

**BEBAUUNGSPLAN 'HINTER WOOG'
SOWIE
BEBAUUNGSPLAN 'IN DEN ACHT MORGEN'
(1. ÄNDERUNG)
Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 28.01.2008

BEGRÜNDUNG



<u>INHALT:</u>	Seite
1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss	2
2. Beschreibung des Geltungsbereiches	2
3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen.....	3
3.1 Übergeordnete Planungen	3
3.2 Schutzgebiete	4
3.3 Baugrund, Altlasten	4
4. Erschließung	5
4.1 Versorgung	5
4.2 Entsorgung	5
4.3 Verkehr	5
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
5.1 Grünflächen / Flächen für den Naturschutz.....	6
5.1.1 Private Grünflächen	6
5.1.2 Öffentliche Grünflächen.....	7
5.1.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5.1.4 Erhaltungsbindungen	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Flächen für die Landwirtschaft	10
5.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	11
5.5 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet).....	11
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
6.1 Dächer.....	12
6.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
7. Umweltprüfung	13
8. Umsetzung der Planung	13
8.1 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	13
8.2 Kosten, Finanzierung	13

1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim beabsichtigt, im bestehenden Grünzug entlang des Saubaches zwischen der Bahnhofstraße bis zu seiner Mündung in die Selz ein großräumiges naturnahes Entwicklungskonzept umzusetzen, welches in diesem sensiblen Auenbereich die Belange des Umwelt- und Naturschutzes mit den bestehenden gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzungen vereinen und zudem Ziele der Spielleitplanung integrieren soll.

Ziel ist somit die planungsrechtliche Sicherung des hier gebotenen Freiraumschutzes mit seinen ökologischen, landschaftsästhetischen, lokalklimatischen und Naherholungs-Funktionen sowie eine entsprechend erforderliche Beschränkung der Nutzungsintensität durch bauliche Anlagen und durch gewässer-, boden- und grundwasser-gefährdende Bodennutzungen. Auch soll die Planung der in der kommunalen Spielleitplanung bereits verankerten Schaffung naturnaher Spielräume mit Intensivspielbereichen und Retentions-Funktionen, auch im Hinblick auf die Förderung der natürlichen Gewässer- und Vegetationsdynamik des Baches, über den Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Nicht zuletzt soll durch die Festsetzungen ein Schutz des reizvollen Gesamteindrucks des östlich angrenzenden historischen Runddorfes um die Burg Stacked (sowie der entsprechenden Blickbeziehungen auf dieses Gebiet aus westlichen Richtungen) erzielt werden, der ohne diese Planung nicht gewährleistet wäre.

Der Rat der Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim hat daher am 18.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Hinter Woog' beschlossen.

Da ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 'In den acht Morgen' in die vorliegende Planung einbezogen wird, lautet der Titel des Bebauungsplanes, auf Anregung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen hin, "Bebauungsplan 'Hinter Woog' sowie Bebauungsplan 'In den acht Morgen' (1. Änderung)".

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Nachfolgend werden einige Parameter des Geltungsbereiches stichwortartig beschrieben.

Verwaltungs-

Zuordnung: Landkreis Mainz-Bingen, Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Gemarkungen Stackeden und Elsheim.

Lage: Im Norden begrenzt die Selz den Geltungsbereich, im Süden die Kreuzung des Saubaches mit der Bahnhofstraße. Die östliche Grenze wird durch den Ortsringweg gebildet (im Norden bis zur Brücke über die Selz), die westliche Grenze jeweils durch die Bahnhof- bzw. die Talstraße bzw. deren östliche Bebauung.

Größe: ca. 6,1 ha.

Aktuelle

Raumnutzung: Fast ausschließlich landwirtschaftliche (v.a. Grünland, im Norden überwiegend Pferdekoppel) und gärtnerische Nutzung (Freizeit-, Nutzgärten; Grabeland); Saubach und Selz sowie Wege und Straßen (siehe differenzierte Bestandskarte des Umweltberichtes).

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkungen Stackeden und Elsheim:

Gemarkung Stackeden.

Flur 1 Nr. 560/1, 560/2, 560/23 teilw., 560/4 tlw., 560/11, 560/12, 560/15 tlw., 560/25 tlw., 560/17 tlw., 560/18 tlw., 560/19 tlw..

Flur 6 Nr. 361/3, 361/2, 361/1, 360, 400/5, 400/3, 400/4, 401/3, 402/1, 402/2, 362, 401/2, 403, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 642, 641, 400/1, 401/1, 385, 386, 387, 388, 389, 393/2, 394/2, 395/2, 396/2, 397/2, 398/2, 399/3, 601 tlw., 404, 405, 406, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428/1, 428/2, 429, 431, 465 tlw., 466, 280 tlw..

Gemarkung Elsheim

Flur 5 Nr. 535 tlw..

Flur 4 Nr. 694/1, 694/2.

