziehungssatzung).

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 – und somit eben auch für eine solche Einbeziehungssatzung – ist gemäß Abs. 5 dieses Paragraphen, dass

- "1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,*
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und*
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen."*

Diese Voraussetzungen sind bei dem nun überplanten Grundstück gegeben.

Der Einbeziehungssatzung ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 ("die Ziele, Zwecke, und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans") beizufügen.

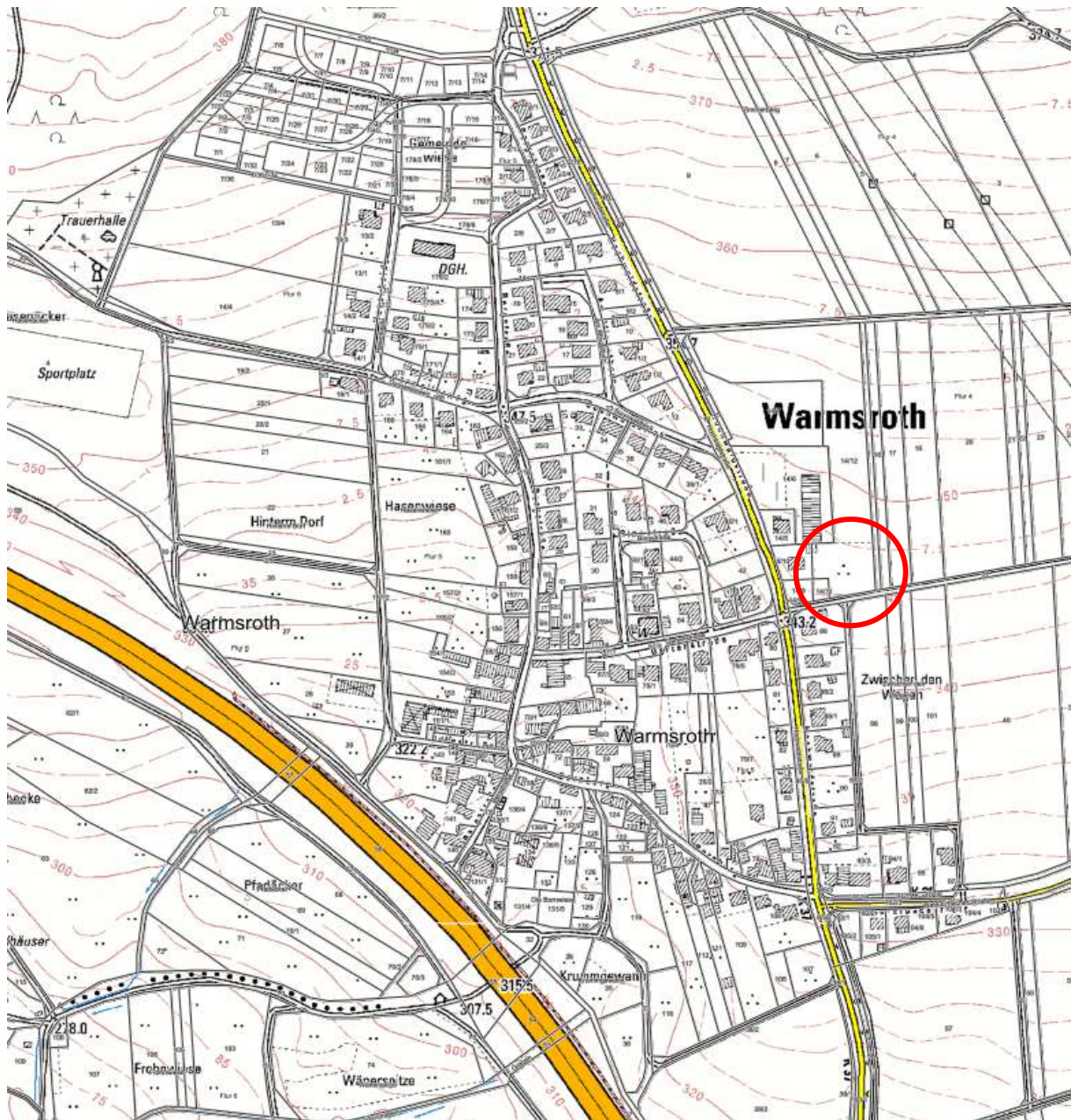


Abb. 1: Ortslagen-Ausschnitt Warmsroth mit Markierung der Lage der einbezogenen Fläche (unmaßstäblich). (Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz - http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/)

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

Demnach kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Da dem Gemeinderat der Ortsgemeinde Warmsroth die beabsichtigte Planung nach städtebaulichen Kriterien vertretbar und sinnvoll erscheint, wurde in der Sitzung am 26.08.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung 'Östlich der Hochwaldstraße' beschlossen.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Die zur Einbeziehung vorgesehene Fläche liegt am Ostrand der Ortslage Warmsroth, unmittelbar hinter (östlich) der bestehenden Bebauung östlich der Hochwaldstraße (K 37), nördlich des Wirtschaftsweges in östlicher Verlängerung der Gartenstraße und süd-südöstlich des Weinguts Dankeschmitt.

Die Fläche beinhaltet Nutz- und Zier- bzw. Freizeitgartenflächen. Sie besteht überwiegend aus einer Rasenfläche mit Randeingrünungsstrukturen in Form von Schnitthecken, zwei Einzelbäumen sowie einem südseitig offenen Holzschuppen für Brennholz und Geräte. Am Südrand folgt ein wasserführend ausgebauter Beton-Wirtschaftsweg.

Westlich folgen die Zier- und Nutzgartenbereiche der beiden Wohnhäuser Hochwaldstraße Nrn. 16 und 16A, nördlich die Halle sowie Freiflächen des dortigen Weinguts. Östlich folgen Ackerflächen.

(Dazu s. auch Beschreibung und Karten mit dem Bestand auf den S. 5-6 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages – WILHELM 2020).

Der **räumliche Geltungsbereich** der Einbeziehungssatzung umfasst im Wesentlichen ein südliches Teilstück des Flurstück 14/12 in Flur 4 der Gemarkung Warmsroth. Außerdem wird die westliche Teilfläche des südlich davon verlaufenden Wirtschaftsweges (Flurstück 33 in Flur 4) einbezogen, um die verkehrliche Erschließung der Einbeziehungsfläche zu sichern.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist demnach ca. 2.747 qm groß.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Nachfolgend werden weitere Parameter stichwortartig beschrieben.

Verwaltungs-

Zuordnung: Landkreis Bad Kreuznach, Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg, Ortsgemeinde und Gemarkung Warmsroth.

Höhe / Relief: Das Plangrundstück liegt auf Höhen zwischen ca. 347 m ü. NN (am Hochpunkt im Nordosten) und ca. 342 m ü. NN (am Tiefpunkt des einbezogenen Wirtschaftsweges im Südwesten). Das Gelände fällt relativ gleichmäßig mit ca. 7% in süd-südwestliche Richtung.

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete Planungen

- **Regionalplanung**

(Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – RROP 2014 -, in Kraft getreten am 23.11.2015):

- Über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus können den Gemeinden besondere Funktionen zugewiesen werden, sofern diese sich in ihrer Bedeutung für die regionale Siedlungsstruktur deutlich von der Eigenentwicklung abheben. Der Ortsgemeinde Warmsroth werden im RROP keine besonderen Funktionen zugewiesen.

- Warmsroth ist somit eine Eigenentwicklungs-Gemeinde. Gemäß dem Grundsatz G 30 des RROP 2014 sollen Gemeinden mit Eigenentwicklung (u. a.) „unter *Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes*“
 - *Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen, (...).*

Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren, sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen.

- Die „*Bereitstellung von Wohnungen für den örtlichen Bedarf*“ ist eine der ausdrücklichen Zielsetzungen für diese Satzung.
- Nordöstlich bis östlich der Siedlungslage folgt ein großräumiges Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung, Landschaftsbild.

Diese Gebiete weist der RROP gemäß dem Grundsatz G 106 „zur *Sicherung der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus*“ aus. „*In diesen Vorbehaltsgebieten sollen der hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen erhalten bleiben*“ (RROP 2015, S. 81).

In der Begründung dazu heißt es:

"Großräumige Landschaftsteile mit besonderen naturräumlichen Gegebenheiten, insbesondere mit einem hohen Waldanteil, mit günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen sowie geringer Besiedelungs- und Verkehrsdichte und Landschaftszerschneidung sind insbesondere als Gebiete für die Langzeiterholung, Rekonvaleszenz und Fremdenverkehr von Bedeutung. Sie sollen erhalten und hinsichtlich ihrer Funktion als Fremdenverkehrs- und Humanregenerationsgebiete für heute und zukünftig lebende Generationen gesichert und entwickelt werden". In diesen Gebieten ist *"bei geplanten raumbedeutsamen Maßnahmen und Vorhaben (...) dem Erholungsbelang im Rahmen der Abwägung mit anderen öffentlichen Belangen ein besonderes Abwägungsgewicht beizumessen"* (RROP 2015, S. 84).

- Die Zielsetzung dieses sehr großräumig ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes (welches u. a. das Nahetal samt seinen Nebentälern sowie annähernd die gesamte Soonwald-Fläche umfasst) wird durch diese sehr kleinräumige Arrondierung der Ortslage um eine bereits bisher als Garten genutzte Fläche in dieser Größe nicht nennenswert (oder gar erheblich) tangiert.
- Ansonsten gibt es keine spezifischen Flächenaussagen im RROP. Es sind auch keine sonstigen Vorbehaltsgebiete oder Vorranggebiete betroffen.

- **Flächennutzungsplanung:**

Das Plangebiet ist im wirksamen FNP der (damaligen) Verbandsgemeinde Stromberg bereits als gemischte Baufläche [M] dargestellt (s. Abb. 2). Diese M-Fläche erstreckt sich ab dem Südrand des Geltungsbereiches noch ca. 120 m weiter nach Norden und umfasst die dort bestehende Bebauung bis zur Hochwaldstraße und deren rückwärtige Freibereiche.

Östlich des Geltungsbereiches folgt der Außenbereich (Fläche für die Landwirtschaft), und südlich liegen Wohnbauflächen [W], wobei die Fläche hinter der dort bestehenden Wohnbebauung der Hochwaldstraße in der jüngsten FNP-Fortschreibung neu als W-Fläche ausgewiesen wurde (s. Fläche mit roter Umrandung und Aufdruck „Warms2“ in Abb. 2).

Die Kreisverwaltung hat darauf hingewiesen, dass zwar durch die Festsetzung eines Wohngebietes (nun WA) in einer gemischten Baufläche des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht grundsätzlich widersprochen wird, dass aber dennoch der Flächennutzungsplan bei der nächsten Fortschreibung in diesem Punkt anzupassen ist. Dies sollte im Rahmen der ohnehin anstehenden Neuaufstellung des gemeinsamen FNP der beiden fusionierten Verbandsgemeinden Langenlonsheim und Stromberg erfolgen.

