

Ortsgemeinde Moschheim



Ergänzungssatzung

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Hohlstraße“

Begründung

Nach § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Satzungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Ziele, planungsrechtliche Situation sowie Verfahren	4
2.	Städtebauliche Situation, Abgrenzung und Größe des Satzungsbereiches und Bewertung	5
3.	Planerische Rahmenbedingungen	7
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
4.	Ziele und Zwecke der Planung und Begründung der Festsetzungen	8
5.	Erschließung / Entwässerung	15
6.	Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen	16
7.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)	17
7.1	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden / Wiedernutzbarmachung von Flächen (§ 1a BauGB Abs. 2)	17
7.2	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) (§ 1a BauGB Abs. 3)	17
7.3	Gesetzliche Schutzgebiete (§ 1a BauGB Abs. 4)	19
7.4	Erfordernisse und Maßnahme zum Klimaschutz (§ 1a BauGB Abs. 5)	19
8.	Zulässigkeitsvoraussetzungen	20

Begründung

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Auszug Vorentwurf Bebauungsplan „Im Seifen“ (Planeo Ingenieure, Stand 19. Juli 2017)	4
Abb. 2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug), Lage Abgrenzung Satzungsbereich s. Pfeil	7
Abb. 3	Auszug Flächennutzungsplan der VG Wirges, Lage Abgrenzung Satzungsbereich s. Pfeil	8
Abb. 4	Überlagerung Baugrenzen und geplantes Gebäude mit Anhang 6.2 der schalltechnischen Untersuchung (Geräuschimmisionen Gewerbe 1. OG nachts)	11
Abb. 5	Überlagerung Baugrenzen und geplantes Gebäude mit Anhang 6.4 der schalltechnischen Untersuchung (Geräuschimmisionen Gewerbe 1. OG Spitzenpegel nachts)	12
Abb. 6	Auszug Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen - Starkregenkarte	16

Anlagen:

- Ergänzungssatzung „Hohlstraße“, OG Moschheim nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB, **Fachbeitrag Naturschutz**, Kocks Consult GmbH, Koblenz, September 2023
- **Schalltechnische Immissionsprognose** zum geplanten Bebauungsplan „Im Seifen“ in Moschheim; Ingenieurbüro Pies, Boppard, 08.03.2016

Begründung

1. **Planungsanlass und Ziele, planungsrechtliche Situation sowie Verfahren**

Planerischer Hintergrund: Bereits im Jahr 2017 wurde durch die Ortsgemeinde Moschheim städtebauliche Planungsleistungen und eine schalltechnische Immissionsprognose mit dem Ziel Aufstellung eines Bebauungsplan „Im Seifen“ beauftragt. Dieser Bebauungsplan sollte die Planung eines Allgemeinen Wohngebiets zwischen der Weststraße im Süden und der Hohlstraße im Norden sowie eines Mischgebiets zwischen der Bahntrasse im Nordwesten und der Bahnhofstraße im Nordosten vorsehen. Nach Vorlage eines Planzeichnung-Vorentwurfs mit Konzeption eines Erschließungsringes sowie der o.a. schalltechnischen Immissionsprognose wurde die Planung zunächst nicht mehr aktiv durch die Ortsgemeinde Moschheim weiter verfolgt.

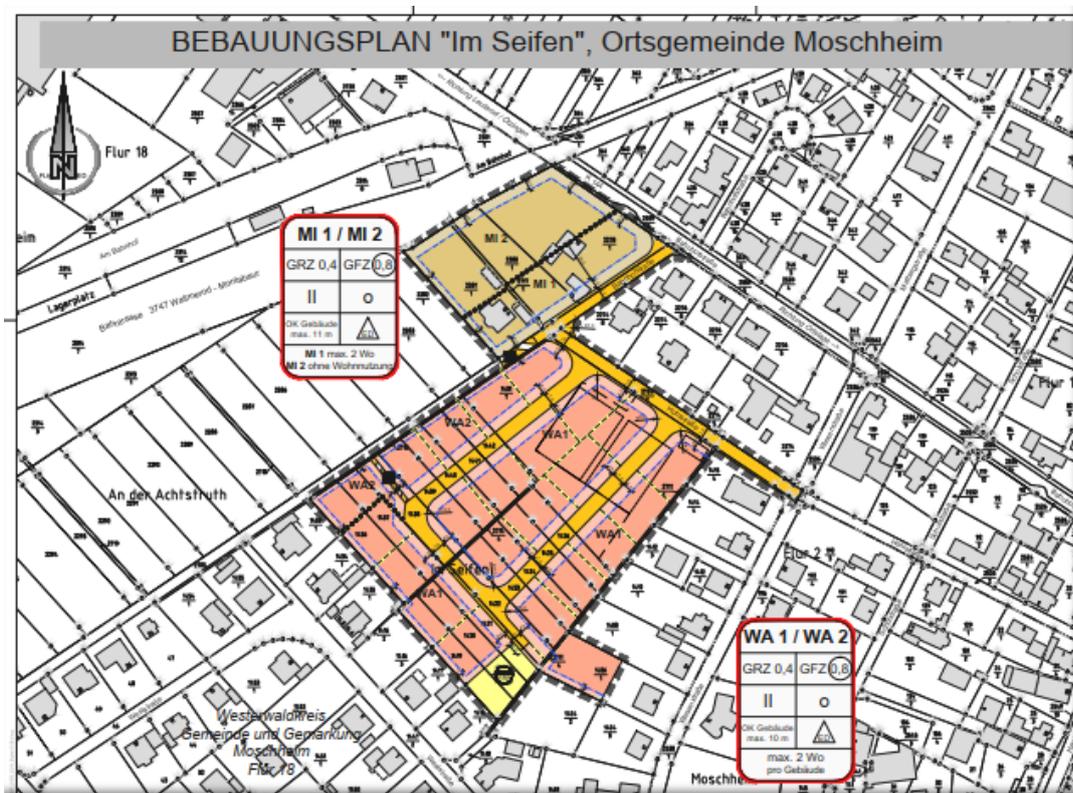


Abb. 1 Auszug Vorentwurf Bebauungsplan „Im Seifen“ (Planeo Ingenieure, Stand 19. Juli 2017)

Nun beabsichtigt die Ortsgemeinde Moschheim, für einen kleinen Teilbereich des o.a. Planbereichs „Im Seifen“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit dieser einer Wohnbebauung zugeführt werden kann. Hierdurch soll weiterhin dem Bedarf der Ortsgemeinde Moschheim an Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Insoweit ist die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben.