3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

3.1 Übergeordnete Planungen

- * **Regionalplanung:** (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2004):
 - Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Verbandsgemeinde Nieder-Olm zu den verdichteten Räumen gezählt
 - Zuordnung zum Mittelbereich Mainz.
 - Besondere Funktion Landwirtschaft (Gemeinde, die von besonders günstigen landwirtschaftlichen Betriebs- und Produktionsstrukturen geprägt ist und / oder in der die Landwirtschaft zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur und der gewachsenen Kulturlandschaft beitragen soll; Ziel ist die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe).
 - Darstellung des Plangebietes als Landwirtschaftsfläche.
 - Am Nordrand des Geltungsbereiches, entlang der Selz, Vorranggebiet für den Hochwasserschutz: Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss hemmen, sind darin nicht zulässig. "*Ausnahme dürfen Anlagen errichtet werden, die nur in der Aue ihren Standort haben können, wie Häfen, Brücken, Wasserkraftanlagen (Mühlen), Hochwasserrückhalteanlagen (...). Überschwemmungsgebiete sind in den Bauleitplänen darzustellen / festzusetzen*" (Ziel des RROP, S. 25; Z4).
 - Der großräumige Regionale Grünzug des Selztales wird durch die Ortslagen unterbrochen.
- * **Flächennutzungsplanung:** Darstellung des gesamten Geltungsbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Obst- und Hausgärten', zudem vollständig als von Bebauung freizuhaltende Flächen dargestellt. Somit ist die Planung aus dem FNP entwickelt; eine Anpassung der geänderten Zweckbestimmungen für die Grünfläche soll jedoch im Rahmen der nächsten FNP-Fortschreibung erfolgen.
- * **Landschaftsplanung:** dazu s. Umweltbericht
- * **Fachplanungen:** Es liegt eine **Entwässerungsplanung** für das westlich angrenzende Neubaugebiet 'In den acht Morgen' vor, welche das dort anfallende Oberflächenwasser in die im vorliegenden Bebauungsplan liegende (entsprechend als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzte) Fläche auf Flst. 361/1 leitet, wo es zurückgehalten werden soll.
Zudem gibt es Ideen und auch bereits erste Skizzen im umfangreichen Konzept der **Spielplatzplanung** für einen naturnahen Spielraum in diesem Bereich.
Darüber hinaus sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

3.2 Schutzgebiete

- * **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete gemäß EU-Richtlinien): keine Gebiete von der Planung betroffen
- * **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**
Das Plangebiet wird am Nordrand vom Landschaftsschutzgebiet 'Selztal' tangiert (Rechtsverordnung vom 13.02.1990; veröffentlicht im Staatsanzeiger für Rhld.-Pfalz v. 12.03.1990 Nr. 8 S. 227).
[Dazu s. Erläuterungen in Kap. 3 des Umweltberichtes, Unterpunkt 'Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht'].
- * **Schutzgebiete nach Wasserrecht:** teilweise Überschwemmungsgebiet gemäß § 88 Landeswassergesetz (*Grenzen im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt*); zudem sind Anlagen im 10m-Bereich ab Uferlinie des Saubaches (Gewässer III. Ordnung) generell gemäß § 76 (1) LWG genehmigungsbedürftig. Generell sind die Vorgaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 30.04.2007 (Az.: 33/MZ 38, 02-07; 2/Rh sowie 33/MZ 38, 81-10; 5 Bb) zu beachten, insbesondere das Erfordernis der Einholung wasserrechtlicher Genehmigungen bei Maßnahmen am Saubach, die Notwendigkeit der frühzeitigen Abstimmung jeglicher Planungen (u.a. der Konzeption naturnaher Spielräume an Gewässern) mit der Wasserfachbehörde sowie die Beachtung des im Bebauungsplan nachrichtlich eingezeichneten Überschwemmungsgebietes der Selz und der entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.
- * **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:** keine.
- * **Sonstige planungsrelevante Vorgaben:**
 - Der gesamte Landkreis Mainz-Bingen ist gemäß Anlage zur Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006 als '**grünlandarmes Gebiet**' eingestuft. In diesen Gebieten ist gemäß § 1 S. 1 Nr. 9 der Landesverordnung "... *das Umbrechen von Dauergrünland zum Zwecke der Nutzungsänderung*" in der Regel als Eingriff im Sinne des § 9 Abs. 1 LNatSchG anzusehen. Demzufolge unterliegen diese Maßnahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung des § 10 LNatSchG.
 - Aus Sicht des Denkmalschutzes zu beachten (wenngleich nicht vollständig als Denkmalzone ausgewiesen) ist vor allem das unmittelbar östlich angrenzende **historische Runddorf um die Burg Stacked** (sowie die entsprechenden Blickbeziehungen auf den 'Rundling' aus westlichen Richtungen).

3.3 Baugrund, Altlasten

Spezielle Erkenntnisse zum Baugrund sind nicht bekannt. Für die gemäß Textfestsetzungen zulässigen Nebenanlagen sind spezielle Baugrunduntersuchungen auch nicht erforderlich.

Im dem bachnahen Plangebiet existieren naturgemäß relativ hohe Grundwasserstände.

Altlastenstandorte im engeren Plangebiet sind nicht bekannt. Eine als altlastverdächtig eingestufte Altabagerungsstelle umfasst, gemäß der von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vorgelegten (nicht sicheren) Abgrenzung, das vollständig bebaute Wohngebiet zwischen der Straße 'Im Selztal' im Süden, der Rupt-sur-Moselle-Straße im Westen und der Talstraße im Norden und Osten. Sie liegt demnach vollständig außerhalb des erst östlich folgenden Geltungsbereiches 'Hinter Woog'. Da selbst in dieser abgegrenzten Zone trotz intensiver Nutzung keine Probleme bekannt geworden sind, ist ein Einfluss auf das Plangebiet äußerst unwahrscheinlich. Es liegen derzeit bei der Ortsgemeinde bzw. der Verbandsgemeinde keine weiterführenden Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle oder sonstige Anhaltspunkte über Altablagerungen vor.

4. Erschließung

Grundsätzlich wird festgesetzt, dass sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen – sofern sie ggf. erforderlich sind - unterirdisch zu verlegen sind, damit das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht durch oberirdische Anlagen beeinträchtigt wird.

4.1 Versorgung

Infolge des beabsichtigten Planungszieles der Sicherung eines Grünzuges in Form von privaten und öffentlichen Grünflächen, von neuer Bebauung freizuhaltenden Landwirtschaftsflächen sowie Spiel- und Rückhalteräumen (in denen nur Nebengebäude mit begrenzter Grundfläche bzw. Baumasse zulässig sind) wird vom Planungsträger keine weitere Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas oder Kommunikationsmedien vorgehalten.

