

# Ortsgemeinde Palzem, Ortsteil Helfant

Satzung gemäß 35 Abs. 6 BauGB  
(Außenbereichssatzung)

für den Bereich „Helfanter Mühle“ (Flur 10 / Flurstücke 40/1 (teilw.),  
40/2 teilw.)

Begründung



Stand: Satzungsausfertigung

Satzungsentwurf und Begründung:  
B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Trier



<b>I.</b>	<b>PLANUNGSSITUATION/ -VORAUSSETZUNGEN / -INHALT .....</b>	<b>3</b>
1.	Vorbemerkung	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Planerische Ausgangssituation	4
3.1.	Bauleitplanung	4
3.2.	Schutzgebietsausweisungen / Fachplanungen	4
3.3.	Bestehende Nutzungen	4
3.4.	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
3.5.	Planungskonzeption	5
<b>II.</b>	<b>PLANUNGSINHALT .....</b>	<b>5</b>
1.	Rechtsgrundlage	5
2.	Städtebauliche Regelungen	7
3.	Erschließung	8
4.	Naturschutzrechtliche Regelungen	8
5.	Wasserver- und -entsorgung	8
<b>III.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER SATZUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>IV.</b>	<b>HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>9</b>
1.	Pflanzempfehlungen – Artenliste	9
2.	Artenschutz	9
3.	Bodenaushub/Altlasten	10
4.	Boden und Baugrund	10
5.	Schutz des Bodens	10
6.	Radonmessungen	10
7.	Bodendenkmalpflegerische Belange	12
8.	Pflanzungen	12
9.	Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen	12
10.	Regenerative Energien	13
11.	Zufahrt von der B 419 und Lage an der B 419	13

## **I. Planungssituation/ -voraussetzungen / -inhalt**

### **1. Vorbemerkung**

Nach § 35 Abs. 6 BauGB können Gemeinden 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, sofern ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist, 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.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- 1) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- 2) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird
- 3) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

In vorliegendem Fall ist ein bebauter Bereich mit dem Schwerpunkt einer Wohnnutzung zweifelsfrei vorhanden. Die bestehende Bebauung führt dazu, dass im Satzungsgebiet der Außenbereich seine Funktion als Freiraum bzw. als Fläche für ausschließlich privilegiert zulässige Vorhaben nicht mehr erfüllt. Des Weiteren lässt die Bebauung aufgrund ihrer Kompaktheit eine Geschlossenheit erkennen, die sie als Siedlung im Außenbereich qualifiziert. Eine Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich wird durch den Erlass dieser Satzung nicht begünstigt.

Die städtebauliche Ordnung im Satzungsgebiet wird ausreichend gewährleistet.

### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst insgesamt eine Größe von rd. 2.829 m<sup>2</sup> und befindet sich an der Bundesstraße 419 zwischen Palzem, Wehr und Helfant.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich über einen Teilbereich der Flurstücke 40/1 und 40/2 in der Flur 10 der Gemarkung Helfant.

Als Kartengrundlage dient eine digitale Flurkarte vom Juli 2018.