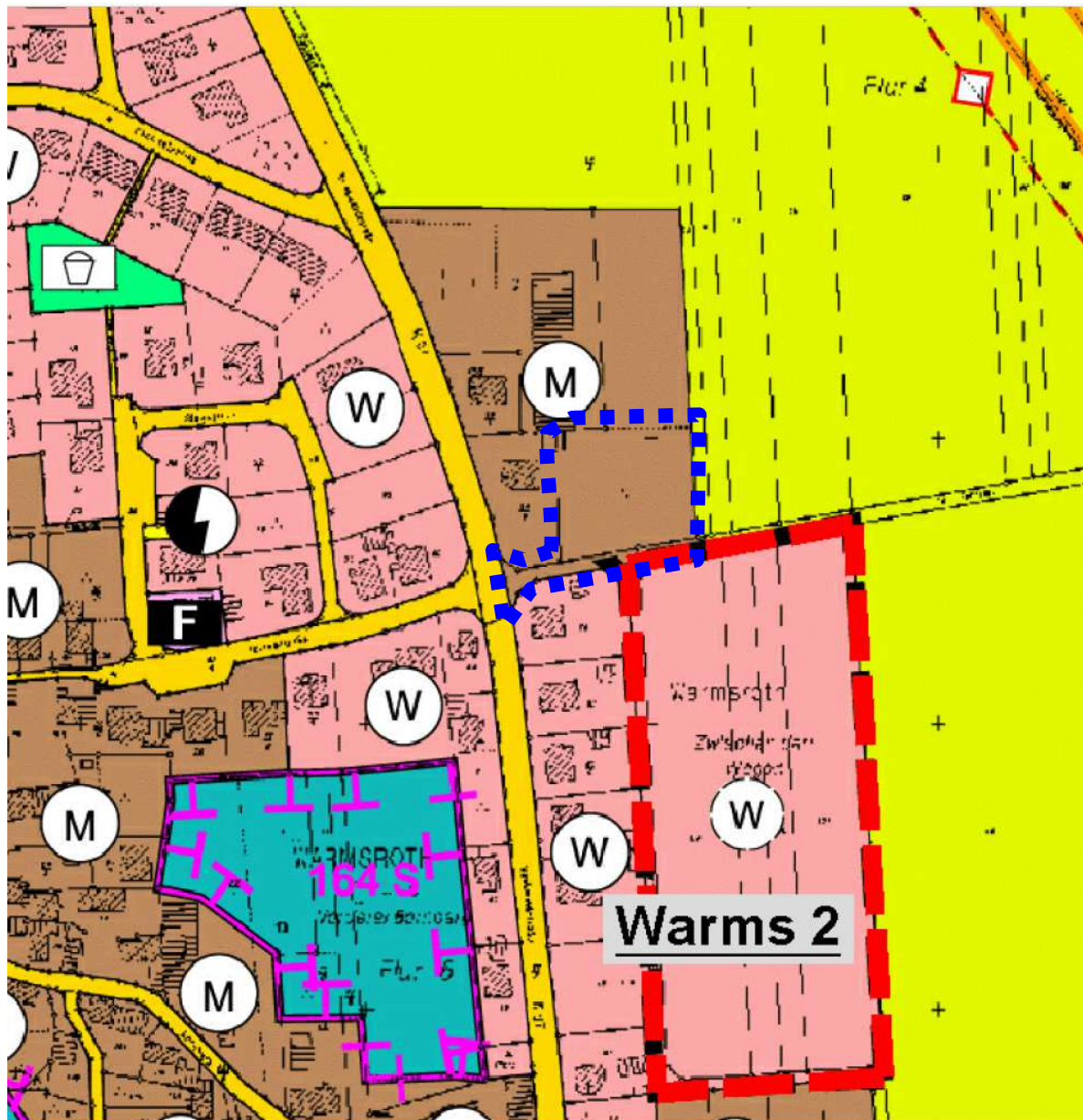


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen FNP der VG Stromberg mit Markierung des Einbeziehungsbereiches (blaue Umrandung) (unmaßstäblich).

- * **Bebauungsplanung / Sonstige Satzungen:** Das Plangebiet ist nicht durch einen Bebauungsplan oder durch eine sonstige überplant.
- * **Fachplanungen:** Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen für das Plangebiet bekannt.

4.2 Schutzgebiete oder –objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben

Im Folgenden wird aufgelistet, welche (durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen begründete) Schutzgebiete oder –objekte oder sonstige potenziell planungsrelevante Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen sein könnten.

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

Es sind keine NATURA2000-Gebiete in der näheren und weiteren Umgebung von der Planung betroffen. In einem Abstand von ca. 420 m nordöstlich beginnt das über 3.260 ha große FFH-Gebiet "Binger Wald" (FFH-6012-301).

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Das Plangebiet liegt im großräumigen "Landschaftsschutzgebiet Rheingebiet von Bingen bis Koblenz" (Landschaftsschutzverordnung Mittelrhein vom 26.04.1978 (GVBl. S.266, 724, zuletzt geändert 1992 GVBl. S.41).

Schutzzweck des LSG ist nach § 3 der Verordnung

"a) die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Rheintales und seiner Seitentäler mit den das Landschaftsbild prägenden Hängen und Höhenzügen;

b) die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosionen in den Hanglagen".

§ 4 der Verordnung enthält einen umfangreichen Katalog von Maßnahmen und Handlungen, die ohne Genehmigung der Naturschutzbehörde verboten sind.

Laut § 4 Abs. 2 kann die Genehmigung allerdings nur versagt werden, *"wenn die Maßnahme dem Schutzzweck (§ 3) zuwiderläuft und eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht durch Bedingungen oder Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden kann. Das gleiche gilt, wenn ein planerischer Nachweis für im Einzelfall erforderliche Verhütungs- oder Ausgleichsmaßnahmen nicht erbracht wird".*

Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung bleiben alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen befinden, von der Schutzverordnung ausgenommen.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert.

Auch wasserrechtlich begründete Abstände zu einem Gewässer sind hier nicht zu beachten.

Das Gebiet liegt auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten in irgendeiner Form von Überflutungen betroffen sein könnten. **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder -objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

- **Biotopkataster Rheinland-Pfalz:**

Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz sind von der Einbeziehung nicht berührt, die nächsten darin erfassten Flächen liegen in ca. 350 m bzw. ca. 400 m Entfernung.

4.3 Informationen zu Altlasten und zum Baugrund

- **Baugrund / Böden**

Spezielle Erkenntnisse zum Baugrund sind bisher nicht bekannt.

Für ein Bauvorhaben im Einbeziehungsgebiet können daher spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden, um bspw. verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung etc. zu erhalten.

Generell sollten die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke),
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten), sowie
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der
 - DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten)
- zu berücksichtigen.

- **Hangstabilität / Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen; allerdings wurde dieser Naturraum diesbezüglich noch nicht gezielt auskartiert.

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau [Quelle: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6, letzter Abruf: 01.07.2020] bisher nicht verzeichnet.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) mitzuteilen.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheits-erwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen boden-eingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durch-geführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den „Hinweisen und Empfehlungen“ im Satzungstext entsprechend ausgeführt.

- **Radonprognose**

Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) liegt das Plangebiet in einer Region, in der ein niedriges bis mäßiges Radonpotenzial (unter 40 kBq / cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann. Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse I (dazu s.u.).

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die (gemäß der o. g. Karte hier vorhandene) Radonvorsorgegebietsklasse I (**RVK I** - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 20 cm; sollte dies nicht möglich sein, so ist auf eine gasdichte Ausführung zu achten);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschrünzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird Bauherren und ihren Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

Weitere Informationen sind u. a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131 / 6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen:

http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: www.lgb-rlp.de, Telefon: 06131 / 9254-0).

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz für Architekten und Bauherren zu sichern, wurden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Satzungstext (unter 'Hinweise und Empfehlungen') aufgenommen.

5. Erschließung

Sämtliche Versorgungsanlagen (Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas Kommunikationsmedien) sowie Entsorgungsanlagen (Abwasser) sind mit relativ geringem Aufwand durch kurze Erweiterungen bzw. durch einen Anschluss an die in der Hochwaldstraße in vollem Umfang vorhandenen Leitungen herzustellen. Diese sind auch durchweg ausreichend dimensioniert, um die jeweiligen Kapazitäten für das künftige Innenbereichs-Grundstück zur Verfügung zu stellen bzw. aufzunehmen.

Zum einen ist möglich, die erforderlichen Anbindungen über den einbezogenen Abschnitt des Wirtschaftsweg herzustellen.

Zum anderen wäre zu prüfen und vom Bauherrn mit den jeweiligen Trägern abzustimmen, ob auch Anbindungen über das Privatgrundstück des Vorderlieger-Grundstücks möglich sind. Die zwischen der Hochwaldstraße und dem nun einbezogenen Grundstück liegende Parzelle 14/10 (jeweils Flur 1), welche in diesem Fall für die Erschließung benötigt wird, ist Eigentum des Grundstücksbesitzers des Satzungsgebietes. Die Inanspruchnahme dieses Flurstückes für die entsprechenden Leitungen zwischen der öffentlichen Hochwaldstraße und der einbezogenen Fläche muss dann aber durch eine Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert werden.

➤ VERSORGUNG

- **Trinkwasser**

Die Versorgung der einbezogenen Fläche mit Trinkwasser kann ist durch einen Anschluss an die vorhandene Leitung in der Hochwaldstraße gesichert werden. Versorgungsträger ist der Zweckverband Wasserversorgung Trollmühle.

- **Elektrizität**

Das neue Baugrundstück kann von der Westnetz GmbH mit elektrischer Energie versorgt werden.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung kann ebenfalls durch die erläuterte Anbindung des Grundstückes an die örtlichen Telekommunikationslinien sichergestellt werden.

➤ ENTSORGUNG

- **Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und somit der kommunalen Kläranlage zugeführt. Auch für die Anbindung an das Kanalnetz in der Hochwaldstraße sind die beiden eingangs dieses Kapitels genannten Möglichkeiten zu prüfen.

- **Niederschlagswasser**

Die Bewirtschaftung anfallenden Oberflächenwassers wird von den Verbandsgemeindewerken Langenlonsheim-Stromberg - als Träger der Abwasserbeseitigung - geregelt.

Da § 51 Abs. 4 Landeswassergesetz in Rheinland-Pfalz entsprechende Regelungsmöglichkeiten ausdrücklich an den Träger der Abwasserbeseitigung verweist, fehlt es der Ortsgemeinde im vorliegenden Fall an der Legitimation, verbindliche Festsetzungen über die Verwertung oder Versickerung von Niederschlagswasser unmittelbar in die vorliegende Satzung aufzunehmen, da ein solches Satzungsrecht hier nur der Verbandsgemeinde zusteht.

In einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Warmsroth, der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg und dem Grundstückseigentümer wird auch die Oberflächenwasserbewirtschaftung nach der geltenden Rechtslage geregelt; Details sind, auf Grundlage der wasserrechtlichen Vorgaben, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Gleichwohl hatte es im Vorfeld der Satzung bereits eine Abstimmung zwischen den (damaligen) Verbandsgemeindewerken Stromberg mit der SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz) gegeben. Dabei war die Forderung aufgestellt worden, dass auf jedem künftigen Baugrundstück im Satzungsgebiet eine hinreichend dimensionierende **Retentionszisterne** zu errichten ist, um bei Starkregenereignissen den Spitzenabfluss zu reduzieren.

