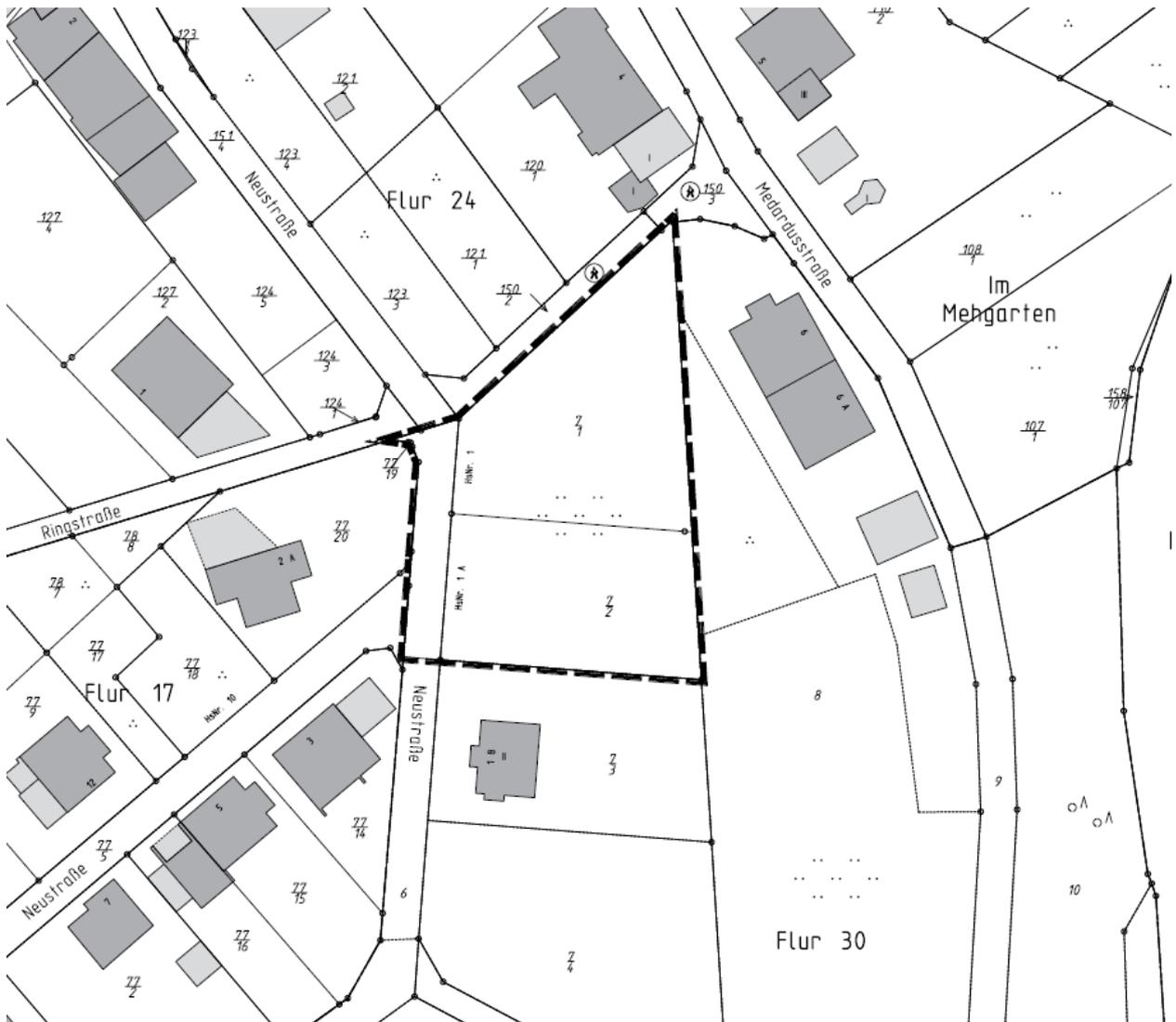


# Ortsgemeinde Grimburg

## Satzung gemäß 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung „Im hellen Ecker“ – 1. Änderung)

- Begründung -



Stand: Entwurf Offenlage (März 2024)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziele, Ausgangslage und Satzungsanlass .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bestandssituation.....</b>	<b>4</b>
2.1. Abgrenzung des Plangebietes .....	4
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung, Erschließung .....	5
2.3. Planerische Vorgaben.....	5
2.4. Altablagerungen .....	6
2.5. Starkregenvorsorge.....	6
2.6. Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	6
<b>3. Zulässigkeit der Satzung .....</b>	<b>7</b>
3.1. Städtebauliche Konzeption .....	7
3.2. Erschließung .....	7
<b>4. Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag / Beurteilung der Umweltbelange.....</b>	<b>7</b>
4.1. Schutzgut Mensch / Gesundheit.....	8
4.2. Schutzgut Arten und Biotope / Biologische Vielfalt.....	8
4.3. Schutzgut Boden.....	9
4.4. Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt .....	9
4.5. Schutzgut Luft und Klima .....	10
4.6. Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung .....	11
4.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	11
4.8. Wechselwirkungen .....	12
<b>5. Auswirkungen .....</b>	<b>12</b>
5.1. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen / Dingliche Sicherungen und Baulasten.....	12
<b>6. Begründung der Planinhalte.....</b>	<b>12</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	12
6.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
6.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	13
6.4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) .....	13
<b>7. Hinweise und Empfehlungen.....</b>	<b>13</b>
7.1. Altlasten.....	13
7.2. Baugrunduntersuchungen.....	13
7.3. Bergbau / Altbergbau .....	13
7.4. Bodendenkmalpflegerische Belange .....	14
7.5. Herstellung von Pflanzungen .....	14
7.6. Landwirtschaft.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
7.7. Pflanzliste .....	14
7.8. Radonpotenzial .....	15
7.9. Regenerative Energien .....	15
7.10. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen.....	15
7.11. Schutz des Bodens .....	16
7.12. Schutz von Pflanzbeständen.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
7.13. Starkregenvorsorge.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
7.14. Telekommunikationsleitungen .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

## **1. Ziele, Ausgangslage und Satzungsanlass**

---

Am südöstlichen Ortsrand des Ortsgemeinde Grimburg soll für die Flurstücke 6 (teilw.), 7/1 und 7/2, Flur 30 die bestehende Ergänzungssatzung „Im hellen Ecker“ geändert werden. Statt eines allgemeinen Wohngebiets soll hier durch die Ausweisung eines Mischgebietes die Erweiterung eines örtlichen Metallbaubetriebs aus der Nachbarschaft ermöglicht werden.