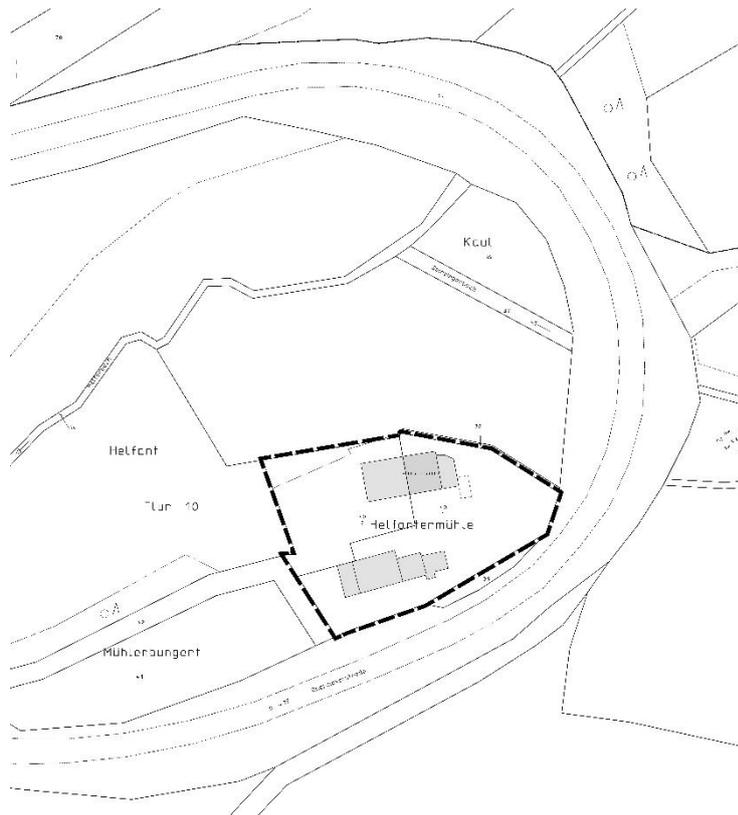


Abbildung 1: Unmaßstäbliche Darstellung des Geltungsbereichs

### 3. Planerische Ausgangssituation

#### 3.1. Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Saarburg stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche im Außenbereich dar. Damit ist die Planung grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Fläche und deren unmittelbare Umgebung bestehen keine Bebauungspläne.

#### 3.2. Schutzgebietsausweisungen / Fachplanungen

Circa 25 m südlich des Satzungsgebietes, südlich der Bundesstraße befindet sich das FFH-Gebiet „Kalkwälder bei Palzem“ (FFH-6404-305).

Das Plangebiet liegt ebenso wie die umgebenden Ortslagen im Landschaftsschutzgebiet Obermoseltal.

Im Geltungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine nach § 30 BNatSchG (bzw. § 15 LNatSchG) biotopkartierten Flächen.

Über die mit dieser Satzung verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Satzungsgebiet berühren, bekannt.

#### 3.3. Bestehende Nutzungen

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich ein ehemaliges Mühlengebäude (Wohnteil und Wirtschaftsteil). Südlich davon bestehen Nebengebäude, so dass insgesamt zwei parallel zueinander stehende „Bauzeilen“ vorhanden sind.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine bestehende Zufahrt von der Bundesstraße.

Die nördlichen Flächen werden durch Dauergrünland klassifiziert. Teilweise werden diese als Lagerflächen genutzt.

### **3.4. Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Das in die Satzung einbezogene Grundstück befindet sich in Privatbesitz des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Planung nicht vorgesehen.

### **3.5. Planungskonzeption**

Die Eigentümer des überplanten Grundstücks beabsichtigen den an das vorhandene Wohnhaus angrenzenden Wirtschaftsteil abzureißen und durch einen dem Stil des Gebäudes angepassten Neuanbau zu Wohnzwecken zu ersetzen.

Entsprechend der Bestandsbebauung ist ein Neubau mit zwei Vollgeschossen und Satteldach vorgesehen, der die Fassadenstruktur des Mühlengebäudes aufgreift. In dem neuen Anbau wird eine Wohneinheit für den eigenen familiären Gebrauch entstehen.

Die Maschinengebäude im Süden sollen saniert werden. Hier ist im westlichen Bereich ein Teilabriss und der Neubau einer Doppelgarage vorgesehen.

## **II. Planungsinhalt**

### **1. Rechtsgrundlage**

Für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, kann die Gemeinde gem. § 35 BauGB durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben bestimmte, in der Vorschrift benannte öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden können.

Der Bau von Wohnhäusern im Außenbereich ist nur bei einer entsprechenden Außenbereichssatzung begünstigt. Durch die Außenbereichssatzung soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von nicht privilegierten Vorhaben im Außenbereich maßvoll erweitert werden.

Eine Außenbereichssatzung darf nicht zur Folge haben, dass im Falle der Bebauung der von ihr erfassten Grundstücke ein Ortsteil entsteht. An das in § 35 Abs. 6 BauGB enthaltene Tatbestandsmerkmal der "Wohnbebauung von einigem Gewicht" dürfen nicht dieselben Anforderungen gestellt werden, wie an den gleichen Begriff der in § 34 Abs. 1 BauGB zur Bestimmung des Ortsteils verwendet wird. Für eine Wohnbebauung von einigem Gewicht im Sinn dieser Vorschrift genügt es daher, dass in dem betreffenden Bereich eine Wohnbebauung vorhanden ist, die nach Zahl und Größe der Gebäude im Verhältnis zu der sonstigen Bebauung nicht völlig untergeordnet ist. Ein bebauter Bereich i. S. des § 35 Abs. 4. Satz 1 BauGB ist allerdings nur gegeben, wenn der Außenbereich wegen der vorhandenen Bebauung seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben (nämlich der land- und fortwirtschaftlichen Nutzung) zu dienen, nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann (BVerwG 13.7.2006 – 4 C 2.05 – E 126, 233 = BauR 2006,

1859 = NVwZ 2006, 1538). Die vorhandene Bebauung muss auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten.

