

Ortsgemeinde Gumbenheim
Verbandsgemeinde Wöllstein
Landkreis Alzey-Worms

Ergänzungssatzung
"Backhausgasse"
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

- Textliche Festsetzung
- Hinweise, Begründung, Anlagen

Fassung: Rockenhausen, im November 2023

- Auftraggeber** : Ortsgemeinde Gumbenheim
vertr. durch Ortsbürgermeister Rudi Eich
- Projekt** : Ortsgemeinde Gumbenheim
Aufstellung einer Ergänzungssatzung
"Backhausgasse" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
- Erstellt durch** : mb.ingenieure GmbH
Abt. Raum- + Umweltplanung
B.Sc. Soha Hussain
Morbacherweg 5
67806 Rockenhausen

Inhaltsverzeichnis

Bezeichnung	Seite
Textliche Festsetzung	3 – 6
Empfehlungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen ohne Festsetzungscharakter	7 – 13
Städtebauliche Begründung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB	14 – 19
Landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen	20 – 26
Anlage zum Satzungstext (Pflanzliste, Hinweis auf Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Planverfahren)	27 – 33

Textliche Festsetzung

1. Räumlicher Geltungsbereich

In der Ortsgemeinde Gumbsheim werden die in der beigefügten Planurkunde (Maßstab 1:500) mit einer unterbrochenen schwarzen Linie umrandeten Grundstücke mit der Flurstück Nr. 52/2, 52/3 (teilweise), 89 (teilweise) und Nr. 53 in der Flur 3 der Gemarkung Gumbsheim 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. Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1) 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 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.

4.2) Für die Grundstücks- Nr. 52/2 und Nr. 53 in der Flur 3 der Gemarkung Gumbsheim gilt folgende Festsetzung:

Die Grundstücke sind entlang ihrer östlichen Grenze zum Außenbereich und Wirtschaftsweg hin mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Die Grünflächen sollen als Ortsrandeingrünung fungieren und vor Immissionen wie bspw. Geruch, Lärm und Staub aufgrund von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem

verlaufenden Wirtschaftsweg zu schützen. Darüber hinaus dient die Eingrünung als Sichtschutz.

Bei Bauanträgen ist jeweils ein detaillierter Bepflanzungsplan mit einzureichen, in welchem die vorzunehmende Begrünung dargestellt ist.

4.3) Für die Erweiterungsfläche mit den Flurstück Nr. 52/2, 52/3 (teilweise), 89 (teilweise) und Nr. 53 in der Flur 3 der Gemarkung Gumbenheim 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** soll die östliche und nördliche Grünfläche (5,00 m breit) als Ortsrandeingrünung fungieren und vor Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem verlaufenden Wirtschaftsweg schützen. Darüber hinaus dient die Eingrünung als Sichtschutz. Innerhalb der privaten Pflanzstreifen ist eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten, gebietseigenen Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 nach § 40 BNatSchG zu pflanzen. Eine Einfriedung in Richtung offener Landschaft ist nicht zulässig.
- b. Als **Ausgleichsmaßnahme A2** sind die nicht bebauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu nutzen, sowie mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Ordnung (STU 12-14 cm) zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
- c. Als **Ersatzmaßnahme E1** werden die Flächen (A ~ ca. 1.400 m² teilweise) mit der Flurstücksnummer 49 (teilweise), 50/1 und 50/2, Flur 6 in der Gemarkung Gumbenheim von einer Acker- zur Wiesenfläche entwickelt. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sowie zur Entwicklung zu einer artenreicheren Wiese mit Streuobstbestand, ist die Aufwertung, Pflege und Erhaltung dieser Fläche nach folgenden Vorgaben durchzuführen:
 - Auf der Fläche sind 8 standortgerechte, einheimische Obstbäume (zweireihig) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf jedoch nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist frühestens einen Tag nach der Mahd abzuräumen.
 - Zur Förderung der Artenvielfalt – vor allem des Blütenreichtums- soll die Fläche zunächst für drei Jahre durch mehrmalige Mahd pro Jahr ausgehagert werden.

- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt
 - Es besteht ein Mulchverbot im Zeitraum vom 01.04. bis zum 15.08. jeden Jahres
- d. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- e. 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.
- f. 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.
- g. Das Anlegen von Steingärten ist unzulässig.
- h. Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen.
- i. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser / Niederschlagswasser ist zu sammeln und durch eine verzögerte Rückhaltung (z.B. Retentionszisternen) dem Mischwasserkanal zuzuführen.
- j. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz):**
- Gehölzrodungen haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zu erfolgen
 - Die Gras-Kraut-Bestände sind möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit zu beseitigen, um die Schädigung eventueller Freibrüter-Bruten mit Sicherheit auszuschließen. Bei Beginn der Bautätigkeiten während der Brutzeit sind die Vorhabensflächen während der Brutplatzwahl und Brutzeit durch wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln (monatliche Mahd oder Bodenbearbeitung)
 - Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die

Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungsbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.

- Im Plangebiet werden insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert.
- Ergänzend ist auch auf den § 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) – Nestschutz – hinzuweisen. Dieser gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden. Insbesondere ist gemäß § 24 Abs. 3 vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Nach dem BNatSchG sind dauerhafte Lebensstätten, wie Fledermausquartiere, Schwalben-, Saatkrähen, oder Mauerseglerniststätten das ganze Jahr über geschützt.
- Insofern sind vor Beginn oder Fortführung um nicht mit dem gesetzlich verankerten Artenschutz in Konflikt zu geraten (eine Zuwiderhandlung kann durchaus gar eine Straftat darstellen, vgl. § 71 BNatSchG) entsprechende Untersuchungen durch fachlich qualifizierte Personen durchzuführen / zu veranlassen.

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.

Im Untergrund des Baugeländes stehen aus geologischen Informationen oberflächennah sandige Mergel und mergelige Sande des Tertiärs an. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Allerdings reagieren diese Böden auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellenempfindlich.

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 Alzey-Worms ein durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

Siedlungsentwässerung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Entwässerungskonzept erstellt, dessen Aussagen im Bebauungsplan grundsätzlich aufgegriffen werden. Für eine detaillierte Beschreibung sowie konkrete Aussagen wird entsprechend an dieser Stelle auf das Entwässerungskonzept verwiesen.

Im Geltungsbereich befindet sich ein bestehender Mischwasserkanal, der derzeit das Niederschlagsabwasser des Wirtschaftsweges ableitet. Der Mischwasserkanal wird entsprechend für die drei neuen Bauplätze verlängert. Das auf den Grundstücken (Nr. 1, 2 und 3) anfallende Oberflächenwasser / Niederschlagswasser ist zu sammeln und durch eine verzögerte Rückhaltung (z.B. Retentionszisternen) dem Mischwasserkanal zuzuführen. Für Bauplatz-Nr. 1 (Parzelle-Nr. 52/2) besteht zusätzlich noch die Möglichkeit eine Rückhaltemulde im rückwärtigen Bereich zu errichten und eine breitflächige Versickerung durchzuführen. Die Wasserführung des am östlichen Rand verlaufenden Wirtschaftsweg ist in Richtung Rohrbach (Gewässer III. Ordnung) zu verlängern. Der Abfluss über die geplante Erschließungsstraße/Planstraße ist zu vermeiden

Des Weiteren soll sich der untere Bezugspunkt für das Gelände zur Bemessung der Gebäudehöhe an die Höhenangabe von 132,80 ü. NN. orientieren. Das Gelände sollte

entsprechend auf die Höhe 132,80 ü. NN. angepasst werden. Demnach würde das Gelände und die Böschungskante des Gewässers „Rohrbach“ nur einen Höhenunterschied von 1,0 m aufweisen.

Bei der Herstellung von Stellplätzen u. ä. sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Gemäß der Bestimmung des § 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen soweit sie in einer bisherigen Erlaubnis nicht berücksichtigt sind. Eine breitflächige Versickerung am Ort des Anfalls entspricht den landesweit einzuhaltenden Zielen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, daher ist anfallendes Niederschlagswasser breitflächig am Ort des Anfalls wieder zu versickern.

