

Ortsgemeinde Mehlingen



**Ergänzungs- und Abrundungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

„Niedermehlingerhof“

-ENTWURF-

Projekt 913-61/ Stand: August 2021

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

I.	Textliche Festsetzungen	3
1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)	3
	1.1 Dorfgebiete (gem. § 5 BauNVO)	3
2	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)	3
	2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)	3
	2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)	3
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)	4
	3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	4
	3.2 Offene Bauweise (gem. §§ 22 BauNVO)	4
4	Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 BauNVO)	4
5	Geh- und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	4
6	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)	4
	6.1 Pflanzstreifen	4
	6.2 Erhaltung von Pflanzen	4
	6.3 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen	4
	6.4 Pflanzenauswahl	5
	6.5 Pflanzempfehlungslisten	5
II.	Begründung	6
1	Ziel und Zweck der Planung	6
2	Lage des Plangebietes:	6
3	Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	7
4	Einordnung in den Flächennutzungsplan und bestehende Rechtsverhältnisse	8
5	geordnete Vorgaben und Planungen	9
	5.1 Natura 2000 Gebiete	9
	5.2 Landesentwicklungsprogramm	9
	5.3 Regionalplanung	9
6	Geltungsbereich der Ergänzungssatzung	10
7	Rahmenbedingungen der Planung	11
	7.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
	7.2 Topographie	11
	7.3 Boden	11
	7.4 Wasser, Grundwasser, Versickerung	11
8	Begründung der Festsetzungen	11
	8.1 Art der baulichen Nutzung	12
	8.2 Maß der baulichen Nutzung	12
	8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise	12
	8.4 Geh- und Fahrrecht	12
	8.5 Verkehrsflächen, Belange des Verkehrs	12
	8.6 Grünordnerische Festsetzungen / Festsetzungen zum Ausgleich	12

9	Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter.....	13
9.1	Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis f BauGB	13
9.2	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes (§ 1a Abs. 6 Nr. 7 g).....	16
9.3	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualitäten in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1a Abs. 6 Nr. 7 h).....	16
9.4	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1a Abs. 6 Nr. 7 i)	16
9.5	Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1a Abs. 6 Nr. 7 j)	17
10	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	17
10.1	Bestehende Ausgangssituation (Bestand)	17
10.2	Eingriff durch die Planung.....	19
10.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes.....	7
Abbildung 2:	Auszug FNP Enkenbach-Alsenborn Bereich Mehlingerhof (roter Kreis: Plangebiet).....	9
Abbildung 3:	Auszug ROP Bereich Mehlingerhof (roter Kreis: Plangebiet).....	10
Abbildung 4:	Geltungsbereich der Satzung.....	10
Abbildung 5:	Geltungsbereich der Satzung.....	11
Abbildung 6:	Fotos der Fläche und der Umgebung.....	17
Abbildung 7:	Nutzungen im Plangebiet.....	18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Auflistung des Grundstückes im Geltungsbereich.....	10
Tabelle 2:	Quantifizierung Bestand	18
Tabelle 3:	Eingriff durch die Planung.....	19

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil dieser Satzung. Als Beigabe zur Satzung enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als gesetzliche Grundlage wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66).

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 1-15 BAUNVO)

1.1 Dorfgebiete (gem. § 5 BauNVO)

Folgende Betriebe und Anlagen, die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässig wären, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Folgende Einrichtungen, die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 9 ABS. 1. NR. 1 BAUGB UND §§ 16-21A BAUNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl für das Dorfgebieten wird auf 0,3 festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Straßenachse Straße „Mehlingerhof“) gemessen in der Gebäudemitte.

Maximale Traufhöhe (TH)

Die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Die Traufhöhe darf durch Dachaufbauten (z.B. Zwerchhäuser) überschritten werden. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Maximale Firsthöhe (FH)

Die maximal zulässige Firsthöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion ge-

messen. Die festgesetzte Firsthöhe darf dabei mit einzelnen untergeordneten, technischen Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND §§ 22 UND 23 BAUNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

3.2 Offene Bauweise (gem. §§ 22 BauNVO)

Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Die Abstandsflächen nach LBauO sind dabei einzuhalten.

4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB UND §§ 12 BAUNVO)

Garagen sowie Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur bis zu der Tiefe der hinteren Baugrenze.

5 GEH- UND LEITUNGSRECHT (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger des Wohnhauses des angrenzenden Grundstückes zu belasten.

6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25A, 25B UND ABS. 6 BAUGB)

6.1 Pflanzstreifen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist von Bebauung, Stellplätzen, Garagen, Carports, Werbeanlagen und Oberflächenversiegelung freizuhalten. Es ist ein Gehölzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind in der festgesetzten Breite pro 10 m² Pflanzfläche 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzstreifen soll durch unterschiedliche Pflanzenauswahl, Pflanzdichten und Buchten, entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste, gegliedert werden.

Spätestens drei Jahre nach Baubeginn müssen die Pflanzmaßnahmen abgeschlossen sein. Die Bestände sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind art- und wertgleich zu ersetzen. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind zulässig.

6.2 Erhaltung von Pflanzen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

6.3 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Nicht mit Gebäuden sowie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen sowie ihren Zufahrten überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Pro Baugrundstück sind zwei Bäume 1. oder 2. Ordnung aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 50 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen und Hecken nicht zulässig.

Sofern ein evtl. vorhandener Baum auf privater Grundstücksfläche dauerhaft erhalten wird, wird dieser auf die festgesetzte Pflanzverpflichtung angerechnet.

