

**Ergänzungssatzung  
„Adenrother Weg“  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

**Ortsgemeinde Stebach**  
Verbandsgemeinde Dierdorf  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

**Textliche Festsetzungen, Hinweise  
und Begründung**

in der Fassung  
für die Bekanntmachung  
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Bearbeitungsstand: 8. November 2023  
33 Seiten



Übersichtplan (Quelle: LANIS-RLP)



Luftbild (Quelle: LANIS RLP)

## Inhaltsverzeichnis

|     |   |       |
|-----|---|-------|
| I.  | Textliche Festsetzungen.....  | I-1   |
| A.  | Rechtsgrundlagen .....  | I-2   |
| 1.  | Bestandteile der Planung .....  | I-3   |
| 2.  | Verbindlichkeit.....  | I-3   |
| B.  | Festsetzungen .....   | I-4   |
| 1.  | Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB).....   | I-4   |
| a)  | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)..... | I-4   |
| 2.  | Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....   | I-4   |
| C.  | Hinweise.....   | I-5   |
| 1.  | mögliche Kampfmittel.....   | I-5   |
| 2.  | Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung .....  | I-5   |
| 3.  | Hinweise für Begrünungsmaßnahmen.....   | I-10  |
| D.  | Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk.....   | I-11  |
| II. | Begründung .....  | II-1  |
| A.  | Allgemeines.....  | II-2  |
| 1.  | Ziel und Zweck der Satzung .....  | II-2  |
| 2.  | Erschließung.....   | II-7  |
| 3.  | Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung .....  | II-8  |
| 4.  | Umweltverträglichkeitsprüfung .....   | II-9  |
| 5.  | Berücksichtigung forstlicher Belange.....   | II-9  |
| B.  | Naturschutzfachliche Belange.....   | II-10 |
| 1.  | Bestandsbewertung .....   | II-14 |
| 2.  | potentielle Auswirkungen der geplanten Bebauung .....   | II-15 |
| 3.  | Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen .....   | II-16 |
| 4.  | Kompensationsmaßnahmen .....  | II-16 |
| 5.  | Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.....  | II-17 |
| C.  | Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk .....   | II-18 |

**Ergänzungssatzung  
„Adenrother Weg“  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

**Ortsgemeinde Stebach**  
Verbandsgemeinde Dierdorf  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

# **I. Textliche Festsetzungen und Hinweise**

Bearbeitungsstand: 8. November 2023

## A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

## 1. Bestandteile der Planung

Bestandteile der Satzung sind

- Planurkunde und
- Textliche Festsetzungen.

Beigefügt sind

- die Begründung  
mit Darstellung der landschaftspflegerischen/naturschutzfachlichen Planungsbe-  
lange.

## 2. Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

## **B. Festsetzungen**

Die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen dieser Satzung treffen nur Vorgaben zu landschaftspflegerischen Maßnahmen. In der Planzeichnung werden zudem die betroffenen Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den geltenden Vorschriften, insbesondere § 34 BauGB und § 15 BauNVO.

In der Planzeichnung sind Baugrenzen festgesetzt, die den Anforderungen der Sicherheitsabstände zum Wald Rechnung tragen.

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)**

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Waldfläche mit der Umgrenzung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist im Rahmen der forstlichen Bewirtschaftung ein gestufter Waldrand aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu entwickeln.

Eine Pflanzung heimischer standortgerechter Laubgehölze ist unter Beachtung der art-spezifischen Wuchshöhe und einzuhaltender Sicherheitsabstände zu baulichen Anlagen zulässig. Maßnahmen zur Verkehrssicherung sind ebenfalls zulässig.

### **2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung werden durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.



## C. Hinweise

### 1. mögliche Kampfmittel

Aus Sicht des Planungsgebers können Funde von Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sollen daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist daher sofort die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherrn durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach, Tel. 02606/961114.

### 2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

Es liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Dennoch können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSCG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSCG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261 — 6675 3000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP). Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000.

Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte rechtzeitig (4 Wochen vorher) mitzuteilen unter [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder Tel. 0261/6675-3032.

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu behandeln. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Sollten bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Gemäß § 39 BNatSchG ist eine Beseitigung von Gehölzen nur von 01. Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig.

Es sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Nach dem ist es verboten, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls verboten ist die erhebliche Störung von Tieren der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Der angrenzende Wald ist auf einer Breite von 35 m aus Sicherheitsaspekten zur Vermeidung von Sturmschäden als gestufter Waldrand so zu nutzen, dass Bäume im Rahmen einer forstlichen Nutzung entnommen werden, sobald deren Höhe ihrem Abstand zu neu errichteten Gebäuden entspricht. Die Absicherung dieser Vorkehrungen soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mittels Grundbucheintragung oder Baulast erfolgen.

Gem. § 24 Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz (LWaldG) darf im Wald und in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald Feuer nur mit Genehmigung des Forstamtes angezündet und unterhalten werden. Dies hat wiederum zur Folge, dass dem Bauantragsteller je nach Art der beantragten Feuerungsanlage – z.B. Holzfeuerungsanlage - auferlegt werden muss, dass alle notwendigen technischen Einrichtungen zu nutzen sind, die einen möglichen Funkenflug und damit eine Gefährdung des angrenzenden Waldes ausschließen.

#### Gemeindeordnung (GemO), § 24 Satzungsbefugnis

(5) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Satzung oder einer auf Grund einer solchen Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, soweit die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Verweisung ist nicht erforderlich, soweit die Satzung vor dem 1. Januar 1969 erlassen worden ist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Gemeindeverwaltung.

#### Scheiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege

*In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Gegen Ihr Bauvorhaben bestehen daher seitens der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine Bedenken. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege zu Eingriffen in den Boden ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:*

*1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.*

*2. Absatz 1 entbindet Bauräger/Bauherm bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.*

3. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 — 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bei weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder an die unten genannte Telefonnummer (0261 6675-3032).

#### Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH / Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, dass die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schrifefeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: [planauskunft mitte@telekom.de](mailto:planauskunft mitte@telekom.de). Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

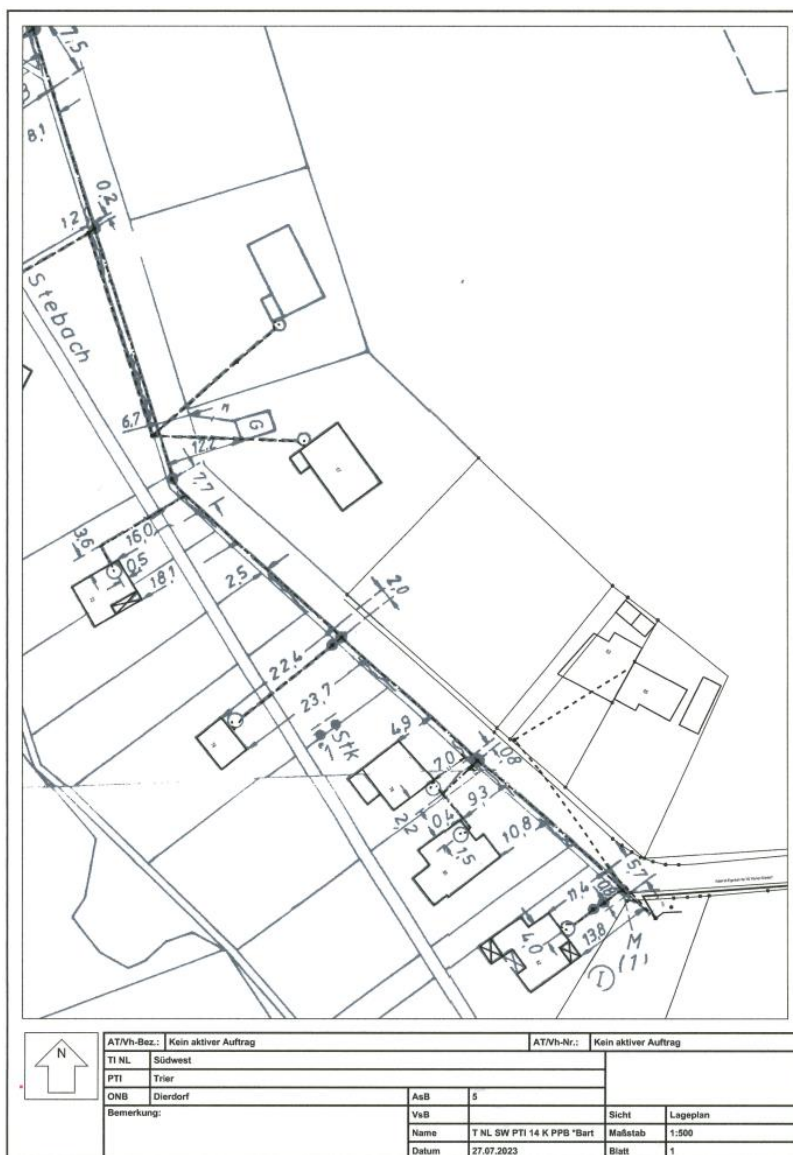
Wir gehen davon aus, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Leidig, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83310; eMail: [Thomas.Leidig@telekom.de](mailto:Thomas.Leidig@telekom.de)) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Seibert, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; eMail: [Elmar.Seibert@telekom.de](mailto:Elmar.Seibert@telekom.de)).

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

Wir weisen darauf hin, dass eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.

Wir gehen davon aus, dass der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.



Leitungsplan der Telekom Deutschland GmbH

### Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau

#### *Bergbau / Altbergbau:*

*Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Bereich "Adenrother Weg" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Mit Gott 50" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.*

*Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.*

*Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.*

#### *Boden und Baugrund*

##### *- allgemein:*

*Das Planungsgelände liegt teilweise innerhalb der Stebachaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten. Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.*

##### *- mineralische Rohstoffe:*

*Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen und abbauwürdigen Bimsvorkommen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.*

#### *Geologiedatengesetz (GeolDG)*

*Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://www.lgb-rlp.de/pszllgeoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.*

*Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.*

*Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>*

### 3. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

#### Auswahl heimischer Gehölzarten

##### ***Bäume I. Ordnung***

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Bergahorn  | Acer pseudoplatanus |
| Rotbuche   | Fagus sylvatica     |
| Esche      | Fraxinus excelsior  |
| Stieleiche | Quercus robur       |

##### ***Bäume II. Ordnung***

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Feldahorn    | Acer campestre   |
| Hainbuchen   | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium     |
| Eberesche    | Sorbus aucuparia |

##### ***Sträucher***

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Roter Hartriegel          | Cornus sanguinea   |
| Hasel                     | Corylus avellana   |
| Eingrifflicher Weissdorn  | Crataegus monogyna |
| Gewöhnliche Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schwarzer Holunder        | Sambucus nigra     |
| Traubenholunder           | Sambucus racemosa  |

Es sollen grundsätzlich nur standortgerechte, möglichst einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

## D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

|  |
|--|
| <b>Anerkannt:</b>  |
| Ortsgemeinde Stebach<br>Andreas Krobb<br>Ortsbürgermeister |
| .....<br>Stebach, .....                                    |

|   |
|---|
| <b>Ausgefertigt:</b>  |
| Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und diesem Text<br>(Teil B), wird hiermit ausgefertigt: |
| Ortsgemeinde Stebach<br>Andreas Krobb<br>Ortsbürgermeister  |
| .....<br>Stebach, .....   |

**Ergänzungssatzung  
„Adenrother Weg“  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

**Ortsgemeinde Stebach**  
Verbandsgemeinde Dierdorf  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

## **II. Begründung**

Bearbeitungsstand: 8. November 2023



## A. Allgemeines

### 1. Ziel und Zweck der Satzung

Die Eigentümerin des Flurstücks 40/18 hat am 20.12.2021 bei der Kreisverwaltung Neuwied als zuständiger Bauaufsichtsbehörde einen Antrag zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem betroffenen Flurstück gestellt. Der Antrag wurde von der Kreisverwaltung abgelehnt. Dazu wurden folgende Gründe genannt:

---

*„Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nach § 35 des BauGB zu beurteilen (Bauen im Außenbereich), da es sich nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB und nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB befindet.*

*Die Gebäude Adenrother Weg 55, 57, 63 und 65 wurden als Wochenendhäuser genehmigt. Die Baulücke zwischen Adenrother Weg 55 bis Adenrother Weg 47 beträgt mehr als 100 m, so dass da kein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB besteht. Das Grundstück des Vorhabens umgeben von 3 Wochenendhäusern (63 und 65 wurden als ein Gebäude genehmigt) ist daher nicht als Baulücke im Sinne des § 34 BauGB zu sehen, sondern liegt - wie die unmittelbar benachbarten Wochenendhäuser - im Außenbereich. Dabei ist es nicht von Bedeutung, dass die gegenüberliegende Straßenseite eine durchgängige Bebauung aufzeigt.*

*Die Regelung der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich unterscheidet zwischen den privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB und den übrigen, den sogenannten sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.*

