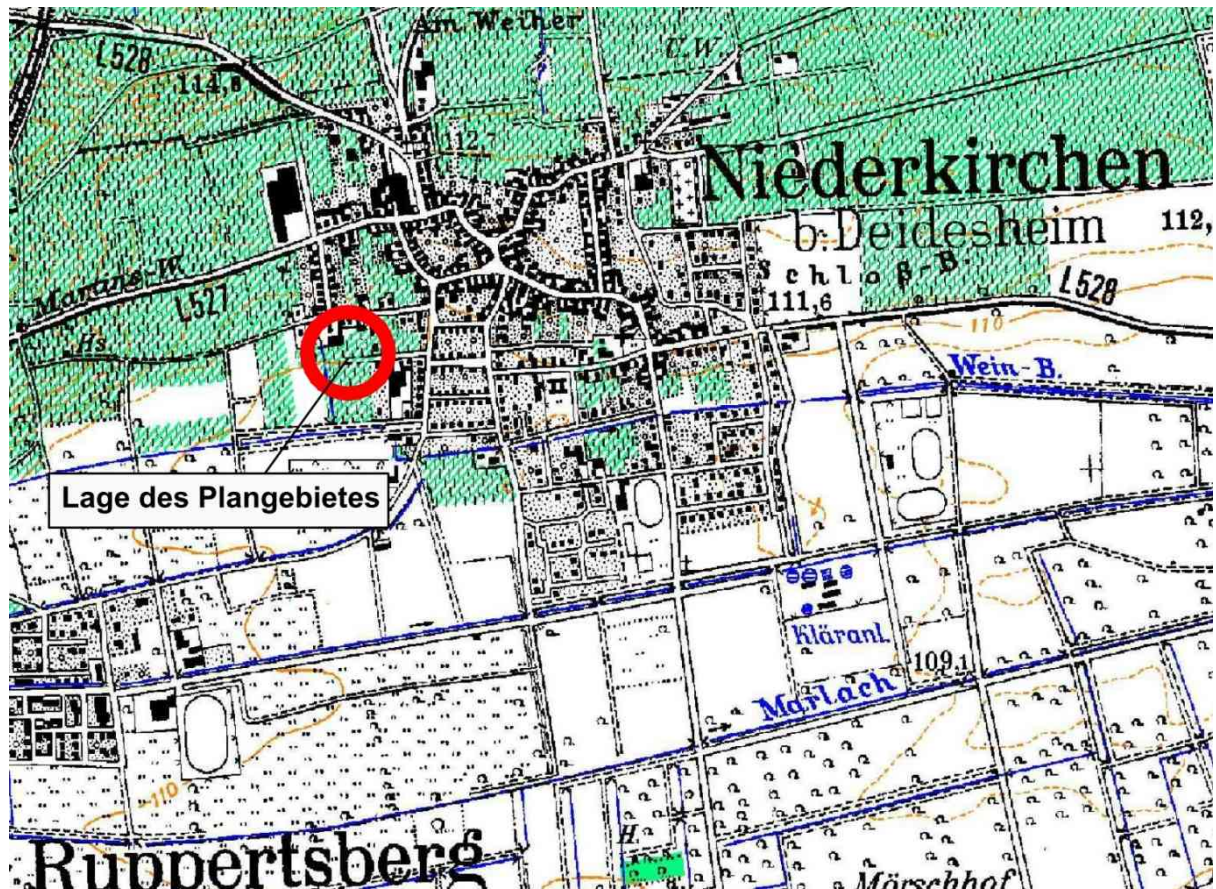


ORTSGEMEINDE NIEDERKIRCHEN



Quelle: Ausschnitt TK 25

ERGÄNZUNGSSATZUNG nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

FÜR DEN BEREICH „IM KLEINEN FELD“

BEGRÜNDUNG

STAND: 22.10.2014



STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss _____ am **12.12.2013**

Öffentliche Bekanntmachung

(des Aufstellungsbeschlusses und der Planauslegung) __ am **30.05.2014 (Amtsblatt Nr. 22)**

Beteiligung der Öffentlichkeit

(Planauslegung) _____ vom **10.06.2014 bis einschl. 11.07.2014**

Beteiligung der Behörden _____ Schreiben vom **05.06.2014 (Frist bis 11.07.2014)**