Die wegemäßige Erschließung der Fläche ist durch die westlich angrenzende „Neustraße“ gesichert. Nördlich an den Geltungsbereich grenzt ein Wirtschaftsweg an, welcher die „Neustraße“ mit der „Medardusstraße“ verbindet. Östlich wird das Flurstück durch bestehende Bebauung bzw. mit dieser in Zusammenhang stehenden Gärten aus der „Medardusstraße“ begrenzt. Im Süden befindet sich ein im Rahmen der Ergänzungssatzung „Im hellen Ecker“ bebautes Wohngrundstück. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Da Satzungen keinen Bebauungsplan darstellen, sondern nur als „Planungersatz“ fungieren ist eine entsprechende Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht zwingend notwendig.

Es erfolgt ein Änderungsverfahren der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können die Gemeinden durch Satzung:

*einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.*

Der Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB muss im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung eines bebauten Ortsteils stehen. Die Satzung setzt dann den räumlichen Rahmen für die Anwendung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB. Maßstab hierfür bildet die unmittelbar angrenzende Bebauung. Dieser Bezug wurde bereits bei Erstellung der Ergänzungssatzung „Im hellen Ecker“ aus dem Jahr 2002 festgestellt und kann entsprechend in der Änderung übernommen werden. Die angrenzende Bebauung ist somit geprägt durch umliegende Gebäude eines Mischgebietes nördlich und eines Wohngebietes westlich und südlich (jeweils gemäß der Darstellung im FNP) und hat eindeutig „Ortsteileigenschaft“ im Sinne des BauGB.

Innerhalb des durch die Satzung überplanten Bereichs des bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben zulässig, das sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Vorliegend sind die Anforderungen erfüllt. Die Satzung trifft lediglich ergänzende Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur landschaftlichen Einbindung, um damit sicherzustellen, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Alles Weitere bleibt dem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten. Die Erschließung (Straße, Kanal, Trinkwasser) ist vorhanden.



## 2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung, Erschließung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute, verbrachende Grünlandfläche zwischen der „Neustraße“ und der „Medardusstraße“. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit ein unbefestigter Weg sowie temporäre Lagerungsflächen des Eigentümers

Das Gelände fällt in Richtung Osten auf einer Breite von ca. 30 m um rd. 5 m ab.