Die abschließenden Anforderungen der Entwässerung bleiben der ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung und der technischen Ausführung der Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft) vorbehalten.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Beim Einsatz von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung von Niederschlägen besteht eine Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt.

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen

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.

Für das Baugebiet wird eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung

von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen empfohlen. Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten mit Baugrunderkundung für jede Einzelmaßnahme empfohlen. In diesem Zuge sind die entsprechenden geotechnischen Berechnungen für die Angabe der Bemessungswerte der Gründung zu erstellen. Dabei ist auch der genaue Schichtenaufbau in Abhängigkeit von den Berechnungen festzulegen. Es sind die Anforderungen für das Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonpotenzial (40 - 100 kBq/cbm) vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (Quelle: Radonprognosekarte) vermutet wird. Für das Baugebiet werden bauvorhabenbezogene Gutachten zur Radonbelastung in der Bodenluft empfohlen. Radon ist ein in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommendes Edelgas, das 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 können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluf von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht. Im Sinne des Gesundheitsschutzes sind die hierzu vom Bundesamt für Strahlenschutz beschriebenen Vorsorgemaßnahmen zu beachten („Radon-Handbuch“).

Es wird auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 hingewiesen. Demnach 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 (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

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.

Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. 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: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 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.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Leitungstrassen der Wasserversorgung Rhein Hessens keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Transportleitung. Siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) — „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013

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.

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 Wöllstein zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Artenschutz

Das Büro viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz wurde im März 2023 von der Ortsgemeinde Gumbsheim für eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Potenzialabschätzung) beauftragt. Diese beinhaltet die Ermittlung der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten sowie, im Falle der Betroffenheit, die Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Aufgrund der eingeschränkten Lebensraumvielfalt, der geringen Größe, der Lage unmittelbar am nordöstlichen Rand der bestehenden Wohnbebauung mit erhöhtem Störpotenzial sowie der im Rahmen der Untersuchungen erbrachten Ergebnisse dient das Vorhabengebiet 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 ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG realisierbar.

Die Beseitigung der Gehölze sowie von Gras-Krautbeständen hat außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Oktober bis Februar zu erfolgen, bei späterem Beginn der Bautätigkeiten sind die betroffenen Teilflächen durch wiederkehrende Vegetationsstörung mindestens einmal monatlich (Mulchmahd oder Bodenbearbeitung) bis Baubeginn für Brutvögel unattraktiv zu halten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Gehölzrodungen haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zu erfolgen
- Die Gras-Kraut-Bestände sind möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit zu beseitigen, um die Schädigung eventueller Freibrüter-Bruten mit Sicherheit auszuschließen. Bei Beginn der Bautätigkeiten während der Brutzeit sind die Vorhabensflächen während der Brutplatzwahl und Brutzeit durch wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln (monatliche Mahd oder Bodenbearbeitung)
- Eine mögliche Beleuchtung innerhalb der geplanten Flächenerweiterung sollte möglichst insekten- und fledermausfreundlich angelegt werden

Hinweis: Für eine detaillierte Aussage wird auf die Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung verwiesen.

Weitere Hinweise bzw. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Artenschutz:

- Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe

in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.

- Im Plangebiet werden insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert.
- Ergänzend ist auch auf den § 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) – Nest-schutz – hinzuweisen. Dieser gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden. Insbesondere ist gemäß § 24 Abs. 3 vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Nach dem BNatSchG sind dauerhafte Lebensstätten, wie Fledermausquartiere, Schwalben-, Saatkrähen, oder Mauerseglerniststätten das ganze Jahr über geschützt.
- Insofern sind vor Beginn oder Fortführung um nicht mit dem gesetzlich verankerten Artenschutz in Konflikt zu geraten (eine Zuwiderhandlung kann durchaus gar eine Straftat darstellen, vgl. § 71 BNatSchG) entsprechende Untersuchungen durch fachlich qualifizierte Personen durchzuführen / zu veranlassen.