Begründung

Diesen Wohnbauzwecken sollen durch die vorliegende Planung konkret rund 1.100 m² des Flurstückes 1431/1 (Flur 18; Gemarkung Moschheim) zugeführt werden. Bauplanungsrechtlich befindet sich das o.a. Flurstück im sogenannten Außenbereich (§ 35 BauGB). Daher wäre eine Wohnbebauung aktuell nicht zulässig. Nach Rücksprache mit der Verbandsgemeinde- und der Kreisverwaltung soll für die angestrebte Nutzung daher eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden.

Die vorliegende Ergänzungssatzung hat somit die Einbeziehung der o.a. Außenbereichsfläche in den sich anschließenden Innenbereich zum Gegenstand.

Die aufzustellende Ergänzungssatzung soll sich weiterhin an die Planungsziele- und Erschließungskonzeption des o.a. Vorentwurfs des Bebauungsplans „Im Seifen“ orientieren bzw. dessen zukünftige Verwirklichung nicht entgegenstehen.

Auf die Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) und § 9 Absatz 1a BauGB (Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich) entsprechend anzuwenden.

Dementsprechend wird eine für den naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleich erforderliche „externe“ Ausgleichsfläche mit einem separaten Geltungsbereich Bestandteil dieser Satzung.

Der Ergänzungssatzung wird hiermit weiterhin eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans) beigelegt.

2. Städtebauliche Situation, Abgrenzung und Größe des Satzungs- bereiches und Bewertung

Die Ortsgemeinde Moschheim beabsichtigt, in Moschheim, das direkt südlich an die Hohlstraße angrenzende Freigelände einer ehemaligen Gärtnerei zu überplanen. Die nördlich der Hohlstraße und östlich der Wiesenstraße bestehende Wohnbebauung bildet den aktuellen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Moschheim in diesem Bereich.

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei sind noch die randlichen Abgrenzungen (Mauern) von zwei ehemaligen Gewächshäusern erkennbar. Nördlich, östlich und südlich des betrachteten Bereichs reihen sich mehrere Einfamilien- und Mehrfamilienhäusergrundstücke entlang der Hohlstraße bzw. der Wiesenstraße an.

Südlich und südwestlich des Plangebiets erstreckt sich eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandfreifläche. Nach ca. 130 m in Richtung Südwesten schließt sich wieder der Siedlungsbereich von Moschheim an. Der nördlich an diesen Siedlungsbereich und den o.a. Freiflächenbereich angrenzende Wirtschaftsweg wird auch zu Erholungszwecken genutzt. In ca. 150 m nord-

Begründung

westlicher Richtung verlaufen Bahngleise, auf denen überwiegend Güterzüge der Tonindustrie fahren. Weiter in Richtung Norden schließt ein Industriegebiet mit mehreren Gewerbebetrieben an.

Wie zuvor dargestellt, soll sich die aufzustellende Ergänzungssatzung auch an die Planungsziele- und Erschließungskonzeption der o.a. Vorentwürfe des Bebauungsplans „Im Seifen“ orientieren bzw. dessen zukünftige Verwirklichung nicht entgegenstehen. Daher umfasst der Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung nicht nur die für die geplante Wohnbebauung erforderlichen Baugebiets- und Erschließungsflächen, sondern sichert weiterhin über die Festsetzung von öffentlichen Grün- und Wirtschaftswegeflächen als „Freihaltetrassen“ diejenigen Flächen, welche für die zukünftigen Verkehrsanlagen des geplanten Bebauungsplans „Im Seifen“ benötigt werden.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst somit in der Gemarkung Moschheim, Flur 18, Teile der Flurstücke 1431/1, 2715, 2704/1, 2711/1 und Flur 19, Flurstück 2377/1 (Ausgleichsfläche). Daraus ergibt sich ein 1. Geltungsbereich von ca. 2.236 m². Auf dem betrachteten Teilstück des Flurstücks 1431/1 (Baugebiet bzw. Baugrundstück mit ca. 1.119 m²) ist der Neubau insb. von Wohngebäuden zulässig. Um die verkehrliche Erschließung dieses Baugebiets zu gewährleisten, wird die Hohlstraße im Flurstück 2704/1 im Geltungsbereich auf ca. 415 m² als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Eine städtebauliche Vorprägung des Satzungsbereiches im Siedlungszusammenhang ist durch die westlich der Bahnhofstraße (Haus Nr. 13 A), nördlich der Hohlstraße und östlich der Wiesenstraße vorhandenden Wohnbebauung eindeutig gegeben.

Die Abgrenzung der Ergänzungssatzung erfolgte weiterhin nur in solch einem Umfang, wie dieses zur Realisierung des Baugebiets (mit einer Baugrundstücktiefe) und zur Sicherstellung der naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleichsflächen (2. Geltungsbereich, hier Flur 19, Flurstück 2377/1 Ausgleichsfläche A1 mit ca. 1.316 m²) als städtebaulich erforderlich bzw. als vertretbar gewertet wird.

Das durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in Art, Maß und räumlich definierte und begrenzte Vorhaben ist mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung vertretbar, da

- das Vorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung dem vorhandenen Gebietscharakter der angrenzenden Siedlungsbereiche entspricht,
- das Vorhaben sich somit in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
- eine öffentliche Erschließung gesichert ist,
- gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können,
- das Ortsbild nicht nachteilig verändert wird sowie
- nach Durchführung der festgesetzten Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen – keine erheblichen vorhabenbedingten Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben.

Begründung

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

Für den Planungsraum der Ergänzungssatzung stellt die folgende Abbildung den entsprechenden Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dar.

Der Planbereich wird als Siedlungsfläche Industrie- und Gewerbe dargestellt.

