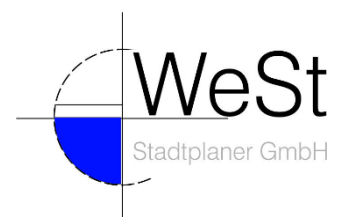


2018

Ergänzungssatzung „Im Hanfgarten“ Ortsgemeinde Wollmerath





Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
1.1	ANLASS DER PLANUNG	3
1.2	ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
3.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
5	UMWELTRELEVANTE BELANGE	7
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	11
5.4	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	12
5.5	MÖGLICHKEITEN VON VERMINDERUNG, VERMEIDUNG, AUSGLEICH UND ERSATZ	12
6	EINGRIFFSBILANZIERUNG	13
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
7.1	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	15
7.2	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	16
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	16
8.1	WASSERVERSORGUNG	16
8.2	SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG	17
8.3	NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	17
8.4	STROMVERSORGUNG	17
8.5	TRINKWASSERVERSORGUNG	17
9	BODENORDNUNG	17
10	AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG	18
11	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	19
11.1	ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN	19
11.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	19
11.3	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 UND 25 A BAUGB)	19
12	PFLANZENLISTEN	19
13	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	20



1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Ein Bauinteressent hat bei der Ortsgemeinde Wollmerath die Einleitung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung auf dem im Eigentum stehenden Flurstück Gemarkung Wollmerath, Flur 15, Flurstück Nr. 113/1 tlw. beantragt.

Grund hierfür ist, dass seine bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB liegende Parzelle teilweise einer Wohnbebauung für den Eigenbedarf zugeführt werden soll. Insgesamt ist die Beanspruchung einer etwa 1.072 m² großen Teilfläche als Wohnbaugrundstück vorgesehen. Die Privilegierungstatbestände des § 35 (1) BauGB liegen nicht vor. Eine Anwendung des § 35 (2) BauGB scheidet aus, da dem Vorhaben öffentliche Belange, wie etwa die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen als Fläche für die Landwirtschaft, grundsätzlich entgegenstehen.

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

Die Anwendung des Instruments der Ergänzungssatzung ermöglicht es der Ortsgemeinde Wollmerath im vorliegenden Planungsfall, eine einzelne Außenbereichsfläche 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 des Außenbereichsgrundstücks liegenden Grundstücke bereits bebaut und weisen Innenbereichsqualität auf. Dabei stellen die Grundstücke beiderseits der Straße „Im Hanfgarten“ bisher die Grenze zwischen Bebauung und dem Außenbereich dar. Die zu überplanende Parzelle befindet sich zwischen der Bebauung ‚Im Hanfgarten‘ und dem Baugebiet ‚Auf dem Schüwel‘.

Das Grundstück wird über die Straße ‚Im Hanfgarten‘ erschlossen. Dementsprechend ist die Ausrichtung der Bebauung entlang dieser Erschließungsstraße erfolgt. Die sonstigen Grundstücksteile sollen als Gartenland genutzt werden.

Eine weitere Voraussetzung für den Erlass einer Ergänzungssatzung ist es, dass die bebauten Grundstücke die Qualität eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfüllen.

Mit der Einbeziehung nur einer einzelnen Außenbereichsfläche berücksichtigt die Ergänzungssatzung das Kriterium einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs. Demnach sollen nur „einzelne“ Außenbereichsflächen 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 den Bauwilligen zu schaffen.

Ein wesentlicher Aspekt für die Ortsgemeinde das vorliegende Satzungsverfahren durchzuführen, ist die konkrete Planungsabsicht des 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 eines einzelnen Bürgers in der Ortsgemeinde Wollmerath 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.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Wollmerath hat in der Sitzung am 30.01.2018 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.

Im Verfahren zum Erlass der Abrundungs- und Ergänzungssatzung „Im Hanfgarten“ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.02.2018 gebeten bis zum 27.03.2018 Stellung zu nehmen.



Mit Bekanntmachung im Mitteilungsblatt wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis einschließlich 27.03.2018 durchgeführt.

