

# ERGÄNZUNGSSATZUNG 'UNTER ROTHELL' Ortsgemeinde Merxheim

Entwurfssfassung für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB  
(Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der berührten  
Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

## BEGRÜNDUNG

Stand: 09.02.2023



## 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](mailto:info@doerhoefer-planung.de)  
internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

---

<b><u>INHALT:</u></b>	<b>Seite</b>
<b>1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Beschreibung des Geltungsbereiches .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Schutzgebiete / Sonstige Vorgaben .....	6
4.3 Informationen zu Altlasten und zum Baugrund.....	8
<b>5. Erschließung .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
<b>7. Beurteilung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes .....</b>	<b>21</b>
7.1 Kurzbeschreibung und Bewertung des Eingriffsgebietes .....	22
7.1.1 Beschreibung des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung .....	22
7.1.2 Bewertung des Eingriffsgebietes aus landespflegerischer Sicht: .....	22
7.1.3 Artenschutzrechtliche Bewertung.....	24
7.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen im Satzungsgebiet.....	26
7.3 Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfes .....	27
7.4 Kompensationsmaßnahmen .....	29
7.5 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung .....	31
<b>8. Umsetzung der Planung .....</b>	<b>32</b>
8.1 Eigentumsverhältnisse .....	32
8.2 Bodenordnung.....	32
8.3 Kosten, Finanzierung.....	32
8.4 Flächenbilanz / Statistik.....	32

---

## **Anlagen:**

- **Anlage 1: Ausgleichskonzeption Grünland**

VIRIDITAS (2022a): *Gemeinde Merxheim. Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Unter Rothell'. Beurteilung Grünland und Konzeption Ausgleich.* 03.10.2022. Weiler bei Bingen.

- **Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

VIRIDITAS (2022b): *Ortsgemeinde Merxheim. Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Unter Rothell'. Artenschutzrechtliche Beurteilung.* 07.10.2022. Weiler bei Bingen.

---

## 1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung

Ein von angrenzender Bebauung geprägtes Grundstück am Südwestrand der Ortslage von Merxheim soll neu in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und somit der Innenbereich neu definiert werden. Dies betrifft das am Rand der bestehenden Bebauung der Straße 'Unter Rothell' gelegene Flurstück 22 in Flur 51 der Gemarkung Merxheim.

Eine Prüfung der bauplanungsrechtlichen Situation durch die Kreisverwaltung hatte ergeben, dass die Abgrenzung des Innenbereiches zum Außenbereich im vorliegenden Fall durch den vorhandenen, nicht qualifizierten Bebauungsplan „Über das Gebiet zwischen Großstraße, Landstraße I. O. Nr. 93 und Industriegebiet“ definiert wird. Das besagte Flurstück grenzt demnach an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes an, ist aber nicht dessen Bestandteil. Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB endet somit an der fiktiven Linie zwischen den beiden bebauten Anwesen Unter Rothell 29 und 31 und somit im Norden des besagten Grundstückes. Die Zulässigkeit einer Bebauung für das Flurstück 22 richtet sich demnach bisher nach § 35 BauGB, wobei jedoch einige Voraussetzungen für das in diesem Paragraphen geregelte Bauen im Außenbereich nicht gegeben sind.

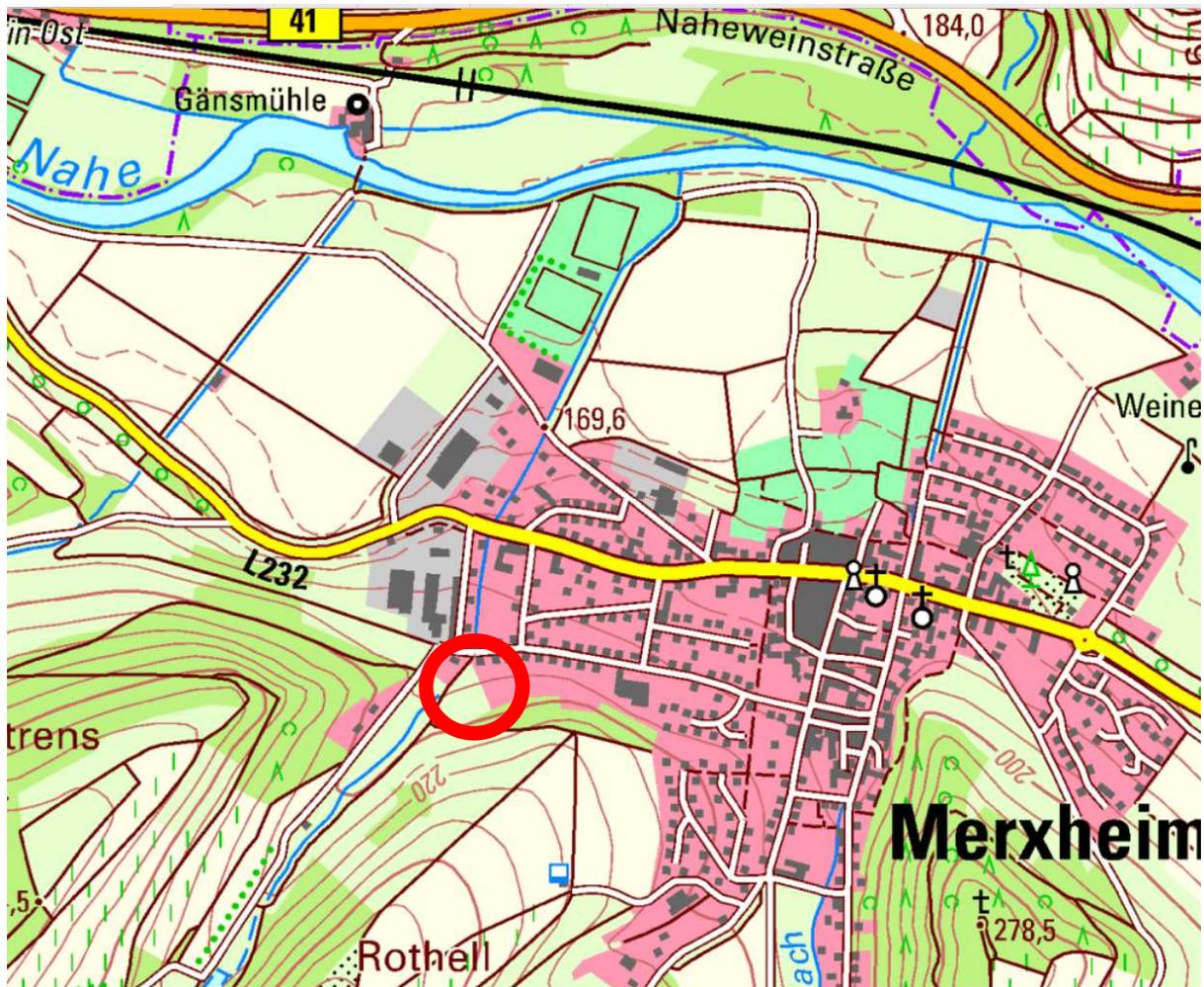


Abb. 1: Ortslagen-Ausschnitt Merxheim mit Markierung der Lage des einbezogenen Grundstückes (großer Kreis) (unmaßstäblich).  
(Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz - [http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/))

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

Mit dieser Ergänzungssatzung wird das Ziel verfolgt, im unmittelbaren Anschluss an die bestehende bauliche Nutzung der Straße 'Unter Rothell' Wohnbauland für ein einziges Baugrundstück zu schaffen.

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 Straße 'Unter Rothell' bereits 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 Wohnraum nach den in der vorliegenden Satzung festgelegten Vorstellungen der Gemeinde (als Planungsträger der Satzung und Vertragspartner des Eigentümers), gleichzeitig aber ohne finanzielle Vorleistung der Gemeinde realisiert werden kann;
- .... die relativ verkehrsgünstige Lage mit nur kurzem Weg (ca. 230 m) bis zur Landesstraße 232 (Hauptstraße) bewirkt, dass der motorisierte Verkehr (der durch diese Einbeziehung ohnehin nur sehr marginal zunehmen kann) mit Ausnahme von relativ kurzen Abschnitten der Straße 'Unter Rothell' (sowie des Nachtigallenweges oder der Berger Straße / der Schulstraße) 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 ist im Flächennutzungsplan teilweise bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen (dazu s. Kap. 4.1 und Abb. 2).

## **2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss**

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses städtebaulichen Zieles soll eine **Ergänzungs-(Einbeziehungs-)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 (Ergänzungssatzung oder Einziehungssatzung).

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 – und somit eben auch für eine solche Ergänzungssatzung – 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 Ergänzungssatzung 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 Ergänzungssatzung 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 Merxheim die beabsichtigte Planung nach städtebaulichen Kriterien vertretbar und sinnvoll erscheint, und dadurch mit relativ geringem Aufwand nachgefragtes Wohnbauland für Ortsansässige bzw. Ortsverbundene geschaffen werden kann, wurde in der Sitzung am 05.05.2021 die Aufstellung der Ergänzungssatzung 'Unter Rothell' beschlossen.

### **3. Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der **räumliche Geltungsbereich A** der Ergänzungssatzung umfasst das ca. 974 qm große Flurstück 22 in Flur 51 sowie einen ca. 136 qm großen Teil der Wegeparzelle 21/1 in Flur 51 der Gemarkung Merxheim und ist demnach ca. 1.110 qm groß (s. Plan-Darstellung).

Diese zur Einbeziehung vorgesehene Fläche liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Merxheim, am westlichen Ende der Bebauung der Straße 'Unter Rothell' – in einer dreieckig zugeschnittenen Fläche entlang des Wirtschaftsweges zwischen den mit Wohnhäusern bestandenen Anwesen Unter Rothell 29 und 31.

