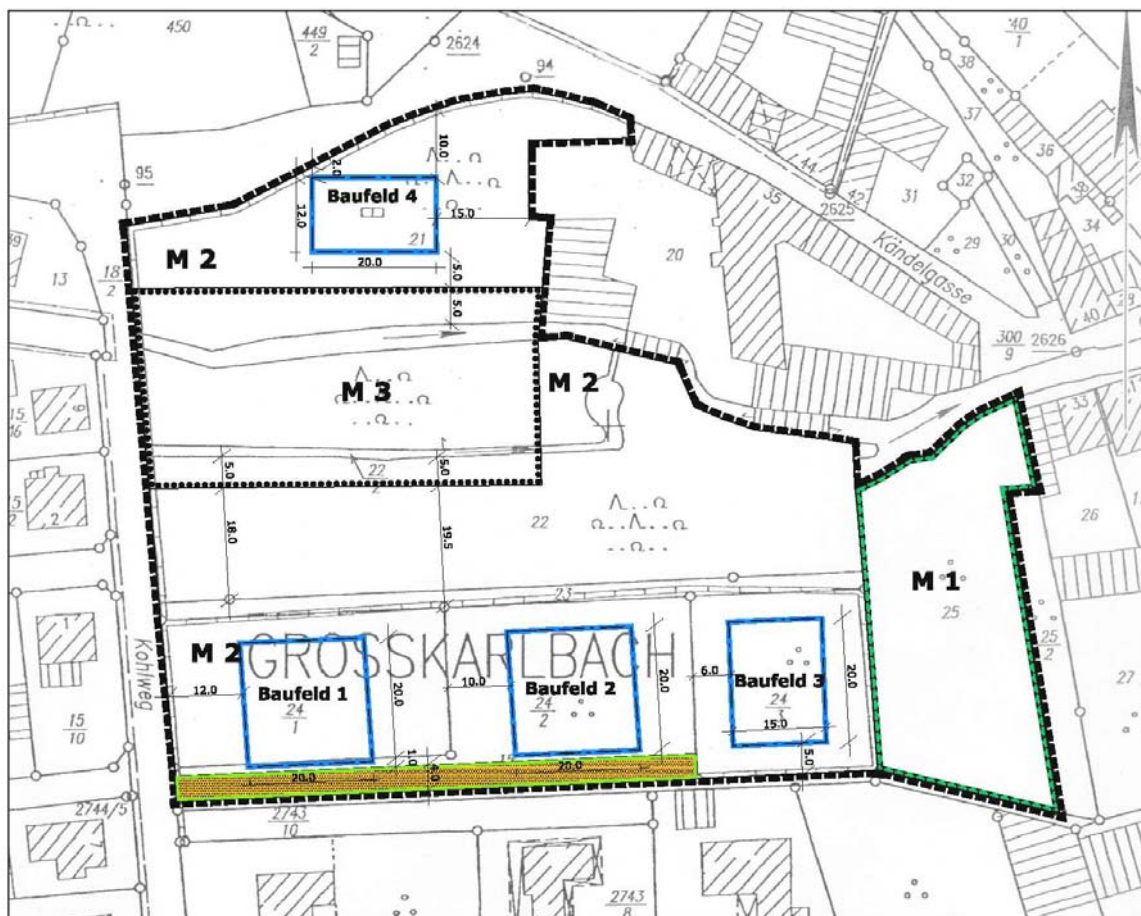


Kurzbegründung

zur

Ergänzungssatzung „Rheinmühle – 1. Änderung“

- Ortsgemeinde Großkarlbach -



Bearbeitung:

TU Kaiserslautern

Apl. Prof. Dr.-Ing. habil. Robert Beckmann

Tel.: 0631/205-4152

Prof. h. c. Dr.-Ing. Karl Ziegler

Tel.: 0631/205-2907

Stand: April 2007

A. Bauplanungsrecht

Änderungsanlass – Vorgang

Die bislang rechtskräftige Ergänzungssatzung „Rheinmühle“ wurde auf damalige Initiative der Fam. Budde erstellt und am 14. Juli 2003 von der Gemeinde Großkarlbach als Satzung beschlossen.

Am 01. März 2006 hat die Familie Budde bei der Gemeinde Großkarlbach einen Antrag auf Änderung dieser Ergänzungssatzung eingereicht.

Der Antrag umfasst folgende Änderungen:

- Vergrößerung der zulässigen überbaubaren Grundflächen in den festgesetzten Baufelder 1 – 4 von gegenwärtig 200 qm auf 300 qm mit entsprechender Vergrößerung der Baufelder (Baufelder 1- 3 von 15m auf 20 m Tiefe und Baufeld 4 von 12m auf 15m Tiefe).
- Keine Anrechnung von Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf die zulässige überbaubare Grundfläche.