Satzungsbeschluss _____ am **06.11.2014**

Erstellt von:

Stadtplanung + Architektur Peter Fischer
Tel.: 0621 / 793412
Fax: 0621 / 793487
Mittelstraße 16
E-Mail: kontakt@stadtplanungfischer.de
68169 Mannheim
Home: www.stadtplanungfischer.de

Projektbearbeitung: Frau Schmitz



INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	1
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
3	GRUNDLAGEN	2
3.1	Verfahren und Verfahrensvoraussetzungen.....	2
3.2	Planungsvorgaben	3
3.2.1	<i>Flächennutzungsplan</i>	3
3.2.2	<i>NATURA 2000 – Gebiete</i>	4
3.2.3	<i>Artenschutz nach § 44 BNatSchG</i>	4
4	BESTAND	5
5	PLANUNG	6
5.1	Bebauung	6
5.2	Erschließung/ Ver- und Entsorgung.....	6
6	SONSTIGE BELANGE	7
6.1	Bodenverunreinigungen/ Abfallbeseitigung.....	7
6.2	Archäologische Denkmalpflege	7
6.3	Natürliches Radonpotenzial.....	8
7	BEGRÜNDUNG DER SATZUNGS AUSWEISUNGEN	8
7.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
7.1.1	<i>Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen</i>	9
7.1.2	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</i>	9
7.1.3	<i>Verkehrsflächen</i>	10
7.1.4	<i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	10
7.2	Örtliche Bauvorschriften	10
7.2.1	<i>Dachform und Dachneigung</i>	10
7.2.2	<i>Stellplatznachweis</i>	10
8	UMWELTBELANGE UND EINGRIFFS- ,AUSGLEICHSBILANZIERUNG	11
8.1	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	11
8.2	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	11
8.2.1	<i>Boden</i>	11
8.2.2	<i>Tiere und Pflanzen</i>	12
8.2.3	<i>Orts- und Landschaftsbild</i>	13
8.2.4	<i>Zusammenfassung</i>	14
9	SONSTIGE WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
10	VERTRÄGE UND KOSTEN	15

1 **GELTUNGSBEREICH**

Die Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Niederkirchen für den Bereich "Im kleinen Feld" umfasst die folgenden Grundstücke:

- Teilfläche des Flurstücks Nr. 439/1
- Flurstück Nr. 438/6
- Flurstücks Nr. 438/12 (Teilung des ehem. Flurstücks 438/9 erfolgte im Februar 2014, siehe zeichnerischer Hinweis)
- westliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 429/2 (Straße Im kleinen Feld)
- nördliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 438
- nördliche Teilfläche des Flurstücks 428/1

Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan vom 22.10.2014 im Maßstab 1:500. Der Lageplan ist Bestandteil der Ergänzungssatzung.

2 **ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Niederkirchen beabsichtigt, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Niederkirchen "Im kleinen Feld" einzubeziehen. In diesem Bereich besteht Bedarf, die vorhandene dörfliche Struktur sinnvoll zum Außenbereich abzurunden.

Konkreter Anlass der Planung sind bestehende Bauwünsche der Eigentümer der einzubeziehenden Grundstücke. Durch die vorliegende Ergänzungssatzung soll auf diesen Grundstücken Baurecht für weitere den umgebenden dörflichen Strukturen entsprechende Nutzungen geschaffen werden. Die angestrebte Nutzung war bisher planungsrechtlich nicht zulässig. Mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung möchte die Gemeinde diese Bauabsichten unterstützen und will damit einen Beitrag zur Stärkung und Weiterentwicklung der ländlichen und dörflichen Strukturen in der Gemeinde leisten.

Diese Maßnahme eröffnet zugleich die Möglichkeit, auf der Grundlage einer vertraglichen Regelung mit den Begünstigten der Planung, die bisher ungeordneten Erschließungsverhältnisse in diesem Bereich nachhaltig neu zu ordnen. Mit der Satzung soll die Möglichkeit für eine Bebauung einzelner Außenbereichsflächen eröffnet werden. Die Planung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Deidesheim sind die zu ergänzenden Flächen als Bauflächen (geplante gemischte Baufläche) ausgewiesen.