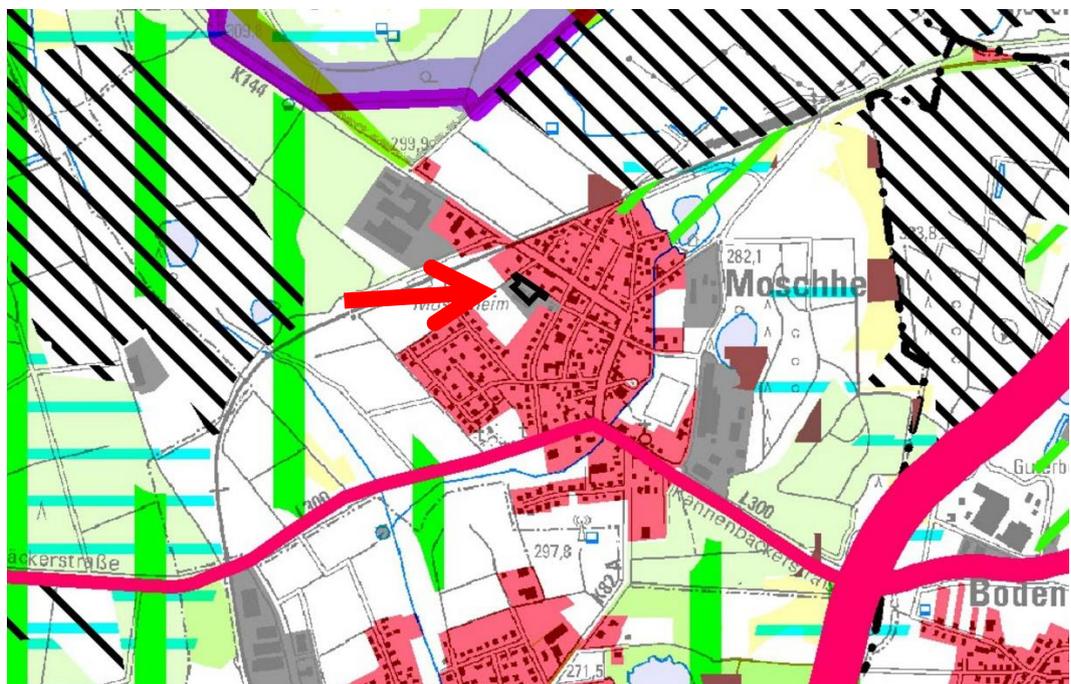


Abb. 2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug), Lage Abgrenzung Satzungsbereich s. Pfeil

Begründung

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges aus 2017 stellt den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche und die Hohlstraße als sonstige örtliche Verkehrsstraße (gelb) dar.

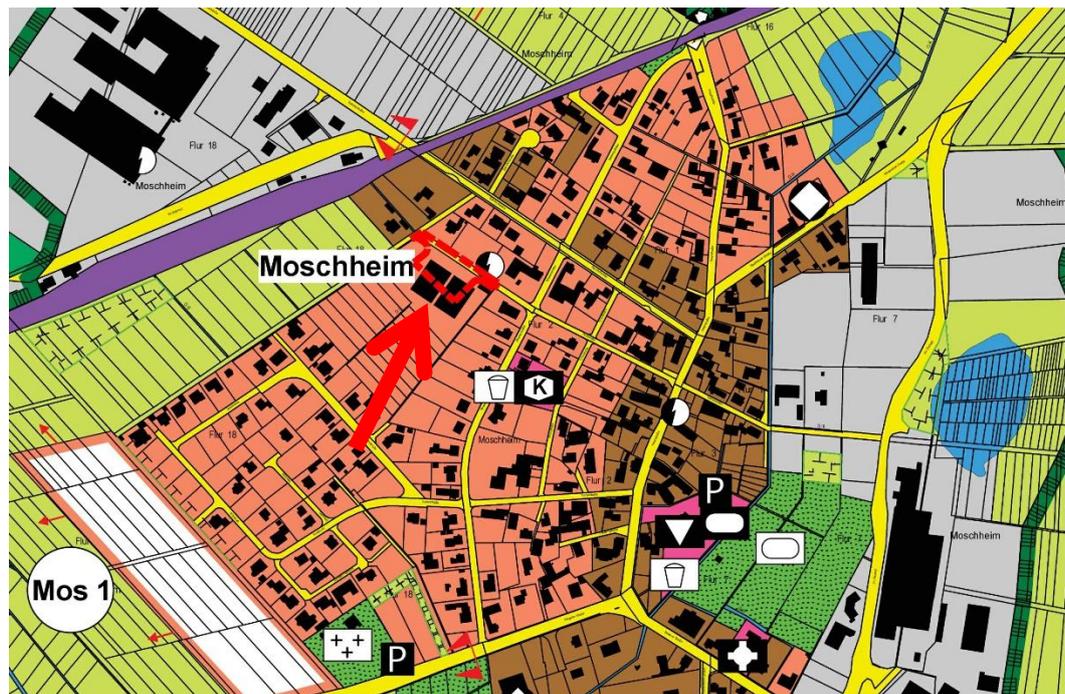


Abb. 3 Auszug Flächennutzungsplan der VG Wirges, Lage Abgrenzung Satzungsbereich s. Pfeil

Die im Rahmen der Ergänzungssatzung getroffene Festsetzungen entsprechen dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB.

4. Ziele und Zwecke der Planung und Begründung der Festsetzungen

Wie zuvor dargestellt, soll die baurechtliche Realisierung von Wohngebäuden in einem Teilbereich der Hohlstraße der Ortsgemeinde Moschheim durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB ermöglicht bzw. planungsrechtlich vorbereitet werden.

Folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen wurden

- zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung,
 - zur Vermeidung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Orts-/ Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- getroffen.

Begründung

Art der baulichen Nutzung: Entsprechend des vorhandenen städtebaulichen Gebietcharakters im Bereich der Hohlstraße sowie im Hinblick auf die Planungsziele des o.a. Vorentwurfs Bebauungsplan „Im Seifen“ wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO für das Baugebiet festgesetzt. Neben einer hier originären Wohnnutzung wurden andere Nutzungen zugelassen, die zum Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gehören und nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind.

