

Ortsgemeinde Malborn,  
Ortsteil Thiergarten  
Teilgebiet „Klosterstraße“

Satzung gemäß 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
(Ergänzungssatzung)

- Begründung -



Stand: Satzungsausfertigung (Mai 2021)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziele, Ausgangslage und Satzungsanlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Bestandssituation</b> .....	<b>3</b>
2.1. Abgrenzung des Plangebietes .....	3
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung, Erschließung .....	4
2.3. Planerische Vorgaben .....	5
2.4. Altablagerungen .....	5
2.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	5
2.6. Bestehende Windenergieanlagen .....	6
<b>3. Zulässigkeit der Satzung</b> .....	<b>6</b>
3.1. Grundlegendes .....	6
3.2. Städtebauliche Konzeption .....	7
3.3. Erschließung .....	7
<b>4. Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag / Beurteilung der Umweltbelange</b> .....	<b>7</b>
4.1. Schutzgut Mensch / Gesundheit .....	8
4.2. Schutzgut Arten und Biotope / Biologische Vielfalt .....	8
4.3. Schutzgut Boden .....	10
4.4. Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt .....	11
4.5. Schutzgut Luft und Klima .....	13
4.6. Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung .....	13
4.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	14
4.8. Wechselwirkungen .....	14
<b>5. Auswirkungen</b> .....	<b>14</b>
5.1. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen / Dingliche Sicherungen und Baulasten .....	14
<b>6. Begründung der Planinhalte</b> .....	<b>15</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	15
6.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	15
6.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	15
6.4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) .....	15
<b>7. Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>16</b>
7.1. Schutz des Bodens .....	16
7.2. Baugrunduntersuchungen .....	16
7.3. Altlasten .....	16
7.4. Schutz von Pflanzbeständen .....	16
7.5. Herstellung von Pflanzungen .....	16
7.6. Pflanzliste .....	17
7.7. Bodendenkmalpflegerische Belange .....	18
7.8. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen .....	18
7.9. Radonpotenzial .....	18
7.10. Landwirtschaft .....	19
7.11. Regenerative Energien .....	19

## **1. Ziele, Ausgangslage und Satzungsanlass**

---

Am südöstlichen Ende der Klosterstraße soll eine Ergänzungssatzung die Nutzung der Grundstücke Flur 37, Flurstück 42/2 teilw., 43 teilw., 44/2 teilw. und 123/2 teilw. als Bauland ermöglichen. Die Grundstücke sind über die Klosterstraße von zwei Seiten bereits erschlossen.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Satzung als „Fläche für Acker, Grünland oder Sonderkulturen mit Mindestanteil 5 % naturnaher Elemente“ dargestellt.

Es erfolgt ein Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Ergänzungssatzung.

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können die Gemeinden durch Satzung:

*einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.*

Der Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB muss im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung eines bebauten Ortsteils stehen. Die Satzung setzt dann den räumlichen Rahmen für die Anwendung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB. Maßstab hierfür bildet die unmittelbar angrenzende Bebauung. Diese besteht vorliegend auf der Nordseite durch die dort vorhandene drei-zeilige Bebauung an der Klosterstraße. Die angrenzende Bebauung ist somit geprägt durch Wohn- und Funktionsgebäude und hat eindeutig „Ortsteileigenschaft“ im Sinne des BauGB.

Innerhalb des durch die Satzung neu geschaffenen Erweiterungsbereichs des bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben zulässig, das sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Vorliegend sind die Anforderungen erfüllt. Die Satzung trifft lediglich ergänzende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur landschaftlichen Einbindung, um damit sicherzustellen, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Alles Weitere bleibt dem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten. Die Erschließung (Straße, Kanal, Trinkwasser) ist vorhanden.

## **2. Bestandssituation**

---

### **2.1. Abgrenzung des Plangebietes**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- Bestandsbebauung Klosterstraße 6a, 6b und 8 im Norden;
- Klosterstraße im Süden und Osten;
- Wasserführender Graben (Flurstück 132/3) im Westen.

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von rd. 2.140 m<sup>2</sup> und umfasst nachfolgend aufgelistete Flurstücke:

Flur 37, Flurstück 42/2 teilw., 43 teilw., 44/2 teilw.



Abbildung 1: Geltungsbereich; unmaßstäblich

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Oktober 2019 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Thalfang am Erbeskopf ausgegeben wurde. Die Verwendungsbefugnis liegt vor.

## 2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung, Erschließung

Im Geltungsbereich sind zum Teil bauliche Nebenanlagen vorhanden. Es handelt sich dabei um Schuppen, die zurzeit als Garagenraum sowie als Abstellraum genutzt werden. Sie gehören zu den jeweiligen Einfamilienhäusern, welche nördlich des Satzungsbereiches liegen (Flurstück 42/, 43 und 44/2).

Das Gelände steigt Richtung Norden an.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen oder landwirtschaftliche Betriebe werden nicht beeinträchtigt, da die beplanten Flächen hausnahes Grünland oder Gartennutzung darstellen.

Verkehrlich wird der Planbereich über die vorhandene Klosterstraße an die bestehende Ortslage angebunden. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für die ergänzende Bebauung vorhanden.

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Telekommunikation, etc. erfolgt ebenfalls durch die Erschließungsstraße und Verlängerung der entsprechenden Leitungen. Eventuell notwendige Änderungen an den Ver- und Entsorgungsanlagen gehen zu Lasten der jeweiligen Verursacher.

## 2.3. Planerische Vorgaben

### 2.3.1. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Thalfang am Erbeskopf wird der Geltungsbereich als „Fläche für Acker, Grünland oder Sonderkulturen mit Mindestanteil 5 % naturnaher Elemente“ gekennzeichnet.