(Hinweis: Bei einer Retentionszisterne handelt es sich um einen Regenwasserspeicher, bei dem ein beträchtlicher Teil oder gar das gesamte Speichervolumen zur Regenrückhaltung (=Retention) vorzuhalten ist und nicht zur Nutzung verwendet wird. Man kann diese Regenwasserrückhaltung allerdings mit der Regenwassernutzung kombinieren, wozu dann ein entsprechend größerer Behälter zu wählen ist).

Dies wird jedem Bauherrn somit verbindlich vorgeschrieben. Aufgrund der beschränkten Grundstücksgröße und dem topografischen Tiefpunkt im Südwesten (somit im Bereich der geplanten Zufahrt zum Plangrundstück) wären zusätzliche oberirdische (flächenintensive) Rückhalte- oder Versickerungsanlagen hier nur mit unverhältnismäßigem Aufwand bzw. Flächenverlust für die angestrebte Nachverdichtung „in 2. Reihe“ umzusetzen. Mit dem Konzept der Retentionszisterne für die maximal zwei möglichen Baugrundstücke können aber die wasserwirtschaftlichen Nachteile einer Einleitung in das Kanalnetz entscheidend minimiert werden.

Im Satzungstext wird auch darauf hingewiesen, dass das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser allenfalls breitflächig ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig ist. Punktueller Versickern, z.B. in einem Sickerschacht, bedarf hingegen der vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu beantragen ist.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Bad Kreuznach. Die Abholung des Abfalls erfolgt über die Bereitstellung der Müllgefäße des Satzungsgebietes an von dem Abfuhrunternehmen angefahrenen Stellen an der Hochwaldstraße.

Auf eine vom Abfallwirtschaftsbetrieb angeregte Einrichtung eines Müll-Sammelplatzes „im Bereich der Einmündung“ wurde allerdings aus den folgenden Abwägungs-Gründen nicht entsprochen:

Dem Planungsträger sowie dem Satzungsgebiets-Grundstückseigentümer ist bewusst, dass keine Einfahrt eines Müllfahrzeuges in die vorgesehene Wege-Zufahrt erfolgen kann. Daher sind die Müllgefäße vom Bauherrn zum Abfuhrtag an die Hochwaldstraße zu rollen, wo der straßenbegleitende Gehweg dafür zur Verfügung steht. Dort sind mehr als hinreichende Flächen im öffentlichen Raum vorhanden, um auch weitere Tonnen aufzunehmen, zumal auf Höhe des Plangrundstückes zwei relativ breite Einzelhausgrundstücke liegen, sodass auf dem davor liegenden, ca. 2,0-2,10 m breiten Gehweg genügend Platz zur Verfügung steht. Die Ausweisung von separaten „Sammelplätzen“ ist - selbst bei einer Maximal-Ausnutzung der einbezogenen Fläche und anzusetzenden Abfuhr-Rhythmen für mehrere Tonnen an 1 Tag - daher nicht notwendig. Da auf der Wegeparzelle im Einmündungsbereich keine Flächen dafür

zur Verfügung stehen, dort außerdem die Ausfahrt von landwirtschaftlichen Fahrzeugen zur Kreisstraße behindert würde (Hindernis, Sicht-Beschränkung etc.), müssen die Flächen für Müllgefäße zudem auf der Kreisstraßenparzelle liegen, welche bis an die privaten Wohngrundstücke heranreicht, und somit außerhalb der alleinigen Planungshoheit der Gemeinde. Schließlich haben sich derartige „Sammelplätze“ (sofern sie tatsächlich als abgegrenzte Bereiche angelegt wurden) häufig auch als „Dreck-Ecken“ erwiesen, die der Pflege bedürfen (Laub, Hundekot ...), deren Zuständigkeit häufig nicht geregelt ist etc.. Schließlich bedeutet es für das Abfuhrunternehmen mehr Aufwand, die Gefäße tatsächlich wieder genau in eine solche Fläche zurückzustellen, sodass dies häufig (bzw. in der Regel) auch nicht gemacht wird – mit der Folge leerer Sammelplätze und davor unverändert „ungeordnet“ stehender Gefäße.

➤ **VERKEHR**

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangrundstückes erfolgt über den in den Geltungsbereich einbezogenen (ca. 5,0 m breiten) Abschnitt der Wegeparzelle 33 (Flur 4), der daher in der vorliegenden Satzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird. Als Zweckbestimmung wird hier – neben der weiterhin zu gewährleistenden Funktion als Wirtschaftsweg – auch die Funktion der „Zufahrt“ zum Plangrundstück festgesetzt.

Durch die vorliegende Satzung wird bereits gesichert, dass die bestehende Wegetrasse ab der Höhe der einbezogenen Parzelle 14/12 um 1,0 m in nördliche Richtung verbreitert werden kann. Diese Festsetzung im Plan dient dazu, dass die Ortsgemeinde hier sich hiermit die Option sichert, diesen Weg als gemeindliche Erschließungsstraße in einer Breite von 6 m auszubauen und diese dann als Gemeindestraße zu widmen, sobald die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche „Warms2“ unmittelbar südlich des Einbeziehungsgebietes erschlossen wird (dazu s. Erläuterungen in Kap. 4.1, Unterpunkt „Flächennutzungsplanung“ sowie die dortige Abb. 2).

Der zwischen dem Einbeziehungsgebiet und der Hochwaldstraße liegende Abschnitt dieses Weges steht aufgrund der beidseitig bestehenden bebauten Grundstücke für eine Verbreiterung allerdings nicht zur Verfügung.

Die genauen Modalitäten zum Ausbau des Weges (sowie der Kostentragung etc.) werden in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und den privaten Grundstückseigentümern geregelt.

Ein Ausbau des Weges ist frühzeitig mit dem LBM abzustimmen, damit die einschlägigen straßenrechtlichen Vorgaben für die Anbindung an die Kreisstraße gesichert werden. Allerdings sind aufgrund der beiden bebauten Privatgrundstücke beiderseits des Zufahrtsbereiches hier keine nennenswerten Spielräume für signifikante bauliche Veränderungen gegeben. Die Zufahrt ist für den zu erwartenden Verkehr hinreichend großzügig bemessen; auch die Sichtverhältnisse auf die K 37 sind in beide Richtungen als sehr gut zu bezeichnen.

Über die Hochwaldstraße (K 37) aus erreicht man nach ca. 850 m die L 214 sowie die dort unmittelbar vorhandenen Auffahrten zur A 61 (in beide Richtungen). Somit wird der motorisierte Verkehr (der durch die Einbeziehung ohnehin nur sehr marginal zunehmen kann) weiterhin außerhalb von eigentlichen Wohngebieten und kleineren Gemeindestraßen fließen.

Der Nachweis ausreichender Stellplätze ist nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

6. Begründung der Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise müssen sich bei Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nach der Umgebung richten, in welche das Gebiet durch die Satzung 'einbezogen' wird. Demnach sind im Plangebiet gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nur Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gleichwohl können in einer solchen Satzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB - analog zu einem Bebauungsplan - "einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden".

Dies geschieht in vorliegender Planung, um in diesem Übergangsbereich vom bisherigen Siedlungsrand zur freien Landschaft einige für die Außenwirkung des Bauvorhabens und zum Nachbarschaftsschutz wesentliche Parameter zweifelsfrei festzulegen.

Dies dient somit auch dazu, bereits in dieser Planungsphase den zu beteiligenden Stellen sowie der Öffentlichkeit die Möglichkeit zu eröffnen, die künftig im Gebiet zulässigen Vorhaben - vorbehaltlich der Regelungen im späteren Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB - städtebaulich beurteilen zu können.

So soll aber auch unterschiedlichen Auffassungen über das 'Einfügen' in die maßgebliche 'Eigenart der näheren Umgebung' vorgebeugt werden, die zwar überwiegend durch die südwestlich bis nordwestlich angrenzende Bebauung der Hochwaldstraße geprägt wird, andererseits aber auch durch die südöstlich bis nordöstlich angrenzenden Freibereiche.

Nachfolgend werden die (in Ergänzung der Planzeichnung) getroffenen planerischen und textlichen Festsetzungen aufgelistet (*kursiv*) und einzeln begründet.

Hier werden zunächst die **planungsrechtlichen Festsetzungen** erläutert.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO):

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil der vorliegenden Satzung und sind somit nicht zulässig.

- Die Festsetzung eines **WA**-Gebietes resultiert aus den aktuellen Nutzungsstrukturen der näheren Umgebung des Innenbereiches (v. a. der Bebauung der Hochwaldstraße nördlich und südlich des Plangebietes, aber auch der auf der gegenüber liegenden Straßenseite) sowie der geplanten Nutzung des einbezogenen Gebietes, welches sich damit sehr gut in die umgebenden baulichen Strukturen einfügt. Zudem ist südlich bis südöstlich des Geltungsbereiches eine weitere Wohnbaufläche über die Flächennutzungsplanung gesichert (s. Kap. 4.1 bzw. Abb. 2). Eine Festsetzung als Mischgebiet, analog zur FNP-Darstellung, ist bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebietes unangemessen, da eine tatsächlich gemischte Nutzung (so insbesondere Wohnen und Gewerbe) auf dieser nur beschränkt bebaubaren Fläche nicht zu erwarten bzw. umzusetzen ist.

Gleichwohl soll, in unmittelbarer Nachbarschaft zum nördlich angrenzenden Weingut, die Option gewahrt bleiben, hier die außer Wohngebäuden zulässigen **WA**-Nutzungen entwickeln zu können – dies ist letztlich erst auf Grundlage der Bewertung im Rahmen des § 34 BauGB festzulegen, die künftig für die einbezogene Fläche gilt.

Es werden jedoch Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) ausgeschlossen, um das Wohnen und die übrigen in einem **WA** allgemein zulässigen Nutzungen in den Vordergrund zu stellen und um potenzielle Konflikte zur nordwestlich, westlich und südwestlich angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden.

Derartige Nutzungen, die stärkeren Verkehr und sonstige Emissionen hervorrufen können und ein höheres Konfliktpotenzial gegenüber der bestehenden und der neu geplanten Wohnbebauung aufweisen, sollen damit ausgeschlossen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

- Zur Gewährleistung der in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten Begrenzung von Bodenversiegelungen "auf das notwendige Maß" und angesichts der Tiefe und Breite der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird eine GRZ von 0,3 als sinnvoll erachtet.

Die zulässige Grundfläche ist damit ausreichend groß bemessen, um einerseits zwar dem notwendigen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, gleichzeitig aber den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum für den bzw. die Bauherren von einem oder zwei Baugrundstücken nicht unangemessen einzuschränken.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

- Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf II festgesetzt. Dies entspricht nicht nur dem überwiegenden Maß der Wohngebäude in der näheren Umgebung, sondern sichert auch eine hinreichend gute Ausnutzung der Fläche zu Wohnzwecken oder für die übrigen zulässigen Nutzungen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es sind, gemäß der Nutzungsschablone im Plan, nur Einzelhäuser [E] und diese somit grundsätzlich in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Dabei wird aber – gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO somit abweichend von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO - die Außenwandlänge bei Einzelhäusern auf maximal 16 m beschränkt.

- Es werden ausschließlich Einzelhäuser (und somit auch nur die offene Bauweise) zugelassen, wie sie in der näheren Umgebung auch ausschließlich vorhanden sind. Damit wird zum einen das gebotene „Einfügen“ in die nähere Umgebung gefördert. Zum anderen wird aber auch eine unangemessen hohe Verdichtung - mit einer dann auch höheren Verkehrs- bzw. Fahrzeugdichte über die beschränkt leistungsfähige Zufahrt - ausgeschlossen, die v.a. durch Hausgruppen und auch Doppelhäuser entstehen könnte.