Die während des Verfahrens eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden dem Gemeinderat in der Sitzung am 12.06.2018 bekannt gegeben und die Abwägung vollzogen.

Seitens der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben. Insgesamt 22 Behörden hatten eine Stellungnahme abgegeben. Hiervon hatten 9 Fachbehörden eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt vorgetragen.

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel
Westnetz, 27.02.2018

VG Ulmen, Abwasserwerk, 06.03.2018

Deutscher Wetterdienst, 13.03.2018

Landwirtschaftskammer, 14.03.2018

Landesjagdverband Rheinland-Pfalz, 19.03.2018

Landesamt für Geologie und Bergbau, 21.03.2018

Kreisverwaltung Cochem-Zell, 26.03.2018

Landes-Aktion-Gemeinschaft Natur- und Umwelt, 24.02.2018

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, 14.03.2018

Die nachfolgend aufgelisteten Behörden hatten eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevante Inhalte abgegeben:

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Umwelt/Landespflege – Immissionschutz, 23.02.2018

Kevag Telekom GmbH, 26.02.2018

Amprion GmbH, 27.02.2018

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, 27.02.2018

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Praktische Denkmalpflege, 15.03.2018

Deutsche Telekom Technik GmbH, 15.03.2018

Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes, 20.03.2017

Energienetze Mittelrhein, 21.03.2018

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe IV, 23.03.2018

Handwerkskammer Koblenz, 23.03.2018

Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, 23.03.2018

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, 26.03.2018

Handelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz, 28.03.2018

Der Ortsgemeinderat hat in der Sitzung am 12.06.2018 die Ergänzungssatzung als Satzung beschlossen.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt den im Geltungsbereich gelegenen Teil der Parzelle Gemarkung Wollmerath, Flur 15, Flurstück Nr. 113/1 als Fläche für die Landwirtschaft dar.

