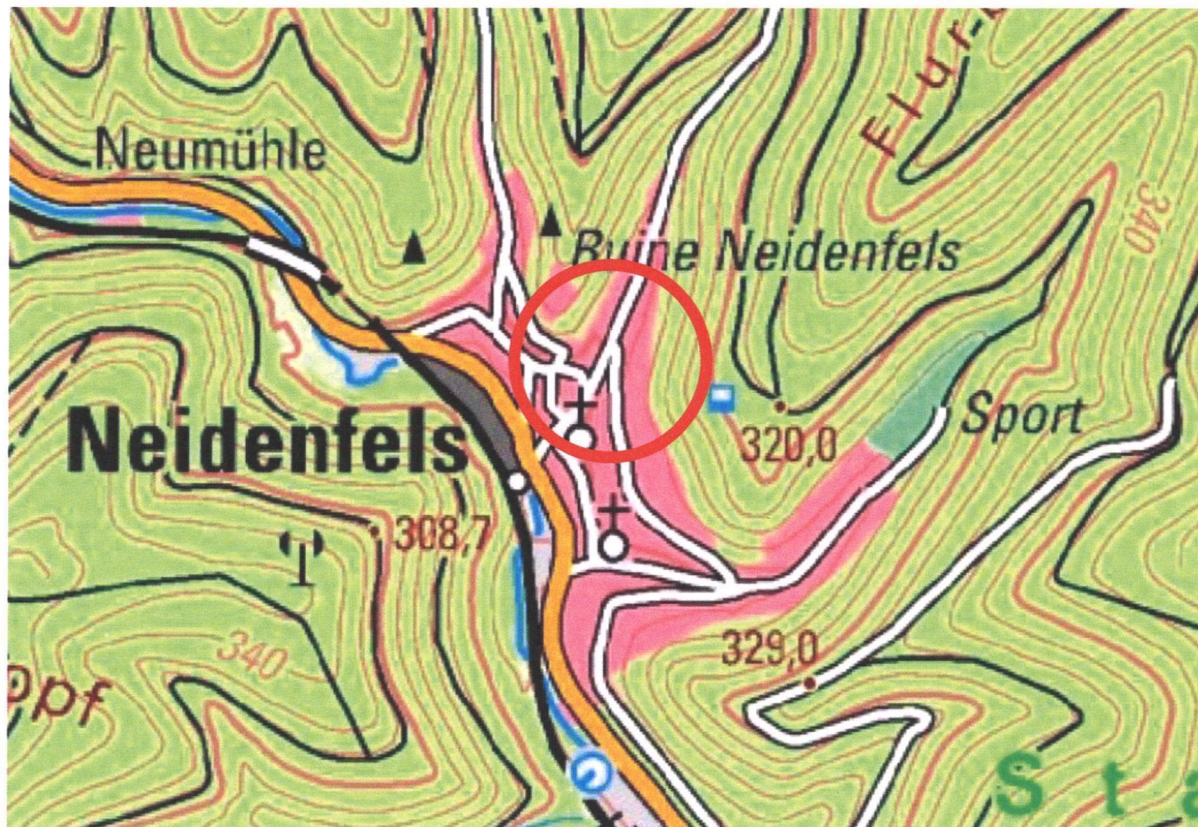


ORTSGEMEINDE NEIDENFELS

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Flurbergstraße“



Ergänzungssatzung

Stand: 26.01.2021

Begründung

Mit integriertem Fachbeitrag Natur- und Artenschutz

Satzungsexemplar

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch SSK, Kaiserslautern

Dipl. Ing. H.W. Schlunz

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Geltungsbereich.....	5
1.2. Aufstellungsbeschluss	5
2. Einfügung in die Gesamtplanung	6
3. Planungsgrundsätze.....	7
4. Angaben zum Plangebiet	7
4.1. Siedlungsstruktur.....	7
4.2. Erschließung.....	7
5. Landespflegerische Situation	8
Rechtliche Grundlagen bzgl. Natur- und Artenschutz.....	8
Charakterisierung des Bestands.....	8
6. Fachbeitrag Artenschutz	11
Pflanzenarten	12
7. Natur- und Landschaftspotentiale.....	13
Eingriffsregelung.....	15
Landespflegerische Festsetzungsvorschläge.....	15
Zusammenfassung.....	16
6. Planinhalte	17
6.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	17
7. Beteiligung der Bürger und Behörden	20
7.1. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	20
7.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	20
8. Abwägung	21
8.1. Allgemeines	21
8.2. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung	21
9. Auswirkungen der Ergänzungssatzung	22
9.1. Auswirkungen auf die Umwelt.....	22
9.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	22
10. Flächenbilanz.....	22