Die vorhandenen Leitungstrassen der WVR werden nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen werden, um für künftige Vorhaben (z.B. auch für in der Nähe geplante Baumpflanzungen) darauf aufmerksam zu machen. Sie sind bei allen Vorhaben zu berücksichtigen.

Auch die in den im Verfahren zur Verfügung gestellten Plänen des EWR (Nieder- und Mittelspannungs- sowie Straßenbeleuchtungs-Kabelpläne) eingezeichneten Leitungstrassen werden zu diesem Zweck als unterirdische Leitungen nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen, um für künftige Vorhaben darauf aufmerksam zu machen (allerdings auch Doppel- oder Dreifachbelegungen stets nur als eine Leitungstrasse). Die Leitungen verlaufen ausnahmslos in vorhandenen Wegen (in den beiden den Saubach querenden Wegen) sowie Straßen (am Ostrand des Geltungsbereiches).

4.2 Entsorgung

Für die Entsorgung des Gebietes gilt das unter Pkt. 4.1 Gesagte. Es werden seitens der Verbandsgemeindewerke für die künftig zulässigen Nutzungen über die bestehenden hinaus keine Schmutzwasseranschlüsse vorgehalten.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

(Siehe auch: Abschnitt - Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser - Kap. 5.4).

4.3 Verkehr

• Straßen / Anbindung

Der westliche Ortsringweg wird nachrichtlich als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus wird der den Ortsringweg mit der Talstraße verbindende, den Saubach überquerende Asphaltweg auf den Flurstücken 641 und 414 als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich') festgesetzt, um diese Trasse als notwendige Verbindungstrasse zu sichern. Gleichzeitig soll die Zweckbestimmung aber gewährleisten, dass hier der motorisierte Verkehr verstärkte Rücksicht auf die in diesem Gebiet zumindest gleichberechtigten Fußgänger und Radfahrer nimmt. Zur Sicherung einer entsprechenden Option für einen entsprechenden Ausbau mit einem separaten Fuß- und Radweg, ggf. mit grüngestalterischen Elementen, wird dieser vorhandene Weg im Bebauungsplan um 3,0m verbreitert eingezeichnet.

Hingegen wird der vorhandene befestigte Weg ca. 130m weiter südlich (Flurstücke 362, 403, 401/2) nicht mehr eigens als Weg dargestellt, sondern in die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einbezogen, da hier im Rahmen der Ausführungsplanung für diesen multifunktionalen Bereich (Naturschutz, Oberflächenwasserbewirtschaftung und naturnaher Spielraum; s.u.) ggf. eine andere Wegführung geplant werden soll.

Es wird aus boden- und grundwasserökologischen Gründen festgesetzt, dass - mit Ausnahme der bereits versiegelten Trassen (Ortsringweg sowie die den Saubach querenden Verkehrsflächen auf den Flurstücken 414 und 641 sowie 362 und 403) - sämtliche Wege, Zufahrten, KFZ-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen etc. im Geltungsbereich wasserdurchlässig zu befestigen sind.

Die im Verfahren monierte Festsetzung für die Wegefläche 362 und 403 resultiert aus der besonderen Situation, dass derzeit hier eine Verkehrsfläche existiert, die zunächst selbstverständlich Bestandsschutz genießt. Gleichzeitig möchte sich die Gemeinde aber die Option offen halten, diese Fläche ggf. auch als Teil des hier geplanten Grünbereiches im Entwicklungsbereich 'E2' zu entwickeln, wobei die Wegetrasse auch in Richtung Süden verlegt und der jetzige Weg zurückgebaut und als Grünfläche gestaltet werden könnte, sofern dies mit den dort zu erfüllenden wasserwirtschaftlichen Funktionen vereinbar ist. Eine solche Konzeption wurde bereits von dem mit der Spielleitplanung beauftragten Fachbüro skizziert; daher setzt der Bebauungsplan diese Lösung als Zielplanung fest. Bei einer Festsetzung als Straße stünde der Bebauungsplan einer solchen Umgestaltung entgegen. Um aber auch weiterhin evtl. Ausbauten des bestehenden Weges zu ermöglichen, wird die vom Einwender erwähnte Ausnahmeregelung in Ziffer 1.6.1 der Textfestsetzungen getroffen, nach der die Trasse weiterhin versiegelt werden kann.

Eine weitere Querung des Saubaches soll - unter Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben und in Abstimmung mit den Wasserfachbehörden - allenfalls als Furt oder aber in Form eines landschaftsangepassten Steges in Holzbauweise zugelassen werden.

Zur Gewährleistung der Erschließung von Garten- bzw. Landwirtschaftsflächen werden die verbleibenden Wirtschaftswege in der nördlichen Hälfte des Geltungsbereiches nachrichtlich übernommen.

Weitere Erschließungstrassen sind angesichts des Zielkonzeptes nicht erforderlich.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Grünflächen / Flächen für den Naturschutz

5.1.1 Private Grünflächen

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Eigentümergeärten' dient der Sicherung der in diesen Gebieten schwerpunktmäßig bereits vorhandenen Nutzung in Form von Freizeit- und Nutzgärten bzw. Gartenland. Für das siedlungsnahes Gebiet soll – in bzw. im Randbereich der Saubach-Aue – der Charakter einer Grünfläche erhalten werden.

Die Nutzung als Eigentümergeärten dient sowohl sozialen Zwecken als auch der siedlungsnahen Erholung.