Das zur Bebauung vorgesehene Plangrundstück ist mit durchschnittlich ca. 6-7% Gefälle in nord-nord-östliche Richtung geneigt und liegt auf Höhen zwischen ca. 190 m ü. NN (im Südwesten) und ca. 186 m ü. NN (am Tiefpunkt im Nordosten).

Die Fläche des Geltungsbereiches besteht fast ausschließlich aus einer Grünlandfläche (Mähwiese), lediglich am Nordrand der Fläche gibt es eine zum Wirtschaftsweg abfallende Geländestufe, die mit einer ruderalen Wiese bewachsen ist. Der zur Erschließung des Plangrundstückes vorgesehene und daher mit seinem nördlichen Teilabschnitt in den Geltungsbereich der Satzung einbezogene Wirtschaftsweg ist auf Höhe des geplanten Baugrundstückes (im unteren Teil) geschottert bzw. nach oben zunehmend als unbefestigter Weg ausgebildet.

#### Nähere Umgebung:

- Im Westen und Nordwesten sowie im Osten bis Nordosten folgen die beiden jeweils mit Wohnhäusern bestandenen Anwesen Unter Rothell 29 und 31, mit den jeweils zur Straße 'Unter Rothell' hin orientierten Gebäuden sowie den gärtnerisch angelegten rückwärtigen (jeweils höher gelegenen) Bereichen im Südwesten bzw. im Südosten.
- Südlich grenzen weitere Wiesen-Grundstücke (Parzellen 23 und 24) an.
- Am hangseitigen Südrand des Wiesengeländes ist ein lineares Baumgehölz (Gehölzstreifen) entwickelt.
- Nach Westen schließen sich jenseits des Wirtschaftsweges strukturreiche Weiden an, die teilweise brach gefallen sind.

(Dazu s. auch Beschreibung des Bestandes auf den S. 5-6 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages – VIRIDITAS 2022b - sowie in der Karte am Ende dieses Fachbeitrages).

Zudem wird - zur Sicherung des erforderlichen Ausgleichs für den durch die Satzung ermöglichten Eingriff - eine Kompensationsfläche als externer **Geltungsbereich B** festgesetzt; diese liegt auf Flurstück 47 in Flur 54 der Gemarkung Merxheim (siehe Planzeichnung und Abb. 2 sowie Kap. 7.4).

Die genauen Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500 (Geltungsbereich A) bzw. 1:1.000 (Geltungsbereich B).

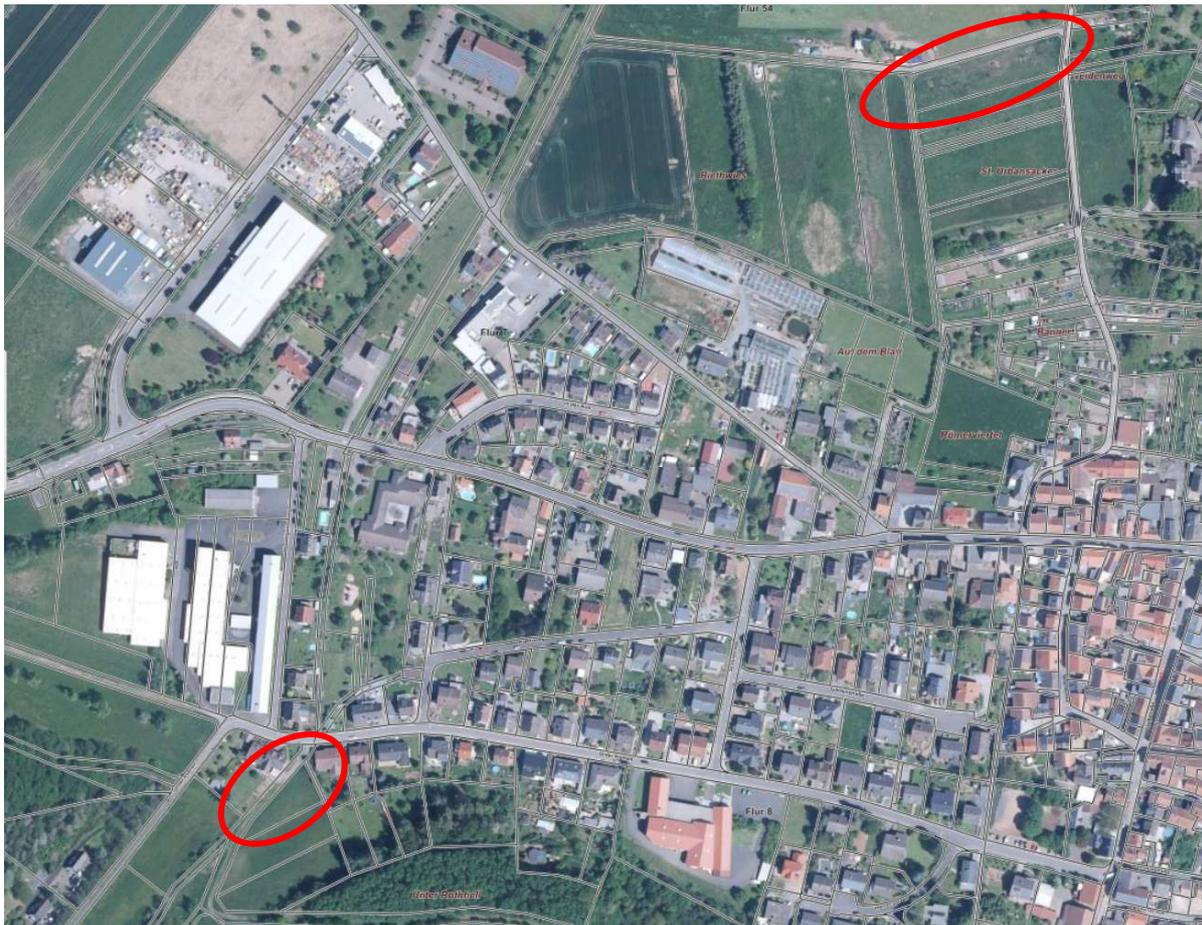


Abb. 2: Orthofoto eines Teils der Siedlungslage Merxheims mit Markierung der Lage des einbezogenen Grundstücks (**Geltungsbereich A**; rote Ellipse links unten) sowie der externen Kompensationsfläche (**Geltungsbereich B**; rote Ellipse rechts oben) (jeweils unmaßstäblich). (*Quelle der Grundlage*: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz - [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php))

## 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 Merxheim werden im RROP keine besonderen Funktionen zugewiesen.
- Merxheim ist somit eine Eigenentwicklungs-Gemeinde. Gemäß dem Grundsatz G 30 des RROP 2014 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 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.

- Die „Bereitstellung von Wohnungen für den örtlichen Bedarf“ ist eine der ausdrücklichen Zielsetzungen für diese Satzung.

\* **Flächennutzungsplanung:**

Das nun zur Überbauung vorgesehene und in der vorliegenden Ergänzungssatzung als Wohngebiet festgesetzte Fläche ist im wirksamen FNP der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim (Stand: 3. Fortschreibung, wirksam seit 12.06.2014) noch als Fläche für Wald dargestellt. So wurden alle Flächen südlich der Anwesen Unter Rothell 11-29 (ungerade Zahlen) dargestellt, einschließlich der rückwärtigen (nie von Wald bestanden oder als Wald vorgesehenen) Bereiche dieser Wohnbau-Anwesen und des nun teilweise einbezogenen Wirtschaftsweges.

Gemäß einer frühzeitigen Prüfung durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach ist die parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bei der Überplanung des Grundstückes 22, Flur 51 -aufgrund der Kleinräumigkeit und der „Abrundung“ des Gebietes des bestehenden Bebauungsplanes - nicht erforderlich, „dem Entwicklungsgebot kann noch entsprochen werden. Die derzeitige Darstellung als Waldfläche im Flächennutzungsplan ändert daran nichts. Es ist außerdem davon auszugehen, dass die Abgrenzung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgt ist“ (aus einer E-Mail der Kreisverwaltung vom 30.03.2021 zu dieser Thematik).

Im Zuge der ohnehin geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der neuen Verbandsgemeinde Nahe-Glan ist dies dann allerdings entsprechend anzupassen.

\* **Bebauungsplanung / Sonstige Satzungen:** Wie in Kap. 1 bereits erläutert, ist das Plangebiet nicht durch einen Bebauungsplan oder durch sonstige Satzungen überplant.

Gemäß dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Über das Gebiet zwischen Großstraße, Landstraße I. O. Nr. 93 und Industriegebiet“ aus dem Jahr 1961 grenzt das zur Bebauung vorgesehene Grundstück unmittelbar an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes an, ist aber nicht dessen Bestandteil.

\* **Fachplanungen:** Es sind – über erste Überlegungen eines potenziellen Bauverantwortlichen für ein Wohnhaus auf der einbezogenen Fläche hinaus - 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 (das Vogelschutzgebiet 'Nahetal') beginnt westlich der Straße 'Unter Rothell'.

- *Der Schutzzweck wird durch die sehr kleinflächige Einbeziehungs-Planung am Rande des Siedlungskörpers von Merxheim, auch im Hinblick der dazwischen liegenden und abschirmenden Strukturen (Bestands-Bebauung, Hecken etc.) nicht spürbar beeinträchtigt.*

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

Darüber hinaus sind keine sonstigen Schutzgebiete / -objekte nach (nationalem) Naturschutzrecht in der Umgebung vorhanden und von der Planung betroffen.

Das am nächsten gelegene Gebiet ist der ca. 680m nördlich des Plangebiet beginnende großräumige Naturpark 'Soonwald-Nahe'.

➤ *Dessen Schutzzweck wird nicht beeinträchtigt.*

• **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/>].