Der Rat der Gemeinde Niederkirchen hat am 12.12.2013 zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Durch die Ergänzungssatzung wird eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglicht.

3 GRUNDLAGEN

3.1 Verfahren und Verfahrensvoraussetzungen

Zur Erreichung der angestrebten städtebaulichen Ordnung möchte die Gemeinde von den Möglichkeiten des § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB Gebrauch machen und eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufstellen.

Mit einem qualifizierten Bebauungsplan ließe sich zwar eine differenziertere Steuerung erreichen, die jedoch zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung im vorliegenden Fall nicht zwingend notwendig ist. Durch die Anwendung des § 34 Abs. 4 BauGB und die damit verbundenen Satzungsmöglichkeiten wird eine ausreichende Steuerung der baulichen und sonstigen Nutzung ermöglicht.

Mit der Ergänzungssatzung können lediglich einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Damit ist eine wahllose und übermäßige Arrondierung oder Erweiterung des angrenzenden Innenbereichs nicht möglich.

Eine wichtige Voraussetzung ist, dass die Außenbereichsflächen, die in den Ortsteil durch Satzung mit einbezogen werden sollen, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sein müssen. Eine Prägung kann angenommen werden, wenn für die zu ergänzenden Flächen die Zulässigkeitskriterien nach § 34 BauGB aus dem angrenzenden Bereich entnommen werden können.

Im vorliegenden Fall ist anhand des Luftbildes (Abb. 2, Seite 5) zu erkennen, dass nördlich, östlich und westlich des Ergänzungsbereiches Bebauung vorhanden ist. Die zu ergänzenden Außenbereichsflächen werden durch die dörfliche Ortslage geprägt. In die Satzung mit einbezogen wird ein Teil des bereits bebauten Flurstücks Nr. 439/1. Auf diesem Flurstück wurde ein Wohnhaus genehmigt und errichtet, das einem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet ist. Südlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Rebflächen). Aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Situation ergibt sich die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen mindestens nach der Art der baulichen Nutzung der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs. Aufgrund der eindeutigen naturräumlichen und baulichen Eingrenzung ist eine Einbeziehung dieser Flächen in den angrenzenden Innenbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sinnvoll. Wesentliche Zulässigkeitskriterien können dem angrenzenden Innenbereich entnommen werden.

In der Ergänzungssatzung können darüber hinaus einzelne Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB getroffen werden. Hiervon wird vorliegend Gebrauch gemacht, um dem ortstypischen Charakter des Gebietes, dem Ortsbild und der Lage am Siedlungsrand besonders Rechnung zu tragen.

Eine weitere Voraussetzung für den Erlass einer Ergänzungssatzung ist, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird. Im vorliegenden Fall sind keine Vorhaben geplant, die eine UVP erfordern würden. Eine Umweltprü-

fung mit Umweltbericht ist nicht notwendig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist dennoch nach § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB zu beachten (Vgl. Kapitel 8.2).

Weiterhin dürfen im Bereich der Ergänzungssatzung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Wie in Kapitel 3.2.2. erläutert, ist diese Voraussetzung im vorliegenden Fall gegeben.

Die Ergänzungssatzung erfordert die Anwendung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Sinne des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB. Darüber hinaus ist eine Begründung erforderlich. Eine vorgezogene Beteiligung muss nicht durchgeführt werden.

Die zukünftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegen der baurechtlichen Genehmigungspflicht und müssen sich in das bestehende bauliche Umfeld gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einfügen. Sie bedürfen daher einer Einvernehmensentscheidung des Gemeinderates.

