

Ortsgemeinde Langweiler
Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein
Landkreis Kusel

**Neufassung der Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung
"Im Teich"
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**

Fassung: Dezember 2021

INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT



Büroinhaber: Johann Bernhardt – Beratender Ingenieur

Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen
rockenhausen@monzel-bernhardt.de

Telefon: 0 63 61/92 15 - 0
Telefax: 0 63 61/92 15 33

Auftraggeber : Ortsgemeinde Langweiler
vertr. durch Ortsbürgermeister Roland Edinger
Im Teich 10
67746 Langweiler

Projekt : Ortsgemeinde Langweiler
Neufassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
"Im Teich" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Erstellt durch : Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Abt. Raum- + Umweltplanung
B.Sc. Soha Hussain
Morbacherweg 5
67806 Rockenhausen

Inhaltsverzeichnis

Bezeichnung	Blatt Nr.
Satzungstext	
Planurkunde zur Satzung	M 1:500 2.01

Satzung

**Ortsgemeinde Langweiler
Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein
Landkreis Kusel**

**Neufassung der Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung
"Im Teich"
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**

Träger der Planungshoheit:



.....
Ortsbürgermeister Roland Edinger
Ortsgemeinde Langweiler

Entwurfsverfasser:



.....
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt,
Rockenhausen

Ortsgemeinde Langweiler
Neufassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
"Im Teich"
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Satzung

zur Neufassung der Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortsgemeinde Langweiler für das Gebiet „Im Teich“ (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

vom 22.02.2022

Der Ortsgemeinderat Langweiler hat aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), bekannt gemacht am 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 34 Abs. 5 und § 9 Abs. 1 und 1a BauGB in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1) in der derzeit gültigen Fassung am 15.12.2021 folgende Satzung beschlossen, die hiermit ausgefertigt und bekannt gemacht wird:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

In der Ortsgemeinde Langweiler werden die in der beigefügten Planurkunde (Maßstab 1:500) mit einer unterbrochenen schwarzen Linie umrandeten Grundstücke Flur 3, Flurstück Nr. 101/1, 101/2, 102/ 1, 103/1, 104, 105, 106/1, 107/3, 108/1, 108/3, 109, 113 und 154 (Weg) sowie Teilflächen der Grundstücke Flur 3, Flurstück Nr. 153/1 (Straße „Im Teich“) und 150 (Weg) der Gemarkung Langweiler als Teil der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB festgelegt.

§ 2

Ausschluss von Zulässigkeiten

(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

§ 3

Zulässigkeit von Vorhaben

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde für das Flurstück Nr. 105 wie folgt festgesetzt:

überbaubare Grundfläche (GR_{\max}) : **150 m²**

Die Grundflächen von Nebenanlagen sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 in die zulässige Grundfläche (GR) einzuberechnen. Die maximal zulässige Grundfläche von 150 m² darf nicht überschritten werden.

§ 5

Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

(1) Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB sind auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzend die §§ 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Auf Grund der Kleinräumigkeit der geplanten Erweiterung im Rahmen der Neufassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist hinsichtlich naturschutzrechtlicher Belange von keiner gravierenden Beeinträchtigung auszugehen.

Der mit der Satzung verbundene Eingriff kann somit vor Ort vermieden, gemindert und ausgeglichen werden.

(2) Für die Grundstücke Flur 3, Flurstück Nr. 108/1, 108/3, 107/3 und 106/1 der Gemarkung Langweiler gilt folgende Festsetzung:

Die Grundstücke sind entlang ihrer südlichen Grenze zum Außenbereich hin mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Bei Bauanträgen ist jeweils ein detaillierter Bepflanzungsplan mit einzureichen, in welchem die vorzunehmende Begrünung dargestellt ist.

(3) Für die Erweiterungsfläche (Grundstück Flur 3, Flurstück Nr. 105 der Gemarkung Langweiler) wird der ökologische Ausgleich wie folgt verbindlich festgesetzt. Für die in Absatz 2 bezeichneten Grundstücke gelten die nachstehenden Festsetzungen als Empfehlungen.