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

[Aussagen zur Starkregengefährdung s. Kap. 4.3, Unterpunkt „Schutz vor Außengebietswasser“.]

d. Beschränkungen im Randbereich des Gewässers II. Ordnung

Zum Hinterberger Graben (Gewässer III. Ordnung, auf Höhe des Plangebietes verrohrt) hin sind die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen in einem Abstand von 10 m ab der Uferlinie des Gewässers gemäß § 36 WHG i. V. m. § 31 Abs. 1 LWG genehmigungsbedürftig. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.

Bei Gebäuden, die einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen, entscheidet gemäß § 31 Abs. 4 LWG die für die Erteilung der Baugenehmigung zuständige Behörde; die Erteilung der Genehmigung erfolgt jeweils im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde.

Allerdings darf die Genehmigung gemäß § 31 Abs. 2 LWG „*nur versagt werden, wenn die Voraussetzungen nach § 36 Satz 1 WHG nicht erfüllt sind oder erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für andere Grundstücke und Anlagen zu erwarten sind, die durch Bedingungen oder Auflagen weder verhütet noch ausgeglichen werden können*“.

Die zitierten „*Voraussetzungen nach § 36 Satz 1 WHG*“ besagen, dass „*Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern „so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen (sind), dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist*“.

Im Rahmen einer entsprechenden Vorabstimmung hat die Untere Wasserbehörde einen Abstand von 5 Metern mit Bauvorhaben zum Graben gefordert.

➤ *Durch den zeichnerisch festgesetzten 3m-Abstand der Baugrenze zur Wegparzellen-Grenze ist bereits ein hinreichender Abstand zu dem Rohr, das nochmals ca. 1-2m tief ab dort in der Parzelle liegt, gesichert.*

*Somit kann es aber – auch im Hinblick auf den im Weg liegenden und seit langem verrohrten Graben - bereits als ausgeschlossen angesehen werden, dass „schädliche Gewässerveränderungen“ oder „erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für andere Grundstücke und Anlagen“ zu erwarten sind. Auch haben die Festsetzungen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gewässerunterhaltung, die gegenüber dem Status quo auch nicht erschwert wird.*

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

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

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

- **Biotopkataster Rheinland-Pfalz:**

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

Die nächsten darin erfassten Flächen liegen bereits in jeweils ca. 50 m Entfernung südlich und westlich des Geltungsbereiches A.

### 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; allerdings wurde dieser Naturraum diesbezüglich noch nicht gezielt auskartiert.

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](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6), letzter Abruf: 13.12.2022] 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 Nahe-Glan, 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**

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 Starkregenkarte Rheinland-Pfalz [<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>] der Geltungsbereich von „potenziellen Überflutungen an Tiefenlinien“ betroffen, was aus der topografischen Lage des Grabens in der Wegetrasse resultiert, über die im Starkregenfall Wasser von den süd-südwestlichen Hochlagen in Richtung der tiefer gelegenen Ortslage abfließt und sich dann u. a. auf das Plangrundstück erstrecken kann.

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

Dies betrifft im Plangebiet insbesondere die süd-südwestlichen Ränder der Einbeziehungsfläche. Dort sollten ggf. Vorkehrungen (in Form von Verwallungen o. ä., wie sie derzeit bereits vorhanden sind, unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen) getroffen werden, die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

Weitere Informationen dazu können den Arbeitshilfen und Leitfäden des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge (Mainz) [<https://ibh.rlp-umwelt.de/servlet/is/2024/>] 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.

- **Radonprognose**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Radonvorsorgegebieten. Gemäß § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) gilt außerhalb von Radonvorsorgegebieten folgendes: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden

in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird den Bauverantwortlichen und ihren Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Weitere Informationen sind u. a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131 / 6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen:

[http://mapserver.lgb-rlp.de/php\\_radon/meta/erlaeuterungen.pdf](http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf).

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de), Telefon: 06131 / 9254-0).

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz für Architekten und Bauverantwortliche zu sichern, 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 'Unter Rothell' in vollem Umfang vorhandenen Leitungen herzustellen. Diese sind auch durchweg ausreichend dimensioniert, um die jeweiligen Kapazitäten für das relativ kleine künftige Innenbereichs-Grundstück aufzunehmen.

### ➤ VERSORGUNG

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch einen Anschluss des Plangrundstückes an die vorhandene Leitung in der Straße 'Unter Rothell' gesichert werden. Versorgungsträger sind die Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan.

- **Elektrizität**

Das Baugrundstück kann, mittels eines neu herzustellenden Anschlusses des Grundstückes an das in der Straße 'Unter Rothell' verlaufende Stromleitungsnetz, von der Westnetz GmbH mit elektrischer Energie versorgt werden.

- **Kommunikationsmedien**

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

### ➤ ENTSORGUNG

- **Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und somit der kommunalen Kläranlage (vollbiologische Kläranlage Booser Au) zugeführt.

- **Niederschlagswasser**

Die Bewirtschaftung anfallenden Oberflächenwassers wird von den Verbandsgemeindewerken Nahe-Glan als dem Träger der Abwasserbeseitigung geregelt.

Da § 51 Abs. 4 Landeswassergesetz in Rheinland-Pfalz 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 der Verbandsgemeinde zusteht.

Im Satzungstext werden dazu (in § 3 'Hinweise und Empfehlungen') bereits umfangreiche Hinweise zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (unter Ziffer 1) sowie zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (unter Ziffer 3) 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 Landeswassergesetz (LWG) durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach (Untere Wasserbehörde) bedürfen.

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

Die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach hat bereits auf folgendes hingewiesen: Bei Flächengrößen unter 500 qm (abflusswirksamer Fläche) und der Möglichkeit, in ein naheliegendes Gewässer einzuleiten, sei auch diese Variante denkbar (§ 55 WHG).

Im vorliegenden Fall liegt - gemäß dem Kanal- und Wasserleitungsplan der VG-Werke - in der Wegeparzelle unmittelbar nördlich des einbezogenen Flurstücks 22 der Schacht eines Regenwasserkanals, der in nördliche Richtung unter der Straße 'Unter Rothell' hindurchführt und nach weiteren ca. 20 m nördlich in den dort beginnenden Naugraben führt.

Die Untere Wasserbehörde weist auch darauf hin, dass eine Einleitung in den Graben unterhalb dieser Flächengröße dann im Rahmen des Gemeindegebrauchs nach § 22 LWG genehmigungs- und erlaubnisfrei wäre; dies müsse dann aber im Bauantragsverfahren angezeigt werden.

Details der Regenwasserbewirtschaftung werden, auf Grundlage der wasserrechtlichen Vorgaben und der geltenden Rechtslage, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit den VG-Werken und der Unteren Wasserbehörde festgelegt. In einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Merxheim, der Verbandsgemeinde Nahe-Glan und dem Grundstückseigentümer werden entsprechende Vorgaben getroffen.

➤ **VERKEHR**

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangrundstückes erfolgt über den zu diesem Zwecke in die Satzung einbezogenen Abschnitt des Wirtschaftsweges auf Flurstück 21/1 in Flur 22, der von der Straße 'Unter Rothell' aus auf einer Länge von durchschnittlich ca. 22 m ausgebaut werden soll, um eine witterungsunabhängige Anbindung zu gewährleisten.

Diese Trasse ist hinreichend dimensioniert, um die künftige Innenbereichs-Fläche für voraussichtlich ein Einzel-Wohnhaus zusätzlich zu erschließen. Eine über die ausgebaute Trasse hinaus zu berücksichtigende Wendemöglichkeit wäre allenfalls auf dem privaten Einbeziehungs-Grundstück herzustellen, um unangemessene Versiegelungen zu vermeiden. Die Vorhaltung eines Wendehammers für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß den einschlägigen Vorgaben nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) wäre zu diesem Zweck völlig unangemessen, daher wird darauf verzichtet. Hier erscheint es aufgrund der Kürze der Strecke für die künftig hier Wohnenden ohne Weiteres zumutbar, die Müllgefäße zum Abfuhrtag an die Haupteinfahrstraße zu rollen, die nur ca. 11 Meter vom Plangrundstück entfernt liegt und dafür hinreichend breite Flächen im öffentlichen Raum aufweist.

In Kap. 1 wurde bereits die relativ verkehrsgünstige Lage mit nur kurzem Weg bis zur Landesstraße 232 (über den Nachtigallenweg ca. 230 m) erwähnt. Dies gewährleistet, dass der motorisierte Ver-

kehr (der durch diese Einbeziehung eines Baugrundstückes ohnehin nur äußerst geringfügig zunehmen kann) mit Ausnahme von relativ kurzen Abschnitten der Straße 'Unter Rothell' (sowie des Nachtigallenweges oder der Berger Straße / der Schulstraße) weitgehend außerhalb von eigentlichen Wohngebieten und kleineren Gemeindestraßen fließt.

Von der Einmündung vom Nachtigallenweg in die L 232 bis zur Auffahrt auf die B 41 sind es dann nur noch knapp ca. 1,5 km. Nur unwesentlich weiter ist es dann zum Haltepunkt der Bahn in Martinstein.

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 bisherigen 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, die zwar überwiegend durch die nordöstlich bis nordwestlich folgende Bebauung geprägt wird, andererseits aber auch durch die südwestlich bis südöstlich und angrenzenden Freibereiche.

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 für WA-Fläche hervor.

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

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO):

**WA** – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil der vorliegenden Satzung und sind somit nicht zulässig.

- Die Festsetzung eines **WA**-Gebietes resultiert aus den aktuellen Nutzungsstrukturen der näheren Umgebung des Innenbereiches (v. a. der Bebauung der Straße 'Unter Rothell'), sowie der geplanten Nutzung des einbezogenen Gebietes, welches sich damit sehr gut in die umgebenden baulichen Strukturen einfügt. Zudem ist die nun als WA-Gebiet festgesetzte Fläche ja auch bereits als Wohnbaufläche über die Flächennutzungsplanung gesichert (s. Kap. 4.1 bzw. Abb. 2).

