

## Ortsgemeinde Mehlingen



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

**„Niedermehlingerhof“**

*Projekt 913-61/ Stand: Oktober 2021*



## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebietes:</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Einordnung in den Flächennutzungsplan und bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>geordnete Vorgaben und Planungen</b> .....	<b>6</b>
	5.1 Natura 2000 Gebiete .....	6
	5.2 Landesentwicklungsprogramm.....	6
	5.3 Regionalplanung .....	6
<b>6</b>	<b>Geltungsbereich der Ergänzungssatzung</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Rahmenbedingungen der Planung</b> .....	<b>8</b>
	7.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung. ....	8
	7.2 Topographie.....	8
	7.3 Boden.....	8
	7.4 Wasser, Grundwasser, Versickerung, Starkregenereignisse .....	8
<b>8</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
	8.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
	8.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
	8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise .....	10
	8.4 Geh- und Fahrrecht.....	10
	8.5 Verkehrsflächen, Belange des Verkehrs .....	10
	8.6 Grünordnerische Festsetzungen / Festsetzungen zum Ausgleich .....	10
<b>9</b>	<b>Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter</b> .....	<b>10</b>
	9.1 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis f BauGB .....	11
	9.2 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (§ 1a Abs. 6 Nr. 7 g).....	14
	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).....	14
	9.4 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1a Abs. 6 Nr. 7 i) .....	14
	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) .....	15
<b>10</b>	<b>Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung</b> .....	<b>15</b>
	10.1 Bestehende Ausgangssituation (Bestand) .....	15
	10.2 Eingriff durch die Planung.....	17
	10.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	17
<b>II.</b>	<b>Anhang - Verfahrensvermerke</b> .....	<b>18</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes.....	4
Abbildung 2: Auszug FNP Enkenbach-Alsenborn Bereich Mehlingerhof (roter Kreis: Plangebiet).....	6
Abbildung 3: Auszug ROP Bereich Mehlingerhof (roter Kreis: Plangebiet).....	7
Abbildung 4: Geltungsbereich der Satzung.....	7
Abbildung 5: Topographische Gegebenheiten.....	8
Abbildung 6: Auszug Starkregenkarte RLP.....	9
Abbildung 7: Fotos der Fläche und der Umgebung.....	15
Abbildung 8: Nutzungen im Plangebiet.....	16

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auflistung des Grundstückes im Geltungsbereich.....	7
Tabelle 2: Quantifizierung Bestand.....	16
Tabelle 3: Eingriff durch die Planung.....	17

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 Grundlagen 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 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) 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) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**  
In der Fassung der Bekanntmachung 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; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) 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)**  
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.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Mai 2021 (BGBl. I S. 1221) 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. 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 m<sup>2</sup>.



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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Die Fläche des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung bleibt weit unter der Mindestgröße von 20.000 m<sup>2</sup>; 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.

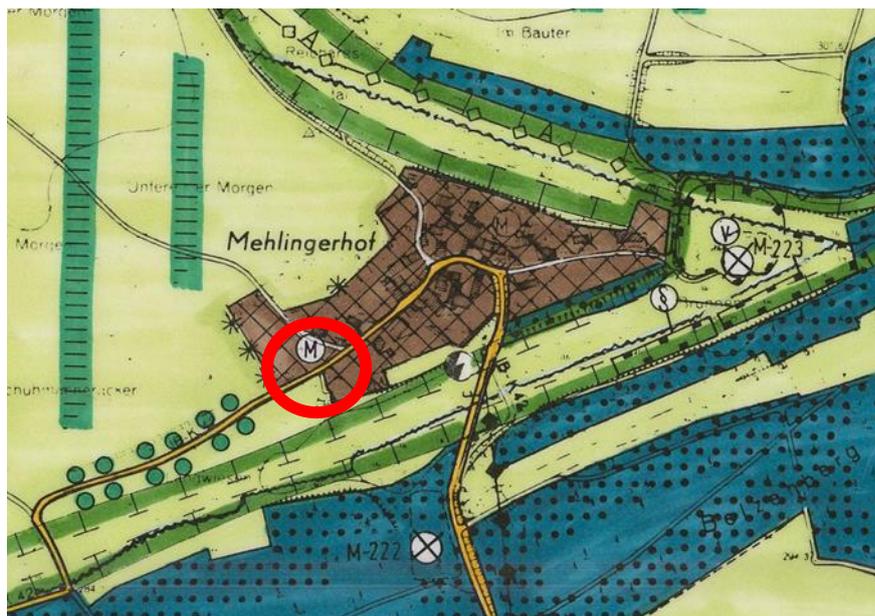


Abbildung 2: Auszug FNP Enkenbach-Alsenborn Bereich Mehlingerhof (roter Kreis: Plangebiet)