Auf dem Flurstück 413 in Flur 6 unmittelbar am Rand des Ortsringweges bzw. am Rand der festgesetzten verkehrsberuhigten Straßenfläche wird hingegen als Zweckbestimmung 'Schutzhütte mit Ausschankbetrieb' festgesetzt. Hier soll ein dem östlich angrenzenden Weinbetrieb zugeordneter, in den warmen Monaten nutzbarer Ausschank ('Radlertreff') ermöglicht werden, der für diesen Betrieb zum Ausbau seiner Direktvermarktung wichtig ist, und der auch - als weiteres Angebot für Naherholungssuchende oder Radtouristen - die Attraktivität der Ortsgemeinde steigern soll. Allerdings bildet hier die nachrichtlich eingezeichnete Grenze des Überschwemmungsgebietes die Grenze für eine dort geplante bauliche Anlage.

Um aber das sehr reizvolle, der Lage in einem innerörtlichen Grünzug im Mündungsbereich zweier Bäche angemessene Landschaftsbild – zudem am Fuße des charakteristischen 'Rundlings' von Stackeden (größtenteils historisches Runddorf um die Burg Stackeden) - zu sichern, werden restriktive Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgegeben (dazu s.u.).

5.1.2 Öffentliche Grünflächen

Es erfolgt die Festsetzung von großflächigen Öffentlichen Grünflächen im Norden des Geltungsbereiches, von zwei kleineren Grünflächen im Randbereich der festgesetzten Oberflächenwasser-Rückhalteflächen sowie in einem diese beiden Bereiche verbindenden Vernetzungskorridor (in einem 10m-Streifen östlich des Saubaches). Die erstgenannten Öffentlichen Grünflächen erhalten zudem die Zweckbestimmung 'Naturnaher Spielraum mit Intensivspielbereichen' (das entsprechende Planzeichen ist den Planzeichen-Vorgaben für die Spielleitplanung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz entnommen); lediglich die förmliche Zweckbestimmung der 10m breiten, Bach begleitenden Öffentlichen Grünfläche am westlichen Rand der Flurstücke 404-41 (die im Übrigen auch als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist) wurde – im Gegensatz zu den anderen Grünflächen im Geltungsbereich - bewusst offen gehalten, da hier eben mehrere Funktionen erfüllt werden sollen / können (Bach-Renaturierung; ökologische Vernetzungsachse; grüngestalterische Wegeverbindung, ggf. mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten etc.), deren Schwerpunkt ohne differenzierte Gesamtplanung aber derzeit noch nicht feststeht.

[Das Fehlen einer konkreten Zweckangabe für die Grünfläche bewirkt laut gültiger Rechtsprechung nur, dass ein über den allgemeinen Nutzungszweck als Grünfläche hinausgehende Nutzung (wie Sportplatz, Spielplatz, Friedhof) nicht zulässig ist, wenn dadurch Nutzungskonflikte entstehen können (vgl. BVerwG NVWZ 1998, 1179); diese sind aber bei keinem der möglichen Vorhaben zu erwarten. Daher erfolgte auch keine Festlegung].

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Naturnaher Spielraum ...' sollen - auf Grundlage einer noch zu erstellenden Ausführungsplanung sowie eines Pflegekonzeptes in Anlehnung an die diesbezüglichen Empfehlungen des o.g. Ministeriums - naturnahe Spielräume mit Intensivspielbereichen entstehen, die mit den umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Belangen, insbesondere den Retentions-Funktionen und die Förderung der natürlichen Gewässer- und Vegetationsdynamik des Saubaches, abzustimmen sind.

Die umfangreichen textlichen Festsetzungen in Kap. 1.5 wurden mit den Vorgaben des Spielleitplanungs-Konzeptes für die Ortsgemeinde abgestimmt (mit Frau Dr. Goldschmidt vom Ingenieurbüro Stadt und Natur in Koblenz, sowie mit Frau Degünther vom Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (LUWG) in Oppenheim).

Entwicklungsziele für diese Flächen (großräumiger Entwicklungsbereich E2 und die beiden kleineren Öffentlichen Grünflächen in Entwicklungsbereich E1) sind somit:

- Ausstattung und Pflege des Gewässers und seiner Randbereiche im Hinblick auf ein optimales Naturerleben sowie auf seine strukturelle Aufwertung mit Zugängen.
- Größere Teilbereiche des Baches und der Gewässerrandstreifen des in der festgesetzten Fläche liegenden Saubach-Abschnittes sollten für Kinder zugänglich sein.
- Außerhalb gewässernaher Bereiche kann die extensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung beibehalten werden; dabei sollten Mähwiesen für Kinder zugänglich und beispielbar bleiben. Dauerweiden sollten so gezäunt sein, dass der Zugang zu dem gewässernahen Bereich jederzeit möglich ist. Portionsweiden sollten in Zeiten, in denen keine Tiere auf der Weide stehen, ebenfalls für Kinder zugänglich sein. Bei Nutzungsaufgabe einzelner Flächen sind jeweils neue Entwicklungsziele für diese Teilflächen zu definieren.
- Schaffung von extensiv zu pflegenden Auenwiesen unter weitgehendem Verzicht auf Einsaaten, vereinzelt überstellt mit großkronigen standortgerechten Einzelbäumen (möglichst mit mittelfristig bekletterbaren Arten) sowie gliedernden Gehölzflächen. Dabei sollen Teilbereiche über Zeiträume von mehreren Jahren ihrer Eigenentwicklung überlassen bleiben. Pflanzungen von Gehölzen sollen nur als Initialbepflanzung vorgenommen werden, auch um naturnahen und standortgerechten Aufwuchs zu fördern.
- Herstellung naturnaher Spielräume nach den Vorgaben der Spielleitplanung in Form von Erdmodellierungen (Hügeln, Senken auch mit Wasseranbindung), entsprechend angeordneten geschlossenen Pflanzflächen und ggf. einigen ergänzenden, möglichst aus natürlichen Materialien bestehenden beispielbaren Elementen (Baumstämme, Knüppel etc.).

