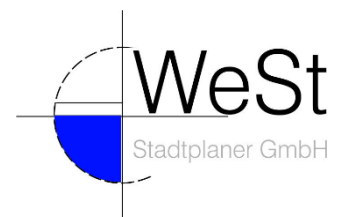


# 2021

## Ergänzungssatzung „Auf dem Bungert“ Ortsgemeinde Lutzerath

Satzung

Juli 2021





## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS DER PLANUNG	3
1.2	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN</b>	<b>6</b>
3.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTRELEVANTE BELANGE</b>	<b>7</b>
5.1	ERSTBEWERTUNG	7
5.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	9
5.3	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	12
5.4	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	12
5.5	MÖGLICHKEITEN VON VERMINDERUNG, VERMEIDUNG, AUSGLEICH UND ERSATZ	13
<b>6</b>	<b>EINGRIFFSBILANZIERUNG</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>19</b>
7.1	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	19
7.2	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFARTEN	21
7.3	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)	21
7.4	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	23
7.5	SCHUTZMAßNAHMEN	23
7.6	KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN (KM)	23
<b>8</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>	<b>25</b>
8.1	WASSERVERSORGUNG	25
8.2	SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG	25
8.3	STROMVERSORGUNG	25
8.4	GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE	25



8.5 GEOLOGIE UND BODEN	26
9 BODENORDNUNG	26
10 AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG	27
11 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	28
11.1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN	28
11.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	28
11.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 ABS. 2 BAUNVO)	28
11.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 (3) BAUNVO)	28
11.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN (§ 9 ABS. 1 ZIFFER 4 BAUGB)	28
11.6 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)	29
11.7 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 UND 25 A BAUGB)	29
11.8 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	31
11.9 PFLANZLISTE	32

## 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

### 1.1 Anlass der Planung

Verschiedene Bauinteressenten haben bei der Ortsgemeinde Lutzerath die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für die Flurstücke Gemarkung Driesch, Flur 20, Flurstücke Nr. 72, 73, 75 teilweise, 76 und 77 beantragt.

Grund hierfür ist, dass Teile der bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Parzellen einer Wohnbebauung für den Eigenbedarf zugeführt werden sollen. Insgesamt hat das Plangebiet eine Fläche von etwa 2.292 m<sup>2</sup>.

Mit der Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen geschaffen werden.

Die Anwendung des Instruments der Ergänzungssatzung ermöglicht es der Ortsgemeinde Lutzerath im vorliegenden Planungsfall, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Eine wichtige Voraussetzung, wonach die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein müssen, ist im



vorliegenden Fall erfüllt. So sind die in unmittelbarer Nachbarschaft der Außenbereichsgrundstücke liegenden Grundstücke bereits bebaut und weisen Innenbereichsqualität auf. Dabei stellen die Grundstücke beiderseits der Straße „Auf dem Bungert“ die Grenze zwischen Bebauung und dem Außenbereich dar.

Das Grundstück wird über die Straße „Auf dem Bungert“ erschlossen. Dementsprechend ist die Ausrichtung der Bebauung entlang dieser Erschließungsstraße erfolgt. Die sonstigen Grundstücksteile sollen als Gartenland genutzt werden.

Mit der Einbeziehung nur einzelner Außenbereichsfläche berücksichtigt die Ergänzungssatzung das Kriterium einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs. Demnach sollen nur Teilstücke bis zu einer Tiefe von 30,0 m einbezogen werden.

## 1.2 Erfordernis der Planung

Das übergeordnete planerische Ziel der Ortsgemeinde ist es, mit dem genannten Instrumentarium unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen und nachhaltigen Entwicklung zügig Baurecht für zwei Bauwillige zu schaffen.

Ein wesentlicher Aspekt für die Ortsgemeinde das vorliegende Satzungsverfahren durchzuführen, ist die konkrete Planungsabsicht der Bauinteressenten nach Umsetzung einer Bebauung für den Eigenbedarf. Auf diese Weise kann der bestehende Eigenbedarf in der einheimischen Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB befriedigt werden.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen. Dieser Bedarf ist durch die vorliegende konkrete Absicht der Bauinteressenten in der Ortsgemeinde Lutzerath gegeben.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.



Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Darüber hinaus sind im Bereich der Straße „Auf dem Bungert“ alle Infrastrukturanlagen der Erschließung vorhanden.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

Der Ortsgemeinderat Lutzerath hat in der Sitzung am 23.02.2021 die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Gemeinde auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen. Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Planung bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.



### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt den Hauptteil der im Geltungsbereich gelegenen Parzellen Gemarkung Lutzerath als Mischbaufläche dar. Lediglich ein kleiner Streifen im Südosten ist als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen

### 4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Siedlungspotenzialfläche liegt unmittelbar an der Straße „Auf dem Bungert“. Nördlich und südlich sind bereits verschiedene Grundstücke bebaut. Die zur Überplanung anstehende Teilfläche weist eine Größe von ca. 3.485 m<sup>2</sup> auf.





Abbildung 2: Lage des Satzungsbereichs, Quelle Verbandsgemeinde Ulmen

Die Umgebungsbebauung stellt sich als typisches Baugebiet dar. Das Satzungsgebiet selbst unterliegt zur Zeit der ackerbaulichen und der gartenbaulichen Nutzung.

## 5 UMWELTRELEVANTE BELANGE

### 5.1 Erstbewertung

In einem ersten Schritt wurde für die Ergänzungssatzung unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erheblichen Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwi-	ja	LANIS Auskunftssystem Ortsbesichtigung



	schen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	LANIS Auskunftssystem
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	Ortsbesichtigung
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiege-	ja	





	lungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen		
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Eingriffsbilanzierung
	Lage im LSG Moselgebiet von Schweich bis Koblenz	ja	Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet § 1 (2) Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Es werden nur die Schutzgüter angeführt, für die gemäß der o.a. Bewertung erkennbar Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

**Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)**

**Schutzgut Flora und Fauna**

**Durch die Planung wird in eine als Garten- bzw. Ackerland genutzte Fläche eingegriffen die hinsichtlich ihrer Biotopqualität insgesamt von geringer Bedeutung ist.**

**Es werden keine höherwertigen Gehölzbereiche oder sonstige höherwertige Biotopstrukturen in Anspruch genommen, die essentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten darstellen.**

Das Satzungsgebiet wird bereits heute durch verschiedene Nutzungen anthropogen beeinträchtigt (Landwirtschaft).

Das Plangebiet dient für einzelne Individuen als Nahrungshabitat. Von einer Funktion als faunistische Ruhe- und Fortpflanzungsorte ist wegen der landwirtschaftlichen Nutzung nicht auszugehen, da ein störungsfreier Aufenthalt von Tieren nicht anzunehmen ist.



Somit kann davon ausgegangen werden, dass im Falle der Bebauung keine lokalen Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Weiterhin bestehen aufgrund der anthropogen überprägten Biotopstruktur des Plangebietes keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Arten mit erhöhtem Schutzstatus.

Im Falle der dargestellten Entwicklung wird es zu keiner erheblichen und nachhaltigen Schädigung oder Zerstörung der Population faunistischer Arten kommen, zumal in räumlicher Nähe Ausweichmöglichkeiten in gleicher bzw. mit höherer Qualität zur Verfügung stehen.

Vorkommende Arten können während der Baumaßnahme in den unmittelbar angrenzenden Landschaftsräumen mit vergleichbaren Biotopqualitäten ausweichen, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung potenziell betroffener Arten abzuleiten ist.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung und der beabsichtigten Begrünung innerhalb des Plangebietes keine erhebliche Verschlechterung der Biotopqualität entsteht.

Es bedarf keiner weitergehenden artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG.

#### **Bewertung der Beeinträchtigungen:**

**0 = nicht erheblich**   1 = weniger erheblich   2 = erheblich   3 = sehr erheblich

#### **Schutzgut Geologie / Boden**

##### **Bestand:**

Mit der Umsetzung des Vorhabens geht die im Satzungsgebiet gelegene Fläche als Produktionsfläche bzw. Gartenfläche dauerhaft verloren.

Als Lebensraum für Flora und Fauna weist das Schutzgut aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung in Form der Grünlandnutzung keine hohe Wertigkeit auf.

**Die vorhandene Nutzung des Standortes hat zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Bodenverdichtung geführt. Diese äußern sich im**

- Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden und das Grundwasser, allerdings nur temporär beschränkt auf die Zeit der Mahd,
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch permanentes Befahren und mechanische Belastungen (Bodenverdichtung),

**Mit dem Erlass der Satzung werden für das Schutzgut Boden ein dauerhafter Entzug und eine Flächenversiegelung erfolgen.**

#### **Bewertung der Beeinträchtigungen:**

**0 = nicht erheblich**   1 = weniger erheblich   2 = erheblich   3 = sehr erheblich

#### **Schutzgut Wasser**

##### **Bestand:**



**Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Gebiet der Ergänzungssatzung nicht vorhanden.**

**Die intensive Nutzung des Standortes hat – wie schon zum Schutzgut Boden ausgeführt - auch hier zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Bodenverdichtung geführt.**

**Durch die vorliegende Planung wird nunmehr eine dauerhafte Bebauung erfolgen.**

**Die wesentlichen Konsequenzen sind:**

- **Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,**
- **Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,**
- **potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,**
- **Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen,**
- **Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss**