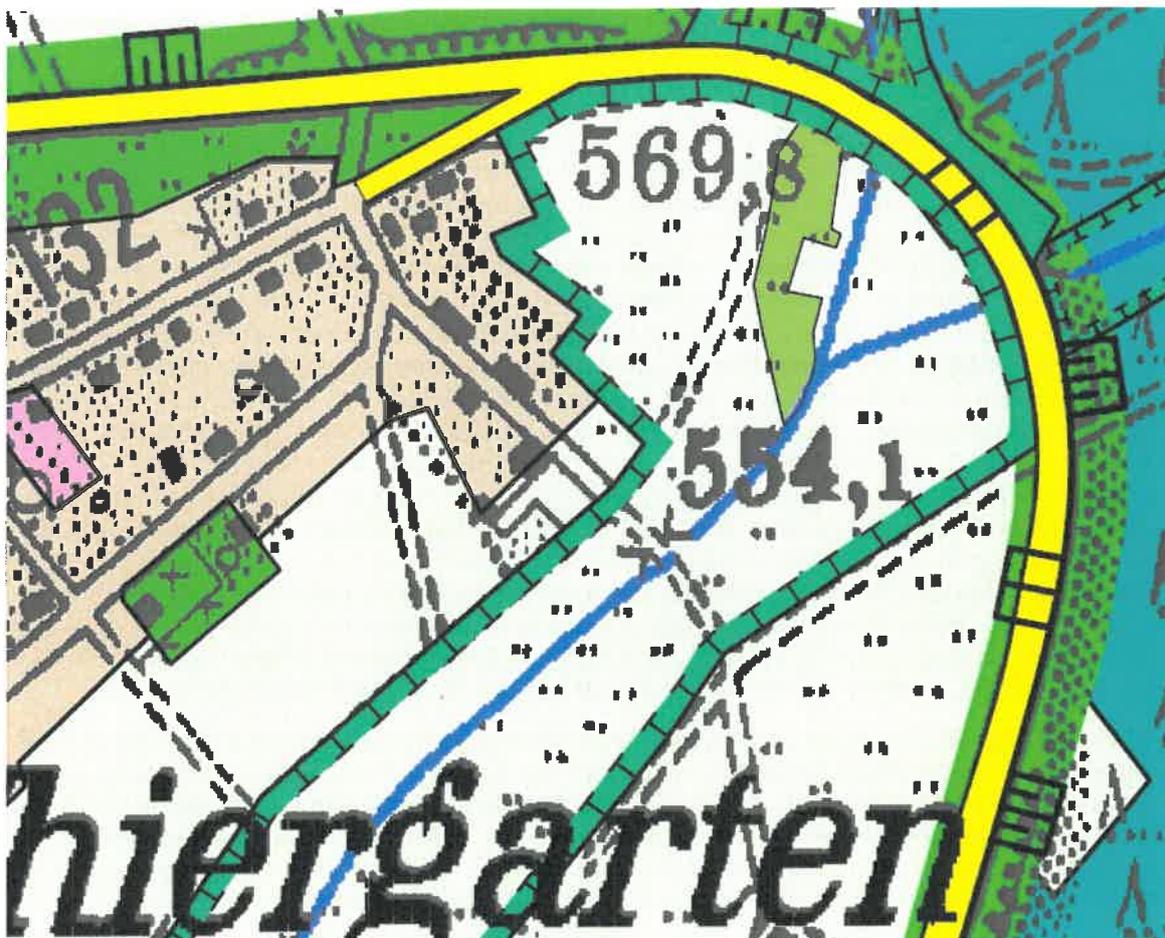


Abbildung 2: FNP VG Thalfang am Erbeskopf; unmaßstäblich

Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind nicht an die Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) gebunden.

### 2.3.2. Fachplanungen

Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Trinkwassertalsperre Nonnweiler in der festgesetzten Schutzzone III/5 (weitere Schutzzone), am Rand zur Schutzzone II (engere Schutzzone). Darauf wird im Kapitel 4.4 näher eingegangen. Weitere Schutzgebietsausweisungen sowie Fachplanungen, die den Geltungsbereich betreffen, sind nicht bekannt. Über die mit der Aufstellung der Satzung verbundene Konzeption sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Plangebiet berühren, bekannt.

## 2.4. Altablagerungen

Altablagerungen im Geltungsbereich der Satzung sind nicht bekannt.

## 2.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die in die Satzung einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich in Privatbesitz.

## **2.6. Bestehende Windenergieanlagen**

Im näheren Umfeld der geplanten Satzung befinden sich derzeit keine Windenergieanlagen.

## **3. Zulässigkeit der Satzung**

---

### **3.1. Grundlegendes**

Der Bereich, der mittels der aufzustellenden Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (OT) einbezogen werden soll, ist bereits heute gärtnerisch als Teil der Außenanlagen der Häuser Klosterstraße 6a, 6b und 8 genutzt, ist entsprechend eingefriedet und bepflanzt. Eine ortsspezifische Begrenzung ergibt sich auf der Ostseite und der Südseite durch die ausgebaute Klosterstraße, auf der Westseite durch den wasserführenden Graben und auf der Nordseite durch die vorhandene Bebauung. Durch diese topographischen Elemente besteht bereits eine andauernde allseitige Begrenzung des Bereiches. Auch wenn bauplanungsrechtlich der Außenbereich unmittelbar im Anschluss an das letzte Gebäude beginnt, besteht in diesem Fall eine Vorprägung der Flächen durch die vorhandene nördlich angrenzende Bebauung, die südwärts bis zur Klosterstraße als Außenanlagen dieser Bebauung reicht. Gemäß Urteil OVG RLP vom 05.11.2005 (Az. 8 C 10463/05.OVG) müssen die Außenbereichsflächen, die einbezogen werden, unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile angrenzen. Dies folgt zum einen aus dem Wortlaut der Vorschrift. Danach muss die Prägung der einzubeziehenden Flächen ausdrücklich durch den angrenzenden Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gegeben sein, also nicht etwa durch einen lediglich in der Nähe gelegenen Bereich, zu dem ein Abstand besteht. Der Begriff des Einbeziehens fordert einen ununterbrochenen räumlichen Zusammenhang zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und der einbezogenen Außenbereichsflächen.