11. Realisierung23
12. Kosten und Finanzierung23

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 31.08.2020

Überarbeitet 22.02.2021

Dipl. – Ing. H. W. Schlunz

(Stadtplaner)

In Zusammenarbeit mit:

Dipl- Ing. Michael Bastian
Raumplanung – Umweltplanung
Kindergartenstraße 19
67655 Kaiserslautern

Dr. Friedrich K. Wilhelmi, Dipl. –Biologe
Consultant für Umweltmanagement
Friedenstraße 30
67112 Mutterstadt

1. Allgemeines

Um am nordöstlichen Rand der Ortslage der Ortsgemeinde Neidenfels einen geordneten Siedlungsabschluss zu erreichen, soll hier für eine Teilfläche eine Ergänzungssatzung aufgestellt werden mit dem Ziel, weitere Außenbereichsgrundstück in den Innenbereich einzubeziehen. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 0,1 ha Größe.

Die künftigen Grundstückseigentümer haben bei der Ortsgemeinde Neidenfels über die Verwaltung der Verbandsgemeinde Lambrecht den Antrag auf Einleitung des Aufstellungsverfahrens einer Ergänzungssatzung „Flurbergstraße“ gestellt.

Zur Sicherung der Realisierung des geplanten Vorhabens, wie in der Bauvoranfrage vom 11.03.2019 dargestellt, ist für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Flurbergstraße“ die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 sowie Satz 2 im vereinfachten Verfahren grundsätzlich gegeben.

Die Flurstücke 305/23; und 371, teilweise sollen dabei in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogen werden, um die Möglichkeit der Ausweisung eines Bauplatzes zu ermöglichen.

Der Ortsgemeinde Neidenfels werden für die Bauleitplanung und Erschließung des Plangebietes keine Kosten entstehen, da sich die Antragsteller bereits mit dem Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens zur Kostenübernahme der mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung ergebenden Kosten der Bauleitplanung und der Kosten der Realisierung geplanter Vorhaben verpflichtet hat.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird erforderlich, um insbesondere auf eine konkrete Bauanfrage für die Flurstücke 305/23 und Teilfläche des FIST-Nr. 371 zu reagieren.

Die Ergänzungssatzung „Flurbergstraße“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches, erforderliche Maßnahmen.

Eine zeitnahe Bebauung und somit auch die Abrundung an dieser Stelle liegt auch im Interesse der Ortsgemeinde Neidenfels.

1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Flurbergstraße“ der Ortsgemeinde Neidenfels ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert und nachfolgend dargestellt:



Abb. 1 Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich. Der Geltungsbereich umfasst ca. 890 m² Fläche in der Gemarkung der Ortsgemeinde Neidenfels.

1.2. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde am 21.05.2019 vom Rat der Ortsgemeinde Neidenfels gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 15.10.2019, ortsüblich bekannt gemacht.

3. Planungsgrundsätze

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird entsprechend dem § 34 Abs. 4 BauGB einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Ziel ist es zudem eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

Die Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1. Siedlungsstruktur

Der Geltungsbereich von insgesamt 891 m² liegt innerhalb der aufgelockerten Straßenzugbebauung der Vordertalstraße in einem nördlichen Ausläufer der Ortslage.

Bei der Parzelle handelt es sich augenscheinlich um ein bereits vor Jahren aufgelassenes, terrassiertes Gartengrundstück. Die Parzelle steigt steil nach Osten an, die etwa auf der nord-süd laufenden Mittellinie durch eine bis zwei Meter hohe Trockenmauer terrassiert ist.

Das Grundstück liegt im Einmündungsbereich der Flurbergstraße zur Vordertal Straße, die Flurbergstraße schwenkt westlich ab, daher wird die Bebauung in nördlicher Verlängerung der Flurbergstraße liegen. Da es sich um ein topografisch stark bewegtes Grundstück handelt, ist die überbaubare Fläche hieran ausgerichtet.

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch Einzelhausbebauung geprägt. Nördlich und östlich an das Plangebiet grenzen Baumbestände an.