*Bei Ihrem Vorhaben handelt es sich um kein privilegiertes Vorhaben i. S. d. § 35 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB. Somit beurteilt sich Ihr Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Dem Vorhaben steht hier jedoch die Beeinträchtigung öffentlicher Belange entgegen. Ihr Vorhaben widerspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Umgeben von einzelnen Wochenendhäusern ist das Vorhaben für eine ungewollte Vorbildwirkung geeignet. Zum einen wird damit einer Erweiterung der Nutzung und der Baumasse bestehender Wochenendhäuser ebenfalls zum Dauerwohnen Vorschub geleistet, zum Anderen trägt es zur ungewollten Vorbildwirkung für weitere Wohngebäude in diesem Bereich bei. Die Folge ist die Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung sowie Erweiterung von Nutzungen im Außenbereich im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB.*

*Das Flurstück 40/18 bildete vormals (vor einer Grundstücksteilung) mit dem Flurstück 40/19 das gemeinsame Grundstück 40/17.*

Das Vorhaben befindet sich im bzw. am Wald. Die Änderung der Bodennutzungsart bedarf einer forstrechtlichen Genehmigung. Das Roden von Wald widerspricht ansonsten sowohl dem Landeswaldgesetz als auch dem Bundesnaturschutzgesetz. Im Umkehrschluss widerspricht das Vorhaben ohne erforderliche Vorkehrungen gegen umstürzende Bäume und dem Übergreifen von Bränden bauordnungsrechtlichen Vorschriften; § 3 Abs.1 LBauO, wonach bauliche Anlagen so anzuordnen sind, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden.

Ihr Vorhaben erfordert gem. § 35 Abs.3 Nr.4 BauGB unwirtschaftliche Aufwendungen für die Sicherheit.

Die natürlichen Lebensgrundlagen, den Wald und seine nachhaltige Bewirtschaftung betreffend, sind wiederum bauplanungsrechtlich öffentliche Belange, ebenso der natürliche Erholungswert des Waldes, der Klimaschutz, CO<sub>2</sub>-Bindung, Holzproduktion, Luftreinhaltung, Bodenschutz/Wasserrückhalt/ Hochwasserschutz, Wertschöpfung.

Ihr Vorhaben ist geeignet gem. § 35 Abs.3 Nr.3 BauGB schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen und beeinträchtigt nach § 35 Abs.3 Nr.6 BauGB die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz, sowie den Erholungswert nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB.

Die Bauaufsicht kann der Rodung/Änderung der Bodennutzungsart von Grundstücken nicht zustimmen, wenn dies im Interesse Einzelner ein Vorhaben im Außenbereich betrifft, dem die Interessen der Allgemeinheit als öffentlicher Belang entgegenstehen. ...

Ihr Vorhaben beeinträchtigt Belange des Naturschutzes, des Bodenschutzes und der natürlichen Eigenart der Landschaft im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB.

Gem. § 18 Abs. 2 S. 2 i.V.m. § 14 Abs. 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) stellt Ihr Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eingriffe sind demnach u.a. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Durch den Neubau des Einfamilienwohnhauses wird sowohl die Gestalt als auch die Nutzung der betroffenen Grundflächen verändert. In Form der Flächenvollversiegelungen wird dabei insbesondere das gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG zum Naturhaushalt gehörende Schutzgut Boden erheblich beeinträchtigt. Zudem wirkt sich der zusätzliche Baukörper in der beantragten Lage auch auf das Landschaftsbild aus.“

---

Die Eigentümerin des Flurstücks 40/18 hat auf Grund dieser Ablehnung am 21.04.2022 zunächst beim Forstamt Dierdorf eine Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz beantragt. Dieser Antrag wurde mit Schreiben des Forstamtes vom 08.06.2022 unter folgenden Nebenbestimmungen genehmigt:

„Bedingungen:

Vor Beginn der (Umwandlung) Rodung sind nachstehende Bedingungen zu erfüllen:

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG ist der Wald in der Gesamtheit und Gleichwertigkeit seiner Wirkungen dauerhaft zu erhalten, zu schützen und gegebenenfalls zu mehren. Der Wald nimmt im Naturhaushalt wichtige ökologische Funktionen wahr - insbesondere für Boden, Wasser und Klima - und ist Lebensraum einer vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt. Aus diesem Rechtsgrundsatz ergibt sich das gesetzliche Gebot der Walderhaltung, d.h., dass für alle unvermeidbaren Waldinanspruchnahmen ein walddirektlicher Ausgleich nach § 14 (2) LWaldG zu erfolgen hat. Da das Roden von Wald auch als Eingriff nach § 14 BNatSchG zu werten ist, besteht für die Zulässigkeit des Eingriffs grundsätzlich ein Ausgleichsgebot.

Für die unter Pkt. 1. genehmigte Waldinanspruchnahme mit einer Größenordnung von 0,0969 ha ist aufgrund § 14 Abs. 2 LWaldG ein walddirektlicher Ausgleich im Rahmen einer flächenäquivalenten Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Nach Weisung des zuständigen Fachministeriums vom 09.10.2014 (Az.: 105-63310/2012-3#114) „Nachhaltiges Landnutzungsmanagement/Anwendung des § 14 Abs. 2 LWaldG“ sowie in Verbindung mit § 7 Abs. 2 LNatSchG ist in Landkreisen/kreisfreien Städten mit einem Waldanteil von mind. 35 % grundsätzlich eine ökologische oder ökonomische Aufwertung vorhandener Waldbestände (unabhängig von der Waldbesitzart) anstelle einer Ersatzaufforstung zu verlangen. Die Walderhaltungsabgabe ist subsidiär in den Fällen zu entrichten, in denen weder eine Ersatzaufforstung, noch die erwähnte Aufwertung von vorhandenen Waldbeständen möglich ist. Entsprechende Möglichkeiten sind im Landkreis Neuwied ausreichend vorhanden. Bei den Ausgleichsmaßnahmen sind keine Flächenstilllegungen oder nutzungsfreie Sukzessionsflächen vorzusehen. Die Sukzession verläuft im Naturraum meist sehr artenarm und besteht zu 90 % aus Birke (*Betula*), Espe (*Populus tremula*) oder Faulbaum (*Rhamnus frangula*). Darüber hinaus deckt der naturschutzfachliche Ausgleich häufig nur einen Teil der ökologischen Leistungen der Wälder ab; der walddirektliche Ausgleich die übrigen Leistungen. Dies sind insbesondere: Klimaschutz, CO<sup>2</sup>-Bindung, Holzproduktion, Luftreinhaltung, Bodenschutz/Wasserrückhalt/Hochwasserschutz (!), Wertschöpfung und Erholung.

