



EINBEZIEHUNGSSATZUNG **' SAURECHSTRASSE II**

Ortsgemeinde Ober-Flörsheim

Fassung zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand: 06.05.2024



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

<u>INHALT:</u>	Seite
1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung	3
2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss	5
3. Beschreibung des Geltungsbereiches	5
4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	7
4.1 Übergeordnete Planungen.....	7
4.2 Schutzgebiete / Sonstige Vorgaben.....	9
4.3 Informationen zu Altlasten und zum Baugrund	10
5. Erschließung	11
5.1 Versorgung	11
5.2 Entsorgung	12
5.3 Verkehr	13
6. Begründung der Festsetzungen	13
7. Beurteilung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes	20
7.1 Kurzbeschreibung und Bewertung des Eingriffsgebietes.....	21
7.1.1 <i>Beschreibung des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung</i>	21
7.1.2 <i>Bewertung des Eingriffsgebietes aus landespflegerischer Sicht</i>	21
7.1.3 <i>Artenschutzrechtliche Bewertung</i>	21
7.2 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht	22
7.3 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen im Satzungsgebiet.....	23
7.4 Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfes.....	24
8. Umsetzung der Planung	26
8.1 Eigentumsverhältnisse.....	26
8.2 Bodenordnung	26
8.3 Kosten, Finanzierung.....	26

1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung

Ein von angrenzender Bebauung geprägtes Grundstück am Südwestrand der Ortslage von Ober-Flörsheim soll neu in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und somit der Innenbereich neu definiert werden. Dies betrifft das westlich der Saurechstraße gelegene Flurstück 415 in Flur 1 der Gemarkung Ober-Flörsheim, welches unmittelbar hinter (östlich) der Bestands-Bebauung des Anwesen Holzstraße 6 gelegen ist.

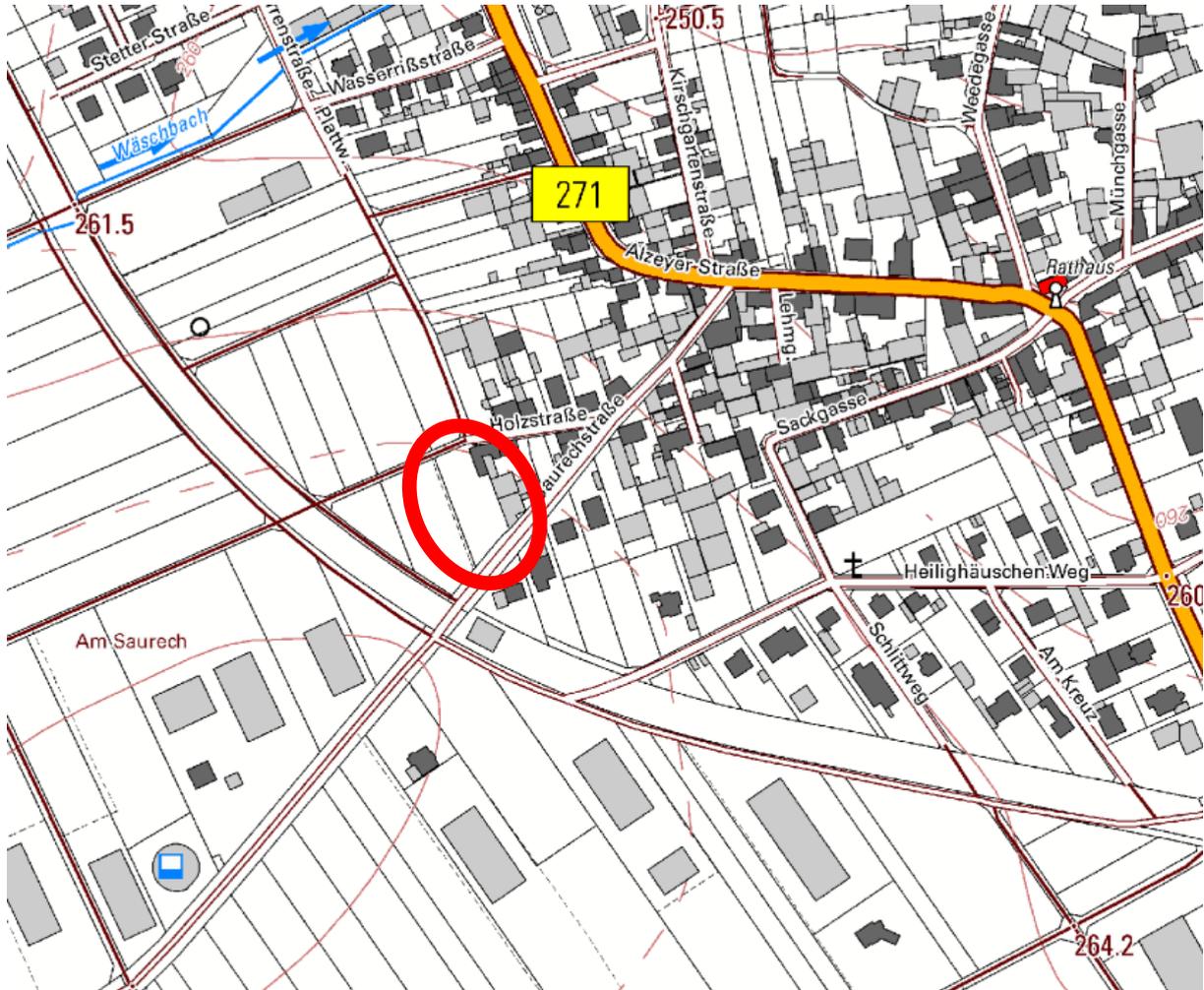


Abb. 1: Ortslagen-Ausschnitt Ober-Flörsheim mit Markierung der Lage des einbezogenen Grundstücks (großer Kreis) (unmaßstäblich).
(Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz -
https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)

Eine Prüfung der bauplanungsrechtlichen Situation hatte ergeben, dass die Abgrenzung des Innenbereiches zum Außenbereich an dieser Stelle im vorliegenden Fall nach Osten und Süden hin durch die bestehende Bebauung der Saurechstraße definiert wird. Das besagte Flurstück grenzt demnach südlich und östlich an diese an, ist aber nicht mehr deren Bestandteil. Dies entspricht auch der aktuellen Bauflächen-Darstellung im Flächennutzungsplan (dazu s. Abb. 3 in Kap. 4.1). Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB endet somit an der Süd-/Ost-Grenze des Plangrundstückes 415. Die Zulässigkeit einer Bebauung für das zur Einbeziehung vorgesehene Flurstück 415 richtet sich demnach bisher nach § 35 BauGB, wobei jedoch einige Voraussetzungen für das in diesem Paragraphen geregelte Bauen im Außenbereich nicht gegeben sind.

Da die im Zusammenhang bebaute Ortslage aber eben unmittelbar östlich angrenzt, soll die kleinflächige Abrundung der Ortslage in diesem Bereich in Form einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (dazu s. Kap. 2) gesichert werden.

Mit dieser Einbeziehungssatzung wird das Ziel verfolgt, im unmittelbaren Anschluss an die bestehende bauliche Nutzung der Straße 'Saurechstraße' eine Fläche für ein Baugrundstück zu sichern.