Die Ausgestaltung und die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens drei Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

6.4 Pflanzenauswahl

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen (siehe Pflanzenlisten). Die in den Pflanzenlisten genannten Mindestpflanzqualitäten sowie die für die jeweilige Grünfläche festgesetzte Pflanzauswahl ist zu beachten. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des „Eingehens“ bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Für Einsaaten resp. Gehölzpflanzungen ist vorzugsweise autochthones Saat-/ Pflanzgut zu verwenden (gebieteigene Herkunft). § 40 BNatSchG sowie die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz RLP zu Pflanzabständen sind entsprechend zu beachten.

6.5 Pflanzempfehlungslisten

Liste 1 Bäume und Sträucher zur Bepflanzung

Bäume 1. Ordnung

Quercus robur- Stieleiche
Fraxinus excelsior- Esche
Ulmus carpinifolia
Prunus avium- Feldulme
Ulmus laevis -Flatterulme
Acer platanoides- Spitzahorn
Tilia cordata -Winterlinde

Acer pseudoplatanus -Bergahorn

Fagus sylvatica- Rotbuche

Tilia platyphyllos -Sommerlinde
Salix X rubens - Fahl-Weide
Salix fragilis -Bruch-Weide
Salix alba- Silberweide

mind. Hochstamm
STU 12 - 14 cm, 3 x v

Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus -Hainbuche
Acer campestre - Feldahorn
Euonymus europaea
Sorbus domestica - Speierling
Malus silvestris -Wildapfel
Pyrus pyrastra -Wildbirne
Sorbus torminalis - Elsbeere

Alnus glutinosa - Schwarzerle

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus aria - Mehlbeere
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus avium - Vogelkirsche

mind. Heister 2x v.,
100-125 cm h

Sträucher

Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana- Hasel
Rosa canina - Hundsrose
Prunus spinosa - Schlehe
Berberis vulgaris- Berberitze
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Crataegus monogyna - Eingriff.
Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Zweigriff.
Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweid
Prunus mahaleb – Weichselkirsche

mind. Sträucher
Normalware
80 - 100 cm h, 2x v.

Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet

Apfel:

Ontarioapfel
Schöner aus Boskop
Röter aus Boskop
Gravensteiner

Birnen:

Clapps Liebling
Köstliche aus Charneux
Alexander Lucas
Pastorenbirne

Kirsche:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche

II. BEGRÜNDUNG

1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung will die Gemeinde Mehlingen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung eine Ergänzungs- und Abrundungssatzung aufstellen, um die Grenzen des Ortsteils Mehlingerhof genau zu definieren. Zudem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück Flur 884 Nr. 8 in der Gemarkung Mehlingen im Ortsteil Mehlingerhof geschaffen werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, dass zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und der bebauten Ortslage liegende Fläche in den Zusammenhang des bebauten Ortsteil Mehlingen einzubeziehen und das Grundstück (Flur 884 Nr. 8) baulich zu entwickeln. Demnach müssen sich das geplante Vorhaben hinsichtlich Nutzung und Kubatur in die durch Wohnbebauung geprägte Umgebung einfügen. Die Bebauung der vorliegenden Grundstücke sollte daher sowohl gestalterisch einen Beitrag zur räumlichen Ortsrandfassung leisten, als auch nutzungsstrukturell die umgebenden Nutzungen respektieren.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang des Ortsteils Mehlingerhof an der K42, so dass die Gemeinden Mehlingen und Enkenbach-Alsenbach innerhalb weniger Minuten erreicht werden können. Des Weiteren kann die Fläche an vorhandene Infrastruktureinrichtungen angeschlossen werden.

Die Zufahrt des Plangebiets erfolgt über die Straße „Niedermehlingerhof“.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn stellt die Fläche bereits als „gemischte Baufläche“ dar. Der Flächennutzungsplan stellt die Siedlungsgrenzen eher grobkörnig dar. Die Plangebietsfläche kann hier jedoch als Konkretisierung der Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich angesehen werden.

Die Planung ist gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ordnungsgemäß aus dem wirksamen FNP entwickelt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2 LAGE DES PLANGEBIETES:

Der Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung befindet sich im Nordwesten der OG Mehlingen und wird durch die Straße „Niedermehlingerhof“ inklusive Wohnbebauung im Norden, Wohnbebauung im Osten und landwirtschaftliche Nutzflächen im Westen und Süden begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstückspartellen Flur 884/8, Flur 886, Flur 908/1, Flur 909/13, Flur 909/14, Flur 909/16 und in Teilen Flur 909/5 und Flur 1169/2. mit einer Gesamtgröße von ca. 3.738 m².



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

3 VORAUSSETZUNGEN GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB

Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich). Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind folgende Voraussetzungen maßgeblich:

- es muss sich um einzelnen Außenbereichsflächen, die an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen
- die Flächen müssen durch den angrenzenden Bereich geprägt sein
- die Ergänzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein
- die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz ist zu berücksichtigen
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Einzelnen Außenbereichsflächen, die an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen

Bei den zu überplanenden Flächen handelt sich um einzelne Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst 3.738 m². Die Satzungsfläche grenzt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an (Bereich ohne Bebauungsplan), ist diesem aber noch nicht zuzuordnen. Aus dem angrenzenden Innenbereich können allerdings die Zulassungskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen abgeleitet werden.

Prägung des angrenzenden Bereiches

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung ist durch eine offene Wohnbebauung sowie entlang der Straße „Niedermehlingerhof“ innerhalb des Zentrums des Ortsteils durch eine dichtere Wohnbebauung mit dazugehörigen gärtnerisch genutzten Flächen geprägt. Des Weiteren befinden sich westlich an die Satzungsfläche angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Gebäude sind überwiegend ein- bis zweigeschossig und haben in der Regel ein Satteldach. Der Standort der Ergänzungssatzung wird durch die Straße „Niedermehlingerhof“ aus erschlossen.

