

Entwurf

**Ortsgemeinde Alsenz**  
**Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel**  
**Donnersbergkreis**

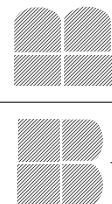
**Aufstellung der  
Ergänzungssatzung  
„Bürgermeister-Kopp-Straße /  
Flurstück 1971 (teilweise)“  
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

**Fassung: Mai 2018**

---

**INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT**

---



Büroinhaber: Johann Bernhardt – Beratender Ingenieur

Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen  
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen  
rockenhausen@monzel-bernhardt.de

Telefon: 0 63 61/92 15 - 0  
Telefax: 0 63 61/92 15 33

**Auftraggeber** : Karl Zache  
Im Kirchgarten 5  
67821 Alsenz

**Projekt** : Ortsgemeinde Alsenz  
Aufstellung der Ergänzungssatzung  
„Bürgermeister-Kopp-Straße / Flurstück 1971 (teilweise)“  
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

**Erstellt durch** : Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Abt. Raum + Umwelt  
Dipl. Ing. Thomas Heidenreich (zuständiger Bearbeiter)  
Morbacherweg 5  
67806 Rockenhausen

**Träger der Planungshoheit:**

**Entwurfsverfasser:**

.....  
**Bürgermeister Klaus Zepp**  
**Ortsgemeinde Alsenz**

.....  
**Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt,**  
**Rockenhausen**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Beilage Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>		<b>Blatt</b>
1.0	<b>Satzungstext</b> ( <i>Entwurf</i> )		
2.0	<b>Planurkunde zur Satzung</b>	M 1:1.000	2.01

**Beilage 1.0**

**Ortsgemeinde Alsenz**  
**Aufstellung der Ergänzungssatzung**  
**"Bürgermeister-Kopp-Straße / Flst. 1971 (teilweise)"**  
**gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Der Ortsgemeinderat Alsenz hat aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 88 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit gültigen Fassung, und in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), in der derzeit gültigen Fassung vom 02.03.2017, folgende Satzung zur Offenlage gemäß § 3 Abs. II BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. II BauGB beschlossen:

**1. Geltungsbereich**

Das Außenbereichsgrundstück mit der Flurstücks-Nummer 1971 (teilweise) in der Gemarkung Alsenz wird entsprechend der Darstellung in der beigefügten Planurkunde im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Ergänzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortsgemeinde Alsenz einbezogen. Zudem wird das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 2021 in der Gemarkung Alsenz als landschaftspflegerische Ersatzfläche der Ergänzungssatzung in einem 2. räumlichen Geltungsbereich festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird mit einer breit gestrichelten schwarzen Linie in der Planurkunde umrandet und umfasst eine Größe von ca. 0,1 ha.

**2. Anlass der Planung**

Die Aufstellung der städtebaulichen Satzung soll eine Bebauung und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung auf dem überplanten Außenbereichsgrundstück unter Berücksichtigung der städtebaulichen und topographischen Gegebenheiten ermöglichen.

Die bauliche Nutzung der zur Ergänzung des Ortsteiles einbezogenen Grundstücksfläche wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden bestehenden Ortsteiles und durch die ergänzenden Festsetzungen dieser Satzung bestimmt.

Die Satzung soll mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

### **3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**(gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i. V. mit § 9 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Einschränkend wird nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass alle Ausnahmen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig werden, unzulässig sind.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde wie folgt festgesetzt:

überbaubare Grundfläche ( $GR_{max}$ ) : 200 m<sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche (GR) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht überschritten werden.

#### **3.3 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf dem privaten Baugrundstück (WA) anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen und ohne Schädigung Dritter der breitflächigen Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen. Alternativ besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in geeigneter Weise zurück zu halten und anschließend über einen Notüberlauf verzögert in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Bürgermeister-Kopp-Straße abzuleiten.

Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation (Bürgermeister-Kopp-Straße) zuzuleiten.

Das Außengebietswasser wird bei Bedarf über eine anzulegende naturnahe Entwässerungsmulde am südlichen Gebietsrand (topographischer Hochpunkt) aufgenommen und ohne Schädigung Dritter breitflächig der Versickerung zugeführt. Die Auffang- bzw. Sickermulde für die Außengebietsentwässerung stellt keine Überflutungsschutzmaßnahme für extreme Starkregenereignisse dar.

*Hinweis: Zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück (WA) wird eine Zisterne mit einer Mindestgröße von 5 m<sup>3</sup> empfohlen in Verbindung mit einer ganzjährigen Brauchwassernutzung.*

*Sollte mit der geplanten Bebauung ein zusätzliches wasserwirtschaftliches Ausgleichserfordernis gemäß § 28 LWG einhergehen, soll hierfür eine zweckgebundene Ablösezahlung mit den Verbandsgemeindewerken Alsenz-Obermoschel vereinbart werden.*

### **3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die fachgerechte Freistellung des Baugrundstückes darf nur innerhalb der Vegetationsruhe im Sinne des BNatSchG (01.10.-28.02.) erfolgen. Laubbäume entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Verbleibende und angrenzende Gehölzbestände sind bei Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise gemäß DIN 18920 zu schützen.

Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.

