

## Begründung

### 1. Ziel und Anlass

Im Bereich der Gewanne „In den 60 Morgen“ in nördlicher Ortsrandlage von Friedelsheim hat sich auf Außenbereichsflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum RHB Haltepunkt Friedelsheim eine Wohnbebauung entwickelt, die einer städtebaulichen Ordnung bedarf, um wünschenswerte Nutzungen baurechtlich abzusichern und unverträgliche Nutzungen auszuschließen.

Eine großflächige Neuordnung plant die Gemeinde Friedelsheim an der Stelle nicht.

Auf der o.g. Fläche sind bis dato 3 Bauvorhaben genehmigt und auch entstanden. Als Basis dieser entstandenen Nutzung waren Regelungen im Rahmen der Fortschreibung des FNP 2030 als Folgenutzung der Außenbereichsvornutzung anzusetzen.

Zwischenzeitlich bestehen Überlegungen der Eigentümer, zusätzliche bauliche Anlagen auf dem Gelände etablieren zu wollen, die über die Regelungsinhalte des § 35 Abs. 1 und 2 BauGB nicht mehr abdeckt werden können.

Trotzdem sind die Absichten städtebaulich verträglich und als Lückenschluss zum Bestand richtig angesiedelt.

Es handelt sich um die Errichtung dreier zusätzlicher Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Erschließung über die Landesstraße.

Die Gemeinde hat einer möglichen Bebauung grundsätzlich zugestimmt.

Da der Flächennutzungsplan der VG Wachenheim noch nicht rechtsverbindlich ist, sollte zur Umsetzung der Planungsabsichten eine sog. „Außenbereichssatzung“ erlassen werden.

Gem. § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben (...) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

### 2. Inhalt und Abgrenzung der Satzung

In Anwendung des § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB erfolgen nähere Bestimmungen zur Art und zum Maß der zulässigen baulichen Nutzung, um die Umfeldverträglichkeit zu gewährleisten. Unter anderem wird die zulässige Versiegelung der Grundstücksflächen begrenzt und die Geschossigkeit geregelt.

Zur zulässigen Nutzung wird neben der Wohnnutzung auch die Ansiedlung von „Freiberuflern“ zugelassen. Die Regelungen zur Versiegelung sichern die Maßstäblichkeit der gesamten Bebauung trotz der zusätzlichen Gebäude.

Aufgrund der Nähe zu den Gleisanlagen der *RHB*, die durch die *mv* betrieben werden und zur Landesstraße sind Regelungen aufzunehmen, welche die weiterhin sichere Nutzung der bestehenden Verkehrsanlagen, auch nach der Umsetzung der Maßnahmen, gewährleisten. Dies erfolgt teilweise in Form von Festsetzungen, teilweise als Hinweise für die Bauherren.

Bzgl. des Schallschutzes kann dabei von einer grundsätzlichen Verträglichkeit ausgegangen werden, da bereits bestehende Wohnbebauung in gleichem oder sogar geringerem Abstand entstanden ist. Näheres wird im Bauantragsverfahren geprüft.

Die Satzung umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Friedelsheim:

In ihrer Gänze:

1415/5, 1415/2, 1588, 1586/1, 1586/2, 1586/3, 1587/3, 1587/1, 1587/2, 1587/4

und teilweise:

1415/8

mit einer Größe von 5.570 m<sup>2</sup>.

### **3. Auswirkungen der Planung**

Die, nach den Regelungen der Satzung zulässigen baulichen Anlagen sind umfeldverträglich und nehmen nicht mehr Raum in Anspruch, als es die bereits bestehende Bebauung schon tut (Lückenschluss).

Somit ist auch nicht davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege erfolgen wird.

Zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Standortes lassen die Nähe zur Gleisanlage sowie die Strukturvielfalt der Fläche den Schluss zu, dass ein Vorkommen u.A. von Eidechsen nicht ausgeschlossen werden kann. Deshalb ist im Rahmen des Bauantrags durch den Antragsteller sicher zu stellen, dass alle artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden. Darüber hinaus sind die nicht überbauten Flächen in dem aktuell herrschenden Zustand zu belassen.

Zum Ausgleich möglicher Versiegelung ist die Freihaltung und ökologische Aufwertung der verbleibenden Freifläche zur Landesstraße im Westen vorgesehen, die gleichzeitig in Teilbereichen die Erschließung der Bebauung sichert.

Zur sicheren Ableitung von Abwasser, wird, wie bei den bestehenden Gebäuden, die leitungsgebundene Entsorgung vorgeschrieben. Die allgemeinen Regelungen zur Oberflächenwasserbehandlung sind anzuwenden.