4.2. Erschließung

Das Grundstück liegt an den bestehenden Straßen „Flurbergstraße und Vordertalstraße und wird von hieraus verschlossen. Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind somit gegeben; das Abwasser wird der Kläranlage Lambrecht zugeführt, die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Verbandsgemeindewerke Lambrecht.

5. Landespflegerische Situation

Rechtliche Grundlagen bzgl. Natur- und Artenschutz

Die Erstellung des Bebauungsplans soll nach § 34 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden ('Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile').

Entsprechen § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB, dass

- a) „die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird“ (§ 34 Abs. 5 Nr.2 BauGB) und
- b) „keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen,“
- c) „dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 2 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

zu a) **durch die geplante Errichtung eines Wohngebäudes wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.**

zu b) **die Abhandlung evtl. Beeinträchtigungen der Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege) erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.**

zu c) **Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.**

Charakterisierung des Bestands

Bei dem anvisierten Grundstück handelt es sich um eine steil nach Osten ansteigende Fläche, die etwa auf der nord-süd laufenden Mittellinie durch eine bis zwei Meter hohe Trockenmauer terrassiert ist. Weitere, deutlich niedrigere Terrassierungen liegen hangaufwärts; deren Stützmauern sind weitgehend zusammengebrochen.

Zu Vordertalstraße ist das Areal durch eine Betonmauer und zur Flurbergstraße durch eine verfugte Sandsteinmauer abgestützt.

Die Fläche war vor sicherlich mehr als zwei Dekaden als Gartengrundstück genutzt. Reste der Infrastruktur, wie Gartenhäuschen, steinerne Beet-Einfassungen, Wassertröge und Zäune sind zerfallen und nur noch als Schutt und Unrat zu erkennen.

Nach Südosten folgen die Wohngrundstücke am Ende der Schulstraße. Nach Nordosten schließt unmittelbar der geschlossene Baumbestand des Mittleren Pfälzer Walds an.