Die städtebauliche Situation stellt sich insgesamt so dar, dass sich aus der vorhandenen Umgebungsbebauung des Innenbereiches die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen ableiten lässt. Sie wird

durch die bauliche Nutzung des abgrenzenden Bereichs somit sachlich (gemischte Nutzung), maßstäblich (ein bis zweigeschossig) und räumlich (vorhandene Nutzung von 2 Seiten) geprägt.

Die Ergänzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein

Mit der Einbeziehung der Außenbereichsflächen mittels der Ergänzungssatzung in den Innenbereich sollen die Grenzen des bebauten Ortsteils genau definiert werden sowie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben zugunsten eines Einfamilienhauses geschaffen werden. Der dargestellte Bereich ist gleichzeitig eine Ortsabrundung (Ortsteil Mehlingerhof). Die bestehenden Nutzungen in diesem Ortsbereich werden städtebaulich ergänzt.

Bei der Erarbeitung der Ergänzungssatzung werden ebenfalls die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt. Mit der Bebauung der Flächen in Form eines Einfamilienhauses wird der Notwendigkeit Rechnung getragen, die Voraussetzungen für weiteren Wohnraum innerhalb der Ortsgemeinde Mehlingen zu schaffen. Der restliche Teil des Geltungsbereichs bleibt im Bestand erhalten.

Die Ergänzungssatzung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn stellt für diesen Bereich keine mit der Einbeziehung in den Innenbereich kollidierende städtebaulich bedeutsame Funktion dar.

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz ist zu berücksichtigen

Es erfolgt die Ermittlung des Eingriffs sowie des Ausgleichsbedarfs.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet sein.

Auf Grundlage von § 3b Abs. 1 UVPG besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für ein in der Anlage 1 aufgeführten Vorhaben. Gemäß 18.7.2 der Anlage 1 UVPG wird bei Städtebauprojekten von insgesamt 20.000 m² bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Die Fläche des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung bleibt weit unter der Mindestgröße von 20.000 m²; demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“ umfasst die Gebiete der natürlichen Lebensraumtypen des Anhanges I (FFH-Arten), die Habitate der Arten des Anhanges II (FFH-Gebiete) der 92/43/EWG Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie die Vogelschutzgebiete (SPA) nach Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG). Im Bereich der Ergänzungssatzung liegen keine der o.g. Schutzgebiete vor. Die nächsten Schutzgebiete befinden sich in mehr als 1,5 km Entfernung in östliche Richtung. Demzufolge gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung für FFH- und Vogelschutzgebiete.

4 EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Ergänzungssatzung liegt § 34 Abs. 4 Nr. 3 sowie Abs. 5-6 BauGB zu Grunde.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehem. VG Enkenbach-Alsenborn ist die Fläche derzeit als „Gemischte Baufläche“ sowie ein Teil des Flurstücks 909/15 als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zurzeit wird der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn mit Ergänzung des Gebiets der ehem. Verbandsgemeinde Hochspeyer fortgeschrieben.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Die Planung ist gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ordnungsgemäß aus dem wirksamen FNP entwickelt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



Abbildung 2: Auszug FNP Enkenbach-Alsenborn Bereich Mehlingerhof (roter Kreis: Plangebiet)

5 GEORDNETE VORGABEN UND PLANUNGEN

5.1 Natura 2000 Gebiete

Natura 2000-Gebiete sind nicht in der direkten und weiteren Umgebung des Plangebiets vorhanden. Das nächste Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Kaiserstraßensenke) befindet sich in 1,5 km in östlicher Richtung.

5.2 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ist am 25.11.2008 in Kraft getreten, eine 1. Teilfortschreibung des LEP IV, Kapitel 5.2.1 Erneuerbare Energien am 11.05.2013, die 2. Teilfortschreibung am 22.08.2015, die 3. Teilfortschreibung am 21.07.2017.

Das LEP IV weist den einzelnen Gemeinden der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn keine speziellen Aufgaben zu. Innerhalb des Bereichs der Verbandsgemeinde sind landesweit bedeutsame Bereiche für den Grundwasserschutz, die Erholung und den Tourismus, den großräumigen bedeutsamen Freiraumschutz, die Forstwirtschaft sowie die Landwirtschaft. Zudem dient ein Teil der Fläche der Verbandsgemeinde als klimaökologischer Ausgleichsraum. Für das Plangebiet bestehen keine konkreten Festlegungen.

5.3 Regionalplanung

Der Regionalplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest. Das Plangebiet unterliegt keinen Zielen der Raumplanung, es ist als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Ca. 120 m südlich ist im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (Stand 2014, teilfortgeschrieben 2018) ein Regionaler Grünzug dargestellt. Dieser wird von der Planung nicht tangiert.

