# SATZUNG DER ORTSGEMEINDE SALM

## KOMBINIERTE SATZUNGEN *(gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB)*

---

Die Ortsgemeinde Salm erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 des Baugesetzbuches *(BauGB)* vom 23.06.1960 *(BGBl. I S. 341),* neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.09.2004 *(BGBl. I S. 1359),* zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 *(BGBl. I S. 3316)* sowie aufgrund des § 24 GemO folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *(Kombinierte Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB).* Die Klarstellungssatzung vom 21.04.1989 tritt damit gleichzeitig außer Kraft.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beiliegenden Lageplan *(M 1: 1.000)* ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan *(Datengrundlage Geobasisinformationen der Vermessungs- und Kataster-Verwaltung Rheinland-Pfalz mit dem Stand vom September 2007)* ist Bestandteil dieser Satzung.

1. Die Grundstücke, die sich im beiliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1: 1.000 innerhalb der Umrandung befinden, liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Salm.

2. Ist aus der beiliegenden Karte die Grundstücksgrenze nicht eindeutig abzulesen oder aufgrund der Planungsgrundlage falsch wieder gegeben, bezieht sich die Abgrenzung des Innenbereichs auf das gesamte Grundstück, das an der Erschließungsstraße liegt. Bei Grundstücken mit anschließender landwirtschaftlichen oder vergleichbaren Nutzungsflächen gilt eine Bebauungstiefe entsprechend der umliegenden Grundstücksnutzung.

## § 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ggf. nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

2. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den in § 4 genannten Festsetzungen, im Übrigen nach § 34 BauGB.

3. Von § 1 ausgenommen sind folgende Gebiete, für die sich die Zulässigkeit der Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB richtet:

   - Bebauungsplan "Vor den Rüben" *(15.04.2003)*
   - Bebauungsplan "Vor der Wehrheck" *(13.11.1993, 2. Änderung)*
   - Bebauungsplan "Schiwigerheck" *(05.09.1962)*
   - Bebauungsplan "Schiwigerheck, 1. Änderung und Erweiterung" *(15.08.1981)*
   - Bebauungsplan "Schiwigerheck, 1. Änderung und 2. Erweiterung" *(30.04.1993)*
   - Bebauungsplan "Schiwigerheck, 2. Änderung/ 3. Erweiterung" *(28.11.1998)*

Die genaue Abgrenzung der in Nr. 5 benannten Geltungsbereiche ergibt sich aus den jeweiligen Planurkunden.

## § 3 ERGÄNZUNGSSATZUNG

Im Rahmen der kombinierten Satzung werden folgende Außenbereichsflächen *(Tiefe ca. 25 m)* in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen: Gemarkung Salm, Flur 10, Flurstücke 45/1 *(tlw.)*, 46/1 *(tlw.)*, 46/2 *(tlw.)*, 47/2 und 47/3 *(tlw.)*.
Für die bauliche und sonstige Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung *(E 1, siehe Lageplan)* liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und 1a BauGB nachfolgende grünordnerische Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich getroffen:

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** *(§ 1a BauGB, §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a i.V.m. § 25a BauGB)*

  • Zur Verringerung des Oberflächenwasser-Ablusses ist das auf Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser mittels offener Gräben, Rinnen und flacher Mulden auf dem Grundstück dem natürlichen Gefälle folgend zur Versickerung zu bringen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*. Zisternen und Regentonnen zur Rückhaltung von Regenwasser mit einem Volumen von 50 l/ $m^2$ befestigter Fläche *(u.a. zur Gartenbewässerung)* werden empfohlen; der Notüberlauf ist schadlos zu führen.

  • Die Flächen für Stellplätze, Garagenzufahrten, Terrassen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, wie z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflastersteine mit mind. 10 % Fugenanteil. Andere Flächenbefestigungen sind nur dann zulässig, wenn es ihre Zweckbestimmung erforderlich macht *(§ 10 Abs. 4 LBauO)*.