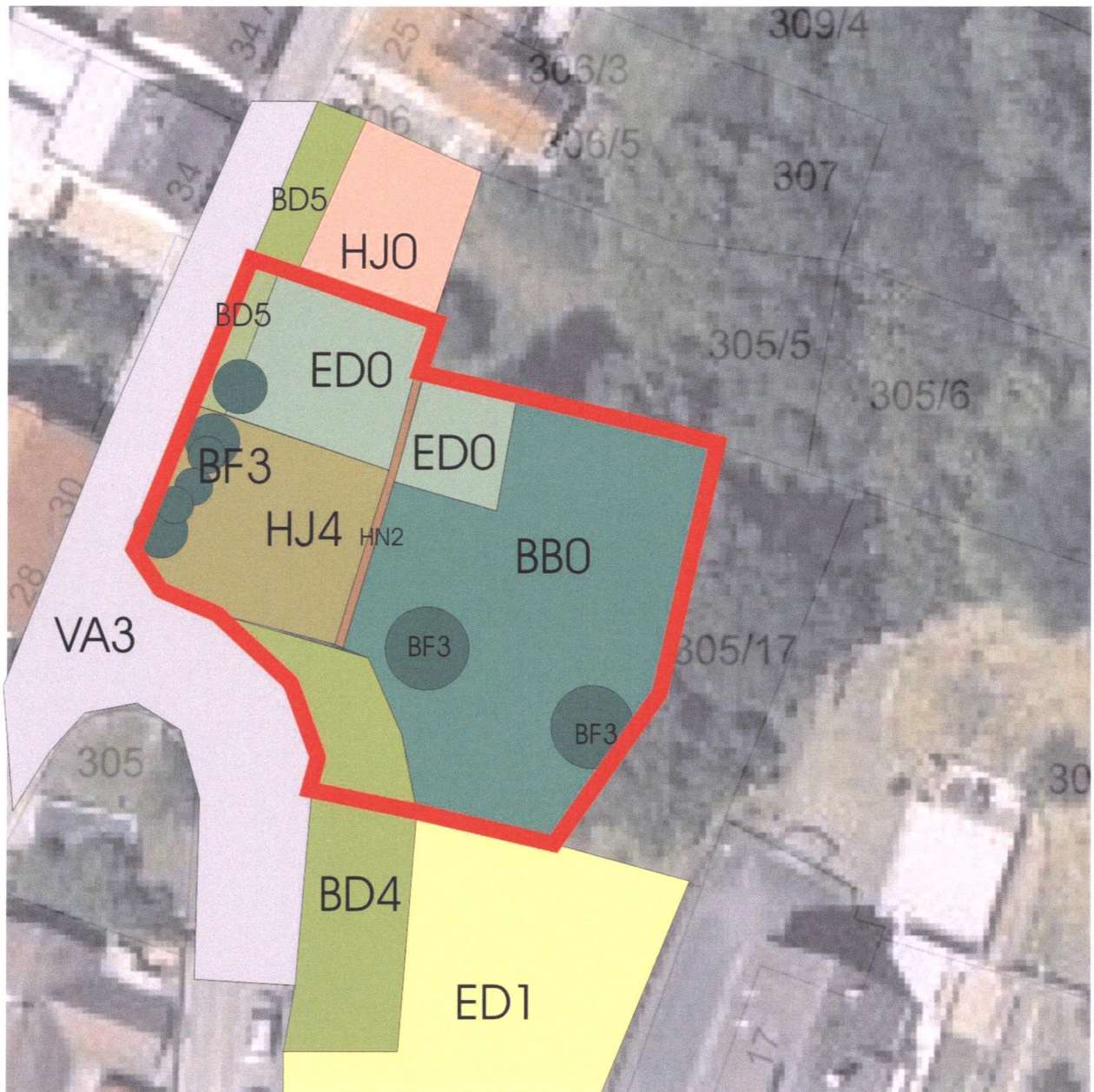


Abbildung: Bestand, Geltungsbereich innerhalb roter Umrandung

Biototypen nach rheinland-pfälzischem Biotopkartierungsschlüssel

- BB 0 Strauchgruppe** – isoliert betrachtet als Strauchgruppe zu beschreiben, die sich hauptsächlich aus stärkeren Haselsträuchern (*Corylus avellana*) aufbaut; Im Komplex mit dem nach NO angrenzenden Laubmischwald wäre auch der Habitattyp eines Waldmantels gerechtfertigt.
- BD 5 Schnitthecke** (Lebendzaun) im Anschluss an die Mauerkrone
- BD 4 Böschungshecke**
- BF 3 Einzelbäume** – straßenseitig handelt es sich um Fichten (*Picea abies*) mit Bruthöhendurchmessern (BHD) bis ca. 20 cm mit randlichem Unterwuchs aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Innerhalb des Habitats BB0 steht ebenfalls Bergahorn mit BHD bis 20 cm.
- ED 0 Magergrünland** – mit Sicherheit aus einem Nutzrasen hervorgegangene Fläche, die im Zuge der Nutzungsaufgabe zu Magergrünland i.w.S. übergegangen ist. Im Charakter einer brachgefallenen Wiese entsprechend ruderalisiert. Der Bewuchs wird dominiert von Goldrute (*Solidago canadensis*), Quecke (*Agropyron repens*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*). Der Bestand erfüllt nicht die Kriterien eines schutzwürdigen Biotops.
- ED 1 Magerwiese** – extensiv gepflegte Wiesenfläche mit eingestreuten Sträuchern; der Bewuchs der Feldschicht zeigt Elemente eines Halbtrockenrasens. Der Bestand erfüllt nicht die Kriterien eines schutzwürdigen Biotops.
- HJ 0 Garten**, im Anschluss an das Planungsgrundstück
- HJ 4 Gartenbrache** – ehemaliger Pflanzbeet- und Regiebereich des Gartengrundstücks; aktuell eher als Schutt- und Abfalllagerfläche zu bezeichnen.
- HN 2 Trockenmauer** – erste Terrassenstufe des Grundstücks; die Stützmauer ist großteils mit Efeu überzogen und nur an wenigen Stellen im nördlichen Bereich noch bewuchsfrei.

Fachplanerische Vorgaben

Die Flächen sind nicht in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz registriert. Die nächstgelegenen, kartierten Biototypen liegen westlich auf der steilen, südost-exponierten Flanke des Vordertals in ca. 150m Entfernung.

Neidenfels liegt innerhalb einer Pflegezone des durch Rechtsverordnung festgesetzten, großräumigen Schutzgebietes **„Naturpark Pfälzer Wald“ (NTP-073-056)**. Schutzzweck ist *„die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit..., die Sicherung und Entwicklung dieser walddreichen Mittelgebirgslandschaft für die Erholung größerer Bevölkerungsteile, die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für einen großräumigen Ausgleich.....“*.

Aufgrund der Kleinteiligkeit kann das Vorhaben darauf keinen Einfluss entfalten.