- Es sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden für kleinere bauliche Anlagen, die dem geplanten Spielraum dienen, wie Pergolen, Trockenmauern, beispielbare Elemente, Bänke, Schilder etc.. Auch Lagerplätze für loses (unbelastetes) Material, naturnahe Einfriedungen sowie naturnahe Spielelemente wie Baumstämme, Findlinge o.ä. sind zulässig.
- Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide; 2- bis maximal 3-schürige Mahd auf den Wiesenflächen.

Entwicklungsziel für den 10m breiten Streifen am westlichen Rand der Flurstücke 404-413 ist ein naturnaher, die Entwicklungsbereiche E1 und E2 vernetzender Auenbereich gemäß der für diese beiden Bereiche getroffenen Vorgaben.

Da die nördlich der geplanten Rückhaltebecken (auf der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB) liegende Wegeparzelle 362 gemäß einer ersten Skizze eines Spielleitplanungskonzeptes in diesem Bereich als (zu bepflanzender oder beispielbarer) Freibereich dargestellt wird und die Wegeführung hier künftig anders verlaufen soll, hat der Gemeinderat beschlossen, diese Fläche als Öffentliche Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung darzustellen, um sich alle diesbezüglichen Optionen offen zu halten.

5.1.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zwischen der Selz im Norden und dem Entwicklungsbereich 'E1', der zudem die bereits über den Bebauungsplan 'In den acht Morgen' planungsrechtlich gesicherte Fläche für eine naturnahe Oberflächenwasserbewirtschaftung aus dem westlich folgenden Neubaugebiet beinhaltet, wird entlang des Saubaches eine unterschiedlich breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (überwiegend in Verbindung – Doppelfunktion - mit den oben erläuterten Öffentlichen Grünflächen) festgesetzt. Damit werden die umwelt- bzw. naturschutzfachlichen, insbesondere die gewässerökologischen Ziele für die betroffenen Gewässerstreifen und ihre Randzonen sowie die anschließenden Auenbereiche im Rahmen der noch zu planenden Gesamtkonzeption für diesen Bereich planungsrechtlich gesichert.

Die Untere Naturschutzbehörde hatte im Verfahren geltend gemacht, dass bspw. die vorgesehenen Intensivspielbereiche naturschutzfachlichen Zielen zuwiderlaufen könnten und daher eine weitest mögliche Nutzungsentflechtung der unterschiedlichen Funktionen (Wasserwirtschaft / Gewässerökologie; Naturschutz; Spielräume) angemahnt.

Im Rahmen einer konkreten Planung für diese Entwicklungsbereiche sind die Belange des Naturschutzes, ebenso wie die wasserwirtschaftlichen Belange, selbstverständlich mit hohem Gewicht zu berücksichtigen. Dabei wird bspw. eine durchgängige Nutzung der betroffenen Uferzonen des hier zudem zu renaturierenden Fließabschnittes des Saubaches durch Spielende auszuschließen sein; vielmehr sind die Zonen für das Spiel von denen für den 'reinen' Naturschutz wirksam zu trennen. Dazu sind selbstverständlich auch frühzeitige Abstimmungen zwischen der Spielleitplanung und den betroffenen Fachbehörden des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft erforderlich, um die vom Einwender zu Recht angemahnte Funktionsentflechtung gewährleisten zu können. Derzeit liegt eine differenziertere Planung noch nicht vor, sodass eine strenge räumliche Zonierung der verschiedenen Funktionen im Bebauungsplan noch nicht erfolgen kann.

Eine nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf erfolgte mehrmalige Abstimmung zu diesem Thema mit der Unteren Landesplanungs- und der Unteren Naturschutzbehörde sowie anderen an der geplanten Umsetzung der Entwässerungsplanung und der Spielleitplanung Beteiligten war jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass die geforderte Funktionsentflechtung im Bebauungsplan (soweit dort überhaupt regelbar) durch die nun im Entwurf getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gewährleistet werden kann. Allerdings wurden dazu mehrere Änderungen gegenüber der Vorentwurfsfassung erforderlich. Insbesondere wurde auch der Forderung nach einer prioritären Gewichtung der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse in den festgesetzten Oberflächenwasserrückhaltebereichen des Bebauungsplanes 'In den acht Morgen' stattgegeben (dazu s. Erläuterungen in Kap. 5.4).

Mit diesen Vorgaben sollen die bereits in Kap. 1 genannten Zielsetzungen für diesen ortsbild-ästhetisch so wichtigen innerörtlichen Freiraum gesichert und das Gebiet zu einem insbesondere für

Kinder attraktiven Erlebnisraum im Gewässer-(Rand-)Bereich entwickelt werden, ohne dass umwelt- bzw. naturschutzfachliche Aspekte vernachlässigt werden.

Durch diese Festsetzungen wird auch gewährleistet, dass hier langfristig ein ästhetisch und lokal-klimatisch wirksamer Pufferbereich zwischen unterschiedlichen Baubereichen westlich und östlich des Saubaches erhalten bleibt.

Es werden damit Rahmen-Richtlinien zur Gestaltung der Grünflächen vorgegeben, die jedoch abschließend erst im Rahmen einer Ausführungsplanung konkretisiert werden können.

5.1.4 Erhaltungsbindungen

Die in Verbindung mit einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Fläche der Selz am Nordrand des Geltungsbereiches ist dauerhaft als naturnaher Gewässer- und Bachauenbereich zu erhalten. Sie ist, mit Ausnahme von erforderlichen Unterhaltungs- bzw. ggf. Renaturierungsmaßnahmen am Gewässer und seinen Uferstrandstreifen, der freien Entwicklung zu überlassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Wichtig zur Verwirklichung der erläuterten Gesamtziele für das Plangebiet sind aber auch Vorgaben zum Maß der Nutzung außerhalb dieser Bereiche, d.h. in den privaten Grünflächen und den Landwirtschaftsflächen.