## 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.

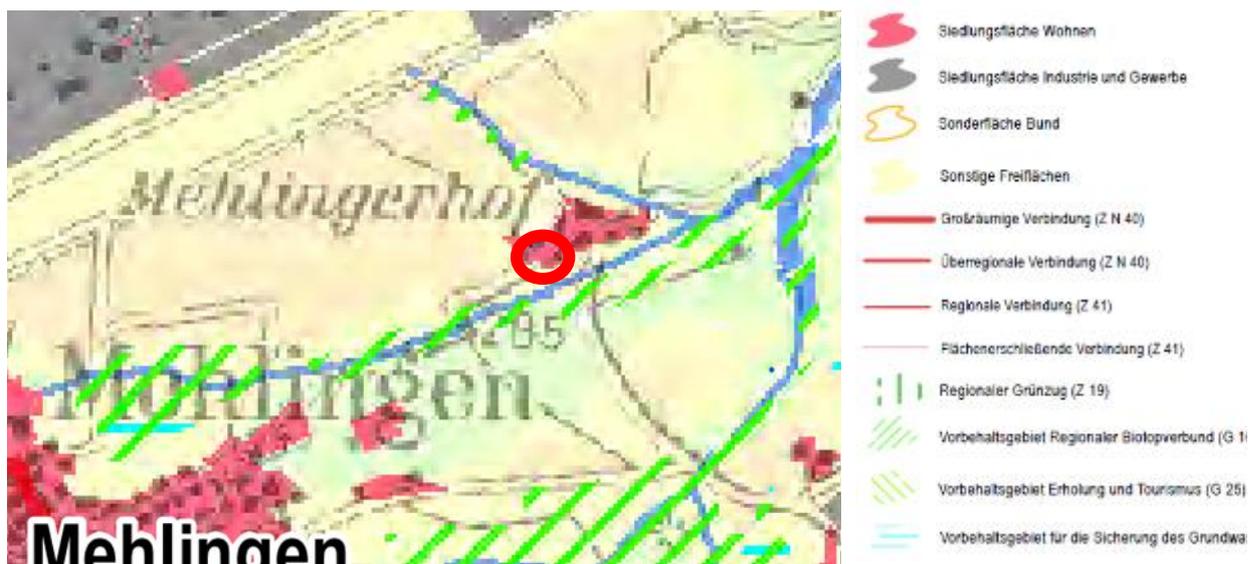


Abbildung 3: Auszug ROP Bereich Mehlingerhof (roter Kreis: Plangebiet)

## 6 GELTUNGSBEREICH DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3.738 m<sup>2</sup> 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
909/15	komplett
909/16	komplett
909/5	teilweise
1169/2	teilweise