Städtebauliche Begründung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB

Rahmenbedingungen – Planungsanlass – Erfordernis der Aufstellung der Satzung

Die Ortsgemeinde Gumbenheim beabsichtigt die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Backhausgasse" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs durch die Außenbereichsgrundstücke mit den Flurstücks-Nr. Nr. 52/2, 52/3 (teilweise), 89 (teilweise) und Nr. 53 in der Flur 3 in der Gemarkung Gumbenheim. Mit der Satzung legt die Gemeinde Gumbenheim für die geplante Fläche die Grenze des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ eindeutig fest.

Mit der Ergänzungssatzung werden die Grundstücke mit der Flurstücks- Nr. 52/2 und Nr. 53 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. Der Geltungsbereich weist teilweise bereits Bestandsbebauung aus und soll im Rahmen der Satzung für die Neuerrichtung und Ausweisung einer Wohnbebauung legalisiert werden.

Die in der Ergänzungssatzung einbezogene Fläche ist von südlicher und westlicher Bebauung stark geprägt. Nördlich und östlich wird der Geltungsbereich von landwirtschaftlichen Flächen eingenommen. Die Erschließungsstraße „Backhausgasse“ verläuft unmittelbar entlang der Flächen und unterstützt somit ergänzend die stadtplanerisch notwendige Abrundung des nordöstlichen Ortsrandes. Verkehrstechnisch angebunden wird das Plangebiet durch die bestehende Verkehrsfläche „Backhausgasse“ die im Rahmen des Verfahrens erweitert wird. Der bestehende Wirtschaftsweg soll im Rahmen der Ergänzungssatzung zu einer Straßenverkehrsfläche weiterentwickelt werden, um die ordnungsgemäße Anbindung an die Grundstücke gewährleisten zu können.

Der Geltungsbereich umfasst eine geplante Fläche von ca. 3.457 m² gemäß Planurkunde.

Das Plangebiet liegt nord-östlich der Gemeinde Gumbenheim und ist flächendeckend primär von Bestandsgebäuden, Ackerflächen sowie Grünflächen umgeben. Die bauliche Nutzung der zur Ergänzung des Ortsteils einbezogenen Grundstücksflächen 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.