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur an diesem Siedlungsrand sowie zur Gewährleistung von ausreichenden Durchlüftungsmöglichkeiten gilt somit für das einbezogene Gebiet grundsätzlich auch die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand. Um aber zu vermeiden, dass bspw. durch die Maximal-Ausschöpfung der Maße der baulichen Nutzung für nur ein einziges Gebäude ein unproportional breiter oder langer Baukörper entsteht, der nachteilig in den öffentlichen Raum hineinwirken und sogar Durchlüftungsschneisen beschränken könnte, wird die Außenwandlänge eines Gebäudes auf maximal 16 m beschränkt.

Diese Festsetzung weicht von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO ab, sodass sie über die textliche Festsetzung der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gesichert wird.

4. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten sowie generell bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, soweit keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

- Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohn- oder Arbeits-Zwecken können die genannten Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung ohnehin in beschränkten Dimensionen in den Abstandsflächen zulässig sind, ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Eine hinreichende Reglementierung für diese Anlagen erfolgt indirekt ja auch bereits durch die Einbeziehung in die Grundflächenzahl bzw. deren nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung durch derartige Anlagen.

5. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche ist gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten und darf nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Bauliche Anlagen sind in dieser Fläche - mit Ausnahme von gartentypischen Nebenanlagen (Gartenlauben, Gerätehäuschen, Sitzplätze, Wege u. ä.) sowie Einfriedungen - nicht zulässig.

Die zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Aufstellung dieser Satzung (26.08.2020) bereits bestehenden baulichen Anlagen (wie insbesondere ein Teil der Garage am Nordwestrand - s. Katastergrundlage im Plan - sowie die sonstigen Anlagen gemäß der Skizze in Abb. 3 in Kap. 6 der Begründung) genießen Bestandschutz.

Zulässig in der privaten Grünfläche ist außerdem die unterirdische Verlegung von Leitungen für die Ver- und Entsorgung von Baugrundstücken, einschließlich von damit funktional verbundenen Anlagen (wie Schächten o. ä.).

- Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche wird derzeit bereits als private Gartenfläche für die westlich folgenden Wohnbaugrundstücke genutzt. Diese soll in dem festgesetzten Umfang aufrechterhalten werden. Dadurch wird eine ortsbildästhetisch und lokalklimatisch wirksame Freifläche zwischen bestehender und neuer Bebauung gesichert und eine allzu dichte Aufeinanderfolge von Gebäuden vermieden. Außerdem wird dadurch auch der mögliche Eingriff in gärtnerisch angelegte Freiflächen gemindert. Die getroffenen Festsetzungen sichern diesen Bestand als Grünfläche und ermöglichen zudem die gartentypischen Nebenanlagen sowie entsprechende Anlagen der Infrastruktur.

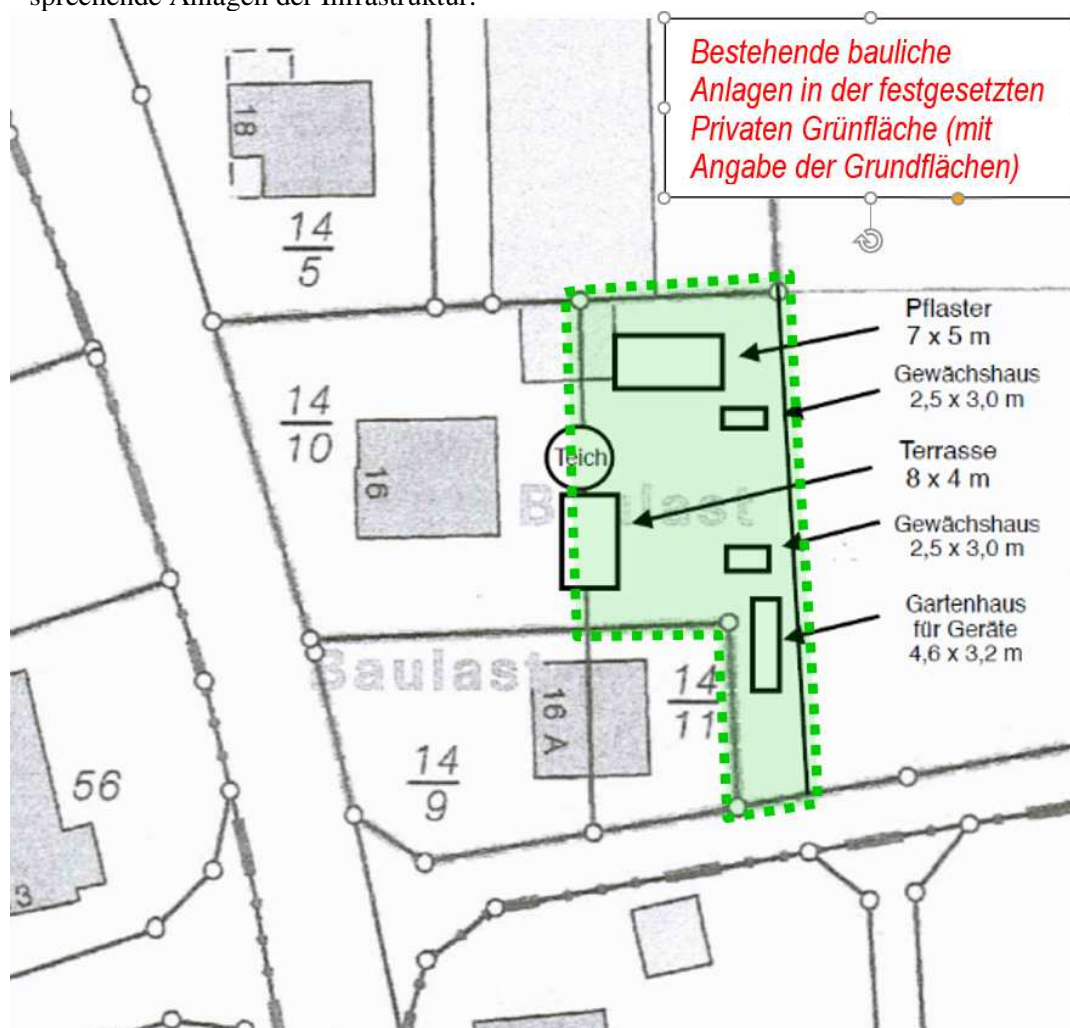


Abb. 3: Skizze mit den bestehenden baulichen Anlagen in der Privaten Grünfläche (unmaßstäblich).

Die dabei getroffene Festsetzung zum Bestandsschutz für die seit langem bestehenden baulichen Anlagen soll lediglich deren Sicherung in der nun als Private Grünfläche festgesetzten Fläche gewährleisten. Auf Anregung der Unteren Bauaufsichtsbehörde hin wurden diese aufgenommen und grafisch dargestellt (s. obige Abbildung 3), damit die Genehmigungsbehörde eine Grundlage hat, um bauliche Veränderungen, zusätzliche Gebäude etc. in dieser Grünfläche baurechtlich auf ihre Zulässigkeit beurteilen zu können.

Wie die vorstehende Skizze zeigt, handelt es sich bei diesen „baulichen“ Anlagen zum einen um die rückwärtige Hälfte der Wohnhaus-Garage am Nordrand (diese ist bereits im Liegenschaftskataster enthalten) mit vorgelagerter Pflasterfläche, darüber hinaus aber durchweg um „gartentypische“ Nutzungen, so insbesondere um einen Teich mit umlaufendem Pflasterbelag und einer angrenzenden Terrasse (diese beiden Elemente liegen jeweils zur Hälfte in der Grünfläche und auf dem Vorderlieger-Grundstück), um Wege, um zwei Gewächshäuser zur Anzucht von Blumen, Kräutern, Obst und Gemüse etc.; außerdem steht (auf Höhe der Grenze zwischen den Parzellen 14/11 und 14/12) ein Garten-/Gerätehäuschen und südlich davon drei (bodenoffene, daher nicht in der Abbildung enthaltene) Hochbeete.

Alle sonstigen Flächen in der Privaten Grünfläche sind Vegetationsflächen – entweder Rasen- oder Beet-Flächen (teilweise auch Hochbeete) sowie Einzelbäume und Hecken.

6. Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

Zufahrten und Kfz.-Stellplätze sowie fußläufige Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite ≥ 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

- Diese Festsetzung dient der Minimierung der Vollversiegelung und somit der Minderung der vermeidbaren Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes. Dies ist mit geringem und im Hinblick auf die positiven Auswirkungen vertretbarem Aufwand für die Bauherren umsetzbar.

6.2 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

6.2.1 *Zur Sicherung der Einhaltung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig.*

6.2.2 *Auch ein Abriss des Holzlagerschuppens im Norden des WA-Gebietes ist nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig*
Eine Ausnahme von der Einhaltung dieser Frist zum Abriss des Holzlagerschuppens ist auf einen begründeten Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde hin, mit deren ausdrücklicher Zustimmung und nur unter folgenden Bedingungen möglich:

- *Der Schuppen ist – nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde - zuvor von einem dafür qualifizierten Fachmann auf das Vorkommen von Nestern und Tieren (so v. a. auf die Brut von Vögeln) zu untersuchen, um die Tötung bzw. Störungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ausschließen zu können.*
- *Sofern Nester und Tiere vorhanden sind, müssen die Arbeiten solange zurückgestellt werden, bis die zuständige Naturschutzbehörde über die weitere Vorgehensweise (Wartezeiten o. ä.) zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse entschieden hat.*

6.2.3 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens je 1 Vogel-Nistkasten für Höhlen- und Nischenbrüter an einer geeigneten Stelle anzubringen.

- Die unter Ziffer 6.2.1 bis 6.2.3 festgesetzten Maßnahmen dienen der Sicherung der (nicht der Abwägung unterliegenden und zwingend einzuhaltenden) artenschutzrechtlichen Erfordernisse und sind überwiegend aus dem als Anlage zur vorliegenden Begründung beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag¹ abgeleitet.

Es sei dazu an dieser Stelle auf die entsprechenden Erläuterungen in Kap. 7.1 (Unterpunkt 'Artenschutzrechtliche Bewertung') verwiesen.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche am Nordrand des Geltungsbereiches sind zum Ausgleich für die durch die Satzung ermöglichten Eingriffe folgende Maßnahmen erforderlich:

6.3.1 Aufwertung des bestehenden Heckenstreifens

Die bisherige Nadelbaum-Hecke unmittelbar nördlich bis nordöstlich des WA-Gebietes (am Südrand und am Südostrand der Ausgleichsfläche) ist in der unter Ziffer 6.2.1 genannten Frist zu roden und durch eine Hecke (geschnitten oder freiwachsend) aus standortgerechten Gehölzen aus der in § 3 Ziffer 19 des vorliegenden Satzungstextes aufgeführten Pflanzenliste zu ersetzen. Die landesnachbarrechtlichen Bestimmungen sind dabei zu beachten.

6.3.2 Anlage einer Extensivwiese mit Einzelbäumen

Auf der verbleibenden Fläche ist eine blütenreiche, extensiv zu pflegende Wiese anzulegen, die mit wenigen standortgerechten Bäumen zu überstellen ist.