Dieser zunächst von privater Seite angeregte Einbeziehungswunsch entspricht in vollem Umfang dem gemeindlichen Willen, da

- ...durch die kleinräumige Erweiterung des Innenbereiches und die daraus resultierende zusätzliche Bebaubarkeit eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von der Bebauung der Saurechstraße geprägten und weitgehend erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann, wie es auch den baugesetzlichen (so v. a. in Abs. 1a Abs. 2 BauGB) sowie den landes- und regionalpolitischen Vorgaben (z. B. des LEP IV; Stichwort '*Innenentwicklung vor Außenentwicklung*') entspricht;
- ... die Schaffung von benötigtem Wohn- und / oder Arbeitsraum nach den in der vorliegenden Satzung festgelegten Vorstellungen der Gemeinde (als Planungsträger der Satzung und Vertragspartner des Eigentümers) realisiert werden kann;
- ... die relativ verkehrsgünstige Lage mit nur kurzem Weg (ca. 500 m) bis zur Landesstraße 386 bewirkt, dass der motorisierte Verkehr (der durch diese Einbeziehung ohnehin nur sehr marginal zunehmen kann) mit Ausnahme des sehr kurzen Abschnitts der Saurechstraße weitgehend außerhalb von eigentlichen Wohngebieten und kleineren Gemeindestraßen fließt;
- ... und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die planerisch nicht bewältigt werden können und gegen die Planung sprechen.

Die zur Einbeziehung vorgesehene Fläche grenzt im Flächennutzungsplan an eine (gemischte) Baufläche an (dazu s. Kap. 4.1 und Abb. 2).

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses städtebaulichen Zieles soll eine **Einbeziehungs-(Ergänzungs-/ Abrundungs-)Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB** erstellt werden.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung eine Außenbereichsfläche, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt wird, in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbeziehen (Einziehungssatzung).

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 – und somit eben auch für eine solche Einziehungssatzung – ist gemäß Abs. 5 dieses Paragraphen, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen."

Diese Voraussetzungen sind bei dem nun überplanten Grundstück gegeben.

Der Einziehungssatzung ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 ("*die Ziele, Zwecke, und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans*") beizufügen.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung einer Einziehungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

Demnach kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Da dem Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Flörsheim die beabsichtigte Planung nach städtebaulichen Kriterien vertretbar und sinnvoll erscheint, und dadurch mit relativ geringem Aufwand nachgefragtes Wohn- und /oder Arbeits-Bauland für Ortsansässige bzw. Ortsverbundene geschaffen werden kann, wurde in der Sitzung am 29.02.2024 die Aufstellung der Einziehungssatzung 'Saurechstraße II' beschlossen.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der **räumliche Geltungsbereich** der Einziehungssatzung umfasst den überwiegenden Teil des (insgesamt ca. 1170 m² großen) Flurstücks 415 in Flur 1 der Gemarkung Ober-Flörsheim.

Diese zur Einziehung vorgesehene Fläche liegt am südöstlichen Rand der Ortslage Ober-Flörsheim, nördlich der Saurechstraße, gegenüber einer Saurechstraßen-Bebauung im Süden und der direkt neben der angrenzenden Bebauung im Osten.

Das zur Bebauung vorgesehene Plangrundstück ist recht ebenerdig und liegt auf Höhen zwischen ca. 268 m ü. NN (im Süden) und ca. 267 m ü. NN (im Norden).

Der Geltungsbereich besteht im Wesentlichen aus einer überwiegend unversiegelten Privatgartenflächen.

In der nördlichen Hälfte des Plangrundstücks ragt ein Nebengebäude des östlich angrenzenden Gebäudekomplexes in den Planungsbereich rein.

Als Vegetationsstrukturen findet man kleinflächige privatgärtnerische Anlagen sowie vier Bäume (2 junger Ausprägung und 2 alter Ausprägung) im Geltungsbereich vor. Die überwiegend vorhandenen Nutzrasenflächen werden oft betreten bzw. befahren. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an den Planungsbereich an und im Osten liegt eine Grenzbebauung an. Am Nordrand grenzt ein landwirtschaftlicher Weg an.



Abb. 2: Orthofoto eines Teils der Siedlungslage Ober-Flörsheims mit Markierung der Lage des einbezogenen Grundstücks (rote Ellipse rechts oben) (unmaßstäblich).
(Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz - https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:250.

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete Planungen

- **Regionalplanung**

(Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – RROP 2014 -, in Kraft getreten am 23.11.2015):

- Über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus können den Gemeinden besondere Funktionen zugewiesen werden, sofern diese sich in ihrer Bedeutung für die regionale Siedlungsstruktur deutlich von der Eigenentwicklung abheben. Der Ortsgemeinde Ober-Flörsheim werden im RROP keine besonderen Funktionen zugewiesen.
- Ober-Flörsheim ist somit eine Eigenentwicklungs-Gemeinde. Gemäß dem Grundsatz G 30 des RROP sollen Gemeinden mit Eigenentwicklung (u. a.) „unter *Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes*
 - *Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen,*
 - *die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen,*
 - *die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen,*
 - *die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern“.*

Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren, sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen.

- Regionalplanerisch begründete Vorrang-Ausweisungen oder Ausweisungen mit Vorbehalts-Status tangieren dieses kleine Einbeziehungsgebiet unmittelbar am Rande des seit langem hier bestehenden Siedlungskörpers nicht.
- In Abschnitt II. Kap. 1.2 ('Demographische Entwicklung') des RROP 2015 wird als Grundsatz (G 3) gefordert, dass „*unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden*“ [soll]. *Dazu werden eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein.*“ (Hervorheb. nur hier im Hinblick auf das Planungsziel).
 - *Die „Bereitstellung von Wohnungen für den örtlichen Bedarf“ ist eine der ausdrücklichen Zielsetzungen für diese Satzung; aber auch die anderen oben aus dem RROP zitierten Vorgaben für Eigenentwicklungs-Gemeinden sind zu berücksichtigen.*

Da darüber hinaus keine sonstigen planungsrelevanten Aussagen aus übergeordneten Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung erkennbar sind, welche durch die räumlich und funktional sehr begrenzte Einbeziehung tangiert werden könnten, sind an dieser Stelle weitere (allgemeine) Aussagen zur Vereinbarkeit der Plan-Änderung mit sonstigen Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung nicht notwendig.

- *Es sind somit keine der Einbeziehung entgegenstehende Vorgaben der übergeordneten Landes- und Regionalplanung gegeben.*

- **Flächennutzungsplanung**

Das nun zur Überbauung vorgesehene Fläche ist im wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Alzey-Land als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen der nächsten FNP-Fortschreibung, in den Geltungsbereich als Mischbaufläche aufgenommen werden.