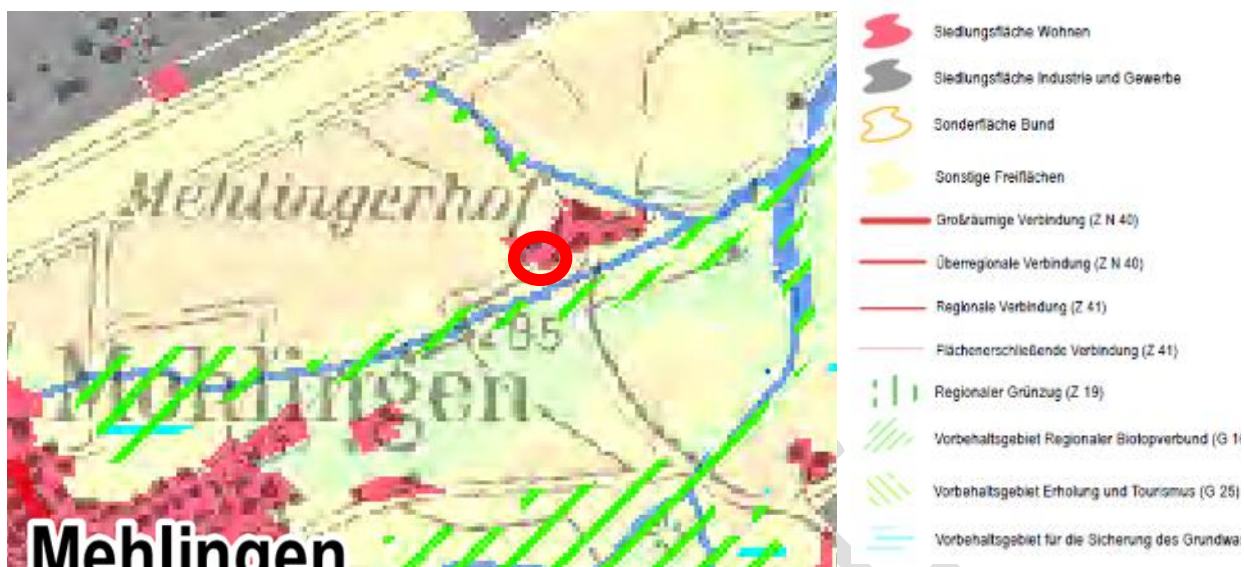


Abbildung 3: Auszug ROP Bereich Mehlingerhof (roter Kreis: Plangebiet)

6 GELTUNGSBEREICH DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3.738 m² und liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Mehlingerhof der Gemeinde Mehlingen direkt an der Straße „Niedermehlingerhof“ (K42). Er beinhaltet folgende Flurstücke:

Flurstück	
884/8	komplett
886	komplett
908/1	komplett
909/13	komplett
909/14	komplett
909/16	komplett
909/5	teilweise
1169/2	teilweise

Tabelle 1: Auflistung des Grundstückes im Geltungsbereich

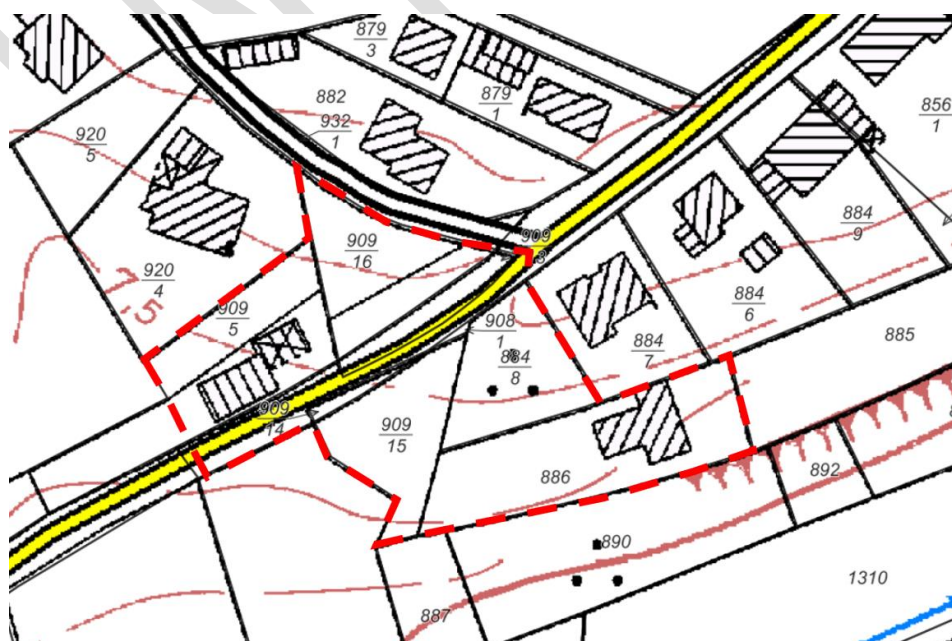


Abbildung 4: Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich liegt im Außenbereich der OG Mehlingen (Ortsteil Mehlingerhof) und wird durch die Straße „Niedermehlingerhof“ erschlossen. Nördlich, östlich des Geltungsbereichs erstreckt sich ein ländlich geprägtes Mischgebiet. Westlich und südlich des Grundstücks schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

7 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung.

Durch das Plangebiet verläuft die K 42 (Straße „Niedermehlingerhof“) und diese wird auch darüber erschlossen. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Die Abwasserentsorgung sowie die Wasserversorgung des Grundstücks (Flurnummer 884/8) erfolgt über vorhandene Anlagen entlang der Straße „Niedermehlingerhof“.

7.2 Topographie

Das Plangebiet weist eine Steigung von ca. 284 m ü.NN bis auf 291 m ü.NN in Richtung Nord-Osten auf. Die Bereiche direkt an der Straße „Niedermehlingerhof“ stellen sich als relativ eben dar. Auf dem Flurstück 884/8, welches mit einem Einfamilienhaus bebaut werden soll, liegen Hangneigungen von 5 bis 20 % vor. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Hangneigungen von bis zu 30 % vorzufinden.¹



Abbildung 5: Geltungsbereich der Satzung

7.3 Boden

Es handelt sich um Böden der Lösslandschaften des Berglandes.²

7.4 Wasser, Grundwasser, Versickerung

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer und keine Wasserschutzgebiete. Die Grundwasserbildung liegt bei 100 bis 125 mm pro Jahr.³

8 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

In einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 sind einzelne Festsetzungen gemäß § 9 BauGB zulässig. Diese werden im Folgenden begründet.