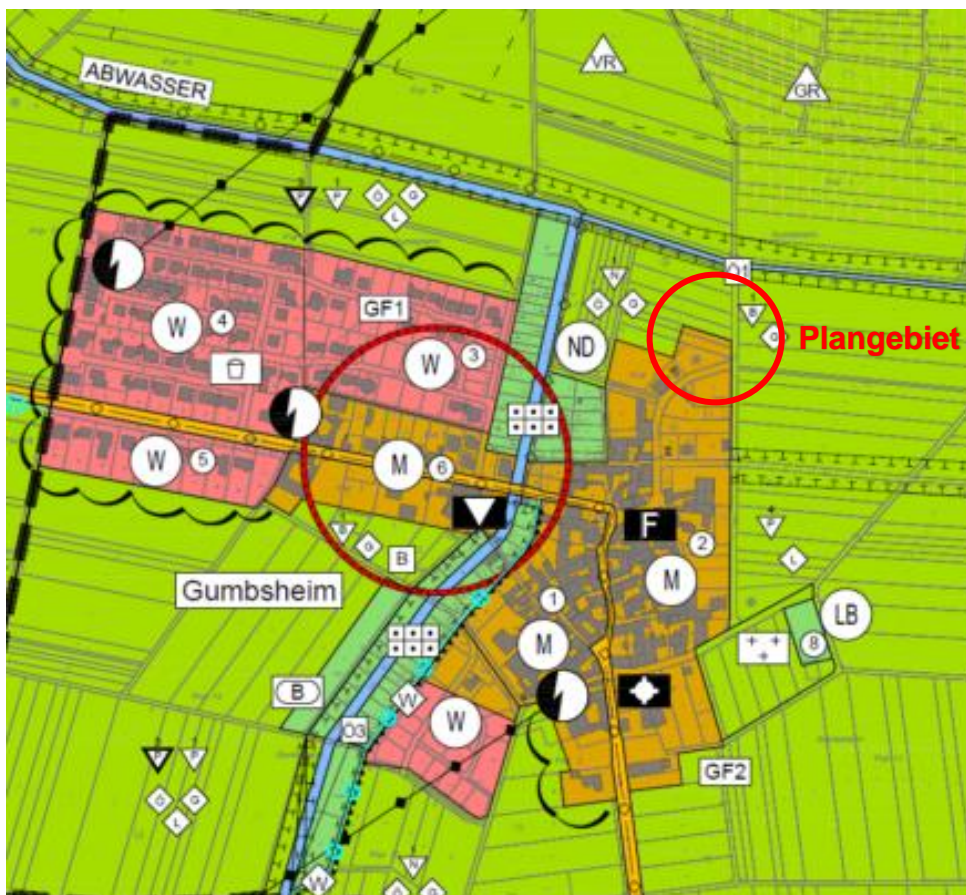


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Wöllstein

Die städtebauliche Entwicklung eines Gemeindegebietes wird in ihren Grundzügen im Flächennutzungsplan dargestellt (§ 5 Abs.1 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wöllstein ist der Geltungsbereich der vorgelegten Planfassung als Mischgebietsfläche dargestellt. In Folge dessen ist davon auszugehen, dass die Planung den Anforderungen des Flächennutzungsplans entspricht.

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 Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 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.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 Gumbsheim vereinbar.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Backhausgasse“ wird durch die Außenbereichsgrundstücke mit den Flurstücks-Nr.52/2 und Nr. 53 in der Flur 3 in der Gemarkung Gumbsheim entsprechend der Darstellung in der beigefügten Planurkunde im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Ergänzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortsgemeinde Gumbsheim erweitert. Der Geltungsbereich setzt sich aus den Flurstücks-Nr. 52/2, 52/3 (teilweise), 89 (teilweise) und Nr.53 zusammen.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Größe von ca. 3.457 m² 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 Ergänzungssatzung

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

Durch die Aufstellung der 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.

Das Plangebiet für die Ergänzungssatzung stellt sich teilweise als Wiesenfläche und landwirtschaftliche Fläche mit den für die Region standorttypischen Pflanzenarten dar und weist zudem Bestandsgebäude auf. Es konnten hierbei weder wertvolle Pflanzengesellschaften, noch seltene oder schützenswerte Pflanzenarten festgestellt werden. Die Gehölzstrukturen auf der Fläche stellen sich lediglich durch Wiesenfläche und Nadel- und Laubbäumen 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.

Darüber hinaus haben die bereits bestehenden Gebäude Bestandsschutz und sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Aufgrund von immissionsschutzrechtlichen und schalltechnischen Gründen wie bspw. Geruch, Lärm und Staub wird nördlich und östlich des Plangebietes jeweils eine private Grünfläche mit 5,00 m Breite festgesetzt, welche zum einen als Ortsrandeingrünung fungieren soll und zum anderen als Abgrenzung zu östlich und nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und dem verlaufenden Wirtschaftsweg verwendet werden soll. Die Eingrünung soll den künftig angrenzenden Anwohnern gesunde Wohnverhältnisse und Privatsphäre bieten. Darüber hinaus soll damit der Störfaktor vermindert werden (**Ausgleichsmaßnahme A1**). Innerhalb der privaten Pflanzstreifen ist eine ein- bis zweireihige lineare Gehölzhecke im Pflanzstreifen freiwachsend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als **Ausgleichsmaßnahme A2** sind die nicht bebauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu nutzen, sowie mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Ordnung (STU 12-14 cm) zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

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), 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.

Als **Ersatzmaßnahme E1** werden die Flächen (A ~ ca. 1.400 m² teilweise) mit der Flurstücksnummer 49 (teilweise), 50/1 und 50/2, Flur 6 in der Gemarkung Gumbsheim von einer Acker- zur Wiesenfläche entwickelt. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sowie zur Entwicklung zu einer artenreicheren Wiese mit Streuobstbestand, ist die Aufwertung, Pflege und Erhaltung dieser Fläche nach folgenden Vorgaben durchzuführen:

- Auf der Fläche sind 8 standortgerechte, einheimische Obstbäume (zweireihig) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf jedoch nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist frühestens einen Tag nach der Mahd abzuräumen.
- Zur Förderung der Artenvielfalt – vor allem des Blütenreichtums- soll die Fläche zunächst für drei Jahre durch mehrmalige Mahd pro Jahr ausgehagert werden.
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt
- Es besteht ein Mulchverbot im Zeitraum vom 01.04. bis zum 15.08. jeden Jahres