**Wie beim Schutzgut Boden werden mit dem Erlass der Satzung für das Schutzgut Wasser ein dauerhafter Entzug und ein Versiegelungsgrad erfolgen.**

#### **Bewertung der Beeinträchtigungen:**

0 = nicht erheblich    1 = **weniger erheblich**    2 = erheblich    3 = sehr erheblich

#### **Schutzgut Klima / Luft**

- **Bedingt durch die „kleinräumige“ Inanspruchnahme hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Kaltluftproduktion angrenzender Siedlungsbereiche,**
- **Temporäre Geruchsbeeinträchtigungen durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen (Aufbringen von Gülle, Mist).**

#### **Bewertung der Beeinträchtigungen:**

**0 = nicht erheblich**    1 = weniger erheblich    2 = erheblich    3 = sehr erheblich

#### **Schutzgut Landschaft**

##### **Bestand:**

**Die künftige Ortsrandlage bewirkt für das Plangebiet insbesondere aus östlicher Richtung eine gewisse Einsehbarkeit.**

**Aus westlicher und südlicher Richtung ist die Einsehbarkeit des Plangebiets durch die vorhandene Bebauung und die Topographie weitestgehend kaschiert.**



**Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung entlang der Erschließungsstraße vorbelastet.**

**Im Plangebiet selbst sind wenige zum Erhalt festgesetzte, landschaftsbildprägenden Baum- und Gehölzgruppen oder sonstige Elemente vorhanden, die diese Beeinträchtigungen kaschieren bzw. mindern könnten.**

**Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung weist die Fläche wegen ihrer Lage nicht auf.**

#### **Bewertung der Beeinträchtigungen:**

**0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich**

#### **5.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

**Ohne den Erlass der Satzung sind Teile des Plangebietes aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach wie vor dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.**

**wäre jedoch nicht möglich. Auf den Flächen würde die landwirtschaftliche bzw. private Gartennutzung mit den sich hieraus ergebenden Beeinträchtigungen (Verdichtung, Schadstoffeintrag, fehlen naturnaher Strukturen) erfolgen.**

#### **5.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

**Bei Durchführung der Planung treten die aufgezeigten Auswirkungen für die Schutzgüter auf.**

**Im Zuge der Umsetzung der Planung können auf der Grundlage von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verbesserungen erreicht werden, wobei jedoch die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und das Landschaftsbild unvermeidbar sind.**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

**Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:**

- **Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,**
- **erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,**
- **mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,**
- **Geländeprofilierung.**

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**



- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Hof- und Stellplatzflächen sowie damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung der Oberflächenabflüsse,
- dauerhafter Flächenverlust durch Versiegelung und Verdichtung.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich im Wesentlichen durch Beeinträchtigungen der neu hinzukommenden Bebauung:

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens in der Landschaft.

### **5.5 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz**

Für die Ebene der Ergänzungssatzung sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung umzusetzen:

#### 1. Boden:

- Freihaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen von Bebauung,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens.

#### 2. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenvolumens.

#### 3. Landschaftsbild:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der südlichen und westlichen Grenzen des künftigen Baugrundstücks,
- Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Satzungsgebietes,
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO im Rahmen der anstehenden Baugenehmigung.

#### 4. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der randlichen Grenzen des künftigen Grundstücks zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück.

#### 5. Eingriffe in Natur und Landschaft

- Umsetzung der in den Kapiteln 6 und 7.2 aufgezeigten Maßnahmen



---

## 6 EINGRIFFSBILANZIERUNG

---

Verbleibende Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter sind trotz Vorsorgemaßnahmen unvermeidbar. Vor allem die Flächenversiegelung muss hinsichtlich des vollständigen Verlustes der Bodenfunktion und der Vegetation sowie den negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt kompensatorisch berücksichtigt werden.

Aus §1a Abs.3 BauGB ergibt sich die Notwendigkeit zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Darin wird bestimmt, dass eine Vermeidung sowie der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in den Abwägungsprozess des Bebauungsplanverfahrens einzubeziehen ist. Im §15 BNatSchG wird in Abs. 2, Satz 2 zusätzlich Ausgleich und Ersatz wie folgt definiert: „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“ Das Baugesetzbuch trifft im Gegensatz zum BNatSchG jedoch keine Unterscheidung in Ausgleich und Ersatz.

Der landschaftsökologische Kompensationsbedarf eines Eingriffs leitet sich aus dem Umfang des Eingriffs sowie anrechenbarer Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ab. In Rheinland-Pfalz wird i.d.R. die Methode der verbal-argumentativen Kompensationsermittlung angewendet.