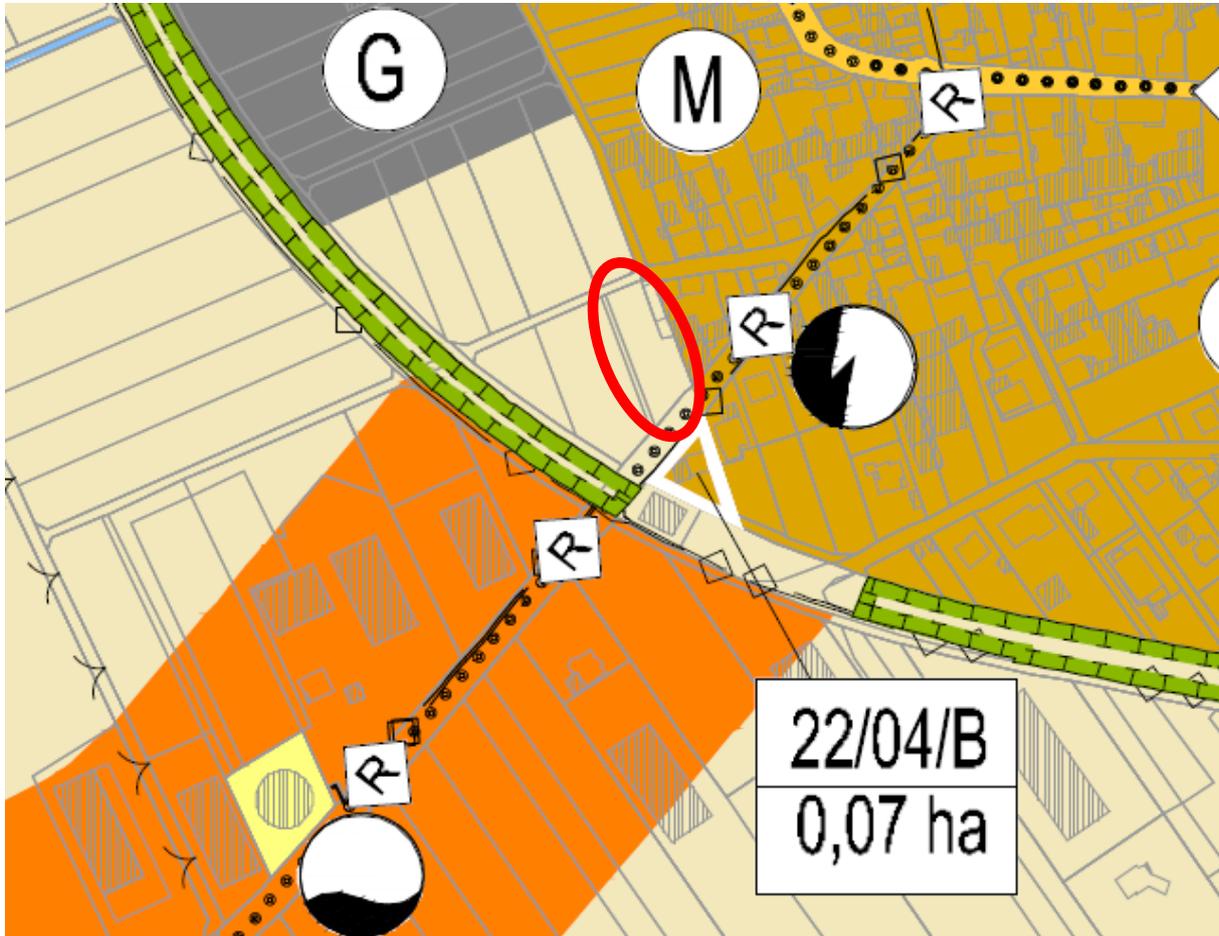


Abb. 3: Auszug aus dem FNP der VG Alzey-Land - Ortslagenausschnitt Ober-Flörsheim - mit Markierung des Änderungs-Geltungsbereiches (unmaßstäblich).

- **Bebauungsplanung / Sonstige Satzungen:** Wie in Kap. 1 bereits erläutert, ist das Plangebiet nicht durch einen Bebauungsplan oder durch sonstige Satzungen überplant.
- **Fachplanungen:** Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

4.2 Schutzgebiete / Sonstige Vorgaben

Im Folgenden wird aufgelistet, welche (durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen begründete) Schutzgebiete oder –objekte oder sonstige potenziell planungsrelevante Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen sein könnten.

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

Es sind keine NATURA2000-Gebiete von der Planung betroffen. Das dem Geltungsbereich am nächsten gelegene Natura2000-Gebiet (eine Teilfläche des VSG-Gebietes 'Ackerplateau zwischen Ilbesheim und Flomborn') beginnt knapp 250 m westlich des Einbeziehungsgebietes.

- *Der Schutzzweck wird durch die sehr kleinflächige Einbeziehungs-Planung am Rande des Siedlungskörpers von Ober-Flörsheim, auch im Hinblick der dazwischen liegenden abschirmenden Strukturen (Gehölzstrukturen, Böschungen, bauliche Anlagen etc.) nicht beeinträchtigt.*

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Es sind keine Schutzgebiete / -objekte nach nationalem oder internationalem Naturschutzrecht betroffen.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht und sonstige wasserrechtlich begründete Vorgaben:**

a. Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert.

b. Auch überschwemmungsgefährdete Gebiete sind in der Nähe nicht vorhanden.
[Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>].

c. Das Gebiet liegt auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten in irgendeiner Form von Überflutungen betroffen sein könnten.
[Quelle: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>].

d. Beschränkungen im Randbereich eines Gewässers

Schließlich sind auch wasserrechtlich begründete Abstände zu einem Gewässer hier nicht zu beachten.

- *Die genannten wasserrechtlichen Vorgaben werden von der Planung nicht tangiert.*

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder –objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. So kann gemäß § 21 Abs. 3 DSchG ein Träger öffentlicher oder privater Bau- oder Erschließungsvorhaben „als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten erdgeschichtlicher oder archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden“. Es obliegt dem oder den künftigen Grundstückseigentümer(n), eine grundsätzlich empfohlene geomagnetische Prospektion ggf. zu veranlassen, um die Gefahr eines Baustopps im Falle von Funden auszuschließen.

- Die vorstehenden Erläuterungen wurden in den Satzungstext (unter „Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungs-Charakter)“ aufgenommen, um Grundstückseigentümer / Bauverantwortliche frühzeitig darauf hinzuweisen. Sonstige nachteilige Auswirkungen auf denkmalrechtliche Belange sind auszuschließen.

• **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

4.3 Informationen zu Altlasten und zum Baugrund

• **Baugrund / Böden**

Spezielle Erkenntnisse zum Baugrund sind bisher nicht bekannt.

Für ein Bauvorhaben im Einbeziehungsgebiet können daher spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden, um bspw. verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung etc. zu erhalten. Dies obliegt den Bauverantwortlichen.

Generell sollten die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke),
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten), sowie
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), der
 - DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), sowie der
 - DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben)
- zu berücksichtigen.

• **Hangstabilität / Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen.

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau [Quelle: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6, letzter Abruf: 18.04.2024] bisher nicht verzeichnet.

• **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) mitzuteilen.

• **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners /

Bauverantwortlichen zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Alzey-Land, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den „Hinweisen und Empfehlungen“ im Satzungstext entsprechend ausgeführt.

• **Schutz vor Außengebietswasser / Starkregen**

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich „im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Im vorliegenden Fall ist gemäß der Sturzflutenkarte Rheinland-Pfalz aufgrund der Lage des Plangebietes keine besondere Gefahr von Überflutungen durch Starkregen erkennbar (dies betrifft nicht die separat zu bewertenden Aussagen zur Hochwasservorsorge).

Dennoch wird den Grundstückseigentümern empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenerenignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Weitere Informationen dazu können den Arbeitshilfen und Leitfäden des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge (Mainz) entnommen werden, in denen verschiedene Themen der Hochwasser- und Starkregenvorsorge bearbeitet wurden.

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen, wurden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Satzungstext (unter 'Hinweise und Empfehlungen') aufgenommen.

5. Erschließung

Sämtliche Versorgungsanlagen (Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas Kommunikationsmedien) sowie Entsorgungsanlagen (Abwasser) sind mit relativ geringem Aufwand durch kurze Erweiterungen bzw. durch einen Anschluss an die in der Straße 'Saurechstraße' in vollem Umfang vorhandenen Leitungen herzustellen. Diese sind auch durchweg ausreichend dimensioniert, um die jeweiligen Kapazitäten für das relativ kleine künftige Innenbereichs-Grundstück aufzunehmen.

5.1 Versorgung

• **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch einen Anschluss des Plangrundstückes an die vorhandene Leitung in der Straße Saurechstraße gesichert werden.

Versorgungsträger der Zweckverband Seebachgebiet.

- **Elektrizität**

Das Baugrundstück kann, mittels eines neu herzustellenden Anschlusses des Grundstückes an das in der Straße Saurechstraße verlaufende Stromleitungsnetz, von der EWR Netz GmbH mit elektrischer Energie versorgt werden.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung kann ebenfalls durch die erläuterte Anbindung des Grundstückes an die örtlichen Telekommunikationslinien sichergestellt werden.