¹ Landesamt für Geologie, abgerufen unter http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Zugriff am 21.06.2021

² Ebd.

³ <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8266/>, Zugriff am 26.06.2021

8.1 Art der baulichen Nutzung

Ein Teil der Fläche des Geltungsbereichs als „Dorfgebiet“ festgesetzt. Aufgrund der Umgebungsbebauung werden in Anlehnung alle zulässigen Nutzungen bis auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ebenfalls unzulässig. Diese Nutzungen entsprechen hinsichtlich des möglichen Störgrades nicht der schutzwürdigen umliegenden Wohnbebauung.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den durch Bodenversiegelung verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft auf das für die geplante Nutzung notwendige Maß zu beschränken, wird für das „Dorfgebiet“ die Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt. Eine Überschreitung durch Anlagen im Sinne von §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf 0,45 ist zulässig. Die Überschreitungsmöglichkeit ist in die Ausgleichsberechnung eingeflossen.

Um insbesondere in Bezug auf die Ortsrandlage und der prägenden Umgebung eine hinreichende Integration zu ermöglichen, wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Das Gebäude wird maximal 9 m hoch. Da das Gelände ein Gefälle aufweist wird in die Höhe in Bezug auf die bestehende Straße „Niedermehlingerhof“ festgesetzt. Festgesetzt werden eine Traufhöhe (TH) von 6,50 m und eine Firsthöhe (FH) von 9,00 m. Die Höhenfestsetzungen und die Wahl des Bezugspunkts gewährleisten eine maßstäbliche ortsbildverträgliche Architektur, welche mit der Umgebungsbebauung (zweistöckige Bebauung) vereinbar ist.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Bebauung räumlich begrenzt werden. Die Festlegung eines überbaubaren Bereiches erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und des Erhalts des dörflichen Charakters an dieser Stelle. Die westliche Grenze des Grundstückes mit der Flurnummer 884/8 wird durch einen Pflanzstreifen von Überbauung freigehalten.

Die Baufenster für die Baugrundstücke sind so dimensioniert, dass diese Regelungen die Baufreiheit nicht unverhältnismäßig einschränken.

8.4 Geh- und Fahrrecht

Zur Sicherung der Erreichbarkeit sind Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anwohner des jeweiligen anliegenden Wohnhauses festgesetzt.

8.5 Verkehrsflächen, Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Niedermehlingerhof“, über die das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist.

Der mit der Realisierung der Planung verbundene Stellplatzbedarf für das Einfamilienhaus kann innerhalb der Grundstücksfläche sichergestellt werden. Die Stellplätze sowie Garagen und Carports sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies ermöglicht das Anlegen der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen.

8.6 Grünordnerische Festsetzungen / Festsetzungen zum Ausgleich

Um einen gestalterisch harmonischen Übergang zwischen der künftigen Wohnnutzung und der freien Landschaft zu schaffen, ist die Anpflanzung eines Gehölzstreifens entlang der östlichen Außengrenze des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 884/8, welches bebaut werden soll, vorgesehen. Der in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzstreifen dient dem gebietsinternen Ausgleich und der Einbindung der Planung in die Landschaft. Zusammen mit den Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und der Begrünung der Stellplätze erfolgt eine Minimierung des Eingriffs. Innerhalb des

Baugrundstücks sind zudem zwei Bäume 1. Oder 2. Ordnung aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen.

Zusätzlich sind Flächen zur Erhaltung des darin liegenden Pflanzenbestand, welcher aus unter anderem aus größeren Bäumen und Sträuchern besteht, vorgesehen.

9 AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE SCHUTZGÜTER

Für Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Es werden aber im Folgenden die Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 BauGB Nr. 7 BauGB beurteilt.

9.1 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis f BauGB

Schutzgüter	Bestand	Bewertung der Auswirkungen der Planung
Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>potentiell vorkommende Tierarten</p> <p>In weiten Teilen des Plangebiets ist aufgrund der Lage am Rand des Ortsteiles Mehlingerhof der Gemeinde Mehlingen mit einer artenarmen Fauna zu rechnen. Geschützte Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Die Fläche ist durch die direkte Lage zur Straße „Niedermehlingerhof“ und der angrenzenden Wohnbebauung bereits anthropogen überformt.</p>	<p>Durch den geplanten Eingriff (Errichtung eines Einfamilienhauses) in zur Zeit brach liegenden Fläche (Flurstück 884/8) und der damit in Zusammenhang stehenden geringen Artenvielfalt ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Die rechtlichen Bereiche des Plangebiets bleiben im Bestand erhalten.</p>
	<p>Pflanzen - Vegetationsbestand</p> <p>Es bestehen innerhalb des Plangebiets vereinzelte Gehölzstrukturen im Zentrum südlich der Straße in Form von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Efeugebüschen auf dem Flurstück 909/15 sowie vereinzelt im nördlichen Bereich des Flurstücks 884/8. Der restliche Teil des Flurstücks 884/8 liegt als Wiese brach. Im Norden befindet sich zudem eine weitere Grünfläche mit drei kleineren Bäumen sowie ein für die Landwirtschaft genutztes Gebäude mit dahinter liegender Wiesenfläche. Im Süden befindet sich angrenzend eine gärtnerisch genutzte Fläche.</p>	<p>Auf Grund des wenig strukturreiche Bestockung auf dem Flurstück 884/8 (geplanter Eingriff -Errichtung eines Einfamilienhauses) besteht nur ein geringes Konfliktpotenzial. Der Eingriff wird ausgeglichen.</p> <p>Der restliche Vegetationsbestand innerhalb des Plangebiets bleibt erhalten.</p>
	<p>Lebensraum - Biotopkartierte Flächen/ §30 BNatSchG/ sonstige schutzwürdige Biotope</p> <p>Es sind innerhalb des Plangebiets keine geschützten Biotope vorhanden.</p> <p>Ca. 60 m südlich des Plangebiets befindet sich der Biotopkomplex „Röhricht S Mehlingerhof, BT-6413-0042-2009“.</p>	<p>Es sind keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.</p>
	<p>Biologische Vielfalt - Bedeutung als Lebens- und Vernetzungsraum</p> <p>Aufgrund der geringen Differenzierung der anzutreffenden Lebensräume, der Belastungen und Störungen durch die Lage am Rand des Ortsteiles Mehlingerhof der Gemeinde Mehlingen besitzt die Fläche nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von regelmäßig anzutreffenden Kulturfolgern (Insekten, Kleinsäuger und Avifauna).</p>	<p>Es sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.</p> <p>Bis auf das Flurstück 884/4 bleibt der Vegetationsbestand erhalten.</p>
Fläche und Boden (§1 (6) Nr. 7 a BauGB)	<p>Flächen/ Flächenbedarf/ Versiegelungsgrad</p> <p>Mäßig (Versiegelte Bereiche durch die Straße „Niedermehlingerhof“ sowie durch Gebäude und Nebengebäude auf</p>	<p>Der Umgriff der Planung umfasst 3.738 m². Hier von sind bereits 994 m² versiegelt. Es werden weitere 227 m² Fläche in Anspruch genommen.</p>