Eine andere Festsetzung, bspw. als Mischgebiet, wäre bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebietes unangemessen, da eine tatsächlich gemischte Nutzung (so insbesondere Wohnen und Gewerbe) auf dieser nur beschränkt bebaubaren Fläche nicht zu erwarten bzw. umzusetzen ist.

Gleichwohl soll, in unmittelbarer Nachbarschaft zum nur unweit nordwestlich folgenden Gewerbegebiet, die Option gewahrt bleiben, hier die außer Wohngebäuden zulässigen **WA**-Nutzungen entwickeln zu können – dies ist letztlich erst auf Grundlage der Bewertung im Rahmen des § 34 BauGB festzulegen, die künftig für die einbezogene Fläche gilt.

Es werden jedoch Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) ausgeschlossen, um das Wohnen und die übrigen in einem **WA** allgemein zulässigen Nutzungen in den Vordergrund zu stellen und um potenzielle Konflikte zur angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden.

Derartige Nutzungen, die stärkeren Verkehr und sonstige Emissionen hervorrufen können und ein höheres Konfliktpotenzial gegenüber der bestehenden und der neu geplanten Wohnbebauung aufweisen, sollen damit ausgeschlossen werden.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**

*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).*

- Zur möglichst guten Ausnutzung dieser künftig innerörtlichen Fläche zu Wohnzwecken (und damit indirekt zur baugesetzlich gebotenen Minimierung des Flächenverbrauches an anderer Stelle) wird eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,35 festgesetzt. Damit verbleiben den Grundstückseigentümern hinreichende Spielräume für eine dem Standort angemessene Bebauung. Trotz der daraus resultierenden Versiegelbarkeit im Geltungsbereich dient dies indirekt durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da bei einer angemessenen Verdichtung der Wohnbauflächenbedarf teilweise an dieser bereits erschlossenen und von angrenzender Bebauung geprägten Fläche befriedigt werden kann und dadurch das Erfordernis für bauliche Entwicklungen in Ortsrandbereichen zumindest gemindert wird. Außerdem sollen die entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsspielräume für den bzw. die Bauverantwortlichen möglichst wenig eingeschränkt werden. Der gemäß § 17 BauNVO höchste Orientierungswert der **GRZ** für ein **WA** von 0,4 wird allerdings – auch im Hinblick auf die relativ große Bezugsfläche - nicht ganz ausgeschöpft, um den Eingriff (vor allem in den Boden- und Grundwasserhaushalt) in Maßen zu halten.

### **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**

*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).*

- Die Zahl der Vollgeschosse [ **Z** ] 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 Straße 'Unter Rothell'. Mit zwei Vollgeschossen und einem möglichen weiteren Nicht-Vollgeschoss ist somit eine gute Ausnutzung gewährleistet.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)  
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO (als absolute Höhe in Meter über Normal Null) festgesetzt.

2.3.1 Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Höhe der baulichen Anlage / maximale Gebäudehöhe / (GH - höchster Punkt des Baukörpers) ist

- bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) der höchste Punkt des Bauwerks, einschließlich der Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus),
- bei einfachen Pultdächern (Neigung mehr als 7°) die Höhe der Außenwand auf der höchsten Seite des Gebäudes (Firstlinie), einschließlich evtl. konstruktiver Erhöhungen, wie z. B. eine Attika o.ä.,
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Oberkante der Dachkonstruktion (z. B. die Firstlinie o. ä.).

2.3.2 Zulässige Überschreitung der GH durch Anlagen

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

- Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH) dient der Sicherung der ortsbildästhetischen Einfügung des neuen Gebäudes in die nähere Umgebung. Im Hinblick auf diesen Ortsrandbereich unmittelbar im Übergang zu den südöstlich bis südwestlich folgenden Grünbereiche der Kulturlandschaft erscheint dem Planungsträger die Festsetzung dieses Höchstmaßes Voraussetzung, um die ortsbild- und landschaftsgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten, wobei dies teilweise ja auch durch den Abstand der Baufenster zu den Nachbargrundstücken berücksichtigt wird.

Das dazu festgelegte absolute Maß von 197,50 m ü. NN ermöglicht die Nutzung mehrerer Ebenen und somit die anzustrebende gute Auslastung zu Wohnzwecken nach derzeitigen Standards, wobei aber auch die Topografie berücksichtigt werden muss, da das Gelände hier nach Süden ansteigt und das Gebäude somit oberhalb der erschließenden Wegetrasse errichtet werden muss. Als Orientierung für das gewählte Maß dient ein bereits geplantes Wohngebäude, welches eine Firsthöhe von ca. 8,50 m aufweist. Daraus wird deutlich, dass hier eine höhenmäßig sehr moderate Bebauung zugelassen wird, die trotz des ansteigenden Geländes mit der benachbarten Bestands-Bebauung verträglich ist.

Belegt wird dies auch durch die im Plan nachrichtlich (zur Orientierung) übernommenen Höhe des Schachtdeckels im Weg von 186,10 m ü. NN unmittelbar nördlich (und somit unterhalb) des Grundstücks: Die maximale Gebäudehöhe gegenüber diesem Punkt darf somit 11,40 m betragen. Zur weiteren Orientierung wird auf die Firsthöhe des nordwestlich folgenden Bestands-Wohngebäudes verwiesen, die gemäß einem zur Verfügung gestellten Vermesser-Plan 195,19 m ü. NN beträgt und somit - trotz der näher zur Straße 'Unter Rothell' hin und daher hier durchschnittlich tiefer gelegenen Lage dieses Grundstückes - auch nur um ca. 2,30 m unter der festgesetzten GH für das Einbeziehungsgrundstück liegt.

- Die textlich festgesetzte Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen, bspw. betrieblich oder technisch erforderliche Einrichtungen, z. B. technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten um max. 1,0 m (sowie die Beschränkung ihres Grundflächen-Anteils auf maximal 5 % der gesamten Gebäudegrundfläche), dient einerseits der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Ortsrandbildes und eröffnet andererseits dem Bauverantwortlichen dennoch die Möglichkeit der Errichtung derartiger funktional bedingter Anlagen.

Die Festsetzung dieser Maße zur baulichen Nutzung (GRZ, Z, GH gemäß Planeinschrieb) 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.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).*

#### **3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

*Es sind, gemäß der Darstellung in der Nutzungsschablone im Plan, nur Einzelhäuser und diese somit in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.*

*Dabei wird aber – gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO somit abweichend von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO - die Außenwandlänge bei Einzelhäusern auf maximal 16 m beschränkt.*

- Es werden, gemäß der Festsetzung in der Nutzungsschablone [ **E** ] in der Planzeichnung, ausschließlich Einzelhäuser zugelassen, um hier keine angesichts der vorhandenen Strukturen unangemessen hohe Verdichtung - mit einer dann auch zu erwartenden Verkehrs- bzw. Fahrzeugdichte zu forcieren. Mit der Vorgabe der Einzelhaus-Bebauung wird auch dem Charakter der bisher ausschließlich von Einzelhäusern geprägten Straßenzeile der östlich angrenzenden Bestands-Bebauung (der Straße 'Unter Rothell') Rechnung getragen.
- Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur am Siedlungsrand sowie zur Gewährleistung von ausreichenden Durchlüftungsmöglichkeiten Somit gilt für das Einbeziehungs-Grundstück grundsätzlich auch offene Bauweise, also mit seitlichem Grenzabstand. Um aber zu vermeiden, dass im Hinblick auf die überbaubare Fläche durch eine Maximal-Ausschöpfung der Maße der baulichen Nutzung unproportional breite oder lange Baukörper entstehen, die nachteilig in den öffentlichen Raum hineinwirken und die Durchlüftung beschränken könnte, wird die Außenwandlänge auf maximal 16 m beschränkt.

Diese Festsetzung weicht von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO ab, sodass sie über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (**a**) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO planungsrechtlich gesichert wird.

### **4. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

*4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten sowie generell bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen, errichtet werden, soweit keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.*

- Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohn- oder Arbeits-Zwecken können die genannten Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung ohnehin in beschränkten Dimensionen in den Abstandsflächen zulässig sind, ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Eine hinreichende Reglementierung für diese Anlagen erfolgt bereits durch ihre oben erläuterte Einbeziehung in die Grundflächenzahl bzw. deren nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung durch derartige Anlagen.

## 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 *Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.*

- Diese Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude dient einer angemessenen Auslastung des Wohngrundstücks, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz.-Verkehr.

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

### 6.1 *Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen*

*Zufahrten und Kfz.-Stellplätze sowie fußläufige Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite  $\geq 2$  cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.*

- Dies dient der Minimierung der Vollversiegelung und somit der Minderung von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes. Dies ist mit relativ geringem und im Hinblick auf die positiven Auswirkungen vertretbarem Aufwand für die Bauverantwortlichen umsetzbar.

### 6.2 *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 Festsetzungen 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 getroffen.

Auch im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird 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.