Die unversiegelten Flächen des Baugrundstückes sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu begrünen.

Der zur freien Landschaft festgesetzte private Anpflanzstreifen ist als landespflegerische Ausgleichsmaßnahme A1 mit 8 Obstbäumen zur landschaftsgerechten Strukturierung der Fläche und zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen im Naturraum zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu unterhalten, d.h. es sind nur zwei Mahdgänge pro Jahr (nur mit Abtransport des Schnittguts) erlaubt und die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Die Ausgleichsfläche A1 darf nicht zur freien Landschaft eingefriedet werden.

Zur Förderung und Entwicklung des Biotopverbundes bzw. des Artenschutzes sind als Ausgleichsmaßnahme A2 mindestens zwei Fledermauskästen, zwei Vogelkästen und ein Insektenhotel im 1. räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung fachgerecht aufzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 2021 in der Gemarkung Alsenz wird in einem 2. räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als landschaftspflegerische Ersatzfläche festgesetzt. Auf der Ersatzfläche sind als landespflegerische Ersatzmaßnahme E1 151 Sträucher zur Entwicklung eines Hecken- bzw. Gebüschstreifens im Halboffenlandbereich zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall

gleichartig zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu unterhalten, d.h. es sind nur zwei Mahdgänge pro Jahr (nur mit Abtransport des Schnittguts) erlaubt und die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Die Ersatzfläche E1 darf nicht zur freien Landschaft eingefriedet werden.

### **3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Als Ausgleichsmaßnahme A1 wird die Pflanzung von 8 standortgerechten, einheimischen Kulturobstbäumen festgesetzt.

Als Ersatzmaßnahme E1 wird die Pflanzung von 151 heimischen, standorttypischen Sträuchern festgesetzt.

Zur Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist die Pflanzliste im Anhang zu vergleichen, die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis auch erweitert werden kann.

### **3.6 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)**

Die erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die im Zuge der Aufstellung der Satzung durch die zusätzliche Bodenversiegelung mit den jeweiligen Folgewirkungen auf Wasser- und (Mirko-)Klimahaushalt sowie Arten- und Biotopotential oder auch das Landschaftsbild vorbereitet werden, sollen durch die Ausgleichsbepflanzungen A1 und E1 sowie die Ausgleichsmaßnahme A2 vollumfänglich kompensiert werden.

## 4. Empfehlungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

### 4.1 Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Gebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe  
 Direktion Landesarchäologie  
 Außenstelle Speyer  
 Kleine Pfaffengasse 10  
 67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBL, 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.



5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

#### **4.2 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke**

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückbleiben. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz) 0,50 m zurückgesetzt werden.

#### **4.3 Wassergefährdende Stoffe**

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (WasgefStAnIV) vom 31.03.2010 (BGBl. I S. 377) wird hingewiesen. Nach § 65 Abs. 1 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis ein durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen. Das einschlägige technische Regelwerk ist zu beachten.

#### **4.4 Ausgleich der Wasserführung**

Gemäß den Bestimmungen der §§ 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Eine breitflächige Versickerung am Ort des Anfalls entspricht den landesweit einzuhaltenden Zielen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Sollte wider Erwarten dennoch eine erlaubnispflichtige Benutzung erfolgen, (z. B. die Versickerung von Niederschlagswasser befestigter Flächen in einer zentralen Versickerungsanlage) wird auf die einschlägigen Vorschriften des Wasserrechts (§§ 9, 8 WHG i. V. m. § 25 ff. LWG) verwiesen und eine Abstimmung der entwässerungstechnischen Maßnahmen mit der Oberen Wasserbehörde erforderlich.

#### **4.5 Baugrund / Radon**

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten.

Vor einer Bebauung der Flächen wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung mit Angaben zur Radonbelastung der Bodenluft empfohlen. Die Radonuntersuchung soll dabei den fachlichen Empfehlungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz folgen. Das Plangebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen erhöhtes (40 – 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten vermutet wird.

Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas Radon, weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen sind den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) zu entnehmen.

#### **4.6 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung und den angrenzenden Flächen können sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom) befinden, die in der Planurkunde nachrichtlich nicht übernommen sind. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen sowie die Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs-/Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Die unterirdischen Leitungsanlagen dürfen grundsätzlich nur nach Einverständnis durch den zuständigen Versorger überbaut werden, wenn die Unterhaltung der Anlagen gesichert ist. Die Schutzabstände und Schutzempfehlungen der Versorger sind zu beachten.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125 (M): Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von Februar 2013 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestanstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

#### **4.7 Verkehrssicherheit**

Für sämtliche Erschließungs- und Baumaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Notwendigkeit von verkehrsrechtlichen Sicherungsmaßnahmen (Beschilderung, Lichtzeichen, Sperrung, etc.) an der Gemeindestraße „Bürgermeister-Kopp-Straße“ zu prüfen und rechtzeitig Kontakt mit den zuständigen Straßenbaulastträgern aufzunehmen.

#### **4.8 Brandschutz/ Trinkwasserversorgung**

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Die Inbetriebnahme einer neuen Trinkwasserversorgungsstrecke ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (4 Tage vorher) anzuzeigen.