Schutzgüter	Bestand	Bewertung der Auswirkungen der Planung
	<p>Boden / Boden-funktionen</p>	<p>den bebauten Grundstücken, Verdichtungen durch einen Anliegerweg auf dem Flurstück 909/15)</p> <p>Bei dem vorhandenen Boden handelt es sich um Böden der Lösslandschaften des Berglandes.</p> <p>Da es sich um eine zu Teilen versiegelte Fläche am Rand des Ortsteils Mehlingerhof handelt ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen noch bedingt erhalten sind.</p> <p>Im Bereich der bereits versiegelten Flächen ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen bereits zerstört sind.</p> <p>Der entstehende Eingriff in die Fläche wird ausgeglichen.</p> <p>In dem Bereich, welcher überbaut wird gehen die Bodenfunktion in Gänze verloren. Allerdings erfolgt auf ca. 78 m² eine Aufwertung, der Bodenfunktionen.</p> <p>Somit sind die Auswirkungen der Planung gering bzw. werden ausgeglichen.</p>
<p>Schutzgut Wasser</p>	<p>Oberflächenwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oberflächengewässer: kein Gewässer vorhanden ▪ Betroffenheit durch Außengebietswasser: nein ▪ Hochwassergefährdung: keine Gefährdung vorhanden <p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundwasserneubildung: 100-125 mm/Jahr ▪ Grundwasserüberdeckung: ungünstig ▪ Grundwasserschutzgebiete: keine <p>Wasserhaushalt</p> <p>Der überplante Bereich besitzt als teilversiegelte Fläche grundsätzlich eine Bedeutung für die Retention bzw. Speicherung und Versickerung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung, die jedoch durch die Wohnnutzung sowie als landwirtschaftliches Nebengebäude qualitativ beeinträchtigt wird. Die gegenwärtige Bedeutung für den Wasserhaushalt ist somit insgesamt gesehen eher gering.</p>	<p>Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Von Stoffeinträgen im Rahmen des Baus (z.B. von Baumaschinen) und des Betriebes ist nicht auszugehen.</p> <p>Durch die Erhöhung der Versiegelung erfolgt eine Reduzierung der Grundwasserneubildung.</p> <p>Bewertung siehe vorheriger Punkt.</p>
<p>Schutzgut Klima und Luft</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kaltluftentstehung/ Kaltluftbahnen: grundsätzliche Eignung für die Kaltluftproduktion ▪ Thermische Belastung: unbelastet ▪ Luftschadstoffe: Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte Immissionen seitens der Straße „Niedermehlingerhof (K 44)“ 	<p>Durch die neu entstehende Bebauung gehen Flächen mit siedlungsklimatischer Wirkung verloren. Die Versiegelung und Bebauung erhöht zudem den Anfall von Strahlungswärme und wirkt sich entsprechend auf das Siedlungsklima aus. Der Umfang der Versiegelung ist jedoch sehr gering, der Aufwärmungseffekt damit ebenfalls.</p> <p>Jedoch handelt es sich um einen geringen Flächenanteil und da der übrige Bereich von Bebauung freigehalten wird, ist nur von geringen Auswirkungen auszugehen.</p> <p>Aufgrund des Umfangs der geplanten Maßnahmen sind keine relevanten Auswirkungen zu.</p>
<p>Schutzgut Landschaft</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Naturräumliche Einheit: 170.01 - Sembacher Platten ▪ Landschaftsschutzgebiet: kein LSG, nächstgelegenes LSG „Eselbachtal“ liegt ca. 6 km westlich 	<p>Temporär ist mit Beeinträchtigungen durch Staub und Lärm infolge der Baumaßnahmen zu rechnen.</p> <p>Bei Durchführung der Planung wird der westliche Ortsrand des Ortsteiles Mehlingerhof baulich erweitert. Dadurch verändert sich das Orts-</p>