  • Pro begonnener 300 $m^2$ Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum oder Strauch heimischer und standortgerechter Arten *(s.u. empfohlene Artenliste)* vorzugsweise als randliche Eingrünung der Wohngrundstücke zu pflanzen. Sofern Obstbäume gepflanzt werden, soll vorzugsweise auf alte und/ oder regionaltypische Sorten zurückgegriffen werden. Baumabgang ist jeweils durch gleichartige Nachpflanzung zu ersetzen.

- **Umsetzung und Zuordnung der landespflegerischen Maßnahmen**

Die durch realisierbare Bebauung ermöglichten Beeinträchtigungen werden zu 100 % durch die Bebauung der Wohngrundstücke verursacht. Dementsprechend sind die mit der Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten nach dem Verursacherprinzip vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich genutzt werden dürfen *(§ 135a BauGB)*. Die Maßnahmen sind spätestens bis auf die Bauwerksfertigstellung folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

## § 4 IN-KRAFT-TRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Salm, den 22.02.2008

.....
Der Ortsbürgermeister

# § 5 ANLAGEN

## § 5.1 Begründung

### • Allgemeines

Wie die Praxis verdeutlicht, ist die Tendenz der Gemeinden, neue Baugebiete auszuweisen, nicht zuletzt aufgrund der damit einhergehenden finanziellen Belastung, rückläufig. Aus diesem Grund hat sich auch die Ortsgemeinde Salm dazu entschlossen, durch die Neufassung einer vollständigen Umgrenzung ihrer Ortslage die Baupotenziale im Siedlungsgefüge stärker zu akzentuieren. Innerörtliche Baugrundstücke können so mobilisiert und Zweifel an der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben künftig ausgeräumt werden. Hierdurch werden Ressourcen verschiedener Art geschont und der Ortskern unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur gestärkt.
Die Klarstellungssatzung verfolgt hier den Ansatz, "Klarheit" bzgl. der Grenzziehung von Außen- und Innenbereich im Hinblick auf die Genehmigung von Vorhaben *(gem. § 29 BauGB)* zu schaffen. Im Zweifelsfall lässt sich die Zugehörigkeit von Grundstücken zum Innen- oder Außenbereich *(z.B. Bebauung in zweiter Reihe)* künftig rechtssicher klären. Aus verwaltungstechnischer Sicht vereinfachend wird angestrebt, sich bei der Linienführung der rechtskräftigen Erschließungs-Beitragssatzung *(Tiefe i.d.R. 40 m)* anzulehnen, sofern die Situation vor Ort dies städtebaulich sinnvoll oder geboten erscheinen lässt.
Auf Grundlage der im Flächennutzungsplan vorgenommenen Darstellungen wird ein ca. 200 m langer Abschnitt südlich der K 77 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mittels einer Ergänzungssatzung einbezogen. In jenem Bereich existieren bereits drei Wohn- sowie diverse Nebengebäude, wodurch die unbebauten Zwischenräume den Charakter von Baulücken erhalten. Indem die Satzung diesen Bereich dem Ortsteil eindeutig zuordnet, sind jene Grundstücke entlang des "Innenbereichskriteriums" künftig einer baulichen Nutzung zugänglich und können dabei auf die vorhandenen Erschließungsanlagen zurückgreifen.

Im Rahmen der Innenbereichssatzung werden die rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinde ausgespart *(keine Überlagerung mit Baurecht nach § 30 BauGB)*. Die Planungstätigkeit in den letzten Jahren hat jedoch dazu geführt, dass zwischen den Geltungsbereichen einzelner Bebauungspläne und der ursprünglichen Klarstellungssatzung *("Abgrenzungssatzung")* teilweise unbeplante Bereiche entstanden. Durch die neugefasste Klarstellung wird dieser Mangel behoben, ohne wesentlich von der "alten" Grenzziehung abzuweichen.