Die im Zuge dieser Satzung in den Innenbereich einbezogene Außenbereichsflächen grenzen unmittelbar an bestehende Bebauung (Haus Nr. 6a, 6b und 8) an. Dies wurde im Zuge der Überarbeitung der Satzung für die 2. Offenlage dahingehend klarer gestellt, in dem die nördliche Baugrenze entfällt und die westliche und östliche Baugrenze nordwärts bis unmittelbar an die bestehende Bebauung herangeführt wird. Dafür wird die Baugrenze im Süden auf 8 m Abstand zur Klosterstraße zusätzlich zurückgenommen.

Zur Kritik der Kreisverwaltung im Zuge der 1. Offenlage der Satzung, es handele sich hierbei eine „fingerartige“ Erweiterung des Siedlungskörpers, wird folgendes festgestellt: Bei Mehrstraßen-Dörfern, wie dem Ortsteil Thiergarten, ist es regelmäßig so, dass vom Ortskern ausgehend alle Straßen strahlenförmig nach außen führen. Somit wird jede Ergänzung am Ende einer Bebauung entlang einer Straße typischerweise eine fingerartige Erweiterung darstellen. Sie ist aber üblich für Ortsstrukturen, bei denen keine großen innerörtlichen Freiflächen bestehen, die für eine Nachverdichtung geeignet sind. Die Ortsgemeinde ändert aktuell den bestehenden Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ und „Am Friedhof“ mit dem Zweck, südlich der Marienkirche auf der dort bestehenden innerörtlichen Freifläche eine ergänzende Bebauung als Nachverdichtung zu ermöglichen. Für die hier in Rede stehende Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ besteht eine spezifische andere Situation. Die Klosterstraße wurde in einem südlichen Ast durch die Ortsgemeinde zu einer Erschließungsstraße ausgebaut, um die von dort bislang lediglich über einen Wirtschaftsweg erfolgte Erschließung der Häuser Klosterstraße 6b und Klosterstraße 8 zu sichern. Dadurch sind auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche dieser Häuser nunmehr erschlossen. Im nördlichen Verlauf der Klosterstraße besteht ab der Einmündung Wüstenbrühlstraße eine beidseitige einzeilige Bebauung entlang der Klosterstraße. Im Bereich der südlichen Klosterstraße weitet sich diese Bebauung jedoch auf der Westseite auf eine dreizeilige Bebauung aus. Diese prägt den Satzungsbereich entsprechend vor, daher greift die Satzung nicht fingerartig in den Außenbereich, sondern sie spiegelt lediglich die hier bestehende dreizeilige Bebauungstiefe in die vorhandenen Gartenfläche der Häuser 6a, 6b und 8 hinein.

Es ist zutreffend, dass im Bereich der Wüstenbrühlstraße Baulücken bestehen. Diese sind aber privat bevorratet und die Gemeinde kann keinen Einfluss auf deren Mobilisierung nehmen. Nördlich der Wüstenbrühlstraße bestehen aber bereits Nachverdichtungsabsichten, denen die Gemeinde durch Anpassung des dortigen Bebauungsplanes folgt (siehe oben). Für den Bereich der Ergänzungssatzung bestehen andere konkrete Bebauungsabsichten der dortigen Eigentümer.

Es ist auch zutreffend, dass im westlichen Ortsbereich im FNP Entwicklungsflächen für ein Baugebiet dargestellt sind. Bei der in Aufstellung befindlichen Satzung handelt es sich jedoch nicht um ein Baugebiet i.S.d. Bauplanungsrechtes. Es werden lediglich einzelne Flächen (s. oben), die durch die bereits bestehende Bebauung geprägt sind, in den Innenbereich einbezogen. Die Erschließung ist bereits vorhanden, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewahrt werden, das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Dadurch unterscheidet sich die Satzung wesentlich von dem im Westen möglichen Baugebiet, für welches die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung derzeit nicht bestehen und aktuell auch nicht geschaffen werden sollen.

### **3.2. Städtebauliche Konzeption**

Gegenstand der Satzung ist die Ausweisung eines Baufeldes an einer vorhandenen Ortsstraße im südöstlichen Bereich des Ortsteils Thiergarten.

Innerhalb des durch die Satzung neu geschaffenen Erweiterungsbereichs des bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben zulässig, das sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Es erfolgt ergänzend zu diesen Vorgaben die konkrete Festsetzung einer Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, was der Umgebungsbebauung entspricht. Analog wird auch die maximale Gebäudehöhe mit einer Oberkante von 9,50 m über Straßenniveau gemäß Höhenbezugspunkt begrenzt, um das Orts- und Landschaftsbild zu wahren. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,2 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch baulichen Nebenanlagen wird nicht zugelassen.

Die entlang der Grundstücksgrenzen vorhandenen Bäume werden erhalten. Ergänzende Pflanzungen zur Ortsrandeinbindung wurden festgesetzt.

### **3.3. Erschließung**

Die Erschließung (Kanal, Wasser, Straße) ist vorhanden. Die Kosten für die Erschließung (soweit noch nicht erfolgt) bzw. für die eventuelle Änderung/Anpassung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind Verursacherbezogen abzurechnen.

## **4. Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag / Beurteilung der Umweltbelange**

---

Da die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfolgt, sind auch naturschutzfachliche Belange zu betrachten und damit verbundene Eingriffe auszugleichen.

Im vorliegenden Fall, handelt es sich um nutzungsbedingt vorbelastete Flächen, auf denen sich gärtnerische Nutzungen mit baulichen Nebenanlagen befinden. Zukünftig soll es möglich sein, die Grundstücke mit GRZ 0,2 (also gering verdichtet) zu bebauen. Die Flächeninanspruchnahme verursacht durch die erstmalige Versiegelung des Bodens einen Eingriff in das Schutzgut Boden und damit verbunden in den Wasserhaushalt, den kleinräumigen Luftverhältnissen sowie das Landschaftsbild.