Die in § 4 (2) Nr. 3 allgemein (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und in § 4 (3) Nr. 1 - 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Betriebe (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wurden aufgrund des hier primär verfolgten Planungsziel „Wohnraumbedarfserfüllung“ für nicht zulässig erklärt.

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Fläche: Das Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen der Ergänzungssatzung durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, der maximal zulässigen Geschossflächenzahl, der maximal zulässigen Gebäudehöhe und durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl definiert.

Die zulässige GRZ wird im gesamten Bebauungsplan mit einem zulässigen Wert von 0,4 festgesetzt. Durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann die o.a. GRZ bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Dadurch soll eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht werden.

Die so getroffenen Festsetzungen orientieren sich zum einen an den o.a. Vorentwurf Bebauungsplan „Im Seifen“, zum anderen entsprechen diese aber auch dem Maß der baulichen Nutzung im benachbarten Umfeld sowie den in § 17 der BauNVO aufgeführten Orientierungswerten.

Entsprechend dieser städtebaulichen Zielvorstellung werden weiterhin nur Einzel- und Doppelhäuser für zulässig erklärt. Diese sind weiterhin in einer offenen Bauweise mit maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude herzustellen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Neubaugebiet vorrangig der Eigentumbildung von jungen Familien in Form von Einfamilienhäusern dient, eine lockere, nicht zu stark verdichtete Bebauung erreicht wird und die mit einer zu hohen baulichen Verdichtung verbundenen städtebaulichen Auswirkung (insb. Stellplatzbedarf, Verkehrserzeugung, Infrastrukturbedarf etc.) vermieden werden.

Die Lage/ flächige Ausdehnung von Bauvorhaben wird durch die Festsetzung einer Baugrenze räumlich fixiert bzw. begrenzt.

Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen: Zur gesicherten Erschließung des Baugebiets werden weiterhin nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die zur Erschließung des Baugebiets erforderliche westliche Verlängerung / Straßenausbau der Hohlstraße im Geltungsbereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Begründung

Entsprechend der Bestandsnutzung wird weiterhin die westliche Verlängerung der Hohlstraße als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Wirtschaftsweg in der heutigen Ausprägung als Grasweg) nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Dieser Wirtschaftsweg und die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche dienen weiterhin zur Freihaltung vor einer Bebauung und somit der Sicherstellung von Trassen für die Entwicklung des zukünftigen Bebauungsplansgebiets „Im Seifen“ dann erforderlichen Verkehrsanlagen. Diese wären dann aber planungsrechtlich in einem nachfolgendem Bebauungsplanverfahren zu überplanen und neu als Verkehrsflächen festzusetzen und hierdurch gleichfalls deren spätere Ausbauoption planerisch angemessen gesichert.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

In nordwestlicher Richtung im Anschluß an die Straße „Am Bahnhof“ befinden sich mehrere Gewerbebetriebe. Neben den gewerblichen Geräuschemissionen sind auch die Geräusche der im Nordwesten verlaufenden Bahnlinie hinsichtlich deren Auswirkungen auf die vorliegende Planung zu beurteilen und bei Bedarf planerisch angemessen zu bewältigen.

Im Rahmen der schalltechnischen Immissionsprognose¹ zum geplanten Bebauungsplan „Im Seifen“ in Moschheim wurde die gewerbliche und verkehrsbedingte (hier Bahnverkehr) Immissionssituation untersucht und schalltechnische Maßnahmen vorgeschlagen.

Schienenverkehrsgeräuschemissionen. *„Ermittelt wurden die zu erwartenden Verkehrsgeräuschemissionen der Bahn für das gesamte Plangebiet in den Höhen von 2 m (Außenwohnbereich) und 5,6 m (1. Obergeschoss). Die Berechnungsergebnisse hierzu können dem Anhang 4.1 für die Außenwohnbereiche zur Tageszeit entnommen werden. Wie diese zeigen, wird der Orientierungswert eines allgemeinen Wohngebietes (WA) von 55 dB(A) zur Tageszeit im kompletten Planbereich eingehalten. Die Berechnungsergebnisse für das Obergeschoss sind im Anhang 4.2 für die Tageszeit dargestellt. Auch hier wird der Orientierungswert von 55 dB(A) im kompletten Plangebiet eingehalten. Zur Nachtzeit sind gemäß Angaben der Deutschen Bahn keine Fahrten zu erwarten.“*

Gewerbliche Geräuschemissionen:

„Wie die Berechnungsergebnisse für die Gewerbegeräuschemissionen zur Tageszeit im 1. Obergeschoss zeigen, werden die Orientierungs-/Richtwerte im gesamten Plangebiet sicher eingehalten.“ Im Anhang werden somit auch die Orientierungswerte für die Außenwohnbereiche / die Erdgeschosebene sicher eingehalten. Im 1. Obergeschoss sind im WA-Gebiet der Ergänzungssatzung gemäß Anhang 6.2 mit einer Überschreitung des Nachrichtwertes (40 dB (A)) um 3 – 5 dB (A) zu rechnen.

¹ Schalltechnische Immissionsprognose zum geplanten Bebauungsplan „Im Seifen“ in Moschheim; Ingenieurbüro Pies, Boppard, 08.03.2016