Bei der walddirektlichen Kompensationsmaßnahme im Wald ist nach § 15 BNatSchG i. V. m. dem BWaldG und LWaldG kein Nutzungsverzicht, sondern ggf. produktionsintegrierte Maßnahmen Stärkung und Verbesserung der multifunktionalen Leistungen des Waldes vorzusehen. Dementsprechend sieht das BNatSchG (analog zum LNatSchG) bei der „Eingriffsregelung“ in § 15 Abs. 3 vor: Bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist (...) möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Das LWaldG konkretisiert im § 1 Abs. 1 seinen Zweck - Schutz und Erhalt des Waldes und seiner multifunktionalen Leistungen - und legt im Abs. 2 fest, dass alle Behörden und

öffentlichen Stellen des Landes im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Zwecke dieses Gesetzes unterstützen sollen.

Der § 6 Abs. 1 und 2 LWaldG, „Nachhaltigkeit und Umweltvorsorge“, gibt vor, dass der Wald unter Berücksichtigung langfristiger Erzeugungszeiträume im Interesse künftiger Generationen so zu bewirtschaften und zu pflegen - und damit auch zu erhalten - ist, dass er seinen wirtschaftlichen Nutzen, seine Bedeutung für die Natur und die natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen, auch für die biologische Vielfalt (Biodiversität), und seinen Nutzen für die Allgemeinheit stetig und dauerhaft erbringen kann (Nachhaltigkeit). Die Bewirtschaftung des Waldes umfasst neben der Sicherung und Erhaltung auch die Entwicklung seiner Wirkungen für die Natur und die natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen sowie den Nutzen für die Allgemeinheit (Umweltvorsorge).

#### 1. Bedingung

Für den Verlust der Waldfunktionen durch die Umwandlung in eine andere Bodennutzungsart ist vor Beginn der Rodung eine Ausgleichszahlung in Höhe von ... auf nachstehendes Konto der Verbandsgemeinde Dierdorf zu leisten ... Die Zahlung des Betrages von ... ist gegenüber dem Forstamt nachzuweisen.

#### 2. Bedingung

Nach § 14 Abs. 5 letzter Satz, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass von der Genehmigung zur Umwandlung erst Gebrauch gemacht werden darf, wenn das beabsichtigte Vorhaben auf der Fläche zulässig ist, d.h. Baurecht muss durch Baugenehmigung begründet worden sein. Die walddrechtliche Genehmigung erlangt nur Rechtskraft durch die baurechtliche Genehmigung. Ohne baurechtliche Genehmigung kann somit von dieser walddrechtlichen Genehmigung kein Gebrauch gemacht werden.

Dies gilt auch, wenn ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt. Wird in Bebauungsplänen für Waldflächen eine andere Nutzungsart festgelegt, so bedarf die Änderung der Bodennutzungsart einer walddrechtlichen Genehmigung, weil Bebauungspläne insoweit keine Konzentrationswirkung besitzen. Das OVG Rheinland-Pfalz hat sich mit Urteil vom 24.05.2017, Az.: 8 A 11822/16 mit der Versagung der Baugenehmigung bei fehlender forstrechtlicher Genehmigung befasst. Nach ständiger Rechtsprechung gilt im rheinland-pfälzischen Bauordnungsrecht die sog. Schlusspunkttheorie. Da die Baugenehmigung Schlusspunkt bei der Erteilung mehrerer für ein Bauvorhaben notwendiger Genehmigungen oder behördlicher Erlaubnisse ist, darf die Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn alle zusätzlichen und erforderlichen fachrechtlichen Genehmigungen erteilt worden sind; die Baugenehmigung ist zu versagen, wenn die übrigen für das Vorhaben erforderlichen Genehmigungen nicht vorliegen. Zu den neben der Baugenehmigung erforderlichen zusätzlichen Genehmigungen kann auch die Genehmigung der Forstbehörde zur Rodung und Umwandlung von Wald in eine andere Bodennutzungsart nach § 14 Abs. 1 LWaldG gehören.

Auflage:

*Sofern diese waldrechtliche Genehmigung durch hergestelltes Baurecht Rechtskraft erlangt hat, darf die Umwandlung (Rodung) der Fläche nur im Zeitraum 01.10. und 29.02. jeden Jahres durchgeführt werden.*

#### *Befristung*

*Diese Genehmigung ist befristet bis 31.12.2023. Ist die Umwandlung bis zu diesem Zeitpunkt nicht begonnen, erlischt diese Genehmigung und muss neu beantragt werden.“*

---

Um das vom Forstamt angesprochene Baurecht zu schaffen, sollen die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen über die vorliegende Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gewährleistet werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll die betroffenen Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden. Das betrifft nicht nur das derzeit noch unbebaute Flurstück 40/18, sondern auch die Flurstücke 40/1, 40/2, 40/14 und 40/15, auf denen derzeit Wochenendhäuser stehen, bei denen künftig eine „reguläre“ Wohnnutzung als Wohnhaus ermöglicht werden soll. Die Baufläche liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Stebach am Adenrother Weg und sind durch die vorhandene dörfliche Bebauung geprägt.

Da keine städtebaulichen Belange gegen solche Vorhaben sprechen, hat die Ortsgemeinde Stebach beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige wohnbauliche Nutzung der betroffenen Flächen durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu schaffen. Eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf ist dafür nicht erforderlich.

Die allgemeinen Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind gem. § 34 Abs. 5 BauGB im vorliegenden Falle gegeben:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Die durch die Satzung zugelassenen Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete.

Gem. § 34 Abs. 6 ist für diese Satzung die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.

Der Rat der Ortsgemeinde Stebach hat am 23.02.2023 darüber beraten und einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das noch unbebaute Flurstück 40/9 wird nicht in die Satzung aufgenommen, da dafür weder die forstlichen (Genehmigung zur Änderung der Bodennutzungsart und Sicherheitsabstand zum Wald) noch die naturschutzrechtlichen Belange (Ausgleich für neu zulässige Eingriffe) geregelt werden können. Die über das Flurstück führende Zufahrt zum Haus Adenrother Weg Nr. 55 ist vorhanden und eine weitere bauliche Nutzung ist nicht beabsichtigt.

Für die bereits bebauten Flurstücke 40/1, 40/2, 40/14 und 40/15 liegen ebenfalls keine konkreten Absichten vor, die dort vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen zu verändern. Somit ergeben sich aus der Aufstellung der vorliegenden Satzung zunächst keine Auswirkungen auf die forstlichen Belange, insbesondere bezogen auf Sicherheitsabstände zum Wald. Damit dies auch künftig so bleibt, setzt die vorliegende Satzung Baugrenzen um den im Liegenschaftskataster enthaltenen Gebäudebestand fest. Ein näheres Heranrücken von Gebäuden an den östlich angrenzenden Wald wird somit für diese Flurstücke ausgeschlossen. Die Satzung ermöglicht dort jedoch, dass die vorhandenen Häuser künftig nicht mehr ausschließlich als Wochenendhäuser genutzt werden, sondern einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechend uneingeschränkt und dauerhaft bewohnt sein dürfen.