#### **4.9 Kampfmittel**

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Grundstückseigentümer hat vor Beginn von Erschließungsarbeiten eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere

Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

#### **4.10 Einsehen der Satzung und sonstiger Vorschriften**

Die vorliegende Satzung und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Alsenz-Obermoschel, Schulstraße 16, Dachgeschoss, Zimmer 22, 67821 Alsenz zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

#### **5. Planurkunde**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist aus der beigefügten Planurkunde ersichtlich. Die Planurkunde ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **6. Ausfertigung der Ergänzungssatzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**

Die Ergänzungssatzung bestehend aus Planurkunde vom \_\_\_\_\_, den textlichen Festsetzungen und der Begründung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates Alsenz überein. Das für die Ergänzungssatzung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel angeordnet.

Alsenz, den .....

Für die Ortsgemeinde

.....  
Ortsbürgermeister Klaus Zepp

## Anlage zum Satzungstext

---

### Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

- Hochstämme sind im Mindestabstand von 8,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme: 2 x verpflanzt, STU 10 cm
- Strauchgehölze sind im Mindestabstand von 1,00 m zu pflanzen,
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 1 x verpflanzt, 3 Triebe und H 100 cm

#### ◆ Bäume 1. Ordnung

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rosskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edelkastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Stieleiche	(Quercus robur)

#### ◆ Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Quitte	Cydonia oblonga

◆ **Sträucher**

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

◆ **Äpfel:** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour

◆ **Kirschen:** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella

◆ **Birnen:** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne

◆ **Zwetschgenartige:** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

## **Städtebauliche Begründung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB:**

### **Rahmenbedingungen - Planungsanlass**

Die Ortsgemeinde Schönborn beabsichtigt am südlichen Abschluss der Wohnbebauung in der „Bürgermeister-Kopp-Straße“ die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Bürgermeister-Kopp-Straße / Flurstück 1971 (teilweise)“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB um die hier bestehende Bausubstanz mit einer Neubebauung städtebaulich abzurunden und somit in den angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Grundlegend hierfür ist das geplante Bauvorhaben von Karl Zache, Alsenz. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Für die nördlich angrenzende Wohnbebauung wurde in den 1960er Jahren ein Bebauungsplan aufgestellt, der jedoch nie ausgefertigt wurde. Somit sind Bauvorhaben in der nördlich angrenzenden Wohnbebauung gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.

Das überplante Grundstücke ist ein Grünlandbereich, dass durch eine hohe Verbuschung (struktureicher Gebüsch- und Obstbaumbestand) geprägt wird und im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz dementsprechend als Biotopkomplex „Osthang zwischen Alsenz und Oberndorf“ (BK-6212-0134-2010) kartiert ist.

Mit der Ausweisung der städtebaulichen Satzung wird, unter Berücksichtigung des angrenzenden Nutzungsgefüges, ein Bauplatz (ca. 500 m<sup>2</sup>) als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO am Alsenzer Ortsrand entwickelt. Die übrigen Flächen sollen weitgehend im Bestand gesichert bzw. für den erforderlichen landschaftspflegerischen Ausgleich bzw. Ersatz entwickelt werden.

Die Aufstellung der städtebaulichen Satzung soll eine zeitgemäße städtebauliche Ordnung und Gestaltung des Planbereiches im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB vereinbaren um eine nachhaltige Gebietsentwicklung zu fördern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt. Dabei steht die städtebauliche Satzung im Zeichen einer funktionsgerechten und flächensparenden Erschließung eines unbebauten Ortsteiles, da die vorhandenen Erschließungsanlagen (u.a. WV, MW, Strom) in der Erschließungsstraße „Bürgermeister-Kopp-Straße“ weitgehend genutzt werden können. Der Stromanschluss kann über bestehende Masten im Plangebietes hergestellt werden.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel ist die geplante Wohnbaufläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplan muss eine entsprechende Anpassung erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass die Satzung in der vorgelegten Planfassung dann den Zielen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich entsprechen wird.

## Verfahrensablauf

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Bürgermeister-Kopp-Straße / Flurstück 1971 (teilweise)“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der Ortsgemeinde Alsenz ist das Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Das Planverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde durch Beschluss des Gemeinderates Alsenz vom \_\_\_\_\_ eingeleitet (§ 2 BauGB). Der Beschluss, diese Ergänzungssatzung aufzustellen, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Entwurf der Ergänzungssatzung hat aufgrund des Beschlusses des Ortsgemeinderates Alsenz vom \_\_\_\_\_ einschließlich der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden \_\_\_\_\_ Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. \_\_\_\_\_ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In der Sitzung des Ortsgemeinderates Alsenz vom \_\_\_\_\_ wurden die eingegangenen Stellungnahmen erörtert und abgewogen. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates Alsenz wurde den Beteiligten mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt.

Der Ortsgemeinderat hat am \_\_\_\_\_ die Ergänzungssatzung einschließlich der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO). (vgl. *Verfahrensvermerke auf Planurkunde*)



## **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

---

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Größe von ca. 0,1 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung begründet sich aus der Abgrenzung des zusammenhängenden Ortsteils und den vorhabenbedingten Erwägungen des Bauherrn. Zudem werden u.a. die Bebauungsstruktur, die Nutzungsstruktur, die topographische Gegebenheiten, die Katastergrenzen und die Planungs- und Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde Alsenz berücksichtigt.