Sonstige durch Rechtsverordnung festgesetzte **Schutzgebiete** nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) bzw. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind innerhalb des Plangebietes und angrenzend nicht vorhanden.

Schutzgebietsausweisungen nach dem **Europäischen Netz Natura 2000** wie FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Es sind keine unter dem **Pauschalschutz des §28 LNatSchG** stehende Flächen vorhanden.

6. Fachbeitrag Artenschutz

Im April 2020 wurde von Dr. Wilhelmi, Diplom Biologe, ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Dieser prüft, inwieweit Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten eintreten können und wie sie ggf. durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden sind.

Folgende, potentiell vorkommende Artengruppen aus den Anhängen II, IV und V der FFH-Richtlinie und einheimische Vogelarten wurden auf eine potentielle Gefährdung durch das geplante Vorhaben untersucht:

Artenschutzfachliche Beurteilung

Reptilien

Für die Mauereidechse (*Podacris muralis*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Schlingnatter (*Coronatrix australis*) fehlen die für ihren Lebensraum notwendigen Habitatrequisiten; zudem wurden sie nicht vor Ort gesichtet.

Verbotstatbestände für die Gruppe der Reptilien sind nicht herleitbar.

Schmetterlinge

Die essentiellen Nährpflanzen des Quendel-Ameisenbläuling (*Maculinea arion*), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*) und Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) sind auf der ruderalen und stark mit Neophyten durchsetzten Rasenbrache nicht vorhanden

Verbotstatbestände für die Falterarten sind hinreichend sicher auszuschließen.

Käfer

Ein Reproduktionsvorkommen des Hirschkäfers (*Lucanus cervus*) und des Eremiten (*Osmoderma eremita*) ist aufgrund des Fehlens von Larvalsubstrat und geeigneten Rendezvousbäumen ausgeschlossen.

Verbotstatbestände für die beiden Arten sind auszuschließen.

Säugetiere

Fledermäuse

Innerhalb des Plangebietes fehlen geeignete Quartiermöglichkeiten, sowohl für Wochenstuben als auch für Sommer- und Winterquartiere. Lediglich Überflüge zur Nahrungssuche sind zu erwarten.

Katzen

Im ortsnahen Bereich sind Ruhe- und Fortpflanzungstätten für die beide heimischen wild lebenden Katzenarten Luchs und Wildkatze auszuschließen. Ein gelegentliches Erscheinen der Wildkatze ist bei dem waldreichen Umfeld jedoch nicht ausgeschlossen.

Haselmaus

Für die Haselmaus fehlen auf der Fläche die essentiellen Habitatrequisiten, wie dichtes Strauchwerk und geeignete Nährpflanzen.

Für alle Säugetiere des Anh. IV FFH-RL treten keine Verbotstatbestände ein.

Vögel

Spechte und andere Höhlenbrüter

Da keine Höhlungen und ausgeprägte Nischen erkennbar waren, fehlen sowohl für Spechte als auch für andere höhlen- und nischenbrütende Kleinvögel wie Kleiber, Meisenartige, Trauerschnäpper oder Rotschwänze die Fortpflanzungstätten. Als Nahrungsgäste ist ihr Vorkommen jedoch denkbar.

Greifvögel und Eulen

Horste wurden bei der Begehung nicht registriert.

Übrige, frei brütende Arten

Geeignete Fortpflanzungstätten für Waldvogelarten bieten allenfalls die Gehölze und ihr Unterwuchs im Ostteil des Plangebiets. Der Bestand kann allerdings mit Hinblick auf das Umfeld kein essentielles und für den Populationserhalt bedeutendes Fortpflanzungshabitat darstellen.

Gesamtschau für die Vogelarten

Unter Einhaltung der Fristen des § 39 BNatSchG (das Baufeld darf nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 1. März von Gehölzen freigestellt werden) ist das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG für alle Vogelarten vermeidbar.

Der Geltungsbereich stellt für alle zu erwartenden Vogelarten keinen essentiellen Fortpflanzungs- Ruhe-, Rast- oder Überwinterungsraum dar.

Alle Arten können als Nahrungsgäste oder im Durch(Über)flug durchaus gesehen werden. Dabei wird aber keine Gefährdung durch das Vorhaben ausgelöst.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann für die Artengruppe der Vögel mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Pflanzenarten

Alle Pflanzenarten der Anhänge II, IV und V der FFH-RL sind am Standort hinreichend sicher ausgeschlossen.