Begründung

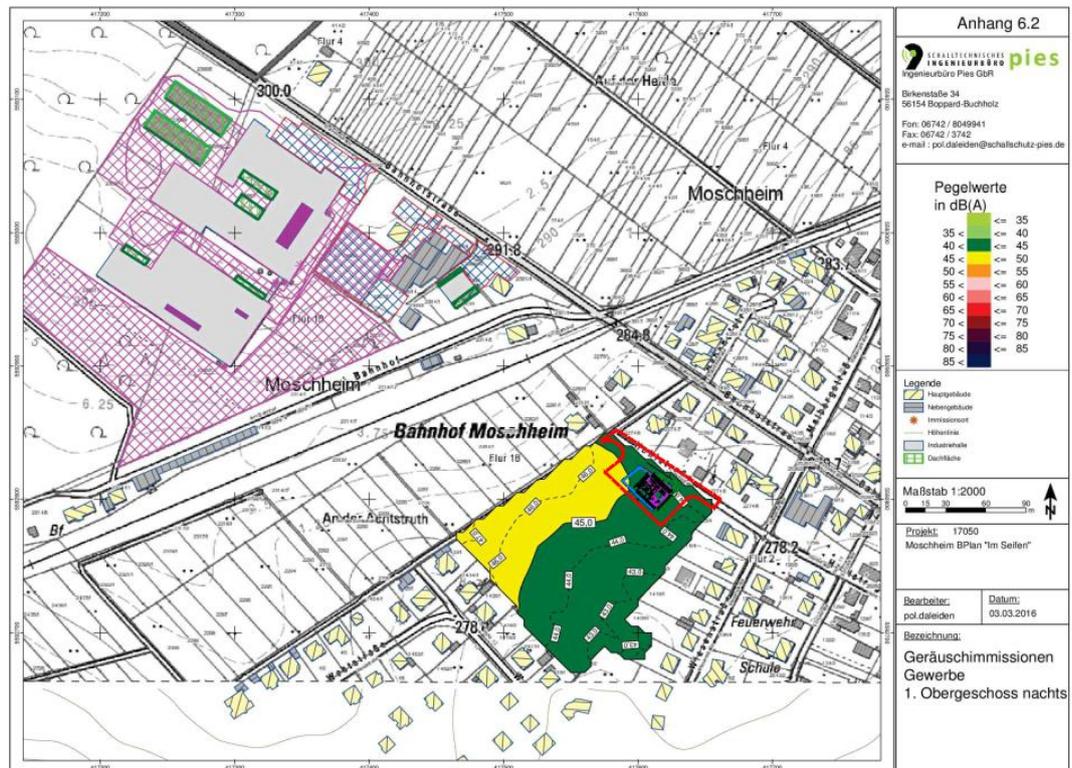


Abb. 4 Überlagerung Baugrenzen und geplantes Gebäude mit Anhang 6.2 der schalltechnischen Untersuchung² (Geräuschmissionen Gewerbe 1. OG nachts)

Neben den Richtwerten der TA-Lärm wurden auch die zulässigen Spitzenpegel (Spitzenwertkriterium) gutachterlich überprüft: „Zur Nachtzeit sind ebenfalls Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel gemäß TA-Lärm zu erwarten. Zur Tageszeit werden die zulässigen Spitzenpegel im kompletten Gebiet eingehalten.“

Die Überschreitung des zulässigen Spitzenpegels beträgt im WA-Gebiet der Ergänzungssatzung gemäß Anhang 6.4 der schalltechnischen Untersuchung 1 dB (A).

Das geplante Baufenster liegt weitgehend außerhalb der prognostizierte Spitzenpegelüberschreitung, das geplante Gebäude liegt vollständig außerhalb der prognostizierten Spitzenpegelüberschreitung, s. folgende Abbildung.

² ebenda

Begründung

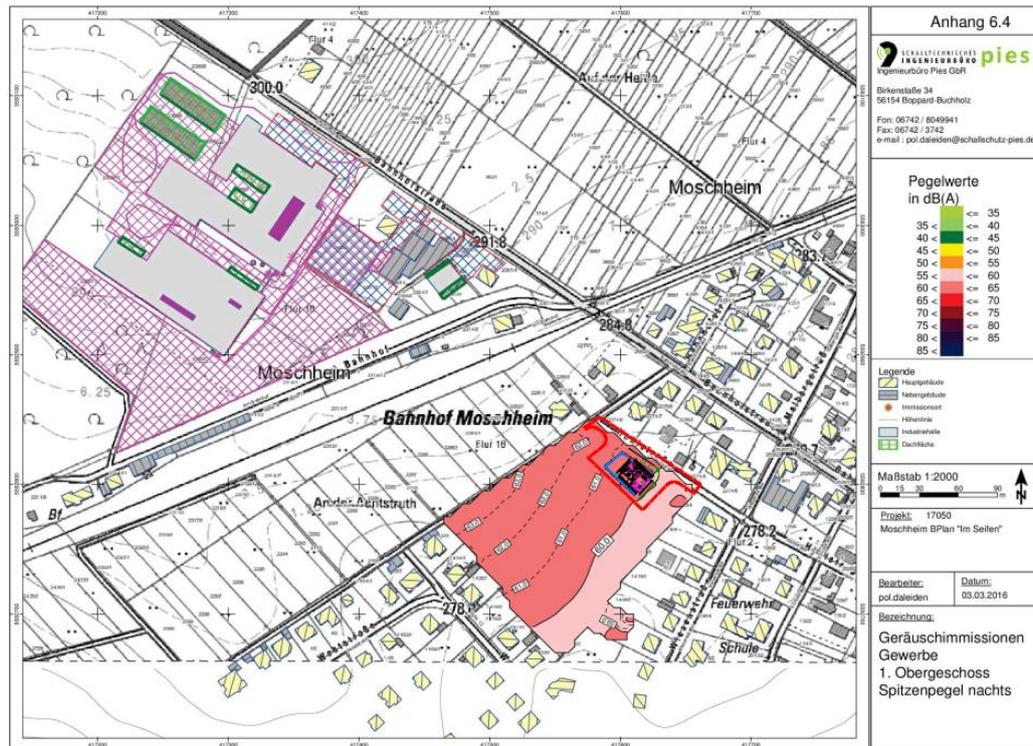


Abb. 5 Überlagerung Baugrenzen und geplantes Gebäude mit Anhang 6.4 der schalltechnischen Untersuchung³ (Geräuschimmissionen Gewerbe 1. OG Spitzenpegel nachts)

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 (städtebauliche Orientierungswerte) oft nicht einhalten. Der im schalltechnischen Gutachten für den geplanten Bebauungsplan „Im Seifen“ vorgeschlagene 14 Meter hohe Lärmschutzwall stellt im Rahmen der vorliegenden Ergänzungssatzung keine verhältnismäßige Maßnahme dar.

Im Rahmen der Abwägung wird die Planung weiter verfolgt, da eine partielle Betroffenheit im Bereich des Baufensters „nur“ für das 1. Obergeschoss prognostiziert wurde und ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) planerisch sichergestellt werden kann.