- **Bauliche Anlagen / Zulässige Baumasse / Grundfläche**

Zur Wahrung des angestrebten Zieles sind in den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Eigentümergeärten' als bauliche Anlagen lediglich Nebengebäude bis maximal 30 Kubikmeter umbauten Raums zulässig. Dadurch sowie durch die Definition dieser Nebengebäude ("*nur eingeschossige Lauben, überdachte Freisitze, Gerätehütten und ähnliche bauliche Anlagen, die nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere der Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauerhaften Wohnen dienen können*") soll die bauliche Nutzung weitgehend auf Gartenhäuschen oder ähnliche Gebäude sowie auf nur temporäre Aufenthaltsnutzung beschränkt werden.

Da auf dem als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Schutzhütte mit Ausschankbetrieb' festgesetzten Flurstück 413 in Flur 6 unmittelbar am Rand des Ortsringweges bzw. am Rand der festgesetzten verkehrsberuhigten Straßenfläche auch eine (bereits beantragte) Holzlaube mit einer geringfügig größeren Baumasse bzw. Grundfläche dem beabsichtigten Entwicklungsziel nicht entgegen zu stehen scheint, wird hier für die eingezeichnete überbaubare Fläche statt einer Baumasse eine maximale Grundfläche von 25 qm festgesetzt. Bei Ausschöpfung dieser Grundfläche sowie der zulässigen Firsthöhe würde die zulässige Baumassenzahl deutlich überschritten; daher wird hier auf diese Vorgabe verzichtet. Allerdings bildet auch hier die eingezeichnete Grenze des Überschwemmungsgebietes die Grenze für eine dort geplante bauliche Anlage. Vorgesehen ist eine Schutzhütte in Form einer Holzlaube mit einem dem angrenzenden Weinbetrieb zugeordneten, in den warmen Monaten nutzbaren Ausschank ('Radlertreff').

Diese Vorgaben erfolgen aus landschaftsästhetischen Gründen, aber auch zur Gewährleistung des in § 1a BauGB geforderten Begrenzung von Versiegelungen "*auf das notwendige Maß*"; gleichzeitig sind aber noch genügend Spielräume für die bestehenden und die geplanten Nutzungen gegeben.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Beschränkung der Firsthöhe der zulässigen Lauben auf maximal 2,80m über Grund dient dazu, dass sich die Gebäudekörper weitestmöglich in das Landschaftsbild einfügen und den angestrebten naturnahen Grünflächen-Charakter in den Auenbereichen unterstützen. Im Hinblick auf

den sensiblen innerörtlichen Bereich am Rande des historischen Runddorfes von Stackeden ist die Festsetzung eines Höchstmaßes der (absoluten) Firsthöhe Voraussetzung, um die landschaftsgerechte Außenwirkung sicher zu stellen.

Außerdem werden Traufhöhen festgesetzt, um bei den erfahrungsgemäß sehr disparat konstruierten Lauben eine annähernd homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen. Diese gelten daher auch für Gebäuderücksprünge.

Auch die Begrenzung der entsprechenden Höhen von Schornsteinen, Antennen oder Satellitenschüsseln (die zunehmend auch in Freizeitgartenbereichen anzutreffen sind), dient der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Orts- bzw. Landschaftsbildes.

5.3 Flächen für die Landwirtschaft

Zur Sicherung der dort bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung (einschließlich vorhandener Halle) werden im Süden des Geltungsbereiches sowie im Nordosten **Flächen für die Landwirtschaft** festgesetzt.

Generell soll die bisherige gärtnerisch-landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen ebenso Bestandsschutz genießen wie sämtliche bisher legal errichteten Betriebsgebäude.

Die Festsetzung der Fläche für die Landwirtschaft soll hier aber auch der Erhaltung des derzeitigen Kulturlandschaftseindrucks und vor allem der wichtigen Freihaltung einer lokal- bzw. siedlungsklimatisch wirksamen Schneise zwischen zwei unterschiedlichen Ortsteilen dienen.

Gleichzeitig werden diese Flächen als **von Bebauung freizuhaltende Flächen** festgesetzt, um das landschaftsästhetische Gesamtziel des Freiraumschutzes eines naturnahen Auenbereiches nicht zu gefährden, das durch weitere landwirtschaftliche Hallen oder Betriebsgebäude in Frage gestellt bzw. konterkariert würde. Damit soll auch der markante Gesamteindruck des angrenzenden historischen Runddorfes sowie die Blickbeziehungen aus westlicher Richtung auf diesen 'Rundling' gewahrt bleiben, welche einzigartige ortsgestalterische Qualitätsmerkmale darstellen, die es unbedingt zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen gilt; dazu gehören ausdrücklich auch landwirtschaftliche Hallen oder Betriebsgebäude, deren Standorte, Maße und Gestaltungen ansonsten hier - als privilegierte Vorhaben gemäß § 35 BauGB - von der Gemeinde nicht zu steuern wären.

Dies entspricht auch der Flächennutzungsplanung, in der bereits das gesamte Plangebiet ebenfalls bereits als von Bebauung freizuhaltende Flächen dargestellt wurde.

Auf diesen jeweils an den Saubach angrenzenden Flächen werden daher jegliche bauliche Anlagen, sonstige Versiegelungen sowie Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen ausgeschlossen.