Neues Baurecht mit entsprechenden forst- und naturschutzrechtlichen Anforderungen schafft die vorliegende Satzung letztlich nur für die noch unbebauten Flurstücke 40/18 und ggf. 40/16, für die die entsprechenden Belange wie nachfolgende erläutert geregelt werden.

### **Flächenbilanz**

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Gesamtfläche (Plangebiet)              | ca. 6.727 m <sup>2</sup> |
| Baugrundstücke /Allgemeines Wohngebiet | ca. 3.850 m <sup>2</sup> |
| Wald / gestufter Waldrand              | ca. 2.877 m <sup>2</sup> |

## **2. Erschließung**

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über den gemeindlichen Adenrother Weg. Die Versorgung u.a. mit Strom, Wasser usw. erfolgt über Anschlüsse an das in der Straße vorhandenen Leitungsnetze bzw. sind bei den bestehenden Häuser bereits vorhanden.

Die Abwasserentsorgung, sowohl von Schmutz- als auch von Niederschlagswasser soll weiterhin über Anschlüsse an die vorhandenen Kanalleitungen erfolgen.

### 3. Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB können die Gemeinden einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Dies bedeutet insbesondere, dass aus dem angrenzenden Innenbereich hinreichende Zulässigkeitskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen abgeleitet werden können. In räumlicher Hinsicht ist daher die Reichweite der Prägung aus dem angrenzenden bebauten Bereich auf die Außenbereichsfläche insoweit maßgeblich, als damit auch die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit der bisherigen Außenbereichsfläche entnommen werden können. Die Voraussetzung einer Ableitung der erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale aus der westlich des Adenrother Weges angrenzenden Bebauung ist bei der vorliegenden Satzung gegeben.



#### Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan ist bei einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Im Flächennutzungsplan sind die betroffenen Grundstücke jedoch bereits als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Gemeinde kann und soll im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit prüfen, ob eine beabsichtigte bauliche Nutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 Absatz 5 Ziffer 1 BauGB). Aus Sicht der Ortsgemeinde ist diese Voraussetzung insbesondere unter Berücksichtigung der Darstellungen und Zielesetzungen des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Dierdorf erfüllt. Die Flächen der Satzung setzen die im Zusammenhang bebauten Ortslage zudem sinnvoll fort. Darüber hinaus ist es zweckmäßig, für die bisherigen Wochenendhäuser künftig eine reguläre Wohnnutzung zuzulassen.

#### **4. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Das UVP-Gesetz sieht in Anlage 1 Nr. 18.7 eine allgemeine Vorprüfung ab einer Flächengröße von 20.000 m<sup>2</sup> Baufläche vor. Die in dieser Satzung vorgesehene Baufläche liegt weit unterhalb dieses Wertes. Gemäß § 3b Abs. 3 Satz 4 UVPG ist das Plangebiet als gesonderte Fläche zu betrachten. Sonstige rechtskräftige Bebauungspläne oder Satzungen sowie die vorhandene Bebauung in der Umgebung werden bei der Ermittlung der Flächen-Kriterien für die UVP-Pflicht nicht angerechnet.

#### **5. Berücksichtigung forstlicher Belange**

Um den forstlichen Belangen gerecht zu werden, ist nicht nur die bereits beantragte Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Landeswaldgesetz erforderlich, die schon genehmigt aber nur unter der Maßgabe des Baurechts wirksam wird, sondern auch die Beachtung von Sicherheitsabständen geboten. Um bei den bereits bebauten Grundstücken keine Veränderung gegenüber der bisherigen Situation zuzulassen, sind in der Planzeichnung der vorliegenden Satzung Baugrenzen unmittelbar um den Gebäudebestand gemäß den Darstellungen im Liegenschaftskataster gezogen. Bei dem noch nicht bebauten Flurstück 40/18 besteht für den Eigentümer die Möglichkeit, auf den angrenzenden Waldflächen in einem Abstand bis zu 35 m einen gestuften Waldrand zu entwickeln, bei dem Bäume entnommen werden, sobald sie ein Risiko für die neue Bebauung und Nutzung des Grundstücks darstellen. Der gestufte Waldrand dient gleichzeitig als naturschutzrechtlicher Ausgleich, indem auf eine reguläre forstliche Nutzung dauerhaft verzichtet wird.

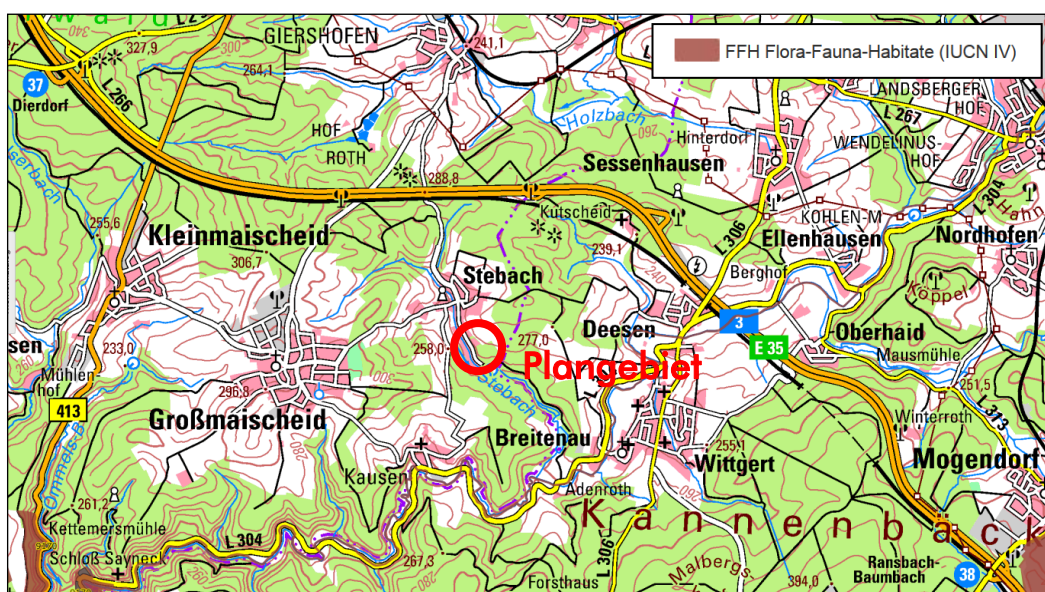
Der forstrechtliche Ausgleich für die Rodung des Waldes auf dem Flurstück 40/18 sollen losgelöst von den Regelungen der vorliegenden Satzung entweder mittels Ersatzgeldzahlung an das Forstamt oder durch entsprechende forstliche Maßnahmen der Flurstückseigentümers auf eigenen Flächen an anderer Stelle erfolgen. Diese Belange bleiben der forstrechtlichen Genehmigung vorbehalten.