Boden/Versiegelung

Der Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans beträgt 890m² und beinhaltet ein vor Jahren bereits aufgelassenes, terrassiertes Gartengrundstück, das nunmehr einer Wohnbaunutzung zugeführt werden soll. Noch vorhandene bauliche Reste und sonstige Nutzungsmaterialien sind verfallen und nur noch als Schutt und Unrat erkennbar.

Aufgrund der vorherrschenden starken Terrassierung der Parzelle ist im Zuge der Baufeldfreimachung und der Neubebauung von einer weitgehenden Umlagerung des anstehenden Bodens auszugehen.

Potentiell maximal mögliche Versiegelungen durch Gebäudeüberbauungen (GRZ-Wert 0,4 zzgl. 50% Überschreitung) addieren sich auf insgesamt 535m². Noch vorhandene Versiegelungen sind in dem überwachsenen Gelände nur schwer quantifizierbar.

Eine teilweise Entlastung der Bodenfunktionen erfolgt durch die Wiederbegrünung der zu bepflanzenden Gartenflächen.

Zum Schutz des Mutterbodens ist der bei Erdarbeiten anfallende Oberboden getrennt abzunehmen, seitlich zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Ein detailliertes Bodengutachten liegt z.Z. nicht vor.

Über Altlastenverdachtsflächen liegen z.Z. keine Kenntnisse vor.

Wasser

Das von den zukünftig versiegelten Flächen abfließende Oberflächenwasser soll möglichst auf den Baugrundstücken zurückgehalten, zur Versickerung oder zur Brauchwassernutzung verwendet werden. Es ist ein Rückhaltevolumen von 25l/m² abflusswirksamer Fläche herzustellen.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wie Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht vorhanden.

Klima, Lufthygiene

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind durch die Umnutzung bioklimatisch, mikroklimatisch und lokalklimatisch keine besonderen Belastungen einzustellen.

Es ist von keiner nachhaltigen Verschlechterung der gesamtklimatischen Situation des Untersuchungsraumes auszugehen.

Vorbelastungen sind durch die umgebende Bebauung bereits vorhanden, aber nur gering anzusetzen.

Landschaftsbild und Erholung

Die landschaftliche Ortsrandsituation wird durch die hohe Reliefenergie der schmalen, locker bebauten Ortsrandlage in weitgehender Tallage und den beidseitig steil aufragenden, großflächig bewaldeten Hanglagen geprägt.

Zusammenfassende Bewertung unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen

Die vorhandenen Grundbelastungen sind auf die allgemeine Siedlungstätigkeit zurückzuführen. Darüberhinausgehende besondere Belastungen sind nicht erkennbar. Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes kann dem Plangebiet aufgrund der Sukzessionsentwicklung wegen jahrelanger aufgelassener anthropogener Nutzung eine mittlere bis hohe Bedeutung zugemessen werden, die aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets in seiner Bedeutung gemindert wird.

Eingriffsregelung

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind „auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 ... ergänzend §1 a Absatz 2 und 3 und §9 Absatz 1a entsprechend anzuwenden.

Nach §1a Abs. 3 BauGB sind „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) ... in der Abwägung nach §1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Durch das projektierte Vorhaben werden, bzw. wurden unterschiedliche Sukzessionsflächen und Vegetationsbestände gerodet und einer baulichen Nutzung mit dazugehöriger gartenbaulicher und freizeithlicher Nutzung zugeführt. Der Verlust erfolgt auf anthropogen vorbelastetem Areal, ein Rückbau oder Räumung evtl. belastenden Materials erfolgte augenscheinlich nicht. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebiets und der Bebauung mit lediglich einem freistehendem Einfamilienhaus ist im Kontext mit den umgebenden, großflächigen Wald- und Waldrandzonen von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugehen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorstudie ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG bei Beachtung des Rodungsverbots nach § 39 BNatSchG nicht herleitbar.

Bei Umsetzung der im nachfolgenden gelisteten Begrünungs- und Gestaltungsvorgaben innerhalb der Grundstücksfreiflächen ist keine zusätzliche, externe Ausgleichserfordernis einzustellen.

Landespflegerische Festsetzungsvorschläge

**Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
 (§9 Abs.4 BauGB i.V. mit §88 Abs.6 LBauO)**

1. Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von Kultivaren dieser Arten ist statthaft.

2. Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.
3. Erschließungsflächen u. ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen,) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.
4. Auf dem Baugrundstück ist pro 150 m² versiegelter Fläche ein Laub-(Obst)Baum anzupflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von kleinkronigen Kultivaren ist statthaft.