Als Begründung für die Durchführung dieser Änderungen wurde von dem Antragsteller das ungünstige Verhältnis zwischen Grundstücksgröße (durchschnittlich ca. 1000 qm) und der zulässigen Überbauung aufgeführt. Dies führe zu Einschränkungen der individuellen, baulichen Ausnutzung (Einzelhausbebauung) mit der Folge einer schwierigeren Vermarktungsfähigkeit.

Diesem Änderungsantrag stimmte die Gemeinde Großkarlbach in ihrer Sitzung am 04. April 2006 zu.

Planerische Überprüfung des Änderungsumfangs

Von den Auftragnehmer der Planung, die auch die gegenwärtig gültige Ergänzungssatzung erarbeitet haben, wurde der Familie Budde empfohlen, das Baufenster 4 nicht zu vergrößern und des weiteren einen Maximalwert für Grundflächen, die durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden dürfen, festzulegen.

Denn hinsichtlich dem Baufeldes 4 hatte der Gewässerzweckverband im ursprünglichen Aufstellungsverfahren einen Abstand von 10.00 Meter zum Eckbach gefordert. Dieser Mindestwert könnte bei einer Vergrößerung der Bautiefe (15m anstatt 12m) nicht mehr eingehalten werden. Hinzu kommt, dass die untere Denkmalpflegebehörde sich ohnehin kritisch zu einer Bebauung des Baufeldes 4 geäußert hatte.

Eine Begrenzung der Grundstücksüberbauung durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen erfolgt aufgrund des generellen Bestimmtheitsgebotes von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie einer eindeutigen Bilanzierungsgrundlage im Rahmen des dadurch ausgelösten erhöhten naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs. Im Zusammenhang mit der Bewältigung des Ausgleichs wurde vorab festgestellt, dass dieser nicht mehr im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erbracht werden kann (vgl. Landschaftsplanung).

Umfang der 1. Änderung

Die 1. Änderung umfasst – unter Beachtung o.g. Aspekte - folgende Punkte:

1. Die zulässige, absolut überbaubare Grundstücksfläche wird für die Baufelder 1-3 auf jeweils 300 qm festgesetzt (bisher jeweils 200 qm).
2. Im Abstimmung mit der Vergrößerung der überbaubaren Grundflächen werden die jeweiligen Bautiefen bei den Baufelder 1-3 auf 20m (bisher 15m) vergrößert.
3. Die maximal überbaubauen Grundflächen dürfen durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bei den Baufeldern 1-3 um jeweils bis zu 100 qm überschritten werden.

Hinweis: Durch die Vergrößerung der Bautiefen in den Baufeldern 1-3 kann die Bebauung näher zu der im Norden stehenden Stützmauer errichtet werden (min. Abstand ca. 4m). Eine statische Überprüfung der Belastbarkeit dieser Mauer sowie gegebenenfalls die Durchführung von statischen Sicherungsmaßnahmen ist Aufgabe der Baugenehmigungs- bzw. Bauausführungsplanung.

B. Landschaftsplanung

(hier: Externe Kompensation des Eingriffs gemäß §§ 9 LNatSchG und 1a Abs. 3 BauGB)

Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsregelung

Sachverhalt

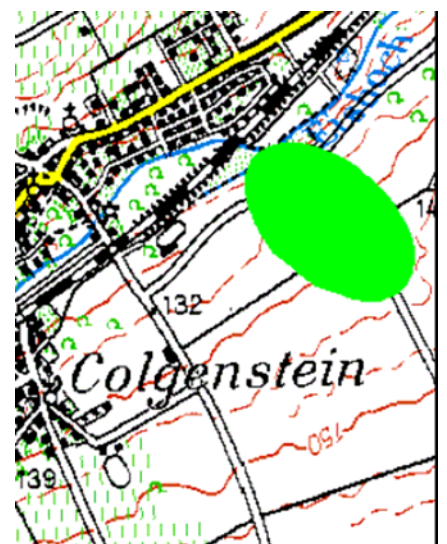
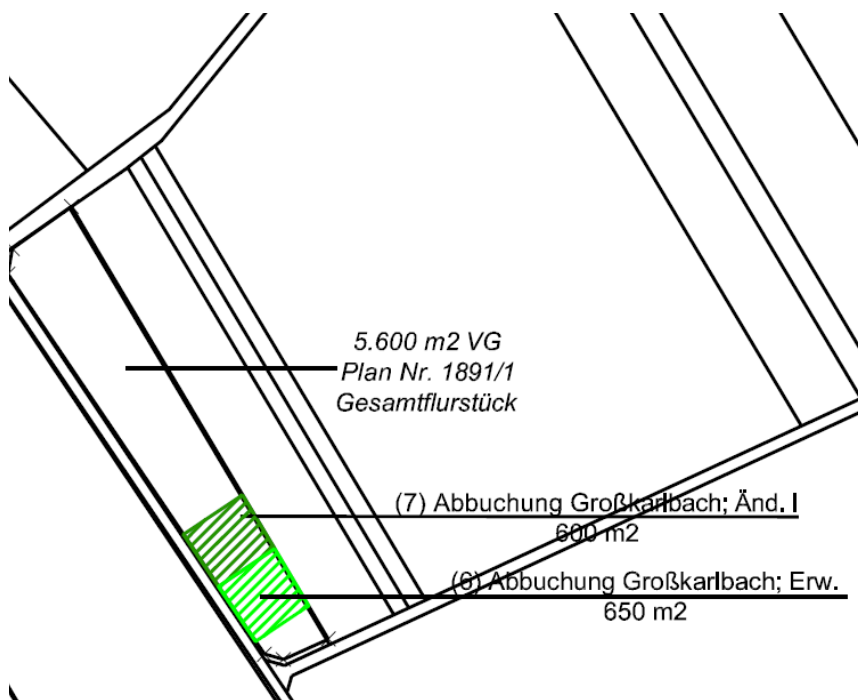
Durch die 1. Änderung vergrößert sich die überbaubare Fläche um ca. 600 qm. Dieser gegenüber der bisherigen Planung¹ zusätzliche naturschutzrechtliche Eingriff kann nicht mehr im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ausgeglichen werden. Es müssen Flächen für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend der allgemeinen Bedeutung der Eingriffsfläche (Biotoptyp: Scherrasen) für den Naturschutz (Stufe zwei einer dreistufigen ordinalen Skalierung) ist hinsichtlich der erforderlichen Ersatzmaßnahmen von einem Flächenbedarf in etwa gleicher Größenordnung auszugehen, z. B. bei einer Extensivierung von bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen einschließlich einer partiellen Bepflanzung mit tief wurzelnden Gehölzen. Betroffen sind v. a. Regulations- und Regenerationsfunktionen des Bodens, des Wasserhaushalts und des Geländeklimas.