5.2 Entsorgung

- **Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser kann an den vorhandenen Mischwasserkanal (DN 250) in der Saurechstraße angeschlossen werden, durch den – nach Auskunft des Trägers der Abwasserbeseitigung - über die Abwasserpumpstation das ganze Dorfwasser gepumpt wird. Ein Anschluss für das Schmutzwasser sei demnach nur möglich, wenn der Anschluss ganz oben am Rohr erfolgt, was aber angesichts der Höhenangaben im Kanalplan gelingen sollte.

Auf diesem Wege kann das Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt werden.

- **Niederschlagswasser**

Die Bewirtschaftung anfallenden Oberflächenwassers wird von der Abwasserbeseitigungseinrichtung als dem Träger der Abwasserbeseitigung geregelt.

Da § 51 Abs. 4 Landeswassergesetz in Rheinland-Pfalz (LWG) entsprechende Regelungsmöglichkeiten ausdrücklich an den Träger der Abwasserbeseitigung verweist, fehlt es der Ortsgemeinde im vorliegenden Fall an der Legitimation, verbindliche Festsetzungen über die Verwertung oder Versickerung von Niederschlagswasser unmittelbar in die vorliegende Satzung aufzunehmen, da ein solches Satzungsrecht hier eben nur dem Träger zusteht.

Im Satzungstext werden dazu (in § 3 'Hinweise und Empfehlungen') bereits umfangreiche Hinweise zur Bewirtschaftung und zur evtl. Nutzung des Niederschlagswassers aufgeführt. Dort wird u.a. auch darauf hingewiesen, dass Versickerungsanlagen nach § 9 WHG Benutzungen darstellen und grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. § 19 LWG durch die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach bedürfen.

Bei Versickerung mit mehr als 500 m² angeschlossener, abflusswirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnis Antrag bei der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt einzureichen.

Details der Regenwasserbewirtschaftung werden, auf Grundlage der wasserrechtlichen Vorgaben und der geltenden Rechtslage, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem Träger der Abwasserbeseitigung und der Unteren Wasserbehörde festgelegt.

Dabei ist auch – in Abhängigkeit von der Planung und dem Grad der Überbauung etc. - die Vorhaltung von evtl. Rückhalteeinrichtungen auf dem Plangrundstück (Mulden, Retentionszisternen, Dachbegrünung o. ä.) vor einer Einleitung in den Regenwasserkanal zu regeln.

In Abhängigkeit von den konkret beantragten Nutzungen ist allerdings im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob nicht auch andere Rückhaltemöglichkeiten genutzt werden können, um diesen doch recht erheblichen Aufwand (für ggf. nur ein einziges Haus) mglw. vermeiden zu können, zumal die nun festgesetzte GR nur zu einer geringfügigen Versiegelung führt (dazu s. Bilanzierung der möglichen Neuversiegelung in Kap. 7.4).

5.3 Verkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangrundstückes erfolgt über die südlich an den Geltungsbereich angrenzende und zu diesem Zwecke hinreichend ausgebaute Saurechstraße.

In Kap. 1 wurde bereits die relativ verkehrsgünstige Lage mit nur sehr kurzem Weg bis zur Landesstraße 386 erwähnt. Dies gewährleistet, dass der motorisierte Verkehr (der durch diese Einbeziehung eines Baugrundstückes ohnehin nur äußerst geringfügig zunehmen kann) mit Ausnahme des kurzen Abschnitts der Saurechstraße weitgehend außerhalb von eigentlichen Wohngebieten und kleineren Gemeindestraßen fließt.

Der Nachweis ausreichender Stellplätze ist vom jeweiligen Bauantragsteller nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

6. Begründung der Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise müssen sich bei Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nach der Umgebung richten, in welche das Gebiet durch die Satzung 'einbezogen' wird. Demnach sind im Plangebiet gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nur Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gleichwohl können in einer solchen Satzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB - analog zu einem Bebauungsplan - "einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden".

Dies geschieht in vorliegender Planung in relativ geringem Umfang, um in diesem Übergangsbereich vom Siedlungsrand zur freien Landschaft einige für die Außenwirkung des Bauvorhabens und zum Nachbarschaftsschutz wesentliche Parameter zweifelsfrei festzulegen.

Damit soll auch unterschiedlichen Auffassungen über das 'Einfügen' in die maßgebliche 'Eigenart der näheren Umgebung' vorgebeugt werden.

Nachfolgend werden die (in Ergänzung der Planzeichnung) getroffenen planerischen und **textlichen Festsetzungen** aufgelistet (*kursiv*) und einzeln begründet.

Aus diesen Erläuterungen gehen auch die **Begründungen für die städtebaulichen Gesamtkonzeption** der aus der **Planurkunde** ersichtlichen Festsetzungen hervor.

Hier werden zunächst die **planungsrechtlichen Festsetzungen** erläutert.

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.1 Grundfläche, Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO):

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb – GR 1).

1.2 Grundfläche 2, Größe der Grundfläche der Nebenanlagen

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass über die festgesetzte Grundfläche hinaus für die in § 19 Abs. 4 S. 1 Ziffern 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Grundflächen (d. h. die von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) zusätzlich 190 qm maximal überdeckt werden dürfen. (siehe Plandarstellung mit Einschrieb - GR 2)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch eine absolute Grund- (GR1) und eine absolute Grundfläche für Nebenanlagen (GR2) festgelegt. Die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche (GR) als absolute Zahl erfolgt hier, da aufgrund der nicht absehbaren Grundstücksaufteilung und – Dimensionierung die städtebaulich gebotene Höchst-Dimensionierung der Hauskörper gesichert und auch begrenzt wird, was mit (stets auf eine Grundstücksgröße als Bezugsfläche hin festgelegten) Grund- und Geschossflächenzahlen nicht gewährleistet werden könnte. Die Bemessungen sichern eine Bebauungsform, die sich in das Ortsrand- bzw. Landschaftsbild eingliedern kann; gleichzeitig ist aber noch genügend Spielraum für die geplante Nutzung gegeben. Eine höhere Nutzungsdichte erscheint aufgrund der angrenzenden baulichen Gegebenheiten, den Wohnqualitätsbedürfnissen der Bevölkerung und der exponierten Situation am Ortsrand nicht vertretbar. Mit diesen Festsetzungen soll eine für die Situation einer Verdichtungsrandzone angemessene Struktur geschaffen werden, die im Übrigen erfahrungsgemäß den überwiegenden Bedürfnissen der bauwilligen, einheimischen Bevölkerung entspricht.

1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

- Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf maximal 2 festgesetzt. Dies dient einerseits der Sicherung der Ortsbildästhetischen Einfügung der neuen Baukörper in die nähere Umgebung der Bestands-Bebauung der Saurechstraße. Mit zwei Vollgeschossen und einem möglichen weiteren Nicht-Vollgeschoss ist aber auch eine gute Ausnutzung gewährleistet.

Die Festsetzung dieser Maße zur baulichen Nutzung dient der Transparenz und der Klarstellung und erleichtert auch der Bauaufsichtsbehörde hier die ohnehin oft schwierige Beurteilung des Einfügegebotes nach § 34 BauGB. Die in diesem Paragraphen geforderte Nicht-Beeinträchtigung des Ortsbildes durch künftige Innenbereichs-Vorhaben kann bereits durch diese Vorgaben zu einem wesentlichen Teil gesichert werden.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

2.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.

- Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur am Siedlungsrand sowie zur Gewährleistung von ausreichenden Durchlüftungsmöglichkeiten gilt für das Einbeziehungs-Grundstück grundsätzlich auch offene Bauweise, also mit seitlichem Grenzabstand. Aufgrund dessen, dass der Grundstückseigentümer ebenfalls auch im Besitz des Flurstücks 416/1 in Flur 1 ist, kann der seitliche Grenzabstand gemäß LBauO am westlichen Rand des Geltungsbereichs unterschritten bzw. auf 1,0 m begrenzt werden. Hierfür ist eine entsprechende Baulast einzutragen.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Umweltfreundliche Beleuchtung

In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Einbeziehungsgebiet zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind.

Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen).

Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o. ä. sind somit – mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen - nicht zulässig.

Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

- Diese zur Beleuchtung getroffenen Vorgaben werden - nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - vor allem aus immissionsschutzrechtlichen sowie aus tierökologischen und aus landschaftsästhetischen Gründen festgesetzt. Auch im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde die Forderung nach einer *möglichst insektenfreundlichen Beleuchtung* aufgestellt.

Die genannten Beleuchtungsmedien sollen zum einen aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit gegenüber der nachtaktiven Fauna verwendet werden. Diese Beleuchtungskörper besitzen aufgrund der fehlenden UV-Abstrahlung, der geringen Lichtemission im blauen Spektralbereich, des geringen Streulichtanteils und der (verglichen mit herkömmlichen Lampen) unbedeutenden Wärmeentwicklung ein besonders niedriges Anlockungs- und Gefährdungspotenzial für nachtaktive Insekten. Zudem wird generell die Außenwirkung der künstlichen Beleuchtung in diesem bereits dem Außenbereich zuzurechnenden Kulturlandschafts-Ausschnitt gemindert.

Schließlich weisen LED-Lampen bekanntlich ökonomische Vorteile gegenüber herkömmlichen Leuchtkörpern auf (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute).

Eine Ausnahme wird für Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten zugelassen, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert werden und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen, zumal diese in der Regel die o.g. Nachteile nicht aufweisen.

3.2 Externe Kompensationsmaßnahmen in Geltungsbereich B

Zur Erzielung des umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Ausgleichs sind Maßnahmen auf einer externen Fläche erforderlich.

*Die ca. 645 m² große Fläche auf Flurstück 35 in Flur 4 der Gemarkung Ober-Flörsheim bildet den **Geltungsbereich B** der vorliegenden Ergänzungssatzung. Die bisher ackerbaulich genutzte Fläche soll in eine ein reihige Streuobstwiese umgewandelt werden und ist dauerhaft zu pflegen.*

Dazu sind somit folgende Maßnahmen vorzunehmen:

a. Vorbereitung der aufzuwertenden Fläche:

Die Fläche ist aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen, und es ist der vollständige und zeitlich unbegrenzte Verzicht auf jegliche Düngergaben sowie auf jegliche Art von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.) nötig. Die Kompensationsfläche ist im Jahr 2025 spätestens Mitte März zu eggen und anschließend - zur Vermeidung von Bodenbrüter-Gelegen - in vierwöchigem Turnus zu mulchen.

b. Aufwertung der Fläche durch Einsaat:

Die Aufwertung erfolgt durch die Herstellung einer Extensivwiese. Die Einsaat erfolgt mit autochthonem, naturtreuem und artenreichen Regioaatgut gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2014) aus der Ursprungsgebiet 9 „Oberheingraben mit Saarpfälzer Bergland“. Frühjahreinsaat: spätestens bis zum 15.05. / Herbst einsaat: spätestens bis Anfang Oktober.

c. Aufwertung der Fläche durch Baumpflanzungen:

Anschließend sollen insgesamt 10 standorttypische Wildobstbäume in der entsprechenden Mindestqualität (2. Ordnung: H 3xv mDb StU 14-16) durchmischt in einem Abstand von 8 m zueinander auf der Ausgleichsfläche gepflanzt werden. Die Pflanzung von Hochstämmen ist wie folgt herzustellen: Dreibock, Pflanzloch herstellen, Aushub in einer Größe, die dem 1,5-fachen Durchmesser des Ballens entspricht, Mindesttiefe 1,0 m, Sohle 20 cm tief lockern. Das Baumpflanzsubstrat ist mit Baumdünger einheitlich zu vermischen. Baumverankerung mit Pfahlbock herstellen, Verdunstungsschutz (Anstrich), Baumscheibe mit Rindenmulch in einer Mächtigkeit von mind. 10 cm abdecken

Folgende Ostbaumarten (jeweils 2 Bäume je Art) sind durchmischt zu pflanzen: *Malus silvestris* - Wildapfel, *Prunus avium* - Wildkirsche, *Pyrus pyraeaster* - Wildbirne, *Sorbus domestica* - Speierling, *Sorbus torminalis* - Elsbeere.

Die nachbarschaftsgesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

d. Pflegemaßnahmen Extensivwiese:

Die Mahd des Grünlandes erfolgt 2 x pro Jahr Mitte Juni und Ende August (mind. 5 Jahre lang, danach Mahd 1x pro Jahr, Mitte Juni). Das Mahdgut muss abtransportiert werden. Bei Ausbreitung des orientalisches Zäckenschötchens ist die Verbrennung der pflanzlichen Abfälle gemäß § 2 der PflAbfVO vorzunehmen. Eine chemische Düngung sowie die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Eine Beweidung ist ebenfalls unzulässig.

e. Pflegemaßnahmen Baumpflanzungen:

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt gemäß DIN 18916 und 18919. Folgende Pflegemaßnahmen (in den ersten 5 Jahren) sind einzuhalten: Vier Pflegegänge pro Pflegejahr; Freihalten der Baumscheiben von Bewuchs; Wässern der Pflanzungen nach Bedarf; Ersatz bei Ausfall; Gehölze sind zu richten und anzutreten; Erziehungs- und Aufbauschnitt; Totholzentfernung; Anbringen eines Wildverbisssschutzes; Kontrolle auf Schädlingsbefall.

Abgängige Exemplare sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

Unterhaltungspflege: Durchführung weiterer Erziehungs- und Aufbauschnitte zur frühzeitigen Beseitigung von Fehlentwicklungen und Förderung eines stabilen, artgerechten Kronengerüsts. Beispielsweise Beseitigung von Konkurrenztrieben, Zwieseln, Dreh-Ästen, sich reibenden und sich kreuzenden Ästen sowie Beseitigung instabiler Triebe.

Nach Abschluss der ersten 5 Pflegejahre können die Bäume sich selbst überlassen werden.

- Diese externen Kompensationsmaßnahmen werden zur umwelt- und naturschutzfachlichen Kompensation des durch die Satzung ermöglichten Eingriffes in den Naturhaushalt erforderlich. Es sei dazu an dieser Stelle auf die Aussagen in Kap. 7.4 verwiesen.

4. Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.2 Dachbegrünung

Sofern das oberste Geschoss eines Hauptgebäudes als flaches oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung von maximal 12° ausgebildet wird, so ist es fachgerecht zu begrünen.

Dabei muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 10 cm betragen.

Diese Dachflächen sind vollständig mit geeigneten Pflanzen (so insbesondere niederwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser, bei stärkeren Substraten auch bodendeckende oder kleinwüchsige Gehölze) zu bedecken und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

Ausnahmen von der Flächendeckung der Begrünung sind lediglich zulässig für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion, für die punktuellen Stützen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen oder für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.

Von der Pflicht zur Dachbegrünung für die o. g. Dachformen kann abgesehen werden, sofern auf mindestens 80 % der dafür nutzbaren Dachfläche Anlagen zur Energiegewinnung aus Solarenergie (Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) errichtet werden.