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Zusammenfassung

Der Bebauungsplan dient der Sicherung eines geordneten Siedlungsabschlusses sowie der Bereitstellung von Wohnbauland am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Neidenfels.

Geplant ist lediglich die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses auf aufgelassener, anthropogen vorbelasteter Parzelle.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorstudie ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG nicht herleitbar.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebiets und im Kontext mit den umgebenden, großflächigen Wald- und Waldrandzonen ist bei Umsetzung der landespflegerischen Festsetzungsvorschläge von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugehen.

Eine zusätzliche, externe Ausgleichserfordernis ist nicht einzustellen.

Anhang

Pflanzliste:

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume einschließlich Schalenobst	

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Heister, Höhe 150-200 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenauswahl der Strauchpflanzungen	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

6. Planinhalte

6.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe). Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet vorwiegend die Wohnnutzung zu ermöglichen. Es soll vermieden werden, dass z.T. flächenintensive und u. U. auch konflikträchtige Nutzungen im Plangebiet entstehen, die aus städtebaulich-funktionalen und verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll sind und sich zudem nicht mit dem Gebietscharakter vereinbaren lassen.

Durch die über das „Wohnen“ hinausgehenden Nutzungsmöglichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen.

Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

auf 50 von Hundert beschränkt.

Maximale Zahl an Vollgeschossen / Trauf- und Firsthöhen

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 LBauO RLP wird die maximale Zahl der Vollgeschosse in dem mit **N1** festgesetztem Bereich auf II festgesetzt.

Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen werden maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

In dem mit **N1** bezeichnetem Bereich wird die maximal Traufhöhe mit 7,50m festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe in dem mit **N1** bezeichnetem Bereich wird mit 11,0m festgesetzt.

Bezugspunkt für die in dem mit **N1** gekennzeichneten Bereich festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist der in der Planurkunde angegebene Bezugspunkt \oplus NHN 210,22 (Höhe über Normalhöhen Null).

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung eines Einzelhauses.

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen. Dies wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern noch unterstrichen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt; die Abgrenzung der überbaubaren Flächen und Abstände zu den angrenzenden Flurstücken sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt. Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen werden maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. In dem mit **N1** bezeichnetem Bereich wird die maximal Traufhöhe mit 6,50m festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe in dem mit **N1** bezeichnetem Bereich wird mit 11,0m festgesetzt.

Dadurch wird der Anpassung der Bebauung an die örtlichen Verhältnisse Rechnung getragen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des gesamten Plangebietes mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht einer bessere Ausnutzung der privaten Grundstücke und die Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und hat zum Ziel, den öffentlichen Straßenraum zu entlasten.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper bzw. Baustrukturen in Ortsrandlage.

Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen, müssen unterirdisch verlegt werden. Die vorhandenen Leitungen sind zu ertüchtigen und bei Bedarf zu erweitern. Wegen der örtlichen Bestandssituation sind die Leitungen zur Stromversorgung hiervon ausgenommen.

Flächen und Maßnahmen der Abwasserbeseitigung

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll möglichst am Ort des Anfalls zurückgehalten und versickert werden. Aus diesem Grund ist in den Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ein Rückhalte- und Versickerungsvolumen, z. B. von

Zisternen, mit einem Volumen von 25 Liter/ m² versiegelter bzw. abflusswirksamer Grundstücksfläche, vorgeschrieben. Die Entleerung erfolgt durch Versickerung bzw. anderweitige Nutzung. Ein Notüberlauf aus den Rückhalteeinrichtungen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden um eine geordnete Oberflächenentwässerung sicherzustellen.

Das geforderte Rückhalte- und Versickerungsvolumen kann durch abflussreduzierende Maßnahmen (z.B. Brauchwassernutzungsanlagen mit mindestens einer ganzjährigen Verbraucherstelle (z.B. Toilettenspülung), Begrünung von Dächern sowie Verwendung von (teil-) durchlässigen Materialien bei der Flächenbefestigung) entsprechend abgemindert oder ersetzt werden.