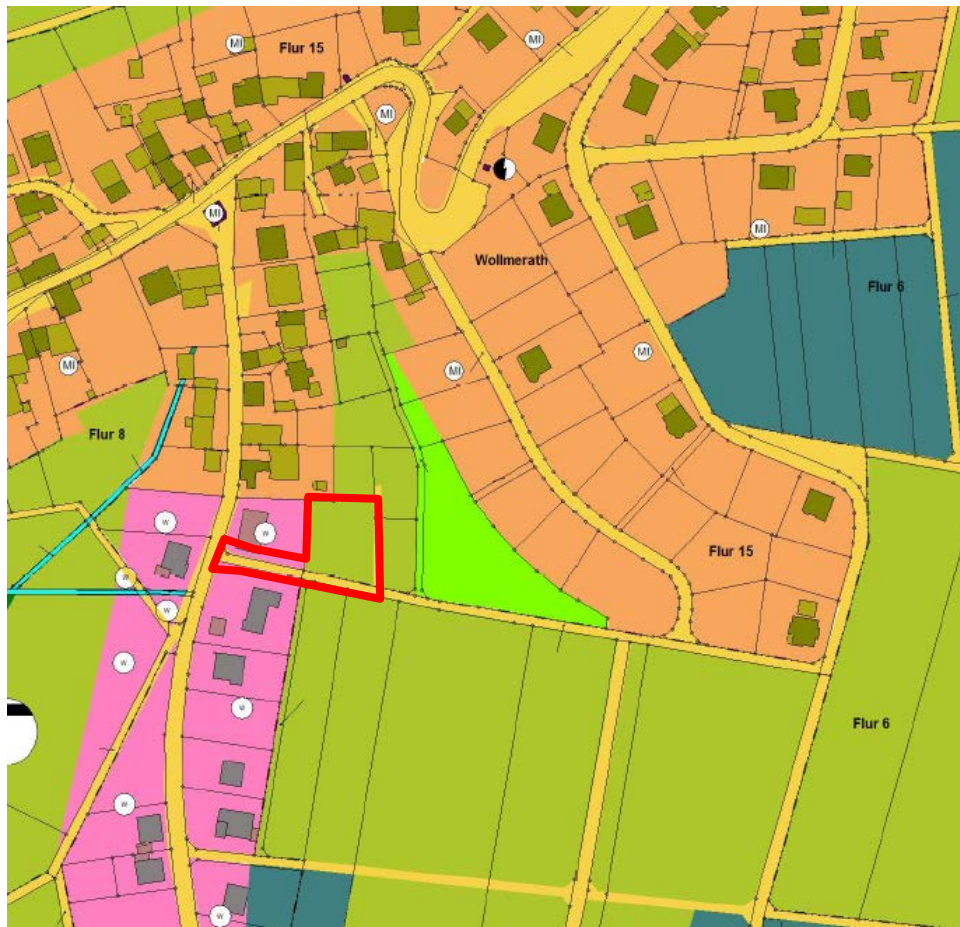


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen

Der Verbandsgemeinderat Ulmen wird die Aufnahme der zur Überplanung anstehenden Parzelle in die laufende Änderung des Flächennutzungsplans noch beschließen.

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Siedlungspotenzialfläche liegt zwischen der Straße im Hanfgarten und dem Baugebiet ‚Auf dem Schüwel‘. Die zur Überplanung anstehende Teilfläche weist eine Größe von ca. 1.072 m² auf. Das Plangebiet befindet sich im „Naturpark Vulkaneifel“.



Abbildung 2: Lage des Satzungsbereichs, Quelle Verbandsgemeinde GEOPORTAL, RLP

Das Satzungsgebiet ist über die Straße ‚Im Hanfgarten‘ erschlossen. Das Grundstück liegt in zweiter Reihe.

Die Umgebungsbebauung weist dorfgebietstypische Strukturen auf. Jedoch ist die ehemals prägende landwirtschaftliche Nutzung zurückgedrängt und durch die Wohnnutzung „ersetzt“ worden. Dies wird auch belegt durch die inzwischen hinzugekommene neuzeitliche Wohnbebauung im östlich angrenzenden Baugebiet.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen dienen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form des Ackerbaus.

Das Satzungsgebiet selbst unterliegt zur Zeit der Grünlandnutzung.

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 erhebliche 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 zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	LANIS Auskunftssystem Ortsbesichtigung
§ 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 Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja	
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Eingriffsbilanzierung

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 Grünland genutzte Fläche eingegriffen die hinsichtlich ihrer Biotopqualität insgesamt von mittlerer 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 Grünlandbewirtschaftung 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 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 südlicher Richtung eine Einsehbarkeit.

Im Westen, Norden und Osten ist die Einsehbarkeit des Plangebiets durch die vorhandene Bebauung und die Topographie weitestgehend kaschiert.

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene in südlicher Richtung verlaufende bandartige Entwicklung entlang der Straße ‚Im Hanfgarten‘ in gewisser Art und Weise vorbelastet.

Im Plangebiet selbst sind keine landschaftsbildprägenden Baum- und Gehölzgruppen oder sonstige Elemente vorhanden, die diese Beeinträchtigungen kaschieren bzw. mindern könnten. Die Nutzung insbesondere der rückwärtigen Grundstücksteile der vorhandenen Bebauung als Gartenland weisen teilweise noch eine ortsbild- und landschaftsbildprägende „dorftypische“ Struktur auf. Hierzu leisten die vorhandenen Baum- und Heckenpflanzungen einen wesentlichen Beitrag.

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 ist das Plangebiet aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach wie vor dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.



Bauliche Vorhaben könnten entweder als privilegierte Vorhaben nach § 35 (1) BauGB oder aber als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) BauGB zugelassen werden, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Wahrscheinlich wäre die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung mit den sich hieraus ergebenden Beeinträchtigungen (Verdichtung, Schadstoffeintrag, fehlen naturnaher Strukturen).

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

Für die Eingriffsbilanzierung ist ein vereinfachtes Ermittlungsverfahren angewendet worden. Mit dem vereinfachten Bewertungsverfahren wird der Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild erfasst. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Biotoptypen, die hinsichtlich ihrer Wertigkeit mit einem Grundwert aufgenommen werden. Die Grundwerte bewerten den Regelfall. Die Bewertung erfolgt in folgenden Schritten:

- Erfassung des Ausgangszustandes und Zuordnung der Flächen zu einem Biotoptypen,
- Bewertung der Biotoptypen und Berechnung der Eingriffswerte Natur und Landschaft gemäß den Vorgaben der Ergänzungssatzung und
- Gesamtbilanz.