## B. Naturschutzfachliche Belange

### FFH-Prüfung

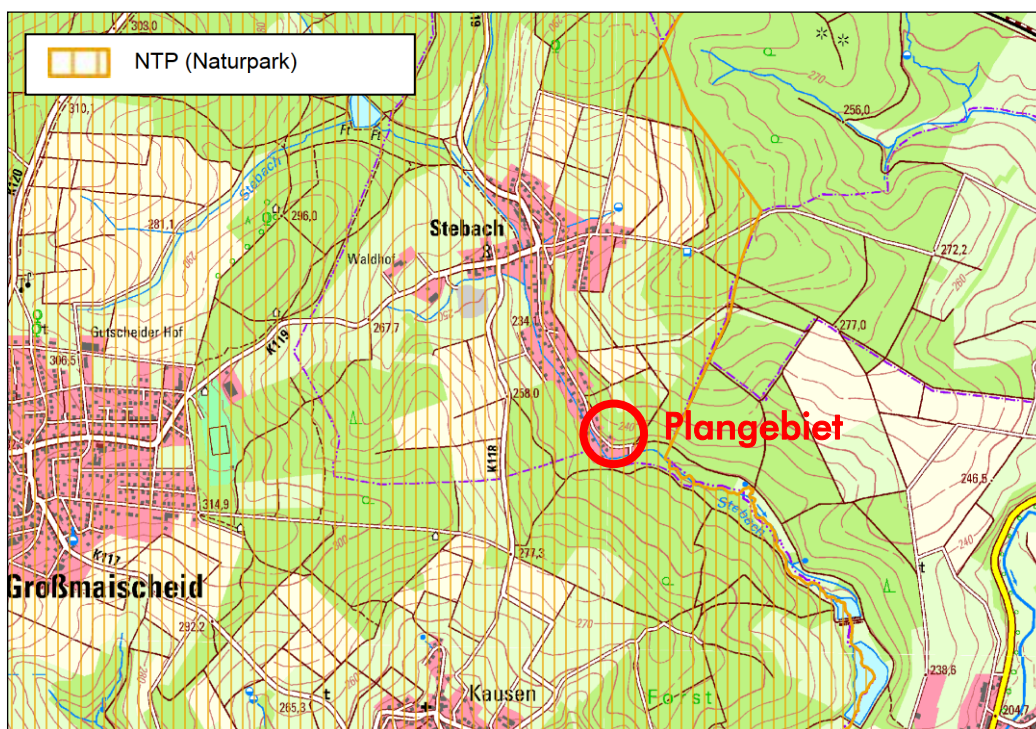
Der Bauleitplanung werden durch die Europäische Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Europäische Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) zusätzliche Pflichten auferlegt. Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck durch Darstellungen oder Festsetzungen von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, ist eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen. Beeinträchtigungen durch die Bauleitplanung auf FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete bei Sayn und Mogendorf haben einen Abstand von mehr als 5 km.



Natura 2000-Schutzgebiete (Quelle: LANIS RLP)

### Schutzgebiete gemäß Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz

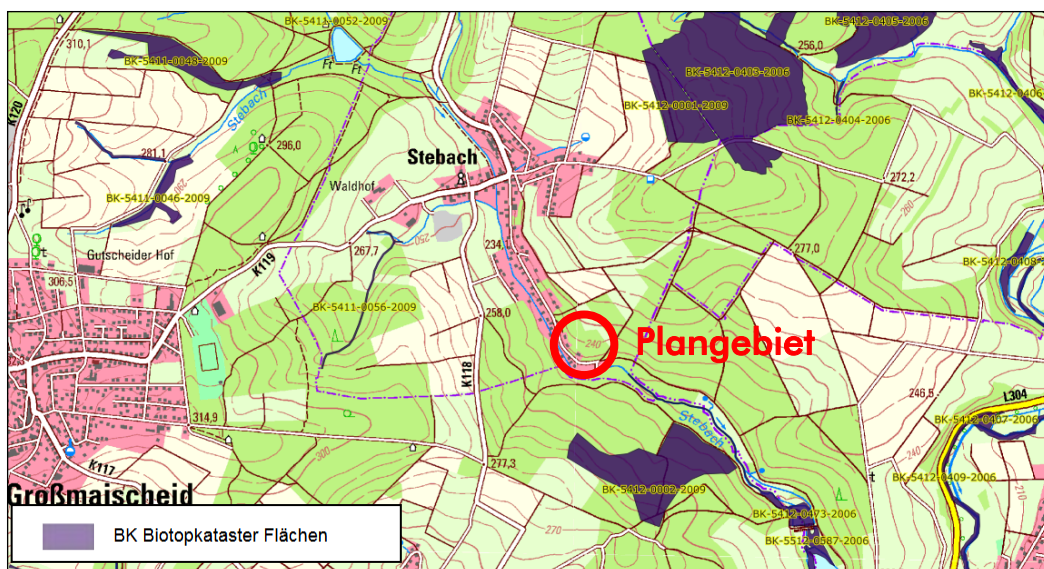
Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Naturschutzgebiete oder sonstige schutzwürdigen Lebensräume betroffen. Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald, jedoch nicht innerhalb einer Kernzone. Durch geringe Größe der neuen Bebauung, die Lage zwischen Wald und vorhandener Bebauung sind keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Funktion der Landschaft als Erholungsraum zu erwarten.



sonstige Schutzgebiete (Quelle: LANIS RLP)

Die nächstgelegenen schutzwürdigen/geschützten Biotop befinden sich süd- und nordöstlich des Plangebietes. Es handelt sich dabei um Buchenwälder und das Gewässersystem der Stebachs. Schutzziel ist dabei u.a. die Erhaltung des naturnahen Zustandes des Baches und der Stillgewässer sowie eine naturnahe Bewirtschaftung des Waldes.