#### 4. Umsetzung der Planung/Planverfahren

Im Rahmen des Verfahrens nach § 35 Abs. 6 Satz 5 wird die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den Regelungen des § 13 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB als sog. „vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt. In der ersten Beteiligungsrunde gingen Stellungnahmen ein, die eine Änderung des Satzungsinhaltes erforderlich machten, so dass eine erneute, verkürzte Offenlage durchgeführt wurde.

Anregungen aus diesen Beteiligungen sind in die endgültig vorliegende Fassung der Satzung eingeflossen.

#### Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss zur Satzung \_\_\_\_\_ 19.08.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange \_\_\_\_\_ 13.09.2021 – 13.10.2021

ortsübliche Bekanntmachung zur Beteiligung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wachenheim \_\_\_\_\_ 04.09.2021

Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen \_\_\_\_\_ 07.12.2021

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange \_\_\_\_\_ 24.01.2022 – 07.02.2022

ortsübliche Bekanntmachung zur erneuten Beteiligung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wachenheim \_\_\_\_\_ 15.01.2022

Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen \_\_\_\_\_ 01.03.2022

Beschluss der Satzung \_\_\_\_\_ 01.03.2022

ortsübliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wachenheim \_\_\_\_\_ 19. MRZ. 2022

Ausfertigung der Satzung



*[Handwritten Signature]*  
Ortsbürgermeister

In Kraft treten der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Friedelsheim „In den 60 Morgen“

\_\_\_\_\_ 19. MRZ. 2022

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind

- Wohngebäude.
- Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume zulässig.

Die zulässige GRZ wird auf 0,4 begrenzt.

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse i.S.d. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

### 2. Grün- und Freiflächen

Auf den nicht überbauten Flächen eines jeden Baugrundstücks sind mindestens 3 Bäume heimischer Arten zu pflanzen. Darüber hinaus sind sie in dem Zustand zu belassen, wie sie sich vor Umsetzung der Baumaßnahmen darstellen.

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrt zur L 527 zu begrünen und dauerhaft begrünt zu halten.

### 3. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als lebende Hecken zulässig.

### 4. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf eine begrenzt.

### 5. Erschließung

Die Zufahrt hat über eine, im Süden des Geltungsbereiches gelegene Anbindung an die L 527 zu erfolgen.

Gemäß zeichnerischer Darstellung werden Zufahrtsverbote festgesetzt. Diese sind baulich zu sichern; diese Sicherung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Zufahrtsverbote gelten auch für eine Nutzung als Andienung der Baustellen.

### 6. Niederschlagswasserbewirtschaftung/Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasserbewirtschaftung: Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, zu verdunsten und/oder ggfs. in Zisternen aufzufangen und z.B. für die Gartenbewässerung zu verwerten.

Abwasserbeseitigung: das Gebiet ist leitungsgebunden zu entsorgen.

## 7. Hinweise

1. Zum Schutz von geschützten Arten ist im Rahmen des Bauantrags durch den Antragsteller sicher zu stellen, dass alle artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden.
2. Sollten bei Bauarbeiten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
3. Die Art der Anbindung an die L 527 ist rechtzeitig vor Baubeginn mittels Planunterlagen zur Erteilung einer Genehmigung beim Landesbetrieb Mobilität, St. Guido-Straße 17, 67346 Speyer zu beantragen.
4. Es wird ausdrücklich auf die erforderlichen Grenzabstände von Bepflanzungen und Einfriedungen auch und gerade zu landwirtschaftlich genutzten Flächen nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) hingewiesen.
5. Die Grünstruktur entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs der Satzung ist unbedingt zu erhalten.
6. Eine Einleitung von Schmutz- und Oberflächenwasser in den bestehenden Graben entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs der Satzung, ist nicht gestattet.
7. Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag, Verdunstung — Infiltration — Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) hingewiesen.
8. Es wird im Zusammenhang mit Starkregenereignissen und Hochwasserschutz auf das im November 2016 erschienene DVVA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.
9. Die diversen Begleiterscheinungen des Eisenbahnbahnbetriebs und der Erhaltung der Eisenbahnbetriebsanlage (Unterhaltung und Erneuerung) sind zu dulden. Hierzu wird insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Läutewerke bzw. Pfeifen, Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten –, Kurvenquietschen, Abgase und Funkenflug hingewiesen. Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der RHB nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Eisenbahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Eisenbahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.
10. Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen  
Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV-Stromversorgungsleitungen,

die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

11. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte 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 archäologischen 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.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

12. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, dürfen nur errichtet werden, wenn Zufahrt oder Zugang und geeignete Aufstellflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorgesehen werden.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Gelände liegen, ist eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf bisher unbebauten Grundstücken mehr als 50 m, auf bereits bebauten Grundstücken mehr als 80 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen.