Verkehrlich wird der Planbereich über die vorhandene „Neustraße“ an die bestehende Ortslage angebunden. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für die ergänzende Bebauung vorhanden.

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Telekommunikation, etc. erfolgt ebenfalls durch die Erschließungsstraße und Verlängerung der entsprechenden Leitungen. Eventuell notwendige Änderungen an den Ver- und Entsorgungsanlagen gehen zu Lasten der jeweiligen Verursacher.

## 2.3. Planerische Vorgaben

### 2.3.1. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hermeskeil wird der Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ gekennzeichnet. Da Satzungen keinen Bebauungsplan darstellen, sondern nur als „Planungersatz“ fungieren ist eine entsprechende Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht zwingend notwendig. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht notwendig.

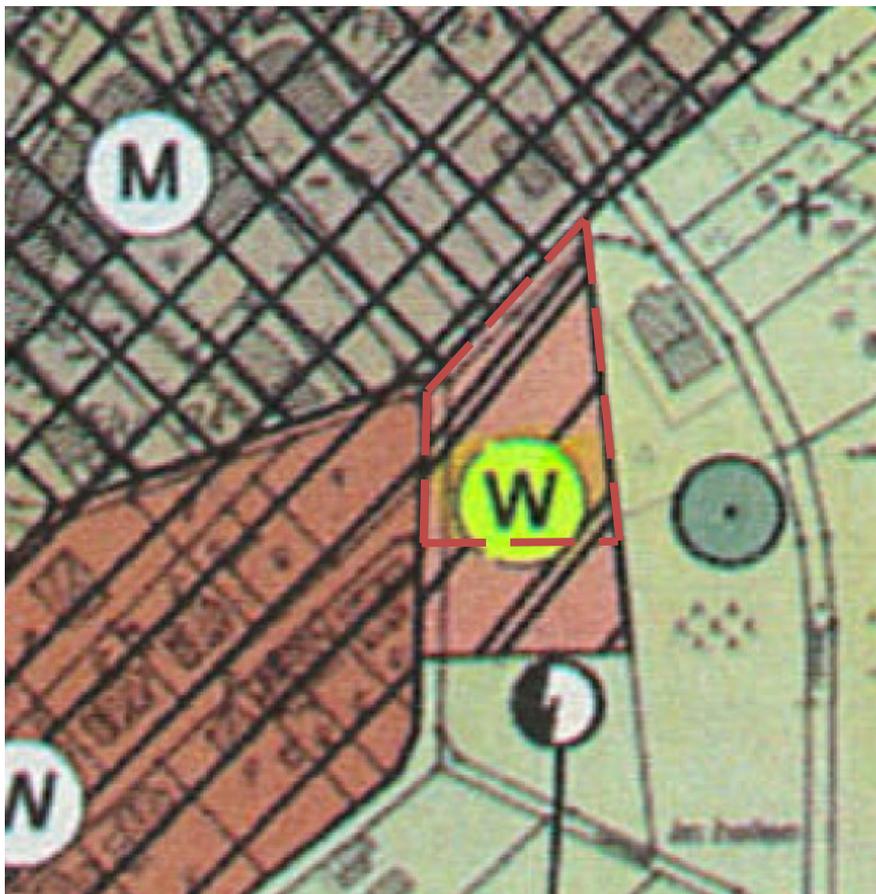


Abbildung 2: FNP VG Hermeskeil; unmaßstäblich

### 2.3.2. Fachplanungen

Das Plangebiet liegt im Naturpark Saar-Hunsrück (NTP-7000-004). Das nahegelegenste Naturschutzgebiet „Wadrilltal zwischen Felsenmühle und Grimburg“ (NSG-7100-288) liegt rd. 200 m südöstlich bzw. rd. 480 m östlich des Geltungsbereichs.