- Diese Auflage für eine Dachbegrünung im Falle der Errichtung von flachen bzw. Flachdächern dient insbesondere
- der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses (Minderung der Spitzenabflüsse, Verzögerung der Ableitung des Regenwassers und - durch die Verdunstung bzw. die Aufnahme durch die Pflanzen - Minderung der Abflussmenge),
 - der lokalklimatischen Anreicherung (durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich eine Verbesserung des Umgebungsklimas - Kühlung und Luftbefeuchtung),
 - der Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub durch die Vegetation und das Substrat,
 - der ökologischen Aufwertung (Lebensräume für Tiere),
 - der Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den neuen Baukörper,
 - der Verbesserung des Wohnumfeldes für die Menschen,
 - der optischen Aufwertung der Gebäudearchitektur (Imagewerbung „Grün am Bau“).

Außerdem wirkt sich eine Dachbegrünung – trotz zunächst höherer Investitionskosten - langfristig zumeist Kosten mindernd aus, insbesondere durch die Minimierung der Materialbeanspruchung:

- sie bewirkt eine wirkungsvollere Temperaturdämpfung als eine Kiesschicht, bei geringerer Auflast;
- sie bewirkt Wärmedämmleistungen im Winter und Hitzeschild im Sommer und damit einen Beitrag zur Energieeinsparung;
- sie bewirkt einen Schutz der Dachabdichtung vor Wind- und Witterungseinflüssen wie Sturm, Hagel, UV-Strahlung – damit verlängerte Lebensdauer der Dachabdichtung gegenüber unbegrüntem Varianten;
- sie bewirkt einen Schutz der Dachabdichtung vor Extrembeanspruchung bei Spitzentemperaturen im Sommer und Winter;

- sie bewirkt eine Verbesserung der Luftschalldämmung aufgrund der größeren Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und eine gute Schalladsorption wegen der Struktur der Vegetation;
- sie hat – zumindest bei Intensivbegrünungen – sogar zusätzliche Wohn- und Nutzflächen zur Folge (Sport, Spiel, Freizeit).

Als einzige **bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO) werden die (wenigen) folgend aufgeführten Vorgaben zur *Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke* sowie zur *Gestaltung von Solaranlagen* getroffen, damit diese dem Satzungsgeber wichtig erscheinenden Auflagen den Bauverantwortlichen frühzeitig bekannt sind und auf Baugenehmigungsebene nicht mehr zur Disposition stehen.

1. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

1.1 *Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung (wie Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen oder Spiel- und Aufenthaltsflächen) benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunststoffmaterialien anzulegen und zu unterhalten; sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Wasserdichte und / oder nicht durchwurzelbare anorganische Materialien (wie z. B. Folien, Vliese, Textilgewebe o. ä.) sind lediglich zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Teichen zulässig.*

- Das festgesetzte Gebot der Anlage von Vegetationsstrukturen ohne die Verwendung von Kunststoffmaterialien dient u. a. auch dazu, die in jüngster Zeit verstärkt aufkommende Verlegung von Kunstrasen auszuschließen. Dieser wird energie- und materialintensiv aus Polyethylen (PE) und Polypropylen (PP) hergestellt, entlässt – auch ohne die inzwischen von Verboten betroffenen Gummi-Granulat-Füllungen - Kunststoffpartikel in die Umwelt und endet irgendwann als Plastikmüll; dies gilt es zu vermeiden. Ähnliches gilt für die Verwendung von Folien, Textilgewebe, Vliese o. ä.; daher werden auch diese ausgeschlossen, sofern sie nicht zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Teichen verwendet werden.

1.2 *Großflächig mit Schotter, Splitt, Kies, Glas oder sonstigen anorganischen Materialschüttungen belegte Flächen, in denen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen allenfalls in untergeordneten Anteilen vorkommen, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“), sowie für Wege.*

- Diese Festsetzung ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen (im Folgenden seien nur die wichtigsten genannt), die letztlich auch öffentliche Belange berühren:
 - Sie stellen eine vermeidbare Bodenversiegelung dar (bei wasserdurchlässigen Vliesen als Teilversiegelung, bei Folien gar als Vollversiegelung zu werten und daher auf die GRZ anzurechnen), welche die natürliche Grundwasserspeisung weiter verringert.
 - Schotter-/Kiesflächen speichern im Sommer die Sonnenwärme und tragen zur Überhitzung der Städte und Gemeinden bei („Stadtklima-Effekt“).

- Diese Flächen sind in der Regel (zunächst) „biologisch tot“ - Pflanzen können nicht wurzeln, für Tiere sind sie weitgehend wertlos („Steinwüsten“).
- Wenn sich nach wenigen Jahren organische Substanz bildet (sofern Angewehtes nicht regelmäßig mit dem Laubbläser weggeblasen wird), wird häufig nach einigen Jahren mit giftigen Pestiziden (in anderen Ländern bereits komplett verboten) gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen (sehr häufig auch illegal, bspw. mit Mitteln wie Glyphosat).

In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet. Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen, sowie für Wege.

2. Solare Energiegewinnung auf Dächern

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

2.1 Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig.

Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

2.2 Hiervon ausgenommen sind flache oder flach geneigte Dächer (Neigungen zwischen 0° und 7°), auf denen freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 1,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.

2.3 Von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können Abweichungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

- Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist generell zulässig, da deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als mglw. entgegenstehende ortsbildgestalterischen bzw. landschaftsästhetischen Belange.

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird jedoch festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Bei flachen oder flach (bis maximal 7°) geneigten Dächern sind hingegen auch freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, da ansonsten auf ihnen keine Solaranlagen mit einer sinnvollen Neigung errichtet werden könnten. Diese müssen dann aber mindestens 1,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben, um eine optisch mglw. nachteilige Außenwirkung zu minimieren.

Um die grundsätzlich erwünschte Solarenergienutzung aber im Einzelfall nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird eine Ausnahme-Regelung eröffnet, wonach von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben Abweichungen zugelassen werden können, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

7. Beurteilung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, die keine Kategorie der Bauleitplanung darstellen, sind keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB oder die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB erforderlich.

Zur sachgerechten Abwägung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sind jedoch gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 bei einer Einbeziehungssatzung „**ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden**“.

Dies umfasst somit folgende Vorgaben:

- In § 1a Abs. 2 BauGB heißt es:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen."

- Der ebenfalls anzuwendende § 1a Abs. 3 lautet:

"Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

- Der schließlich ebenfalls zu berücksichtigende § 9 Abs. 1a BauGB lautet:

*"Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz **oder** teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen."*

Somit ist im Rahmen der Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange u. a. dem Gebot der **Vermeidung und Minderung von Eingriffen** Rechnung zu tragen, und es ist auch die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** abzuarbeiten.

Erforderlichenfalls sind in der Satzung bereits entsprechende **Kompensationsmaßnahmen** festzusetzen.

7.1 Kurzbeschreibung und Bewertung des Eingriffsgebietes

7.1.1 Beschreibung des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung

Eine Kurzbeschreibung des Geltungsbereiches und seiner näheren Umgebung ist bereits in Kap. 3 erfolgt; darauf sei hier verwiesen.

Aufgrund der geringwertigen Biotopausstattung, der geringen Größe des Geltungsbereichs und der unmittelbaren Lage am Ortsrand, wurde auf die Begehung durch einen Biologen verzichtet. Die Bestandaufnahme erfolgt im Rahmen einer Begehung durch das Planungsbüro am 16.04.2024.

7.1.2 Bewertung des Eingriffsgebietes aus landespflegerischer Sicht

Der Geltungsbereich weist eine hohe Vorbelastung durch die dominierende Privatgartennutzung auf.

An erhaltenswerten Strukturen sind lediglich die nördlich vorhandenen drei Bäume (davon zwei junger Ausprägung und ein alter Kirschbaum). Einer der zwei alten Kirschbäume wird im Rahmen des Vorhabens gerodet.