- a. Als Ausgleichsmaßnahme A1 sind auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 105 6 standortgerechte, einheimische Obsthochstämme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind zweireihig mit einem Mindestpflanzabstand von 8,00 m auf dem Grundstück zu setzen.
- b. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen, sowie mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- c. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- d. Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.
- e. Sollten Rodungsarbeiten zur Freistellung des Baufeldes bzw. der Baugrundstücke erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- f. Das Anlegen von Steingärten ist unzulässig.
- g. Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen.
- h. Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.
- i. Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Empfehlungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen ohne Festsetzungscharakter

Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Gebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherren, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe
Direktion Landesarchäologie
Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBL, 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Kusel ein durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

Siedlungsentwässerung

Gemäß den Bestimmungen des § 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen. Eine breitflächige Versickerung am Ort des Anfalls entspricht den landesweit einzuhaltenden Zielen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Sollte wider Erwarten dennoch eine erlaubnispflichtige Benutzung erfolgen, (z. B. die Versickerung von Niederschlagswasser befestigter Flächen in einer zentralen Versickerungsanlage) wird auf die einschlägigen Vorschriften des Wasserrechts (§§ 9, 8 WHG i. V. m. § 25 ff. LWG) verwiesen und eine Abstimmung der entwässerungstechnischen Maßnahmen mit der zuständigen Wasserbehörde erforderlich.

Empfohlen wird eine dezentrale Bewirtschaftungsform, d.h. anfallendes, nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann gesammelt (z.B. in Zisternen) und als Brauchwasser genutzt werden oder sollte vor einer Ableitung breitflächig über die belebten Bodenzonen zur Versickerung gebracht werden und / oder in Geländemulden zurückgehalten werden. Die Versickerung darf lediglich von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser über eine ausreichend mächtige Schicht belebten Bodens erfolgen, eine direkte Einleitung in den Untergrund ist nicht zulässig.

Bei zukünftigen Erschließungsmaßnahmen und Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass das anfallende Regenwasser nicht über die Kanalisation entsorgt, sondern am Ort des Anfalls versickert/verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet wird.

Bei der Herstellung von Stellplätzen u. ä. sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Vor Baubeginn hat eine rechtzeitige Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken zu erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisation der Kläranlage Meisenheim zuzuführen.

Baugrund / Radon

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten.

Vor einer Bebauung der Flächen wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung mit Angaben zur Radonbelastung der Bodenluft sowie Aussagen zur Hangstabilität empfohlen. Die Radonuntersuchung soll dabei den fachlichen Empfehlungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz folgen. Das Plangebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen erhöhtes (40 – 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten vermutet wird.

Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas Radon, weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen sind den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) zu entnehmen. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei der Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

(FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125 (M): Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von Februar 2013 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Auf dem Grundstück mit der Flurstück – Nr. 105 ist eine Hauptwasserleitung verlegt, welche nicht überbaut werden darf. Die Lage der Leitung ist in der Planzeichnung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zeichnerisch dargestellt und mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Grundstückseigentümer hat vor Beginn von Erschließungsarbeiten eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Erklärung gegenüber dem Waldbesitzer

Aufgrund der unmittelbaren Waldrandlage und der damit verbundenen erhöhten Gefährdung durch abbrechende Äste, abbrechende Baumteile oder umfallende Bäume ist vor einer möglichen künftigen Bebauung auf den nördlichen und nordöstlichen Flächen des Baugebiets eine Haftungsverzichtserklärung vom Grundstückseigentümer zu unterzeichnen, sodass dieser im Schadensfall durch den Waldbestand auf Schadensersatzansprüche verzichtet.

Einsehen der Satzung und sonstiger Vorschriften

Die vorliegende Satzung und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein, Außenstelle Wolfstein, Bergstraße 2, 67752 Wolfstein zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Langweiler, den 22. FEB. 2022

Für die Ortsgemeinde:



Ortsbürgermeister Roland Edinger

Städtebauliche Begründung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB

Rahmenbedingungen – Planungsanlass – Erfordernis der Aufstellung der Satzung

Die Ortsgemeinde Langweiler beabsichtigt die Neufassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Im Teich" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs durch das Außenbereichsgrundstück mit der Flurstücks-Nr. 105. Mit der Satzung legt die Gemeinde Langweiler für die geplante Fläche die Grenze des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ eindeutig fest.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird das Grundstück mit der Flurstück Nr. 105, welches dem Außenbereich zuzurechnen ist, zur Ergänzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Voraussetzung für die Einbeziehung von Grundstücken im Außenbereich ist, dass sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein müssen.