Für die in den vorherigen Kapiteln festgestellten Eingriffe müssen funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Der Kompensationsbedarf dafür ermittelt sich aus der Empfindlichkeit der Faktoren des Naturhaushaltes, abgeleitet aus der heutigen Wertigkeit und der Entwicklungstendenz, der Intensität (Schwere) des Eingriffs und der zu erwartenden Funktionserfüllung der neu anzulegenden Biototypen.

Um den dadurch ermittelten Kompensationsbedarf auszugleichen müssen dann geeignete Mittel gefunden werden. So kann z.B. eine Neuversiegelung im Sinne des BNatSchGes nur durch Entsiegelung gleichartig ausgeglichen werden. Flächen für die Entsiegelung stehen jedoch wie im vorliegenden Fall selten zur Verfügung. Daher sind Flächen, die die ungefähr selbe Größe aufweisen, als Maßnahmen für die Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes festzusetzen, die durch Extensivierung oder Bepflanzung mit Gehölzen zu einer funktional gleichwertigen Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen führen. Um eine weitere antropogene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugleichen, kann zum Beispiel durch Neuanlage ortsrantypischer Gehölzstrukturen der Siedlungsrand mit der freien Landschaft verbunden werden. Alle Kompensationsmaßnahmen müssen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsort erfolgen.

Im vorliegenden Fall besteht ein Kompensationsbedarf betreffend folgenden erheblichen Beeinträchtigungen:





Zusätzliche Neuversiegelung von bereits vorbelasteten Kultusolen, deren Leistungsfähigkeit hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen als Filter-, Regler- und Puffermedium, Pflanzenstandort, Lebensraum für Bodenorganismen und Wasserleiter nur noch mit mittel bewertet wurde: 999 m<sup>2</sup> (KV)

Weitergehende anthropogene Überprägung des Landschaftsbildes. (KL)

Vorübergehender Verlust von Lebensraum für gartenbewohnende Arten (KA+B)

Eingriff und Ausgleich werden einander nachfolgenden tabellarisch gegenübergestellt. Die in der tabellarischen Gegenüberstellung verwendeten Buchstabensignaturen bedeuten:

KV= Konflikt Versiegelung

KL = Konflikt Landschaftsbild

KA+B = Konflikt Arten- und Biotopschutz

V = Vermeidungsmaßnahme

A = Ausgleichsmaßnahme



Tabelle 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Konfliktsituation			Naturschutzfachliche Maßnahmen			
lfd. Nr.	*Eingriffssituation - Art der Beeinträchtigung der betroffenen Werte und Funktionen	Betroffene Fläche in m <sup>2</sup>	lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Umfang der Maßnahme	Begründung der Maßnahme
KV1	<b>*Anlagebedingte Versiegelung biologisch aktiver, belebter und teils bewachsener Bodenflächen:</b>	999 m <sup>2</sup>	V4	Freihaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen von Bebauung		
			V5	Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß		
			A1	Entwicklung von dichten Strauchkomplexen mit einheimischen Arten zur randlichen Eingrünung	210 m <sup>2</sup>	Aufwertung der Bodenfunktionen durch Verbesserung der Durchwurzelung und der Humusbildung sowie Verminderung der Trittbelastung. Aufgrund der Multifunktionalität der Maßnahme können sowohl die Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes, des Landschaftsbildes und der Arten- und Biotopfunktion kompensiert werden.
	A2		Pflanzung von 10 einheimischen Obst- oder Laubbäumen auf den Grundstücken	10 Stück		
	- Verlust der Bodenfunktionen als Filter-, Regler- und					



	Puffermedium, Pflanzenstandort, Lebensraum für Bodenorganismen und Wasserleiter.		A3	Extensivierung einer Acker- oder Grünfläche in der näheren Umgebung	789 m <sup>2</sup>	Aufwertung der Bodenfunktionen durch weniger intensives Befahren und damit weniger Verdichtung sowie Verbesserung der Durchwurzelung und Humusbildung. Aufgrund der Multifunktionalität der Maßnahme können sowohl die Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes und der Arten- und Biotopfunktion kompensiert werden.
KL1	<b>*Anlagebedingte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes:</b> - Weitergehende anthropogene Überprägung des Landschaftsbildes am Ortsrand von Driesch	nicht quantifizierbar	A1	siehe A1 unter KV1	210 m <sup>2</sup>	Herstellung einer naturnahen, landschaftsgerechten, randlichen Eingrünung des Plangebietes zur verbesserten Einbindung in die freie Landschaft.
			A2	siehe A2 unter KV1		
KA+B1	<b>*Baubedingte Störung von Arten:</b>	584 m <sup>2</sup>	V1	Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang März)		Vermeidung von Störungen bei der Brut und Nahrungssuche