Es sind dazu folgende Maßnahmen erforderlich:

- Nach fachgerechter Bodenvorbereitung (Grubbern, Eggen der Fläche) Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebiets-eigenem Saatgut“ (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2014). Sollte eine Verfügbarkeit des Mahdgutes nachweislich nicht gegeben sein, kann alternativ die Einsaat mit Regiosaatgutmischung einer blütenreichen Regio-Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland), idealerweise im Zeitraum von Februar bis Mai oder Ende August bis Anfang Oktober, erfolgen.
- Auf der Fläche sind mindestens 2 hochstämmige Bäume aus der in § 3 Ziffer 19 des vorliegenden Satzungstextes aufgeführten Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Abstand von mindestens 6 m zur östlich folgenden Ackerfläche einhalten. Der Pflanzabstand untereinander soll ca. 8 m nicht unterschreiten. Die Pflanzungen erfolgen nach DIN 18916 (Bodenverbesserung, Gießrand, Dreibock, Verdunstungsschutz).

- Diese Ausgleichsmaßnahmen werden zur umwelt- und naturschutzfachlichen Kompensation des durch die Satzung ermöglichten Eingriffes in den Naturhaushalt erforderlich. Es sei dazu an dieser Stelle auf die Aussagen in Kap. 7f. verwiesen.

7. Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die beiden in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume (eine Stiel-Eiche und ein Walnussbaum) sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust eines Baumes ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

Ihr Umfeld ist gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Bau-maßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. Dieser Schutz ist bereits durch das einfache Abstecken bzw. Markieren des Traufbereiches des Baumes mit Pflocken in einem Abstand von ca.

¹ WILHELMI, DR. FRIEDRICH K. (2020): VG Stromberg, OG Warmsroth: Fachbeitrag Artenschutz zum Vorhaben Bebauungsplan 'Hochwaldstraße'. Juni 2020. Mutterstadt.

3 m um den Stamm herum zu erreichen. In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

- Der festgesetzte Erhalt der beiden genannten Bäume, der ebenfalls aus einer entsprechenden Forderung im genannten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag resultiert, dient der dauerhaften Sicherung ihrer ortsbildästhetischen, lokalklimatischen und ihrer sonstigen ökologischen Funktionen. (Weitere Erläuterungen dazu s. Kap. 7.2). Sie gewährleisten bereits eine Mindest-Durchgrünung der einbezogenen Fläche und somit – gemeinsam mit den zusätzlich festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich (s. o.) – einen 'sanften' Übergang von der Bestands-Bebauung der Hochwaldstraße zur freien Kulturlandschaft des Außenbereiches.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

Auf Grundlage eines schallschutztechnischen Gutachtens werden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgelegt.

8.1.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan (gemäß der Abbildung A 09 des schalltechnischen Gutachtens) zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden.

Da die maßgeblichen Außenlärmpegel zwischen 67 dB(A) im Südwesten (südwestlich der in der Planzeichnung übernommenen 67 dB-Linie) und 68 dB(A) im übrigen WA-Teilgebiet (nord-östlich der in der Planzeichnung übernommenen 67 dB-Linie) liegen, ist - zur Sicherung des Schutzanspruchs eines Innenraumpegels von 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen - ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile von bis zu 38 dB(A) erforderlich.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

8.1.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind im gesamten Plangebiet bei der Errichtung von Gebäuden in Räumen mit Nachtschlaf (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen. Dabei ist das erforderliche resultierende gesamte Schalldämm-Maß (erf. $R_{w, res}$) aus dem Schalldämm-Maß aller Außenbauteile gemeinsam zu erfüllen. Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel darf der Eigengeräuschpegel der Lüftungssysteme in einem Meter Abstand nicht mehr als ~ 25 dB(A) betragen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenem Fenster gewährleistet sein.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts an den Fassaden Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

- Diese immissionsschutzrechtlich begründeten Festsetzungen resultieren aus den Vorgaben eines Schalltechnischen Gutachtens², welches im Vorfeld der Erarbeitung dieser Satzung eingeholt wurde, um die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit der angestrebten Bebauung frühzeitig prüfen zu können.

„ ..., nordwestlich ist der Winzerbetrieb 'Danke-Schmidt' angesiedelt. In etwa 1,45 km Entfernung befindet sich ein Windpark mit 10 Windenergieanlagen. Westlich verlaufen die Kreisstraße 37 (Hochwaldstraße) und in einer Entfernung von ca. 400 m die stark befahrene Bundesautobahn 61.

Aufgrund der räumlichen Nähe der Verkehrslärmquellen zum Plangebiet und dem an das Plangebiet angrenzenden Winzerbetrieb wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens gefordert. In diesem Gutachten sind die Geräuschimmissionen aufgrund des Straßenverkehrs- und Anlagenlärms im Plangebiet zu ermitteln und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen zu bewerten. Sofern erforderlich, sind darüber hinaus Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten, die eine dauerhafte Verträglichkeit des Plangebiets mit den relevanten Emittenten sicherstellen“. (GSB 2019, S. 1).

Das Gutachten ist Anlage zur vorliegenden Begründung und somit Bestandteil der vorliegenden Planung. Es sei dazu an dieser Stelle auf die Aussagen dieses Gutachtens verwiesen. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Ermittlungen und Berechnungen zusammenfassend erläutert.

Die landwirtschaftliche Nutzung im angrenzenden Weingut sowie der Lärm der Windenergieanlagen (der nach dem derzeit geltenden sog. „Interimsverfahren“ zu ermitteln war) wurden als mit der Entwicklung des Plangebiets als verträglich eingestuft; Maßnahmen zum Schallschutz werden dafür nicht erforderlich.

Allerdings resultieren aus dem Verkehrslärm Überschreitungen der Werte für ein Allgemeines Wohngebiet. Dabei ist die pegelbestimmende Verkehrslärmquelle im Plangebiet, insbesondere im Nachtzeitraum, die BAB 61, während die K 37 hier aufgrund ihrer geringen Verkehrsmenge nur eine untergeordnete Rolle spielt. Die Gutachterin führt dazu zusammenfassend aus:

„Am Tag wird der maßgebliche Orientierungswert (OW) von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet im gesamten Plangebiet um bis zu 4 dB überschritten. Auf Terrassenhöhe (Außenwohnbereich, Höhe 2 m) werden Beurteilungspegel bis 56 dB(A) ermittelt. Somit ist von einer guten Wohnqualität im Plangebiet auszugehen. Die Nacht stellt den kritischeren Beurteilungszeitraum dar. Im gesamten Plangebiet wird der Orientierungswert von 45 dB(A) deutlich um bis zu 8 dB überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen werden passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie in Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich. Das Schallschutzkonzept ist verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen“ (GSB 2019, S. 23).

Dem Vorschlag wurde gefolgt und die vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen bereits verbindlich in der Satzung festgesetzt.

Zur Überschreitung der Orientierungswerte im Außenbereich

Zur oben bereits zitierten Überschreitung des maßgeblichen Tages-Orientierungswertes der DIN 18005 von 55 dB(A) für ein Wohngebiet in den Außenwohnbereichen, sei folgendes erwähnt: Nach gängiger Rechtsprechung (so z. B. BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 – 4 A 1075.04) soll der Beurteilungspegel im Außenwohnbereich einen Wert von 62 dB(A) nicht überschreiten. Zu den

² GSB SCHALLTECHNISCHES BERATUNGSBÜRO (2020): *Ortsgemeinde Warmsroth - Bebauungsplan 'Östlich der Hochwaldstraße'.* Schalltechnisches Gutachten vom 06.09.2019. St. Wendel.

Außenwohnbereichen gehören neben Terrassen auch Balkone und ähnliche zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen.

Dazu führt die Gutachterin ergänzend folgendes aus:

„Der Schutzanspruch für diese Bereiche gilt nur tagsüber, da sie in der Nacht nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind. Im Außenwohnbereich können auch höhere Werte als 55 dB(A) noch als zumutbar bewertet werden, denn der Aufenthalt im Freien ist nicht im gleichen Maße schutzwürdig wie das an eine Gebäudenutzung gebundene Wohnen. Im Plangebiet werden Beurteilungspegel unterhalb dieser o. g. Grenze ermittelt. Die Berechnungsergebnisse in 2 m Höhe (Außenwohnbereiche) zeigt die Abbildung A05. Auf Terrassenhöhe werden Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) im Norden und 56 dB(A) im Süden ermittelt. Somit ist von einer guten Wohnqualität im Plangebiet auszugehen“. (GSB 2019, S. 9).

Diese Bewertung ist nachvollziehbar. Die Lage der gesamten Ortslage von Warmsroth führt an den überwiegenden Stellen zu diesem Konflikt. Der dennoch gegebene hohe Wohnwert bestätigt den Satzungsgeber nun aber in der Bewertung des Gutachtens, dass diese geringfügige Überschreitung in den nicht vollständig zu schützenden Außenbereichen vertretbar ist und die zu gewährenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse dadurch nicht gefährdet sind.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens, der darin vorgetragenen Erläuterungen dazu sowie den zum Lärmschutz getroffenen Textfestsetzungen dazu kann an dieser Stelle aber sicher davon ausgegangen werden, dass die durch die Einbeziehungssatzung ermöglichte wohnbauliche Nutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit den einwirkenden Schallquellen vereinbar ist.

Dazu ist abschließend auch anzumerken, dass bei der gutachterlichen Ermittlung der Werte auch entsprechende „Sicherheiten“ eingebaut wurden; dazu heißt es auch: *„Alle in der Immissionsprognose angesetzten Emissionsdaten der im Gutachten berücksichtigten Schallquellen basieren auf validierten Studien, konservativen Annahmen bzw. Angaben des untersuchten Weingutes. Die Verkehrsdaten wurden auf ein Prognosejahr (2030) hochgerechnet. Die Schallausbreitung erfolgt unter Mitwindbedingungen (...). Das bedeutet, dass immer eine Windrichtung von den einzelnen Schallquellen in Richtung der Immissionsorte vorausgesetzt wird. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die berechneten Beurteilungspegel die in der Realität auftretenden Geräuschimmissionen überschätzen“ (GSB 2019, S. 22).*

Weitere potenzielle immissionsschutzrechtliche Konflikte, wie z. B. abwägungsrelevante Emissionen durch Gerüche oder Strahlungen bzw. elektromagnetische Felder o. ä., sind nicht erkennbar (die nächst gelegenen Hochspannungsfreileitungen liegen in einer Entfernung von über 140 m nordöstlich des Satzungsgebietes).

Als einzige **bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO) werden die (wenigen) folgend aufgeführten Vorgaben zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen, damit diese dem Satzungsgeber wichtig erscheinenden Auflagen den Bauherrn frühzeitig bekannt sind und auf Baugebene nicht mehr zur Disposition stehen.

1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung (wie Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen oder Spiel- und Aufenthaltsflächen) benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und/oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunststoffmaterialien anzulegen und zu unterhalten; sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

- Das festgesetzte Gebot der Anlage von Vegetationsstrukturen ohne die Verwendung von Kunststoffmaterialien dient u. a. auch dazu, die in jüngster Zeit verstärkt aufkommende Verlegung von Kunstrasen auszuschließen. Dieser wird energie- und materialintensiv aus Polyethylen (PE) und Polypropylen (PP) hergestellt, entlässt – auch ohne die inzwischen von Verboten betroffenen Gummi-Granulat-Füllungen - Kunststoffpartikel in die Umwelt und endet irgendwann als Plastikmüll; dies gilt es zu vermeiden.