Die Gesamtgröße des zu überplanenden Bereichs beträgt ca. 1.265 m².

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung stellt sich wie folgt dar:

Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert	Wertpunkte
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland)	1.072	3,5	3.752



Wirtschaftsweg	193	2	186
GESAMT	1.152		3.938

Tabelle 1: Flächengrößen der einzelnen Biotoptypen

Das Satzungsgebiet weist einen Biotoptypwert von 3.938 Punkten auf.

2. Zustand des Plangebietes gemäß der vorliegenden Planung

Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert	Wertpunkte
Überbaubare Baufläche (= überbaubare Grundstücksfläche = 1.072 m ² x GRZ = 0,3= 321,6m²)	321,6 m ²	0	0
Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO der GRZ bis zu 50 von Hundert = 1.152 m ² * 0,15 = 160,8 m²	160,8 m ²	0	0
Nicht überbaubare Baufläche = 1.072 m ² - 321,6 m ² überbaubare Fläche – 160,8 m ² - 589,6 m ² (= Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken = 589,6 m ²) (Herstellung eines strukturreichen Zier- und Nutzgartens)	589,6 m ²	4	2.358,4
Fläche zum Anpflanzen von einheimischen Bäumen und Hecken (Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB) = 185 m²	185 m ²	7	1.295
GESAMT	1.152 m²		3.653,4

Tabelle 2: Bewertung der Biotoptypen nach Adam, Nohl & Valentin (1986) und Berechnung des Eingriffswertes

Der Kompensationswert wurde folgendermaßen ermittelt:

Gesamtbilanz	
Wertpunkte (WP) Ist-Zustand	3.938
WP Eingriff	3.653,4
WP Kompensationsdefizit	284,6

Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationswertes

Nach Abzug des errechneten Eingriffswertes in Höhe von 3.653,4 WP ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 284,6 WP.

Als Ausgleich sind auf dem nördlichen Restgrundstück, welches nicht in den Geltungsbereich einbezogen wird, drei Laubbäume zu pflanzen. Somit kann der zu erwartende



**Eingriff in Natur und Landschaft durch die nachfolgend benannten Maßnahmen ausgeglichen werden:
Kompensationsmaßnahme (KM)**

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

Zur randlichen Eingrünung ist orientiert am Pflanzvorschlag des Maßnahmenplans ein Gehölzstreifen mit einer Breite von 3,0 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): Pflanzung von drei Laubgehölzen Bäumen zur inneren Durchgrünung und randlichen Eingrünung auf den Restflächen des Flurstückes 113/1.

Die Laubgehölze II. Ordnung sind so zu pflanzen, dass eine gleichmäßige Durchgrünung gewährleistet wird. Auf diese Weise wird eine effektive innere Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

- Bäume Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm StU, (gemessen 1,0 m über der Erdoberfläche) ohne Ballen
- Obstbäume Hochstamm, 2x verpflanzt, 10-12 cm StU, (gemessen 1,0 m über der Erdoberfläche) ohne Ballen

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 = 0,3 festgesetzt

Damit wird bei einer Grundstücksgröße von rund 1.072 m² den künftigen Bauherren ein ausreichend bemessener Flächenanteil für die geplante Bebauung zur Verfügung gestellt. Für die Zuhörfächen (Garage, Stellplätze, Zufahrt etc.) greift die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO, so dass insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,45 für die Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen zur Verfügung steht.



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.

7.2 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:

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

Zur randlichen Eingrünung ist orientiert am Pflanzvorschlag des Maßnahmenplans ein Gehölzstreifen mit einer Breite von 3,0 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): Pflanzung von drei Laubgehölzen Bäumen zur inneren Durchgrünung und randlichen Eingrünung auf den Restflächen des Flurstückes 113/1.