Schutzgüter		Bestand	Bewertung der Auswirkungen der Planung
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landschaftsbild: Prägung durch umliegende Wohnnutzung sowie landwirtschaftliche Nutzung. Teilweise ungenutzte brach liegende, private Grundstücke. Lediglich im zur Straße angrenzend Bereich bestehen vereinzelte Gehölzstrukturen in Form von einem kleineren Bäumen, Hecken und Efeugebüschen. ▪ Erholungseignung: Durch die Lage am Ortsrand der Siedlung und die Störungen seitens der vorbeiführenden Straße ist die Fläche für die siedlungsnaher Erholung nicht von Bedeutung. 	<p>und Landschaftsbild. Ein Ausgleich erfolgt durch einen Gehölzstreifen zur Eingrünung sowie durch Pflanzungen.</p> <p>Unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen sind keine Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten.</p>
Natur 2000 - Gebiete	VSG FFH-Gebiete	Keines vorhanden ca. 1,5km in östlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet Kaiserstraßensenke)	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Beeinträchtigungen durch Lärm und Luftschadstoffe Beeinträchtigungen durch Sonst. stoffliche Gefährdung	<p>Jahreszeitlich bedingt können Störungen (Geräusche, Staubentwicklung) durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen (im Westen) auftreten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pot. Schädliche Bodenbelastungen: Auf der Fläche sind keine Altlasten kartiert. ▪ Radonpotential: Erhöhtes (40-100 kBq/m³) Radonpotential 	<p>Die Planung trägt nur unbedeutend zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens bei. Zwar wird das Vorhaben die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen qualitativ verändert, jedoch sind Beeinträchtigungen nur in dem Maße zu erwarten, das allgemein als hinnehmbar zu bewerten ist.</p> <p>Beeinträchtigung durch stoffliche Belastungen sind nicht zu erwarten. Erhöhtem Radonpotential kann durch bauliche Maßnahmen begegnet werden.</p>
Kultur- u. sonstige Sachgüter		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodendenkmäler: keine bekannt ▪ Kulturgüter: Keine Betroffenheit ▪ Grabungsschutzgebiet: Keine Betroffenheit ▪ Sonstige Sachgüter: keine Betroffenheit 	Es ist mit keinen Auswirkungen durch die Planung zu rechnen.
Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Vermeidung von Emissionen sachgerechter Umgang mit Abfälle	<p>Derzeit bestehen keine Emissionen.</p> <p>Auf der Fläche entstehen derzeit keine Abfälle.</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass sowohl während der Bau- als auch der Betriebsphase der jeweilige Stand der Technik bzw. der relevanten Gesetze, Richtlinien und Normen eingehalten wird. Es ist somit zu erwarten, dass sowohl emissionsarme Maschinen zum Einsatz kommen, als auch die entsprechenden Bau – und Heiztechniken schädliche Emissionen auf ein Minimum reduzieren. Durch die Planung ist nur mit einem geringen Aufkommen von Emissionen durch eine geringfügig erhöhte Verkehrsbelastung zu rechnen.</p> <p>Insgesamt ist somit keinen wesentlichen Auswirkungen durch die Planung zu rechnen.</p> <p>Es ist zu erwarten, dass sämtliche im Plangebiet anfallenden Abfälle über die beauftragten Entsorgungsbetriebe ordnungsgemäß und den gesetzlichen Regelungen entsprechend entsorgt werden. Es ist nicht mit Beeinträchtigungen durch Abfälle zu rechnen.</p>

Schutzgüter		Bestand	Bewertung der Auswirkungen der Planung
	sachgerechter Umgang mit Abwasser	Auf der Fläche entstehen derzeit keine Abwässer.	Die anfallenden Abwässer sollen über das Ortsnetz entsorgt werden.
Erneuerbaren Energien / sparsame und effizienten Nutzung von Energie	Nutzung von erneuerbaren Energien	Derzeit keine Relevanz für die Gewinnung erneuerbarer Energien.	Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist möglich, bleibt aber der nachgelagerten Bauausführung vorbehalten. Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.
	Sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Nicht relevant	Auf Ebene der Satzung nicht regelbar.

9.2 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (§ 1a Abs. 6 Nr. 7 g)

Es bestehen keine spezifischen Darstellungen.

9.3 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualitäten in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1a Abs. 6 Nr. 7 h)

Es besteht keine entsprechende Rechtsverordnung.

9.4 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1a Abs. 6 Nr. 7 i)

Die beschriebenen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlicher Art und Weise. Hierbei können Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten entstehen. Ebenso können Wechselwirkungen aus komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern, des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen betrachtet werden.

Die wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden bereits im Rahmen der Beschreibung und Bewertung erfasst und erläutert. Darüber hinaus resultieren keine komplexen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Demnach sind keine weiteren nachteiligen Umweltauswirkungen aus den dargestellten Wechselwirkungen zu erwarten.

9.5 Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1a Abs. 6 Nr. 7 j)

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

10 EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG

10.1 Bestehende Ausgangssituation (Bestand)

Der Planbereich wird derzeit bereits in Teilen genutzt. Es befinden sich angrenzend zur Straße vereinzelte Gehölzstrukturen in Form von einem kleineren Baum, Hecken und Efeugebüschen. Ein Teil des Grundstückes, welches mit einem Einfamilienhaus bebaut werden soll, liegt als Wiese brach. Auf dem angrenzenden Grundstück (Flurstück 909/15) befinden sich zudem Baumstrukturen. Es sind bereits ca. 1.000 m² durch das landwirtschaftliche Nebengebäude, das Wohngebäude sowie die Straße versiegelt.