### • Ergänzungssatzung

Ziele und Zwecke für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung lassen sich grundsätzlich aus den unter Punkt "Allgemeines" aufgeführten Aspekten ableiten. Ihre Erforderlichkeit leitet sich aus dem Bestreben ab, kosten- und flächensparend dort Bauland zu schaffen, wo bislang Zweifel bezüglich der Zulässigkeit von Bauabsichten bestehen. Der in Betracht kommende Bereich E 1 ist voll erschlossen und durch eine vorhandene Bebauung vorgeprägt. Die jeweils betroffenen Flurstücke befinden sich im Besitz privater Eigentümer und lassen sich auch ohne eine zusätzliche Parzellierung sofort baulich nutzen.
Da hier ein Mindestmaß an räumlicher Zuordnung *(Einfügen)* sowie eine prägende Wirkung der angrenzenden Bebauung *(städtebauliches Gewicht)* gegeben sind, wird auf Regelungen an § 9 Abs. 1 BauGB verzichtet. Vor dem Hintergrund der gesetzlich für Ergänzungssatzungen vorgeschriebenen Eingriffsregelung *(§ 1a BauGB)* werden lediglich "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" *(§ 1a BauGB, §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a i.V.m. § 25a BauGB)* verbindlich als Festsetzungen in die Planung aufgenommen.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung entfällt bei diesem Verfahren. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter *(vgl. Fachbeitrag Naturschutz)* liegen nicht vor. Im Zuge der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den bebauten Ortsteil mittels Ergänzungssatzung werden jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die hinsichtlich Vermeidung, Minderung und Ausgleich zu bewerten sind. Zu den wesentlichen Auswirkungen der Satzung *(gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)* zählt die Überplanung von Baulücken, durch deren Beanspruchung ein Eingriffs-/ Ausgleichsdefizit entsteht.

## § 5.2 Fachbeitrag Naturschutz

- **Eingriffsrelevante Auswirkungen / Eingriffsbestimmung**

Zur Ermittlung der planerisch vorbereiteten Umweltauswirkungen findet sich im Anhang *(§ 5.5)* eine Tabelle, in der die derzeitigen konkreten Umweltbedingungen im Plangebiet beschrieben werden. Die Bewertung von voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmalen *(sog. Schutzgütern)* erfolgt unter Heranziehung der – neben allgemeinen gesetzlichen Grundlagen – in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele.

Die Realisierung des Planvorhabens ist trotz möglicher Minderungsmaßnahmen mit Eingriffen vorrangig bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser *(Grund- und Oberflächenwasser)* verbunden. Die Teilaspekte Arten/ Lebensgemeinschaften *(Pflanzen und Tiere),* Landschaftsbild/ Erholungsfunktionen und Klima/ Luftgüte/ Ruhe werden hingegen nicht in relevantem Ausmaß beeinflusst.
Die Ergänzungssatzung ermöglicht unter Heranziehung des durch § 34 BauGB zulässigen Umgebungsmaßstabs *(Art und Maß der baulichen Nutzung)* sowie entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB eine Neuversiegelung von Boden bzw. ein Verlust dessen natürlicher Funktionen auf einer Fläche von insgesamt rd. 700 $m^2$. Ein Ausbau öffentlicher Straßenverkehrs- oder Wegeflächen ist nicht erforderlich, da die Ergänzungsfläche E 1 dahingehend bereits erschlossen ist.
Der Eingriff betrifft eine auf die Realisierung von Einfamilienhäusern ausgerichtete, baulich vorgeprägte Grundstücke, welche aktuell noch landwirtschaftlich genutzt *(Grünland)* und damit nur eine mittlere bis geringe ökologische Wertigkeit besitzen. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im Sinne der Innenentwicklung nur im notwendigen, d.h. für einen für baulich Nutzungen ausreichenden Umfang reduziert.
Durch die geringe flächenhafte wie bauliche Dimension sind Ausstrahlungen auf Wirkungsgefüge und Funktionen des Biotopverbunds hier nicht erheblich. Die überplanten Biotope sind in ihrer aktuellen Beschaffenheit leicht, d.h. in geringen Zeiträumen ersetzbar und im Bezugsraum gut repräsentiert.