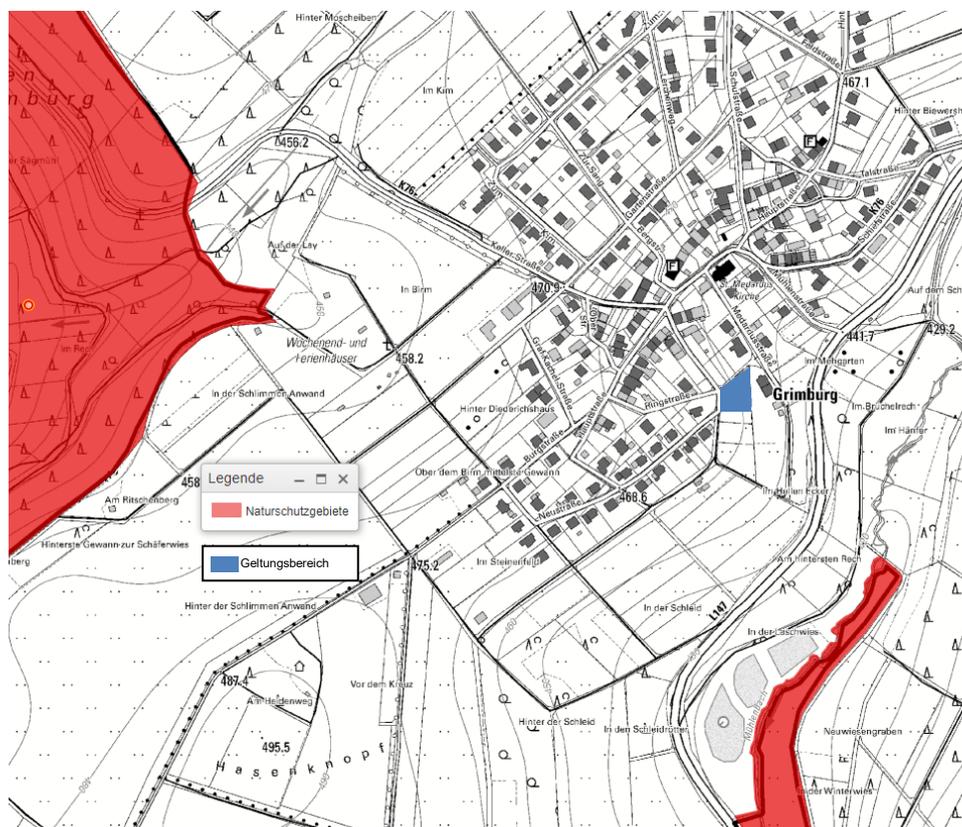


Abbildung 3: Ausschnitt Geltungsbereich und NSG (LANIS); unmaßstäblich

Weitere Schutzgebietsausweisungen sowie Fachplanungen, die den Geltungsbereich betreffen, sind nicht bekannt. Über die mit der Änderung der Satzung verbundene Konzeption sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Plangebiet berühren, bekannt.

### 2.4. Altablagerungen

Altablagerungen im Geltungsbereich der Satzung sind nicht bekannt.

### 2.5. Starkregenvorsorge

Das Gebiet weist gemäß der aktuellen Sturzflutkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität keine Abflussgefährdungsbereiche bei Starkregen auf. Zur Bewirtschaftung des unbelasteten Regenwassers auf Dachflächen wird auf Kapitel 3.2 verwiesen.

### 2.6. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die in die Satzung einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich in Privatbesitz.

### **3. Zulässigkeit der Satzung**

---

#### **3.1. Städtebauliche Konzeption**

Gegenstand der Satzung ist die Überplanung eines bereits von einer Ergänzungssatzung geregelten Bereichs an einer vorhandenen Ortsstraße im Südosten der Ortsgemeinde Grimburg.

Innerhalb des durch die Satzung neu geregelten Erweiterungsbereichs des bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben zulässig, das sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Darstellung eines Mischgebietes schließt nahtlos an die nördlich gelegene Mischgebietenarstellung gemäß des Flächennutzungsplans an. Im Süden und Westen werden die umliegenden Gebiete als Wohnbauflächen dargestellt. Eine entsprechende Festsetzung in der geänderten Satzung regelt eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, was der angrenzenden Umgebungsbebauung der Neustraße entspricht. Analog wird auch die maximale Gebäudehöhe mit einer Oberkante von 6,00 m über der Oberkante der Neustraße am jeweiligen Höhenbezugspunkt begrenzt. Mit der Festsetzung wird die Ausbildung von zwei Vollgeschossen vor dem Hintergrund der Topographie gewährleistet. Gleichzeitig wird die Höhenentwicklung begrenzt, um das Orts- und Landschaftsbild zu wahren. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,4 festgesetzt.