3.2 Planungsvorgaben

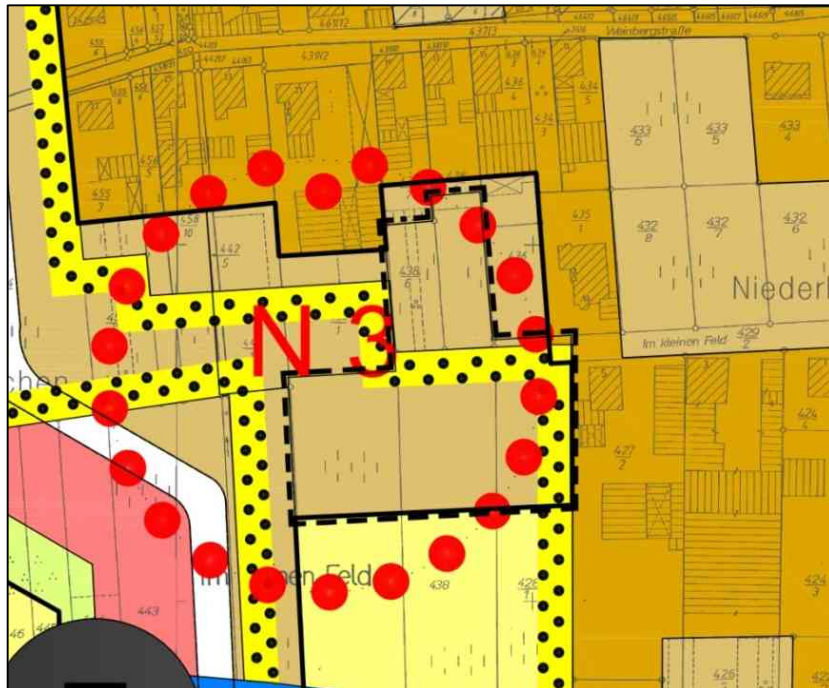
3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Deidesheim stellt die einzubeziehenden Flächen als Baufläche (geplante gemischte Baufläche) dar. Gemäß dieser Darstellung werden nach Süden hin die einzelnen Außenbereichsflächen bis zu einer Tiefe von 40 m ab der Straßenbegrenzung "Im Kleinen Feld" in die Satzung einbezogen. Mit dieser Einbeziehung der bisherigen Außenbereichsflächen in den Innenbereich werden eine klare Ortsrandbildung sowie die Schaffung von zusätzlichen Baugrundstücken angestrebt.

Der Bereich der Ergänzungssatzung ist im Flächennutzungsplan zudem mit einer Signatur für Grabungsschutzgebiete überlagert. Im Erläuterungsbericht zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan heißt es hierzu:

"Die Grabungsschutzbereiche stellen vermutete, schematisierte Ausdehnungen von Fundplätzen dar, wobei damit gerechnet werden muss, dass sich im Einzelfall eine Fundstelle bei näherer Untersuchung auch über diese Grenzen hinaus erstrecken kann. Vor einer eventuellen Überplanung dieser Gebiete ist das Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege in Speyer zu konsultieren."

Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP der VG Deidesheim



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des FNP.

Ein Widerspruch zu den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans besteht nicht.

3.2.2 NATURA 2000 – Gebiete

Durch den vorliegenden Satzungsbereich werden keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beansprucht. Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich mit dem Vogelschutzgebiet Nr. DE-6514-401 "Haardtrand" in ca. 240 m Entfernung (Luftlinie) zum Satzungsbereich. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden.

Auch anderweitige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

3.2.3 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Für die in den Innenbereich einzubeziehenden Flächen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine "Prüfung der artenschutzrechtlichen Relevanz" durch ein Fachplanungsbüro durchgeführt¹.

Nach einmaliger Begehung des Gebietes im August 2013 kommt die Prüfung zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

¹ Planungsbüro Valentin (2013): VG Deidesheim – OG Niederkirchen – Abrundungssatzung "Im Kleinen Feld", Prüfung der artenschutzrechtlichen Relevanz, Ebertsheim/Pfalz, Fassung vom 20.09.2013.

"Es sind im Plangebiet keine artenschutzrechtlich bedeutenden Lebensräume für streng geschützte Arten vorhanden. Auch aufgrund der intensiv genutzten Umgebung ist ein Vorkommen solcher Arten sehr unwahrscheinlich. Im Frühjahr bis in den August wäre allerdings nicht völlig auszuschließen, dass z.B. in der kurzen Obstbaumhecke Vögel brüten bzw. mit der Aufzucht beschäftigt sind. Diese sind dann zu beachten und dürfen nicht gestört werden.