### 6.3 Externe Kompensationsmaßnahmen in Geltungsbereich B

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

*Die ca. 2.336 qm große Fläche auf Flurstück 47 in Flur 54 der Gemarkung Merxheim bildet den **Geltungsbereich B** der vorliegenden Ergänzungssatzung.*

*Die bisher ackerbaulich genutzte Fläche ist gemäß den Vorgaben der Ausgleichs-Konzeption auf S. 10 der Anlage 1 (VIRIDITAS 2022a) durch eine Heumulchansaat mit Material einer geeigneten (ebenfalls dort aufgeführten) Spenderfläche in artenreiches Dauergrünland zu überführen, und gemäß den an gleicher Stelle aufgeführten differenzierten Vorgaben 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 Fläche ist zunächst nach der Ernte umzubereiten und als Schwarzbrache über Winter liegen zu lassen. (Dies ist inzwischen – Stand: Januar 2023 - bereits erfolgt).*

*Die Kompensationsfläche ist im Jahr 2023 spätestens Mitte März zu eggen und anschließend - zur Vermeidung von Bodenbrüter-Gelegen - in vierwöchigem Turnus zu mulchen.*

#### b. Aufwertung der Fläche durch Mahdgut-Übertragung / Heumulchansaat:

*Die zur Aufwertung erforderliche Mahdgut-Übertragung erfolgt in zwei Schritten im Sommer 2023, je nach Vegetationsentwicklung etwa im Juli und im August / September.*

*Dazu ist die insgesamt etwa 4.466 qm große „Spenderfläche“ (Flur 51, Parzellen 22-24) streifenweise jeweils zur Hälfte zu mähen und das Mahdgut mittels Ladewagen direkt auf die o. g. „Empfängerfläche“ in Geltungsbereich B zu übertragen.*

*Vor der ersten Mahdgut-Übertragung ist die Empfängerfläche erneut zu mulchen und anschließend zu eggen.*

#### c. Pflegemaßnahmen:

*In den ersten drei Jahren nach der Mahdgut-Übertragung sind auf der Empfängerfläche bei starkem Aufkommen von unerwünschten Arten Schröpfungsschnitte (= Mahd nach dem Auflaufen des Heumulch-Grünland, um unliebsame Kräuter in ihrer Entwicklung zu stören und die Bestockung der Gräser anzuregen) vorzunehmen. Nach der Etablierung der Wiese kann diese überwiegend zweischürig gemäht werden.*

*- Jeweils ca. zwei Drittel der Fläche können dabei zweimal jährlich gemäht werden.*

*- Der erste Schnitt kann dabei ab Anfang Juli erfolgen.*

*- Beim zweiten Schnitt, der frühestens sechs Wochen nach dem ersten Schnitt erfolgen darf, können insgesamt ca. vier Fünftel der Fläche gemäht werden.*

*- Ca. ein Fünftel bleibt als Altgrasstreifen bis zum nächsten Jahr stehen. Die Lage der Altgrasstreifen ist jährlich zu wechseln.*

- Diese externen Kompensationsmaßnahmen, deren konkrete Ausgestaltung aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bzw. aus der Konzeption für den Grünland-Ausgleich (s. Anlagen) übernommen wurde, 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.

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

### 7.1 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke

*Im Plangebiet sind mindestens 3 Laubbäume aus der in § 3 (Ziffer 17) aufgeführten Pflanzenliste in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

- Diese Vorgabe zur Pflanzung von 3 Laubbäumen auf dem einbezogenen Grundstück soll dazu beitragen, dass - trotz des Zieles der moderaten Nachverdichtung in diesem künftigen Innenbereich - ein Mindest-Durchgrünungsgrad erzielt wird. Damit sollen die bekannten daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen erzielt werden, welche nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch der umgebenden Bestands-Bebauung zugutekommt.

### 7.2 Dachbegrünung

*Sofern das oberste Geschoss eines Hauptgebäudes als flaches oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung von maximal 7° ausgebildet wird, so ist es fachgerecht zu begrünen.*

*Dabei muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 8 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 (Photovoltaikanlagen 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 Gesamtläche 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.

---

Zur zeichnerischen Darstellung ist **Plan 1** (im Maßstab 1 : 500 / 1:1.000) beigelegt.

Darin sind - über die vorstehend bereits erläuterten Festsetzungen hinaus – auch die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

- Diese überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planurkunde bestimmt.  
Dabei werden die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände von 3 m zu den Nachbargrundstücken gesichert. In Richtung Außenbereich (Südwesten) hin wird die Tiefe der überbaubaren Fläche auf

einen Abstand von knapp 20 m zur Parzellengrenze und somit zur freien Landschaft hin begrenzt, zumal die hier bereits stark reduzierte Breite der Grundstücksfläche ohnehin keine nennenswerte Bebauung mehr zuließe.

## 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 Ergänzungssatzung **„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

Die folgenden Aussagen beruhen im Wesentlichen aus den diesbezüglichen Erläuterungen aus der Bestandsaufnahme im Rahmen des bereits erwähnten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (VIRIDITAS 2022b). Es sei dazu auf diese Anlage verwiesen.

In seinem Kap. D (VIRIDITAS 2022b, S. 4) führt das Gutachter-Büro zur „Kurzcharakterisierung des Plangebiets“ folgendes aus:

*„Bei der Vorhabensfläche handelt es sich um die 974 m<sup>2</sup> große, nach Norden abfallende Parzelle 22, die den nördlichen Teil einer aus insgesamt drei Parzellen bestehenden Wiese bildet. Gemeinsam mit den hangaufwärts gelegenen Flurstücken 23 und 24 ist der Osten vom Siedlungsbereich sowie im Norden, Westen und Süden von der umlaufenden Wegparzelle begrenzte Bereich 4729 m<sup>2</sup> groß. Hiervon sind 4.466 m<sup>2</sup> artenreiche Wiesen.*

*Am Nordrand der Vorhabensfläche gibt es eine zum Wirtschaftsweg abfallende Gelände-stufe, die mit einer ruderalen Wiese (Ruderaler trockener Saum wiesenartig, Biotoptyp KB1 oe1) bewachsen ist. Diese setzt sich im Westen und Norden entlang des Wegrains fort. Am hangseitigen Südrand des Wiesengeländes ist ein lineares Baumgehölz (Gehölzstreifen, Biotoptyp BD3) entwickelt.*

*Nach Westen schließen sich jenseits des Wirtschaftsweges strukturreiche Weiden an, die teilweise brach gefallen sind“.*

### 7.1.2 Bewertung des Eingriffsgebietes aus landespflegerischer Sicht:

Die folgende Bewertung basiert im Wesentlichen auf den im Rahmen mehrerer Begutachtungen der Fläche (durch VIRIDITAS 2022b zwischen März und Juni 2021) gewonnenen Erkenntnissen vom Zustand der Biotope und der vorkommenden Pflanzenarten und –gesellschaften. Darüber hinaus ist auch das Potenzial der Fläche zur Bewertung heranzuziehen.

Es handelt sich bei der auf der einzubeziehenden Parzelle 22 und der beiden daran südlich angrenzenden Parzellen überwiegend um eine artenreiche Möhren-Glatthaferwiese (*Dauco-Arrhena-theretum*) mit einer guten Kennartenausstattung. (Zur genauen Artenzusammensetzung sei auf die ausführliche Beschreibung auf den Seiten 5-6 des genannten Fachbeitrages verwiesen).

*„Die artenreichen Extensivwiesen im Geltungsbereich unterliegen dem Pauschalschutz des § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG und können als FFH-Lebensraumtyp 'Magere Flachland-Mähwiese (6510)' eingestuft werden.*

*(...)*

*Insgesamt ist die Zuordnung des Grünlandes im Plangebiet und auf dem südlich angrenzenden Teil der Wiese zu den pauschal nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützten Biotoptypen aufgrund der zahlreich und mit hoher Abundanz vertretenen Kennarten, des Kräuteranteils von mehr als 25 % sowie des extrem geringen Störzeigeranteils von unter einem Prozent eindeutig.*

*Artenreiche Wiesen wie im Vorhabensgebiet sind im Naturraum der Sobernheimer Talweitung und im gesamten Bereich des Saar-Nahe-Berglandes weit verbreitet“.* (VIRIDITAS 2022b, S. 5-6).

#### ➤ **Exkurs: Umgang mit der pauschal geschützten Fläche**

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen, verboten. Die Realisierung von Vorhaben auf der (zur Einbeziehung in den Innenbereich vorgesehenen und daher künftig nach dieser Satzung und den übrigen Vorgaben des § 34 BauGB bebaubaren) Parzelle 22 erfordert daher nach § 30 Abs. 3 BNatSchG eine naturschutzrechtliche Befreiung von den o.g. Verboten.

Ohne eine solche Befreiung wäre das Vorhaben auf der Einbeziehungsfläche nicht zulässig.

Die beabsichtigte kleinräumige Erweiterung des Innenbereiches und die damit ermöglichte Bebauung eines Wohngebäudes auf dieser Fläche, unmittelbar angrenzend an zwei bereits wohnbaulich genutzte, bebaute Grundstücke, stellt hier aber – wie bereits in Kap. 1 erläutert - eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von der Bebauung der Straße 'Unter Rothell' bereits geprägten und weitgehend erschlossenen Gebiet dar. Sie dient der Schaffung von Wohnraum, der auch in Merxheim stark nachgefragt und benötigt wird, im vorliegenden Fall für eine hier bereits lebende (somit ortsverbundene) Familie, für die ansonsten kein Bauland verfügbar ist.

Somit ist die Realisierung des Bauvorhabens auch im Sinne der Ortsgemeinde, zumal es in der Gemeinde nicht in ausreichendem Umfang alternative Entwicklungsmöglichkeiten von Wohnbauflächen gibt, jedoch – nicht zuletzt infolge des hohen Wohnwerts, bei gleichzeitig guter Verkehrsanbindung - eine hohe Nachfrage besteht. Die Bebauung des unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung angrenzenden Flurstücks unter Erhalt der pauschal geschützten Wiese ist nicht möglich, da diese nahezu das gesamte Grundstück einnimmt.

Daher wird der Verlust der pauschal geschützten Fläche auch vom Planungsträger in Kauf genommen, sofern ein qualitativer und flächenadäquater Ausgleich nachgewiesen werden kann.

Eine Ausnahme von den o. g. Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG kann nämlich gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG nur dann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass „die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können“.

Auch eine frühzeitige Abstimmung mit der Kreisverwaltung hatte ergeben, dass diese der vorstehenden Argumentation und Abwägung folgen kann, sofern eben der erforderliche Ausgleich gesichert werden kann.