Der bebaute Bereich darf zudem nicht überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt werden, es darf sich insbesondere nicht lediglich um eine landwirtschaftliche Hofstelle handeln (Roeser in Berl. Komm.. 9. Lfg. 2007 § 35 Rn. 134; Söfker in E/Z/B/K 97. Lfg. 2010 § 35 Rn. 169).

Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (vgl. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen oder vorprüfungspflichtigen Vorhaben mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zum UVPG "Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben" darf nicht begründet werden. Auch dürfen keine Belange von Habitat- oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung richtet sich nach § 35 BauGB. Das Satzungsgebiet wird also - im Gegensatz zu den Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB - nicht Innenbereich, sondern bleibt Außenbereich. Im Unterschied zu den Innenbereichssatzungen des § 34 Abs. 4 BauGB begründet die Außenbereichssatzung unmittelbar kein Baurecht. Sie führt nur zur erleichterten Zulassung bestimmter Vorhaben, indem sie bestimmte in § 35 Abs. 3 BauGB benannte, von Außenbereichsvorhaben regelmäßig beeinträchtigte öffentliche Belange ausräumt.

Bei der Außenbereichssatzung entscheidet die einzelne Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit über die erleichterte Zulässigkeit von Bauvorhaben, die vor allem auch Neubauten sein können. Begünstigt werden Vorhaben, die Wohnzwecken dienlich sind.

Die grundsätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzung zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- Bebaute Bereiche im Außenbereich
  - Bestandsbebauung ist vorhanden
- Nicht überwiegend landwirtschaftlich
  - Wohnnutzung ist bereits vorhanden und soll um eine Wohneinheit in einem Ersatzbau ergänzt werden
- Wohnbebauung von einigem Gewicht
  - Die Außenbereichssatzung setzt vorhandene Wohnbebauung von einigem Gewicht voraus. I. d. R. sollte es sich um mehr als ein Wohngebäude handeln, was im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Da es sich um einen Ersatzbau eines bereits bestehenden und zum Abbruch vorgesehenen Gebäudeteils handelt, soll diese quantitative Wertung im vorliegenden Fall etwas weiter gefasst werden und ihr eine weniger starke Gewichtung gegeben werden. Der Neubau wird die Kubatur und Flächenausdehnung des Vorgängerbaus nicht überschreiten. Es ist lediglich eine geringfügige Verlängerung und die Angliederung einer Terrasse vorgesehen. Es kommt demzufolge zu einer angemessenen Bebauung, die sich in die Umgebung einordnet.
- Keine UVP-pflichtigen Vorhaben
  - Ist gegeben

- Bei der Durchführung der festgesetzten Maßnahmen können, die mit der Bebauung einhergehenden geringen Beeinträchtigungen der Schutzgüter adäquat kompensiert werden. Auf den Fachbeitrag Naturschutz wird verwiesen.<sup>1</sup>

## 2. Städtebauliche Regelungen

Im Geltungsbereich der Satzung sind Wohnzwecken dienende Vorhaben zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Neben einer Wohnnutzung gilt dies auch für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben einschl. Fremdenbeherbergung und Gastronomie dienen. Vergnügungsstätten aller Art sind hiervon ausgenommen.

Weitergehende Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sind entbehrlich, da die Zulässigkeit von Vorhaben diesbezüglich in bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren hinreichend beurteilt werden kann.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine **GRZ von 0,4** festgesetzt. Diese orientiert sich an der Dimensionierung der bestehenden und geplanten Ersatzbebauung. Gleichzeitig werden die Auswirkungen durch die zulässige neue Überbauung vertretbar minimiert, so dass keine großflächige Neuversiegelung in Relation zu den abzubrechenden Gebäudeteilen herbeigeführt wird.

In Verbindung mit der auf **2** begrenzten Zahl der **Vollgeschosse** wird die Einfügung der möglichen zulässigen Bebauung an die vorhandenen Gebäude gewährleistet.