- Vorübergehender Verlust von Lebensraum für in den Gärten lebende Arten	V2	zügige Umsetzung der baulichen Maßnahme ohne längere Unterbrechungen		Wiederherstellung eines ähnlichen Lebensraumtypes mit naturnahen reichstrukturierten Lebensräumen
	V3	Vermeidung von Nachtbaustellen		
	A1	siehe A1 unter KV1	210 m <sup>2</sup>	
	A2	siehe A2 unter KV1		
	A3	Siehe A3 unter KV 1	789 m <sup>2</sup>	
	A4	Wiederanlage von Gärten auf den nichtbebauten Grundstücksteilen	617 m <sup>2</sup>	



## Kompensationsmaßnahme (KM)

Auf der Planungfläche bieten sich gute Möglichkeiten zur Umsetzung einiger Kompensationsmaßnahmen. So sind als Ausgleich auf den Grundstücken 10 Bäume II. Größenordnung zu pflanzen, eine randliche Eingrünung umzusetzen, sowie Gärten anzulegen.

Maßnahme 1 (KM1): Entwicklung von dichten Strauchkomplexen auf 210 m<sup>2</sup> zur randlichen Eingrünung

Zur randlichen Eingrünung ist ein Gehölzstreifen mit einheimischen Gewächsen und mit einer Breite von 3,0 m – 6,0 m anzulegen.

- Sträucher: Die Sträucher sind entsprechend des u.a. Schemas zu pflanzen; folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: 10% Heister 2x verpflanzt, 150 – 175 cm ohne Ballen und 90 % Sträucher 2x verpflanzt, 60 – 100 cm ohne Ballen zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

Maßnahme 2 (KM2): Im Geltungsbereich der Satzung sind zehn Bäume II. Größenordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 8/10 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die Gehölzarten sind aus den nachfolgenden Gehölzlisten für standortheimische Bäume und Sträucher auszuwählen. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Maßnahme 4 (KM4): Wiederanlage von Gärten rund um die Bebauung

- Es ist rund um die neuentstandenen Rasen einzusäen und/oder Beete mit Blumen, Obst, Gemüse oder Sträuchern anzulegen. Auch weitere Bäume dürfen gepflanzt werden. Weitere gartentypische Strukturen sind ebenfalls möglich, jedoch ist die Anlage von reinen Steingärten nicht erlaubt.

---

## 7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und –analyse hat sich gezeigt, dass zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einzelne Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB notwendig sind.

Insbesondere die Ortsrandlage und die daraus abzuleitende Aufgabenstellung nach Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Eingriffsrelevanz bedingen eine planerische Steuerung insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu grünordnerischen Festsetzungen auf dem Grundstück.

Die Beurteilung zur Art und Maß der baulichen Nutzung richtet sich – sofern hierzu keine Aussagen in der Satzung getroffen werden - für die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegene Fläche künftig nach § 34 BauGB.

### 7.1 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.



Damit wird bei der vorgesehenen Grundstücksgröße den künftigen Bauherren ein ausreichend bemessener Flächenanteil für die geplante Bebauung zur Verfügung gestellt.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf  $Z = II$  festgesetzt. Damit soll ein Beitrag für eine der Umgebungsbebauung angepasste Bebauung ermöglicht werden.

Die Höhe baulicher Anlagen ist aus der Umgebungsbebauung abzuleiten. Aus diesem Grund wird auf die Regelung in Form der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe verzichtet.

#### Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von **9,0 m** nicht überschreiten. Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in Wandmitte.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen  $0^\circ$ -  $15^\circ$
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von **7,5 m** erreichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

Die Ortsgemeinde hat sich in der Sitzung intensiv mit den Festsetzungen beschäftigt. Insbesondere die Erfahrungen aus den Genehmigungsverfahren im Rahmen der verschiedenen Bauleitpläne der Ortsgemeinde und der aktuellen Entwicklung der Haustypen war sich der Gemeinderat einig, dass auch einseitigen Pultdächer, Flachdächer und flach geneigten Dächern zwischen  $0^\circ$ -  $15^\circ$  sowie Tonnendächern oder Teiltonnendächern zulässig sein sollen. Es sollen also auch moderne Formen/Gebäudekubaturen, vor allem Gebäude die als Niedrigenergiehäuser gelten, möglich sein. Auch die Frage der Baukosten spricht für diese Gebäudeformen.

Den Grundstückseigentümern sollte ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, da man den potenziellen Investoren keine weiteren Auflagen für die Bebauung auferlegen wollte. Die Ortsgemeinde ist der Meinung, dass man sich dieser Entwicklung zukünftig nicht mehr verschließen kann.