7.1.3 Artenschutzrechtliche Bewertung

Aus der Begutachtung des Einbeziehungsgebietes (am 16.04.2024) liegen keine Erkenntnisse oder Anhaltspunkte dafür vor, dass im Sinne des § 44 BNatSchG besonders geschützte oder streng geschützte Tierarten vorhanden sind, die von der Überplanung des Gebietes nachteilig betroffen sein könnten.

Eine Sichtung hatte ergeben, dass anhand des Biotoptypenspektrums die Möglichkeit der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützte Arten aus der Artengruppe der Reptilien und Vögel zwar gering ist, jedoch nicht gänzlich auszuschließen ist. Nistplätze wurden nicht gesichtet.

Bei einer Beseitigung der Wiesen- und vorderen Gehölzbestände in der Winterperiode (Oktober bis Februar), ggf. mit nachfolgender wiederkehrender Vegetationsstörung bis Baubeginn, kann eine direkte Schädigung der Reptilienarten des Gebietes im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) wie auch des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigungsverbot) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

• Sonstige streng geschützte Arten:

Die Betroffenheit streng geschützter Arten aus anderen Artengruppen (so insbesondere Fledermäuse, der Feldhamster, die Haselmaus u.a.) konnte mangels geeigneter Lebensräume anhand der Ergebnisse der Begehung hingegen ausgeschlossen werden.

- Es fehlt im Untersuchungsgebiet Strukturen, die Fledermäusen als Quartier dienen könnten (so insbesondere Gebäude mit entsprechender Habitateignung oder Bäume mit Höhlungen oder großflächigen Rindenablösungen). Da es im Eingriffsgebiet keine flächenhaft ausgeprägten Gehölzbestände gibt, konnte auch sicher konstatiert werden, dass das Vorkommen von Höhlenbrütern (z.B. Grünspecht) oder Gartenschläfern somit ausschließlich auf den temporären Aufenthalt zum Nahrungserwerb oder zur Rast beschränkt ist.
- Da es im Plangebiet an hinreichend hochwertigen Gehölzstrukturen fehlt, kann das Vorkommen der streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) innerhalb des Geltungsbereichs mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Auch weist das Untersuchungsgebiet keine Eignung für streng geschützte Amphibienarten auf, da im Umfeld keine geeigneten Laichgewässer vorkommen und das

- Gebiet auch keine Eignung als Teil des Landlebensraumes aufweist. Eine Betroffenheit kann somit auch für diese Artengruppe ausgeschlossen werden.
- Das Gleiche gilt für eine Betroffenheit streng geschützter Muscheln, Schnecken oder Libellen, die daher ebenfalls auszuschließen ist.
 - Es gibt im Gebiet kein Totholz, welches streng geschützten xylobionten (totholzbesiedelnden) Käferarten eine Lebensgrundlage bieten könnte.
 - Für sonstige in der Umgebung von Ober-Flörsheim vorkommende streng geschützte Insektenarten fehlen die zwingend benötigten Futterpflanzen (wie für den an Nachtkerzen und Weidenröschen gebundenen Nachtkerzenschwärmer).
 - Arten aus anderen Artengruppen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen.
 - Im Gebiet kommen auch keine pauschal nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotop vor.

Selbst wenn irgendeine dieser oder auch anderer, nicht streng geschützter Tier-Arten die Einbeziehungsfläche temporär als Jagd-(Flug-/Brut-/Nist-)Habitat nutzen würde, kann aber angesichts seiner Ausstattung, Größe und Lage ausgeschlossen werden, dass eine Art dieses kleine Teilgebiet zwingend benötigt. Es verbleiben in die hier möglichen (v. a. nördlichen) Ausbreitungsrichtungen ausreichend ausgedehnte und besser geeignete Strukturen.

Es kann somit, aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen und der vorliegenden Daten, als äußerst unwahrscheinlich angesehen bzw. gar ausgeschlossen werden, dass irgendeine geschützte Art von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG betroffen sein könnte.

7.2 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht

Planungsrelevante Vorgaben auch aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht waren bereits Gegenstand des Kapitels 4 der vorliegenden Begründung, auf dessen diesbezügliche Aussagen hiermit verwiesen wird.

Internationale und nationale Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht (so v. a. Natura2000-Gebiete etc.) sind nicht von der Einbeziehungssatzung betroffen.

Auch Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) oder sonstige wasserrechtliche Vorgaben tangieren das Plangebiet ebenso wenig wie denkmalschutzrechtliche Elemente oder Flächen.

Darüber hinaus gelten folgende Aussagen:

- **Biotopkataster Rheinland-Pfalz:**

Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz sind von der Einbeziehung nicht berührt.

- **Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS):**

In der Planung vernetzter Biotopsysteme wurden [siehe unter: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>] keine Zielvorstellungen für den Geltungsbereich und seine Umgebung formuliert.

- *Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme sind in der vorliegenden Planung nicht zu berücksichtigen.*

7.3 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen im Satzungsgebiet

Durch die Einbeziehung des Plangebietes in die Ortslage und somit in bereits weitgehend erschlossene Gebiete wird der Erschließungsaufwand für neues Bauland gemindert. Es erfolgt eine Abrundung in Form einer Bebaubarkeit von vorbelasteten Flächen „in 1. Reihe“ von unmittelbar südlich bis östlich angrenzender Bebauung, die sich zudem auch noch östlich (Saurechstraße) fortsetzt.

In Kap. 1 wurde bereits erläutert, dass diese kleinräumige Erweiterung des Innenbereiches und die daraus resultierende zusätzliche Bebaubarkeit eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem bereits von Bebauung geprägten und weitgehend erschlossenen Gebiet bedeutet, wie es inzwischen auch den baugesetzlichen (so v. a. in Abs. 1a Abs. 2 BauGB) sowie den landes- und regionalpolitischen Vorgaben (z. B. des LEP IV; Stichwort '*Innenentwicklung vor Außenentwicklung*') entspricht.

Die hier zur Arrondierung vorgesehene Einbeziehungs-Fläche stellt demnach eine sinnvolle Abrundung dar, sowie die bereits auf der gegenüberliegenden Seite der Saurechstraße liegende Bebauung.

Darüber hinaus dienen folgende Festsetzungen der vorliegenden Satzung als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen:

- Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse (auf maximal II) zur gesicherten optischen Einbindung der neuen Baukörper in die nähere Umgebung und zur wirksamen Minimierung der Außenwirkung, auch im Hinblick auf den Nachbarschaftsschutz.
- Auflage einer Verwendung von umweltfreundlicher Beleuchtung zur Minderung von Lichtemissionen und folglich auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für nachtaktive Insekten.
- Ausschluss von artenschutzrechtlichen Betroffenheiten, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.
Die Vorgaben und Empfehlungen wurden entweder textlich festgesetzt (so die Auflagen zur insektenfreundlichen Beleuchtung) oder aber in § 3 des Satzungstextes („Hinweise und Empfehlungen“) aufgenommen (so v. a. die Zeitfenster für Rodungen sowie für die Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen außerhalb der Vogelbrutzeit).
- Festsetzung zur Grüngestaltung der unbebauten Bereiche und somit Erzielung einer Mindest-Durchgrünung mit daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen.
- Festsetzung zur Dachbegrünung im Falle der Errichtung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis 12° Neigung) und somit Erzielung von Gunstwirkungen auf Wasserhaushalt, Lokalklima und Lufthygiene, sowie einer ökologischen und landschaftsbildästhetischen Aufwertung.
- Ausschluss von Schottergärten und Kunststoffmaterialien (dazu s. Erläuterungen am Ende von Kap. 6, zu den bauordnungsrechtlich begründeten Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke).
- Schließlich wird ausdrücklich festgesetzt, dass die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig ist, sodass die Nutzung regenerativer Energien propagiert bzw. gefördert wird. Gleichzeitig werden dazu einige wenige gestalterische Einschränkungen getroffen, die dazu dienen sollen, dass durch diese Anlagen vermeidbare optische Beeinträchtigungen für die umgebenden Bereiche entstehen. Auch dabei wird allerdings prioritärer Wert auf die Installation solcher Anlagen gelegt, indem Abweichungen in Aussicht gestellt werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Einhaltung dieser gestalterischen Auflagen eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

7.4 Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfes

Durch die Satzung wird ein Eingriff auf dem künftig bebaubaren einbezogenen Innenbereichs-Grundstück vorbereitet.