Um den relevanten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Erlass der Satzung anforderungsgemäß zu begegnen, wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese sind Ergebnis der durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und zielen auf den Erhalt vorhandener

Laubbäume, die Pflanzung einer struktur- und artenreichen Laubholzhecke sowie eines Verbots der Überschreitung der GRZ mittels baulicher Nebenanlagen ab.

Da der Geltungsbereich im Trinkwasserschutzgebiet der Trinkwassertalsperre Nonnweiler in der festgesetzten Schutzzone III/5 (weitere Schutzzone), am Rand zur Schutzzone II (engere Schutzzone), liegt, sind fachtechnische Vorgaben zum Schutz der zufließenden Gewässer sowie der Trinkwassertalsperre einzuhalten (vgl. Kapitel 4.4).

Im Nachfolgenden werden die Schutzgüter im Einzelnen betrachtet.

#### **4.1. Schutzgut Mensch / Gesundheit**

Es sind die Auswirkungen zu untersuchen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen. Im Blickfeld stehen in erster Linie Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholung des Menschen. Dabei ergeben sich thematische Überschneidungen zu den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaft, so dass zu den genannten Aspekten auf diese Kapitel verwiesen wird.

##### Zu erwartende Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen auf die Freizeit- und Erholungsvorsorge zu erwarten. Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung ist sichergestellt. Bedeutende siedlungsnaher Freiflächen für die landschaftsbezogene Erholung gehen durch die Satzung nicht verloren. Die vorhandenen umliegenden Verkehrs- und Wirtschaftswege erfüllen heute und auch künftig Verbindungsfunktionen für die wohnungsnaher landschaftsgebundene Erholung (Spaziergänge, Fahrradfahren etc.).

Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nicht betroffen (Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS), Stand 06.12.2019).

##### Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### Bewertung:

Aufgrund von Art und Umfang der Satzung sind keine Auswirkungen auf Menschen bzw. die menschliche Gesundheit durch das Planvorhaben zu erwarten.

#### **4.2. Schutzgut Arten und Biotope / Biologische Vielfalt**

Laut § 44 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Jagdreviere sind von diesem Schutz explizit ausgenommen.

##### Zu erwartende Auswirkungen:

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen sowie der Verlust bzw. die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten sind nicht zu erwarten. Südöstlich des Satzungsgebietes, auf der anderen Straßenseite, grenzt der Biotopkomplex „Grünland im Primstal östlich und südlich Thiergarten“ nach Darstellung im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS) an. Als Biotoptyp wurde dort eine Fettwiese in Flachlandausbildung (Glatthaferwiese) kartiert. Der Grünland-Biotopkomplex an sich wird durch die Satzung nicht tangiert. Durch die jetzige Nutzung des Satzungsgebietes als Garten und Wirtschaftsgrün sind keine negativen Auswirkungen auf die Ziele des Biotopkomplexes zu erwarten. Zwar wird der Garten als Wiesen- bzw. Rasenfläche genutzt, es handelt sich hierbei jedoch nicht um geschütztes Feuchtgrünland. Zudem wird der Geltungsbereich der Satzung von dem Biotopkomplex durch die Klosterstraße getrennt. Durch das umgebende Grünland stehen weiterhin, aufgrund des recht kleinräumigen

Satzungsbereiches, genügend Ausweichflächen für die Ausbreitung von Arten aus dem Biotopkomplex heraus zur Verfügung.

Im LANIS wird zusätzlich zu dem Grünland-Biotopkomplex ein Suchraum für Arten und Biotope dargestellt, welcher sich mit diesem größtenteils überlagert. Die Fläche des Suchraumes reicht an der südöstlichen Stelle in den Geltungsbereich der Satzung hinein (vgl. Abbildung 3 und Abbildung 4). Hier gilt entsprechendes wie oben für den Biotopkomplex: Es ist nicht davon auszugehen, dass sich dort naturschutzfachlich relevante Arten angesiedelt haben. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass die Darstellung von dem südlichen Wiesenbereich unterhalb der Klosterstraßes in einem Bogen zu der sich im Osten befindenden Fettwiese gezogen wurde (vgl. Abbildung 4).

Geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht betroffen. Direkte Verluste besetzter Nester, ggf. mit der Tötung von noch nicht flugfähigen Jungvögeln oder der Verlust der Gelege sind aufgrund der Bestimmungen des § 39 Absatz 5 BNatSchG (Verbot von Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September) ausgeschlossen. Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben ebenfalls nicht betroffen (LANIS, Stand 06.12.2019).