Es wird eine Regelung vorgenommen, um eine städtebaulich nicht angepasste Höhenentwicklung künftig zu vermeiden. Insgesamt wird das neue Gebäude nicht höher sein als die bestehende Nebenbebauung. Dies wird durch **Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe** von 7,0 m bzw. 11,0 m in Zusammenhang der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sichergestellt.

Es ist in der **geschlossenen Bauweise** zu bauen, wobei **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sind. Dies entspricht ebenfalls den Gestaltvorgaben aus der Bestandsbebauung und der durch die unmittelbar an das Bestandsgebäude angefügten Neubebauung in Zusammenhang mit der Grundstücksteilung. Neben der Festlegung von Baugrenzen werden Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Diese beziehen sich auf eine neu geplante Garage und ein bestehendes Wirtschaftsgebäude, welches im Bestand somit bauplanungsrechtlich gesichert wird. Des Weiteren wird eine Fläche für Nebenanlagen als Grundlage für die Errichtung einer Gabionenwand in der Planzeichnung festgesetzt. Die maximale Höhe der Gabionenwand wird mit einer Oberkante von 196,20 m ü. NN reglementiert, um eine unsachgemäße Höhenentwicklung dieser Stützwand von mehr als 2,0 m zu verhindern.

Die Regelungen zur Dachgestaltung zielen darauf ab, dass sich ein Neubaukörper in einer aufeinander abgestimmten Art und Weise an die bestehende **geneigte Dachform** anpasst. Trotz weitgehender Baufreiheiten wird eine Grundstruktur in der Bebauung erzeugt und eine verhältnismäßig ruhige Dachlandschaft unter Beachtung der Maßgaben realisiert.

Weitergehender Regelungsbedarf für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Satzungsbereich besteht nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Gesamten nach dem Einfügungsgebot. Folglich ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

---

<sup>1</sup> Vgl. ÖKÖlogik GbR (2018): Fachbeitrag Naturschutz zur Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Helfanter Mühle“. Ortsgemeinde Palzem. Kuhnhöfen.

### **3. Erschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über eine bestehende Zufahrt von der Bundesstraße 419. Im Rahmen des Planvollzugs ist mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) abzustimmen, ob im Rahmen der geplanten Erweiterung um ein weiteres Wohngebäude eine straßenbaubehördliche Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 oder eine Zustimmung nach § 9 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) erforderlich ist.

Unabhängig davon wurde seitens LBM im Rahmen einer Bauvoranfrage im Jahr 2015 die Zustimmung / Genehmigung, gemäß § 9 FStrG, unter folgenden Nebenbestimmungen in Aussicht gestellt, sofern die Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 419, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG, bei Neubauten eingehalten ist. Dem wird in der Planung Folge geleistet; die Bauverbotszone ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Des Weiteren soll die Zuwegung ausschließlich über die bereits vorhandene Zufahrt erfolgen. Das Anlegen oder Benutzen von weiteren Zuwegungen jeglicher Art zur freien Strecke der B 419 ist nicht gestattet.

Es ist nicht vorgesehen, dass dem Straßeneigentum Abwasser oder gesammelte Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße wird durch das Bauvorhaben sowie die damit verbundenen Maßnahmen in keinsten Weise beeinträchtigt werden.

### **4. Naturschutzrechtliche Regelungen**

Die Lage des Plangebiets im Außenbereich macht eine Bewertung der Umweltauswirkungen der Satzung notwendig. Um die Auswirkungen durch die Überplanung von Grund und Boden zu kompensieren, wird eine grünordnerische Festsetzung getroffen. Danach ist für den geringfügigen Grad der Mehrversiegelung ein Ausgleichsbedarf von ca. 70 m<sup>2</sup> durchzuführen. Aus dem Grund sind zwei regionaltypische Obstbäume oder zwei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Naturschutzfachliche Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen sind nicht vorgesehen. Im Einzelnen wird auf den Fachbeitrag Naturschutz verwiesen, welcher dieser Begründung beigelegt ist.

### **5. Wasserver- und -entsorgung**

Es besteht mit Genehmigungsbescheid vom 18.11.2015 eine Kleinkläranlage auf dem Flurstück 40/1. Dazu bestehen Verträge zwischen dem Grundstückseigentümer und den VG Werken über die Wasserentsorgung. Die Neubebauung kann an die vorhandene Kleinkläranlage angeschlossen werden. Die Wartung obliegt dem Eigentümer, die Überwachung den VG Werken. Ein Anschluss an öffentliche Abwasseranlagen ist nicht erforderlich.