Es sind, wie in Kap. 4.2 bereits ausgeführt, keine Schutzgebiete oder -objekte und keine im Biotopkataster Rheinland-Pfalz erfassten Flächen oder wasser- oder denkmalschutzrechtlich bedeutsame Flächen von der Planung betroffen.

Neben der möglichen Beseitigung von Gehölzbeständen ist insbesondere der **Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt durch die künftige Neuversiegelung** zu bewerten und auszugleichen.

Für die entsprechende Ermittlung des Kompensationsbedarfes in dem künftig als Innenbereich zu beurteilenden Gebiet (in dem die Eingriffe ja noch nicht genau vorhersehbar sind und in der Regel schwierig abzuschätzen sind) können folgende Kriterien als maßgeblich angesehen werden:

- Der Geltungsbereich umfasst die ca. 1.170 m² große Parzelle 415.
- Der zulässige Eingriff durch die Versiegelung für das künftig bebaubare Baugrundstück ist durch die im Rahmen der vorliegenden Einbeziehungssatzung bereits verbindlich vorgegebenen Höchstmaße der Überbaubarkeit gut abzuschätzen; es wird die maximale Überbaubarkeit zugrunde gelegt.

So wird für das ca. 1.170 m² qm große Gebiet eine maximale Grundfläche (GR1) festgesetzt.

Hinzu kommt die zulässige Überschreitung dieser überbaubaren Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 2 1. Halbsatz BauNVO (durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO etc.), die ebenfalls mit einer maximalen Grundfläche (GR2) ausgewiesen wird.

Somit ergibt sich für die maximal mögliche Versiegelung folgende Rechnung:

Versiegelung

- Zulässige Überbauung im Plangebiet (1.170 m²) gemäß GR1 (240 m²): ca. 240 m²
- Nach § 19 (4) BauNVO zusätzlich versiegelbare Fläche (GR2 190 m²): ca. 190 m²

Gesamte anrechenbare Neuversiegelung ca. 430 m²

Somit entsteht folgender **Kompensationsbedarf**:

A. Ein Ausgleich für die Eingriffe in **Boden- und Wasserhaushalt** durch die zulässige Versiegelung ist erforderlich, da gemäß der vorstehenden Bilanzierung ca. 430 m² neu versiegelt werden.

B. Ausgleich für den potenziell möglichen **Verlust von Biotopstrukturen**.

Dies betrifft grundsätzlich den aktuell vorhandenen Bestandsbaum (Kirsche), sowie die intensiv genutzten Garten- und Nutzrasenflächen in einem Umfang von insgesamt ca. 430 m².

Dazu ist allerdings folgendes anzumerken:

1. Der Erhalt dieser Bestände ist auch bisher nicht gesichert - eine Entfernung des alten Kirschbaums und der Privatgartenanlagen durch die Grundstückseigentümer wäre jederzeit möglich.
2. Es ist zu erwarten, dass die Grundstückseigentümer, die diese Bestände gepflanzt und bisher ja auch erhalten haben, sie - soweit sie nicht einem geplanten Bau im

Wege stehen – mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auch weiterhin so belassen werden, da die Eigentumsverhältnisse nicht geändert werden sollen. Im Falle eines Neubaus ist darüber hinaus auch eine grünordnerische Mindest-Gestaltung zu erwarten, die (zudem nur potenzielle) Verluste zumindest teilweise auszugleichen vermögen. (Schottergärten etc. werden ja ohnehin verbindlich durch die Satzung ausgeschlossen).

Angesichts dieser Bewertungen und angesichts der relativen Geringfügigkeit der potenziellen Eingriffe in die genannten Strukturen überhaupt erschiene es zumindest unverhältnismäßig, im Rahmen dieser Satzung einen funktionalen Ausgleich auf einer dafür vorzuhaltenden Fläche festzusetzen.

Ein zwingender Kompensationsbedarf für Eingriffe in das Schutzgute Biotop ist daher nicht abzuleiten.

Der Planungsträger hat daher darauf verzichtet, dies über die vorliegende Einbeziehungssatzung vorzugeben.

Im Falle der nötigen Entfernung eines Baumes für eine bauliche Anlage könnte ggf. im Rahmen des ohnehin erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens nach § 34 BauGB ein solcher Ausgleich festgelegt bzw. geregelt werden.

C. Ausgleich für Eingriffe in die **Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Klima:**

Ein separater bzw. zusätzlicher Ausgleich für die ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Beeinträchtigungen durch die neu zulässige Bebauung ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen und der zu erwartenden Eingriffe als nicht erforderlich zu bewerten.

Zwar werden durch die Neuversiegelung lokalklimatisch wirksame Kaltluftentstehungsflächen beansprucht; wengleich aufgrund der hohen Vorbelastung bereits allenfalls in sehr schwachem Ausmaß. Zudem stehen im unmittelbaren Umfeld noch genügend Flächen mit höherem Frischluftbildungspotenzial zur Verfügung, sodass – unter Berücksichtigung der in Kap. 7.3 beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (auch zum Maß und zur Bauweise der Baukörper und zur Mindest-Durchgrünung etc.) – nicht mit Überwärmungseffekten oder sonstigen erheblichen lokalklimatischen Beeinträchtigungen durch die Einbeziehungssatzung zu rechnen ist.

Auch die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild dieses westlichen Ober-Flörsheimer Ortsrandes sind – unter Berücksichtigung der in Kap. 7.3 erläuterten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen – als marginal einzustufen, wobei bei dieser Bewertung auch der derzeitige Zustand des Geländes mit seinen teilweise ungeordneten Ablagerungen zu berücksichtigen ist.

Sonstige umwelt- und naturschutzfachlich relevante Schutzgüter sind nicht signifikant betroffen.

Die vorstehenden Wertungen der Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung haben dabei noch nicht einmal berücksichtigt, dass der Gesetzgeber ausdrücklich Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere vergleichbare Arrondierungen bzw. Nachverdichtungen wie im künftigen Einbeziehungsgebiet, u. a. durch die Einführung des § 13a ins Baugesetzbuch gefördert hat, in dessen Rahmen überhaupt kein Ausgleich erforderlich wird.

Bei Realisierung der genannten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und der Bereitstellung der Ausgleichsmaßnahme kann daher der durch die Einbeziehungssatzung 'Saurechstraße II' ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als ausgeglichen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes angesehen werden.

8. Umsetzung der Planung

8.1 Eigentumsverhältnisse

Die zur Einbeziehung vorgesehene Fläche befindet sich in Privatbesitz.

8.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse und aufgrund der Tatsache, dass nur 1 Flurstück betroffen ist, ist kein bodenordnendes Verfahren erforderlich.

8.3 Kosten, Finanzierung

Die anteilige Kostentragung für Planungen evtl. Erschließungsmaßnahmen zur Realisierung von Bauvorhaben und Kompensationsmaßnahmen wird mittels eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Ortsgemeinde (als Planungsträger) und dem (der) privaten Grundstückseigentümer(in) des Satzungs-Grundstückes geregelt.

Die ggf. nicht in dem Städtebaulichen Vertrag erfassten und zugeordneten Kosten werden erforderlichenfalls auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der Verbandsgemeinde Alzey-Land sowie der Ortsgemeinde Ober-Flörsheim finanziert.