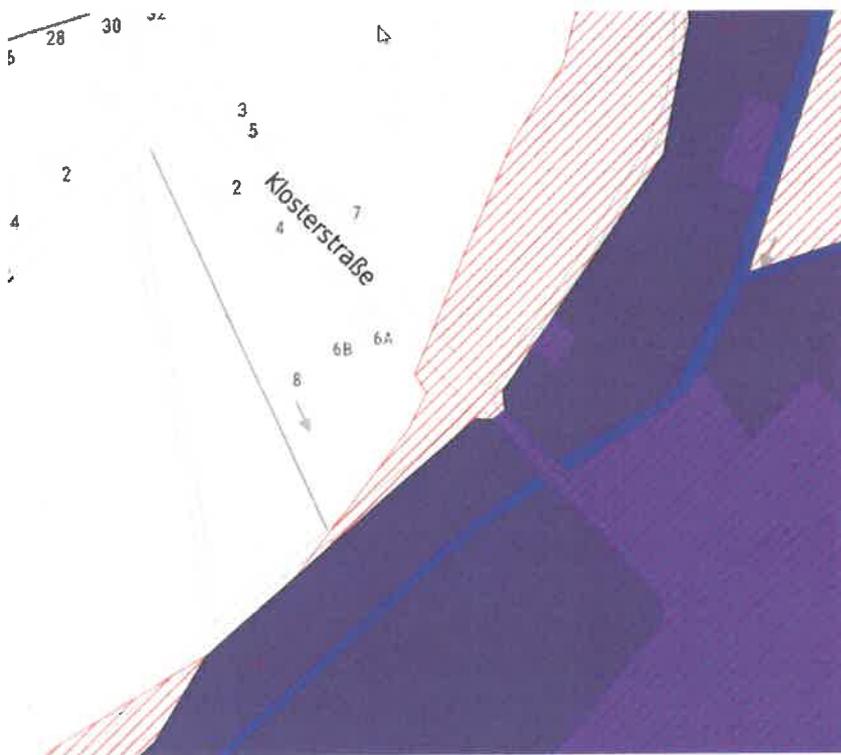


Abbildung 3: Biotopkomplex „Grünland im Primstal östlich und südlich Thiergarten“ (lila) inkl. der darunterliegenden Biotoptypenkartierung „Fettwiese in Flachlandausbildung (Glatthaferwiese)“ (dunkellila) sowie der Suchraum für Arten und Biotope (rot straffiert) (Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS), 27.11.2019).



Abbildung 4: Luftbilddarstellung, überlagert mit dem Suchraum für Arten und Biotop (rot straffiert) (Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS), 27.11.2019).

#### Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Verbotsbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen. Ein Ersatz für den Verlust der Grünland-/Gartenflächen als Biotop wird festgelegt (s. Kapitel 4.3).

#### Bewertung:

Es erfolgt eine kleinräumige Flächeninanspruchnahme durch die Satzung. Die Satzung ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG nicht ersichtlich sind. Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotop/biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten, wenn die o.g. Hinweise beachtet werden.

### **4.3. Schutzgut Boden**

Die Bedeutung natürlich gewachsener Böden ist generell als hoch einzustufen, da der Boden ein endliches Gut darstellt und hinsichtlich seiner vielfältigen ökologischen Funktionen wie der Retentions- und Filterwirkung nicht ersetzbar ist.

#### Zu erwartende Auswirkungen

Die Aufstellung der Satzung umfasst ein festgesetztes Baufeld, welches eine maximal mögliche Neuinanspruchnahme von Boden (Versiegelung) umgrenzt. Es umfasst 1.484 m<sup>2</sup>. Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nicht betroffen (LANIS, Stand 06.12.2019).

#### Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die in der Planurkunde überbaubaren Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung mit einer Gesamtfläche von 2.140 m<sup>2</sup> sowie die festgesetzte GRZ von maximal 0,2 herangezogen. Die maximal zu versiegelnde Fläche entspricht demnach 428 m<sup>2</sup>, bei entsprechender Neufestlegung der Grundstücksgrenzen basierend auf dem Geltungsbereich der Satzung. Da keine Fläche in äquivalenter Größe für eine Entsiegelung zur Verfügung steht (100 % funktioneller Ausgleich), wird auf eine anerkannte Ersatzmaßnahme zurückgegriffen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird mittels der Festsetzung von Hecken- und Baumpflanzungen sowie dem Erhalt vorhandener

Bäume im Geltungsbereich der Satzung so weit wie möglich ausgeglichen/ersetzt. Ein regionaltypischer sowie standortangepasster Laubbaum-Hochstamm kann für den Ausgleich von rund 20 m<sup>2</sup> Bodenfunktion angesetzt werden. Somit ergibt sich für den vorliegenden Eingriff zum einen durch den Erhalt der vorhandenen 6 Laubbäume ein Ausgleich von rund 120 m<sup>2</sup>. Bei Abgang der Bäume ist eine entsprechende Ersatzpflanzung mit regionaltypischen, standortangepassten Laubbaum-Hochstämmen vorzunehmen. Bei einer Ersatzpflanzung ist insbesondere entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches an dem sich ein wasserführender Graben als Zufluss zur Prims befindet, auf standortangepasste Laubbäume zu achten.

Weiterhin wird die Pflanzung von Hecken entlang der Geltungsbereichsgrenzen festgesetzt. Auf einer Breite von 2,5 m sind entlang der Grundstücksgrenzen hin zur offenen Landschaft nach Westen, Süden und Osten, strukturreiche Strauchhecken aus standortgerechten, heimischen Laubsträuchern zu pflanzen. Nach Abzug der zu erhaltenden Bäume entlang der Grundstücksgrenzen (s. oben) von je ca. 4 m Länge ist demnach auf einer Länge von 106 m eine strukturreiche Hecke aus regionaltypischen, standortgerechten Laubsträuchern nach der Pflanzliste auf der Planurkunde anzulegen. Sie ist aus mindestens 6 verschiedenen Gehölzen der Pflanzliste mit je einem Anteil von mindestens 10 % an den Hecken anzulegen. Dadurch wird ein Mindestmaß an Struktur- und Artenreichtum der Hecken festgesetzt, welches sich nicht nur oberirdisch positiv auf die Artenvielfalt auswirkt, sondern auch auf den Boden. Mittels Ausprägung unterschiedlicher Wurzelsysteme wird eine potentiell höhere Bodenbiologie und -funktionalität ermöglicht. Die Gehölze sollten sich -soweit möglich- frei wachsend entfalten können. Eine reine in Form geschnittene Hecke ist nicht zulässig, da der Übergang in den Außenbereich für die Arten sowie auch hinsichtlich des Landschaftsbildes gegeben sein soll. Insgesamt können anhand der beiden Maßnahmen (Erhalt der Bäume, Pflanzung von Hecken) 385 m<sup>2</sup> der 428 m<sup>2</sup> ausgeglichen werden. Der verbleibende Anteil von 43 m<sup>2</sup> wird durch die Festsetzung der Anpflanzung von drei weiteren regionaltypischen, standortangepassten Laubbaum-Hochstämmen im Geltungsbereich der Satzung (bspw. entlang des in der Mitte der Satzung verlaufenden Weges) kompensiert. Es sind Arten der Pflanzliste in der Planurkunde mit folgender Pflanzqualität anzupflanzen: 3 x verpflanzt, Stammumfang von 14-16 cm. Bei Abgang sind diese durch artgleiche Laubbaum-Hochstämmen in gleicher Qualität zu ersetzen. Durch Festsetzung der Unzulässigkeit der Überschreitung der GRZ mittels baulicher Nebenanlagen, wird der Eingriff ebenfalls erheblich gemindert (s. Kapitel 3.1).