## **Planinhalte und landschaftspflegerische Belange**

---

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird aus der Bestandssituation der angrenzenden Flächen (Innenbereich gemäß § 34 BauGB) abgeleitet, den vorhabenbedingten Erwägungen des Bauherrn sowie den Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde Alsenz. Da die überplante Fläche vorwiegend dem Wohnen dienen soll, werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Mit den Nutzungsarten werden immissionsschutzrechtliche Bedenken, ein erhöhter Quell- und Zielverkehr und eine umfangreiche Bewerbung verbunden, die auch zur Störung der Nachtruhe im angrenzenden Wohngebiet führen könnten. Zudem können mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten quartiersuntypische Baukubaturen verbunden sein, die sich am Ortsrand nachteilig auf die Wahrnehmung des Ortsbildes auswirken können. Zudem bedingt die topographische Situation (ausgeprägte Hangfläche) bei flächenintensiven Nutzungen eine entsprechend umfangreiche Hangbebauung (u.a. Stützmauern bei Hangeinschnitten), die ebenfalls weder den Zielvorstellungen der Ortsgemeinde, noch den vorhabenbedingten Erwägungen des Bauherrn entspricht.

Das Maß der baulichen Nutzung und die damit verbundenen Vorgaben zur maximal überbaubaren Grundstücksfläche werden im Abgleich der Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde, den vorhabenspezifischen Überlegungen des Maßnahmenträgers und zur Minimierung der Eingriffe in den Boden (landschaftspflegerische Zielvorstellungen) abschließend festgesetzt.

Weitere Regelungsinhalte zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur weiteren Steuerung der städtebaulichen Struktur (u.a. Bauhöhen, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen) müssen in der vorliegenden Ergänzungssatzung nicht vereinbart werden, da hier ein Herleitung aus der angrenzenden Wohnbebauung im Sinne von § 34 BauGB möglich erscheint.

Die Erschließungsstraße „Bürgermeister-Kopp-Straße“ sichert die verkehrliche Erschließung des Baugrundstückes. Hier befinden sich auch die notwendigen Anschlüsse der Ver- und

Entsorgung (u.a. MW-Kanal, Wasserleitung). Die zu berücksichtigenden Belange der Versorger werden unter den textlichen Hinweis „Ver- und Entsorgungsleitungen“ (Pkt. 4.6) grundsätzlich benannt.

Die Festsetzungen zur Entwässerung des Plangebietes folgen den Grundsätzen zur ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung.

Die Berücksichtigung der landespflegerischen Belange findet nach Maßgabe von § 34 Abs. 5 Satz 4 in der nachfolgenden Auseinandersetzung statt, ein Umweltbericht ist dabei entbehrlich.

Das Plangebiet ist der Planungseinheit „Alsenzer Höhen“ lt. der Planung vernetzter Biotop – Bereich Landkreis Donnersberg (1997) zuzuordnen, wobei der Landschaftsraum selbst dem Alsenztal (193.141, Flusslandschaft des Mittelgebirges) zuzuordnen ist.

Das geplante Baugrundstück liegt auf stark nach Osten abschüssigen Flächen, die im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS) als Biotopkomplex „Osthang zwischen Alsenz und Oberndorf“ (BK-6212-0134-2010) kartiert sind (Streuobstbrache [HK9], BT-6212-0621-2010). Die strukturreiche Fläche ist durch eine intensive Verbuschung geprägt (u.a. Brombeere, Eingrifflicher Weißdorn, Hunds-Rose, Blauroter Hartriegel, Schlehe, Kirsch-Pflaume), in der verschiedene Altbstbäume (Wallnuss, Birnbaum, Garten-Apfel, Zwetschge, Süßkirsche) – auch als Totholzlieferanten – hervorstechen.

Nördlich grenzen die Wohnbauflächen in der „Bürgermeister-Kopp-Straße“ und „Schöne Aussicht“ an. Es handelt sich hier in der Regel um eineinhalb- bis zweigeschossige Wohngebäude eines Neubaugebietes (1960er Jahre, Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes) mit den typischen Zubehörbauten (Garagen, Schuppen, Gartenhäuser, etc.). Während die Einfahren überwiegend hochversiegelte Bereiche darstellen, sind die Gartenflächen vor allem als artenarme Nutz- und Zierrasenflächen mit entsprechender Bepflanzung ausgebildet. Die Grundstücke sind zudem kleinteilig durch Einfriedungen und Mauerwerk strukturiert.

Die Flächen der Gemeindestraße „Bürgermeister-Kopp-Straße“ sind als asphaltierte Verkehrsfläche ausgebaut.

Die im Plangebiet vorkommenden Gehölzbiotope besitzen aufgrund ihrer Häufigkeit im Naturraum, ihrer Ausprägung und ihrer Bedeutung für die Artenausbreitung eine erhöhte Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wodurch ihre Schutzfunktion entsprechend beschrieben wird. Die vorgenannten Biotop sind dementsprechend nur mittel- bis langfristig ersetzbar.