Die Rückhaltung des Regenwassers kann an Ort und Stelle erfolgen. Für einen Notüberlauf ist der Vorfluter vorhanden. Weiteres ist im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren im Rahmen des Planvollzugs abzustimmen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Hauptleitung der Wasserversorgung Saar-Obermosel AöR. Im Plangebiet befindet sich ein Wasserzählerschacht, welcher mittels Grunddienstbarkeit zu Gunsten der VG Werke zu sichern ist. Hieran kann ein Anschluss erfolgen, um die Wasserversorgung zu gewährleisten.

### **III. Auswirkungen der Satzung**

Das Gebiet der Satzung ist bereits bebaut. Die Nutzbarkeit umgebender Bereiche ist durch die entstehende Folgebebauung nicht betroffen. Da die Eigentümer, der zur baulichen Nutzung vorgesehenen Fläche, die Initiatoren der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind, kommt es durch die Planung nicht zu einer Einschränkung anderer auf die Fläche bezogener Nutzungen. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind aufgrund der Außenbereichslage nicht zu erwarten.

### **IV. Hinweise und Empfehlungen**

#### **1. Pflanzempfehlungen – Artenliste**

##### Bäume I. und II. Ordnung

Traubeneiche - *Quercus petraea*  
Vogelkirsche - *Prunus avium*  
Wilder Apfel - *Malus sylvestris*  
Wildbirne - *Pyrus pyraeaster*  
Birke - *Betulus pendula*  
Rotbuche - *Fagus sylvatica*  
Hainbuche - *Carpinus betulus*  
Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*  
Spitzahorn - *Acer platanoides*  
Winterlinde - *Tilia cordata*  
Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*  
Stieleiche - *Quercus robur*  
Feldahorn - *Acer campestre*  
Salweide - *Salix caprea*

Die regionaltypischen hochstämmigen Obstbäume müssen folgende Qualitäten aufweisen: 3 x v StU 14-16 cm.

#### **2. Artenschutz**

Da im Plangebiet Bestandbebauung abgerissen wird, ist der § 24 Abs. 3 LNatSchG RLP zu beachten. Danach ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, das Vorkommen dieser Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Somit soll vor den eigentlichen Abrissarbeiten eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden, um sicher zu stellen, dass keine Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte für planungsrelevante Arten wie Fledermäuse, Brutvögel oder auch Bilche betroffen sind.

### **3. Bodenaushub/Altlasten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

### **4. Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (u. a. DIN 4020, DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

### **5. Schutz des Bodens**

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18 915 und 19 731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

### **6. Radonmessungen**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem lokal hohen Radonpotenzial (> 100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse III), zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Klüftzonen gebundene Gebiete.

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

In Deutschland existieren zu Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein

Radonchutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m<sup>3</sup>

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

*„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“*

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 Stk/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;

- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Mit der Einstufung des Gebietes in Vorsorgeklasse III ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte über 100 kBq/cbm vorhanden sein können. Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

## **7. Bodendenkmalpflegerische Belange**

Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

## **8. Pflanzungen**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

## **9. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen**

Die regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen sollen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt, wiederaufgenommen oder fortgeführt werden.

## 10. Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der zuständigen Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

## 11. Zufahrt von der B 419 und Lage an der B 419

Aufgrund der geplanten Erweiterung mit einer zusätzlichen Wohneinheit und damit einhergehendem Verlust des bisherigen Bestandsschutzes, stellt die künftige Benutzung der oben genannten Zufahrt eine Sondernutzung im Sinne der §§ 8, 8a FStrG dar. Für die Benutzung der Zufahrt kann der Landesbetrieb Mobilität Anforderungen stellen.

Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zur Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke hergestellt werden. Insbesondere sind die Anforderungen der DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN 4124 Baugruben und Gräben und der DIN 4084 - Baugrund-Geländebruchberechnungen zu beachten. Erforderliche Untersuchungen und Berechnungen sind vom Bauherrn vorzusehen.

Falls Schutzmaßnahmen gegen Lärm und sonstige Emissionen, die sich aus dem Verkehr der B 419 ergeben, erforderlich werden sollten, sind diese vom Bauherren vorzusehen und die Kosten dafür von ihm zu tragen.

Palzem, den .....

(Siegel)

.....

- Ortsbürgermeister -