Zur Erzielung des funktionalen Ausgleichs des Verlustes des geschützten Grünlandes in ausreichendem Umfang wurden vom Büro VIRIDITAS insgesamt neun Flächen mit zwölf Parzellen auf ihre Eignung als Fläche zur Entwicklung von hochwertigem Grünland und somit als Kompensationsfläche für den Verlust von pauschal geschützter Wiesenvegetation geprüft (VIRIDITAS 2022a).

Die einzige Fläche, die aus diesem Flächenpool eine gute Eignung für die Entwicklung hochwertiger Wiesen-Lebensgemeinschaften aufweist, ist eine 2.336 m<sup>2</sup> große Ackerparzelle (Flurstück 47 in Flur 54) in der Gewann St. Urbansacker in ca. 600 m Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund der bislang vorhandenen Nutzung als Ackerfläche ist auf dieser Fläche eine Umwandlung in Grünland auch ohne Beeinträchtigung vorhandener höherwertiger Lebensräume und eine entsprechend hohe gesamtökologische Aufwertung möglich. Zugleich sichert die Lage in einem kleinstrukturierten Gemarkungsteil mit einem hohem Brache- und Grünlandanteil gemäß der gutachterlichen Bewertung auch eine gute Biotopvernetzung, so dass nach einer initialen Grünlandansaat mit einer kurz- bis mittelfristigen Ansiedlung grünlandtypischer Tierarten zu rechnen ist.

Das genannte Flurstück kann zum Zwecke der Entwicklung hochwertiger Wiesen-Lebensgemeinschaften außerdem dauerhaft zur Verfügung gestellt werden.

Nach dieser grundsätzlichen Feststellung der Eignung der Fläche wurde das Büro VIRIDITAS auch mit der Erstellung eines Konzeptes für die wertgleiche Kompensation des Verlustes von pauschal geschütztem Grünland im Bereich des geplanten Vorhabens auf der Einbeziehungsfläche in Geltungsbereich A beauftragt.

Diese Ausgleichskonzeption (VIRIDITAS 2022a) ist Anlage 1 zur vorliegenden Begründung und somit Bestandteil der Ergänzungssatzung.

Die in dieser Anlage auf S. 10 ausführlich erläuterte Maßnahmenkonzeption wird in Kapitel 7.4 näher beschrieben.

Diese wurde vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach (UNB) abgestimmt. Nach fachlicher Prüfung dieses Konzeptes für den Grünlandausgleich durch die UNB hat diese per E-Mail vom 12.10.2022 daraufhin festgestellt, dass „die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens, im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung, in Aussicht“ gestellt wird.

**Eine solche Genehmigung ist frühzeitig seitens des Bauverantwortlichen bei der Kreisverwaltung zu beantragen und muss vor dem Eingriff positiv beschieden worden sein – anderenfalls ist ein Eingriff auf der pauschal geschützten Fläche nicht zulässig.**

Diese Ausgleichsfläche verfügt mit einer Fläche von 2.336 qm etwa über die 2,4-fache Größe des beanspruchten Grünlandes des Eingriffsgebietes und weist nach gutachterlicher Einschätzung ein ebenso hohes Biotop-Potenzial auf wie die Qualität der nun einbezogenen Wiesenfläche.

Auch daher wird es in der Gesamtabwägung für vertretbar (bzw. auch aus naturschutzfachlicher Sicht sogar für sinnvoll) gehalten, die Grünlandflächen in Geltungsbereich A für das Wohngebiet zu nutzen und dafür (letztlich ebenso hochwertiges, aber deutlich größeres) Grünland in Geltungsbereich B langfristig zu sichern.

Die Vorgehensweise ist bereits zwischen Verwaltung, Gutachter und der Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung entsprechend abgestimmt. Der erforderliche Antrag auf Ausnahme ist allerdings ein gesondertes Verfahren und muss vor Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung abgeschlossen werden.

### 7.1.3 Artenschutzrechtliche Bewertung

Bei der artenschutzrechtlichen Bewertung stellt das Gutachter-Büro zunächst auch auf die pauschal geschützte Wiese ab und stellt dazu fest:

*„Aus floristisch-vegetationskundlicher Sicht ist die extensiv genutzte Wiese sowie die Magerwiese im Bereich des geplanten Einfamilienhauses von herausragender Bedeutung, diese unterliegen dem Pauschalschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG. Die Glatthaferwiese, mager (...) kann dem FFH-Lebensraumtyp 'Magere Flachland-Mähwiese (6510)' zugeordnet werden.*

*Streng geschützte Pflanzenarten kommen im Gebiet keine vor. Die Magerwiese ist jedoch als artenreiche Möhren-Glatthaferwiese gekennzeichnet und als Lebensraum in der Roten Liste der Biotoptypen Rheinland-Pfalz gelistet“.* (VIRIDITAS 2022b, S. 11).

Somit ist gemäß Kap. J des Fachbeitrages *„eine Bebauung durch ein Einfamilienhaus im Bereich der Extensiv- und Magerwiese (...) nur möglich, wenn die pauschal geschützten Grünlandbereiche beseitigt werden“* (ebda., S. 14).

Im Hinblick auf die rein artenschutzrechtliche Bewertung der speziellen Grünflächen-Problematik stellt der Gutachter im Rahmen der Ausgleichs-Konzeption fest:

*„Da im Bereich der Grünlandflächen keine streng geschützten Arten leben, ist auch bei Beseitigung des pauschal nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG sowie nach § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 BNatSchG geschützten Biotops nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen“* (VIRIDITAS 2022a, S. 11).

Die über diese Grünflächen-Thematik hinausgehenden, weiteren Aussagen des Fachbeitrages nehmen Bezug auf Tierarten und deren Habitate.

Aus der umfassenden Begutachtung des Einbeziehungsgebietes im Geltungsbereich A (mehrere Begehungen zwischen dem 14.04. und dem 07.06.2021) und den umfangreichen ausgewerteten Unterlagen 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 erste Prüfung hatte ergeben, dass anhand des Biotoptypenspektrums die Möglichkeit der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten aus den Artengruppen Vögel sowie Reptilien besteht. Daher wurden für diese Artengruppen dezidierte Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst; näheres dazu siehe Kap. H.2 und H.3 im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (VIRIDITAS 2022b, S. 8-12).

• **Vögel:**

Für den Großteil der nachgewiesenen Vogelarten spielt das Vorhabensgebiet eine untergeordnete Rolle, da die Bruthabitate überwiegend in den Randbereichen oder außerhalb des Gebietes liegen. Das Plangebiet fungiert somit primär als Nahrungshabitat. Die nähere Umgebung weist insbesondere in westlicher Richtung Lebensräume für die nachgewiesenen Arten auf, sodass diese problemlos auf Habitate im direkten Umfeld ausweichen können.

Bei den Vogelarten, die das Gebiet mit seiner Biotopausstattung potenziell als Bruthabitat nutzen können, handelt es sich um häufig vorkommende Arten, die in Staudenbeständen brüten. Diese sind an einen jährlichen Brutplatzwechsel angepasst und somit in der Lage, auf andere Bruthabitate auszuweichen. Es kann bei den zumeist allgemein häufigen und weit verbreiteten Arten dieser Gilden davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und es zu keiner signifikanten Verschlechterung des Lebensraumes kommt. Somit treten hinsichtlich dieser Arten keine Verstöße gegen das Beschädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ein.

Bei einer Beseitigung der Wiesenbestände in der Winterperiode (Oktober bis Februar), ggf. mit nachfolgender wiederkehrender Vegetationsstörung bis Baubeginn, kann gemäß der gutachterlichen Bewertung eine direkte Schädigung der Vogelarten des Gebietes im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) wie auch des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigungsverbot) ausgeschlossen werden.

Diese Vorgabe wurde daher als Empfehlung im Fachbeitrag aufgeführt.

Dies wurde daher auch in § 3 des Satzungstextes („Hinweise und Empfehlungen“) aufgenommen.

[Hinweis:

Da für eine solche artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen eine Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Sicherung durch entsprechende textliche Festsetzungen in einer Satzung fehlt, sind zu deren Sicherung entweder vertragliche Regelungen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB vorzunehmen, und / oder die Maßnahmen müssen Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung werden.]

• **Reptilien:**

Das Gebiet weist laut der gutachterlichen Einschätzung zwar eine gewisse Eignung für die streng geschützte Zauneidechse auf. Insbesondere die Randbereiche bieten der Zauneidechse in Teilbereichen geeignete Sonnen- und Eiablageplätze sowie ein ausreichendes Nahrungsangebot oder Möglichkeiten zur Überwinterung.

Im Gebiet erfolgten dann aber bei insgesamt drei Begehungen unter günstigen Witterungsbedingungen keine Beobachtungen der streng geschützten Zauneidechse oder sonstiger Reptilien.

Das Vorkommen streng geschützter Reptilien konnte aufgrund dieser Ergebnisse somit 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 einer querschnittsorientierten Begehung hingegen ausgeschlossen werden.

- Da es im Eingriffsgebiet keine flächenhaft ausgeprägte 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.
- 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 die Artengruppe der Amphibien ausgeschlossen werden.
- Es gibt im Gebiet kein Totholz, welches streng geschützten xylobionten (totholzbesiedelnden) Käferarten eine Lebensgrundlage bieten könnte.

- Für sonstige in der Umgebung von Merxheim 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.

Diese Beurteilungen wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag - so u. a. in den Kap. G und H (VIRIDITAS 2022b, S. 7-12) - nachvollziehbar begründet. Es sei dazu auf die dortigen Erläuterungen verwiesen.

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 Ausbreitungsrichtungen (nach Westen, Südwesten, Süden und Südosten) 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.