Tabelle 1: Auflistung des Grundstückes im Geltungsbereich

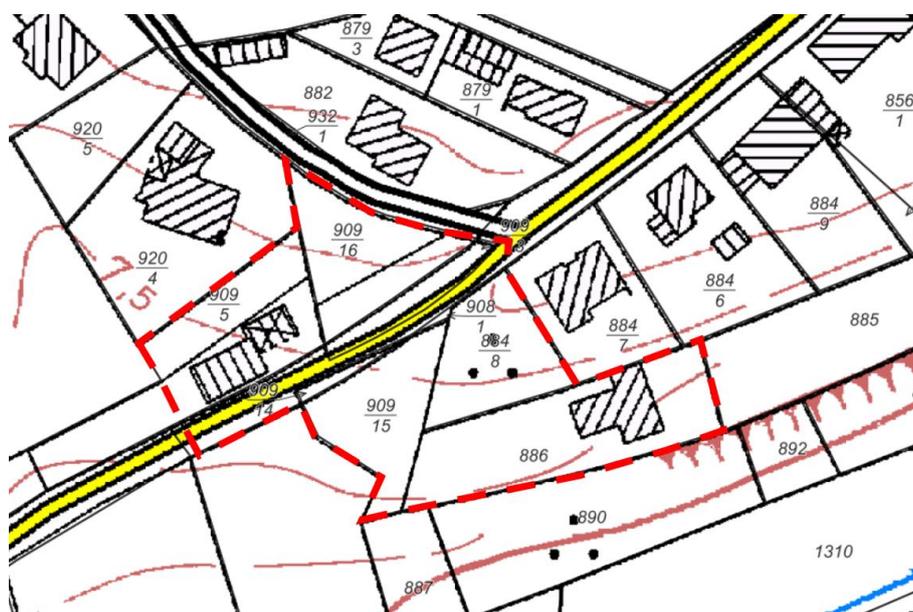


Abbildung 4: Geltungsbereich der Satzung

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.<sup>1</sup>



Abbildung 5: Topographische Gegebenheiten

### 7.3 Boden

Es handelt sich um Böden der Lösslandschaften des Berglandes.<sup>2</sup>

### 7.4 Wasser, Grundwasser, Versickerung, Starkregenereignisse

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

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden. Das

<sup>1</sup> Landesamt für Geologie, abgerufen unter [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=18](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18), Zugriff am 21.06.2021

<sup>2</sup> Ebd.

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

Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in der nachstehenden Karte "Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen" zusammengestellt.<sup>4</sup>

Die Betrachtung potentieller Abflussakkumulationen zeigt, dass an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs, entlang des bereits bebauten Grundstücks mit der Flurstücksnummer 909/5 mäßige bis hohe Abflusskonzentrationen dargestellt sind. Diese verlaufen südlich in Richtung des Erdpfehlgrabens. Entlang der Straße sind zudem geringe Abflusskonzentration zu erwarten, welche ebenfalls in den Erdpfehlgraben in südwestliche Richtung verlaufen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist von keiner Gefährdung für das Flurstück 884/8 (geplantes Einfamilienhaus) auszugehen. Die dargestellten Abflusskonzentration entlang der Straße befinden sich ca. 3 bis 4 Höhenmeter unter dem Grundstück, welches bebaut werden soll (Flurstück 884/8).

Die Gefährdung der Ortslage (Ortsteil Mehlingerhof) durch Sturzfluten wird allgemein als gering (gelber Punkt) eingestuft. Das Plangebiet liegt in keinem Wirkungsbereich für potenzielle Überflutungen an Tiefenlinien. Der nächste Wirkungsbereich für potenzielle Überflutungen liegt am Erdpfehlgraben (ca. 50m südlich des Geltungsbereichs).

Der Grad der Gefährdung ist gegebenenfalls anhand weiterer Daten näher zu untersuchen.

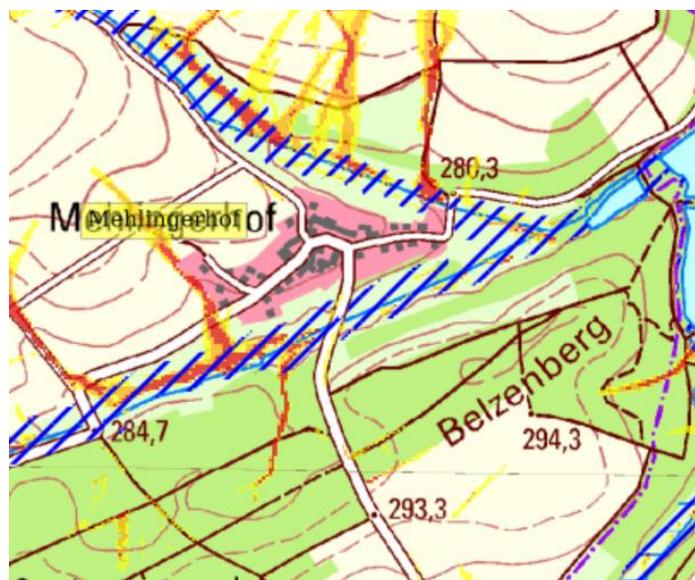


Abbildung 6: Auszug Starkregenkarte RLP<sup>5</sup>

## 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.

### 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

<sup>4</sup> Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Starkregenkarte RLP, Stand 06.10.2021

<sup>5</sup> Ebd.