Unter der letztgenannten Voraussetzung werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nicht erfüllt."

Die benannte kurze Obstbaumhecke (Haselnusssträucher) befindet sich nördlich des bestehenden Wohngebäudes außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Hier befindet sich auch ein gut 20-jähriger Nussbaum. Die außerhalb des Plangebietes vorhandene Hecke sowie der Nussbaum werden von der Planung nicht berührt. Erhebliche negative Auswirkungen durch die Planung sind demnach nicht zu erwarten. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass insbesondere während der Bauphase auf Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln zu achten ist. Die naturschutzrechtlichen Bestimmungen sind grundsätzlich einzuhalten.

4 BESTAND

Der Bereich der Ergänzungssatzung ist Teil der Ortsgemeinde Niederkirchen und liegt westlich an einem Einschnitt der Ortslage. Er hat eine Größe von rd. 4.550 m².

Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung auf Luftbild (Kartenserver des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP - http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/), 2013.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an insgesamt dörflich geprägte Bebauungsstrukturen. Das Gebiet selbst sowie die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind durch Wein- und Obstbauflächen genutzt.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befinden sich ein Wohnhaus mit gepflasterten Hofflächen und einer Nutzgartenfläche, welches einem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet ist, eine Wingertsfläche sowie eine Abstellfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge.

Die Erschließung erfolgt von Osten über die bisher als geschotterter Weg befestigte Verlängerung der Straße "Im kleinen Feld".

Die historisch gewachsene landwirtschaftliche Prägung und Nutzung (Weinbau) hat nach wie vor Bestand. Vereinzelt wurden zwischenzeitlich auch selbstständige Wohngebäude errichtet.

5 PLANUNG

5.1 Bebauung

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung soll eine dörflich geprägte Bebauung in engem Rahmen ermöglicht werden. Der Erlass der Satzung wird als erforderlich angesehen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil „Im kleinen Feld“ zu gewährleisten.

Das bestehende an einen landwirtschaftlichen Betrieb angegliederte Wohnhaus wird in die Satzung mit einbezogen, um auch zukünftig Planungssicherheit in diesem Bereich zu schaffen. Durch die getroffenen Festsetzungen ist sicherzustellen, dass sich für die bereits zulässige Nutzung keine wesentlichen Veränderungen bzw. Einschränkungen ergeben.

Die innerhalb der Satzung liegenden Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Die im Geltungsbereich der Satzung derzeit im Außenbereich befindlichen Flächen ergänzen den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Durch die Planung und Einbeziehung der Flächen wird der Ortsteil sinnvoll abgerundet.

5.2 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt von Osten über die Straße "Im kleinen Feld", deren Verlängerung in den Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung aufgenommen wurde und als Schotterweg befestigt ist.

Es ist geplant, die Straße "Im kleinen Feld" im Geltungsbereich der Satzung zu ertüchtigen und mit einem zweiseitigen Wendehammer auszubilden. Eine kurze Verlängerung des Wendehammers nach Westen stellt auch die geordnete Erschließung der ganz im Westen gelegenen Flächen sicher.

Für die Erreichbarkeit durch Müll- und Rettungsfahrzeuge ist die Planung eines ausreichend dimensionierten Wendehammers zwingend erforderlich. Die gewählte Erschließung erfüllt die notwendigen, aktuellen technischen Anforderungen und ermöglicht durch die westliche Straßenverlängerung bei Bedarf ein zusätzliches Rückwärtsstoßen beim Wendevorgang größerer Fahrzeuge.

Die vorliegende Planung eröffnet die Möglichkeit, auf der Grundlage einer vertraglichen Regelung mit den Begünstigten der Planung, die bisher ungeordneten Erschließungsverhältnisse in diesem Bereich nachhaltig neu zu ordnen.

Durch die bestehende Bebauung sind die Voraussetzungen, das Plangebiet an die Ver- und Entsorgung anzuschließen, gegeben. Das auf den südlichen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll direkt vor Ort auf den privaten Grundstücken versickert werden. Dies ist im Rahmen der Entwässerungsgenehmigungen zu den späteren Bauvorhaben sicherzustellen. Das auf den nördlichen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls vor Ort versickert. Hier sollen jedoch aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen Notüberläufe mit Anschluss an den Entwässerungskanal zugelassen werden.