Die im Osten der Planfläche bestehenden Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus der Ergänzungssatzung „Im hellen Ecker“ werden erhalten und übernommen. Eine entsprechende Pflanzliste für geeignete Gehölzpflanzen ist den Hinweisen zu entnehmen.

#### **3.2. Erschließung**

Die Erschließung (Kanal, Wasser, Straße) wurde im Zuge der Ausbaumaßnahme Neustraße hergestellt. Die Kosten für die Erschließung (soweit noch nicht erfolgt) bzw. für die eventuelle Änderung/Anpassung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind verursacherbezogen abzurechnen.

Das unbelastete Regenwasser der Dachflächen soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück bewirtschaftet werden und schadlos breitflächig der belebten Bodenzone zugeführt werden oder in flachen, begrünten Erdmulden zurückzuhalten bzw. zu versickern. Pro Quadratmeter versiegelter Fläche ist ein Volumen von 50 Litern zu schaffen.

### **4. Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag / Beurteilung der Umweltbelange**

---

Da die Änderung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfolgt, sind auch naturschutzfachliche Belange zu betrachten und damit verbundene Eingriffe auszugleichen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine bestehende Satzung, die geändert wird. Die Grundstücke sollen zukünftig weiterhin mit einer maximalen GRZ von 0,4 bebaut werden. Entsprechende Veränderungen finden nur bzgl. der Baugrenzen und den nun zulässigen Nutzungsmöglichkeiten eines Mischgebietes statt. Die Flächeninanspruchnahme verursacht somit keinen erstmaligen Eingriff in das Schutzgut Boden und damit verbunden in den Wasserhaushalt, den kleinräumigen Luftverhältnissen sowie das Landschaftsbild. Der Eingriff wurde bereits im Rahmen der gültigen Ergänzungssatzung „Im hellen Ecker“ aus dem Jahr 2002 bilanziert. Da hier kein weiterer Einfluss auf die Entwicklung von Grund und Boden vorgenommen wird ist eine entsprechende Neubetrachtung der Bilanzierung nicht notwendig (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Um den relevanten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Änderung der Satzung anforderungsgemäß zu begegnen, wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese wurden entsprechend aus der Ergänzungssatzung „Im hellen Ecker“ übernommen und beibehalten, da die maximale

Grundflächenzahl und die damit maximal mögliche Versiegelung sich wie bereits dargelegt durch die Überplanung nicht geändert hat.

Im Nachfolgenden werden die Schutzgüter und die Auswirkungen der Satzungsänderung im Einzelnen betrachtet.

#### **4.1. Schutzgut Mensch / Gesundheit**

Es sind die Auswirkungen zu untersuchen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen. Im Blickfeld stehen in erster Linie Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholung des Menschen. Dabei ergeben sich thematische Überschneidungen zu den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaft, so dass zu den genannten Aspekten auf diese Kapitel verwiesen wird.

##### Zu erwartende Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen auf die Freizeit- und Erholungsvorsorge zu erwarten. Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung ist sichergestellt. Bedeutende siedlungsnaher Freiflächen für die landschaftsbezogene Erholung gehen durch die Satzung nicht verloren. Die vorhandenen umliegenden Verkehrswege erfüllen heute und auch künftig Verbindungsfunktionen für die wohnungsnaher landschaftsgebundene Erholung (Spaziergänge, Fahrradfahren etc.).

Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nicht betroffen (Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS), Stand März. 2024).

##### Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### Bewertung:

Aufgrund von Art und Umfang der Satzungsänderung sind keine Auswirkungen auf Menschen bzw. die menschliche Gesundheit durch das Planvorhaben zu erwarten.

#### **4.2. Schutzgut Arten und Biotope / Biologische Vielfalt**

Laut § 44 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Jagdreviere sind von diesem Schutz explizit ausgenommen.

##### Zu erwartende Auswirkungen:

Geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht betroffen. Direkte Verluste besetzter Nester, ggf. mit der Tötung von noch nicht flugfähigen Jungvögeln oder der Verlust der Gelege sind aufgrund der Bestimmungen des § 39 Absatz 5 BNatSchG (Verbot von Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September) ausgeschlossen. Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben ebenfalls nicht betroffen (LANIS, Stand März. 2024).

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen sowie der Verlust bzw. die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten sind nicht zu erwarten.

##### Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen:

Zur Vermeidung von Verbotsbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.