#### Bewertung:

Durch die Festsetzung der Erhaltungs- sowie Neupflanzungen von strukturreichen, standortgerechten und regionaltypischen Gehölzen in Verbindung mit dem Verbot der Überschreitung der GRZ mittels baulicher Nebenanlagen (s. oben) können die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt ausgeglichen werden. Auch die negativen Auswirkungen auf das o.g. Schutzgut Arten und Biotope/Biologische Vielfalt können mittels der dargestellten Maßnahmen ausgeglichen werden, da sie neuen Lebens- und Schutzraum in vertikaler Achse für ober- sowie unterirdische Tiere schaffen.

#### **4.4. Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt**

Der Geltungsbereich liegt nach Angabe des Geoportals RLP im Trinkwasserschutzgebiet der Trinkwassertalsperre Nonnweiler in der festgesetzten Schutzzone III/5 (weitere Schutzzone), am Rand zur Schutzzone II (engere Schutzzone). Daher sind hier die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als besonders sensibel zu betrachten.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich ein wasserführender Graben als Zufluss zur Prims.

Häusliche Abwässer werden ordnungsgemäß über die Kanalisation entsorgt. Die Wasserversorgung wird sichergestellt.

#### Zu erwartende Auswirkungen

Die Neuversiegelung / Erstinanspruchnahme von Boden (s. oben) tangiert auch das Schutzgut Wasser bzw. den Wasserhaushalt. Zudem wird in das Schutzgut direkt eingegriffen, indem Wasser für die Bewohner der Bauvorhaben aus dem natürlichen Wasserkreislauf entnommen

und wieder (aufbereitet) zurückgeführt wird. Wie oben benannt, befindet sich der Geltungsbereich im Trinkwasserschutzgebiet der Trinkwassertalsperre Nonnweiler in der festgesetzten Schutzzone III/5 (weitere Schutzzone), am Rand zur Schutzzone II (engere Schutzzone). Daher sind hier die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als besonders sensibel zu betrachten. Unten aufgeführte Maßnahmen sind einzuhalten. Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nicht betroffen (LANIS, Stand 06.12.2019).

Der wasserführende Graben wird von der Maßnahme nicht weiter tangiert, da das Baufeld in einem Abstand von 5 m endet und zudem entlang des Geltungsbereiches standortgerechte Gehölze zu pflanzen sind, die als zusätzliche Pufferung zu dem Graben fungieren.

#### Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Generell sind alle Grundwasservorkommen als begrenztes und weitgehend irreversibles Gut schützenswert.

Um den Verboten der Rechtsverordnung Wasserschutzgebiet 528 „Primstalsperre“ gerecht zu werden sowie um den vorsorgenden Grund- und Trinkwasserschutz einzuhalten, sowohl im Allgemeinen, wie auch hier im Speziellen hinsichtlich des Trinkwasserschutzgebietes der Trinkwassertalsperre Nonnweiler, müssen bei der Umsetzung von Vorhaben im Satzungsbereich folgende fachtechnische, wasserwirtschaftliche Vorgaben und Anforderungen berücksichtigt und eingehalten werden. Eine bauliche Umsetzung, auch nach den vorliegenden Topographieverhältnissen mit Gefälle Richtung Primstal, ist dabei vor Baubeginn zu prüfen.

- Beseitigung des anfallenden Abwassers über dichte Rohrleitungen (ATV A 142; Dichtheitsprüfungen).
- Niederschlagswasserbeseitigung: Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann ggfs. über die belebte Bodenzone versickert werden. Das Niederschlagswasser der Straßen, der Verkehrsflächen und Parkplätze kann nicht versickert werden, es ist über Rohrleitungen fortzuleiten. Alternativ ist eine Abscheideranlage vorzusehen.
- Von einer Heizöllagerung und -nutzung zur Beheizung der Wohnhäuser sollte abgesehen werden. Die entsprechende Lagerung und die Befüllung sind Gefahrenpotentiale. Falls dennoch nicht anders möglich, ist eine Abnahme der Heizölverbraucheranlage durch Sachverständigen sowie wiederkehrende Prüfungen erforderlich. Die Vorschriften der AwSV sind einzuhalten.
- Als Heizquellen unbedingt vorzuziehen sind Luft-Wärme Pumpe, Gas, Feststoff Pellets oder Holz, wobei Luft-Wärme-Pumpen oder Gasheizungen die besten Heizungsarten hinsichtlich des Wasserschutzes darstellen
- Erdwärmesondenanlagen (EWSA) sind grundsätzlich in Wasserschutzgebieten verboten, in Talsperrenschutzgebieten können Ausnahmen zugelassen werden.

**Nach Sicherstellung der o.g. Anforderungen ist für die Bebauung der Parzellen zudem zusätzlich eine Ausnahme (Befreiung) von den Verboten nach § 5 der RVO seitens der oberen Wasserbehörde erforderlich. Die Regelungen bleiben den Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.**

Auch entlang des Grabens sind alle Maßnahmen zum Gewässerschutz einzuhalten. So dürfen zu keinem Zeitpunkt wassergefährdende Stoffe in der Nähe gelagert werden oder in den Graben gelangen. Eine Veränderung (Vertiefung o.ä.) des Grabens ist unzulässig. Es darf kein Mäh- oder Schnittgut in den Graben gelangen. Das Ein- und Aufbringen von Pestiziden oder Düngermitteln sind ebenfalls im Bereich des Grabens und im Abstand von 10 m zu dem Graben unzulässig.