Die Immissionsrichtwerte für ein WA von 40 dB (A) in der Nacht und der Spitzenpegel können lt. Prognoserechnung nicht eingehalten werden. Gesunde Wohnverhältnisse liegen aber trotzdem vor, da der Orientierungswert bzw. der Spitzenpegel für Mischgebiete – mit zulässiger Wohnnutzung - eingehalten wird. Folgende Maßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen werden planungsrechtlich folgend festgesetzt und somit deren Umsetzung abgesichert:

³ ebenda

Begründung

- Maßgebliche Außenlärmpegel: Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wurde ein maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a) von 60 dB ermittelt und entsprechend dem Lärmpegelbereich II zugeordnet. Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in deren nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaßnahmen gemäß diesem ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 (2018-01) nachweislich und dauerhaft zu erfüllen. Die Anforderungen sind fassadenbezogen jeweils für den höchsten tangierenden Lärmpegelbereich zu erfüllen. Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren kann davon abgewichen werden, sofern hierzu ein gutachterlicher Nachweis geführt wird.

Architektonische Selbsthilfe:

- Nicht öffenbare Fenster: Bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind öffenbare Fenstern unzulässig, wenn ein Beurteilungspegel an der nordwestlichen, südwestlichen und nordöstlichen Gebäudefassade von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht sichergestellt werden kann.

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten im nachfolgendem Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass z.B. durch andere geeignete Maßnahmen (die Bereiche vor den öffenbaren Fenstern werden mit einem Abstand von mehr als 0,50 m baulich geschlossen ausgeführt, z. B. mit Prallscheiben, verglasten Balkon, verglaste Loggia) die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

- Zuordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch Grundrissgestaltungen zu lärmabgewandten Gebäudeseiten:
 - In Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens ein Aufenthaltsraum,
 - mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume

zur lärmabgewandten, südöstlichen Gebäudeseite ausgerichtet und mit einem öffenbaren Fenster versehen sein.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Einfriedungen: Für eine naturnahe / einheitliche Gliederung der einzelnen Baugrundstücke sind Einfriedungen straßenseitig bzw. entlang der öffentlichen Grünflächen (als zukünftige Straßenflächen) nur in naturnaher bzw. ortstypischer Ausprägung in Form von (Laubhecken, Holzzäunen und transparenten Metallstab- oder Metallgitterzäunen) bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Höhenbegrenzungen der Einfriedungen dienen zum einen der Verkehrssicherheit (Freihaltung von sog. Sichtdreiecken bei Grundstücks- Ein- und Ausfahrten sowie von (zukünftigen) Kreuzungsbereichen und zum anderen zur Schaffung halböffentlicher Räume, die eine gestalterische und funktionale Einfriedung der

Begründung

privaten Baugrundstücke zur Straße hin ermöglichen, aber auch eine nachbarschaftliche Kommunikation im sog. Vorgartenbereich zulassen und fördern.

Ausschluss von „Schottergärten“: Die Anlage und flächige Abdeckung in Form von sog. „Schottergärten“ mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien (Wurzelvliese, Unkrautvliese etc.) wird für unzulässig erklärt. Das städtebauliche Ziel dieser Festsetzung ist, die mit baulichen Anlagen verbundenen und nachteiligen Versiegelungsauswirkungen auf das nutzungsbezogene Erforderliche zu beschränken. Das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig, damit vermeidbare Eingriffe in Naturschutz-, Wasserhaushalts- und Klimabelange nicht auftreten.

Wasserwirtschaftliche und Landespflegerische Festsetzungen:

Oberflächenbefestigung: Gemäß den textlichen Festsetzungen dürfen auf den Baugrundstücken Zufahrten, Stellplätze, Wege, Terrassen und ähnliche Freianlagen nur mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ hergestellt werden, so dass zumindest eine Teil-Versickerung des dort anfallenden Oberflächenwassers hier erfolgen wird.

Es wird weiterhin ausdrücklich die dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser mittels Zisterne und die hiermit verbundenen Vorteile der Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung empfohlen.

Dachbegrünung: Zur Verringerung der planungsbedingten Umweltbeeinträchtigung sind alle Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Neigung bis 15° mindestens extensiv – gemäß den in den textlichen Festsetzungen definierten Mindestqualitäten – zu begrünen.

Die hiermit verbundenen Wohlfahrtswirkungen (Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs-/ Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, bei Hauptgebäuden Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung etc.) sowie visuell (Ausblick auf eine grüne Dachlandschaft) dienen nicht nur gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet und dessen Planumfeld, sondern stellen auch eine Maßnahme zur Minderung der planungsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt dar.

Aufgeständerte Solaranlagen stehen dieser Dachbegrünungsverpflichtung ausdrücklich nicht entgegen. Im Gegensatz trägt eine Dachbegrünung aufgrund der hiermit verbundenen Kühlungseffekte zu einer höheren Energieertrag der Solaranlage bei.

Begrünungsfestsetzungen auf den privaten Baugrundstücken: Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit einheimischen Gehölzen gem. Artenliste I (siehe Anhang der textlichen Festsetzungen oder mit naturschutzfachlich vergleichbar geeigneten Gehölzen) zu bepflanzen. Dabei sind zusätzlich je 200 m² angefangene Baugrundstücksfläche ein Laubbaum I. oder II. Ordnung gemäß

Begründung

Artenliste II (siehe Anhang der textlichen Festsetzungen oder mit naturschutzfachlich vergleichbar geeigneten, einheimischen Laubbaumarten) zu pflanzen.

„Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“: Zum weiteren Ausgleich der unvermeidbaren, vorhabenbedingten und dauerhaften Umweltauswirkungen werden gemäß der „Eingriffsregelung“ nach dem BNatSchG eine ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche als Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese Fläche umfasst das Flurstück 2377/1, aus Flur 19 in der Gemarkung Moschheim. Auf dieser mit dem Buchstaben A 1 kennzeichneten Flächen soll die „Entwicklung einer mäßig artenreichen Fettwiese“ erfolgen. Hierzu ist diese Fläche nach Maßgabe des Fachbeitrags Naturschutz neu anzusäen, zu pflegen und als Wiese dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Ausgleichsverpflichtung auf dieser privaten Grundstücksfläche ist eine dingliche Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erforderlich.

Eine landwirtschaftliche Weiternutzung dieser Fläche steht diesem Ausgleichskonzept somit ausdrücklich nicht entgegen.