Bewertung:

Es erfolgt eine kleinräumige Flächeninanspruchnahme durch die Satzungsänderung. Die Satzungsänderung ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG nicht ersichtlich sind. Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Für den Verlust an Grünland werden die entsprechenden Ersatzmaßnahmen gemäß der Bilanzierung beibehalten.

#### **4.3. Schutzgut Boden**

Die Bedeutung natürlich gewachsener Böden ist generell als hoch einzustufen, da der Boden ein endliches Gut darstellt und hinsichtlich seiner vielfältigen ökologischen Funktionen wie der Retentions- und Filterwirkung nicht ersetzbar ist.

Zu erwartende Auswirkungen

Die Änderung der Satzung umfasst ein festgesetztes Baufeld, welches eine maximal mögliche Inanspruchnahme von Boden durch Bebauung (Versiegelung) umgrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 960 m<sup>2</sup> und erlaubt gemäß der GRZ eine maximale Versiegelung von rd. 618 m<sup>2</sup>.

Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nicht betroffen (LANIS, Stand März 2024).

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde bereits in der Ursprungssatzung durchgeführt. Da die GRZ von 0,4 beibehalten wird, findet keine neue Flächeninanspruchnahme statt. Die Neubetrachtung der Bilanzierung entfällt somit gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Die entsprechenden Festsetzungen gemäß der Bilanzierung werden aus der Ursprungssatzung übernommen.

Dem entsprechend ist je 100 m<sup>2</sup> bebauter bzw. versiegelter Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren ist eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt innerhalb der je 1 Meter ein heimisches Gehölz (gemäß der Pflanzliste in den Hinweisen) zu pflanzen ist.

Bewertung:

Durch die Übernahme der Festsetzung zum Pflanzenerhalt und der Neupflanzung von standortgerechten und regionaltypischen Gehölzen/Bäumen in Verbindung mit der naturnahen Gestaltung sind die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt ausgeglichen. Die in den Hinweisen angeregte Anlegung von Retentionsmulden wirkt sich zudem positiv auf das Schutzgut Boden aus. Auch die negativen Auswirkungen auf das o.g. Schutzgut Arten und Biotope/Biologische Vielfalt können mittels der dargestellten Maßnahmen ausgeglichen werden, da sie neuen Lebens- und Schutzraum in vertikaler Achse für ober- sowie unterirdische Tiere schaffen.

#### **4.4. Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt**

Der Geltungsbereich liegt nach Angabe des Geoportals RLP in keinem Wasserschutzgebiet. Schädliche Einträge sowie übermäßige Wasserzufuhr sind durch die Satzung aufgrund der anvisierten Nutzung nicht zu erwarten.

Häusliche Abwässer werden ordnungsgemäß über die Kanalisation entsorgt. Die Wasserversorgung wird sichergestellt. Anfallendes Oberflächenwasser soll über Erdmulden im Grundstück zurückgehalten werden.

#### Zu erwartende Auswirkungen

Die Inanspruchnahme von Boden (s. oben) tangiert auch das Schutzgut Wasser bzw. den Wasserhaushalt. Durch eine Bodenverdichtung infolge von Befahrung und Umlagerung von Böden während der Bauphase ist von einer Verminderung der Versickerung und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Dies wurde bereits in der ursprünglichen Bilanzierung berücksichtigt und ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits ausgeglichen. Insgesamt sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering zu betrachten. Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nicht betroffen (LANIS, Stand März 2024).

#### Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Die Erdmulden sollen geeignet sein das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das nachzuweisende Rückhaltevolumen muss hierzu mindestens 50 Liter pro Quadratmeter versiegelter Fläche betragen.

Generell sind alle Grundwasservorkommen als begrenztes und weitgehend irreversibles Gut schützenswert.

Es wird für die Nachnutzung des Niederschlagswassers, das Auffangen in Zisternen empfohlen. Dabei sind aber die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Die Beeinträchtigungen welche auf das Schutzgut Wasser bzw. den Wasserhaushalt durch die Inanspruchnahme von Boden zu erwarten sind, werden durch die Übernahme der Festsetzung der Erhaltungs- sowie Neupflanzungen von standortgerechten und regionaltypischen Gehölzen in Verbindung in Verbindung mit der zusätzlich angeregten naturnahen Anlage von Retentionsmulden kompensiert. Die Gehölze besitzen eine wichtige Funktion im Wasserhaushalt aufgrund ihrer Aufnahme von Wasser aus dem Boden und der Luft sowie der Verdunstung von Wasser. Weitere Maßnahmen zur Minderung sind somit nicht festzusetzen.