Das abschließende gutachterliche Fazit lautet demnach wie folgt:

**„Aufgrund der geringen Größe sowie der Lage unmittelbar am südlichen Rand der Ortslage Merxheim mit erhöhtem Störpotenzial insbesondere infolge der umliegenden Wohnbebauung dient das Vorhabensgebiet streng bzw. europarechtlich geschützten Arten nicht als unverzichtbare Reproduktionsstätte oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat.“**

**Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach unter Berücksichtigung der unter Punkt J. genannten Vorgaben und Empfehlungen ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar.“** (VIRIDITAS 2022b, S. 15; Hervorhebung durch Fettdruck dort).

Ausführlichere Aussagen finden sich in dem Fachbeitrag (s. Anlage) – darauf sei an dieser Stelle verwiesen.

Die vom Gutachter auf S. 14 des Fachbeitrages Kap. J (VIRIDITAS 2022b) erläuterten „Vorgaben und Empfehlungen“ werden in die vorliegende Satzung (in § 3, dort Nr. 15) übernommen (dazu s. obiger „Hinweis“ am Ende des Unterpunkts „Vögel“) sowie nachfolgende Erläuterungen in den Kap. 7.3 bis 7.5).

## **7.2 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 eines Lückenschlusses zwischen den beiden bebauten Anwesen Unter Rothell 29 und 31 und somit eine Nachverdichtung in einem Ortsrandbereich, der auf zwei Seiten (im Osten und im Westen) bereits von vorhandener Bebauung und im Norden von einem an die Straße (Unter Rothell) angebundenen Wirtschaftsweg umgeben ist.

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, welche auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt.

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

- Sicherung unbebauter Freiflächen bzw. Vermeidung von Versiegelungen durch Beschränkung der Grundflächenzahl (auf eine GRZ von 0,35) in der festgesetzten WA-Fläche.
- Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse (II) zur gesicherten optischen Einbindung der neuen Baukörper in die nähere Umgebung; zudem auch Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe (197,50 m ü. NN) zur wirksamen Minimierung der Außenwirkung, auch im Hinblick auf den Nachbarschaftsschutz.
- Festsetzung der Einzelhaus-Bebauung und somit auch grundsätzlich der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, u. a. zur Gewährleistung von ausreichenden Frei- und Durchlüftungsmöglichkeiten, sowie zusätzliche Beschränkung der maximalen Außenwandlänge (max. 16 m) von Gebäuden.
- Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung von Belägen von Zufahrten und Kfz.-Stellplätze sowie fußläufige Wege zur Minimierung der Vollversiegelung und somit der Minderung der vermeidbaren Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes.
- Festsetzung zur Grüngestaltung der unbebauten Bereiche, insbesondere die Vorgabe zur Pflanzung von 3 Laubbäumen auf dem einbezogenen Grundstück, und somit Erzielung einer Mindest-Durchgrünung mit daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen.
- 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).
- Festsetzung zur Dachbegrünung im Falle der Errichtung von flach geneigten Dächern (max. 7° Neigung) und somit Erzielung von Gunstwirkungen auf Wasserhaushalt, Lokalklima und Lufthygiene, sowie einer ökologischen und landschaftsbildästhetischen Aufwertung.
- Festsetzung zur Verwendung von umweltfreundlicher Beleuchtung zur Minderung von Lichtemissionen und folglich zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für nachtaktive Insekten.
- Ausschluss von artenschutzrechtlichen Betroffenheiten planungsrelevanter Tierarten durch den vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (VIRIDITAS 2022b; siehe hierzu Kapitel 7.1.3 „Artenschutzrechtliche Bewertung“). Der Gutachter gibt lediglich eine Empfehlung zur Beseitigung der Wiesenbestände in der Winterperiode (Oktober bis Februar), ggf. mit nachfolgender wiederkehrender Vegetationsstörung bis Baubeginn, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit Sicherheit auszuschließen. Dies wurde in § 3 des Satzungstextes („Hinweise und Empfehlungen“) aufgenommen.
- Weitere Maßnahmen, die als Ausgleichsmaßnahmen für die ermöglichte Neuversiegelung und die Inanspruchnahme von pauschal geschütztem Grünland (siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel 7.1.2) im Eingriffsbereich zu werten sind (dazu s.u.).

### **7.3 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.

Bei der durchgeführten Biotopkartierung im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden auf dem von Grünland eingenommenen Einbeziehungsgebiet allerdings Pflanzengesellschaften festgestellt, die aus gutachterlicher Sicht zu einer Einstufung als artenreiche Extensivwiese von FFH-Lebensraumtyp 'Magere Flachland-Mähwiese (6510)' führen, die dem Pauschalschutz des § 30 BNatSchG und des § 15 LNatSchG unterliegen. Es sei an dieser Stelle auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel

7.1.2 sowie auf den Fachbeitrag verwiesen. Das pauschal geschützte Grünland umfasst im Einbeziehungsbereich etwa 918 m<sup>2</sup>, die bei Realisierung des Vorhabens bau- und anlagebedingt verloren gehen.

Der Eingriff in pauschal geschützte Biotopstrukturen erfordert nach § 30 Abs. 3 BNatSchG im Vorfeld eine Ausnahmegenehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde, für die eine entsprechende Grünland-Ausgleichskonzeption nachzuweisen ist; es liegt hierzu ein gesondertes Gutachten mit einem ausführlichen Maßnahmenkonzept vor (VIRIDITAS 2022a), das als Anlage 1 zur vorliegenden Begründung Bestandteil der Ergänzungssatzung ist.

Gemäß dieser mit der UNB abgestimmten Ausgleichskonzeption ist der durch das Vorhaben ausgelöste Verlust von ca. 918 m<sup>2</sup> an pauschal geschütztem Grünland etwa im Verhältnis 1:2 durch die Entwicklung einer naturraumtypischen Magerwiese im räumlich-funktionalen Zusammenhang auszugleichen.

Neben dem funktionalen Grünlandausgleich 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 zulässige Eingriff durch die Versiegelung für das künftig bebaubare Baugrundstück ist durch die im Rahmen der vorliegenden Ergänzungssatzung bereits verbindlich vorgegebenen Höchstmaße der Überbaubarkeit gut abzuschätzen; es wird die maximale Überbaubarkeit zugrunde gelegt. So wird für das ca. 97 qm große WA-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 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 weitere 50 % betragen darf.

Des Weiteren werden zur Anbindung des Baugrundstückes ca. 136 qm an Straßenverkehrsflächen im Norden des Einbeziehungsbereiches festgesetzt, für die ein bereits existierender Wirtschaftsweg überplant wird. Auf dem betreffenden Abschnitt ist dieser Wirtschaftsweg auf ca. 100 qm als teilversiegelter Schotterweg ausgebildet, die restlichen knapp 36 qm sind bereits vollversiegelt, sodass der bereits bestehende Versiegelungsgrad in der Gesamtbilanz gegenbilanziert werden kann.

Somit ergibt sich für die maximal mögliche Neuversiegelung folgende Rechnung:

### Neuversiegelung

- Zulässige Überbauung im WA-Gebiet gemäß GRZ (0,35): ca. 340 qm
- Nach § 19 (4) BauNVO im WA zusätzlich versiegelbare Fläche (Überschreitung von 0,5): ca. 170 qm  
⇒ Zulässige Neuversiegelung im WA: ca. 510 qm
- Zulässige Versiegelung durch die Straßenverkehrsfläche: ca. 136 qm
- Abziehende Vorbelastung des Gebietes durch vorhandene Voll- bzw. Teilversiegelungen auf der Wegeparzelle (s. o.):
  - ca. 36 qm bereits vorhandene Vollversiegelung (zu 100%),
  - ca. 100 qm bereits vorhandene Teilversiegelung (zu 50%).⇒ Abziehende Vorbelastung ca. – 86 qm

**Gesamte anrechenbare Neuversiegelung [Summe]: ca. 560 qm**

Diese Fläche dürfte – im Falle einer vollen Ausschöpfung der GRZ auf der privaten Einbeziehungsfläche – maximal versiegelt werden.

Angesichts dieser Ausführungen erscheint die Annahme einer künftigen **Neuversiegelung von ca. 560 qm** (bei Maximalausschöpfung der zulässigen Überbauung) angemessen, um – im Falle der Vollkompensation – den umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Anforderungen an den Ausgleich Genüge zu leisten.

Somit entsteht folgender **Kompensationsbedarf**:

- A. Ausgleich für den genannten **Verlust von ca. 918 qm an pauschal geschützten Biotopstrukturen** (Herstellung einer Magerwiese im Ausgleichsverhältnis von 1:2).
- B. Ausgleich für die Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt durch die **Neuversiegelung von ca. 560 qm Fläche**.

Ein separater Ausgleich für die ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Beeinträchtigungen durch die neue Bebauung ist indes als nicht erforderlich zu bewerten.

Zwar werden durch die Neuversiegelung lokalklimatisch wirksame Kaltluftentstehungsflächen beansprucht, jedoch stehen im unmittelbaren Umfeld noch genügend solcher Flächen zur Verfügung, sodass – unter Berücksichtigung der in Kap. 7.2 beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen – nicht mit Überwärmungseffekten oder sonstigen erheblichen lokalklimatischen Beeinträchtigungen durch die Ergänzungssatzung zu rechnen ist.

Auch die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Merxheimer Ortsrandes sind – unter Berücksichtigung der in Kap. 7.2 beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen – als marginal einzustufen. Zudem bewirkt die Anlage einer blütenreichen Wiese anstelle einer Ackerfläche in Geltungsbereich B auch eine landschaftsästhetische Aufwertung in diesem Teilbereich.

## 7.4 Kompensationsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf kann nicht im Einbeziehungsgebiet (Geltungsbereich A) realisiert werden, sodass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB „an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs“ aufwertende Maßnahmen auf entsprechenden Flächen für Ersatzmaßnahmen notwendig werden.

Da ein funktionaler Ausgleich für die primär auszugleichenden Nachteile durch die anrechenbare Neuversiegelung (Entsiegelung im Verhältnis 1:1) praktisch nicht realisierbar ist, sind auch Maßnahmen möglich, die eine Reduzierung der landwirtschaftlichen Bodennutzung bewirken<sup>1</sup>.