Der überplante Bereich ist insbesondere auf Grund des Zusammenspiels seiner einzelnen Strukturen bedeutsam für die gelungene Strukturierung des Übergangs von Siedlungsgefüge in Kulturlandschaft.

Maßgeblich für eine Konfliktbewertung des geplanten Vorhabens sind auch die voraussichtlichen Beeinträchtigungen relevanter Indikatorarten (Landkreiskennzeichnende Tierarten) sowie gefährdeter und seltener Tierarten (Eingrenzung der Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG durch § 44 Abs. 5 BNatSchG im Zusammenhang mit der Eingriffsdefinition gemäß § 19 BNatSchG auf Arten des Anhangs II und IV). Aufgrund der besonderen Bedeutung des Tierartenschutzes gemäß § 44 BNatSchG erfolgt für die Maßnahme eine verkürzte Potentialabschätzung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen der besonders schützenswerten Arten im Untersuchungsraum. Dazu wird angemerkt, dass der Untersuchungsumfang zum Artenschutz aufgrund seiner Komplexität (Vielzahl von Tierarten unterschiedlichster Ansprüche) auf eine angemessene Auswahl repräsentativer Arten und Artengruppen beschränkt wird. Ferner wird der Prüfungsumfang auf die Maßstäblichkeit des Planvorhabens reduziert. Bei den zu betrachtenden Arten wird zusätzlich das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dahingehend eingeschränkt, dass ein Verstoß nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Das Tierartenvorkommen sollte dem örtlichen Erwartungshorizont unter Berücksichtigung der direkten Beeinflussung durch den Menschen (Ortsrandlage) entsprechend. Wertprägend ist der vorhandene Streuobstbrachenkomplex am Osthang, der die Südseite der Bebauung einfasst und eine hochwertige Übergangsstruktur bzw. Wechselzone zu den angrenzenden Acker- und Grünlandflächen in der Talebene darstellt. Der Planbereich und sein näheres Umfeld sind dabei als Entwicklungs- und Nahrungshabitate für die typischen Tiere bzw. Leitarten der Kulturlandschaft denkbar. Auch Kulturfolger, die im Siedlungsbereich vorkommen, sind hier zu erwarten. Einschränkend ist festzuhalten, dass wassergebundene Arten (u.a. Lurche, Fische, Krebse, Libellen) im Untersuchungsraum auf Grund der fehlenden Biotopausstattung nicht vorkommen dürften.

Das örtlich potentiell vorkommende Tierarteninventar wird im LANIS (ARTEFAKT) für das Messtischblatt 6212 Meisenheim aussagekräftig zusammengefasst. Im LANIS sind 43 Artennachweise im 2 km x 2 km – Raster dokumentiert, die jedoch überwiegend auf häufig im Naturraum vorkommende Falterarten (u.a. Admiral, Aurorafalter, Feuerfalter, Hufeisenklee-

Widderchen, Perlmutterfalter, Kleines Wiesenvögelchen, Ochsenauge, Schwalbenschwanz) oder dokumentierte Pflanzenarten hinweisen.

Das LANIS benennt zudem den Kormoran als nachgewiesene Art im 2 km x 2 km – Raster, der jedoch auf Grund seiner spezifischen Biotopansprüche keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet unterhalten dürfte und somit nicht eingriffsrelevant erscheint.

Des Weiteren benennt das LANIS den Feuersalamander und die Blindschleiche als nachgewiesene Arten im 2 km x 2km -Raster. Der typische Lebensraum des besonders geschützten Feuersalamanders (keine Rote-Liste-Art) sind feuchte Laubmischwälder der Mittelgebirge. Dabei sind adulte Feuersalamander nicht zwingend auf Oberflächengewässer angewiesen. Lediglich während der Fortpflanzungszeit suchen die Weibchen gezielt naturnahe und sauerstoffreiche Quellbäche, Wagenspuren aber auch stehende Gewässer auf, um dort Ihre Larven abzusetzen. Der bevorzugte Lebensraum der adulten Tiere sind naturnahe Laub- und Mischwälder mit vielen Strukturen und Versteckmöglichkeiten, beispielsweise Totholz. Eine gewisse Bodenfeuchte ist weiterhin notwendig. Der Feuersalamander ist nachtaktiv und versteckt sich tagsüber in den oben genannten Strukturen sowie in Baumwurzeln, Steinhäufen, Höhlen, Stollen oder Kleinsäugerbauten. Ein bestandsprägendes Vorkommen des Feuersalamanders im Eingriffs- bzw. direkten Untersuchungsraum wird ausgeschlossen, da die trockene Ausprägung der Bodenhorizonte dem Artenvorkommen wohl nicht gerecht werden dürfte. Jedoch kann ein möglicher Durchzug der Art, z.B. zur Nahrungsaufnahme, nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Ortsbegehungen wurden keine Individuen gesichtet.