#### Bewertung:

Durch die Festsetzung der oben genannten Maßnahmen gemäß der ursprünglichen Bilanzierung der Satzung „Im hellen Ecker“ können die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bzw. den Wasserhaushalt ausgeglichen werden.

### **4.5. Schutzgut Luft und Klima**

Durch die Versiegelung des Bodens wird das lokale Mikroklima verändert und die sommerliche Wärmebelastung verstärkt (Aufheizeffekt). Die zukünftig mögliche Bebauung reduziert zudem bodennahe Luftströmungen. Aufgrund der geringen Größe hat das Satzungsgebiet nur eine geringe Bedeutung als Kaltluftentstehungszone.

#### Zu erwartende Auswirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Lokal- und Großklima sind nicht erkennbar. Eine Abriegelung bestehender Kaltluftbahnen ist aufgrund der Lage und Größe des Satzungsgebietes nicht zu erwarten. Es sind lediglich geringfügige nachteilige Auswirkungen der Planung als Folge der Flächenversiegelung erkennbar. Es ist von einer kleinräumigen Verstärkung der Temperaturextreme und geringerer bodennaher Windgeschwindigkeiten bzw. Luftflusses im künftigen Baugebiet auszugehen. Durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen und den Hausbrand werden entsprechend geringfügige Mengen an Luftschadstoffen emittiert.

Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nicht betroffen (LANIS, Stand März. 2024).

#### Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben auf die Umsetzung des Regionalen Energiekonzeptes zu achten ist und die Bauherren auf die Förderung regenerativer Energieträger hinzuweisen sind.

Die Beeinträchtigungen welche auf das Schutzgut Luft und das Klima durch die Erstinanspruchnahme von Boden zu erwarten sind, können durch die übernommenen Festsetzungen der Erhaltungs- sowie Neupflanzungen von standortgerechten und regionaltypischen Gehölzen in Verbindung mit der angeregten Anlage von naturnahen Retentionsmulden kompensiert werden. Die Gehölze besitzen eine wichtige Funktion im Wasserhaushalt und hinsichtlich dessen Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Luft und somit auch auf das Klima. Mittels der Verdunstung von Wasser bewirken sie eine lokalklimatische Abkühlung und reduzieren so die Folgen von Überhitzung. Diese Abkühlungseffekte mittels Verdunstung werden durch die Anlage von naturnahen Retentionsmulden weiter verstärkt. Weitere Maßnahmen zur Minderung sind somit nicht festzusetzen.

#### Bewertung:

Durch die oben genannten Maßnahmen können die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und das Klima ausgeglichen werden.

### **4.6. Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung**

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in einer offenlandbetonten Mosaiklandschaft und tangiert keine Landschaftsschutzgebiete.

#### Zu erwartende Auswirkungen

Die Aufstellung der Satzung ermöglicht entsprechend der Umgebung den Bau von einem zweigeschossigen Haus mit einer GRZ 0,4 bezogen auf das Bauland.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bzw. der landschaftlichen Erholung sind aufgrund Lage des Plangebietes innerhalb der lockeren Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde Grimburg nicht zu erwarten.

Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nicht betroffen (LANIS, Stand März 2024).

#### Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen:

Für die Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und die landschaftsbezogenen Erholung werden Neupflanzungen von standortgerechten und regionaltypischen Laubbäumen bzw. Gehölzen festgesetzt. Diese können als Sichtschutz hin zur offenen Landschaft fungieren. Zudem gewährleisten die festgesetzten Maße baulicher Nutzung eine an die umgebende Bestandsbebauung angepasste Bauweise. Eine unverhältnismäßig große Bebauung wird vermieden.

#### Bewertung:

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Änderung der Satzung nicht in zusätzlichem Maße beeinträchtigt. Durch die oben genannten Maßnahmen können die möglichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und die landschaftsbezogene Erholung ausgeglichen werden.

### **4.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Nach den vorliegenden Unterlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches keine kulturgeschichtlich bedeutsamen Objekte und Bodendenkmäler vorhanden.