Demzufolge wird eine externe Fläche für Ersatzmaßnahmen auf Merxheimer Gemarkung zur Verfügung gestellt. Diese bildet somit den **Geltungsbereich B** der vorliegenden Ergänzungssatzung (s. Planfenster „Geltungsbereich B“ in der Planzeichnung).

Die besagte Festsetzung (Ziffer 6.3 der Textfestsetzungen) ist bereits in Kap. 6 zitiert und erläutert.

Es handelt sich um eine ca. 2.336 qm große Fläche auf Flurstück 47 in Flur 54 der Gemarkung Merxheim, die aktuell einer intensiven ackerbaulichen Nutzung unterliegt. Gemäß der vorliegenden, abgestimmten Ausgleichskonzeption für das Grünland (VIRIDITAS 2022a) ist die Fläche durch eine Heumulchansaat in Dauergrünland einer artenreichen Magerwiese zu überführen. Für die Ansaat ist eine Mahdgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche vorgesehen. Hierzu stehen die artenreichen Grünlandflächen des Einbeziehungsgebietes sowie der beiden südlich daran anschließenden Parzellen (Flur 51, Parzellen 22-24) im Umfang von insgesamt ca. 4.466 qm zur Verfügung. Die Spenderfläche ist damit etwa doppelt so groß, wie die Empfängerfläche, sodass die Bedingungen für die Mahdgutübertragung nach einer streifenweisen Mahd der Hälfte der Spenderfläche optimal sind.

<sup>1</sup> LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ (HRSG.):  
Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) nach den §§ 4-6 des Landespflegegesetzes;  
Oppenheim, Dezember 1998.

Die Kompensationsfläche ist gemäß den gutachterlichen Vorgaben zu entwickeln und zu pflegen. Die vorzunehmenden Maßnahmen sind bereits in Kapitel 6.3 der vorliegenden Begründung sowie auf S. 10 des Gutachtens ausführlich beschrieben, worauf an dieser Stelle verwiesen wird.



Foto 1: Blick auf die geplante externe Kompensationsfläche (aus VIRIDITAS 2022a, S. 15)

Aufgrund der etwa 2,5-fachen Größe der Kompensationsfläche kann der benötigte Ausgleich im Verhältnis 1:2 für den oben genannten Verlust von ca. 918 qm an pauschal geschützten Biotopstrukturen mehr als erbracht werden, wie der Gutachter in der Ausgleichskonzeption abschließend festhält:

*„Mit den beschriebenen Maßnahmen werden insgesamt 2.336 m<sup>2</sup> artenreiches Grünland als Lebensraum geschaffen. Der Verlust von ca. 918 m<sup>2</sup> pauschal geschütztem Grünland durch Realisierung des Ergänzungssatzung 'Unter Rothell' zur Errichtung eines Wohnhauses lässt sich somit vollständig funktional kompensieren. Durch die geeigneten Standortbedingungen sowie die Lage in einem strukturreichen Landschaftsausschnitt mit guter Biotopvernetzung ist davon auszugehen, dass sich die Kompensationsfläche kurz- bis mittelfristig zu einem gleichwertigen Lebensraum entwickeln kann.“*  
(VIRIDITAS 2022a, S.11).

Da durch die Umwandlung der intensiv genutzten Ackerfläche in eine naturraumgerechte Magerwiese auch eine bodenökologische Verbesserung erzielt wird, kann diese Maßnahme funktional – neben ihrer Wirkung für das Arten- und Biotoppotenzial - auch als Kompensation für die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt (Mehrfach-Funktion) gewertet werden, zumal die Kompensationsfläche den benötigten Umfang für den Grünlandausgleich um etwa 500 m<sup>2</sup> überschreitet.

Mit der beschriebenen Maßnahme kann der Ausgleich – wie in folgender Bilanzierung erläutert - somit funktional und quantitativ erzielt werden.

## 7.5 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Die in den Kapiteln 6 bzw. 7.4 erläuterten Kompensationsmaßnahmen bedeuten auf der betroffenen Fläche eine deutliche Aufwertung gegenüber dem Status quo. Sie sind somit vollständig als Kompensation zu werten.

Der in Kap. 7.3 ermittelte Kompensationsbedarf wird wie folgt gedeckt:

### A. Ausgleich für den Verlust von 918 qm pauschal geschützter Grünland-Biotopstrukturen:

Für die neu überbaubaren Flächen entfallen vor allem pauschal geschützte Grünland-Biotopstrukturen, welche mit 918 m<sup>2</sup> über 90 % des Geltungsbereiches einnehmen. Dieser Verlust wird durch die in der vorliegenden und abgestimmten Ausgleichskonzeption beschriebene Umwandlung einer 2.336 qm großen, bisher intensiv ackerbaulich genutzten in eine artenreiche Magerwiese in dem benötigten Ausgleichsverhältnis von 1:2 mehr als ausgeglichen.

(Rein rechnerisch wären somit ca.  $[918 \times 2 = ] 1.836$  qm erforderlich, sodass demnach sogar noch ein „Überschuss“ von  $[2.336 - 1.836 = ]$  exakt 500 qm besteht).

### B. Ausgleich für die maximal mögliche anrechenbare Neuversiegelung von 560 qm Fläche:

Da ein streng funktionaler Ausgleich für die Neuversiegelung (Entsiegelung im Verhältnis 1:1) praktisch nicht realisierbar ist, sind gemäß HVE (s. Fußnote<sup>1</sup> in Kap. 7.4) auch Maßnahmen möglich, die eine Reduzierung von intensiver Bodennutzung bewirken.

Dieser Ausgleich kann daher durch die Aufwertung der o.g. bisher ökologisch wertarmen Ackerfläche mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 2.336 qm (boden- und wasserökologische Aufwertung durch Herstellung einer artenreichen Magerwiese) ebenfalls mehr als erbracht werden.

Die multifunktionale (und somit mehreren umwelt- und naturschutzfachlich relevanten Schutzgütern dienende) Aufwertung der stark vorbelasteten Ackerfläche dient somit auch dem Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt durch die Neuversiegelung (wobei dafür alleine bereits der rein rechnerische 'Überschuss' von 500 qm - s. o., unter A. -ausreichen würde).

### C. Ausgleich für die ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Beeinträchtigungen durch die neue Bebauung des bisher unbebauten Grundstückes.

Die Multifunktionalität der Kompensations-Maßnahme im Geltungsbereich A bedingt zudem auch die Aufwertung des Ortsrandbildes im Bereich der Ausgleichsfläche sowie den diesen unmittelbar benachbarten Flächen an diesem nördlichen Ortsrand, da hier der monotone Ackerschlag durch eine blütenreiche Wiese ersetzt wird.

Da auch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe, der Zahl der Vollgeschosse etc. sowie die übrigen, in Kap. 7.2 aufgelisteten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bereits eine deutliche Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die zu erwartenden neuen baulichen Anlagen auf diesem einen Bauplatz bewirken, sowie angesichts der begrenzten Außen- und Fernwirkung der neuen Baufläche ist der (ohnehin schwierig quantifizierbare) evtl. zusätzliche Kompensationsbedarf für die Orts- bzw. Landschaftsbild-Beeinträchtigung allenfalls als sehr gering anzusehen.

Durch die landschaftsästhetische Aufwertung durch die festgesetzte Baumpflanzungen auf dem Eingriffsgrundstück in Geltungsbereich A ist eine Mindest-Ein- bzw. Durchgrünung bereits gesichert, sodass in Verbindung mit der oben erläuterten Aufwertung im Geltungsbereich B auch diese Kompensation als erbracht angesehen werden kann.

Auch die ohnehin allenfalls sehr geringfügige Beeinträchtigung der lokalklimatischen Funktionen durch die Bebauung auf dem einen Bauplatz kann durch die vorgegebene Baumpflanzung bereits kompensiert werden.

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

Die vorstehenden Wertungen der Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung haben dabei noch nicht einmal berücksichtigt, dass der Gesetzgeber ausdrücklich Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere derartige 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 Maßnahmen zur Kompensation kann daher der durch die Ergänzungssatzung 'Unter Rothell' ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als ausgeglichen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes angesehen werden.**

## 8. Umsetzung der Planung

### 8.1 Eigentumsverhältnisse

Die beiden Satzungs-Grundstücke der Geltungsbereiche A und B befinden sich, mit Ausnahme des einbezogenen Abschnitts der gemeindlichen Wegeparzelle in Geltungsbereich A, in Privatbesitz.

### 8.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse und da in beiden Geltungsbereichen jeweils nur 1 Flurstück (und in Geltungsbereich A noch ein Teil einer gemeindlichen Wegeparzelle) betroffen ist, ist kein bodenordnendes Verfahren erforderlich.

### 8.3 Kosten, Finanzierung

Die anteilige Kostentragung für Planungen, Gutachten, evtl. Erschließungsmaßnahmen zur Realisierung von Bauvorhaben und Kompensationsmaßnahmen wird mittels eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Ortsgemeinde (als Planungsträger), der Verbandsgemeinde (als Verwaltung sowie als Träger der Abwasserbeseitigung) 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 Nahe-Glan sowie der Ortsgemeinde Merxheim finanziert.

### 8.4 Flächenbilanz / Statistik

Die Ergänzungssatzung weist für den Geltungsbereich A folgende Flächenbilanz auf (*digital ermittelt; Abweichungen aber möglich*):

<b>Festgesetzte Nutzung</b>	<b>Fläche, ca. [qm]</b>	<b>Anteil [%]</b>
Wohngebietsfläche	974	87,75 %
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	136	12,25 %
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich A</b>	<b>1.110</b>	<b>100,00%</b>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich B</b>	<b>2.336</b>	

---

#### Anlagen:

s. Inhaltsverzeichnis.

---