5. Erschließung / Entwässerung

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsbereiches bzw. des Vorhabens ist über die an den Geltungsbereich direkt angrenzende und die im Geltungsbereich festgesetzte Hohlstraße gesichert. Seitens der Verbandsgemeindewerke bestehen keine Bedenken, das Baugebiet anhand der bestehenden Entwässerungseinrichtungen in der Hohlstraße zu entwässern (Mischwasserkanal) bzw. zu versorgen (Wasserversorgung). Die erforderlichen Nachweise (hier erforderliche Abweichung von § 55 (2) WHG) werden im Rahmen eines wasserwirtschaftlichen Abweichungsantrages durch die zuständigen VG Werke begleitend zum nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erstellt. Unabhängig vom vorhandenen Mischwasserkanal und des o.a. Abweichungsantrag soll das Plangebiet der Ergänzungssatzung bzw. die Hausanschlüsse des Bauvorhabens aber so ausgelegt werden, dass es zukünftig im Trennsystem entwässert werden kann.

Nach den örtlichen Verhältnissen liegen für eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu bevorzugende dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser am Standort insgesamt ungünstige bis sehr ungünstige Bedingungen vor. Daher wurde von einer Versickerungsverpflichtung abgesehen. In der Entwässerungskonzeption ist für das Plangebiet aber wie zuvor dargestellt ein Trennsystem vorgesehen, so dass bei einer zukünftigen Plangebietserweiterung und / oder einem zukünftigen Ersatz des vorhandenen Mischwasserkanals durch ein Trennsystem in der Hohlstraße das Plangebiet mittelfristig im Trennsystem auch entwässert werden kann und soll. Zur Verminderung des Niederschlagsabwasser-Abflusses wurden im Rahmen der Ergänzungssatzung weiterhin folgende Maßgaben getroffen:

- Festsetzung einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Zufahrten, Stellplätze, Wege, Terrassen und ähnliche Freianlagen) in Form von

Begründung

Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$

- Begrünungsverpflichtung von Flachdächern und flachgeneigten Gebäudedächern (bis 15°). Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mind. 10 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert $< 0,5$ Cs erzielt, vorzusehen.
- Verbot der Anlage von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten)
- Ausdrückliche Empfehlung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mittels Zisterne (und die hiermit verbundenen Vorteile der Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung)

6. Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen

„Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in einer Karte "Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen" zusammengestellt.“⁴

In der Hinweiskarte zur Starkregengefährdung sind für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung keine Darstellungen bzw. Gefährdungen aufgeführt, siehe folgende Abbildung.

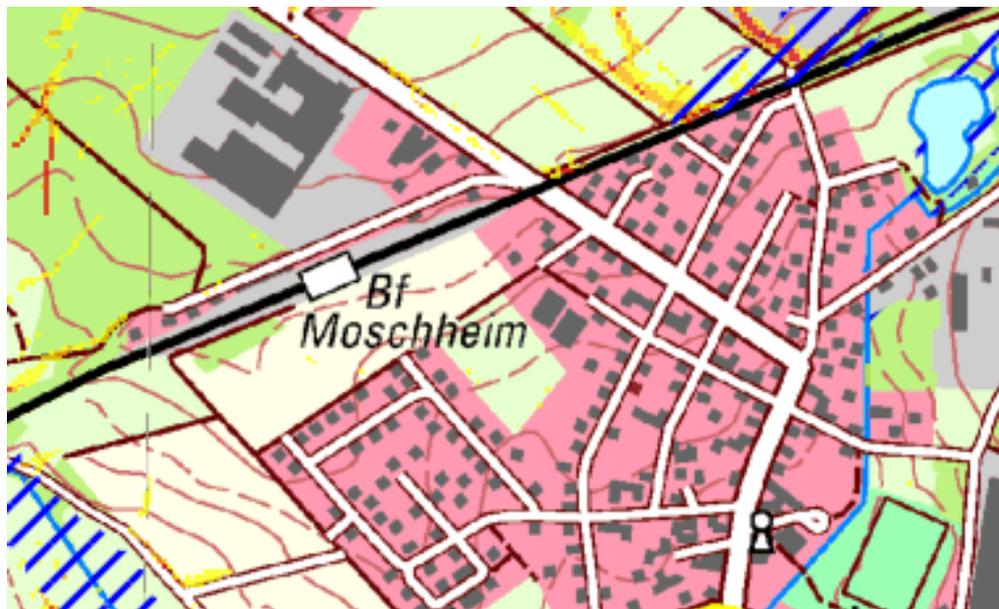


Abb. 6 Auszug Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen - Starkregenkarte⁵

⁴ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/> (Stand 17.04.2023)

⁵ <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportalwasser/build/index.html?applicationId=85577> (Stand 06.09.2023)

Begründung

7. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

7.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden / Wiedernutzbarmachung von Flächen (§ 1a BauGB Abs. 2)

Durch

- die zum Großteil vorhandene öffentlichen Erschließung (hier Wirtschaftsweg mit Mischwasserkanal und Trinkwasserleitung) und
- die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen, hier eine ehemalige Gärtnereifläche mit Gewächshäusern und somit baulicher Vorbelastung

wird der Grundsatz von § 1 a (2) BauGB (Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden / Wiedernutzbarmachung von Flächen) angemessen beachtet.