¹ Landespflegerischer Planungsbeitrag gem. § 17 LPfIG zur Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Rheinmühle“ (Anwesen Budde) in der Gemeinde Großkarlbach VG Grünstadt-Land, Kreis Bad Dürkheim (06.08.2003)

Externe Ausgleichsfläche - Ökokonto

Da die Gemeinde Großkarlbach derzeit nicht über Flächen zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen verfügt, werden diese aus dem Ökokonto der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land bereitgestellt. Die betreffende Fläche liegt auf der Gemarkung der Gemeinde Obrigheim, Ortsteil Colgenstein-Heidesheim, „Rechts am Bordweg“, südöstlich der Ortslage und des Eisbaches. Es handelt sich um den mit der Ziffer 7 in der unteren Abbildung gekennzeichneten Teil eines Flurstücks (Plan Nr. 1891/1). Der gesamte Bereich wird bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Die Ausgleichsmaßnahme mit einem Flächenanteil von 600m² auf einem bisherigem Intensivacker besteht zu etwa gleichen Anteilen in gelenkter Sukzession, Anpflanzung von Hochstämmen und Stammbüschen sowie Anlegen von verschiedenen Kleinstrukturen. Diese Aufwertungen im Sinne des Naturschutzes entsprechen funktional den zu erwartenden Verlusten am Eingriffsstandort (vgl. Ausführungsplan LA Hess, Ökokonto VG Grünstadt-Land, Realisierungsabschnitt I, März 2007).



Maßnahmenfläche (7) für Ausgleich Erg. Satzung, Rheinmühle, 1. Änderung (vgl. Ausführungsplanung, LA Hess, M 1.1.000)

Übersicht Lage Ökokontofläche Obrigheim

Sicherung der Ersatzmaßnahmen

Es ist die Aufgabe der VG Grünstadt-Land als Träger der Aufwertungsmaßnahme mit dem Vorhabenträger bzw. Verursacher des Einriffs (Fam. Budde) entsprechende Regelungen in zeitlicher und finanzieller Sicht für die Inanspruchnahme dieser Kompensationsfläche aus dem Ökokonto zu treffen. Dabei sind die §§ 11 – 12 LNatSchG zu beachten².

Als formale Vertragsform eignet sich hierzu ein städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB).

Denn die Gemeinde Großkarlbach besitzt für diese externe Kompensationsfläche weder Planungshoheit noch sonstige Grundstücksrechte.

Allerdings steht die Gemeinde Großkarlbach als verantwortlicher Träger dieses Satzungsverfahrens letztendlich in der Verantwortung, dass diese externen, außerhalb des Gemeindegebietes liegenden Ersatzmaßnahmen auch durchgeführt werden. Ferner hat sie die Daten über die festgesetzten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen an die untere Naturschutzbehörde zu melden (§ 12 Abs. 2 LNatSchG).

² Anmerkung: Es gibt zwischen der VG Grünstadt-Land und der unteren Naturschutzbehörde eine Vereinbarung über die Aufnahme dieser Kompensationsfläche in das Kompensationsflächenkataster (Ökokonto). Die Aufwertungsmaßnahme steht zur Umsetzung erst an, so dass eine Abbuchung erst nach Maßnahmendurchführung möglich wird.