6 SONSTIGE BELANGE

6.1 Bodenverunreinigungen/ Abfallbeseitigung

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde bestehen in dem Gebiet keine Bodenverunreinigungen (Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ Altablagerungen/ Altstandorte). Sollten sich im Rahmen der Umsetzung der Planung Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Bad Dürkheim geregelt.

6.2 Archäologische Denkmalpflege

Aufgrund der Darstellungen im FNP ist im Gebiet mit archäologischen Funden zu rechnen. Sollten bei Erdarbeiten Funde zutage treten, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Beginn der Erdarbeiten der Direktion Landesarchäologie Speyer rechtzeitig anzuzeigen ist und die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) zu beachten sind. 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. Die Anforderungen der Direktion Landesarchäologie sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

6.3 Natürliches Radonpotenzial

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat das Landesamt für Geologie und Bergbau auf ein möglicherweise erhöhtes Radonpotenzial im Plangebiet hingewiesen. Grundlage hierfür bildet die bisher nur auf wenigen Messungen beruhende Radonprognose-Karte für Rheinland-Pfalz. Die Karte gibt bisher lediglich Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials. Kleinräumig, also im Geltungsbereich oder auf dem konkreten Bauplatz können davon aufgrund geologischer Einflussgrößen (wie z.B. tektonische Störungen, Porosität des Gesteins im Untergrund, etc.) deutliche Abweichungen zu höheren, aber auch niedrigeren Radonwerten auftreten.

Für den Bereich des Plangebietes weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential (40-100 kBq/m³) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend, neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen.

Liegt es im Interesse des Bauherrn, die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m³ können z.B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

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

7 BEGRÜNDUNG DER SATZUNGS AUSWEISUNGEN

Durch die Einbeziehung/ Ergänzung der Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gilt nach Inkraftsetzung der Satzung das Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB. Um darüber hinaus die notwendige Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten sowie dem Charakter des Gebietes, dem Ortsbild und insbesondere der Lage am Siedlungsrand Rechnung zu tragen, werden folgende einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB getroffen:

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der bereits vorhandenen dörflichen Prägung des Ortsteiles verzichtet. Eine Beurteilung der Zulässigkeit künftiger Nutzungen kann aufgrund dieser Vorprägung in verlässlicher Weise erfolgen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird daher nicht für erforderlich gehalten.

7.1.1 Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die max. Wand- und Gebäudehöhe. Ergänzend wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind erforderlich, um angemessen auf die Lage des Gebietes am Ortsrand reagieren zu können und im Übergang zur freien Landschaft eine geordnete, verhältnismäßige bauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Um eine nicht gewünschte Verdichtung zu verhindern, wird in Ergänzung der Höhenbeschränkungen auch die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Durch diese Festsetzung mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude wird die Nutzungsdichte an die umliegenden Gebiete entsprechend angepasst.

Eine sinnvolle Abrundung des Ortsteiles wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen und zur Zahl der Wohnungen sichergestellt.

7.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Auslastung der Grundstücke wird neben der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Mit einer GRZ von 0,4 wird die gemäß § 17 BauNVO max. zulässige Obergrenze für Dorfgebiete unterschritten.

Die festgesetzten Baugrenzen halten an allen Seiten zu den Nachbargrundstücken die erforderlichen Abstände ein. Zu den südlichen und westlichen Außenbereichen (Rebflächen) ist eine 5 m tiefe nicht überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. Um die Wirkung eines verträglichen Übergangs von dem bebauten Gebiet zur südlichen freien Landschaft (Außenbereich) herzustellen, ist in diesem Bereich ein 3 m breiter Streifen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Wohngebäude sind in Anlehnung an die umgebende Bebauung nur als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zu errichten.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird der Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß reduziert und in verträglicher Weise auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen reagiert.

7.1.3 Verkehrsflächen

Die zu ergänzenden Flurstücke werden von der nach Westen verlängerten Straße "Im kleinen Feld" über einen zweiseitigen Wendehammer mit erweitertem Straßenschnitt erschlossen.