Es wird für die Nachnutzung des Niederschlagswassers, das Auffangen in Zisternen empfohlen. Dabei sind aber die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Die Beeinträchtigungen welche auf das Schutzgut Wasser bzw. den Wasserhaushalt durch die Erstinanspruchnahme von Boden zu erwarten sind, können durch die Festsetzung der

Erhaltungs- sowie Neupflanzungen von strukturreichen, standortgerechten und regionaltypischen Gehölzen in Verbindung mit dem Verbot der Überschreitung der GRZ mittels baulicher Nebenanlagen (s. Kapitel 4.3 sowie 3.1) kompensiert werden. Die Gehölze besitzen eine wichtige Funktion im Wasserhaushalt aufgrund ihrer Aufnahme von Wasser aus dem Boden und der Luft sowie der Verdunstung von Wasser. Weitere Maßnahmen zur Minderung sind somit nicht festzusetzen.

Bewertung:

Durch die Festsetzung der oben genannten Maßnahmen können die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bzw. den Wasserhaushalt ausgeglichen werden. Bei Beachtung der o.g. Anforderungen an die Bauausführung, welche im Baugenehmigungsverfahren und im Rahmen der Befreiung von der Rechtsverordnung zum Trinkwasserschutzgebiet verordnet werden, kann eine Gefährdung der Talsperre und deren Zuflüsse ausgeschlossen werden.

#### **4.5. Schutzgut Luft und Klima**

Durch die bereits vorhandenen kleinen Nebenbauten im Plangebiet besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Aufheizeffekt), die die sommerliche Wärmebelastung verstärkt. Die vorhandene und die mögliche Bebauung reduzieren eventuelle bodennahe Luftströmungen. Durch die Satzung wird nun eine zusätzliche Versiegelung zugelassen, mit den beiden oben genannten Folgeeffekten.

Zu erwartende Auswirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Satzung sind nicht erkennbar. Die mögliche Neuinanspruchnahme von Boden ist als gering einzustufen, so dass wenn nur kleinräumige Effekte auf das Klima und das Schutzgut Luft zu erwarten sind.

Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nicht betroffen (LANIS, Stand 06.12.2019).

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben auf die Umsetzung des Regionalen Energiekonzeptes zu achten ist und die Bauherren auf die Förderung regenerativer Energieträger hinzuweisen sind.

Die Beeinträchtigungen welche auf das Schutzgut Luft und das Klima durch die Erstinanspruchnahme von Boden zu erwarten sind, können durch die Festsetzung der Erhaltungs- sowie Neupflanzungen von strukturreichen, standortgerechten und regionaltypischen Gehölzen in Verbindung mit dem Verbot der Überschreitung der GRZ mittels baulicher Nebenanlagen (s. Kapitel 4.3 sowie 3.1) kompensiert werden. Die Gehölze besitzen eine wichtige Funktion im Wasserhaushalt und hinsichtlich dessen Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Luft und somit auch auf das Klima. Mittels der Verdunstung von Wasser bewirken sie eine lokalklimatische Abkühlung und reduzieren so die Folgen von Überhitzung. Weitere Maßnahmen zur Minderung sind somit nicht festzusetzen.

Bewertung:

Durch die oben genannten Maßnahmen können die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und das Klima ausgeglichen werden.

#### **4.6. Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung**

Die Satzung befindet sich im Naturpark Saar-Hunsrück. Die Grenze zur Kernzone des Naturpark Saar-Hunsrück liegt ca. 200 m östlich des Geltungsbereiches der Satzung. Durch die Aufstellung der Satzung ergeben sich aufgrund der Vorbelastung der zu beplanenden Fläche durch die bereits vorhandenen baulichen Nebenanlagen keine maßgeblichen neuen negativen Auswirkungen auf die Ziele und Schutzzwecke des Naturparkes.

Zu erwartende Auswirkungen

Die Aufstellung der Satzung ermöglicht den Bau von bis zu zweigeschossigen Häusern mit GRZ 0,2. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bzw. der landschaftlichen Erholung sind aufgrund der Vorbelastung der Fläche mit mehreren baulichen Nebenanlagen bei Beachtung einer regionalen Bauweise bei künftigen Bauvorhaben nicht zu erwarten. Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nicht betroffen (LANIS, Stand 06.12.2019).

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen:

Für die Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und die landschaftsbezogenen Erholung werden der Erhalt der bereits vorhandenen, Baumpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sowie Neupflanzungen von strukturreichen, standortgerechten und regionaltypischen Gehölzhecken und Hochstamm-Laubbäumen festgesetzt. Diese sollen als Sichtschutz hin zur offenen Landschaft fungieren, und erfüllen dies z.T. bereits jetzt (vgl. Kapitel 4.3).

Bewertung:

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Aufstellung der Satzung nicht wesentlich bis gar nicht beeinträchtigt. Durch die oben genannten Maßnahmen können die möglichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und die landschaftsbezogene Erholung ausgeglichen werden.

#### **4.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Nach den vorliegenden Unterlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches keine kulturgeschichtlich bedeutsamen Objekte und Bodendenkmäler vorhanden.

Bewertung:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

#### **4.8. Wechselwirkungen**

Aufgrund der Erstinanspruchnahme von Boden ergeben sich auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotope / Biologische Vielfalt, Wasser und Wasserhaushalt, Luft und Klima, Landschaft und landschaftsbezogene Erholung inkl. Wechselwirkungen, wie oben in den einzelnen Unterkapiteln dargestellt.

### **5. Auswirkungen**

---

#### **5.1. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen / Dingliche Sicherungen und Baulasten**

Die von der Satzung erfassten Flurstücke verbleiben im Besitz der derzeitigen Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Satzung nicht ausgelöst.