Die in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einbezogene Fläche ist von der westlichen und südlichen Bebauung stark geprägt. Die Erschließungsstraße „Im Teich“ verläuft unmittelbar entlang der Flächen und unterstützt somit ergänzend die stadtplanerisch notwendige Abrundung des südöstlichen Ortsrandes.

Der Erweiterungsbereich umfasst eine geplante Fläche von ca. 690 m² gemäß Planurkunde. Das Plangebiet liegt östlich der Gemeinde Langweiler und ist flächendeckend primär von Ackerland sowie teilweise von Waldflächen umgeben.

Die Erschließung des Plangebiets wird zunächst über die Landesstraße L373 und vor Ort über die Gemeindestraße „Im Teich“ sichergestellt.

Die bauliche Nutzung der zur Ergänzung des Ortsteils einbezogenen Grundstücksfläche wird durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bebauung und durch die ergänzenden Festsetzungen dieser Satzung bestimmt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Vereinbarkeit des Erlasses der Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Neufassung der städtebaulichen Satzung soll eine zeitgemäße städtebauliche Ordnung und Gestaltung des Planbereichs im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB vereinbaren, um eine nachhaltige Gebietsentwicklung zu fördern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt.

Ergänzungssatzungen dürfen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB nur aufgestellt werden, wenn:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,

- 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,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Die notwendigen Voraussetzungen sind allesamt gegeben.

Die städtebauliche Entwicklung eines Gemeindegebietes wird in ihren Grundzügen im Flächennutzungsplan dargestellt (§ 5 Abs.1 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein ist der Erweiterungsbereich der vorgelegten Planfassung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans muss eine entsprechende Anpassung der Flächendarstellung erfolgen. In Folge dessen ist davon auszugehen, dass die Planung den Anforderungen des Flächennutzungsplans entsprechen wird.