Durch die Festsetzungen der Regenrückhaltung und Versickerung bzw. zeitverzögerten Ableitung auf den privaten Flächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird der Regenwasserabfluss reguliert (Oberflächenabfluss wird verzögert und verringert). Des Weiteren wird durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers die Grundwasserneubildungsrate gefördert. Die festgesetzten Maßnahmen sind Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung und Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur (i.S.v. §9, Abs. 1, Nr. 14 und 20, BauGB i.V.m. § 9, Abs. 4 BauGB und § 2, Abs. 2 LWG) und stellen einen funktionalen Ausgleich für die durch die Bebauung und Flächenversiegelung bedingten Eingriffe in den Wasserhaushalt dar.

7. Beteiligung der Bürger und Behörden

Gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB gelten bei der Änderung einer Ergänzungssatzung die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB. Dementsprechend wird in diesem Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

7.1. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der **Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 09.11.2020 bis einschließlich 08.12.2020, in der Verbandsgemeindeverwaltung Lambrecht; Fachbereich 3 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen; Sommerbergstraße 3; 67466 Lambrecht (Pfalz) während der Dienststunden stattfand, wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

7.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom 26.10.2020 beteiligten Behörden gingen bis zum 08.12.2020 insgesamt **25 Stellungnahmen** zur Ergänzungssatzung „Flurbergstraße“ der Ortsgemeinde Neidenfels ein.

Zwei der eingegangenen Stellungnahmen (BUND und Kreisverwaltung Bad DÜW - Zentrale Aufgaben und Finanzen, Grundsatzplanung, Kreisentwicklung und ÖPNV -) hatten Bedenken zum Inhalt.

Hinweise bzw. Anregungen wurden von **7** der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebracht, davon waren **3** der Stellungnahmen mit Hinweisen **nicht abwägungsrelevant**; **16** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen. Von den eingegangenen Stellungnahmen sind 3 Stellungnahmen nicht abwägungsrelevant, da diese allgemeine Hinweise beinhalten bzw. auf das Erfordernis der Koordinierung im Rahmen der Realisierung verweisen. (vgl. auch Tischvorlage zur Abwägung in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 09.02.2021).

8. Abwägung

8.1. Allgemeines

Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im konkreten Planungsfall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung
- artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Belange.

8.2. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung

Aus der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich keine Planänderungen, die textlichen Festsetzungen wurden für das Satzungsexemplar entsprechend den Erfordernissen der Versorgungsträger angepasst, darüber hinaus wurde, um den Belangen des Naturschutz Rechnung zu tragen, ergänzt festgesetzt, dass sogenannte „Stein- und Schottergärten“ im Plangebiet nicht zulässig sind.

9. Auswirkungen der Ergänzungssatzung

9.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die landschaftliche Ortsrandsituation wird durch die hohe Reliefenergie der schmalen, locker bebauten Ortsrandlage in weitgehender Tallage und den beidseitig steil aufragenden, großflächig bewaldeten Hanglagen geprägt

Die Ergänzungssatzung dient der Sicherung eines geordneten Siedlungsabschlusses sowie der Bereitstellung von Wohnbauland am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Neidenfels.

Geplant ist lediglich die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses auf aufgelassener, anthropogen vorbelasteter Parzelle.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorstudie ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG nicht herleitbar.

Eine artenschutzfachliche Hauptstudie ist für die Realisierung des Vorhabens nicht erforderlich.

Auf Grundlage der Potentialabschätzung ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht realisierbar.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebiets und im Kontext mit den umgebenden, großflächigen Wald- und Waldrandzonen ist bei Umsetzung der landespflegerischen Festsetzungsvorschläge von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugehen.

Eine zusätzliche, externe Ausgleichserfordernis ist nicht einzustellen.

9.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch das Einbeziehen eines Grundstückes in den Innenbereich dringend benötigter Wohnraums im Innenbereich geschaffen und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

10. Flächenbilanz

• Gesamtgröße Geltungsbereich:	<u>ca.</u>	<u>890</u> <u>m²</u>	100 %
• Wohnbaufläche:	<u>ca.</u>	<u>890</u> <u>m²</u>	100 %
• Anzahl geplanter Grundstücke	<u>ca.</u>	<u>1</u> <u>Stk</u>	

11. Realisierung

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Flurbergstraße“ in der Ortsgemeinde Neidenfels soll möglichst umgehend erfolgen.

12. Kosten und Finanzierung

Der Ortsgemeinde Neidenfels entstehen bei der Realisierung keine Kosten; für die Kosten der Bauleitplanung hat der Vorhabenträger eine Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Ortsgemeinde abgegeben.

Kaiserslautern den 22.02.2021

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz

(Stadtplaner)