7.2 Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) (§ 1a BauGB Abs. 3)

Im Rahmen der vorliegenden Ergänzungssatzung sind nach § 34 (5) Satz 3 i.V. hier mit § 1 a (3) BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß „**Eingriffsregelung**“ nach dem BNatSchG in der Abwägung zu berücksichtigen. Durch die Ergänzungssatzung werden Veränderungen von Natur und Landschaft (Eingriffe im Sinne der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) im bisherigen Außenbereich vorbereitet. Der in der Anlage dargestellte Fachbeitrag Naturschutz stellt hierzu zusammenfassend dar, dass im wesentlichen Eingriffe durch flächenhafte Inanspruchnahme ökologischer Strukturen (Fettwiese) sowie durch Versiegelung biotisch aktiver Bodenoberfläche bewirkt werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelung besteht ein vorhabenbedingter Eingriff in das Schutzgut Boden durch die geplante bzw. maximal zulässige Neuversiegelung von ca. 671 m² durch die Wohnbebauung und 415 m² durch die Verlängerung der Hohlstraße zur Erschließung des Plangebiets. Da ein Ausgleich der Neuversiegelung in Verbindung mit bodenverbessernden Maßnahmen vorgesehen wird, sind insgesamt **ca. 940 m² versiegelte Fläche** zu kompensieren. Im Rahmen des Fachbeitrag Naturschutz und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgelegt, um vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterbinden. Eingriffsbedingte und unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

Wie zuvor dargestellt wurde zum weiteren Ausgleich der unvermeidbaren, vorhabenbedingten und dauerhaften Umweltauswirkungen gemäß der „Eingriffs-

Begründung

regelung“ nach dem BNatSchG eine ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche als Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese Flächen umfasst das Flurstück 2377/1 mit 1.284 m², aus Flur 19 in der Gemarkung Moschheim. Auf dieser mit dem Buchstaben A 1 gekennzeichneten Fläche soll die „Entwicklung einer mäßig artenreichen Fettwiese“ erfolgen. Hierzu ist diese Fläche nach Maßgabe des Fachbeitrags Naturschutz neu anzusäen, zu pflegen und als Wiese dauerhaft zu unterhalten.

Gemäß Fachbeitrag Naturschutz s. Anlage beträgt der Kompensationswert der Ausgleichsfläche 8.346 Biotopwertpunkte (BW) und ist damit erheblich größer als der Kompensationsbedarf mit 6.535 BW. Der Eingriff ist damit mehr als vollständig kompensiert.

Die Grundstücksparzelle (Ausgleichsfläche) 2377/1 soll unmittelbar zum Satzungsbeschluss an die OG Moschheim kostenlos übertragen werden. Die Pflege und Erhaltung der Ausgleichsfläche werden vom Vorhabenträger als Eingriffsverursacher für mindestens 25 Jahren übernommen.

Artenschutz: Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, (...“

Durch die kleinflächig für zulässig erklärten baulichen Eingriffe und der fehlenden Habitatstrukturen entstehen jedoch keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Verbotstatbestände).

Es erfolgt bau- und anlagenbedingt eine Reduzierung bzw. Veränderung der Nahrungshabitate von potenziell vorkommenden Vögeln und Fledermäusen. Verbotsbestände werden dadurch jedoch keine ausgelöst. Somit müssen keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden, siehe Fachbeitrag Naturschutz, Kapitel 2.6 in der Anlage.

Begründung

7.3 Gesetzliche Schutzgebiete (§ 1a BauGB Abs. 4)

Im Plangebiet und dessen direkt angrenzendem Umfeld bzw. im Wirkungsbereich der Planung befinden sich

- keine geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 23 – 30 BNatSchG (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotope),
- keine landesrechtlich, im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach § 15 LNatSchG,
- keine Schutzgebiete der **Vogelschutz-Richtlinie** (Richtlinie 2009/147/EG) und keine Schutzgebiete der **Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie** (Richtlinie 92/43/EWG) und
- keine Schutzgebiete gemäß Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) und gemäß Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -).

7.4 Erfordernisse und Maßnahme zum Klimaschutz (§ 1a BauGB Abs. 5)

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt, wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen – hierdurch entsteht in Siedlungs- oder Stadtbereichen ein neues Klima: das Siedlungs- oder Stadtklima, das sich grundlegend von dem Klima der unbebauten Umgebung unterscheidet. Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Orts-/ Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Die Festsetzungen der Ergänzungssatzung folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung (z.B. Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen / baulich vorbelasteten Bereichen und von vorhandenen Infrastruktureinrichtungen).

Als ausgleichende Maßnahme bzgl. der baulichen Inanspruchnahme wird eine Dachbegrünung für Flachdächer- und flachgeigte Dächer festgesetzt. Hierfür geeignete Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Neigung bis 15° sind verpflichtend mindestens extensiv – gemäß den in der Satzung definierten Mindestqualitäten – zu begrünen. Die hiermit verbundenen Wohlfahrtswirkungen (Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs-/ Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, bei Hauptgebäuden Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung etc.) sowie visuell (Ausblick auf eine grüne Dachlandschaft) dienen nicht nur gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet und dessen Planumfeld, sondern stellen auch eine Maßnahme zur Minderung der planungsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima dar.

Begründung

Aufgeständerte Solaranlagen stehen dieser Dachbegrünungsverpflichtung ausdrücklich nicht entgegen. Im Gegensatz trägt eine Dachbegrünung aufgrund der hiermit verbundenen Kühlungseffekte zu einem höheren Energieertrag der Solaranlage bei.

Gemäß den weiteren Regelungen der Ergänzungssatzung dürfen auf den Baugrundstücken Zufahrten, Stellplätze, Wege, Terrassen und ähnliche Freianlagen nur mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ hergestellt werden, so dass zumindest eine Teil-Versickerung und teilweise Verdunstung des dort anfallenden Oberflächenwassers – mit entsprechend positiven klimatischen Effekten - hier erfolgen wird.

Auch die getroffenen Begrünungsfestsetzungen auf den privaten Baugrundstücken (Mindestbegrünung 40% des Baugrundstücks; Mindestbepflanzung 10 % der Baugrundstücksfläche mit einheimischen Gehölzen und zusätzlichen Laubbaumanpflanzungen (1 Stück je 200 m² angefangene Baugrundstücksfläche) dienen u.a. auch dem Klimaschutz.

8. Zulässigkeitsvoraussetzungen

Die in § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 und (5) Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ergänzungssatzung liegen vor,

- da, wie zuvor dargestellt, die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind,
- die Einbeziehung und das hierdurch planerisch vorbereitete Vorhaben (Allgemeines Wohngebiet inkl. Verkehrsanlage) mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von „UVP-pflichtigen Vorhaben“ nicht vorbereitet werden,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von „Natura 2000“ Gebieten vorliegen sowie
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen⁶ nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgestellt
Koblenz, Januar 2024

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure

M. Mansfeld

A.Steiner

⁶ Möglichkeit schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz, Lage zu Störfallbetrieben etc.