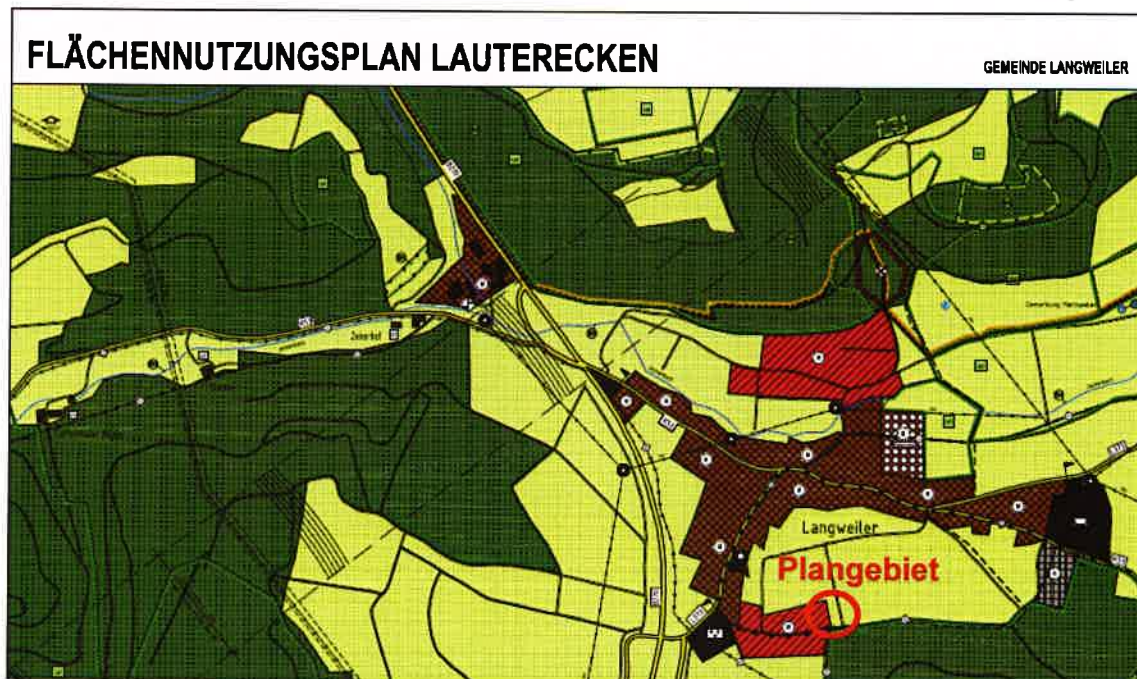


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Lauterecken, 02.09.2019

Da es sich bei der im Rahmen dieser Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Fläche um einen sehr begrenzten, kleinräumigen Bereich handelt, welcher den Abschluss der vorhandenen Ortsbebauung darstellt und in dem sich die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in Anbetracht des Gewichts und der Eigenart der in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Bebauung zweifelsfrei aufgrund der bestehenden Gesetze (insbesondere § 34 BauGB) und Verordnungen bestimmen lässt, besteht kein Planerfordernis beispielsweise für einen Bebauungsplan. Stattdessen ist der Erlass der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB zulässig und somit das geeignete und angemessene bauleitplanerische Mittel. Über die Bestimmungen der §§ 2 und 3 dieser Satzung hinausgehender bauplanungsrechtlicher und/oder bauordnungsrechtlicher Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB bedarf es nicht, da die vorhandene Bebauung zur zuverlässigen Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit von neuen Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung allein ausreicht.

Nachdem § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB als Voraussetzung für den Erlass von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB verlangt, dass keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden solche Vorhaben in der Satzung ausdrücklich ausgeschlossen (siehe § 2 der Satzung).

Soweit die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (= Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) durch den Erlass dieser Satzung berührt werden, sind in § 4 entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt, sodass eine Beeinträchtigung dieser Schutzgüter nicht gegeben ist.

Der Erlass der Satzung ist angesichts vorstehender Ausführungen mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Langweiler vereinbar.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im Teich“ in der Bekanntmachung vom 19. Juli 1990 wird durch das Außenbereichsgrundstück mit der Flurstücks-Nr.105 in der Gemarkung Langweiler Flur 3 entsprechend der Darstellung in der beigefügten Planurkunde im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB zur Ergänzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortsgemeinde Langweiler erweitert. Der Erweiterungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst eine Größe von ca. 690 m². Die überbaubare Grundfläche wird mit 150 m² festgesetzt.

Der gesamtäumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Größe von ca. 1,2 ha und begründet sich aus der Abgrenzung des zusammenhängenden Ortsteils. Dabei werden u.a. die Bebauungsstruktur, die Nutzungsstruktur, die topographischen Gegebenheiten, die Katastergrenzen sowie die Planungs- und Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde berücksichtigt.

Planinhalte und landespflegerische Belange der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den angrenzenden Nutzungsarten des Innenbereichs, die im Wesentlichen durch das Wohngebiet geprägt sind.

Durch die Neufassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesgesetz unterliegen. Schutzgebiete und Schutzgüter werden durch die Planung nicht berührt.

Die Neufassung der städtebaulichen Satzung soll eine zeitgemäße städtebauliche Ordnung und Gestaltung des Planbereiches im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB vereinbaren, um eine nachhaltige Gebietsentwicklung zu fördern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt.

Der Erweiterungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung stellt sich als Wiese mit den für die Region standorttypischen Pflanzenarten dar. Es konnten hierbei weder wertvolle Pflanzengesellschaften, noch seltene oder schützenswerte Pflanzenarten festgestellt werden. Die Gehölzstrukturen auf der Fläche stellen sich lediglich durch einen Obstbaum dar.

Der Planbereich und sein näheres Umfeld sind als Entwicklungs- und Nahrungshabitate für typische Tier- bzw. Leitarten der Kulturlandschaft denkbar, welche hier zumindest als Durchzügler oder zur Nahrungssuche auftreten dürften. Maßgeblich für eine Konfliktbewertung des geplanten Vorhabens hinsichtlich des Artenschutzes wären vor allem die voraussichtlichen Beeinträchtigungen relevanter Indikatorarten (Landkreiskennzeichnende Tierarten) sowie gefährdeter und seltener Tierarten (Eingrenzung der Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG durch § 44 Abs. 5 BNatSchG im Zusammenhang mit der Eingriffsdefinition gemäß § 19 BNatSchG auf Arten des Anhangs II und IV). Bei den zu betrachtenden Tierarten können die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dahingehend eingeschränkt werden, dass ein Verstoß nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Auf Grund der kleinräumigen Ausprägung des Vorhabens wären die örtlichen Beeinträchtigungen nur für Arten mit einer stark eingeschränkten Mobilität oder mit einem Ausbreitungsschwerpunkt im Eingriffsbereich relevant. Unter der Berücksichtigung, dass auf angrenzenden Grundstücksflächen gleichwertige Biotopstrukturen als natürliche Ausweichkorridore für das örtliche Artenvorkommen bereit stünden, ist mit der Inanspruchnahme des Plangebietes nur ein

geringes artenschutzrechtliches Konfliktpotential zu verbinden. Im Eingriffsraum sind keine besonders schützenswerten Tierarten, denen durch die Maßnahme eine bestandsprägende Beeinträchtigung zugeordnet werden müsste, zu erwarten.