1.2 Lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“).

- Die getroffene Festsetzung, dass „lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind“, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen (im Folgenden seien nur die wichtigsten genannt), die letztlich auch öffentliche Belange berühren:
- Sie stellen eine vermeidbare Bodenversiegelung dar (bei wasserdurchlässigen Vliesen als Teilversiegelung, bei Folien gar als Vollversiegelung zu werten und daher auf die GRZ anzurechnen), welche die natürliche Grundwasserspeisung weiter verringert.
 - Schotter-/Kiesflächen speichern im Sommer die Sonnenwärme und tragen zur Überhitzung der Städte und Gemeinden bei („Stadtklima-Effekt“).
 - Diese Flächen sind in der Regel (zunächst) „biologisch tot“ - Pflanzen können nicht wurzeln, für Tiere sind sie weitgehend wertlos („Steinwüsten“).
 - Wenn sich nach wenigen Jahren organische Substanz bildet (sofern Angewehrtes nicht regelmäßig mit dem Laubbläser weggeblasen wird), wird häufig nach einigen Jahren mit giftigen Pestiziden (in anderen Ländern bereits komplett verboten) gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen (sehr häufig auch illegal, bspw. mit Mitteln wie Glyphosat).

In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet.

Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen.

Zur zeichnerischen Darstellung ist **Plan 1 (im Maßstab 1 : 500)** beigelegt.

Darin sind - über die vorstehend bereits erläuterten Festsetzungen hinaus – auch die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

- Diese überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planurkunde bestimmt.
- Dabei werden die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände von 3 m zu den Nachbargrundstücken im Osten und im Süden gesichert, im Norden und im Südwesten aber mehr oder weniger deutlich überschritten.
- Die im Norden und Nordwesten festgesetzten Baugrenzen resultieren aus Mindestabständen zu den beiden zu erhaltenden Bäumen (dazu s. o.) hin. Da sich dadurch vor allem in der nördlichen Hälfte des Einbeziehungsgebietes starke räumliche Einschränkungen der Bebaubarkeit ergeben (s. Planzeichnung), wird der Mindestabstand nach Osten ausgeschöpft, um dennoch hinreichende Spielräume für die Bebauung zu sichern, zumal dort auch nur Ackerflächen folgen und somit weder aus landschaftsästhetischer noch aus Sicht des Nachbarschaftsschutzes höhere Abstände geboten sind.
- Der Abstand von 6 m zur privaten Grünfläche im Südwesten ist in der dort geplanten Zufahrt für das nördliche der beiden möglichen Baugrundstücke begründet.

7. Beurteilung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, die keine Kategorie der Bauleitplanung darstellen, sind keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB oder die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB erforderlich.

Zur sachgerechten Abwägung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sind jedoch gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 bei einer Einbeziehungssatzung „**ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden**“.

Dies umfasst somit folgende Vorgaben:

- In § 1a Abs. 2 BauGB heißt es:
"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang ungenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen."
- Der ebenfalls anzuwendende § 1a Abs. 3 lautet:
"Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."
- Der schließlich ebenfalls zu berücksichtigende § 9 Abs. 1a BauGB lautet:
"Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen."

Somit ist im Rahmen der Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange u. a. dem Gebot der **Vermeidung und Minderung von Eingriffen** Rechnung zu tragen, und es ist auch die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** abzuarbeiten.

Erforderlichenfalls sind in der Satzung bereits entsprechende **Kompensationsmaßnahmen** festzusetzen.

7.1 Kurzbeschreibung und Bewertung des Eingriffsgebietes

• Beschreibung des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung

Die folgenden Aussagen beruhen im Wesentlichen aus den diesbezüglichen Erläuterungen aus der Bestandsaufnahme im Rahmen des bereits erwähnten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (WILHELM 2020). Es sei dazu auf diese Anlage verwiesen.



Abb. 4: Bestand im Vorhabensbereich und dessen nächstem Umfeld, Kürzel sind im Text erläutert.

[Quelle: WILHELM 2019, Abb. 1 auf Seite 6]

In seinem Kap. 2 (WILHELM 2019, S. 5-6) führt der Gutachter zur „Charakterisierung des Bestands“ folgendes aus:

„Die anvisierte Fläche kann generalisierend als extensiv genutztes Freizeitgrundstück im unmittelbaren Anschluss an die Wohnbebauung beschrieben werden.

Bei kleinräumiger Betrachtung können dem Grundstück und dem unmittelbaren Umfeld die folgenden Einheiten nach dem rheinland-pfälzischen Biotopkartierungsschlüssel zugeordnet werden.

BD5a Schnitthecke – etwa 2,5 m hoch aus Thuja-Sräuchern

BD5b Schnitthecke – etwa 2,5 m hoch aus Liguster, Hainbuche, Schwarzer Holunder,

BD5c Schnitthecke – etwa 2,0 m hoch aus Buche

GF1 Schotterfläche – weitgehend vegetationsfreier Stellplatz

HM7 Nutzrasen – aus schnittverträglichen Wild- bzw. Wiesenpflanzen aufgebauter Rasen, der regelmäßig aber deutlich weniger als ein Zier-/Scherrasen gemäht wird.

Aspektprägende Pflanzen (nicht vollständig) sind:

Dachtrespe – *Bromus tectorum*

Efeu – *Hedera helix*

Einj. Rispengras – *Poa annua*

Gamander-Ehrenpreis – *Veronica chamaedris*

Gänseblümchen – *Bellis perennis*

Gemeine Nelkenwurz – *Geum urbanum*

Hirtentäschel – *Capsella bursa-pastoris*
Hopfen-Schneckenklee – *Medicago lupulina*
Hornklee – *Lotus corniculatus*
Knaulgras – *Dactylus glomerata*
Kriechender Hahnenfuß – *Ranunculus repens*
Kriechendes Fingerkraut – *Potentilla reptans*
Löwenzahn – *Taraxacum officinalis* agg.
Pyrenäen- Storchschnabel – *Geranium pyrenaicum*
Rotklee – *Trifolium pratense*
Schafgarbe – *Alchemilla millefolium*
Schwarznessel – *Ballota nigra*
Spitzwegerich – *Plantago lanceolatum*
Traubige Tresse – *Bromus racemosus*
Weißklee – *Trifolium repens*
Wiesenlabkraut – *Galium molluga*
Wiesenrispengras – *Poa pratense*

HA0 Acker – im östlichen und südlichen Anschluss

HC2 Rain – im Zaunbereich wachsender schmaler, grasig-krautiger Saum

HM5 Pflanzbeet – Rabatte am Zaun zum Acker, neu angelegt nach Thuja-Sterben.

HJ1 Ziergarten – im westlichen und südlichen Anschluss

HJ2 Nutzgarten – im westl. Anschluss

Einzelbäume – auf dem Grundstück stehen zwei Laubbäume.

Quercus robur – Stieleiche – Brusthöhendurchmesser ca. 20 cm

Nussbaum – *Juglans regia* – Brusthöhendurchmesser ca. 25 cm

In beiden Bäumen hängen insgesamt 5 Vogelnistkästen, die z.T. auch besetzt sind

WB0 Schuppen – südseitig offene Holzschuppen, die als Brennholz und Gerätelager dienen

VB1 Wirtschaftsweg – mit Betonauflage befestigter Weg in die Feldflur

VB2 Feldweg, unbefestigt“.

• Bewertung des Eingriffsgebietes aus landespflegerischer Sicht:

Die folgende Bewertung basiert im Wesentlichen auf den im Rahmen der Begutachtung der Fläche (im Mai 2020) gewonnenen Erkenntnissen vom Zustand der Biotope und der vorkommenden Pflanzenarten und -gesellschaften. Darüber hinaus ist auch das Potenzial der Fläche zur Bewertung heranzuziehen.

Wertbestimmende Kriterien können sich aus der Flora und Fauna, der Vegetation und dem Biotop-typ ableiten:

Flora und Fauna	Artenzahl
	Vorkommen von geschützten und / oder seltenen Arten
	Vorkommen von Arten gemäß Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie bzw. Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie
	Anzahl gefährdeter Arten
	Häufigkeit der seltenen und gefährdeten Arten im Naturraum
	Populationsgröße und Reproduktionsbiologie der Arten
Vegetation	Artenzusammensetzung der Pflanzengesellschaften
	Seltenheit und Gefährdung der Pflanzengesellschaften
	Hemerobiegrad (Natürlichkeitsgrad / Grad der menschlichen Nicht-Beeinflussung)

Biotoptypen	Vielfalt der Biotoptypen
	Seltenheit und Gefährdung
	Repräsentanz im Naturraum
	Empfindlichkeit (Anfälligkeit/Ersetzbarkeit)
	Beeinträchtigung
	Pauschalschutz nach § 30 Abs. 2 BNatSchG
	Vorkommen von Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie

Die Bewertung erfolgt in 6 **Wertstufen**:

0	geringwertig	Biotop entspricht nicht den Mindestanforderungen an Lebensräume aus Sicht des Arten- und Biotop-schutzes
1	weniger wert-voll / mäßiger Biotopwert	Biotop bietet eine Mindestausstattung als Lebensraum, liegt in der Wertigkeit unterhalb der Kartier-schwelle für die landesweite Biotopkartierung
2	bedingt wert-voll	Biotop relativ häufig im Naturraum, durchschnittliche Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit nicht gefährdet oder Biotoptyp landesweit / bundesweit gefährdet, aber Biotopzustand unterdurch-schnittlich (geringe Größe, Beeinträchtigung), nicht signifikante Vorkommen von Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie, Einzelvorkommen gefährdeter, aber im Naturraum verbreiteter Arten oder nicht prioritärer Arten gemäß Anhang II bzw. IV FFH-Richtlinie bzw. Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie [entspricht der Kategorie III der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: 'Schongebiet']
3	wertvoll	Biotop weniger häufig im Naturraum, gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit gefährdet, signifikante Vorkommen von Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie bzw. untergeordnete Vorkommen von prioritären Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie, Vorkommen einer oder mehrerer seltener oder gefährdeter Arten, die auch im Naturraum selten sind, bzw. von Arten gemäß Anhang II bzw. IV FFH-Richtlinie, Einzelvorkommen von prioritären Arten gemäß Anhang II bzw. IV FFH-Richtlinie bzw. Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie, nur mittel- bis langfristig ersetzbar, oder Biotop regional / überregional bedeutsam, aber Biotopzustand unterdurchschnittlich, Biotop nicht ersetzbar [entspricht der Kategorie IIb der Biotopkartierung Rhld.-Pfalz 'Schützenswertes Gebiet']
4	sehr wertvoll	Biotop selten im Naturraum, sehr gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit gefährdet, be-deutendere Vorkommen von Biotoptypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie, Vorkommen mehrerer gefährdeter und im Naturraum seltener Arten oder Arten gemäß Anhang II bzw. IV FFH-Richtlinie bzw. Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie, Biotop nur langfristig oder gar nicht gleichwertig ersetzbar, Biotop regional bedeutsam [entspricht der Kategorie IIa der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: 'Besonders schützenswertes Gebiet']
5	besonders wertvoll	Biotop selten im Naturraum, sehr gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit stark gefährdet, bedeutende Vorkommen von Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie, Vorkommen zahl-reicher gefährdeter und im Naturraum seltener Arten und Arten gem. Anhang II bzw. IV FFH-Richt-linie sowie Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie, Biotop nicht gleichwertig ersetzbar, Biotop über-regional bedeutsam [entspricht der Kategorie I der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: 'Hervorragendes Gebiet']

Nach diesem Kriterien- und Wertstufen-Katalog ist das Plangebiet fast ausschließlich der Wertstufe 0 ('geringwertig'), allenfalls durch die beiden (zum Erhalt festgesetzten) Bäume im Übergang zur Wertstufe 1 ('weniger wertvoll / mäßiger Biotopwert') zuzuordnen.