Die Grundstücke 560/4 und 560/23 werden bis auf einen Abstand von 10m zur Saubach-Parzelle aus dem Geltungsbereich ausgespart, da diese an die bestehende Bebauung angrenzenden Bereiche bisher auch beitragsrechtlich wie bebaubare Flächen behandelt worden waren und der Rat es daher als unangemessen empfunden hätte, dies noch weiter einzuschränken, zumal die südlichen Nachbargrundstücke noch näher an den Saubach heran überbaut sind. Es wird daher im Bebauungsplan nach § 76 Landeswassergesetz vorgegebene Abstand von 10m zur Saubach-Parzelle festgesetzt und textlich darauf hingewiesen, dass dies faktisch den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zur Uferlinie bedeutet (und nicht zur Parzellengrenze), der aufgrund der fehlenden Höhenaufnahme nicht definiert ist. (Die Definition dieser Uferlinie ist in einem Bauantragsverfahren in Abstimmung mit der Wasserbehörde zu ermitteln).

5.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches, unmittelbar östlich der Talstraße, wird im Bebauungsplan eine Flächen für die naturnahe Oberflächenwasserbewirtschaftung gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB dargestellt, die bereits entsprechend im rechtskräftigen Bebauungsplan 'In den acht Morgen' festgesetzt war. Sie dient primär der Vorhaltung von Flächen für anfallendes Oberflächenwasser aus diesem Neubaugebiet. Die wasserwirtschaftlichen Funktions-Vorgaben für die Anlage und die Pflege dieser Fläche werden daher in der Planung übernommen.

Wie bisher werden diese Flächen auch mit dem Planzeichen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB umgrenzt, da die dazu gehörigen Textfestsetzungen eine naturnahe Ausgestaltung dieser Flächen und zudem noch ergänzende Pflanz- und Ansaatmaßnahmen vorgeben.

Im vorliegenden Bebauungsplan liegt die Fläche aber auch in dem festgelegten Entwicklungsbereich 'E1', der neben den wasserwirtschaftlichen Funktionen möglichst auch die eines naturnahen Spielraumes nach den Vorgaben der Spielleitplanung erfüllen und zudem die Zielsetzung der gleichzeitigen strukturellen Aufwertung des Saubaches verfolgen soll. Dazu sind allerdings frühzeitige Abstimmungen zwischen der Spielleitplanung und den betroffenen Fachbehörden des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft erforderlich, um die von der Unteren Naturschutzbehörde bereits angemahnten angemahnte Entflechtung dieser Funktion gewährleisten zu können. Es wird daher in den Textfestsetzungen zu diesen Flächen vorgegeben, dass auf den Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V. mit Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur als Ausnahme auch naturnahe Spielräume mit Intensivspielbereichen und entsprechenden Elementen realisiert werden können – allerdings nur, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechenden Maßnahmen die hier prioritären wasserwirtschaftlichen Funktionen nicht beeinträchtigen. Ein solcher Nachweis ist auf dem Wege der frühzeitigen Abstimmung einer Planung von Maßnahmen auf diesen Flächen mit der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz – (Mainz) zu erbringen.

5.5 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet)

Im Plan wird – mit dem Planzeichen für eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB - das Überschwemmungsgebiet der Selz dargestellt, welches auch die letzten 200m des Unterlaufes des Saubaches umfasst (Quelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz: Überschwemmungsgebiet Selz, Blatt 16; Januar 2006). Darin gelten die einschlägigen Vorgaben der §§ 88 und 89 Landeswassergesetz von Rheinland-Pfalz (LWG), wonach diese Gebiete "*für den schadlosen Abfluss des Hochwassers und die dafür erforderliche Wasserrückhaltung freizuhalten*" sind (§ 89 Abs. 1 LWG).

Nach § 89 Abs. 1 LWG ist es – "*soweit es sich nicht um notwendige Maßnahmen handelt, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Benutzung von Gewässern und Deichen dienen, (...) verboten, in Überschwemmungsgebieten (...) die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu vertiefen, Anlagen herzustellen, zu verändern oder zu beseitigen oder Stoffe zu lagern oder abzulagern, sofern für den Rückhaltebereich in der Rechtsverordnung nach § 88 Abs. 1 nichts anderes bestimmt ist. Die nach § 88 Abs. 1 zuständige Wasserbehörde kann unter den erforderlichen Bedingungen und Auflagen Ausnahmen genehmigen, wenn die Voraussetzungen des Absatz 2 Satz 2 Nr. 2 bis 4 vorliegen*".

Sämtliche Vorhaben in diesen Flächen sind frühzeitig somit mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Mainz) abzustimmen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es sind in Kap. 2 der Textfestsetzungen mehrere gestalterische Festsetzungen erfolgt.

Durch diese Festsetzungen soll in diesem ohnehin nur 'extensiv' nutz- bzw. bebaubaren Gebiet ein mehr oder weniger geschlossenes Erscheinungsbild hinsichtlich der genannten Gestaltelemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich auch die entstehende Lauben-'Landschaft' möglichst harmonisch an die gewachsene Orts-Struktur unterhalb des historischen Runddorfes anfügen.

Dabei wird durchaus auch Bezug genommen auf die Gestaltung der östlich und westlich folgenden Alt-Bebauung sowie des westlich geplanten Neubaugebietes 'In den acht Morgen', mit dem das Plangebiet künftig visuell korrespondieren wird. Mehr oder weniger signifikante Abweichungen von den in der Umgebung noch (in Form und Farbe) relativ homogenen Dachlandschaft, bspw. durch Dach-eindeckungen in bunten Modefarben o.ä., würden einen gestalterischen Bruch und somit auch unerwünschte Beeinträchtigungen der Harmonie des Ortsrandbildes nach sich ziehen, die der Gemeinderat am Fuße des 'Rundlings' unbedingt vermeiden möchte.