## 7.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Die Forderung eines Stauraumes vor den Garagen und Festsetzung der Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit soll verhindern, dass der ruhende Verkehr ausschließlich im öffentlichen Straßenraum parkiert.

Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine flexible Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Garagen müssen einen Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, um die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen. Hier ist insbesondere die freie Sicht in Kreuzungsbereichen zu nennen. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

## 7.3 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Bebauungsplan befindet sich in der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs des militärischen Flugplatzes Büchel.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen in einem Lärmschutzbereich sind die Vorgaben der Flugplatz- Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV einzuhalten (<http://Lbm.rlp.de/fileadmin/LBM/Dateien/Aufgaben/Fluglaerm/2.FlugLSV.pdf>).

Die vom Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz im Internet zur Verfügung gestellten Lärmkarten zeigen auf, dass das Plangebiet knapp außerhalb der Lärmschutzzone 2 mit Beurteilungspegeln zwischen 63 und 68 dB(A) während der Tageszeit liegt. Die Extrapolation der Isolinien lässt erkennen, dass ein Großteil des Plangebiets während der Tageszeit einer Exposition von ca. 62 dB(A) ausgesetzt ist. Dieser Wert liegt deutlich über dem schalltechnischen Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete und dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV.

Um eine ausreichende Ruhe in künftigen Bauvorhaben mit schutzbedürftigen Räumen nach den Anforderungen der DIN 4109 sicherzustellen, werden daher Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Ermittlung der 5 dB(A) großen Lärmpegelbereichsklassen erfolgt auf Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels, der sich durch die energetisch addierten Beurteilungspegel des Flugverkehrs und des Straßenverkehrs während der Tageszeit mit einem Zuschlag von 3 dB(A) bestimmt. Das gesamte Plangebiet liegt somit im Lärmpegelbereich IV. Der Lärmpegelbereich ist im Bebauungsplan festzusetzen und in Anlage 6 dokumentiert. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile bestimmen sich in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche und sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

### Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5	
Zeile				Raumarten		



		„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	--
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die detaillierten Anforderungen an den Luftschallschutz werden in Abhängigkeit der Raumnutzung, der Raumgeometrie und der Außenbauteile unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche bestimmt. Die Nachweisführung erfolgt im Rahmen der Bauausführung auf Grundlage der DIN 4109. Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen, und die passiven Lärmschutzmaßnahmen textlich festzusetzen.“

Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse wurden folgende Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen werden für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es



können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Für in der Nacht zum Schlafen genutzten Räume sind fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

#### **7.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Wie in Kapitel 6 im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen, sind zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Kompensationsmaßnahmen erforderlich:

#### **7.5 Schutzmaßnahmen**

##### **VS 1: Schutz des Oberbodens**

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschleppen und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

##### **VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

##### **VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie**

Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

#### **7.6 Kompensationsmaßnahmen (KM)**

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird folgende Maßnahme (KM) durchgeführt:

Maßnahme 1 (KM 1): Entwicklung/Erhaltung von dichten Strauchkomplexen zur randlichen Eingrünung

Zur randlichen Eingrünung ist ein Gehölzstreifen mit einer Breite von 3,0 m – 6,0 m anzulegen.

- Sträucher: Die Sträucher sind entsprechend des u.a. Schemas zu pflanzen; folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: 10% Heister 2x verpflanzt, 150 – 175 cm ohne Ballen und 90 % Sträucher 2x verpflanzt, 60 – 100 cm ohne Ballen zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

Maßnahme 2 (KM 2): Auf den Grundstücken sind insgesamt zehn Bäume II. Größenordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 8/10 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Maßnahme 3 (KM3): Extensivierung einer Ackerfläche



Extensivierung einer Ackerfläche zu einer artenreichen Mähwiese. Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- Nachsaat: im ersten Schritt sollte eine Nachsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Das vorhandene Grünland wird hierbei neu übersäät. Hierzu wird die Fläche im Spetember kurz gemäht und das Madgut abgetragen. Danach wird die Fläche gestriegelt und das Saatgut verteilt. So kann die Saat vor dem Winter keimen und hat einen Vorsprung gegenüber den zuvor gemähten Gräsern.
- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm.
- Düngung: Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdüngung und Gülle, maximal schwache (<180 dt/ha) Düngung mit Festmist (Stallmist oder Stallmistkompost)
- Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr
- Beweidung: kurze Beweidung vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich

Maßnahme 4 (K4): Wiederanlage von Gärten rund um die Bebauung

- Es ist rund um die neuentstandenen Rasen einzusäen und/oder Beete mit Blumen, Obst, Gemüse oder Sträuchern anzulegen. Auch weitere Bäume dürfen gepflanzt werden. Weitere gartentypische Strukturen sind ebenfalls möglich, jedoch ist die Anlage von reinen Steingärten nicht erlaubt.