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
<p><b>Schutzgut</b> <b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b></p>	<p><b>potentiell vorkommende Tierarten</b></p> <p><b>Pflanzen - Vegetationsbestand</b></p> <p><b>Lebensraum - Biotopkartierte Flächen/ §30 BNatSchG/ sonstige schutzwürdige Biotope</b></p> <p><b>Biologische Vielfalt - Bedeutung als Lebens- und Vernetzungsraum</b></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>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>Es sind innerhalb des Plangebiets keine geschützten Biotope vorhanden. Ca. 60 m südlich des Plangebiets befindet sich der Biotopkomplex „Röhricht S Mehlingerhof, BT-6413-0042-2009“.</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><b>Fläche und Boden (§1 (6) Nr. 7 a BauGB)</b></p>	<p><b>Flächen/ Flächenbedarf/ Versiegelungsgrad</b></p> <p><b>Boden / Bodenfunktionen</b></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>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. Der restliche Vegetationsbestand innerhalb des Plangebiets bleibt erhalten.</p> <p>Es sind keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.</p> <p>Es sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Bis auf das Flurstück 884/4 bleibt der Vegetationsbestand erhalten.</p> <p>Der Umgriff der Planung umfasst 3.738 m<sup>2</sup>. Hier-von sind bereits 994 m<sup>2</sup> versiegelt. Es werden weitere 227 m<sup>2</sup> Fläche in Anspruch genommen. 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 m<sup>2</sup> eine Aufwertung, der Bodenfunktionen. Somit sind die Auswirkungen der Planung gering bzw. werden ausgeglichen.</p>

Schutzgüter	Bestand	Bewertung der Auswirkungen der Planung
<b>Schutzgut Wasser</b>	<p><b>Oberflächenwasser</b></p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p><b>Wasserhaushalt</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oberflächengewässer: kein Gewässer vorhanden</li> <li>▪ Betroffenheit durch Außengebietswasser: nein</li> <li>▪ Hochwassergefährdung: keine Gefährdung vorhanden</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundwasserneubildung: 100-125 mm/Jahr</li> <li>▪ Grundwasserüberdeckung: ungünstig</li> <li>▪ Grundwasserschutzgebiete: keine</li> </ul> <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>
<b>Schutzgut Klima und Luft</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Kaltluftentstehung/ Kaltluftbahnen:</b> grundsätzliche Eignung für die Kaltluftproduktion</li> <li>▪ <b>Thermische Belastung:</b> unbelastet</li> <li>▪ <b>Luftschadstoffe:</b> Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte Immissionen seitens der Straße „Niedermehlingerhof (K 44)“</li> </ul> <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 erwarten.</p>
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<p><b>Landschaft/Landschaftsbild/Erholung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Naturräumliche Einheit:</b> 170.01 - Sembacher Platten</li> <li>▪ <b>Landschaftsschutzgebiet:</b> kein LSG, nächstgelegenes LSG „Eselbachtal“ liegt ca. 6 km westlich</li> <li>▪ <b>Landschaftsbild:</b> Prägung durch umliegende Wohnnutzung sowie landwirtschaftliche Nutzung. Teilweise ungenutzte brach liegende, private Grundstücke. Lediglich im zur Straße angrenzenden Bereich bestehen vereinzelte Gehölzstrukturen in Form von einem kleineren Bäumen, Hecken und Efeugebüschen.</li> <li>▪ <b>Erholungseignung:</b> Durch die Lage am Ortsrand der Siedlung und die Störungen seitens der vorbeiführenden Straße ist die Fläche für die</li> </ul> <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- 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>