Dies gilt nicht nur für das eigentliche Plangebiet, sondern auch und gerade für die vorhandenen angrenzenden und durchweg höher liegenden Siedlungsabschnitte, die vor solchen Erscheinungen in den Gärten und Landwirtschaftsflächen geschützt werden sollen.

Daher hat der Planungsträger mehrere Festsetzungen beschlossen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Orts- oder Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen. Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter offen gelassen und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben festgesetzt. Auch werden die Festlegungen auf wenige, dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende Elemente (Dächer, Einfriedungen, Außenfassaden) beschränkt.

6.1 Dächer

Es erfolgen gestalterische Festsetzungen zur Dachfarbe, wonach nur regionaltypische lehmgelbe bis gelbbraune, rotbraune oder ziegelrote und anthrazitfarbene Farbtöne zulässig sind, die in ihrer Vielfalt den Ortskern Stackeden-Elsheims, aber auch die dem Plangebiet unmittelbar benachbarte Dachlandschaft prägen. Diese Farb-Elemente sollen das tief gelegene und daher künftig als einheitliches zusammenhängendes Gebiet wahrnehmbare Plangebiet künftig hier prägen, wobei die infolge der Topografie gegebene gestalterische Korrespondenz mit den gemeinsam wahrnehmbaren Siedlungsbereichen bewusst hergestellt werden soll.

Dabei wurde das nicht nur in der gesamten Ortslage von Stackeden-Elsheim allgemein, sondern insbesondere auch das in der näheren Umgebung vorherrschende Dachfarben-Spektrum vorgegeben, um ein möglichst einheitliches Gesamtbild mit dem Runddorf und der Talstraßen-Bebauung zu verwirklichen und insbesondere die der Harmonie dieses noch gegebenen Gesamtbildes sehr abträglichen Modefarben zu vermeiden. Diesem Gesamteindruck widerstünden insbesondere auch glasierte Dach-eindeckungen, die – je nach Sonneneinstrahlung – auch unerwünschte, da stark außenwirksame Reflexionen hervorrufen können; daher werden auch diese ausgeschlossen.

Eine im Verfahren angeregte (und zweifellos rechtssicherere) Vorgabe von RAL-Tönen wurde vom Gemeinderat verworfen, zumal diese wegen ihrer Praxisferne und der schwierigen Handhabung zumeist (gerade von den mit dem Vollzug befassten Verwaltungen) abgelehnt werden (vollständige Vorhaltung dieser Listen; Aufwand bei der Prüfung wegen schwieriger Vergleichbarkeit Liste – Realität beim Vor-Ort-Abgleich; rechtlich bedenkliche Beschränkung auf RAL-Spektren trotz anderer, international zunehmend gängiger Farb-Listen etc.).

Eine Abweichung von den o.g. Vorgaben wird jedoch mit begrünten Dächern zugelassen, deren ökologischer Wert hier höher gewichtet wird als das beabsichtigte geschlossene Erscheinungsbild, zumal begrünte Dächer aufgrund der natürlichen Farbtöne diesbezüglich kaum störend wirken.

Auch die als architektonisches Gestaltungselement in den letzten Jahren verstärkt aufgekommenen und nachgefragten Metaldächer werden zugelassen, sofern sie nicht glänzen bzw. reflektieren.

Die höchstzulässige Dachneigung von 30° für die zulässigen Lauben ist vor allem in der Absicht begründet, über der höchstzulässigen Firsthöhe größere Dachaufbauten (für Stauraum und somit mit unangemessenen Proportionen auf relativ kleiner Grundfläche) zu beschränken; zudem entspricht dieses Höchstmaß in der Regel den gängigen Laubentypen, wie auch der Bestand zeigt.

Generell ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, wobei jedoch – mit Ausnahme des Flachdaches (von 0° bis 3°) - die Neigung solcher Anlagen dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird.

6.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen sollen regionaluntypische, zum dörflichen Charakter des Eigentümergartengebietes nicht passende oder massive Mauern bzw. Zäune verhindern.

Der Ausschluss greller Fassaden und Außenwände schließlich dient der Wahrung des diesbezüglich noch harmonischen Erscheinungsbildes der näheren Umgebung mit seiner alten und neuen Bebauung, die – mit Ausnahme einiger hellweißer Fassaden - überwiegend gedeckte Farben aufweist.

7. Umweltprüfung

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht (UB) gemäß der Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Der Umweltbericht ist ein **selbstständiger Bestandteil der Begründung** zum Bauleitplan. Er wurde mit der Offenlage des Bauleitplan-Entwurfes vorgelegt.

8. Umsetzung der Planung

8.1 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die meisten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich – mit Ausnahme der gemeindlichen Wege und Straßen sowie einiger weniger weiterer Flächen der Ortsgemeinde - in Privateigentum.

Zur Umsetzung der Ziele auf den Öffentlichen Grünflächen (Entwicklungsbereiche 'E1' und 'E2') strebt die Ortsgemeinde den Erwerb weiterer Teilflächen an.

Infolge der Zielsetzung der Planung ist kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

8.2 Kosten, Finanzierung

Es liegen noch keine Detailplanungen für die konkreten Maßnahmen zur Schaffung naturnaher Spielräume nach den Vorgaben der Spielleitplanung sowie für Renaturierungs- und die gewässerstrukturellen Aufwertungsmaßnahmen vor. Auch ist der angestrebte Flächenerwerb in Teilgebieten noch nicht abgeschlossen.

Die zu erwartenden Kosten für die Umsetzung der Bebauungsplan-Inhalte sind daher derzeit nicht abzuschätzen.

Zuschussmöglichkeiten für die Gemeinde gibt es durch die einschlägigen Förderprogramme des Landes für derartige Vorhaben, so z.B. die 'Aktion Blau' oder das Förderprogramm 'Naturnahe Erlebnisspielräume' des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz.