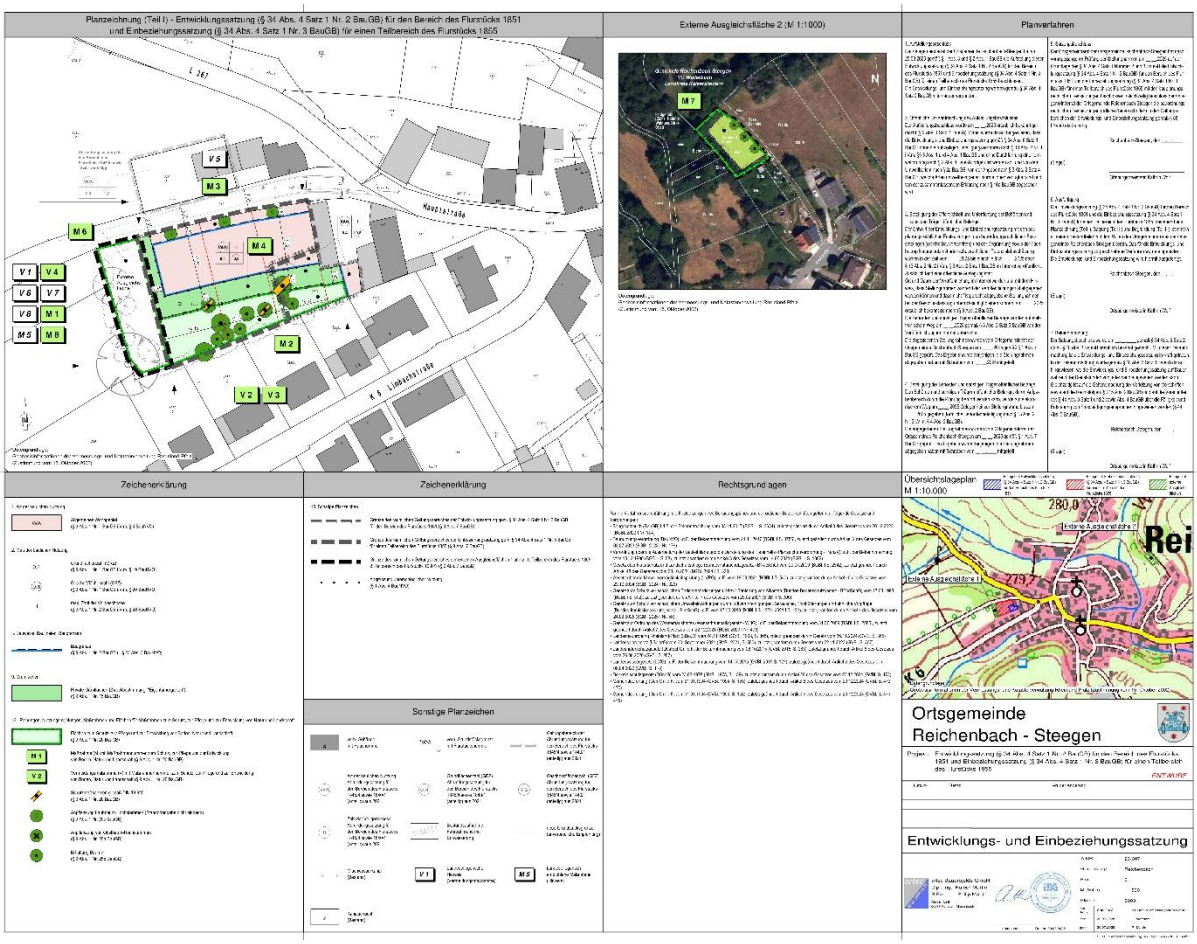
Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) für den Bereich des Flurstücks 1851 und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für einen Teilbereich des Flurstücks 1855

in

Reichenbach-Steegen (Ortsteil Reichenbach)

Stand: Entwurf (30.07.2025)



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Auftraggeber:
Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen

Artec Bauprojekte GmbH
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
artec@email.de
06371 - 94 251 69

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) für den Bereich des Flurstücks 1851 und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für einen Teilbereich des Flurstücks 1855 in der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen (Ortsteil Reichenbach)

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I - Planzeichnung

- Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) für den Bereich des Flurstücks 1851 und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für einen Teilbereich des Flurstücks 1855 in der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen (Ortsteil Reichenbach)

Teil II - Satzung ____ Seite 1

- § 1 Geltungsbereiche ____ Seite 2
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ____ Seite 4
- § 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ____ Seite 5
- § 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ____ Seite 10
- § 5 Empfehlungen und Hinweise ____ Seite 11
- § 6 Inkrafttreten ____ Seite 19

Teil III - Begründung ____ Seite 21

Anlage:

(1) Fachbeitrag Naturschutz

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) für den Bereich des Flurstücks 1851 und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für einen Teilbereich des Flurstücks 1855 in der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen (Ortsteil Reichenbach)

Teil I - Planzeichnung

Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) für den Bereich des Flurstücks 1851 und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für einen Teilbereich des Flurstücks 1855

Teil II - Satzung

Teil III - Begründung

Anlage
- (1) Fachbeitrag Naturschutz -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) für den Bereich des Flurstücks 1851 und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für einen Teilbereich des Flurstücks 1855 in der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen (Ortsteil Reichenbach)

Teil I - Planzeichnung
- Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) für den Bereich des Flurstücks 1851 und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für einen Teilbereich des Flurstücks 1855 -

Teil II - Satzung

Teil III - Begründung

Anlage
- (1) Fachbeitrag Naturschutz -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Teil II
SATZUNG

Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) für den Bereich des Flurstücks 1851
und
Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für einen Teilbereich des Flurstücks 1855

vom ___.___._____

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen hat in seiner Sitzung am __.__.____ auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) für den Bereich des Flurstücks 1851 und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für einen Teilbereich des Flurstücks 1855 beschlossen.
Der Beschluss des Ortsgemeinderates stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen (s. Teil III - Begründung).

Reichenbach-Steegen, den ___.___._____

_____

(Siegel) Ortsbürgermeisterin Kathrin Wolf

§ 1 Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB beinhaltet das rd. 380 m² große Grundstück Fl.-Nr. 1851. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB umfasst einen rd. 1.770 m² großen Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1855.

Der ca. 530 m² große Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche 1 umfasst in der Gemarkung Reichenbach den an das Plangebiet der Einbeziehungssatzung angrenzenden Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1855; die ca. 975 m² große externe Ausgleichsfläche 2 umfasst teilweise das Flurstück Nr. 1030/3, in der Gemarkung Reichenbach.

Lage und Grenzen können den nachstehenden Lageplänen oder der Planzeichnung (Teil I) zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB) entnommen werden.

Die Planzeichnung (Teil I) ist Bestandteil dieser Satzung.

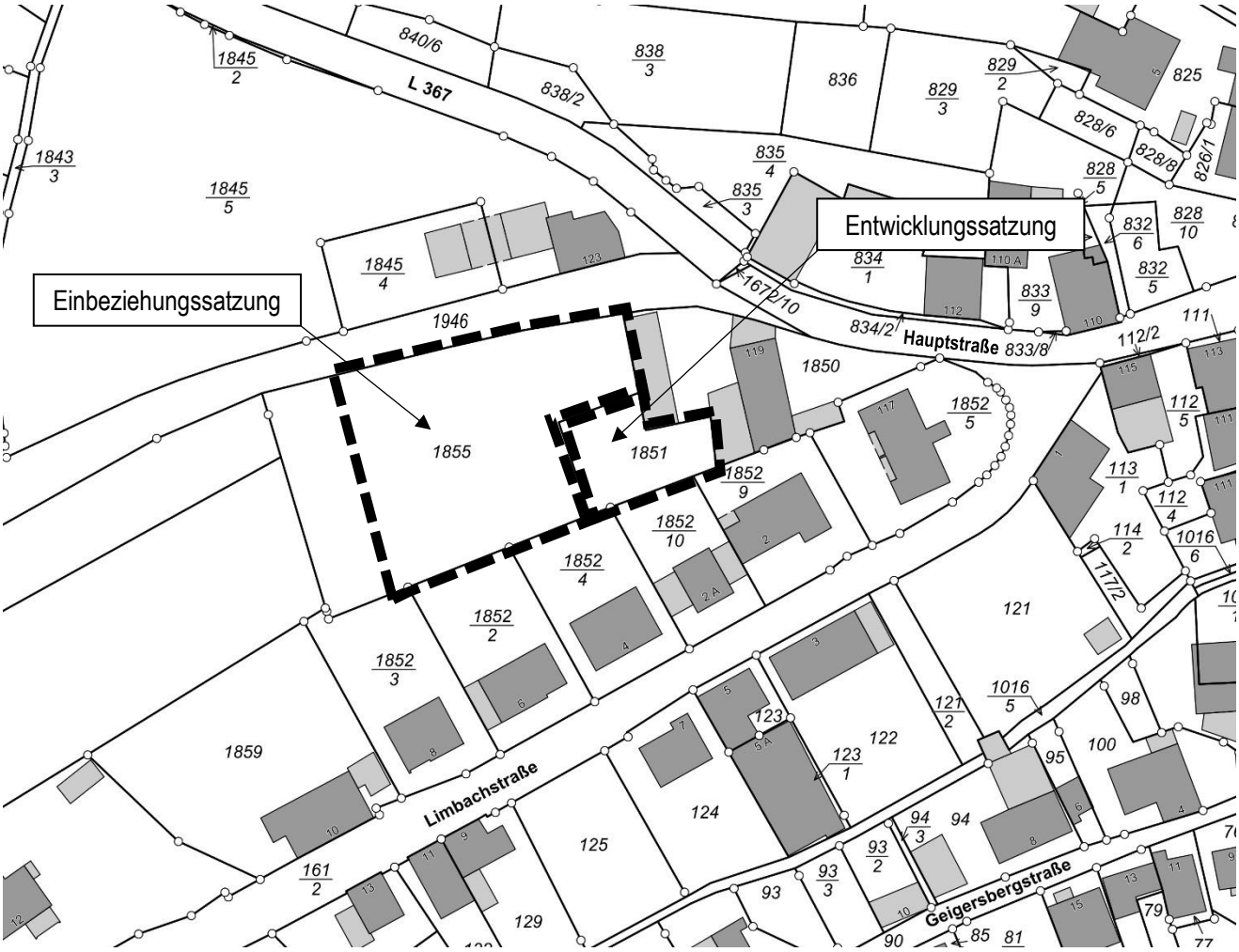


Abb. 1: Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und der Entwicklungssatzung (Stand April 2025 - ohne Maßstab); ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022), dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

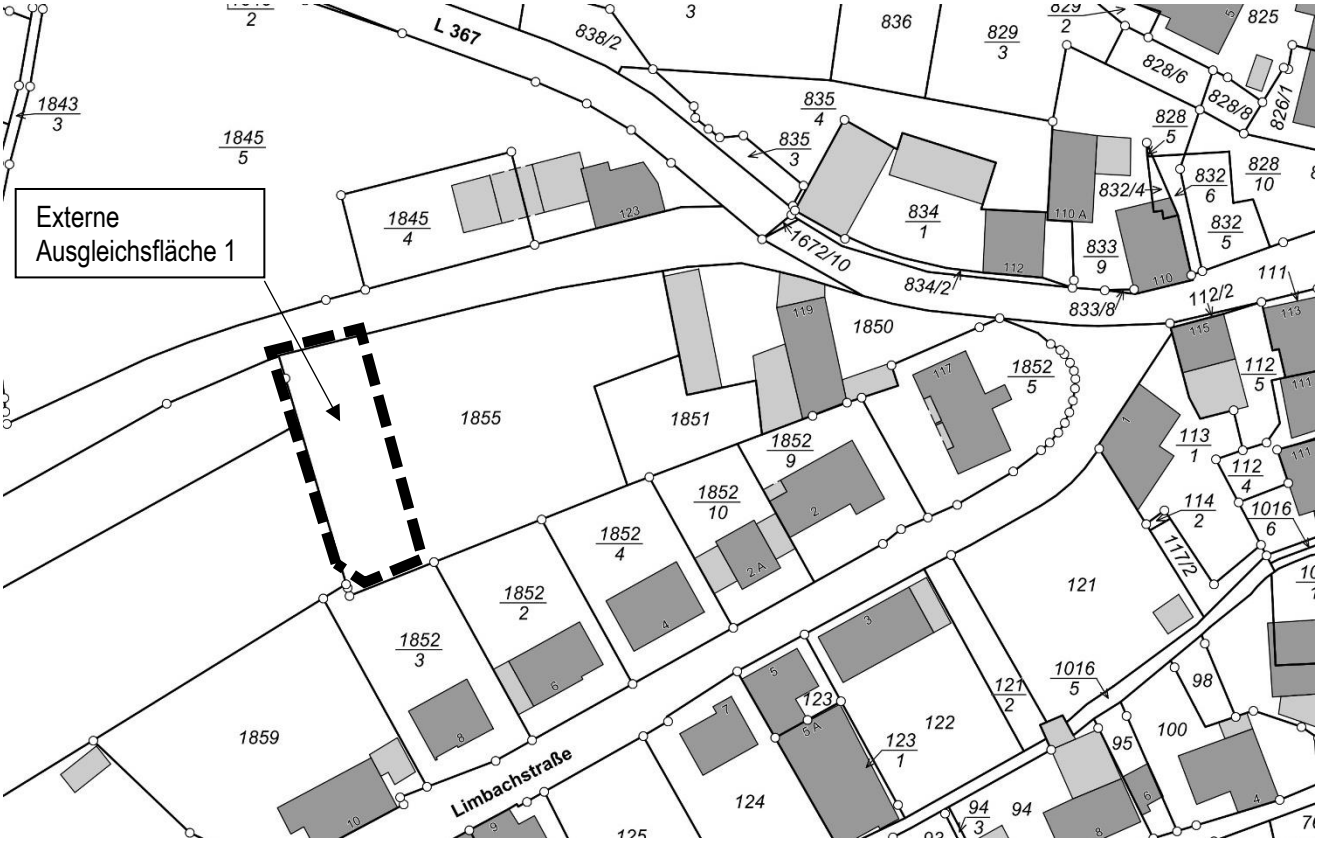


Abb. 2: Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche 1 (Stand Juli 2025 - ohne Maßstab); ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022), dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

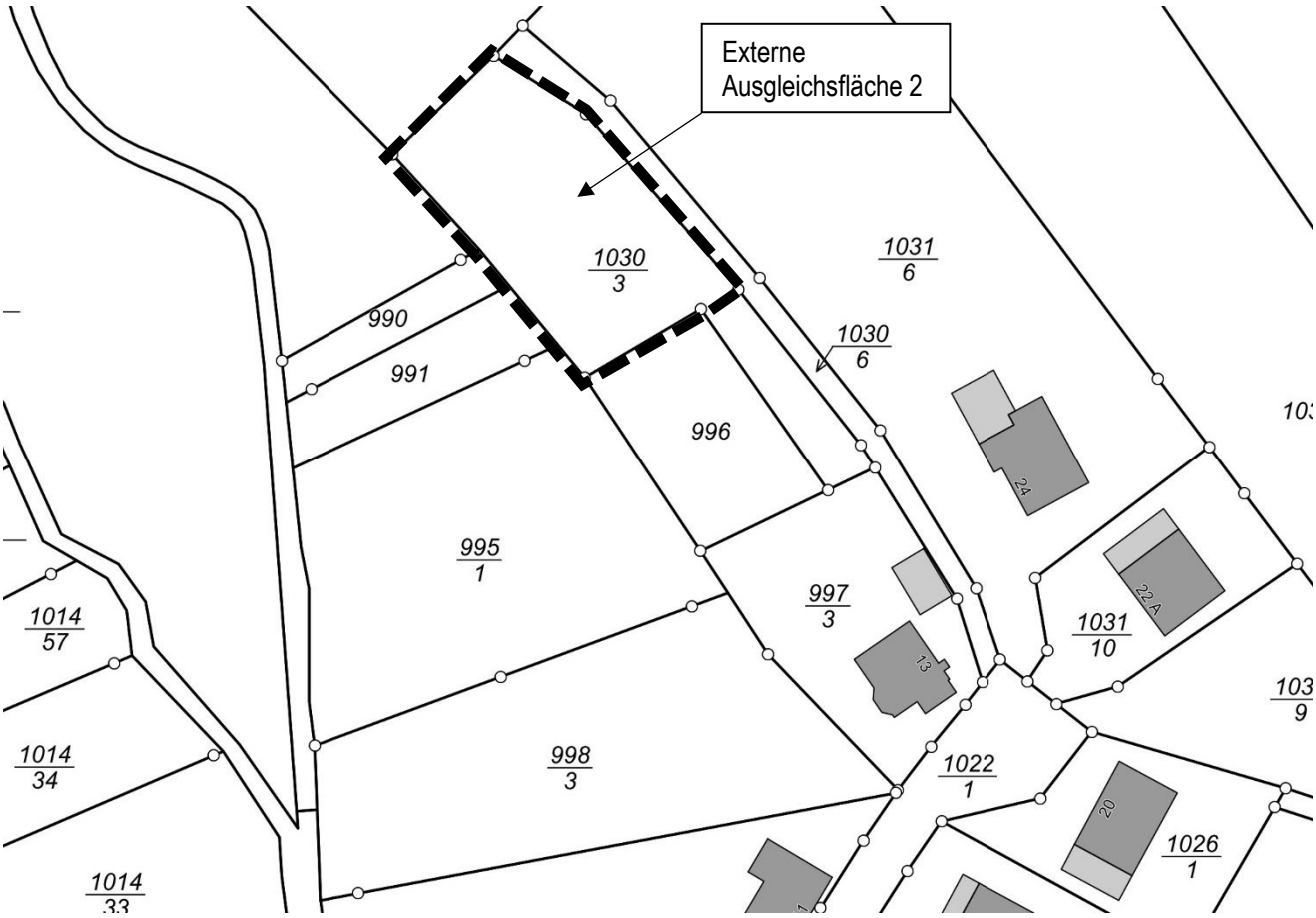


Abb. 3: Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche 2 (Stand Juli 2025 - ohne Maßstab); ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022), dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB (Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen) einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Hiervon wird vorliegend teilweise Gebrauch gemacht; ergänzend werden § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB angewandt (siehe § 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen). Die Zulässigkeit der Vorhaben innerhalb der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung richtet sich ansonsten nach § 34 BauGB.

§ 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das allgemeine Wohngebiet (WA) ist in der Planzeichnung (Teil I) eingetragen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässig

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,

ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,

unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,

unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA) mit 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 und § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA) mit 0,8 festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) mit maximal 2 (II) festgesetzt.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

1.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) zulässig. Zwischen Garagen / Carports und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

1.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind durch Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) festgesetzt und entsprechend ihrer Zweckbestimmung „Eigentümergarten“ anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind

- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen,
- bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen, die der Zweckbestimmung „Eigentümergarten“ dienen und bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein dürfen (z. B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, überdachte und nichtüberdachte Terrassen, Pergolen),
- unbefestigte und / oder mit wasserdurchlässigen Belägen befestigte Wegeflächen,
- Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung und Verdunstung von unverschmutzten Niederschlagswasser,
- Anlagen zur Ableitung von Abwasser und Leitungen,
- Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.5.1 Maßnahme M1

Stellplätze, Garagen-/Stellplatzzufahrten, Hauszugänge und Terrassen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) entweder unbefestigt und / oder mit wasserdurchlässigen Materialien, wie beispielsweise Splittdecke, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Splittfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, herzustellen. Ausnahmen sind aus Gründen einer barrierefreien Gestaltung möglich.

1.5.2 Maßnahme M2

Auf der in der Planzeichnung (Teil I) als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Teilfläche der Fl.-Nr. 1851 und der der Fl.-Nr. 1855, Gemarkung Reichenbach ist unter Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes eine blütenpflanzenreiche, extensiv genutzte Wiese zu entwickeln.

Für die Anlage der mäßig artenreichen Wiese ist auf vegetationsfreien Flächen eine Ansaat mit einem krautreichen Wiesensaatgut mit mindestens 30 % Kräutern und 70 % Gräsern zu verwenden.

Die vegetationsbestandenen Flächen sind durch regelmäßige Mahd zu entwickeln.

Die Fläche ist je nach Aufwuchs ein- bis zweimal jährlich ab Mitte Juni und im August/September zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Der vorhandene Gartenteich mit seiner Stillgewässervegetation ist als potenzieller Lebensraum für wassergebundene Tierarten zu erhalten und zu pflegen.

1.5.3 Maßnahme M3

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine struktur- und artenreiche Gestaltung der Vegetationsflächen ist anzustreben.

Die Ausbildung von artenarmen, großflächig mit Materialschüttungen (Kies, Steine, Schotter oder ähnliche Materialien mit gleicher Beschaffenheit) bedeckten Flächen mit wenig oder ohne Bepflanzung (sog. Schottergärten), sofern sie gärtnerisch angelegt wurden und keine Verkehrsfläche oder Aufenthaltsbereiche (z.B. Terrasse) darstellen, ist unzulässig.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, entlang des Seitenarms der Hauptstraße (Fl.-Nr. 1946) ist je Grundstück ein Laubbaum-Hochstamm 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.5.4 Maßnahme M4

Die mit der Zweckbestimmung „Eigentümergärten“ versehenen privaten Grünflächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine struktur- und artenreiche Gestaltung der Vegetationsflächen ist anzustreben.

Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 (s. Teil II - Satzung, § 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1.4) aufgeführten baulichen Anlagen sind zulässig.

Die Ausbildung von artenarmen, großflächig mit Materialschüttungen (Kies, Steine, Schotter oder ähnliche Materialien mit gleicher Beschaffenheit) bedeckten Flächen mit wenig oder ohne Bepflanzung (sog. Schottergärten), sofern sie gärtnerisch angelegt wurden und keine Verkehrsfläche oder Aufenthaltsbereiche (z.B. Terrasse) darstellen, ist unzulässig.

1.5.5 Maßnahme M6 (externe Ausgleichsfläche 1)

Auf der in der Planzeichnung (Teil I) als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Teilfläche der Fl.-Nr. 1855, Gemarkung Reichenbach, westlich des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung ist unter Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes eine blütenpflanzenreiche, extensiv genutzte Wiese zu entwickeln.

Für die Anlage der mäßig artenreichen Wiese ist auf vegetationsfreien Flächen eine Ansaat mit einem krautreichen Wiesensaatgut mit mindestens 30 % Kräutern und 70 % Gräsern zu verwenden.

Die vegetationsbestandenen Flächen sind durch regelmäßige Mahd zu entwickeln.

Die Fläche ist je nach Aufwuchs ein- bis zweimal jährlich ab Mitte Juni und im August/September zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die vorhandene Nebenlage ist zurückzubauen und die Fläche als Wiesenfläche anzusäen.

Die Ausbildung einer unbefestigten Zufahrt zu den östlich angrenzenden privaten Grünflächen ist zulässig.

1.5.6 Maßnahme M7 (externe Ausgleichsfläche 2)

Auf der in der Planzeichnung (Teil I) als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Teilfläche der Fl.-Nr. 1030/3, Gemarkung Reichenbach, östlich des Plangebietes sind eine Magerwiese zu entwickeln sowie 3 Obstbaum-Hochstämme anzupflanzen.

Die ausgewiesene Teilfläche ist zu entbuschen und das anfallende Material abzutransportieren. Die Fläche ist anschließend durch regelmäßige Pflege dauerhaft offenzuhalten. Hierzu ist je nach Aufwuchs ein- bis zweimal jährlich ab Mitte Juni und ggf. im August/September zu mähen oder eine Mulchmahd durchzuführen. Eine extensive Beweidung ist alternativ zulässig.

Entlang des Grasweges sind in einem Abstand von mindestens 3,0 m zum Wegrand 3 Obst- oder Wildobstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zwischen den Bäumen sollte mindestens 10,0 m betragen.

1.5.7 Maßnahme M8

Das im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf Dachflächen von Hauptgebäuden anfallende unbelastete bzw. gering belastete Regenwasser ist im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung im gleichen Gebiet ohne Schädigung Dritter zur Verdunstung und / oder Rückhaltung zu bringen. Die Rückhalteanlagen (z.B. Zisternen) sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitgestellt werden kann. Überlaufleitungen können an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens ist nachzuweisen.

1.5.8 Vermeidungsmaßnahmen V2 und V3

Die in der Planzeichnung (Teil I) gekennzeichneten Gehölze im südlichen Bereich des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten (V2) und während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen (V3).

Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich,
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld,
- Abgrenzung des Baufelds,
- keine Lagerung von Baumaterialien und -maschinen in der Nähe des Gehölzbestandes.

Dennoch entfallende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

1.5.9 Vermeidungsmaßnahme V4

Im Plangebiet sind bei Neuinstallationen der privaten Außenbeleuchtung (Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen, Wegen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen) nur energiesparende, blendfreie, streulichtarme sowie tierfreundliche Leuchten zu verwenden und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die eine gebündelte Abstrahlung des Lichts nach unten besitzen und mit einem wirkungsarmen Spektrum (Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) versehen sind.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind nicht zulässig.

1.6 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Herstellung der benötigten Kompensationsflächen und Maßnahmen in den dafür vorgesehenen Bereichen wird als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zu 100 % dem gesamten Geltungsbereich der Satzungen (Entwicklungssatzung und Einbeziehungssatzung) zugeordnet.

§ 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO)

2.1 Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Gemäß §§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO in Verbindung mit Ziffer 1.1 der Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (MinBl. S. 231) wird die Zahl der Stellplätze je Wohnung im Wohngebäude auf zwei festgesetzt.

Für alle weiteren Verkehrsquellen sind die Richtzahlen der o.g. Verwaltungsvorschrift heranzuziehen.

Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen.

Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports (mindestens 5,00 m Länge) gilt als eigenständiger Stellplatz.

Der Bedarf an privaten Stellplätzen muss auf den einzelnen Grundstücken geregelt werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

§ 5 Empfehlungen und Hinweise

Die in § 5 Empfehlungen und Hinweise, Ziffer 3 ff. genannten Regelwerke, Mitteilungen sowie Arbeits- und Merkblätter können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach, Rummelstraße 15, 67685 Weilerbach, eingesehen werden.