Weder die Rasenflächen noch die sonstigen Gartenflächen, geschweige denn die Wege oder gar die von Nebenanlagen überbauten Flächen, bieten eine Mindestausstattung als Lebensraum, zumal das Gebiet durch die relativ geringe Größe und die Lage am Rand von Bebauung und Weg bzw. Acker in seinem Vernetzungspotenzial deutlich beeinträchtigt wird.

- Artenschutzrechtliche Bewertung:

Aus der Begutachtung des Gebietes und den umfangreichen ausgewerteten Unterlagen liegen keine Erkenntnisse oder Anhaltspunkte dafür vor, dass im Sinne des § 44 BNatSchG besonders geschützte oder streng geschützte Arten vorhanden sind, die von der Überplanung des Gebietes nachteilig betroffen sein könnten.

Selbst wenn irgendeine dieser Arten das kleine Gebiet temporär als Jagd-(Flug-/Brut-/Nist-)Habitat nutzen würde, kann aber angesichts seiner Ausstattung, Größe und Lage ausgeschlossen werden, dass eine Art dieses Teilgebiet zwingend benötigt. Es verbleiben in die hier möglichen Ausbreitungsrichtungen (nach Norden bis Westen) ausreichend ausgedehnte und besser geeignete Strukturen.

Es kann somit, aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen und der vorliegenden Daten, als äußerst unwahrscheinlich angesehen bzw. gar ausgeschlossen werden, dass irgendeine geschützte Art von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG betroffen sein könnte.

Der Gutachter führt dazu zusammenfassend aus:

„Durch das Vorhaben erfolgen Eingriffe, die a priori Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hinsichtlich besonders und streng geschützter Arten aus der Gruppe der Vögel, Reptilien und Schmetterlinge auslösen können.

Die Erfassungen im Gelände in der Zeit von März bis Mai 2020 und die darauf aufbauende artenschutzfachliche Betrachtung zeigen, dass nur wenige Maßnahmen erforderlich sind, Verbotstatbestände zu vermeiden oder unter eine populationserhebliche Schwelle zu senken.

Als Risikogruppe zeigen sich letztlich nur die höhlenbrütenden Vogelarten. Reptilien und Schmetterlinge können mit hinreichender Sicherheit von den Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden“ (WILHELM 2019, S. 16).

Die dazu vom Gutachter erläuterten „wenigen Maßnahmen“ werden in vollem Umfang als Festsetzungen in die vorliegende Satzung übernommen (dazu s. Kap. 6 sowie nachfolgende Erläuterungen in den Kap. 7.3 und 7.4).

Darüber hinaus wird sogar der nicht als notwendig gewerteten, aber als „Empfehlung“ von Gutachter angeregten Maßnahme durch eine verbindliche Textfestsetzung gefolgt, die naturferne Thujahecke durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen (dazu s. Kap. 7.4).

Die abschließende gutachterliche Wertung lautet demnach wie folgt:

„Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen tritt kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ein. Das Vorhaben ist aus artenschutzfachlicher Sicht realisierbar.

Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL ist nicht erforderlich“. (ebda.; Hervorhebung durch Fettdruck dort).

Ausführlichere Aussagen finden sich in dem Fachbeitrag (s. Anlage) – darauf sei an dieser Stelle verwiesen.

7.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen im Satzungsgebiet

Durch die Einbeziehung des Plangebietes in die Ortslage und somit in bereits weitgehend erschlossene Gebiete wird der Erschließungsaufwand für neues Bauland in Siedlungsrandbereichen gemindert. Es erfolgt eine Abrundung in dem rückwärtigen Gartenbereich von zwei bebauten Anwesen an der Hochwaldstraße und somit eine kleinräumige Nachverdichtung in einem Ortsrandbereich, der im Nordwesten, im Westen und im Südwesten bereits von vorhandener Bebauung umgeben ist und im Norden vom Außenbereich des benachbarten Weinguts begrenzt wird.

In Kap. 1 wurde bereits erläutert, dass diese kleinräumige Erweiterung des Innenbereiches und die daraus resultierende zusätzliche Bebaubarkeit eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von Bebauung bereits geprägten und weitgehend erschlossenen Gebiet bedeutet, wie es inzwischen auch den baugesetzlichen (so v. a. in Abs. 1a Abs. 2 BauGB) sowie den landes- und

regionalpolitischen Vorgaben (z. B. des LEP IV; Stichwort '*Innenentwicklung vor Außenentwicklung*') entspricht.

In der Ortslage gibt es nur einige wenige Baulücken, die nicht nur verstreut liegen, sondern sich zudem auch in privater Hand befinden, sodass sie für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Gleichzeitig sieht sich die Ortsgemeinde, angesichts der relativ guten Verkehrs-Anbindung, insbesondere an die nahe gelegene BAB 61, bei gleichzeitig sehr hoher Wohnlagen- und guter Grundversorgungsqualität, immer noch einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime aus Reihen ihrer Bürger ausgesetzt, die durch Nachverdichtungen bzw. Umnutzungen im Innenbereich mangels geeigneter und dafür verfügbarer Möglichkeiten eben nicht gedeckt werden kann. Daher möchte die Gemeinde aktuell auch bereits ein weiteres Neubaugebiet am nördlichen Ortsrand entwickeln, für die es jetzt bereits wieder zahlreiche Interessenten gibt.

Die hier zur Arrondierung vorgesehene Einbeziehungs-Fläche ist, wie bereits in Kap. 4.1 erläutert, im wirksamen Flächennutzungsplan seit langem als Baufläche ausgewiesen und stellt demnach eine lange ins Auge gefasste Abrundung dar, welche auch dem sparsamen Gebot mit Grund und Boden Rechnung trägt, zumal die grundsätzliche Standortfrage somit auch bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geregelt wurde.

Darüber hinaus dienen folgende Festsetzungen der vorliegenden Satzung als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen:

- Erhaltungsbindung für die beiden markanten Bäume im Norden der bebaubaren Fläche (mit der Folge einer Reduzierung der Bebaubarkeit)
- Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) zur Minderung der Eingriff in Boden- und Wasserhaushalt.
- Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse zur gesicherten optischen Einbindung der neuen Baukörper in die nähere Umgebung.
- Festsetzung der Einzelhaus-Bebauung und somit auch grundsätzlich der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, u. a. zur Gewährleistung von ausreichenden Frei- und Durchlüftungsmöglichkeiten, sowie zusätzliche Beschränkung der maximalen Außenwandlänge von Gebäuden.
- Sicherung einer über 590 qm großen Freifläche zwischen alter und neuer Bebauung, und somit auf über 20% des Satzungsgebietes einer ortsbildästhetisch und lokalklimatisch wirksamen Freifläche zur weiteren Vermeidung einer allzu dichten Aufeinanderfolge von Gebäuden und zur Minderung des potenziellen Eingriffs in gärtnerisch angelegte Freiflächen.
- Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung von Belägen von Zufahrten und Kfz.-Stellplätze sowie fußläufige Wege zur Minimierung der Vollversiegelung und somit der Minderung der vermeidbaren Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes
- Umfangreiche artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen (dazu s. Kap. 6, unter Nr. 6f.) zur Sicherung der (nicht der Abwägung unterliegenden und zwingend einzuhaltenden) artenschutzrechtlichen Erfordernisse, so v.a.
 - Festsetzung der naturschutzrechtlich geltenden Rodenfrist;
 - Fristsetzung für den Abriss des Holzlagerschuppens im Norden des WA-Gebietes;
 - Vorgabe, auf jedem Baugrundstück mindestens je 1 Vogel-Nistkasten für Höhlen- und Nischenbrüter an einer geeigneten Stelle anzubringen, sowie
 - Weitere Maßnahmen, die als Ausgleichsmaßnahmen zu werten sind (dazu s.u., Kap. 7.4).
- Ausschluss von Schottergärten und Kunststoffmaterialien (dazu s. Erläuterungen am Ende von Kap. 6, zu den bauordnungsrechtlich begründeten Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke).

7.3 Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfes

Durch die Satzung wird ein Eingriff auf dem künftig bebaubaren einbezogenen Innenbereichs-Grundstück vorbereitet.

Es sind, wie in Kap. 4.2 bereits ausgeführt, keine Schutzgebiete oder -objekte und keine im Biotopkataster Rheinland-Pfalz erfassten Flächen oder wasser- oder denkmalschutzrechtlich bedeutsame Flächen von der Planung betroffen.

Für die festgesetzte bebaubare Fläche ist lediglich der Verlust der relativ wertarmen Nutzrasen-Fläche (s. obige Abbildung der Bestandsaufnahme) als **Eingriff in Biotopstrukturen** und somit auch in das Schutzgut **Orts- bzw. Landschaftsbild** zu konstatieren (da die Bäume erhalten werden).

Somit ist insbesondere der **Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt durch die künftige Neuversiegelung** zu werten und auszugleichen.

Für die entsprechende Ermittlung des Kompensationsbedarfes in dem künftig als Innenbereich zu beurteilenden Gebiet (in dem die Eingriffe ja noch nicht genau vorhersehbar sind und in der Regel schwierig abzuschätzen sind) können folgende Kriterien als maßgeblich angesehen werden:

- Der zulässige Eingriff durch die Versiegelung für das künftig bebaubare Baugrundstück ist durch die im Rahmen der vorliegenden Einbeziehungssatzung bereits verbindlich vorgegebenen Höchstmaße der Überbaubarkeit gut abzuschätzen; es wird die maximale Überbaubarkeit zugrunde gelegt.

So wird für das 1.192 qm große WA-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Hinzu kommt die zulässige Überschreitung dieser überbaubaren Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 2 1. Halbsatz BauNVO (durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO etc.), die weitere 50% betragen darf.

Dies hat eine **Überbaubarkeit** von $[0,3 \times 1,5 \times 1.192 =]$ **ca. 536 qm** zur Folge. Diese Fläche dürfte – im Falle einer vollen Ausschöpfung der GRZ - maximal auf der privaten Einbeziehungsfläche versiegelt werden.

Bereits vorhandene Versiegelungen im WA-Gebiet (so insbesondere der Holzunterstand am Nordrand) sind hier zu vernachlässigen und auch nicht als Vorbelastungen abzuziehen, zumal sie auch außerhalb der überbaubaren Fläche stehen, Bestandsschutz genießen und ihre Aufgabe / ihr Rückbau nicht gesichert ist.