Bei Grundstücksteilungen zum Zwecke der ergänzenden Bebauung auf den Flurstücken 42/2 und 43, ist sicherzustellen, dass die Erschließung der Häuser Klosterstraße Nrn. 6b (Flurstück 43) und 8 (Flurstück 42/2) weiterhin von der südlich verlaufenden Klosterstraße am festgesetzten Einfahrtbereich möglich ist. Hierzu haben dingliche Sicherungen und ggf. die Eintragung von Baulasten auf den betroffenen Grundstücken zugunsten der Häuser Klosterstraße 6b und 8 zu erfolgen.

## **6. Begründung der Planinhalte**

---

Im Geltungsbereich der Satzung werden Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

### **6.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Regelungen zur Art der Nutzung sind in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 nicht erforderlich, da sich der Zulässigkeitsmaßstab aus der Umgebungsbebauung ergibt.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

#### **6.2.1. Grundflächenzahl**

Für das Plangebiet wird eine höchstauschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgelegt. Diese darf nicht weiter überschritten werden, um den Eingriff insbesondere in das Schutzgut Boden zu minimieren.

#### **6.2.2. Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Festlegung der maximalen Oberkante geregelt. Oberer Messpunkt ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.

Angepasst an die Erschließungssituation infolge der topografischen Ausprägung des Geländes bezieht sich die maximale Oberkante auf die vorhandene Höhe der endausgebauten Klosterstraße am Höhenbezugspunkt.

Die zulässige Oberkante ist als Höchstwert zu verstehen. Die Dimensionierung des Gebäudes nimmt den Bestand in der Ortslage auf und erzeugt eine Harmonie der Neubebauung im Einklang mit der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung, die maßstabsgebend ist. Dies unterstützt das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild.

#### **6.2.3. Zahl der Vollgeschosse**

Analog zur festgelegten maximalen Oberkante ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung folgt der Vorprägung durch die angrenzende Bestandsbebauung.

### **6.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mittels Baugrenzen festgelegt. Das sog. „Baufenster“ wurde nördlich an die Bestandsbebauung angelegt. Dies folgt § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, wonach eine ergänzende Bebauung im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung zulässig ist. Zum künftigen Außenbereich hält das Baufenster einen Abstand von 8 m zuzüglich der Straßenbreite der Klosterstraße ein und minimiert damit die Flächeninanspruchnahme. Es belässt ausreichende Spielräume für den Standort der Gebäude auf den Grundstücken.

### **6.4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

Die Maßnahmen zur Bepflanzung sowie dem Erhalt von Bepflanzungen folgen den Anforderungen aus der Bewertung der Umweltbelange, hier Kap. 4.1 bis 4.6.

## **7. Hinweise und Empfehlungen**

---

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

### **7.1. Schutz des Bodens**

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

### **7.2. Baugrunduntersuchungen**

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

### **7.3. Altlasten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

### **7.4. Schutz von Pflanzbeständen**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

### **7.5. Herstellung von Pflanzungen**

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Die nach den Planzeichen festgesetzten Pflanzungen (Neupflanzungen sowie Erhalt der Bäume) sind bei Abgang wie oben dargestellt entsprechend qualitativ und quantitativ zu ersetzen. Es sind standortgerechte, heimische Arten, entsprechend der folgenden Pflanzliste zu wählen.

## 7.6. Pflanzliste

Pflanzliste Hecken – Privatflächen (Aufgrund der Wohnbebauung (v.a. Kinder) werden hier nur ungiftige oder wenig giftige Arten angegeben)

### Sträucher

- Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- Schlehdorn - *Prunus spinosa*
- Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
- Kornelkirsche - *Cornus mas*
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Wildrosen (z.B. Echte Hundsrose *Rosa canina*, Weinrose *Rosa rubiginosa* oder Bibernelle *Rosa pimpinellifolia*)

### Hochstamm-Laub- und Obstbäume

#### Laubbäume I. und II. Ordnung:

- Traubeneiche - *Quercus petraea*
- Felsenahorn - *Acer monsepelesianum*
- Vogelkirsche - *Prunus avium*
- Wilder Apfel - *Malus sylvestris*
- Wildbirne - *Pyrus pyraeaster*
- Birke (Sandbirke) - *Betulus pendula*
- Rotbuche - *Fagus sylvatica*
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
- Spitzahorn - *Acer platanoides*
- Feldahorn - *Acer campestre*
- Esche - *Fraxinus excelsior*
- Winterlinde - *Tilia cordata*
- Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*
- Stieleiche - *Quercus robur*
- Feldahorn - *Acer campestre*
- Salweide - *Salix caprea*
- Eberesche (Vogelbeere) - *Sorbus aucuparia*
- Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
- Haselstrauch - *Corylus avellana*
- regionaltypische, alte Wildobstsorten

Empfohlen zudem seitens des Forstamtes Idarwald aufgrund der Anpassung an den Klimawandel (Stellungnahme vom 12.06.2020):

- Edelkastanie – *Castanea sativa*
- Baumhasel – *Corylus colurna*
- Silberlinde – *Tilia tomentosa*
- Felsenahorn - *Acer monsepessulanum*
- Italienischer Ahorn – *Acer opalus*
- Südlicher Zürgelbaum - *Celtis australis*
- Mannaesche - *Fraxinus ornus*

Die regionaltypischen hochstämmigen Laub- und Obstbäume müssen folgende Qualitäten aufweisen: 3 x v StU 14-16 cm. Alte Wildobstsorten müssen keine Mindestpflanzqualität aufweisen, jedoch ebenfalls fachgerecht gepflanzt und gepflegt werden.

### **7.7. Bodendenkmalpflegerische Belange**

Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier unverzüglich gemeldet werden.

### **7.8. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen**

Die regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen sollen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt, wiederaufgenommen oder fortgeführt werden.

### **7.9. Radonpotenzial**

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ folgendes:

*„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“*

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100 Bq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu

zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

#### 7.10. Landwirtschaft

Durch eine umliegende landwirtschaftliche Nutzung kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.

#### 7.11. Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der zuständigen Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Malborn, den 07.05.2021



  
.....  
Petra-Claudia Hogh  
- Ortsbürgermeisterin -