Die Laubgehölze II. Ordnung sind so zu pflanzen, dass eine gleichmäßige Durchgrünung gewährleistet wird. Auf diese Weise wird eine effektive innere Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

- Bäume Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm StU, (gemessen 1,0 m über der Erdoberfläche) ohne Ballen
- Obstbäume Hochstamm, 2x verpflanzt, 10-12 cm StU, (gemessen 1,0 m über der Erdoberfläche) ohne Ballen

Durchführung der Maßnahmen

- a) KM 1: Nach Beendigung der Baumaßnahmen
- b) KM 2: Nach Beendigung der Baumaßnahmen

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

Die Kreiswerke Cochem-Zell, Wasserversorgung, weist darauf hin, dass im Plangebiet Hausanschlüsse vorgesehen sind.

Zur Errichtung einer leitungsgebundenen Trinkwasserversorgung ist vor Maßnahmenbeginn mit dem Träger der Wasserversorgung ein Ablösevertrag abzuschließen, der die vollständige Kostenübernahme der im Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme entstehenden Kosten durch den Maßnahmenträger, beinhaltet.



8.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung für das Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

8.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung für das Plangebiet erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an die vorhandene Regenwasserableitung.

8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das öffentliche Netz geplant.

8.5 Trinkwasserversorgung

Der Ergänzungssatzung „Im Hanfgarten“ wird von Seiten der Kreiswerke Cochem-Zell, Wasserversorgung zugestimmt, soweit zur Errichtung einer leitungsgebundenen Trinkwasserversorgung vor Maßnahmenbeginn mit dem Träger der Wasserversorgung ein Ablösevertrag abgeschlossen wird, der die vollständige Kostenübernahme der im Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme entstehenden Kosten durch den Maßnahmenträger beinhaltet.

8.6 Radonpotential

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

9 BODENORDNUNG


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



10 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.

Wollmerath, den 27.06.2018


Wolfgang Schmitz

Ortsbürgermeister



(Siegel)



11 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

11.1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

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

11.2 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 = 0,3 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

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

11.3 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 UND 25 a BauGB)

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

Zur randlichen Eingrünung ist orientiert am Pflanzvorschlag des Maßnahmenplans ein Gehölzstreifen mit einer Breite von 3,0 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): Pflanzung von drei Laubgehölzen Bäumen zur inneren Durchgrünung und randlichen Eingrünung auf den Restflächen des Flurstückes 113/1.

Die Laubgehölze II. Ordnung sind so zu pflanzen, dass eine gleichmäßige Durchgrünung gewährleistet wird. Auf diese Weise wird eine effektive innere Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

- Bäume Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm StU, (gemessen 1,0 m über der Erdoberfläche) ohne Ballen
- Obstbäume Hochstamm, 2x verpflanzt, 10-12 cm StU, (gemessen 1,0 m über der Erdoberfläche) ohne Ballen

Es wird die Verwendung von Wildobstgehölzen empfohlen.

Durchführung der Maßnahmen

- a) KM 1: Nach Beendigung der Baumaßnahmen
- b) KM 2: Nach Beendigung der Baumaßnahmen

12 PFLANZENLISTEN

Pflanzliste/ Pflanzqualität

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.



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

Pflanzqualität Sträucher

1 x verpfl., o.B., 3-5TR, 60-100 cm

13 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

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



- 2 Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
- 3 Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
- 4 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. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit den Werken abgestimmt werden.
- 5 Das Kreiswasserwerk verlangt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
- 6 Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerkes.
- 7 Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlegung eines Löschwasserteiches).
- 8 Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt.
Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (B1-A 507/92).
- 9 Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
- 10 Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
- 11 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.
- 12 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.
- 13 Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden. ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP)
 - 14 Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind erdzuverkabeln.
 - 15 Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
 - 16 Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
 - 17 Kraneinsatz
Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.
 - 18 Wasserversorgung
Zur Errichtung einer leitungsgebundenen Trinkwasserversorgung ist vor Maßnahmenbeginn mit dem Träger der Wasserversorgung ein Ablösevertrag abzuschließen.
 - 19 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). Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
 - 20 Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.