### **Durchführung der Maßnahmen**

a) KM 1 – KM 4: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes

---

## **8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Die Ortsgemeinde hat sich in der Sitzung intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen beschäftigt. Insbesondere die aktuelle Entwicklung der Haustypen – es werden vermehrt Pult- und Flachdächer nachgefragt – hat den Gemeinderat dazu bewogen, den gestalterischen Rahmen des Bebauungsplans in Zukunft lediglich auf die Dachfarbe von baulichen Anlagen zu beschränken.

Den Grundstückseigentümern sollte ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, da man den potenziellen Investoren keine weiteren Auflagen für die Bebauung auferlegen wollte.

Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen ist die Gemeinde nicht gänzlich frei. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Urteil der VG Neustadt vom 08.12.2003, Az.: 3 K 761/03.NW, sowie auf das Urteil der VG Trier vom 06.07.2005, Az: 5 K 282/05.TR wonach, gestützt auf obergerichtliche Entscheidungen, Gestaltungsanforderungen nicht allgemein zulässig sind,



sondern nur in bestimmten für die Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Anlässen, die gerade für dieses Gebiet charakteristisch sind, verwiesen. Das Verwaltungsgericht Trier hat hierzu in den Gründen u.a. folgendes ausgeführt:

*Für ein räumlich begrenztes Gemeindegebiet muss eine gestalterische Absicht verfolgt werden, die ihrerseits gebietsspezifisch sein muss, d.h. die durch die Besonderheiten des von der Satzung erfassten Gebietes geprägt ist. Insoweit kann die besondere Prägung des Gebietes sowohl historisch vorgegeben als auch –etwa in bebauten Gebieten – erst aufgrund von planerischen Festsetzungen beabsichtigt sein. Allerdings ermächtigt die LBauO die Gemeinden nicht zur Regelung der Gestaltung solcher Bauteile, deren ortsbildprägende Wirkung eher marginal oder zu verneinen ist, sondern nur zur Umsetzung eines gestalterischen Konzepts mit dem notwendigen Augenmaß, das der grundrechtlich geschützten Baufreiheit den angemessenen Raum gibt, sich zu entfalten.*

---

## 9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

### 9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

### 9.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

### 9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das öffentliche Netz vorgesehen.

### 9.4 Generaldirektion Kulturelles Erbe

Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).



## 9.5 Geologie und Boden

Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet lt. Geologischer Übersichtskarte von Rheinland-Pfalz in folgender Schicht:

Table 2: Geologische Schichten.<sup>1</sup>

	<b>Schicht 1</b>
<b>Stratigraphie</b>	Devon, Unterdevon, Unterems Sandig-schiefrige Fazies mit Porphyroiden „Singhofen-Schichten“
<b>Petrographie</b>	Wechsellagerung aus Ton-, Silt- und Sandstein mit Einlagerungen von saurem Tuffit (Porphyroide)

Die Böden im Plangebiet bestehen lt. Geologische Übersichtskarte (BFD5L und BFD200) von Rheinland-Pfalz<sup>1</sup> aus sandigem Lehm. Diese Böden sind periglaziäre Lagen über Festgestein. Das Ertragspotential ist mittel mit mittlerer nutzbarer Feldkapazität, der Bodenraum ist zwischen 30-70 cm durchwurzelbar und eine Bodenerosionsgefährdung ist gering.

Das Plangebiet liegt auf einem Standort mit ausgeglichenem Wasserhaushalt und hohem Wasserspeichungsvermögen, mit schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt. Das Nitratrückhaltevermögen wird mit mittel bis hoch angegeben. Als Bodentypen sind Braunerden sowie Regosole aus Tonschiefer aufgelistet.

Zur Bodenfunktionsbewertung wurden keine Angaben gemacht, es werden geringe bis mittlere Werte für die natürliche Bodenfunktion angenommen.

Zum jetzigen Zeitpunkt können noch keine abschließenden Angaben über anfallende Bodenmassen getroffen werden. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass sämtliche Bodenmassen im Plangebiet verbleiben können.

Sollte dies nicht der Fall sein, ist von den Bauherrn ein entsprechendes Entsorgungskonzept zu erstellen und mit der Kreisverwaltung abzustimmen.

---

## 10 BODENORDNUNG

---

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

---

<sup>1</sup> Online-Karte Landesamt für Geologie und Bergbau ([http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=4](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=4))





---

## 11 AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

---

**Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Fassung der textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 13 BauGB offengelegen hat und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war, übereinstimmt.**

**Lutzerath, den 03.08.2021**

**gez. Welter**

---

**Günter Welter**  
**Ortsbürgermeister**

**Siegel**



---

## 12 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 12.1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Im Bereich der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen der Ergänzungssatzung.