Schutzgüter		Bestand	Bewertung der Auswirkungen der Planung
		siedlungsnaher Erholung nicht von Bedeutung.	
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	Jahreszeitlich bedingt können Störungen (Geräusche, Staubentwicklung) durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen (im Westen) auftreten.  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pot. Schädliche Bodenbelastungen: Auf der Fläche sind keine Altlasten kartiert.</li> <li>▪ Radonpotential: Erhöhtes (40-100 kBq/m<sup>3</sup>) Radonpotential</li> </ul>	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.  Beeinträchtigung durch stoffliche Belastungen sind nicht zu erwarten. Erhöhtem Radonpotential kann durch bauliche Maßnahmen begegnet werden.
Kultur- u. sonstige Sachgüter		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodendenkmäler: keine bekannt</li> <li>▪ Kulturgüter: Keine Betroffenheit</li> <li>▪ Grabungsschutzgebiet: Keine Betroffenheit</li> <li>▪ Sonstige Sachgüter: keine Betroffenheit</li> </ul>	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  sachgerechter Umgang mit Abwasser	Derzeit bestehen keine Emissionen.  Auf der Fläche entstehen derzeit keine Abfälle.  Auf der Fläche entstehen derzeit keine Abwässer.	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.  Insgesamt ist somit keinen wesentlichen Auswirkungen durch die Planung zu rechnen.  Es ist zu erwarten, dass sämtliche im Plangebiet anfallenden <b>Abfälle</b> über die beauftragten Entsorgungsbetriebe ordnungsgemäß und den gesetzlichen Regelungen entsprechend entsorgt werden. Es ist nicht mit Beeinträchtigungen durch Abfälle zu rechnen.  Die anfallenden <b>Abwässer</b> sollen über das Ortsnetz entsorgt werden.
Erneuerbaren Energien / sparsame und effizienten Nutzung von Energie	Nutzung von erneuerbaren Energien  Sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Derzeit keine Relevanz für die Gewinnung erneuerbarer Energien.  Nicht relevant	Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist möglich, bleibt aber der nachgelagerten Bauausführung vorbehalten. Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.  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. Innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits ca. 1.000 m<sup>2</sup> durch das landwirtschaftliche Nebengebäude, das Wohngebäude sowie die Straße versiegelt. (siehe Abbildung 8 – versiegelte Bereiche) Es befinden sich angrenzend zur Straße vereinzelt 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 Gehölzstrukturen (Bäume, Hecken).



Vereinzelt Gehölzstrukturen entlang der Straße  
„Mehlingerhof“



Wiesenfläche innerhalb des Plangebiets



Südlicher Teil des Plangebiets



Umliegende Bebauung entlang der Straße  
„Niedermehlingerhof“

Abbildung 7: Fotos der Fläche und der Umgebung

Flächenmäßig stellt sich die vorhandene Nutzung wie folgt dar:



Abbildung 8: Nutzungen im Plangebiet

Quantifizierung des Bestandes:

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

Tabelle 2: Quantifizierung Bestand

## 10.2 Eingriff durch die Planung

Nachfolgende Tabelle gibt die Eingriffsbereiche nach aktueller Planung wieder:

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

Tabelle 3: Eingriff durch die Planung

## 10.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Insgesamt ergibt sich durch das geplante Vorhaben (Errichtung Einfamilienhaus) eine Mehrversiegelung von maximal 227 m<sup>2</sup>. Durch die Anlage eines privaten Pflanzstreifens von 78 m<sup>2</sup> 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 breitflächig 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.

## **II. ANHANG - VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 AUFSTELLUNG (§ 2 ABS. 1 BAUGB)**

Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung der Ergänzungs- und Abrundungssatzung „Niedermehlingerhof“ am 23.03.2021 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 18.08.2021 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG / BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB)**

Der Entwurf der Ergänzungs- und Abrundungssatzung „Niedermehlingerhof“ hat auf die Dauer eines Monats mindesten jedoch für die Dauer von 30 Tagen in der Zeit vom 26.08.2021 bis einschließlich 27.09.2021 öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde am 18.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 26.08.2021 bis einschließlich 27.09.2021.

Die Prüfung der bei der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen erfolgte am 26.10.2021.

### **3 SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Ergänzungs- und Abrundungssatzung „Niedermehlingerhof“ wurde am 26.10.2021 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

### **4 AUSFERTIGUNG**

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit

- a) den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie
- b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Mehlingen) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Mehlingen, den ..... Ortsbürgermeisterin: Monika Rettig

### **5 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG**

Der Satzungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt diese Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mehlingen, den .....Ortsbürgermeisterin Monika Rettig

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Als digitale Planunterlagen dienen die Vektordaten der Liegenschaftskarte, das ATKIS DLM 25/1 und das ATKIS DGM 40-m-Gitter.