Die vorliegende Ergänzungssatzung hat darauf keine Auswirkungen. Bis auf ein Grundstück sind zudem alle anderen bereits bebaut.



geschützte und kartierte Lebensräume/Biototypen (Quelle: LANIS RLP)

### Artenschutz

Grundsätzlich ist innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung außer auf dem Flurstück 40/18 die zugelassene Bebauung bereits vorhanden und die Satzung lässt für die bebauten Grundstücke u.a. aus forst- und naturschutzrechtlichen Gründen keine Erweiterung der vorhandenen Häuser zu. Diese dürfen künftig lediglich regulär bewohnt und zum dauernden Aufenthalt genutzt werden, statt wie bislang nur als Wochenendhäuser.

Relevante Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes werden sind dadurch nicht zu erwarten. Neues und erstmalige Baurecht schafft die Satzung lediglich für das Flurstück 40/18. Unter der Bedingung, dass die Ortsgemeinde Stebach für dieses Flurstück Baurecht schafft, wie mit der vorliegenden Satzung vorgesehen, wurde seitens des Forstamtes Dierdorf bereits eine Genehmigung zur Änderung der Bodennutzungsart und Überplanung des bisherigen Waldes erteilt. Der aus Fichten gebildete Wald wurde wegen der allgemein bekannten Probleme mit dieser Baumart bereits gefällt und es hat sich auf dem Flurstück eine bislang weitgehend artenarme und Gehölz lose Schlagflur ausgebildet.





Zustand des Flurstücks 40/18 im Mai 2023

Ungeachtet der nicht zu erwartenden Auswirkungen auf die Funktion als artenschutzrechtlich relevante Fortpflanzungs- und Ruhestätte in Folge der unmittelbaren Nähe zur vorhandenen Bebauung, der vergleichsweise geringen Flächengröße des noch unbebauten Grundstücks sowie der dafür vorliegenden Genehmigung zur Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 LWaldG ist zur Berücksichtigung von Belangen des Schutzes frei lebender Tiere das Entfernen des Aufwuchs bzw. vorhandener Gehölze nur außerhalb der Brut-/ Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen im Herbst/Winter in der Zeit von Oktober bis Februar zulässig. In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind solche Arbeiten nur in Ausnahmefällen mit besonderer Genehmigung der Naturschutzbehörde möglich. Ungeachtet dessen ist seitens der Grundstückseigentümer vorgesehen, die größeren Bäume zu erhalten.

Ziel des Artenschutzes ist es, die ökologische Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tier- und Pflanzenarten sicherzustellen und Verbotstatbestände gemäß Art. 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) auszuschließen. Für die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist entscheidend, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt. In Anbetracht der bestehenden Bebauung und der festgesetzten Entwicklung naturnaher Gehölzbestände sind planungsrelevante Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange nicht zu erwarten. Von einer formellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird daher im vorliegenden Einzelfall abgesehen.

## 1. Bestandsbewertung

### Schutzgut Mensch

Die bereits bebauten Flurstücke können bisher nur als Wochenendhäuser genutzt werden und sollen künftig auch für eine reguläre Nutzung als Wohnhaus zum dauernden Aufenthalt gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Dierdorf zur Verfügung stehen können, sofern dafür seitens der Eigentümer eine entsprechende Nutzungsänderung beantragt wird. Aus den vorgenannten forst- und naturschutzrechtlichen Belangen soll der Gebäudebestand jedoch unverändert bleiben, damit auch mögliche Risiken durch die Nähe zum angrenzenden Wald. Derzeit ist dieses Risiko jedoch kaum vorhanden, da die geschädigten oder abgängigen Fichten auf den angrenzenden Waldflächen weitgehend gefällt wurden. Für das noch unbebaute Flurstück 40/18 kann über einen gestuften Waldrand das Risiko für die künftigen Bewohner durch umstürzende Bäume vermieden werden.

Relevante Veränderungen werden sich weder für die Anlieger des Adenrother Weges noch für die übrige Ortslage von Stebach ergeben.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die bereits bebauten Flurstücke sollen weitgehend unverändert bleiben und den Gebäuden werden mittels Baugrenzen keine Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden. Dabei bleiben auch die Auswirkungen der baulichen Nutzung dieser Flurstücke auf Pflanzen und Tiere unverändert.

Neues Baurecht schafft die Satzung nur für das Flurstück 40/18. Dort wurde der vormals vorhandene (Fichten-)Wald bereits entfernt und es hat sich eine eher arten- und gehölzarme Schlagflur (Fingerhut, Beinwell, Brombeere, Gräser) ausgebildet. Diese einer fortlaufenden Sukzession folgende Schlagflur geht im Rahmen der baulichen Nutzung verloren und wird angrenzend durch einen dauerhaft gestuften Waldrand ersetzt.

### Boden und Wasser

Durch die bauliche Nutzung des Flurstücks 40/18 wird der Boden verändert und ein Teil durch Gebäude, Zufahrten, Zugänge usw. versiegelt. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann entweder auf dem Grundstück genutzt, versickert oder in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden. Für die bebauten Grundstücke ergeben sich keine relevanten Veränderungen.

### Klima

Besondere Belange des Klimas sind von der Aufstellung der vorliegenden Satzung nicht betroffen. Auf den bebauten Flurstücken finden keine wesentlichen Veränderungen statt. Auf dem unbebauten Flurstück ist künftig eine Bebauung zulässig, die kleinräumig zu entsprechenden Klimaänderungen führen kann. Diese Veränderungen, insbesondere der Schwankungen von Temperatur und Luftfeuchte, bleiben jedoch auf das betroffene Flurstück und dessen unmittelbares Umfeld beschränkt und haben großräumig keine Bedeutung. Bezogen

auf den Klimawandel ist der Aspekt des Sicherheitsabstandes zum Wald und die Gefährdung durch Windwurf berücksichtigt. Spezielle Festsetzungen werden nicht getroffen, dass sich der Zulässigkeitsrahmen für die künftige Nutzung im Wesentlichen nach § 34 BauGB richten soll.

#### Landschaftsbild

Auf Grund der Topografie und der umliegenden Wälder hat der Bereich der vorliegenden Satzung keine besondere landschaftliche Wirksamkeit. Zudem sind die meisten Flurstücke bereits bebaut. Das noch unbebaute Flurstück erscheint als Baulücke, zumal der dort vormals vorhandene Wald aus geschädigten und abgängigen Fichten bereits gefällt wurde.

## **2. potentielle Auswirkungen der geplanten Bebauung**

Auf dem noch unbebauten Flurstück 40/18 wird im Rahmen der Bauarbeiten der Oberboden abgeräumt und beseitigt. Der Oberboden wird ggf. zur späteren Wiederverwendung in Mieten gelagert. Mit dem Abtragen des Oberbodens werden die dort vorkommenden, am und im Boden lebenden Tiere mit abgetragen.