Hinweis:

Externe Erschließungsanlagen auf künftig öffentlichen Flächen sind bei dieser Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung zu vernachlässigen. Zwar wird in der Planurkunde festgesetzt, dass der bereits vorhandene (betonierte) Wirtschaftsweg auf einer Länge von ca. 36 Metern um 1,0 m nach Norden verbreitert wird; daher wird diese Fläche entsprechend als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dies beruht auf einer vertraglichen Regelung zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer und soll den Ausbau des Weges zu einer Gemeindestraße ermöglichen, sobald das im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesene Gebiet südlich des Satzungsgebietes entwickelt wird.

Der Ausbau ist aber weder aktuell noch bei Realisierung der durch die vorliegende Satzung ermöglichten Vorhaben vorgesehen, sondern dient lediglich der Sicherung der Fläche als öffentliche, also gemeindliche Trasse für eine mittel- bis langfristige Ausbau-Option für das anvisierte Neubaugebiet.

Im Hinblick darauf sowie auf die Geringfügigkeit des potenziellen Eingriffes (ca. 36 qm Versiegelbarkeit einer Nutzrasen-Fläche) und nicht zuletzt auf die ansonsten gesicherte „Vollkompensation“ der maximal möglichen Eingriffe im Rahmen dieser Einbeziehungssatzung erscheint es daher legitim, in der ökologischen Gesamt-Abwägung auf einen zusätzlichen Ausgleich dafür verzichten zu können.

Angesichts dieser Ausführungen erscheint die Annahme einer künftigen **Neuversiegelung von 536 qm** (bei Maximalausschöpfung der zulässigen Überbauung) angemessen, um – im Falle der Vollkompensation – den umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Anforderungen an den Ausgleich Genüge zu tun.

Somit entsteht folgender **Kompensationsbedarf**:

- A. Ausgleich für die Neuversiegelung von 536 qm Fläche.**
- B. Ausgleich für den möglichen Verlust von Biotopstrukturen.**
- C. Ausgleich für die ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Beeinträchtigungen durch die neue Bebauung des bisher überwiegend unbebauten Grundstückes.**

7.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die in den Textfestsetzungen der Satzung vorgegebene naturnahe Gestaltung der im Plan nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche am Nordrand des Geltungsbereiches dient dem Ausgleich.

Die Festsetzung dafür wird im Folgenden nochmal zitiert:

Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche am Nordrand des Geltungsbereiches sind zum Ausgleich für die durch die Satzung ermöglichten Eingriffe folgende Maßnahmen erforderlich:

6.3.1 Aufwertung des bestehenden Heckenstreifens

Die bisherige Nadelbaum-Hecke am Nord- und Nordostrand des Plangebietes ist in der unter Ziffer 6.2.1 genannten Frist zu roden und durch eine Hecke (geschnitten oder freiwachsend) aus standortgerechten Gehölzen aus der in § 3 Ziffer 19 des vorliegenden Satzungstextes aufgeführten Pflanzenliste zu ersetzen. Die landesnachbarrechtlichen Bestimmungen sind dabei zu beachten.

6.3.2 Anlage einer Extensivwiese mit Einzelbäumen

Auf der verbleibenden Fläche ist eine blütenreiche, extensiv zu pflegende Wiese anzulegen, die mit wenigen standortgerechten Bäumen zu überstellen ist.

Es sind dazu folgende Maßnahmen erforderlich:

- *Nach fachgerechter Bodenvorbereitung (Grubbern, Eggen der Fläche) Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2014). Sollte eine Verfügbarkeit des Mahdgutes nachweislich nicht gegeben sein, kann alternativ die Einsaat mit Regiosaatgutmischung einer blütenreichen Regio-Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 9 - Oberrheinregion mit Saarpfälzer Bergland), idealerweise im Zeitraum von Februar bis Mai oder Ende August bis Anfang Oktober, erfolgen.*
- *Auf der Fläche sind mindestens 2 hochstämmige Bäume aus der in § 3 Ziffer 19 des vorliegenden Satzungstextes aufgeführten Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Abstand von mindestens 6 m zur östlich folgenden Ackerfläche einhalten. Der Pflanzabstand untereinander soll ca. 8 m nicht unterschreiten. Die Pflanzungen erfolgen nach DIN 18916 (Bodverbesserung, Gießrand, Dreibock, Verdunstungsschutz).*

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der ökologischen und auch der ortsbildästhetischen Aufwertung eines intensiv (aktuell teilweise als privater Spiel- bzw. Bolzplatz) genutzten Scherrasens zu einer blütenreichen Extensiv-Wiese (u. a. mit Pflanzung von zwei hochstämmigen standortgerechten Bäumen).

Außerdem wird am Südrand der Fläche der vom Gutachter im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag empfohlene Umbau einer Thuja-Schnitthecke zu einer Hecke mit einheimischen Laubgehölzen als verbindliche Maßnahme festgesetzt.

Mit diesen Maßnahmen kann – wie in folgender Bilanzierung erläutert - der Ausgleich somit funktional und quantitativ erzielt werden.

7.5 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Die in Kapitel 7.4 erläuterten Ausgleichs-Maßnahmen im Geltungsbereich bedeuten auf den betroffenen Flächen eine jeweils deutliche Aufwertung gegenüber dem Status quo. Sie sind somit vollständig als Kompensation zu werten.

Der in Kap. 7.3 ermittelte Kompensationsbedarf wird wie folgt gedeckt:

A. Ausgleich für die maximal mögliche anrechenbare Neuversiegelung von 536 qm

Da ein streng funktionaler Ausgleich für die Neuversiegelung (Entsiegelung im Verhältnis 1:1) praktisch nicht realisierbar ist, sind auch Maßnahmen möglich, die eine Reduzierung von intensiver Bodennutzung bewirken.

Dieser Ausgleich kann daher durch die Aufwertung der bisher ökologisch wertarmen und (bis auf die umzuwandelnde Heckenreihe) intensiv gepflegten (bzw. auch zur Freizeit genutzten) Fläche mit einer Gesamtgröße von **insgesamt ca. 536 qm** erbracht werden, für die eine extensive Wiesenutzung festgesetzt wird.

B. Ausgleich für den Verlust der in Kap. 7.4 aufgeführten Biotopstrukturen:

Für die neu überbaubaren Flächen entfallen, wie bereits erläutert, fast ausschließlich artenarme Rasenflächen.

Der Ausgleich dafür (soweit überhaupt ausgleichsbedürftig) erfolgt über die oben (unter A.) bereits erläuterten Maßnahme der Entwicklung einer Extensivwiese sowie der Pflanzung von 2 standortgerechten Bäumen.

Der (potenzielle) Verlust von sonstigen Strukturen im Einbeziehungsgebiet (theoretisch alle nicht zum Erhalt festgesetzte Flächen bzw. Elemente) ist zum einen im rechtlichen Sinne nicht als Eingriff zu werten, zumal deren Entfernung für den Eigentümer auch bisher zulässig war: Gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich "*nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren*".

Die übrigen Biotopstrukturen im Einbeziehungsgebiet sind also ohne die Planung ebenso geschützt bzw. ungeschützt wie mit der vorliegenden Satzung – ihr (Nicht-)Erhalt obliegt dem Grundstückseigentümer.

Zum anderen wäre aber - unabhängig aber von dieser rechtlichen Wertung - ein Verlust der übrigen Biotopstrukturen (so außerhalb der Grünfläche nur noch die genannte Hecke, eine Schotterfläche sowie der Holzunterstand, die durchweg leicht ersetzbar sind und keine Arten bzw. Strukturen mit nennenswertem ökologischem Wert beinhalten), in jedem Falle als vertretbar anzusehen.

C. Ausgleich für die ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Beeinträchtigungen durch die neue Bebauung des bisher weitgehend unbebauten Grundstückes.

Die Mehrfunktionalität der oben genannten Ausgleichsmaßnahmen bedingt zudem auch die Aufwertung des Ortsrandbildes im Bereich der Ausgleichsfläche sowie den diesen unmittelbar benachbarten Flächen (Weingut sowie die Privatgrundstücke westlich des Einbeziehungsgebietes), zumal auch die in Kap. 7.2 erläuterten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bereits eine deutliche Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die zu erwartenden neuen baulichen Anlagen auf dieser neuen Baufläche bewirken.

Angesichts der zudem begrenzten Außen- und Fernwirkung der neuen Baugrundstücke ist der (ohnehin schwierig quantifizierbare) evtl. zusätzliche Kompensationsbedarf für die Orts- bzw. Landschaftsbild-Beeinträchtigung somit allenfalls als sehr gering anzusehen.

Durch die landschaftsästhetische Aufwertung durch die Herstellung einer blütenreichen, mit zwei standortgerechten Bäumen überstellten Wiese und dem Umbau der eher Thuja-Hecke zu einer

Laubgehölz-Hecke (mit einem auch höheren ästhetischen Wert durch Blüten, Früchte etc.) sowie dem festgesetzten Erhalt der beiden markanten Bäume im Satzungsgebiet ist eine Mindest-Ein- bzw. Durchgrünung bereits gesichert, sodass auch diese Kompensation als erbracht angesehen werden kann.

Die ohnehin allenfalls sehr geringfügige Beeinträchtigung der lokalklimatischen Funktionen durch die Bebauung auf dem einen Bauplatz kann durch die vorgegebene Schaffung der festgesetzten laubreichen Strukturen bereits kompensiert werden.

Die vorstehenden Wertungen der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung haben noch nicht einmal berücksichtigt, dass der Gesetzgeber ausdrücklich Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere derartige Arrondierungen bzw. Nachverdichtungen wie im künftigen Einbeziehungsgebiet, u.a. durch die Einführung des § 13a ins Baugesetzbuch gefördert hat, in dessen Rahmen überhaupt kein Ausgleich erforderlich wird.

Bei Realisierung der genannten Maßnahmen zur Kompensation kann daher der durch die Einbeziehungssatzung 'Östlich der Hochwaldstraße' ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als ausgeglichen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes angesehen werden.

8. Umsetzung der Planung

8.1 Eigentumsverhältnisse

Der einbezogene Teil des Wirtschaftsweges ist Eigentum der Ortsgemeinde Warmsroth, die übrige Fläche liegt im Eigentum eines Bürgers.

8.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse ist kein bodenordnendes Verfahren erforderlich.

8.3 Kosten, Finanzierung

Die anteilige Kostentragung für Planungen, Gutachten, evtl. Erschließungsmaßnahmen zur Realisierung von Bauvorhaben und Kompensationsmaßnahmen wird mittels eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Ortsgemeinde (als Planungsträger), der Verbandsgemeinde (als Verwaltung sowie als Träger der Abwasserbeseitigung) und dem privaten Grundstückseigentümer des Satzungs-Grundstückes geregelt.

Die ggf. nicht in dem Städtebaulichen Vertrag erfassten und zugeordneten Kosten werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg sowie der Ortsgemeinde Warmsroth finanziert.

8.4 Flächenbilanz / Statistik

Die Einbeziehungssatzung weist folgende Flächenbilanz auf (*digital ermittelt; Abweichungen aber möglich*):

Festgesetzte Nutzung	Fläche, ca. [qm]	Anteil [%]
Wohngebietsfläche	1.192	43,39 %
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	428	15,58 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, privat	536	19,51 %
Private Grünfläche	591	21,52 %
Gesamtfläche	2.747	100,00%

Anlagen:

s. Inhaltsverzeichnis.