Das Vorkommen der Blindschleiche, der Ringelnatter, aber auch von streng-geschützten Arten wie die potentiell im Naturraum des Messtischblatts 6212 ansässige Würfelnatter, Schlingnatter, Smaragdeidechse, Mauereidechse und Zauneidechse sind denkbar. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass für die streng geschützte Schlingnatter, die Zauneidechse, die Westliche Smaragdeidechse und die Mauereidechse, die spezifischen Habitatansprüche nicht erfüllt werden (trockene Bodenhorizonte, mit gut drainierten Substrat, wärmebegünstigte und sonnenexponierte Standorte mit spärlicher Vegetation) und somit keine bestandsprägende Ausbreitung hier erwartet wird. Auch für die Würfelnatter (naturnahe Flussläufe mit hohen Fischbeständen und krautiger Ufervegetation) dürfte der Untersuchungsraum nicht relevant sein.

Auf Grund der geringen Baufeldinanspruchnahme (ca. 500 m<sup>2</sup>) dürfte die Beeinträchtigung einer lokalen Reptilienpopulation nur bei immobilen Arten denkbar sein, was entsprechend vermeidbar erscheint (Bauzeitregelungen).

Es werden keine Habitate für größere, wildlebende Säugetiere (u.a. Fuchs, Reh- und Rotwild, Wildschweine) im unmittelbaren Einflussbereich der Ergänzungssatzung zu erwarten, da

genügend störungsfreiere Räume mit gleicher oder ähnlicher Biotopausstattung im Naturraum bzw. in den angrenzenden Flächen zu finden sind.

Die im Messtischblatt vorkommenden und besonders schützenswerten Arten wie Feldhamster und Wildkatze sind auf Grund ihrer spezifischen Habitatansprüche im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die Haselmaus, die ebenfalls lt. Messtischblatt im Naturraum vorkommt, bevorzugt Lebensräume mit einer hohen Arten- und Strukturvielfalt. Geeignete Lebensräume sind besonnte Waldränder und Jungpflanzungen, lichte Wälder mit guter Naturverjüngung oder strukturreiche Feldhecken und Gebüsche im Brachland. Die geeignetsten Lebensräume haben eine arten- und blütenreiche Strauchschicht. Gemieden werden hingegen dunkle, schattige Wälder mit geringer Bodenvegetation. Haselnüsse sind eine sehr begehrte Nahrung, Haselmäuse kommen aber auch in Wäldern und Hecken vor, in denen es keine Haselsträucher gibt. Das Auftreten der Haselmaus kann im Untersuchungsbereich nicht als ausgeschlossen betrachtet werden, da die örtlichen Gegebenheiten teilweise den Standortansprüchen entsprechen. Eine bestandsprägende Beeinträchtigung einer lokalen Population kann durch eine entsprechende Bauzeitregelung gewährleistet werden.

Das Vorkommen weiterer Säugetierarten wie die im LANIS angezeigte Waldmaus, der Gartenschläfer, die Zwergmaus, die Wasserspitzmaus oder der Westigel sind auf Grund ihrer Häufigkeit im Naturraum und entsprechender, gleichwertiger Ausweichkorridore in den angrenzenden Strukturen nicht relevant.

Das Vorkommen von heimischen Fledermausarten zum Durchzug oder zur Nahrungsaufnahme bzw. Jagd ist grundsätzlich im Untersuchungsraum zu erwarten. In der Streuobstbrache sind Altbstbäume mit entsprechenden Baumhöhlen nicht ausgeschlossen, die einzelnen Fledermausarten als Sommerquartiere oder auch als Wochenstuben dienen könnten. Da die Überprüfung der Artengruppe auf bloßen Sichtbeobachtungen beruht, ist eine abschließende Beurteilung der lokalen Population im Untersuchungsraum nicht möglich. Eine lokale Population, die ihren Bestandsschwerpunkt im direkten Eingriffsbereich hat, kann jedoch, auch mit Blick auf den räumlichen Zusammenhang in den angrenzenden Biotopkomplexen, ausgeschlossen werden.

Die Streuobstbrache dürfte vor allem für diverse Vogelarten, vor allem Hecken- und Gebüschbüter sowie Höhlenbrüter als Ausbreitungsschwerpunkt relevant sein. Standorttypische Vogelarten wie Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Ammerarten, Braunkehlchen, Baum- und Wiesenpieper, Schwarzkehlchen, Rotkehlchen, Neuntöter, Amsel, Hohltaube, Ringeltaube, Gartenbaumläufer, Star, Hänfling, Singdrossel, Gartenrotschwanz, Nachtigall, Schwalbenarten oder der Grünspecht dürften mit lokalen Populationen im Untersuchungsgebiet vorkommen. Die im Untersuchungsraum vorzufindenden (Alt-) Obstbäume können eine große Bedeutung für einzelne Arten als Ausbreitungsbereich bzw. potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten besitzen. Trotz oder sogar wegen ihrer Siedlungsnähe bieten diese Kulturen ein wichtiges Habitat im Biotopkomplex für Singvögel,