**Bewertung:**

Die Aufstellung der Satzung hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

**4.8. Wechselwirkungen**

Aufgrund der Inanspruchnahme von Boden ergeben sich auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotope / Biologische Vielfalt, Wasser und Wasserhaushalt, Luft und Klima, Landschaft und landschaftsbezogene Erholung inkl. Wechselwirkungen, wie oben in den einzelnen Unterkapiteln dargestellt.

**5. Auswirkungen**

---

**5.1. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen / Dingliche Sicherungen und Baulasten**

Die von der Satzung erfassten Flurstücke verbleiben im Besitz der derzeitigen Eigentümer, der auf dem Grundstück selbst bauen möchte. Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Satzung nicht ausgelöst.

**6. Begründung der Planinhalte**

---

Im Geltungsbereich der Satzung werden Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

**6.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Entsprechend der nördlich angrenzenden Umgebungsbebauung wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet mit den zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Bau NVO festgesetzt.

**6.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der maximalen Oberkante der Traufhöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

**6.2.1. Grundflächenzahl**

Für das Satzungsgebiet wird eine höchstauschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt.

**6.2.2. Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Festlegung der maximalen Traufhöhe geregelt. Oberer Messpunkt ist der Schnittpunkt mit der Dachhaut des Gebäudes. Unterer Messpunkt ist die Oberkante der Neustraße am jeweils in der Satzungszeichnung dargestellten Höhenbezugspunkt des Grundstücks.

Die Dimensionierung des Gebäudes nimmt den Bestand in der Ortslage auf und erzeugt eine Harmonie der Neubebauung im Einklang mit der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung, die maßstabsgebend ist. Dies unterstützt das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild.

### **6.2.3. Zahl der Vollgeschosse**

Analog zur festgelegten maximalen Oberkante ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung folgt der Vorprägung durch die angrenzende Bestandsbebauung.

### **6.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mittels Baugrenzen festgelegt. Das sog. „Baufenster“ wurde unter Berücksichtigung an die an die Bestandsbebauung angelegt. Dies folgt § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, wonach eine ergänzende Bebauung im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung zulässig ist.

### **6.4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a) BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)**

Die Maßnahmen zur Bepflanzung sowie dem Erhalt von Bepflanzungen folgen den Anforderungen aus der Bewertung der Umweltbelange entsprechend der Bilanzierung der Satzung „Im hellen Ecker“, hier Kap. 4.

## **7. Hinweise und Empfehlungen**

---

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

### **7.1. Altlasten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

### **7.2. Baugrunduntersuchungen**

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen. Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen.

Siehe hierzu <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html>.

### **7.3. Bergbau / Altbergbau**

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Im hellen Ecker" – 1.Änderung ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

#### **7.4. Bodendenkmalpflegerische Belange**

Es besteht die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG). Zudem wird auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen der Denkmalfachbehörde unverzüglich gemeldet werden.

#### **7.5. Herstellung von Pflanzungen**

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Die nach den Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sind bei Abgang wie oben dargestellt entsprechend qualitativ und quantitativ zu ersetzen. Es sind standortgerechte, heimische Arten, entsprechend der folgenden Pflanzliste zu wählen.

#### **7.6. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen sollte nach Möglichkeit schadlos breitflächig der belebten Bodenzone zugeführt werden oder es ist in flachen, begrünten Erdmulden zurückzuhalten bzw. zu versickern. Pro Quadratmeter versiegelter Fläche ist ein Muldenvolumen von 50 Litern zu schaffen.

#### **7.7. Pflanzliste**

Liste geeigneter Gehölzpflanzen

##### Baumarten

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Handbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

##### Obstbäume

Prunus domestica	-	Pflaume, Zwetschge, Mirabelle
Malus	-	Apfel
Pyrus communis	-	Birne
Prunus avium	-	Kirsche

##### Straucharten

Frangula alnus	-	Faulbaum
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Corylus avallana	-	Hasel
Rosa canina	-	Wildrose
Sorbus aucuparla	-	Eberesche
Crataegus monogyna	-	Eingriffiger Weißdorn
Viburnum opulus	-	Pfaffelhütchen
Syringa vulgaris	-	Flieder

### **7.8. Radonpotenzial**

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ folgendes:

*„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“*

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100 Bq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen.

### **7.9. Regenerative Energien**

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der zuständigen Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

### **7.10. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen**

Die regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen sollen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt, wiederaufgenommen oder fortgeführt werden.

### 7.11. Schutz des Bodens

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

Grimburg, den

(Siegel)

.....  
Armand Seil  
- Ortsbürgermeister -