Vereinzelte Gehölzstrukturen entlang der Straße
„Mehlingerhof“



Wiesenfläche innerhalb des Plangebiets



Südlicher Teil des Plangebiets



Umliegende Bebauung entlang der Straße
„Niedermehlingerhof“

Abbildung 6: Fotos der Fläche und der Umgebung

Flächenmäßig stellt sich die vorhandene Nutzung wie folgt dar:

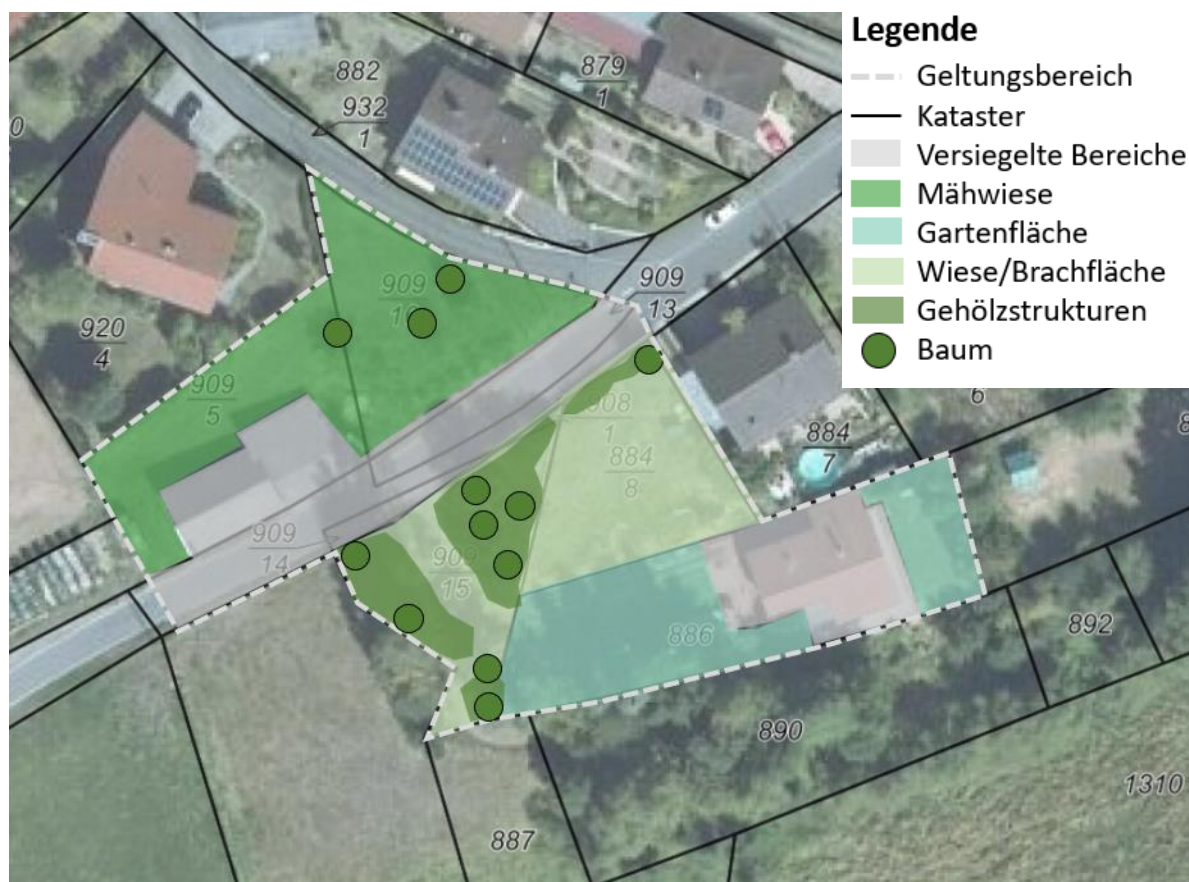


Abbildung 7: Nutzungen im Plangebiet

Quantifizierung des Bestandes:

Bezeichnung:	Fläche in m ²	davon versiegelt in m ²
Versiegelte Bereiche	994	994
Mähwiese	983	0
Gartenfläche	597	0
Wiese/Brachfläche	818	0
Gehölzstrukturen	346	0
Einzelbaum	ca. 12 Stück	0
Gesamt	3.738	0

Tabelle 2: Quantifizierung Bestand

10.2 Eingriff durch die Planung

Nachfolgende Tabelle gibt die Eingriffsbereiche nach aktueller Planung wieder:

Bezeichnung	Fläche im m ²	Neuversiegelung in m ²	Bemerkung
Dorfgebiet (0,3 GRZ)	2.163	227	Fläche X GRZ (0,3 mit maximaler Überschreitungsmöglichkeit auf 0,45)
<i>davon privater Anpflanzstreifen</i>	78	0	
Öffentliche Verkehrsflächen	526	0	
Private Grünflächen	1.046	0	
Gesamt	3.738	227	

Tabelle 3: Eingriff durch die Planung

10.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Insgesamt ergibt sich durch das geplante Vorhaben (Errichtung Einfamilienhaus) eine Mehrversiegelung von maximal 227 m². Durch die Anlage eines privaten Pflanzstreifens von 78 m² findet eine Flächenumwandlung zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild statt. Dadurch wird ein Teil der jetzigen Wiesen- bzw. Brachfläche mittelfristig in Gartenbiotope umgewandelt. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück selbst versickert (Flurstück 884/8). Zusätzlich sind auf der Grundstücksfläche zwei Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Aufgrund der Geringfügigkeit des geplanten Vorhabens ist der Eingriff, bei der Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen, ausgeglichen.

H I N W E I S E

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Baugrund

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und-2, DIN 4124, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Archäologische Funde

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1,978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere 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 Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/Bauherr.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Klein-denkmäler (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.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18915 wird ausdrücklich hingewiesen.

Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes Radonpotential (40 bis 100 kBq/m³) zu erwarten ist.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebiets werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder könne bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Gesetzlicher Rodungszeitraum

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.