Zur Errichtung baulicher Anlagen wird das Gelände entsprechend den Anforderungen der künftigen Bebauung verändert. Dadurch entsteht Erdaushub, der abgefahren oder zur Geländemodellierung verwendet wird.

Die Bodenstruktur wird auf eine für die Baumaßnahmen erforderliche Tragfähigkeit verdichtet. Das Porenvolumen und die Lagerungsdichte des Bodens werden durch die Verdichtung verändert, wodurch sich die Wasser- und Luftaufnahmekapazität reduziert.

Durch bauliche Anlagen und befestigte Flächen werden bisher offene Bodenflächen dauerhaft versiegelt. Regenwasser wird auf versiegelten Flächen gesammelt und kann dort nicht mehr versickern.

Die kleinklimatischen Funktionen der Vegetationsfläche werden durch Versiegelung eingeschränkt.

Versiegelte Flächen gehen dauerhaft als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

Relevante Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind wegen der vorhandenen Bebauung und der topografiebedingten begrenzten Fernwirkung nicht zu erwarten.

### 3. Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Um nachteilige Auswirkungen auf forst- natur- und artenschutzrechtliche Belange zu minimieren, setzt die Satzung der vorhandenen Bebauung enge Grenzen, mit denen über den Bestand hinaus gehende Eingriffe und Auswirkungen vermieden werden sollen. Neue Eingriffe werden jedoch auf dem Flurstück 40/18 zugelassen. Im Sinne einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB richtet sich die künftige Nutzung ohne konkrete und verbindliche Festsetzungen (außer der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet) ausschließlich nach der Umgebungsbebauung. Besondere Festsetzungen werden nicht getroffen.

### 4. Kompensationsmaßnahmen

Um die durch eine künftige Bebauung des Flurstücks 40/18 entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu kompensieren, dient der im östlichen Anschluss festgesetzte gestufte Waldrand. Im Vergleich zu einer regulär zulässigen forstlichen Nutzung entstehen so Gehölz- und Saumstrukturen mit einem wesentlichen höheren Artenpotenzial sowohl für Pflanzen und Tiere. Die derzeitige Schlagflur kann über gezielte Pflegemaßnahmen so gesteuert werden, dass die Entwicklung zu einem geschlossenen Wald mit nur wenigen Baumarten und spärlichem Unterwuchs vermieden wird. Gleichzeitig dient die frühzeitige Entnahme von höher gewachsenen Bäumen dazu, Risiken für die Bebauung in Folge von Windwurf auszuschließen. Den derzeitigen Zustand der Kompensationsmaßnahmenfläche zeigt die nachfolgende Abbildung.



angrenzende Schlagflur im Mai 2023

## 5. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Da nach den Vorgaben der Satzung die bauliche Nutzung der Flurstücke 40/1, 40/2, 40/14 und 40/15 unverändert bleiben soll, beschränkt sich die Eingriffsbewertung auf die künftig erstmalige bauliche Nutzung des Flurstücks 40/18 einschließlich des unbebauten Flurstücks 40/16. Die Bewertung erfolgt nach dem PRAXISLEITFADEN zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz. Ausgangsbasis sowohl für die neue Baufläche als auch für die vorgesehene Kompensation ist eine Schlagflur AT mit dem Wert von 10 Punkten/qm.

Als Allgemeines Wohngebiet kann das Flurstück 40/18 einschließlich Flurstück 40/16 (966 qm + 94 qm = 1.060 qm) bis zu 60 % baulich genutzt werden (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen). Als versiegelte Fläche (Gebäude HN1 und Hofplatz HT1) ergibt sich künftig ein Biotopwert von 0 Punkten/qm. Für die Gartenflächen (Pflanzbeete HM5 und Nutzrasen HM7) ergibt sich ein Biotopwert von 5 Punkten/qm.

Der als Kompensation vorgesehene gestufte Waldrand/Waldmantel (AV0/AV1) hat einen Biotopwert von 17 Punkten/qm.

In der nachfolgenden Tabelle sind die entsprechenden flächenbezogenen Werte ermittelt.

Stand 05.06.2023

| Ausgangsbasis, Biotope aktuell  |      |            |                      |                   |                              | Flurstücke           |
|---|------|------------|----------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|
| 40/18 und 40/16 + Kompensationsfläche                                 |      |            |                      |                   |                              |                      |
| Biototyp  | Code | Biotopwert | Abzug/<br>Aufwertung | Biotopwert<br>(1) | Fläche m <sup>2</sup><br>(2) | Produkt<br>(1) x (2) |
| Schlagflur (Flächen für die Regenrückhaltung und neue Gewerbeflächen) | AT   | 10         | 0                    | 10                | 3.937                        | 39.370               |
| Summe Biotopwert vorher   |      |            |                      |                   | 3.937                        | 39.370               |

| Biotope gemäß Festsetzungen  |              |            |                       |                 |                              |                      |
|--|--------------|------------|-----------------------|-----------------|------------------------------|----------------------|
| Biototyp   | Code         | Biotopwert | Bonus<br>(Aufwertung) | Zielwert<br>(1) | Fläche m <sup>2</sup><br>(2) | Produkt<br>(1) x (2) |
| Bebauung der Flurstücke 40/18 und ggf. 40/16 bis zu 60 % = 636 qm      | HN1<br>+ HT1 | 0          | 0                     | 0               | 636                          | 0                    |
| Garten der Flurstücke 40/18 und ggf. 40/16 mindestens zu 40 % = 424 qm | HM5<br>+ HM7 | 5          | 0                     | 5               | 424                          | 2.120                |
| gestufter Waldrand mit Waldmantel                                      | AV0<br>+ AV1 | 17         | 0                     | 17              | 2.877                        | 48.909               |
| Summe Biotopwert nachher   |              |            |                       |                 | 3.937                        | 51.029               |
| Kompensationsüberschuss  |              |            |                       |                 |                              | 11.659               |



## C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

|  |  |
|--|--|
|  | <b>Bearbeitet:</b>   |
| <p>PLANUNGSBÜRO<br/><b>DITTRICH</b></p> <hr/> <p>Bahnhofstraße 1<br/>53577 Neustadt / Wied</p> <p>Telefon: 02683/9850 -0<br/>Telefax: 02683/9850-99</p> <p><a href="http://www.pd-dittrich.de">www.pd-dittrich.de</a><br/><a href="mailto:info@pd-dittrich.de">info@pd-dittrich.de</a></p> |  |

|  |   |
|--|---|
|  | <b>Anerkannt:</b>   |
|  | <p>Ortsgemeinde Stebach<br/>Andreas Krobb<br/>Ortsbürgermeister</p> <p>.....<br/>Stebach, .....</p> |