Die Zu- oder Durchfahrten müssen mindestens 3 m breit sein und eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m haben. Werden die Zu- oder Durchfahrten auf eine

Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 -192 m<sup>3</sup>/h je nach baulicher Nutzung der Gebiete und Gefahr der Brandausbreitung über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich und nachzuweisen (auf das DVGW Arbeitsblatt W405 wird hingewiesen).

Sofern im Umkreis von ca. 300 m Löschwasserentnahmestellen aus natürlichen und künstlichen Gewässern vorhanden sind bzw. geschaffen werden können, können diese, im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle, für die Deckung des erforderlichen Löschwasserbedarfs herangezogen werden.

Der statische Druck im Rohrnetz soll mindestens 5,0 bar betragen. Nach Möglichkeit ist das Ringsystem anzuwenden. Stichleitungen bzw. lange Endstränge sollten vermieden werden.

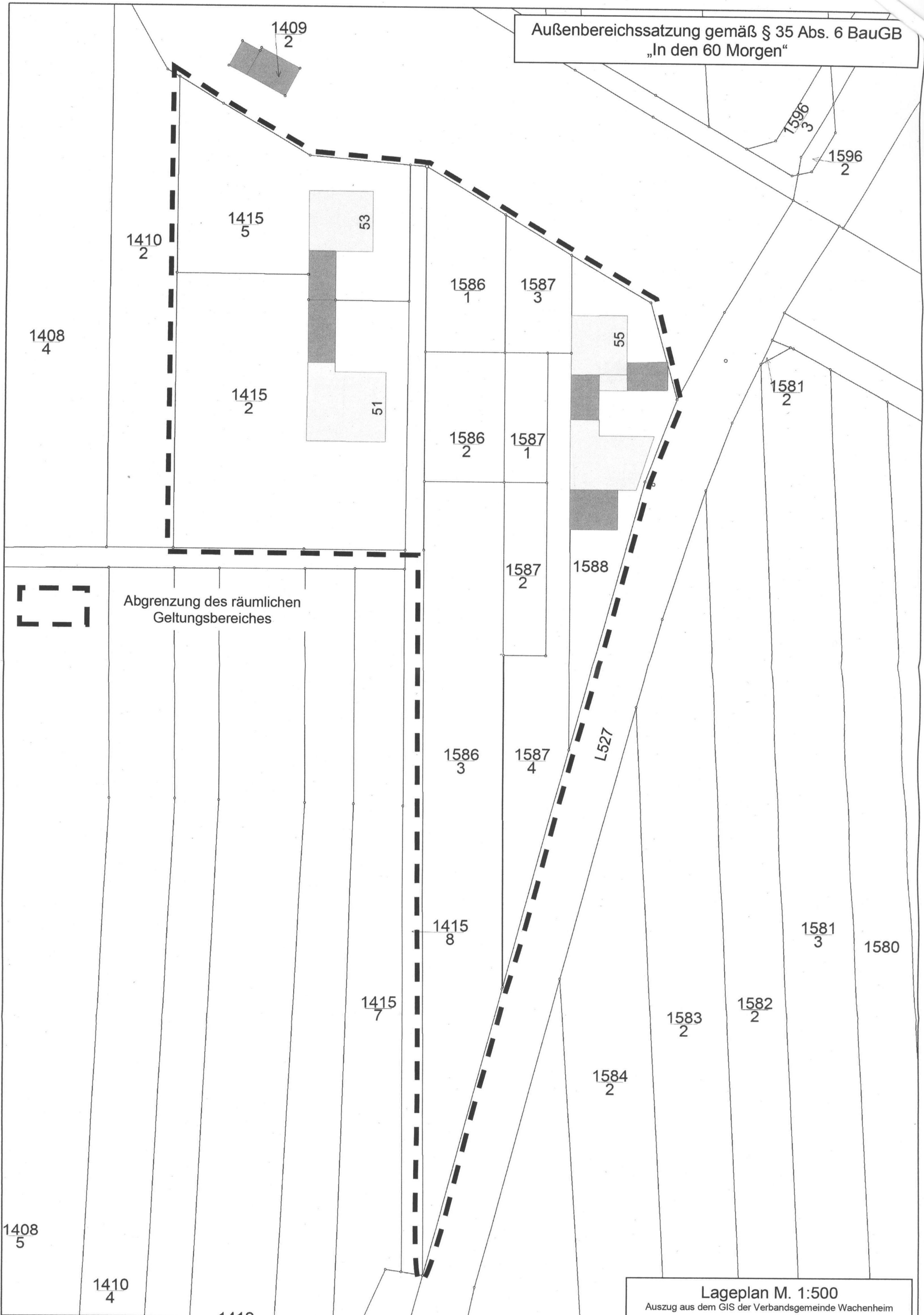
Der Fließdruck an der Entnahmestelle (Hydrant) muss mindestens 3,0 bar betragen.

Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80,00 m und die Entfernung von baulichen Anlagen nicht weniger als 15,00 m bis 20,00 m betragen.

Sofern Unterflurhydranten im Verkehrsbereich liegen, sind sie so zu kennzeichnen, dass sie nicht zugestellt werden können.

Die Hydranten sind auf einer Ringleitung anzuordnen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Sie sind mindestens einmal jährlich, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten, entsprechend den Hydrantenrichtlinien DVGW W 331.

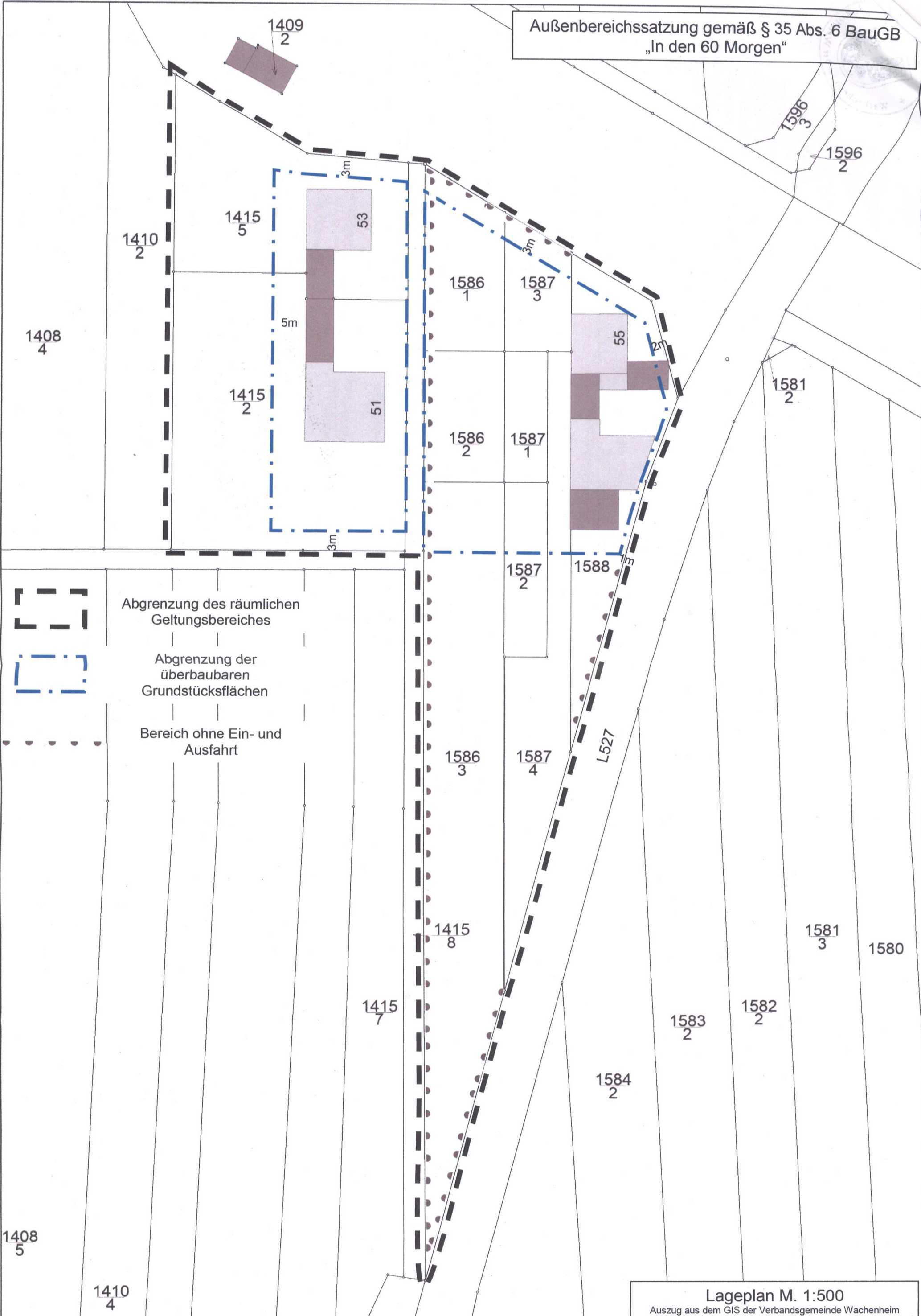
Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB  
„In den 60 Morgen“



Abgrenzung des räumlichen  
Geltungsbereiches

Lageplan M. 1:500  
Auszug aus dem GIS der Verbandsgemeinde Wachenheim

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB  
„In den 60 Morgen“



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Lageplan M. 1:500  
Auszug aus dem GIS der Verbandsgemeinde Wachenheim