Klimaschutz, Starkregenvorsorge

3.1 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Zur Anpassung an den Klimawandel sollten für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken, berücksichtigt werden.

Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten. Es wird auf die kostenlose Broschüre „Zukunft Bauen - Ökologische Baustoffwahl“ verwiesen; zu finden unter:

https://www.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcre.pdf

Zur Anpassung an den Klimawandel sollte auf die Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeinseleffekten“ im Bereich von Gebäuden geachtet werden. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen, kann einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.

3.2 Starkregen- / Überflutungsvorsorge

Vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz liegen für das Bundesland Sturzflutgefahrenkarten[1] vor, die Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen aufzeigen. Dafür werden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Seitenarm der Hauptstraße (Fl.-Nr. 1946) wird mit einer hohen Abflusskonzentration und Fließgeschwindigkeit dargestellt. Bei einem extremen Starkregen (SRI 10, 4 Std.) wird eine Wassertiefe von max. 10 bis < 30 cm (s. Abb. 4) und eine Fließgeschwindigkeit von teilweise >= 2,0 m/s angegeben. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, werden für das Plangebiet vorsorglich entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen empfohlen (z.B. keine bodentiefen Fenster, keine Kellerfenster, hoch angesetzte Eingänge). Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gestaltung der Außenanlage integrierbar (z.B. Außenanlagen sollten ein Gefälle vom Gebäude weg aufweisen). Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend an diese möglichen Gefahren angepasst werden.

Es wird auf die vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe gegebenen Hinweise[2] zum Baulichen Bevölkerungsschutz (BBK) verwiesen.

[1] https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte
[2] https://www.bbk.bund.de/DE/Themen/Risikomanagement/Baulicher-Bevoelkerungsschutz/baulicher-bevoelkerungsschutz_node.html

Hinweise, wie sich Kommunen und Bürger schützen können, werden auch in der BBK-Publikation „Die unterschätzten Risiken „Starkregen“ und „Sturzfluten““[3] gegeben.

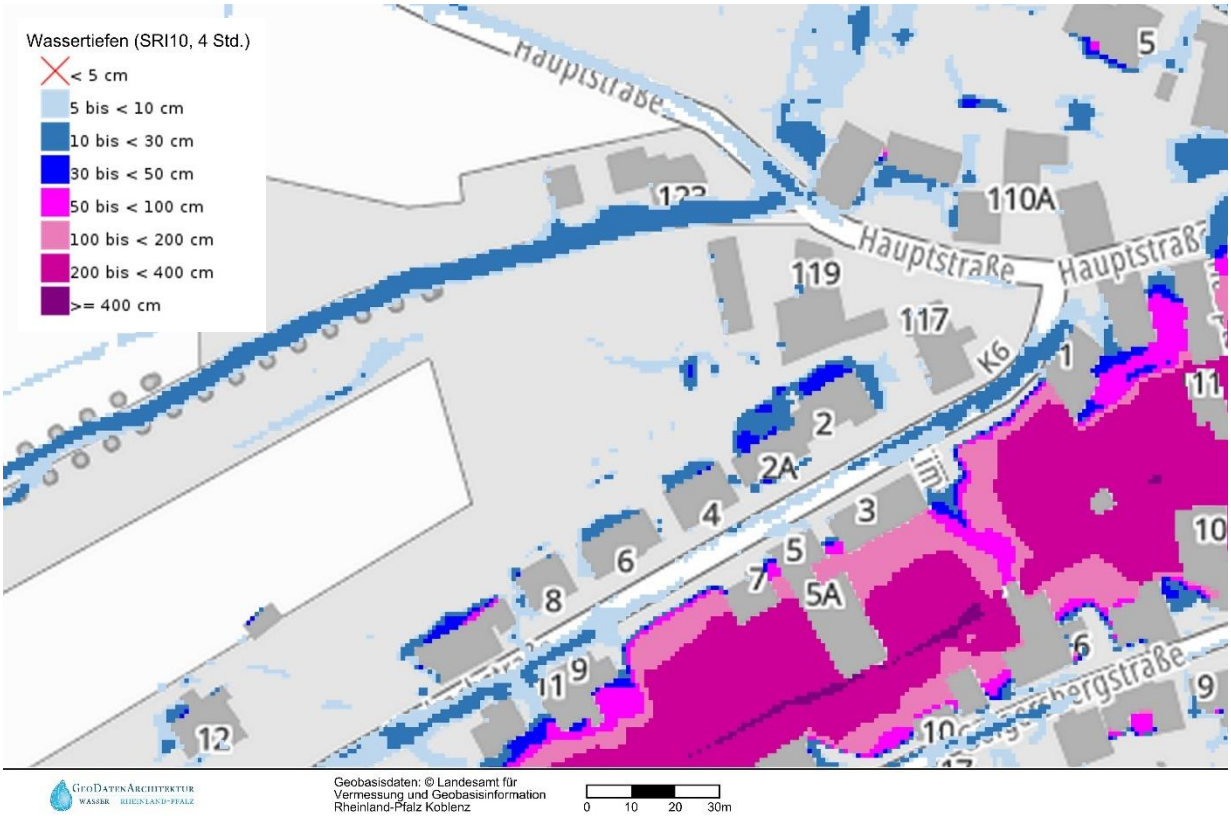


Abb. 4: Sturzflutgefahrenkarte mit Wassertiefe des Szenarios „Extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden“, Quelle: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte, Arbeitsausdruck vom 30.07.2025

3.3 Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser für Gartenbewässerung, Bewässerung der Grünanlagen oder als Brauchwasser zu verwenden. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserssystemen wird hingewiesen.

<u>Bodenschutz, Baugrund</u>

3.4 Bodenschutz, Eingriffe in den Baugrund und Entsorgung von Abbruchmaterialien

Vermeidungsmaßnahme V1

Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge der Erdarbeiten Auffälligkeiten bei den Erdstoffen bezüglich Zusammensetzung, Färbung, Geruch usw. auftreten, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Nach § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) hat eine Verwertung von Bodenmaterial als Auffüllmaterial ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind auch die Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten.

[3] https://www.bbk.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Mediathek/Publikationen/Risikomanagement/unterschaetzte-risiken-starkregen-sturzfluten.pdf?__blob=publicationFile&v=15

Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß den §§ 6 - 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Weitere Grundlage für behördliche Entscheidungen bildet die von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellte Vollzugshilfe.

Für die Dauer der Baumaßnahmen sind die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 und DIN 19731 geltenden Schutzvorgaben des Oberbodens einzuhalten. Der Oberboden ist bei Änderungen der Bodengestalt abzutragen, fachgerecht zu lagern und möglichst im Plangebiet wieder zu verwenden. Schädliche Stoffeinträge in das Erdreich sind zum Schutz des Grundwassers und des Bodens zu vermeiden.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

Bei Abbruch-/Auffüllmaßnahmen von Verkehrsflächen oder Baugrundstücken sind für den Einbau in technischen Bauwerken die Regelungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) bzw. außerhalb von technischen Bauwerken die Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten (jeweils zu finden unter: *https://www.gesetze-im-internet.de*).

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt untereinander zu halten. Die ab dem 01.08.2023 gültige Ersatzbaustoffverordnung ist zu beachten.

3.5 Baugrunduntersuchungen, Hinweis auf Geologiedatengesetz

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

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter *https://geoldg.lgb-rlp.de* zur Verfügung. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z.B. Ingenieurbüro, Bohrfirma).

3.6 Lagerung wassergefährdender Stoffe

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) sowie insbesondere die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, ist dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

WHG, LWG und AwSV sind unter *www.gesetze-im-internet.de* abrufbar.

3.7 Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit

Um Nässeschäden oder sonstige Schäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige objektbezogene Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

Es wird empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm über OK verkehrstechnischer Erschließung vorzusehen.

Sollte bei Tiefbaumaßnahmen eine temporäre Bauwasserhaltung erforderlich werden, ist die hierfür notwendige wasserbehördliche Erlaubnis rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

3.8 Radonvorsorge

Aufgrund der Messergebnisse geologischer Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom MUEEF (Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz) muss in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Radonvorsorgegebiet ausgewiesen werden, indem für Neubauten und Arbeitsplätze besondere Auflagen gelten. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.

Außerhalb von Radonvorsorgegebieten gilt: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Gemäß der geologischen Radonkarte[4] des LFU (Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz) befindet sich das Plangebiet in einem Übergangsbereich mit den Radonpotenzialen von 31,8 (östlicher Plangebietsbereich) und 45,6 (westlicher Plangebietsbereich). Das Radonpotenzial setzt sich aus der Radonkonzentration in der Bodenluft sowie dessen Permeabilität zusammen. Bei einem Radonpotenzial von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt.

Die kleinräumige Vielfalt der 124 verschiedenen, in Rheinland-Pfalz vorkommenden geologischen Formationen bedingt jedoch, dass lokal hohe Radonpotenziale erwartet werden können. Daher werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

[4] https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des Radons sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden.

Zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt in Mainz (Telefon 0 61 31 / 60 33-12 63, E-Mail radon@lfu.rlp.de) zur Verfügung. Die Radoninformationsstelle führt auch Radon-Messungen durch oder nennt Messstellen für Radon.

3.9 Kampfmittel

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen und sollte frühzeitig vor Beginn der Abbruch-, Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen angefordert werden.

Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem zuständigen Ordnungsamt (Gemeindeverwaltung der verbandsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeindeverwaltung bzw. Stadtverwaltung) bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

3.10 Archäologische Denkmalpflege

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473), 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.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrin/Bauherr bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE).

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauträger/Bauherrinen/Bauherren finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE) weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Absätze 1 bis 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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

Artenschutz, Naturschutz, Landschaftspflege

3.11 Artenschutzrechtliche Hinweise i. V. m. § 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG

3.11.1 Vermeidungsmaßnahme V5

Ein potenzieller Rückschnitt oder eine Rodung von Gehölzbeständen ist nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln durchzuführen.

3.11.2 Vermeidungsmaßnahme V6

Vor den Abrissmaßnahmen von Gebäuden und Holzschuppen in dem Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind die Anlagen gem. § 24 Abs. 3 LNatSchG auf Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse) zu kontrollieren.

3.11.3 Vermeidungsmaßnahme V7

Bei Glasbauten ist der Vogelschutz zu beachten (siehe auch „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Martin Rössler, Wilfried Doppler, Roman Furrer, Heiko Haupt, Hans Schmid, Anne Schneider, Klemens Steiof, Claudia Wegworth); Mitherausgeber ist der BUND Deutschland (2022)); zu finden unter:
https://www.bund-berlin.de/fileadmin/berlin/publikationen/Naturschutz/stadtnatur/Glasbroschuere_2022.pdf.

3.11.4 Vermeidungsmaßnahme V8

Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sollte im Plangebiet die Dauer der Außenbeleuchtung durch die Verwendung von entsprechenden technischen Methoden (z.B. Schaltuhren, Bewegungsmelder, etc.) auf die tatsächliche benötigte Nutzungszeit begrenzt werden.

3.12 Naturschutz und Landschaftspflege

3.12.1 Gehölzliste

Für die Bepflanzung im Plangebiet sind vorzugsweise klimaangepasste, überwiegend heimische Gehölze aus der folgenden, nicht abschließenden Liste zu verwenden.

Laubbäume 2. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Carpinus betulus ‘Fastigiata’	-	Säulen-Hainbuche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca “Fastigiata”	-	Thüringische Mehlbeere

Obstgehölze (Auswahl alter robuster Sorten), z.B.:

Apfel:	-	Wildapfel, Malus sylvestris
Birnen		
Kirschen:	-	Hedelfinger Riesenkirsche
		Schneiders Späte Knorpelkirsche
		Rote Straußkirsche
		Schattenmorelle
		Süßkirsche

3.12.2 Pflanzverwendung

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen; zu finden unter: https://www.fll.de.

Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:

Laubbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt mit Ballen, STU mindestens 14 - 16 cm

Obstbaum-Hochstamm - 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm

Hinsichtlich der Dach- und Fassadenbegrünung wird auf die jeweiligen Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen:

- Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünung
- Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen

Zu finden unter: https://www.fll.de.

Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sollten spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Wohngebäudes realisiert werden.

3.12.3 Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern zu den Grenzen von Nachbargrundstücken, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die §§ 42, 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.

3.12.4 Empfehlung M5 - Dachbegrünung und Photovoltaikanlage

Es wird empfohlen, flachgeneigte und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke sollte hierbei mindestens 10 cm betragen (bei Sedum-Begrünung). Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (zu finden unter: https://www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung sind bei der Realisierung einer Dachbegrünung einzuhalten.

Des Weiteren wird empfohlen, auf den Dachflächen von baulichen Anlagen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren. Die Mindestgröße der Photovoltaikanlage sollte mindestens 60% der nutzbaren Dachflächen betragen.

Ein kombinierter Einsatz von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung ist aufgrund des gesteigerten Wirkungsgrades sinnvoll. In diesem Fall sind vorzugsweise aufgeständerte Photovoltaikmodule zu verwenden.

Die Niederschlagswasser-Rückhaltemöglichkeit einer Dachbegrünung kann für die Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens (s. Teil II - Satzung, § 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1.5.7, Maßnahme M8) angerechnet werden. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke sollte mindestens 10 cm zu betragen (Herstellerangaben sind aber zu beachten).

Hochbau, Tiefbau

3.13 Drainagewasser und Kellerabdichtung

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

3.14 Rückstauebene

Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauebene gilt die Höhe der verkehrstechnischen Erschließungsanlage an der Anschlussstelle.

3.15 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen wie Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikationsanlagen. Grundsätzlich ist rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einzuholen. Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzuklären.
Die technischen Regelwerke sind einzuhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. FGSV Merkblatt 939, Arbeitsblatt M 162, DVGW Arbeitsblatt GW 125) und die DIN 1988 zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

3.16 Brandschutz

Die Landesbauordnung (LBauO) ist in der derzeit gültigen Fassung anzuwenden.
Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr" i. V. m. DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.

3.17 Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2, 10 und 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

§ 6 Inkrafttreten

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Ihr ist eine Begründung gemäß § 34 Abs. 5 letzter Halbsatz mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beigefügt.

Reichenbach-Steegen, den ___.___._____

_____

(Siegel) Ortsbürgermeisterin Kathrin Wolf

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) für den Bereich des Flurstücks 1851 und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für einen Teilbereich des Flurstücks 1855 in der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen (Ortsteil Reichenbach)

Teil I - Planzeichnung
- Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) für den Bereich des Flurstücks 1851 und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für einen Teilbereich des Flurstücks 1855 -

Teil II - Satzung

Teil III - Begründung

Anlage
- (1) Fachbeitrag Naturschutz -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Teil III
BEGRÜNDUNG (§ 34 Abs. 5 BauGB)

4.1 Planungsanlass

Der Anlass des Verfahrens ist ein Antrag mit Schreiben vom 02.05.2023 zur Aufstellung einer Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB) für den Bereich des Flurstücks 1851 und für einen Teilbereich des Flurstücks 1855 in der OG Reichenbach-Steegen (Ortsteil Reichenbach) zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für drei Wohnbauvorhaben (Einzelhäuser). Die vom Antragsteller zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksfläche befindet sich derzeit planungsrechtlich im planerischen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Die Errichtung von Wohngebäuden ist deshalb derzeit planungsrechtlich unzulässig. Um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und somit dem Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu entsprechen, besteht ein Planerfordernis.

4.2 Planverfahren

Die Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB und die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden.
Nach § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher abgesehen.

Verfahrensschritt	**Datum**
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) am	25.03.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	
Entwurfsannahme und Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet (Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) am	
Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	bis einschließlich
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit E-Mail vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum	
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 i. V. m. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen am	
Beschluss auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauGB (Satzungsbeschluss) durch den Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen am	
Inkrafttreten der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m § 10 Abs. 3 BauGB am	

4.3 Geltungsbereich, Größe

Der rd. 380 m² große Geltungsbereich der Entwicklungssatzung beinhaltet das Grundstück Fl.-Nr. 1851. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst einen rd. 1.770 m² großen Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1855. Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Reichenbach zwischen der L 367 „Hauptstraße“ und der K 6 „Limbachstraße“ an einem Seitenarm der Hauptstraße.

Der ca. 530 m² große Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche 1 umfasst in der Gemarkung Reichenbach den an das Plangebiet der Einbeziehungssatzung angrenzenden Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1855; die ca. 975 m² große externe Ausgleichsfläche 2 umfasst teilweise das Flurstück Nr. 1030/3, in der Gemarkung Reichenbach.

Lage und Grenzen können den Lageplänen in Teil II - Satzung, § 1 Geltungsbereiche oder der Planzeichnung (Teil I) zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB) entnommen werden.

4.4 Ziel und Zweck der Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung

Mit der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll eine ca. 1.770 m² große Teilfläche des Grundstücks Nr. 1855 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Ziel ist es, die aktuell als Garten- und Lagerfläche genutzte Fläche, die funktional der Hauptstraße 119 (Grundstück Nr. 1850) zugeordnet ist, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Dabei sollen rund 955 m² als Wohnbaufläche ausgewiesen werden; etwa 320 m² sind als private Grünfläche vorgesehen. Die übrigen rd. 495 m² sollen als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen. Die Einbeziehungssatzung dient der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Nutzung der Fläche im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets (WA) und damit der Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Ortsgemeinde.

Die Einbeziehungssatzung wird mit der angrenzenden Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB kombiniert. Deren rd. 380 m² großer Geltungsbereich (Grundstück Nr. 1851) ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der Aufstellung der Entwicklungssatzung werden davon für die geplante Wohnbebauung rd. 55 m² als Allgemeines Wohngebiet (WA) und weitere rd. 50 m² unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz festgesetzt. Ca. 125 m² (95 m² + 30 m²) sind als private Grünfläche vorgesehen. Die übrigen rd. 150 m² sollen als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen.

Ziel ist es, ein städtebaulich verträgliches Gesamtkonzept für die Entwicklung des Ortsteils sicherzustellen, womit drei Baugrundstücke mit insgesamt 1.010 m² Wohnbaufläche (955 m² + 55 m²) und direkt angrenzender 415 m² großer privater Grünfläche (320 m² + 95 m²) entstehen. Zusammen mit den 50 m² Bestandswohnfläche und 30 m² privater Grünfläche ergeben sich insgesamt 0,15 ha Bruttobaulandfläche im Plangebiet der beiden Satzungen (s. Abb. 5).

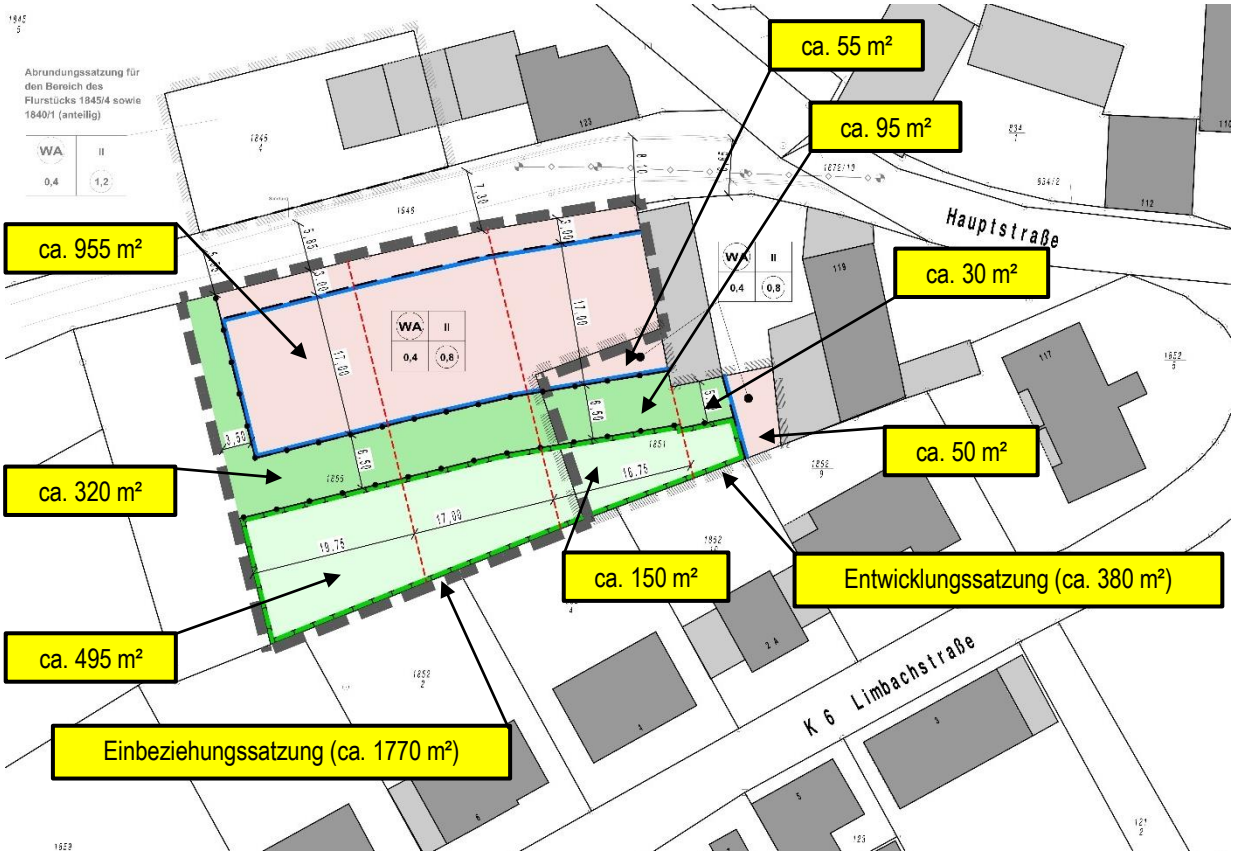


Abb. 5: Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung (Stand Juli 2025 - ohne Maßstab, vereinfachte Darstellung ohne Planeinträge gemäß dem Fachbeitrag Naturschutz)

4.5 Planungsrechtliche Situation

Die Erfüllung der in § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie in Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB definierten formellen und materiellen Anforderungen für den Erlass einer Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung wird durch die nachstehenden Ausführungen bestätigt.

4.5.1 Beschreibung des Plangebiets und Prägung durch den angrenzenden Innenbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Reichenbach und grenzt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung im Norden, Osten und Süden an (s. Abb. 6).

Die betroffene Teilfläche des Grundstücks Nr. 1855 wird derzeit in Ergänzung der Nutzung des Hauptgebäudes Hauptstraße 119 (Grundstück Nr. 1850) als Garten- und Lagerfläche genutzt und weist mehrere Nebenanlagen in Form von Schuppen und Lagerunterstände mit einer Gesamtgrundfläche von rd. 400 m² auf (s. Abb. 7).

Das Grundstück Nr. 1855 steht somit in einem engen funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Innenbereich (bebauungsakzessorisch). Die Nutzung als Erweiterung oder funktionale Ergänzung des angrenzenden Wohnbereichs spricht dafür, dass eine Prägung durch den Innenbereich vorliegt.

Auch das Grundstück Nr. 1851 weist eine enge funktionale Verbindung zum angrenzenden Hauptgebäude (Hauptstraße 119) auf. Ca. 170 m² der Grundstücksfläche werden für Nebenanlagen und für den Anbau an den Gebäudekomplex Hauptstraße 119 genutzt (s. Abb. 7).

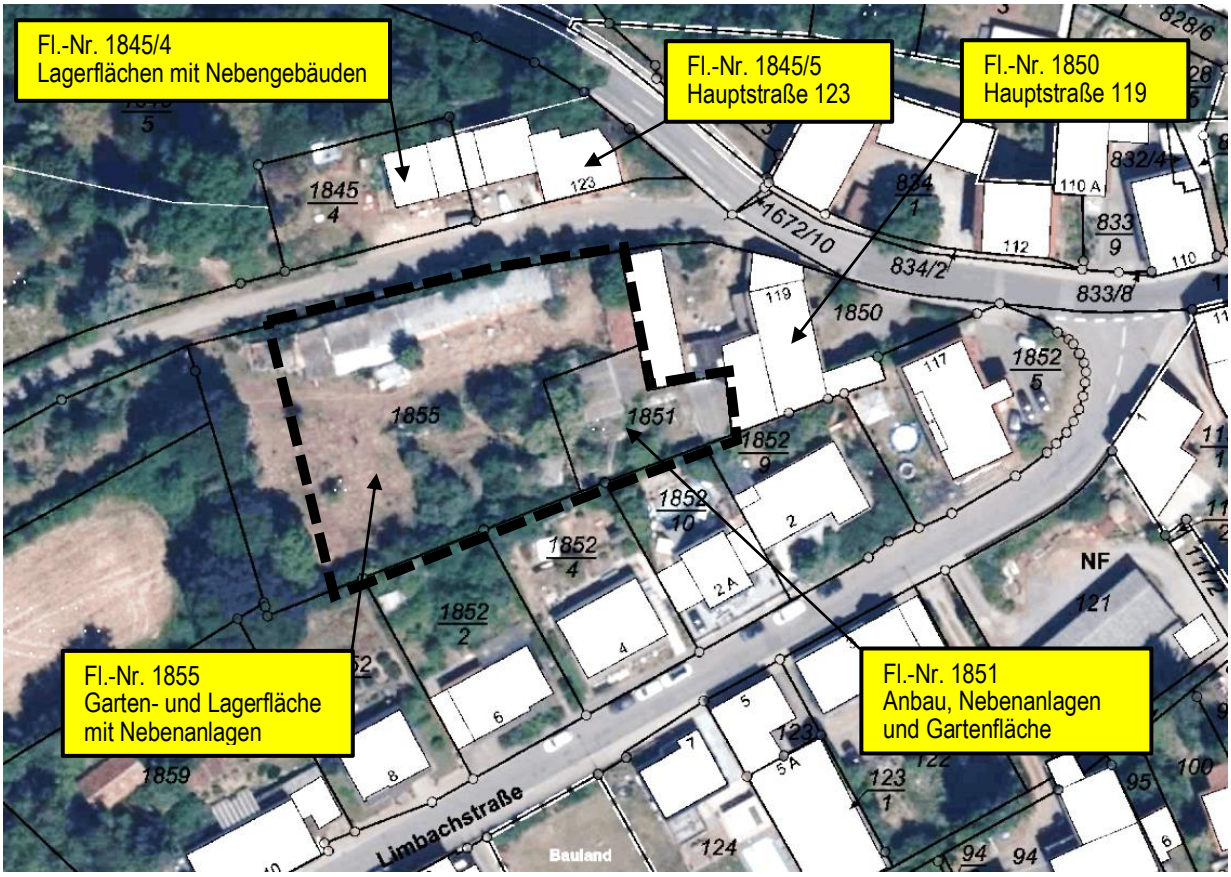


Abb. 6: Luftbild (ohne Maßstab)

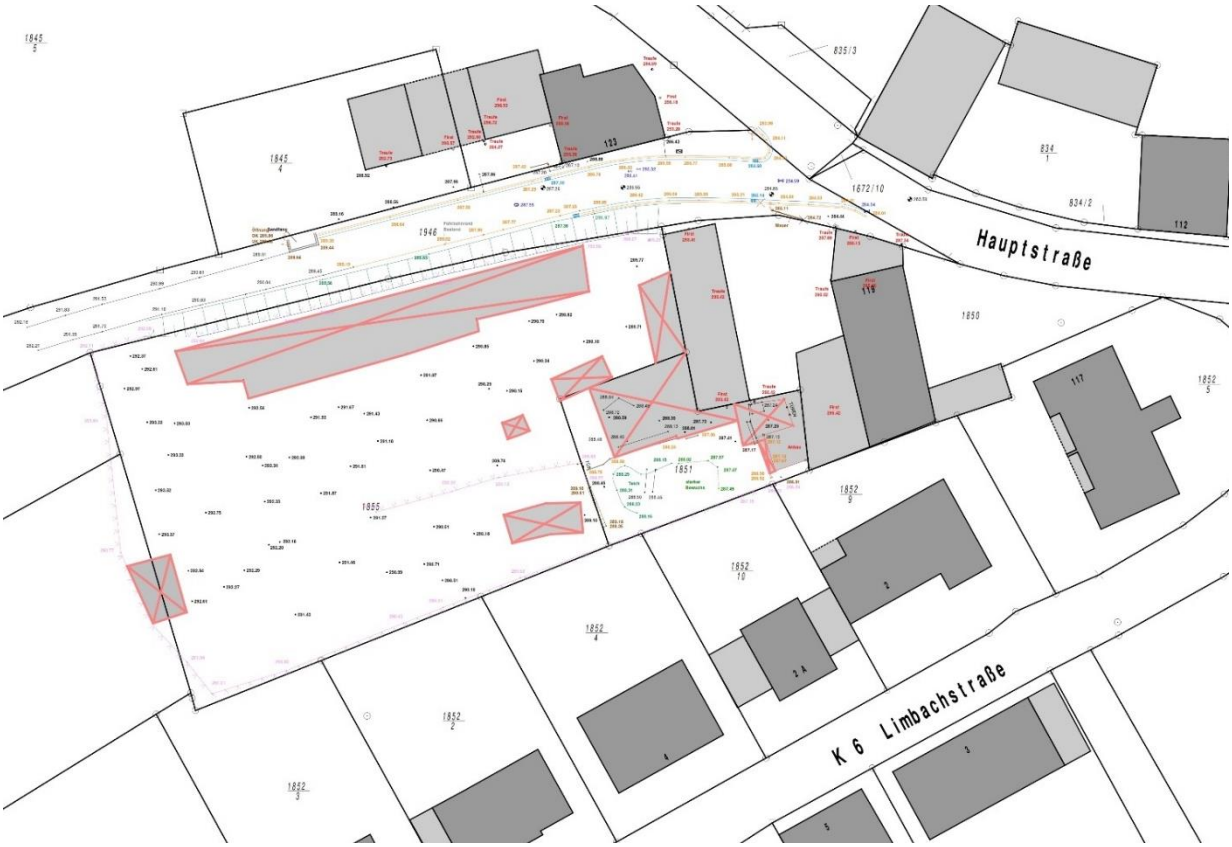


Abb. 7: Bestandsaufnahme (ohne Maßstab)

Im Norden liegt das gegenüberliegende Grundstück Nr. 1845/4, das teilweise als Lagerfläche für das angrenzende Grundstück mit Wohnbebauung (Hauptstraße 123) genutzt wird und mit Nebengebäuden mit einer Grundfläche von insgesamt rd. 100 m² bestanden ist.
Das Grundstück Nr. 1845/4 steht somit in einem funktionalen Zusammenhang mit angrenzender Wohnbebauung.

Für dieses Grundstück besteht zudem eine Abrundungssatzung (s. Abb. 8), deren Satzungsbeschluss am 13.12.2021 vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen gefasst wurde.
Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Geltungsbereiches dieser Abrundungssatzung in Verbindung mit den vorliegenden Nutzungsstrukturen in der unmittelbaren Umgebung zum Geltungsbereich der Satzung wurde ein Allgemeines Wohngebiet gemäß den Vorgaben des § 4 BauNVO auf Grundlage des § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ = 0,4), Geschoßflächenzahl (GFZ = 1,2) und über die Zahl der Vollgeschosse (II) geregelt.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgelegt; deckungsgleich mit der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.-Nr. 1946.

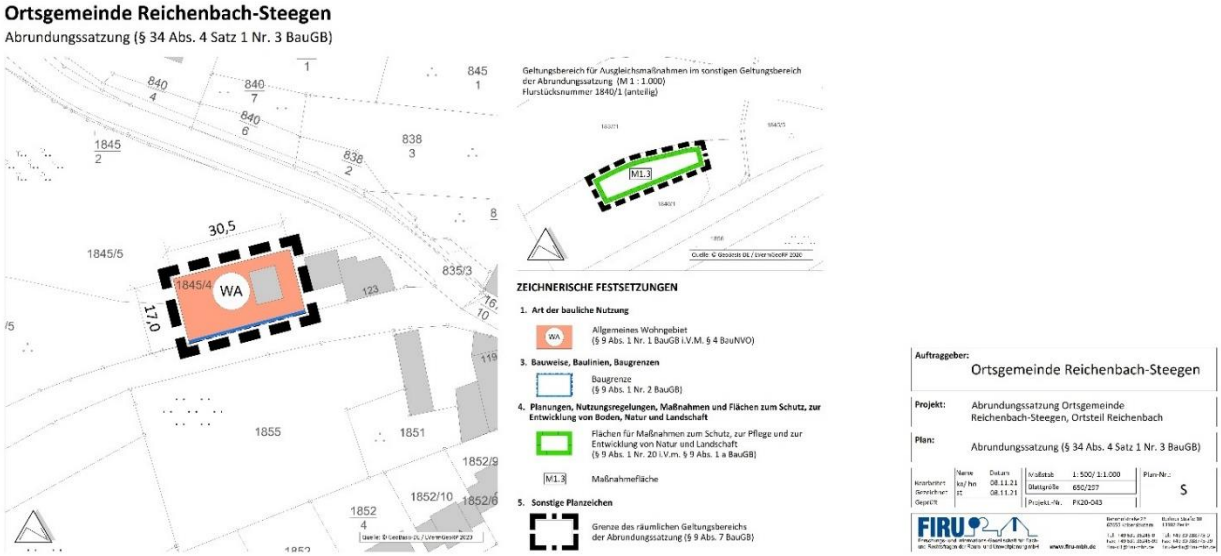


Abb. 8: Abrundungssatzung (ohne Maßstab)

Die im Jahr 2021 vollzogene Überplanung eines Teilbereichs des nördlich angrenzenden Grundstücks i. S. eines allgemeinen Wohngebiets stärkt die Prägung des Plangebiets durch den Innenbereich. Die westliche WA-Gebietsgrenze der Abrundungssatzung wird mit dieser Entwicklungssatzung aufgegriffen und nach Süden weitergeführt. Dadurch wird die Ortslage in kompakter Weise abgerundet (s. Abb. 9).
Im Osten grenzt das Plangebiet in einem funktionalen Zusammenhang an das Grundstück Nr. 1850 mit bestehender Wohnbebauung (Hauptstraße 119) an. Im Süden grenzt die Fläche an weitere Wohnbebauung (Limbachstraße 2, 2A, 4, 6 und 8) an. Die im Norden, Osten und Süden angrenzende bestehende Wohnbebauung unterstreicht die Einbindung des Plangebiets in den städtebaulichen Kontext.

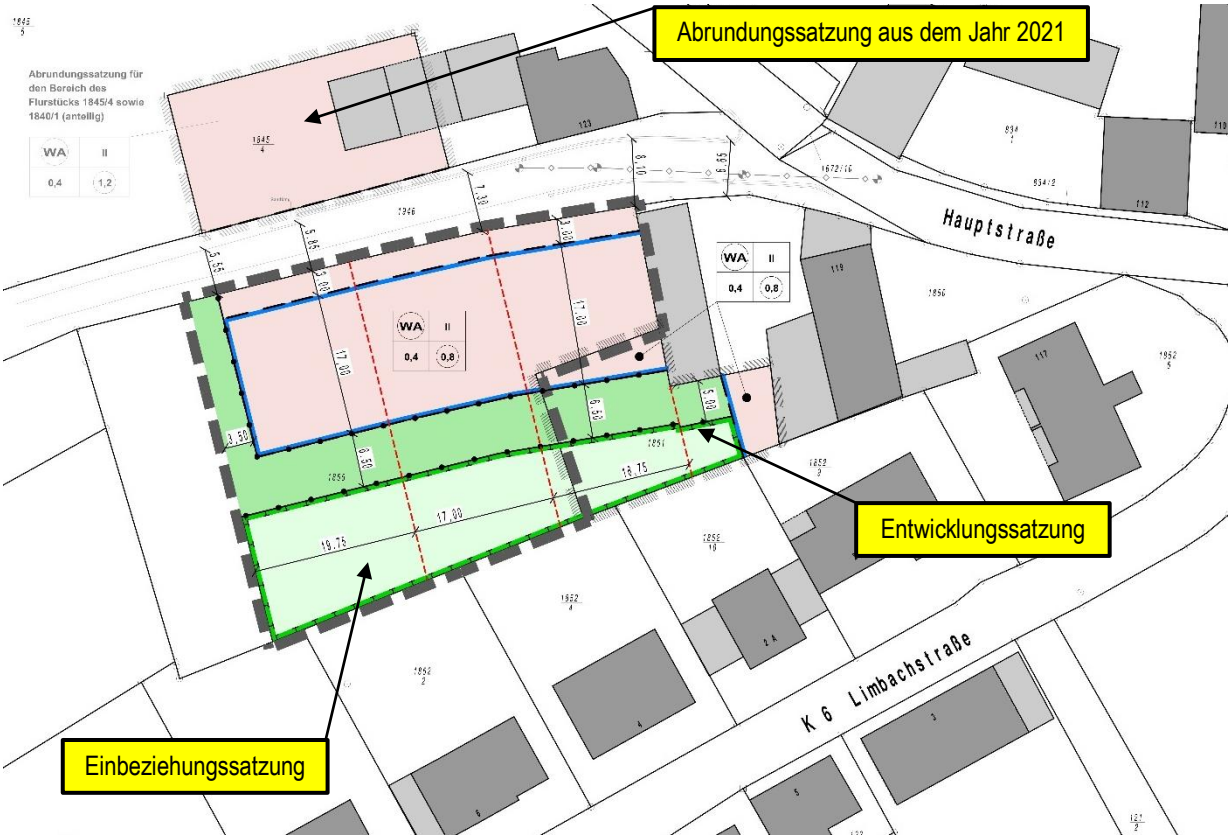


Abb. 9: Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung ((Stand Juli 2025 - ohne Maßstab, vereinfachte Darstellung ohne Planeinträge gemäß dem Fachbeitrag Naturschutz) mit Darstellung der Abrundungssatzung aus dem Jahr 2021

4.5.2 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung

4.5.2.1 Voraussetzung für die Entwicklungssatzung für den Bereich Fl.-Nr. 1851 (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht den Gemeinden, **im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellte Bereiche** im Außenbereich als "im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen".

Die Entwicklungsfläche ist in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Verbandsgemeinde Weilerbach als Wohnbaufläche dargestellt (s. Abb. 10).

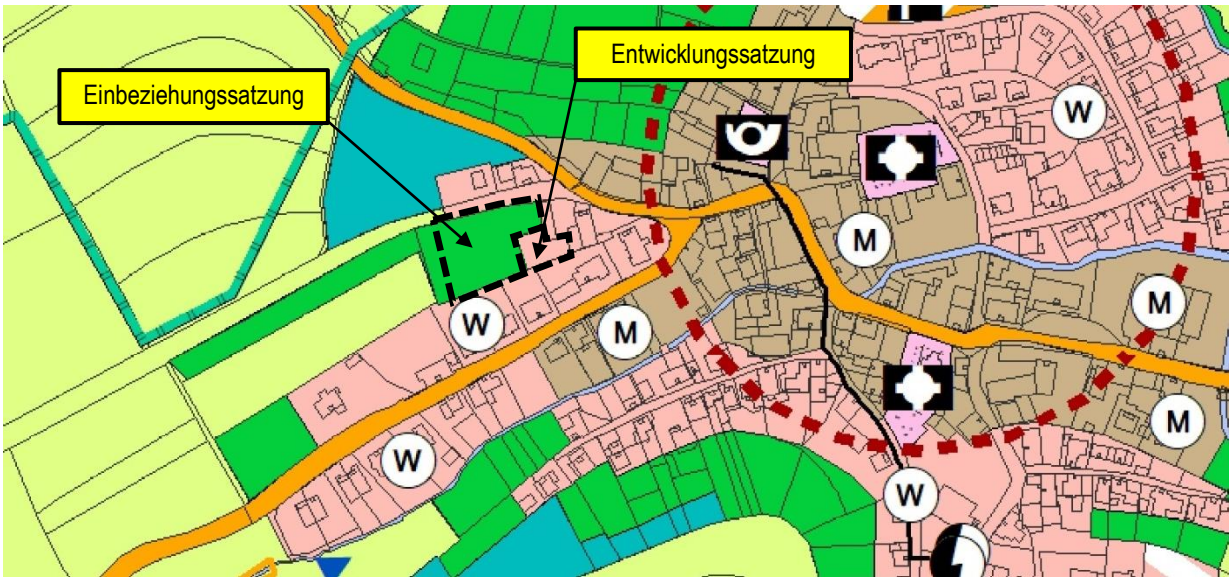


Abb. 10: Auszug aus der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Weilerbach (ohne Maßstab)

4.5.2.2 Voraussetzung für die Einbeziehungssatzung für den Bereich Fl.-Nr. 1855 (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Die Gemeinden können durch Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „**einzelne Außenbereichsflächen** in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen **durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt** sind."

Die für die Einbeziehung vorgesehene Fläche ist nicht so groß, dass bereits deswegen auf die Stadtplanung bezogene konzeptionelle Erwägungen erforderlich werden. Auf eine Bebauungsplanung kann daher verzichtet werden. Die erforderliche Prägung ist im vorliegenden Fall gegeben (s. Teil III - Begründung, Ziffer 4.5.1).

Während das Erfordernis der Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan für die Entwicklungssatzung explizit aufgeführt wird, ist dies bei der Einbeziehungssatzung nicht der Fall. Damit legt bereits der genaue Gesetzeswortlaut nahe, dass die Aufstellung der zuletzt genannten Satzung nicht an die Darstellung von Bauflächen gebunden ist.

4.5.2.3 Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Entwicklungssatzung) und Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB

Nach § 34 Abs. 5 Satz 1Nr. 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Entwicklungssatzung) und Nr. 3 (Einbeziehungssatzung), dass sie mit einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung** vereinbar sind.

Die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan stellt lediglich ein Indiz für eine geordnete, städtebauliche Entwicklung dar; nicht jedoch eine Voraussetzung:

„Nicht erforderlich ist, dass für einzelne Außenbereichsflächen im Flächennutzungsplan Bauflächen dargestellt worden sind (anders die Entwicklungssatzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2). Allerdings kann die Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan die nach Absatz 5 Satz 1 Nr. 1 geforderte Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (dazu → Rn. 120) unterstützen." (vgl. Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum BauGB, § 34 Rn. 118b).

Eine Ausnahme von der vorgenannten Aussage wird lediglich für den Fall gesehen, dass eine Satzung im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes steht:

„Davon zu trennen ist der Fall, in dem die Satzung im Widerspruch steht zu Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dies kann die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Frage stellen." (vgl. ebd.).

Da eine geordnete, städtebauliche Entwicklung nicht an die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan gebunden ist, kann ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht bereits dann vorliegen, wenn in diesem die Darstellung „Grünflächen" (s. Abb. 10) oder „Flächen für die Landwirtschaft" getroffen wird. Vielmehr bedarf es einer Darstellung, die der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung (die auch als Ergänzungssatzung bezeichnet wird) explizit entgegensteht:

„Für die Ergänzungssatzung gilt Ähnliches. Mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es auch hier nicht vereinbar, wenn für die betreffenden Grundstücke im Flächennutzungsplan eine mit der Einbeziehung in den Innenbereich nicht zu vereinbarende Nutzung dargestellt ist (zB die Darstellung für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs oder des überörtlichen Verkehrs, die durch die Einbeziehung des Grundstücks in den Innenbereich

nicht mehr umsetzbar wären). Sofern der Flächennutzungsplan jedoch andere Nutzungsmöglichkeiten nicht gezielt ausschließt – wie zB bei der bloßen Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft (→ § 35 Rn. 73) –, steht dies der Einbeziehung in einer Innenbereichssatzung nicht entgegen." (Battis/Krautzberger/ Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 34 Rn. 91).

Eine allgemeingültige Aussage darüber, ob die abweichenden Darstellungen eines FNP einer Einbeziehungssatzung entgegenstehen, ist nach dem oben Gesagten nicht möglich. Es ist jeweils eine Betrachtung des konkreten Einzelfalles erforderlich, ob unter dem Gesichtspunkt der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Rahmen des Entwicklungsgebotes Abweichungen vom FNP zulässig sind.

Im vorliegenden Fall ist eine geordnete, städtebauliche Entwicklung erkennbar. Das Plangebiet wird von bodenrechtlich oder städtebaulich relevanten Nutzungen wie Wohnbebauung, Verkehrsfläche oder Gehölzstrukturen eingefasst und rundet die Ortslage unter Aufnahme und Weiterführung der westlichen WA-Gebietsgrenze der Abrundungssatzung aus dem Jahr 2021 in kompakter Weise ab (s. Abb. 9). Aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnittes sowie ihrer Abgrenzung gegenüber den umliegenden Nutzungen sind die westlich an die zur Einbeziehung überplanten Fläche angrenzenden Bereiche weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen.
Eine Entstehung ungewollter Baulücken und hierdurch bedingter, ungesteuerter Siedlungsentwicklungen ist nicht zu befürchten.
Die Beschaffung von Bauland im Umgriff der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar (s. Abb. 11).

Abb. 11: Luftbild © 2025 Google, Bilder © 2025 CNES / Airbus,GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Kartendaten mit Plangebiet

Die Entwicklungssatzung für den Bereich Fl.-Nr. 1851 ist mit der städtebaulichen Ordnung vereinbar, da sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB darf durch die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung die Zulässigkeit von Vorhaben, die der **Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen (besonders umweltrelevante Projekte) nicht begründet werden. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) wird kein Vorhaben der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung** der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB). Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB sind die Erhaltungsziele und der jeweilige Schutzzweck der **Natura 2000-Gebiete**.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von **schweren Unfällen** nach **§ 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu beachten sind (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 Alt. 2 BauGB).

4.5.2.4 Fazit

Somit sind die im § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie im Abs. 5 S. 1 Nummer 1 bis 3 BauGB definierten formellen und materiellen Anforderungen zum Erlass einer Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung als erfüllt anzusehen.
Die Satzungen können gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden. Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Entwicklungs- und Einbeziehungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Es entsteht neues Baurecht. Im vorliegenden Fall sind folgende Festsetzungen vorgesehen: Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO. Die Regelungsdichte bleibt somit deutlich hinter der eines Bebauungsplans zurück.
Darüber hinaus greifen für Bau- oder Nutzungsvorhaben die Vorschriften von § 34 Abs. 1 BauGB zum "Einordnen nach Art und Maß der Nutzung".

4.5.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und Beachtung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB

4.5.3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Entsprechendes gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB. Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV wird das gesamte Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt (s. Abb. 12).

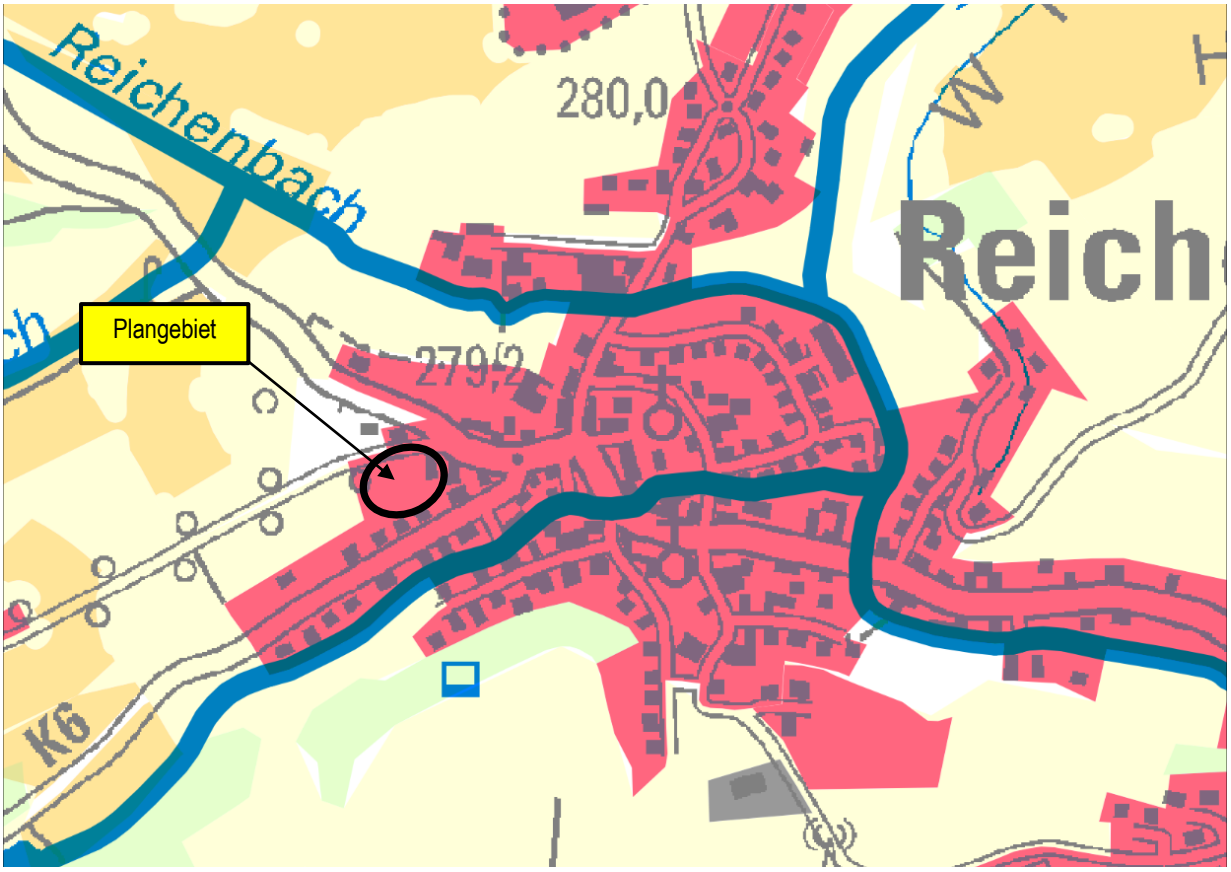


Abb. 12: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (ohne Maßstab)

4.5.3.2 Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

„Mit dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, verlangt das Gesetz nicht die exakte Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplans in den Festsetzungen des Bebauungsplans; gemeint ist vielmehr eine planerische Ausgestaltung des im Flächennutzungsplan festgelegten Grundkonzepts (vgl. BVerwG, B. v. 12.2.2003 - 4 BN 9.03 - NVwZ - RR 2003, 408). Entsprechendes muss für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB gelten." (redaktioneller Leitsatz, VGH München, Beschl. v. 01.12.2022 – 2 N 21.530).

Flächennutzungspläne enthalten regelmäßig keine parzellenscharfe Darstellungen, weshalb die offen gelassenen Gestaltungsspielräume von den Gemeinden in eigener Verantwortung ausgefüllt werden dürfen, solange hiermit die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende Grundkonzeption in sich schlüssig bleibt (OVG Koblenz, Urt. v. 20.1.2016 – 8 C 10885/15 – BeckRS 2016, 41960). Deshalb sind in einem gewissen Maß auch Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässig, ohne einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot zu indizieren (BVerwG, Beschl. v. 11.2.2004 – 4 BN 1.04 – BauR 2004, 1264).

Mit Blick auf grünordnerische bzw. dem Natur- und Landschaftsschutz dienende Darstellungen bzw. Festsetzungen besteht grundsätzlich ebenfalls ein Entwicklungsspielraum. Bei derartigen Darstellungen oder Festsetzungen ist allerdings zu beachten, dass auf der Ebene des Flächennutzungsplans Darstellungen von Grünflächen, z.B. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können (Brügelmann BauGB § 8 Rn. 112). Derartige Darstellungen sind im Bereich der betroffenen Grünfläche jedoch nicht vorhanden.

Das VGH München sah in seinem o.g. Beschluss v. 01.12.2022 im Einschluss von Flächen, die der Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft und sonstige Grünflächen darstellt, im Umfang von 3.000 m² in eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB keinen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Mit dem vorliegenden Planvorhaben fallen die Abweichungen angesichts des geringen Umfangs der Abweichung - betroffen ist von der Einbeziehungssatzung nur eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 1.275 m² (955 m² Wohnbaufläche mit direkt angrenzenden 320 m² großen privaten Grünfläche) - nicht ins Gewicht. Durch sie verschiebt sich im Bereich des Gemeindegebiets zwar das Verhältnis zwischen bebauten Flächen einerseits sonstigen Grünflächen andererseits zugunsten der Ersteren. Jedoch bleibt dadurch das im Flächennutzungsplan zum Ausdruck gelangende planerische Konzept unangetastet.

Mit der kombinierten Aufstellung der angrenzenden Entwicklungssatzung wird die im Flächennutzungsplan dargestellte rd. 380 m² große Wohnbaufläche auf rd. 230 m² (55 m² WA-Gebiet + 50 m² WA-Gebiet + 95 m² private Grünfläche + 30 m² private Grünfläche) reduziert.

Die Bruttobaulandfläche im Flächennutzungsplan (aktuell 0,04 ha) wird im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung angepasst und um rd. 0,11 ha auf rd. 0,15 ha (1.275 m² + 230 m²) vergrößert.

Diese geringe Flächenzunahme (rd. 0,11 ha) stellt keine wesentliche Änderung der Planungsabsichten des Flächennutzungsplans dar. Da der FNP nicht parzellenscharf ist, seine Darstellungsgrenze bei 0,5 ha liegt und nur die Grundzüge der Planung darstellt, kann die Flächeninanspruchnahme im Bereich der dargestellten „Grünfläche“ als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden. Die tatsächliche Nutzung der Fläche als Garten- und Lagerfläche, ihre Lage im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV mit seiner Siedlungsflächendarstellung rechtfertigen die Abweichung.

Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Fläche und ihrer funktionalen Einbindung in den bestehenden Siedlungsbereich kann die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst werden. Eine Berichtigung ist hier gerechtfertigt, da es sich um eine Konkretisierung bestehender Planungsziele handelt, die keine grundlegende Änderung der städtebaulichen Zielsetzungen darstellt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird dadurch nicht berührt und bleibt in ihrer Gesamtheit erhalten.

Die Einbeziehungssatzung, die für Außenbereichsflächen erstmalig Baurecht schafft, ist aufgrund ihrer Plangebietsgröße (< 2.000 m²) nicht als eine Potenzialfläche für die Schwellenwertberechnung des Flächennutzungsplans zu werten.

4.6 Umweltbelange und Fachgutachten

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind auf Einbeziehungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Vorschriften des § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Absatz 1a BauGB entsprechend anzuwenden. § 1a Abs. 2 BauGB verlangt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich derzeit um private Gartengrundstücke, die als Garten- und Lagerfläche genutzt werden und mit mehreren Nebenanlagen bebaut sind.

Nach den Vorschriften des § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist die Durchführung einer formellen Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich. Gemäß § 1a BauGB ist der Ausgleich für die durch die Satzung nach § 34 Abs. 4

Nr. 3 BauGB vorbereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung einzubeziehen, d.h. die Belange des Umweltschutzes sind gemäß der Eingriffsregelung nach den §§ 14 und 15 BNatSchG abzuarbeiten.

Hierfür wurden vom Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumplanung (LF-Plan) aus Rodenbach die abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in einem Fachbeitrag Naturschutz zusammengestellt und beschrieben sowie eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt (s. Anlage 1 zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung).

Die im Fachbeitrag aufgeführten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden / Fläche können durch grünordnerischen Maßnahmen reduziert bzw. auf ein unerhebliches Maß eingeschränkt werden (s. Fachbeitrag Naturschutz, Anlage Plan-Nr. 1 „Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan“).

Die erforderlichen Maßnahmen können einerseits als landespflegerische Festsetzungen der Planzeichnung (Teil I) und dem Textteil II, § 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und andererseits als Empfehlungen und Hinweise dem Textteil II, § 5 Empfehlungen und Hinweise entnommen werden.

Nach durchgeführter artenschutzrechtlicher Beurteilung als integraler Bestandteil des Fachbeitrag Naturschutz kommt das Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung (LF-Plan) zu folgendem Ergebnis:

„Von dem Planvorhaben sind keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen betroffen. Eine potenzielle erhebliche Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenarten der Roten Liste oder von besonders bzw. streng geschützten Arten konnte für das vorliegende Vorhaben ausgeschlossen werden. Dem Planvorhaben stehen somit keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.“[5]

4.7 Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an einen Seitenarm (Fl.-Nr. 1946) der Hauptstraße an, welche die Erschließung der Flächen sichert. Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser) kann durch die Anbindung an bestehende Leitungsinfrastrukturen im Bereich des Seitenarms der Hauptstraße sichergestellt werden.

4.8 ÖPNV

Gemäß den Empfehlungen des Verbandes Deutscher Verkehrsunternehmen (VDV) sollte die nächstgelegene Bushaltestelle in einem Einzugsbereich mit einem Radius von 500 m liegen. Das Plangebiet liegt mit rd. 350 m Entfernung zur Bushaltestelle „Reichenbach Vivo“ (Linie 136, 138, 139, 140, 149, 153) und mit rd. 220 m Entfernung zur Bushaltestelle „Reichenbach Abzw. Limbach“ (Linie 138, 139, 149) im empfohlenen / angestrebten Haltestelleneinzugsbereich, womit eine ausreichende ÖPNV-Anbindung gewährleistet ist.

4.9 Immissionen / Emissionen

Durch das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB sind zur immissionsschutzrechtlichen Sicherung keine Maßnahmen erforderlich.

[5] Fachbeitrag Naturschutz, Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung (LF-Plan), Rodenbach, Juli 2025, S. 29

4.10 Altlasten

Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Teil II, § 5 Empfehlungen und Hinweise, Ziffer 3.4 „Bodenschutz, Eingriffe in den Baugrund und Entsorgung von Abbruchmaterialien“ stellt sicher, dass bei zukünftigen Bauvorhaben unerwartete Bodenbelastungen erkannt und sachgerecht behandelt werden.

4.11 Kampfmittel

Über das Vorhandensein von Kampfmittel liegen keine Informationen vor. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen (vgl. Teil II, § 5 Empfehlungen und Hinweise, Ziffer 3.9 „Kampfmittel“).

4.12 Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt. Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

4.13 Städtebauliche Konzeption, Planinhalte

Die städtebauliche Konzeption basiert auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und -analyse, den Erkenntnissen des Planungsprozesses sowie den Vorgaben der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen und den Angaben des Antragstellers. Sie umfasst insbesondere:

- die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit der Möglichkeit zur Bildung von bis zu drei Baugrundstücken,
- landespflegerische Festsetzungen zur landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Plangebietes sowie zum Ausgleich der durch die Planung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft.

4.13.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB) trifft folgende Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (WA):

- einheitliche Vorschriften hinsichtlich zulässigen und unzulässigen Nutzungen
- Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: 2 (II)
- Vorschriften hinsichtlich der nachzuweisenden Anzahl von Stellplätzen

4.13.2 Umweltschutz, Grünordnung, Artenschutz, Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, Starkregenvorsorge

Die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB) enthält Vorgaben hinsichtlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote (s. Teil II § 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1.5). Weiterhin sind bei der Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen diese zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. In Teil II, § 5 Empfehlungen und Hinweise, Ziffer 3.12.1 „Gehölzliste“ werden Vorschläge für zu verwendeten Baumarten genannt.

In Teil II, § 5 Empfehlungen und Hinweise, Ziffer 3.11 werden artenschutzrechtliche Hinweise gegeben, wodurch ein Eintreten des Verbotstatbestands (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG - Tötung von Individuen) entgegengewirkt und ein Beitrag zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor den Auswirkungen von Beleuchtungen erbracht werden kann. Darüber hinaus werden Hinweise zum Thema vogelfreundliches Bauen gegeben.

Anlagen für erneuerbare Energien, insbesondere Solaranlagen, können im Plangebiet so errichtet werden, dass diese optimal eingesetzt werden können.

Die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB) enthält auch Hinweise und Empfehlungen, die dem Klimaschutz, der Anpassung an den Klimawandel und der Starkregen- / Überflutungsvorsorge dienen (s. Teil II, § 5 Empfehlungen und Hinweise, Ziffer 3.1 und 3.2).

4.13.3 Erschließung, ÖPNV, Infrastruktur, Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Seitenarm der Hauptstraße (Fl.-Nr. 1946). Gemäß den Empfehlungen des Verbandes Deutscher Verkehrsunternehmen (VDV) sollte die nächstgelegene Bushaltestelle in einem Einzugsbereich von 500 m liegen. Derzeit befinden sich die nächstgelegenen Bushaltestellen „Reichenbach Abzw. Limbach“ im Bereich der K 6 „Limbachstraße“, Hs.-Nr. 7 und „Reichenbach Vivo“ im Bereich der L 367 „Hauptstraße“, Hs-Nr. 90A und sind in einer Entfernung von max. rd. 220 m bzw. 350 m fußläufig erreichbar.

Die im Seitenarm der Hauptstraße (Fl.-Nr. 1946) vorhandenen Entsorgungsleitungen werden herangezogen, um das Plangebiet mit Strom, Trinkwasser etc. zu versorgen. Das Schmutzwasser kann an die dort bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Die in Teil II, § 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1.5.1 und 1.5.7 getroffenen Festsetzungen dienen einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Vorgeschrieben wird u.a. die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze, Garagen-/Stellplatzzufahrten, Hauszugänge und Terrassen.

Das Regenrückhaltevolumen auf den privaten Baugrundstücken (50 l/m² abflusswirksamer Fläche) kann z.B. mit Einbau von Zisternen nachgewiesen werden. Die Rückhaltanlagen können mit einer Dachbegrünung kombiniert (s. Teil II, § 5 Empfehlungen und Hinweise, Ziffer 3.12.4) und mit Überlaufleitungen an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

4.14 Begründung und Erläuterung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

4.14.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden insgesamt rd. 0,1 ha Plangebietsfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO auf Grundlage des § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB festgesetzt. Das Plangebiet soll zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes in der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen vorwiegend der Wohnnutzung, darüber hinaus auch den nicht störenden Handwerksbetrieben zur Verfügung stehen. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig (§ 13 BauNVO). Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Die vorgenannte Nutzungen, wie z.B. nicht störende Handwerksbetriebe, Arztpraxen, physiotherapeutische und logopädische Praxen, Anwaltskanzleien sowie Architekturbüros, sind unter Einhaltung des § 15 BauNVO im Plangebiet zur Wahrung der Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes und zur Stärkung und Ausbau der örtlichen Infrastruktur zulässig.

Damit wird insgesamt den mit der Planung verbundenen Zielen entsprochen, die vorhandene Umgebungsnutzung sowie die vorliegenden Planungen (FNP-Gesamtfortschreibung der VG Weilerbach und Abrundungssatzung für den Bereich des Flurstücks 1845/4 sowie anteilig 1840/1) berücksichtigt.

Kundenintensive Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden von vornherein ausgeschlossen, vor allem wegen ihres großen Flächenbedarfs und/oder des durch sie zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommens.

4.14.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO. Die vorgegebene Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 liegt unter dem BauNVO-Orientierungswert mit 1,2 und korrespondiert mit der Grundflächenzahl und den max. zwei zulässigen Vollgeschossen.

§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zuzurechnenden Anlagen bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Ausnutzung für Garagen, Stellplätze und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 dient insbesondere dem Stellplatznachweis auf dem Grundstück.

Insgesamt soll dem Ziel einer ortsbildverträglichen Einbindung der Gebäude entsprochen werden.

4.14.3 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die straßenseitige (nördliche) Baugrenze wird in einem Abstand von 3 m zur vorderen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die westliche Gebietsgrenze des allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß der bestehenden Abrundungssatzung für die Flurstücke 1845/4 sowie anteilig 1840/1 wird im Geltungsbereich der vorliegenden Entwicklungssatzung übernommen und in südlicher Richtung fortgeführt. In Kombination mit der entsprechend verlaufenden westlichen Baugrenze erfolgt eine städtebaulich angemessene Weiterentwicklung und Arrondierung der Ortslage in kompakter Bauweise. Die rückwärtige (südliche) Baugrenze wird in einem Abstand von 17 m zur straßenseitigen Baugrenze definiert. Die festgesetzten Baugrenzen sichern eine städtebaulich erforderliche Raumfassung des Straßenraums und gewährleisten zugleich die notwendige architektonische Gestaltungsfreiheit. Die städtebauliche Konzeption sieht eine bevorzugte Ausrichtung der privaten Freiräume (Gärten) nach Süden vor.

4.14.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garagen/Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche (Fl.-Nr. 1946) ist ein Stauraum von min. 5,00 m einzuhalten.

Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO - wie z. B. Geräte- und Abstellräume, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze für Sammelbehälter (Müll- und Wertstoffbehälter), unterirdische Zisternen, Anlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und E-Ladestationen - dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Gebäude als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO müssen dabei einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Die Abstandsregelungen dienen der offenen Straßenraumgestaltung und tragen dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie der Verkehrssicherheit Rechnung. Die genannten Einschränkung verfolgen zudem das Ziel, die Freiflächen im Straßenraum möglichst gärtnerisch zu gestalten.

Für den Nachweis der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (MinBl. S. 231) heranzuziehen, wobei die Zahl der Stellplätze je Wohnung im Wohngebäude auf zwei festgesetzt ist (s. Teil II, § 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 2.1). Der Bedarf an Stellplätzen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens objektbezogen zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen.

4.14.5 Private Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung “Eigentümergarten“ anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung / Maßnahme dient der landschaftsgestalterische Einbindung und Durchgrünung des Plangebietes.

Vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption sind zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Zu diesem Zweck werden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a und b in Teil II, § 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1.5 mit entsprechender Verortung in der Planzeichnung (Teil I) getroffen und weiterführende Empfehlungen in Teil II, § 5 Empfehlungen und Hinweise, ausgesprochen.

Ferner enthält die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB) Empfehlungen und Hinweise hinsichtlich des Artenschutzes, Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel (s. Teil II, § 5 Empfehlungen und Hinweise, Ziffer 3.1 ff. und 3.11.1 ff.).

Die Maßnahmen / Empfehlungen und Hinweise dienen der

- Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche (s. Maßnahme M1)
- Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit (s. Maßnahme M1)
- Wiederherstellung des Wasserkreislaufs (s. Maßnahmen M1, M8)
- Reduzierung des Oberflächenabflusses (s. Maßnahmen M1, M5, M8)
- Verzögerung des Oberflächenabflusses (s. Maßnahme M5)
- Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers (s. Maßnahmen M5, M8)
- Schaffung von siedlungsinternen Lebensräumen (s. Maßnahme M5)
- Reduzierung der Wärmespeicherfähigkeit von baulichen Anlagen durch Vegetation (s. Maßnahme M5)
- landschaftsgerechten Gestaltung von Dachflächen (s. Maßnahme M5)
- Kompensation von Verlust von Wiesenfläche (s. Maßnahmen M2, M6)
- Förderung der biologischen Vielfalt durch Erhaltung und Etablierung von Lebensräumen (s. Maßnahmen M2, M6)
- Entwicklung von Lebensraumstrukturen (s. Maßnahmen M3, M4)
- Durchgrünung des Plangebietes (s. Maßnahmen M3, M4)
- Kompensation von Versiegelung (s. Maßnahme M6, M7)
- Kompensation von Gehölzverlust (s. Maßnahme M7)
- Förderung der biologischen Vielfalt durch Wiederherstellung einer ökologisch bedeutsamen Magerwiese (s. Maßnahme M7)
- Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwassers und des Bodens (s. Vermeidungsmaßnahme V1 und Teil II, § 5, Ziffern 3.4, 3.6)
- Erhaltung von ökologisch relevanten Lebensraumstrukturen (s. Vermeidungsmaßnahmen V2, V3)
- Eingrünung des Plangebietes (s. Vermeidungsmaßnahmen V2, V3)
- Erhaltung ortsbildprägender Gehölzstrukturen (s. Vermeidungsmaßnahmen V2, V3)
- dem Klimaschutz (s. Vermeidungsmaßnahmen V2, V3)
- Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie von planungsrelevanter Tierarten (s. Vermeidungsmaßnahmen V5 und V7)
- Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und § 24 Abs. 3 LNatSchG sowie von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten (s. Vermeidungsmaßnahme V6)

- Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und Säugetiere (s. Vermeidungsmaßnahme V8)
- Minderung von Lichtverschmutzung (s. Vermeidungsmaßnahme V8)
- Anpassung an den Klimawandel (s. Teil II, § 5, Ziffern 3.1 und 3.2)
- Erhöhung der ökologische Effizienz bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung (s. Teil II, § 5, Ziffer 3.3)
- vogelfreundlichen Bauweise (s. Teil II, § 5, Ziffer 3.11.3)
- Reduzierung des lokalen CO_2-Ausstoßes und (s. Teil II, § 5, Ziffer 3.12.4)

4.14.6 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen

In die kombinierte Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung wird mit Teil II, § 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1.6 eine Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB) aufgenommen. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind dem Gesamtgeltungsbereich der beiden Satzungen zugeordnet.

4.14.7 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Plangebiet sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die der Verdunstung, Infiltration und Rückhaltung von Niederschlagswasser, Reduzierung des Oberflächenabflusses, Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit, Wiederherstellung des Wasserkreislaufs sowie der Entlastung der Vorfluter, Ortskanalisation und Kläranlage dienen.

Werden Stellplätze, Garagen-/Stellplatzzufahrten sowie Hauszugänge und Terrassen angelegt, sind diese - sofern sie nicht unbefestigt ausgeführt werden - ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien, z. B. mit großfugigen Pflasterbelägen, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken, herzustellen (s. Teil II, § 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1.5.1).

Das auf den Dachflächen von Hauptgebäuden anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist ohne Schädigung Dritter zur Verdunstung und/oder Rückhaltung zu bringen. Hierbei ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) je Baugrundstück ein Rückhaltevolumen (z.B. durch Zisternen) von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche nachzuweisen (s. Teil II, § 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1.5.7). Überschüssiges Niederschlagswasser kann der bestehenden Ortskanalisation zugeführt werden.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form einer extensiven Dachbegrünung (Verdunstung und Rückhaltung) stellt eine weitere Möglichkeit dar und wird als landespflegerische Empfehlung aufgenommen (s. Teil II, § 5 Empfehlungen und Hinweise, Ziffer 3.12.4). Die Rückhalteanlagen und die Niederschlagswasserbewirtschaftung per extensiver Dachbegrünung können zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens miteinander kombiniert werden.

Eine Nutzung des unbelasteten bzw. gering belasteten Niederschlagswasser für Gartenbewässerung, Bewässerung der Grünanlagen oder als Brauchwasser ist erwünscht und wird als eine Empfehlung aufgenommen (s. Teil II, § 5 Empfehlungen und Hinweise, Ziffer 3.4).

4.15 Empfehlungen und Hinweise

In Teil II, § 5, Ziffer 3.1 ff. sind Empfehlungen und Hinweise aufgenommen. Diese berücksichtigen u.a. informelle Planungen, Verwaltungsvorschriften sowie Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind.

4.16 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Gemäß dem Fachbeitrag Naturschutz (s. Anlage 1) sind mit der Ausweisung der Satzungen folgende naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu erwarten[6]:

- Durch die mögliche Bebauung erfolgt eine Neuversiegelung in einem Umfang von bis zu ca. 636 m², wobei ein Teil dieser Versiegelung auf bereits befestigten und überbauten Flächen stattfinden wird. Gleichzeitig werden befestigte und überbaute Flächen im Bereich der privaten Grünflächen zurückgebaut. Damit verbleibt letztendlich eine Neuversiegelung von ca. 126 m², was mit Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes verbunden ist.
- Die geplante Bebauung bedingt den Verlust von wiesenartigen, verbrachenden Gräser- und Kräuterfluren (ca. 755 m²).
- In dem Geltungsbereich werden insgesamt 4 Einzelgehölze sowie entlang des Feldweges eine Böschungshecke in einem Umfang von ca. 110 m² entfallen.
- Gefährdung von 3 Gehölzen durch potenzielle Beschädigungen während des Baubetriebs.
- Durch Rückschnittmaßnahmen von Gehölzen oder Abrissarbeiten kann eine potenzielle Beeinträchtigung von Tieren nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
- Die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Die grünordnerischen Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise zu den Satzungen basieren auf den im Fachbeitrag Naturschutz formulierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Als Ausgleichsmaßnahme ist u. a. die Entwicklung von Wiesenflächen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Fl.-Nr. 1855 innerhalb und außerhalb (externe Ausgleichsfläche 1) des Geltungsbereichs festgesetzt.

Da die Neuversiegelung und der Gehölzverlust nicht innerhalb des Geltungsbereichs oder in der unmittelbaren Benachbarung kompensiert werden kann, wird eine weitere externe Kompensationsfläche (externe Ausgleichsfläche 2) herangezogen, welche sich im Besitz des Auftraggebers befindet.

- Entwicklung einer Magerwiese auf der externen Kompensationsfläche 2, einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1030/3, Gemarkung Reichenbach durch Entbuschung und regelmäßige Pflege sowie Anpflanzung von 3 Obstbaum-Hochstämmen.

Unter Berücksichtigung des geringen Umfangs der noch zu kompensierenden Neuversiegelung von ca. 100 m² sowie dem Gehölzverlust von ca. 110 m² wird hier eine Kompensation in Form einer „Ersatzmaßnahme“ durch die Entwicklung einer ökologisch wertvollen Magerwiese in einem Umfang von ca. 500 m² ausgewiesen (Ausgleichsverhältnis ca. 1:2).

[6] Fachbeitrag Naturschutz, Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung (LF-Plan), Rodenbach, Juli 2025, S. 29f.

4.17 Flächenermittlung

Gesamtgeltungsbereich (Plangebiet)	ca. 2.150 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1.060 m²
Private Grünfläche (Eigentümergarten)	ca. 445 m²
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 645 m²
Geltungsbereich externe Ausgleichsfläche 1	ca. 530 m²
Geltungsbereich externe Ausgleichsfläche 2	ca. 975 m²

4.18 Abwägung

4.18.1 Abwägungsmaterial

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen und ausgewertet

- Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz mit seinen Teilfortschreibungen
- Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV mit seinen Teilfortschreibungen
- Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weilerbach
- Abrundungssatzung für den Bereich des Flurstücks 1845/4 sowie 1840/1 (anteilig), Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen (Ortsteil Reichenbach)
- in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan „Ortsmitte Reichenbach“ der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen
- Bestandsaufnahme, Höhenplan und Fotodokumentation, Vermessungsbüro VT-Data GmbH und Büro artec Bauprojekte GmbH (Ramstein-Miesenbach)
- Fachbeitrag Naturschutz zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB), LF-Plan (Rodenbach)
- Sturzflutgefahrenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität des Landes Rheinland-Pfalz
- Radonkarte des LFU (Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz)

Die Ergebnisse wurden in den Entwurf der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für die Vorstellung und Erläuterung in der Sitzung des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen vom 02.09.2025 bzw. für die Beteiligungsverfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

4.18.2 Abwägungsbedeutsame Belange

<u>Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</u>

Die Bevölkerung wird mit Wohnraum versorgt, indem die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen genutzt und die Umgebungsbebauung und -nutzung beachtet werden. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse tragen insbesondere Rechnung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), die überbaubare Grundstücksfläche, die privaten Grünflächen und die Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sowie der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften,

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes

Der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ist ein Fachbeitrag Naturschutz beigefügt (s. Anlage 1), der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Dessen Darlegungen sind eingeflossen in die Festsetzungen der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Planzeichnung (Teil I), Teil II, § 3 (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen), hier insbesondere in die Festsetzungen für private Grünflächen, den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (innerhalb und außerhalb des Plangebiets) sowie in Teil II, § 5 (Empfehlungen und Hinweise), Abschnitt „Artenschutz, Naturschutz, Landschaftspflege“.
Die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB) enthält auch Hinweise und Empfehlungen, die dem Klimaschutz, der Anpassung an den Klimawandel und der Starkregen- / Überflutungsvorsorge dienen (s. Teil II, § 5 Empfehlungen und Hinweise, Ziffer 3.1 und 3.2).

Belange der Landwirtschaft

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Seitenarm der Hauptstraße (Fl.-Nr. 1946) dient u.a. i. V. m. dem daran anschließenden Fahrweg der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen. Für den landwirtschaftlichen Verkehr ist auf Höhe des Plangebietes ein Verkehrsraum mit einer Breite von 5,50 m sicherzustellen. Diese Vorgabe wird durch die vorliegende Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung i. V. m. einem städtebaulichen Vertrag und einem Durchführungsvertrag berücksichtigt.
Im Rahmen der Erschließung wird der Antragsteller auf der Gemeindefläche zwischen der gemeinsamen Grundstücksgrenze (Fl.-Nrn. 1855 und 1946) und dem bestehenden Straßenrand eine Mehrzweckfläche ausbauen. Dadurch entsteht ein Verkehrsraum mit einer Breite von mindestens 5,55 m bis maximal 8,10 m.
Vor der Beschlussfassung über die Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) für das Flurstück Nr. 1851 sowie die Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1855 in der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen (Ortsteil Reichenbach) schließt der Vorhabenträger mit der Ortsgemeinde einen Durchführungsvertrag ab. In diesem verpflichtet er sich zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen. Der Durchführungsvertrag wird das Vorhaben näher beschreiben und insbesondere Regelungen zur Durchführungspflicht, Herstellung der Erschließungsanlagen sowie zur Kostentragung enthalten. Zur Sicherung der Erschließungsverpflichtung stellt der Vorhabenträger der Ortsgemeinde im Rahmen des Vertrages eine unbefristete Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe der noch zu ermittelnden Baukosten zur Verfügung.

4.18.3 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

[erfolgt nach Verfahrensschritt]

4.18.4 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

[erfolgt nach Verfahrensschritt]

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) für den Bereich des Flurstücks 1851 und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für einen Teilbereich des Flurstücks 1855 in der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen (Ortsteil Reichenbach)

Teil I - Planzeichnung
- Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) für den Bereich des Flurstücks 1851 und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für einen Teilbereich des Flurstücks 1855 -

Teil II - Satzung

Teil III - Begründung

Anlage

(1) Fachbeitrag Naturschutz