Kleinsäuger und Insekten. Denn vor allem hochstämmige Obst- bzw. Fruchtgehölze liefern in höherem Alter Totholz, das von holzbesiedelnden Insekten und deren entsprechend seltenen Parasiten angegangen wird. Im Mulm der entstehenden Höhlen entwickeln sich seltene Käfer mit mehrjährigem Larvenstadium. Größere Faulstellen nutzen höhlenbrütende Vögel dann zur Anlage ihrer Nester. Die Obstbäume bieten zudem im Zusammenspiel mit den sich sukzessiv ausbildenden Hecken- und Gebüschstrukturen eine Schutzmöglichkeit für einzelne Arten mit Bezug auf in Richtung der Alsensz anstehenden Halboffenlandbereich an. Eine bestandsprägende Beeinträchtigung der vorhandenen Vogelarten (v.a. Gebüsch- und Heckenbrüter, Höhlenbrüter) kann aber durch eine entsprechende Bauzeitenregelung vermieden werden, da die angrenzenden, gleichartigen Biotopstrukturen als Ausweichflächen zur Verfügung stehen. Zudem kann die Herstellung von gleichartigen Biotopstrukturen (Ausgleichspflanzung) zum Erhalt bzw. zur Ausbreitung der lokalen Vogelpopulationen beitragen.

Brutplätze von besonders schützenswerten Arten und naturraumprägenden Arten wie Schwarzstorch, Rotmilan, Schwarzmilan, Eisvogel, Kranich, diverse Weihenarten, oder dem Uhu können im direkten Umfeld der Eingriffsfläche ausgeschlossen werden.

In der Zusammenfassung wären artenschutzrechtliche Konflikte, die mit der Herstellung und Nutzung des Bauplatzes in Verbindung stehen, nur für Arten mit einer stark eingeschränkten Mobilität oder mit einem bestandsprägenden Ausbreitungsschwerpunkt im direkten Eingriffsbereich relevant. Auf Grund der kleinräumigen Ausprägung des Vorhabens (A ~ 500 m<sup>2</sup>), der geringen Effektdistanz der zu erwartenden Beeinträchtigungen und unter der Berücksichtigung, dass für das lokale Artenvorkommen umfangreiche Ausweikkorridore mit einer gleichartigen Biotopausstattung im direkten Planungsumfeld bestehen, ist mit der Überplanung des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung nur ein geringes artenschutzrechtliches Konfliktpotential zu verbinden, wenn unterstützende Vorsorge- und Minimierungsmaßnahmen formuliert werden.

Die vorherrschenden Böden im unmittelbaren Untersuchungsraum und die topographische Lage bedingen natürlicherweise trockene, steinige (bis felsige) Bodenhorizonte, was sich auch in der vorherrschenden Vegetationsbedeckung widerspiegelt (vor allem trockenheitsliebende Arten). Zur Alsensz hin bilden sich dann tiefgründige, sandig-lehmige Braunerden aus, die entsprechend landwirtschaftlich genutzt werden. Die Vorbelastung des Bodens ist gering und wäre aus den allgemeinen Stoffeinträgen herzuleiten. Das lokale Bodenpotential scheint somit weitgehend ursprünglich erhalten und nur gering beeinträchtigt. Im überplanten Bereich der Ergänzungssatzung sind die anstehenden Böden unversiegelt.

Das Klimapotential dürfte den Charakteristika der Planungseinheit „Alsenser Höhen“ (trocken-warm getönt, Jahresniederschlag 500 – 550 mm) entsprechen, wobei hier auch zu

berücksichtigen ist, dass das örtliche Klima vor allem auch durch globale Wirkfaktoren beeinflusst wird.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer zu finden. Das nächstgelegene Gewässer stellt die Alsenz (Gewässer 2. Ordnung) dar, die ca. 60 m östlich des Plangebietes liegt und durch die Planung nicht berührt werden dürfte. Aufgrund der topographischen Situation liegt das Plangebiet außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches der Alsenz.

Der Grundwasserflurabstand sollte auf Grund der topographischen Lage etwas höher sein. Das Grundwasservorkommen selbst ist unter Beachtung der geringen (Boden-)Vorbelastungen jedoch von einem hohen Schutzbedarf.

Großräumig wird das Plangebiet durch die Lage auf einer strukturreichen Osthangflächen (ca. 160-170,00 m üNN) geprägt, deren Hochpunkt südwestlich der Alsenzer Siedlungslage liegt (319,00 m üNN). Östlich befinden sich in Richtung des Fließgewässers Alsenz (topographischer Tiefpunkt) ausgebildete Baumgehölzflächen (Nord-Süd-Ausrichtung), weshalb das Plangebiet der Ergänzungssatzung – trotz Ortsrandlage – nicht als exponierte Lage einsehbar ist. Das Plangebiet ist der Flußlandschaft „Alsenztal“ (193.141) zuzuordnen, die in den Randbereichen eine hohe Reliefenergie aufweist. Die Kulturlandschaft besitzt, aufgrund des Strukturreichtums, eine hohe Aufenthaltsqualität, wobei vorhandene Windparke markungsübergreifend den visuell-ästhetischen Eindruck mindern.

In einem Umkreis von ca. 1 km zum Plangebiet sind, bis auf das Fließgewässer Alsenz (§ 30 BNatSchG) und das Naturschutzgebiet „Langhöll-Falkenberg“ (NSG-7333-199, Entfernung von ca. 360 m zum Plangebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Alsenzhänge) keine weiteren Schutzgebiete gemäß §§ 23-30, 32 BNatSchG ausgewiesen. Die ökologische Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Veränderungen ist für die erfassten Schutzobjekte sehr gering.