- **Eingriffskompensation**

Diese Satzung ermöglicht innerhalb ihres Geltungsbereichs künftig eine erweiterte Wohnnutzung inklusive Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und sonstige Wegeflächen, welche die Versiegelung des Bodens gegenüber dem Bestand vergrößern. Damit verbunden sind Eingriffe seitens verschiedener Schutzgüter *(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),* wobei sich insbesondere die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen negativ auf den (Grund-)Wasserhaushalt auswirkt. Nach der Festsetzung von Minimierungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen verbleibt ein Eingriffs-/ Ausgleichsdefizit in o.g. Höhe, das gebietsintern kompensiert werden kann.
Als geeigneter, zeitgleich mit späteren Baumaßnahmen auszuführender Ausgleich empfehlen sich an dieser Stelle der Ortslage einerseits Festsetzungen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und andererseits zur Begrünung von Wohngrundstücken, wie sie unter § 3 aufgeführt werden.

• Maßnahmen oder Einrichtungen zur Sammlung, Rückhaltung, Versickerung und Nutzung von Niederschlagswasser entsprechen allgemein den Vorgaben der Wassergesetze. Dezentrale Versickerungsanlagen regulieren den Regenwasserabfluss und fördern die Grundwasserneubildung. Aufgrund der positiven Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind solche Anlagen als Kompensationsmaßnahmen im naturschutzfachlichen Sinn *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)* anzusehen.
Ebenso unterstützt bereits eine versickerungsfähige Gestaltung von Bodenbelägen maßgeblich die Funktionen des Bodens hinsichtlich des Wasserhaushalts. Neben der verzögerten Abgabe der Niederschläge an das Grundwasser wirkt die Verdunstung einer Teilrate mikroklimatisch.
Die Festsetzungen stehen darüber hinaus im Einklang mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans, welcher innerhalb der Gemarkung Salm dem Grund- und Oberflächenwasser einen erhöhten Schutz zuweist.

• Eine bevorzugt randliche Begrünung und vorgelagerte Bepflanzung später nutzbarer Hausgrundstücke grenzt Bebauung und Gärten zu den landwirtschaftlich genutzten Of-

fenlandfläche ab. Neben der Funktion als ökologische Pufferzone befördert eine derartige Eingrünung ebenfalls die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die innere Begrünung der Wohngrundstücke zeitigt positve Effekte hinsichtlich des Erosionsschutzes *(vgl. Landschaftsplan).*

Die im Rahmen der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen entsprechen den Zielvorstellungen übergeordneter Planungen und Grundsätzen und sind geeignet, die im Eingriffsgebiet möglichen Funktionsverluste des Naturhaushaltes zu kompensieren. Zugrunde gelegt wird hierbei ein Verhältnis von Eingriffs- zu Ausgleichsfläche von 1 : 1, womit die Inanspruchnahme unbebauten Boden ausgeglichen wird.

## § 5.3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341), neugefasst durch Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 S. 137), neugefasst durch Bek. vom 24.09.2004 (BGBl. I S. 1359), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429), neugefasst durch Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 1193)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG), neugefasst durch Bek. vom 26.09.2002 (BGBl I. S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.2006 (BGBl I. S. 3180)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) neugefasst durch Bek. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bek. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57)

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. S. 93)
Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 38)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz – DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG), i.d.F. vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), verkündet als Art. 1 des Landesgesetzes zur Einführung des Landesbodenschutzgesetzes und zur Änderung des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)

Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten vom 18.07.2005 (GVBl. S. 323)

Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – Europarechtsanpassungsgesetz Bau – Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 26.08.2004 (MBl. Rh.-Pf. Nr. 12 vom 22.09.2004 S. 314)

Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, Rundschreiben des Ministeriums für Finanzen vom 05.02.2002

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Gerolstein und Umgebung", Schutzgebietsverordnung des Landkreises Daun vom 30.12.1983

## § 5.4 Hinweise

**Bodenschutz, Altlasten und Geologie:** Die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 BauGB sind zu gewährleisten *(Erlass zur Berücksichtigung von Fläche mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren)*. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen *(§ 2 Abs. 3 Bodenschutzgesetz)*, sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungsaltstandorte, militärische Altstandorte sowie gewerblich-industrieller Altstandorte kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand daher nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle *(z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.)* angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise *(z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten)* ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Zum Schutze des (Mutter-)Bodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 sowie aus ingenieurgeologischer Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund *(DIN 19371, 4020, 4124)* zu beachten. Bei Gründungs- und Bodenarbeiten ist bei Bedarf ein entsprechendes Boden- und hydrologisches Gutachten einzuholen (*DIN 1054)* bzw. Geländeuntersuchungen durchzuführen.