Weiterhin sind im direkten Umkreis des Plangebietes keine Schutzgebiete gemäß § 23-30 BNatSchG ausgewiesen.

Zusammenfassend ist das Plangebiet aus landschaftspflegerischer Sicht von durchschnittlicher Bedeutung. Während keine bau- und betriebsbedingten Einschränkungen von erheblicher Wirkung durch das Planvorhaben erwartet werden, sind die anlagebedingten Wirkungen des Vorhabens von erheblicher Bedeutung, da mit der Bebauung und Nutzung der Flächen ein dauerhafter Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet wird.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von potenziellen Lebensräumen (Wiese, Obstbaum), dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und der Änderung des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung). Das Gebiet ist jedoch durch die umliegende Bebauung, den angrenzenden Straßenverkehr (Abgase, Feinstaub) und die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet.

Durch die Neufassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden folgende landschaftspflegerische Eingriffe vorbereitet:

geplante Umnutzung / Eingriff	Menge	Kompensations- verhältnis	Eingriff in m²
690 m ² WA mit GRZ 0,4			
davon 150 m ² Versiegelung	150m ²	1:1	150 m ²
Gesamt:			150 m²

geplante Umnutzung / Ausgleich	Menge	Kompensations- verhältnis	Ausgleich in m²
A1: Privates Pflanzgebot			
- Begrünung unbebauter Flächen			
- Pflanzung von Obsthochstämmen auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 105	6 Stk.	1:25	150m ²
Gesamt:			150 m²

Die tabellarische Darstellung des Eingriffs sowie des Ausgleichs belegt eine fast vollumfängliche Kompensation durch die Ausgleichspflanzungen von 6 Obsthochstämmen auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 105. Die maximal überbaubare Grundfläche für das Grundstück Nr. 105 wird mit 150 m² begrenzt. Pro 25 m² ist ein Baum zu pflanzen. Als daraus folgendem Ausgleich für die Neuversiegelung ergibt sich für das Grundstück ein Pflanz- und Erhaltungsgebot für 6 Bäume. Die Bäume sind zweireihig mit einem Mindestpflanzabstand von 8,00 m auf dem Grundstück zu setzen. Die Pflanzung der Obstbäume weisen eine qualitativ hochwertige Gesamtbilanz unter Berücksichtigung der Biotopstrukturen im weiteren Umfeld (Trittsteinbiotope) sowie in Verbindung mit der Förderung und Entwicklung des Biotopverbundes auf.

Weitere Maßnahmen, die in der o.g. Bilanzierung unberücksichtigt sind, tragen zur zusätzlichen Vermeidung bzw. Minimierung erheblich nachhaltiger Umweltauswirkungen bei und sind in den textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB sowie im übrigen Festsetzungskatalog zur Satzung für das Erweiterungsgebiet rechtsverbindlich festgesetzt. Für den „Altbestand“ gelten diese Festsetzungen als unverbindliche Empfehlung.

- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen,
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen,
- Gehölzentfernung nur während der Vegetationsruhe nach BNatSchG,

- Das Anlegen von Steingärten ist im Erweiterungsgebiet unzulässig,
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen,
- Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen,
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser.

Durch die vorbenannten Planinhalte sollen die Vorgaben zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung den aktuellen Erfordernissen entsprechend festgesetzt werden. Im Zuge der Umsetzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt die Bodenneuordnung der berührten Grundstücke, soweit erforderlich, auf privatrechtlichem Weg.

Langweiler, den 22. FEB. 2022

Für die Ortsgemeinde:


Ortsbürgermeister Roland Edinger



Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Planverfahren

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der städtebaulichen Satzung maßgeblich. Für die Ausarbeitung der Satzung werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24. November 1998 in der derzeit gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994 in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) in der derzeit gültigen Fassung
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127) in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **TA Lärm**: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) in der derzeit gültigen Fassung

Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Planverfahren

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der städtebaulichen Satzung maßgeblich. Für die Ausarbeitung der Satzung werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24. November 1998 in der derzeit gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994 in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) in der derzeit gültigen Fassung
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127) in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **TA Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) in der derzeit gültigen Fassung