Zusammenfassend ist das Plangebiet aus landschaftspflegerischer Sicht von hoher Bedeutung auf Grund ihres Strukturreichtums (Streuobstbrache mit Altbstbäumen). Es sind keine bau- und betriebsbedingten Einschränkungen mit erheblicher Wirkung für das Planvorhaben zu erwarten, jedoch sind die anlagebedingten Wirkungen des Vorhabens von entsprechender Bedeutung, da mit der Bebauung und Nutzung der Eingriffsflächen ein dauerhafter Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet wird. Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren.

Durch die Ergänzungssatzung werden folgende landschaftspflegerische Eingriffe vorbereitet:

<b>geplante Umnutzung / Eingriff</b>	<b>Menge</b>	<b>Kompensations- verhältnis</b>	<b>Eingriff in m<sup>2</sup></b>
WA mit GRZ <sub>max</sub> 200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1:1	200 m <sup>2</sup>
Eingriffsrelevante Rodung von Bäumen/Gebüsch (lt. Luftbild)			
WA mit 175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	1:4	<u>700 m<sup>2</sup></u>
		<b>Gesamt:</b>	<b>900 m<sup>2</sup></b>

<b>geplante Umnutzung / Ausgleich</b>	<b>Menge</b>	<b>Kompensations- verhältnis</b>	<b>Ausgleich in m<sup>2</sup></b>
A1: Eingrünung des Bauplatzes durch Pflanzung von 8 Obstbäumen	8 St.	1:25	200 m <sup>2</sup>
E1: Pflanzung von 151 Sträuchern	151 St.	1:5	<u>755 m<sup>2</sup></u>
		<b>Gesamt:</b>	<b>955 m<sup>2</sup></b>

Zur Bewältigung des landschaftspflegerischen Kompensationsbedarfes wird eine Ausgleichspflanzung zur Eingrünung des Bauplatzes (A1) sowie zur Bepflanzung der Ersatzfläche (E1) nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen vereinbart, sodass eine pauschale rechnerische Kompensation von Eingriff (900 m<sup>2</sup>) und Ausgleich (955 m<sup>2</sup>) vorliegt.

Weitere Maßnahmen, die in der o.g. Bilanzierung unberücksichtigt sind, tragen zur zusätzlichen Vermeidung bzw. Minimierung erheblich nachhaltiger Umweltauswirkungen bei und sind in den textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB sowie im übrigen Festsetzungskatalog zur Satzung rechtsverbindlich vereinbart:

- Artenschutzmaßnahme (Ausgleichsmaßnahme A2) durch Aufstellen und dauerhafte Unterhaltung von mindestens zwei Fledermauskästen, zwei Vogelkästen und einem Insektenhotel im Bereich der Ergänzungssatzung zur Förderung und Entwicklung des örtlichen Biotopverbundes,
- Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für geplanten Wohngebietsbebauung auf vertretbares Maß bzw. unter Berücksichtigung des Siedlungsrandes,
- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen,
- Ökologisch orientierte Siedlungsentwässerung mit örtlicher Rückhaltung.

Die Ausgleichsbepflanzung A1 und die Ersatzpflanzung E1 sind dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung muss unter



grundsätzlicher Berücksichtigung der zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 – 52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, erfolgen.

Mit der Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB wird klargestellt, dass die im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung vorbereiteten Eingriffe durch die zusätzliche Bodenversiegelung mit den jeweiligen Folgewirkungen auf den lokalen Wasser- und (Mikro-)Klimahaushalt, das Arten- und Biotoppotential sowie auch das Landschaftsbild vollumfänglich durch die Ausgleichsbepflanzung A1 und E1 sowie die Ausgleichsmaßnahme A2 kompensiert werden sollen.

Durch die vorbenannten Planinhalte sollen die Vorgaben zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung den aktuellen Erfordernissen entsprechend festgesetzt werden. Im Zuge der Umsetzung der Ergänzungssatzung erfolgt die Bodenneuordnung der berührten Grundstücke, soweit erforderlich, auf privatrechtlichem Weg.

### **Abschließendes Ergebnis der Abwägung** *(derzeit offen)*

---

#### **Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Planverfahren**

---

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der städtebaulichen Satzung maßgeblich. Für die Ausarbeitung der Satzung „Bürgermeister-Kopp-Straße / Flurstück 1971 (teilweise)“ in Alsenz werden u.a. nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist,
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist;
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21);

- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,
- **Landesnaturschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist,
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist,
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch § 119 Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237),
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- **TA Lärm:** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503). zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAz AT 08.06.2017 B5)
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21) geändert worden ist,
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.

**Ausfertigung und Bekanntmachung der Ergänzungssatzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**

Die Ergänzungssatzung bestehend aus Planurkunde vom \_\_\_\_\_, den textlichen Festsetzungen und der Begründung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates Alsenz überein. Das für die Ergänzungssatzung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel angeordnet.

Alsenz, den .....

Für die Ortsgemeinde

.....  
Ortsbürgermeister Klaus Zepp

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Alsenz, den .....

Für die Ortsgemeinde

.....  
Ortsbürgermeister Klaus Zepp

**Die Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Planurkunde und Begründung Bestandteile der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.**