**Denkmalschutz:** Aus denkmalschutzfachlicher Sicht bestehen im unmittelbaren Plangebiet keine bekannten Nutzungsregelungen für Baudenkmäler oder kulturgeschichtliche Denkmäler und Funde. Bei der Ausführung von flächigen oder größeren Erdarbeiten bzw. Eingriffen in den Boden sind jedoch Funde *(§ 16 DSchPflG)*, die auf kulturgeschichtlich bedeutsame Denkmäler schließen lassen, der Archäologischen Denkmalpflege, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen *(§ 17 DSchPflG)*. In diesem Fall ist für einen Vorhabenträger die Pflicht verbunden, die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Gefahren zu schützen (*§ 18 DSchPflG)*.

**Elektrizitätsleitungen:** Im Bereich etwaig vorhandener 0,4-kV-Kabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Die Abstände von Bepflanzungen zu geplanten/ vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten.
Bei eventuell vorgesehenen Veräußerungen der ehemaligen Straßen-/ Wegeflächen sind in diesen Flächen befindlichen Leitungen/ Anlagen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der RWE im Grundbuch zu sichern. Eine Änderung/ Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage erfolgt in Abstimmung mit der Ortsgemeinde im Rahmen des bestehenden Stra-

ßenbeleuchtungsvertrages. Sollten Änderungen der Leitungen/ Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

**Artenliste als Hinweis** *(empfohlene Bäume und Sträucher zur Heckenpflanzung*)*

| | |
|---|---|
| Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus* | (Baum 1. Ordnung) |
| Hänge-Birke - *Betula pendula* | (Baum 1. Ordnung) |
| Gemeine Esche - *Fraxinus excelsior* | (Baum 1. Ordnung) |
| Stiel-Eiche - *Quercus robur* | (Baum 1. Ordnung) |
| Hainbuche - *Carpinus betulus* | (Baum 2. Ordnung) |
| Vogel-Kirsche - *Prunus avium* | (Baum 2. Ordnung) |
| Feld-Ahorn - *Acer campestre* | (Baum 3. Ordnung |
| Eberesche, Vogelbeere - *Sorbus aucuparia* | (Baum 3. Ordnung) |
| Pflaume, Zwetsche - *Prunus domestica* | (Baum 3. Ordnung) |
| Apfel, Wilder - *Malus silvestris* | (Baum 3. Ordnung/ Großstrauch) |
| Salweide - *Salix caprea* | (Baum 3. Ordnung/ Großstrauch) |
| Ohrweide - *Salix aurita* | (Großstrauch) |
| Eingriffliger Weißdorn - *Crataegus monogyna* | (Großstrauch) |
| Haselnuss - *Corylus avellana* | (Großstrauch) |
| Kreuzdorn - *Rhamnus cathartica* | (Großstrauch) |
| Roter Holunder - *Sambucus racemosa* | (Großstrauch) |
| Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra* | (Großstrauch) |
| Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana* | (Großstrauch) |
| Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus* | (Großstrauch) |
| Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea* | (Großstrauch/ Strauch) |
| Roter Hartriegel - Cornus sanguinea | (Großstrauch/ Strauch) |

** Bäume 1. Ordnung: über 20 m; Bäume 2. Ordnung: 12/ 15 - 20 m; Bäume 3. Ordnung: 5/ 7 - 12 m; Großsträucher – Übergang zu Kleinbäumen: 3 - 5/ 7 m; Sträucher: 1,5 - 3 m); Kleinsträucher: 0,5 - 1,5 m*