Durch die Ergänzungssatzung werden folgende landschaftspflegerische Eingriffe vorbereitet:

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Ermittlung des Biotopwerts vor der B-Plan (Bestand)						
Grundwert			Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag		Fläche [m ²]	Biotopwert gesamt [BW]
Biototyp	Eigenschaft	Wert [BW/m ²]	Eigenschaft	Wert [BW/m ²]		
HN1 – Gebäude (z.B. Wohngebäude, Schuppen, Stallungen, Gewächshäuser)	Bestandsgebäude	0			310	0
HJ2 – Nutzgarten	Strukturarm (Bestandsgärten)	7			484	3.388
VA0 – Verkehrsstraßen	keine Differenzierung (Bestandsstraße)	0			284	0
EE4 – brachgefallenes Magergrünland	artenarm	11			2.033	22.363
VB2- Feldweg (unbefestigt)	Versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg	0			346	0
				Summe	3.458	25.751 BW

Ermittlung des Biotopwerts nach dem B-Plan (Planung)						
Grundwert			Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag		Fläche [m ²]	Biotopwert gesamt [BW]
Biotoptyp	Eigenschaft	Wert [BW/m ²]	Eigenschaft	Wert [BW/m ²]		
HN1 – Gebäude (z.B. Wohngebäude, Schuppen, Stallungen, Gewächshäuser)	→ Bestandsgebäude (310 m ²) + 1.632 m ²	0			1.942	0
HJ2 – Nutzgarten	Strukturarm (→ Bestand/ Nutzgarten von Bestandsgebäuden)	7			484	3.388
VA0 – Verkehrsstraßen	keine Differenzierung → Bestandsstraße	0			284	0
VA0 – Verkehrsstraßen	keine Differenzierung → neue Straße (ehemals Feldweg)	0			347	0
BD3a – Gehölzstreifen (aus überwiegend autochthonen Arten)	mit Überhältern mittlerer Ausprägung (in Satzung als Fläche zum Anpflanzen und private Grünfläche) → Ausgleichsmaßnahme A 1*	15			401	6.015
BF3a – Einzelbaum (aus überwiegend autochthonen Arten)	Mittlere Ausprägung (auf private Grünfläche) Je angefangene 400 m ² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Ordnung (STU 12-14 cm) zu pflanzen.	15			60	900

	Auf Parzelle 52/2 (A= 676 m ²) sind 2 Bäume zu pflanzen. Auf Parzelle 53 (A=1.208 m ²) sind 3 Bäume zu pflanzen Pro Baum = 12 m ² 5 Bäume x 12 m ² =60 m ² → Ausgleichsmaßnahme A 2**						
					Summe	3.458	10.303 BW
DEFIZIT							- 15.448 BW

Ersatzmaßnahme***						
Flur 6, Flurstück Nr. 49 teilweise, 50/1 und 50/2 in der Gemarkung Gumbsheim						
Ermittlung des Biotopwerts im Bestand						
HA0 – Ackerflächen	Intensiv bewirtschaftet	6			1.400	8.400
				Summe	1400 m²	8.400 BW

Ermittlung des Biotopwerts nach der Planung						
ED1– Magerwiese	Mäßig artenreich	17			1.400	23.800
BF3a – Einzelbaum	Jüngere Ausprägung (12 m ² pro Baum) → 8 Stk. x 12m ² = 96 m ²	11	Entwicklungszeit > 5 Jahre Faktor 1,2		96	880
				Summe	1.400 m ²	24.680 BW
			Planung- Bestand = Zwischensumme	Zwischen- summe		=16. 280 BW
			Ausgleich- Defizit = Kompensation	Summe		= + 832 BW Überschuss

Nach Gegenüberstellung und Ermittlung des Biotopwertes vor und nach der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Backhausgasse“ ist anhand der beiden ermittelnden Biotopwerte „**Biotopwert vor der Aufstellung der Satzung**“ = 25.751 BW und „**Biotopwert nach der Aufstellung der Satzung**“ inkl. E1= 34.983 BW zu erkennen, dass der Biotopwert nach der Aufstellung der Satzung wieder durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen deutlich höher liegt, da der Eingriff gegenüber dem Ausgleich vollumfänglich kompensiert ist.

Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden festgesetzt, die den verursachten Eingriff vollumfänglich kompensieren soll:

Ausgleichsmaßnahme A 1 *

Als **Ausgleichsmaßnahme A1** soll die östliche und nördliche Grünfläche (5,00 m breit) als Ortsrandeingrünung fungieren und vor Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem verlaufenden Wirtschaftsweg schützen. Darüber hinaus dient die Eingrünung als Sichtschutz. Innerhalb der privaten Pflanzstreifen ist eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten, gebietseigenen

Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 nach § 40 BNatSchG zu pflanzen. Für die Grenzabstände der Bepflanzung wird auf das Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz verwiesen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzenliste zu entnehmen.

Ausgleichsmaßnahme A 2**

Als **Ausgleichsmaßnahme A2** sind die nicht bebauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu nutzen, sowie mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Ordnung (STU 12-14 cm) zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

Ersatzmaßnahmen *:**

Als **Ersatzmaßnahme E1** werden die Flächen (A ~ ca. 1.400 m² teilweise) mit der Flurstücksnummer 49 (teilweise), 50/1 und 50/2, Flur 6 in der Gemarkung Gumbsheim von einer Acker- zur Wiesenfläche entwickelt. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sowie zur Entwicklung zu einer artenreicheren Wiese mit Streuobstbestand, ist die Aufwertung, Pflege und Erhaltung dieser Fläche nach folgenden Vorgaben durchzuführen:

- Auf der Fläche sind 8 standortgerechte, einheimische Obstbäume (zweireihig) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf jedoch nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist frühestens einen Tag nach der Mahd abzuräumen.
- Zur Förderung der Artenvielfalt – vor allem des Blütenreichtums- soll die Fläche zunächst für drei Jahre durch mehrmalige Mahd pro Jahr ausgehagert werden.
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt
- Es besteht ein Mulchverbot im Zeitraum vom 01.04. bis zum 15.08. jeden Jahres

Hinweis:

Von den Nachbargrundstücken (landwirtschaftliche Flächen) sind jeweils von allen Seiten ein Abstand von mindestens 5,00 m- 6,00 m einzuhalten. Zur Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von 2,00 m für die Baumpflanzung zu einzuhalten. Unter der Baumpflanzung ist ein Abstand von

mindestens 8,00 m-10,00 m einzuhalten. Für die Grenzabstände der Bepflanzung wird auf das Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz verwiesen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzenliste zu entnehmen. Hinsichtlich des zu verwendenden Saatgut wird auf die Pflanzenliste verwiesen.

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 Ergänzungssatzung erfolgt die Bodenneuordnung der berührten Grundstücke, soweit erforderlich, auf privatrechtlichem Weg.

Anlage zum Satzungstext

Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

Bäume

- Hochstämme I. Ordnung sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Hochstämme II. Ordnung sind im Mindestabstand von 8,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Laubbäume): 2 x verpflanzt, STU 12 - 14 cm
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Obstbäume): 2 x verpflanzt, STU 10 - 12 cm
- Baumpflanzungen sind mittels Dreibock und ggf. geeigneten Verbisschutz zu sichern

Sträucher

- Mindestpflanzabstand: 1,5 x 1,5 m
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, 3 - 5 Triebe, H 100 - 125 cm

Saatgut:

Als Saatgut ist ausschließlich zertifiziertes und gebietseigenes Regiosaatgut der Herkunftsregion Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland (HK 9/UK 9) zu verwenden.