### 12.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

#### Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit Z = II festgesetzt.

### 12.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 ABS. 2 BAUNVO)

#### Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe **max. 9,0 m**.

#### Begriffsdefinitionen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in Wandmitte.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 0,50 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 8,50 m erreichen.

### 12.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 (3) BAUNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### 12.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFARTEN (§ 9 ABS. 1 ZIFFER 4 BAUGB)

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.



Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen einen Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

## **12.6 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche werden für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen Lärmpegelbereiche festgesetzt. Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Für in der Nacht zum Schlafen genutzten Räume sind fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

## **12.7 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 UND 25 A BAUGB)**

### **Schutzmaßnahmen**

**VS 1: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie**  
Anfallende Massen, die nicht im Baugebiet verwendet werden können, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen und Ablagerungen zu vermeiden.

### **VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

### **Kompensationsmaßnahmen (KM)**

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird die folgende Kompensationsmaßnahme durchgeführt:

Maßnahme 1 (KM 1): Entwicklung/Erhaltung von dichten Strauchkomplexen zur randlichen Eingrünung



Zur randlichen Eingrünung ist ein Gehölzstreifen mit einer Breite von 3,0 m – 6,0 m anzulegen.

- Sträucher: Die Sträucher sind entsprechend des u.a. Schemas zu pflanzen; folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: 10% Heister 2x verpflanzt, 150 – 175 cm ohne Ballen und 90 % Sträucher 2x verpflanzt, 60 – 100 cm ohne Ballen zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

Maßnahme 2 (KM 2): Auf den Grundstücken sind insgesamt zehn Bäume II. Größenordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 8/10 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Maßnahme 3 (KM3): Extensivierung einer Ackerfläche

Extensivierung einer Ackerfläche zu einer artenreichen Mähwiese. Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- Nachsaat: im ersten Schritt sollte eine Nachsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Das vorhandene Grünland wird hierbei neu übersäet. Hierzu wird die Fläche im Spetember kurz gemäht und das Madgut abgetragen. Danach wird die Fläche gestriegelt und das Saatgut verteilt. So kann die Saat vor dem Winter keimen und hat einen Vorsprung gegenüber den zuvor gemähten Gräsern.
- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm.
- Düngung: Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdüngung und Gülle, maximal schwache (<180 dt/ha) Düngung mit Festmist (Stallmist oder Stallmistkompost)
- Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr
- Beweidung: kurze Beweidung vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich

Maßnahme 4 (K4): Wiederanlage von Gärten rund um die Bebauung

- Es ist rund um die neuentstandenen Rasen einzusäen und/oder Beete mit Blumen, Obst, Gemüse oder Sträuchern anzulegen. Auch weitere Bäume dürfen gepflanzt werden. Weitere gartentypische Strukturen sind ebenfalls möglich, jedoch ist die Anlage von reinen Steingärten nicht erlaubt.

### Durchführung der Maßnahmen

a) KM 1 – KM4: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes



Gemäß § 39 Abs. BNatSchG sind Rodung oder erhebliche Rückschnitte von Gehölzen im Zeitraum 01. März bis 30. September verboten. Im Rahmen der Baufeldfreimachung (z.B. Rodungen für Zufahrt) sind die zulässigen Rodungszeiträume nach BNatSchG zwingend zu beachten.

## **12.8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN]**

### **DACHGESTALTUNG**

Zur Eindeckung der geneigten Dächer sind nur dunkelfarbige, z.B. schieferfarbene Dacheindeckungen zulässig. Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen. Glaseindeckungen und Solarnutzung sind zulässig. Zink- oder Kupferblech sind zulässig, dürfen jedoch nicht metallisch blinken, sie müssen vorgewittert werden und eine anthrazit-farbene Erscheinung erhalten.

### **12.9 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.

Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.

Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19732 zu beachten.

Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über [landesar-archaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesar-archaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten,



dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (im Internet unter: [http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung\\_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX\\_Informationenblatt\\_28\\_2009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf)). Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

## 12.10 PFLANZLISTE

### Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

### Liste Streuobst

Apfelsorten	Rheinischer Winterrambur Rheinischer Bohnapfel Kaiser Wilhelm Jakob Fischer Jakob Lebel Landsberger Renette
Birnensorten	Gellerts Butterbirne Gute Luise
Pflaumensorten	Hauszwetschge Graf Althans Reneklode
Kirschsorten	Büttners Rote Knorpelkirsche Große schwarze Knorpelkirsche Hedelfingers Riesenkirsche Schneiders späte Knorpelkirsche

### Sträucher:

Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana



Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>