## § 5.5 Naturschutzfachliche Bewertung *(Tabelle zu § 6.2)*

## § 5.6 Lageplan

| | |
|---|---|
| **Gebiet** | **E I**<br>**nordöstlicher Ortsausgang, südlich der K 77** |
| **Relief/ Freiflächenstruktur** | leichtes Gefälle in südwestliche Richtung, eben parallel der Straße<br>landwirtschaftliches. Grünland (Höhe üNN ca. 580 m);<br>vereinzelt Gehölze/ Bäume am Straßenrand und auf den Wohngrundstücken;<br>Bebauung bestehend aus 3 Wohnhäusern mit Garagen und Nebengebäuden, befestigte Zufahrten;<br>freie Flächen besitzen Charakter von Baulücken |
| **Boden** | Sedimente des Unter-Devons;<br>silikatisches Festgestein;<br>Böden mittlerer Standorteigenschaften (lehmig, humös)<br>tlw. durch Fahrspuren verdichtet;<br>Offenland südwestlich anschließend;<br>mittleres Ertragspotenzial |
| **Oberflächen-/ Grundwasser** | mittlere Erosionsgefährdung;<br>geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit, mittleres Rückhaltevermögen;<br>mittlere Schutzwirkung der GW-Überdeckung;<br>keine Oberflächengewässer |
| **Arten/ Lebensräume** | gesellschaftstypische Artenkombination (os) des Offenlandes bzw. des gegenüberliegenden Waldes;<br>Beeinträchtigung durch landwirtschaftliches Intensivgrünland;<br>keine besondere Biotop- oder Vernetzungsfunktion |
| **Landschaftsbild/ Erholungsfunktionen** | durch Bebauung südlich der Straße vorgeprägt und von dort einsehbar;<br>keine besonderen Erholungsfunktion bzw. Landschaftsbildelemente |
| **Klima/ Luftgüte/ Ruhe** | leichte Einschränkungen aufgrund Kfz-Verkehr |
| **Schutzgebiete** | keine Natura 2000-Gebiete im nahen Umfeld;<br>Grenze des LSG "Gerolstein und Umgebung" nördlich der K 77 |
| **Biotope/ gesch. Strukturen** | keine § 28 LNatSchG-Biotope oder sonstige Schutzbereiche |

**Planungs- und rechtliche Vorgaben**

| | |
|---|---|
| • LEP III | Erholungsraum;<br>Wassersicherungsraum |
| • Regionaler ROPl. | Wohngebiet;<br>angrenzend Flächen für die Landwirtschaft;<br>schutzbedürftiges Gebiet für Grund- bzw. Oberflächenwasser (gesamte Gemarkung Salm) |
| • Flächennutzungsplan | gemischte Baufläche ("Ortseinfahrt Nord");<br>südwestlich angrenzend Landwirtschaft |

| | |
|---|---|
| • Landschaftsplan | überwiegend bebautes Gebiet;<br>dazwischen Flächen für Acker oder Grünland;<br>überlagert mit Erosionsschutz (Ziele und Maßnahmen für Offenlandflächen) |
| • VBS | besiedeltes Gebiet;<br>Wiesen und Weiden mittlerer Standorte (Bestand und Ziel);<br>biotopenverträgliche Nutzung als Intensivgrünland |

**Bemessung, Beurteilung und Empfehlungen**

| | |
|---|---|
| Flächenumgriff | ca. 5.300 $m^2$ |
| Versiegelbarkeit | ca. 700 $m^2$ (Ansatz: für zwei bislang nicht bebaute Grundstücksteile entsprechend Maßstab/ städtebaulich abgeleiteter Kennziffern der Umgebung; § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) |
| Eingriffsrisiko | gering |
| Minimierungsmaßnahmen | Verwendung wasserdurchlässiger Versiegelungen (Wasserhaushalt);<br>Erhalt des straßenbegleitenden Grün- und Gehölzstreifens |
| **Kompensation** | Festsetzung von Maßnahmen zur Niederschlagswasser-Retention (z.B. offene Gräben/ Mulden);<br>Festsetzung einer Mindestbegrünung bzw. Eingrünung (Erosionsschutz, Landschafts-/ Ortsbildpflege) |