◆ **Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)**

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edel-Kastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)

◆ **Bäume 2. Ordnung**

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)

Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)

◆ **Sträucher**

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour

- ◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella

- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne

- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

- ◆ **Niedrigwüchsige Gehölzarten** zur Bepflanzung des Grünstreifens bis zu 2,00 m Höhe (Beispiele): Kugelförmiger Feldahorn (*Acer campestre* „Nanum“), Japanischer Fächer-Ahorn (*Acer palmatum* „Akane“, „Aka shigitatsu sawa“, „Anne Irene“), Grüner Schlitzahorn, Roter Schlitzahorn, Strauch-Roskastanie (*Aesculus parviflora*), Berberitze, Sommerlieder

- ◆ **Dachbegrünung:**
 - a. Mindestens eine Substratschicht von 12 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung
 - b. Begrünung von mindestens 50 % bei einer Dachgröße von 10 m²
 - c. Geeignet für Flachdächer in der Neigung 0- 5 °
 - d. Artenauswahl:
 - *Anchusa officinalis* - Gemeine Ochsenzunge
 - *Anthemis tinctoria* – Färberkamille
 - *Aquilegia vulgaris* – Gewöhnliche Akelei
 - *Echium vulgare* – Gewöhnlicher Natternkopf
 - *Eryngium campestre* – Feld-Mannstreu
 - *Geranium sanguineum* – Blutroter Storchschnabel
 - *Gypsophila repens* – Polsterschleierkraut
 - *Hieracium pilosella* – Kleines Habichtskraut
 - *Jasione montana* – Berg-Sandglöckchen
 - *Ononis spinosa* – Dorniger Hauhechel
 - *Origanum vulgare* – Echter Dost
 - *Pulsatilla vulgaris* – Gewöhnliche Küchenschelle
 - *Saxifraga paniculata* – Rispen- Steinbrech
 - *Sedum acre* – Scharfer Mauerpfeffer
 - *Sedum album* – Weißer Mauerpfeffer
 - *Sedum reflexum* – Felsen-Fetthenne
 - *Sedum telephium* - Große Fetthenne
 - *Sempervivum tectorum* – Gewöhnliche Hauswurz
 - *Thymus praecox* – Frühblühender Thymian
 - *Thymus serpyllum* – Sand Thymian

Hinweise auf Fachplanungen

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Das Büro viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz wurde im März 2023 von der Ortsgemeinde Gumbsheim für eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Potenzialabschätzung) beauftragt. Diese beinhaltet die Ermittlung der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten sowie, im Falle der Betroffenheit, die Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Aufgrund der eingeschränkten Lebensraumvielfalt, der geringen Größe, der Lage unmittelbar am nordöstlichen Rand der bestehenden Wohnbebauung mit erhöhtem Störpotenzial sowie der im Rahmen der Untersuchungen erbrachten Ergebnisse dient das Vorhabengebiet streng bzw. europarechtlich geschützten Arten **nicht** als unverzichtbare Reproduktionsstätte oder als unverzichtbare Reproduktionsstätte oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat. Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach **ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG** realisierbar.

Die Beseitigung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar.

Die Beseitigung der Gehölze sowie von Gras-Krautbeständen hat außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Oktober bis Februar zu erfolgen, bei späterem Beginn der Bautätigkeiten sind die betroffenen Teilflächen durch wiederkehrende Vegetationsstörung mindestens einmal monatlich (Mulchmahd oder Bodenbearbeitung) bis Baubeginn für Brutvögel unattraktiv zu halten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Gehölzrodungen haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zu erfolgen
- Die Gras-Kraut-Bestände sind möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit zu beseitigen, um die Schädigung eventueller Freibrüter-Bruten mit Sicherheit auszuschließen. Bei Beginn der Bautätigkeiten während der Brutzeit sind die Vorhabensflächen während der Brutplatzwahl und Brutzeit durch wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln (monatliche Mahd oder Bodenbearbeitung)
- Eine mögliche Beleuchtung innerhalb der geplanten Flächenerweiterung sollte möglichst insekten- und fledermausfreundlich angelegt werden

- An den Gebäude sind entsprechende Nisthilfen anzubringen

***Hinweis:** Für eine detaillierte Aussage wird auf die Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung verwiesen.*

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112) geändert worden ist, in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, 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) in der Fassung der Bekanntmachung 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) in der Fassung der Bekanntmachung 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), in der derzeit gültigen Fassung

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), in der derzeit gültigen Fassung