Die verlängerte Straße "Im kleinen Feld" mit dem für den Einsatz von Müll- und Rettungsfahrzeugen notwendigen Wendehammer ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird von den Eigentümern der von der Ergänzungssatzung betroffenen Flurstücke übernommen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde vereinbart.

7.1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen. In diesem Sinne ist auf den privaten Grundstücksflächen je angefangene 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Zur Einbindung in die örtlichen Vegetationsstrukturen sind nur standortgerechte Laubbäume zulässig.

Darüber hinaus ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein 3m breiter Randstreifen vorgesehen, in dem eine einreihige Heckenstruktur aus standortgerechten und heimischen Sträuchern und Laubbäumen herzustellen ist. Damit wird zum Einen die Wirkung eines verträglichen Übergangs von bebautem Gebiet zur südlichen freien Landschaft (Außenbereich) hergestellt. Zum Anderen können dadurch und in Verbindung mit den Baumpflanzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen die Eingriffsfolgen ausgeglichen werden.

Die durch die vorliegende Planung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die verpflichtenden Bepflanzungsmaßnahmen ausgeglichen (Vgl. Kapitel 8).

7.2 **Örtliche Bauvorschriften**

7.2.1 Dachform und Dachneigung

Die Gestaltung der Dächer orientiert sich an den umgebenden Strukturen und typischen Dachlandschaften. Damit wird sichergestellt, dass sich die entstehende Bebauung in die Umgebung einfügt.

7.2.2 Stellplatznachweis

Es sind für künftige Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung mind. 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.

Durch die Festsetzung, mindestens 2 Stellplätze je Wohnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, wird so weit wie möglich sichergestellt, dass der öffentliche Verkehrsraum von ruhendem Verkehr freigehalten wird. Die Gefahr, dass Pkws an Engstellen oder vor Grundstückseinfahrten unzulässigerweise abgestellt werden, kann dadurch vermindert werden.

8 UMWELTBELANGE UND EINGRIFFS- ,AUSGLEICHSBILANZIERUNG

8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Bereich der Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründen.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000 Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden.

8.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Bei Ergänzungssatzungen ist die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Es sind Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festzusetzen.

Die Planung ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe werden im Folgenden ermittelt und durch geeignete Maßnahmen vermieden, vermindert oder ausgeglichen.

Auswirkungen durch die Planung ergeben sich auf folgende Umweltfaktoren/ Schutzgüter:

- Boden (Versiegelung)
- Tiere und Pflanzen (Biotopstrukturen)
- Orts- und Landschaftsbild

Weitere erhebliche negative Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

8.2.1 Boden

a) *Bestand/ Vorbelastungen*²

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit "Vorderpfälzer Tiefland" bzw. der Untereinheit "Böhler Lößplatte". Diese naturräumlichen Einheiten zeichnen sich durch besonders gute Böden aus.

Vorbelastungen des Bodens und damit der natürlichen Bodenfunktionen bestehen überwiegend durch die intensive weinbauliche Nutzung, die Nutzung von Wiesen-

² Vgl. Planungsbüro Valentin (2013): Prüfung der artenschutzrechtlichen Relevanz, Ebertsheim/ Pfalz, S. 3f.

bzw. Rasenflächen als Fahrzeugabstellfläche sowie durch die kurze, befestigte Zuwegung als Verlängerung der Straße "Im kleinen Feld". Insbesondere die befestigte Zuwegung und die Abstellfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge tragen in diesen Bereichen zu einer Verdichtung des Bodens bei.

b) Auswirkungen durch die Planung

Durch die ermöglichte Bebauung sind im Geltungsbereich der Satzung zusätzliche Versiegelungen zu erwarten. Die verbleibenden Bodenfunktionen werden beeinträchtigt. Es entsteht ein Eingriff in bisher intensiv genutzte Weinbauflächen, der durch geeignete Maßnahmen zu mindern bzw. auszugleichen ist.

c) Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. zulässigen Grundflächenzahl) in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche wird dem allgemeinen Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 1 BauGB), entsprochen.

Eine vollständige Vermeidung von Bodeninanspruchnahme ist jedoch vor dem Hintergrund der in diesem Bereich verfolgten städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde nicht möglich. Daher wurden in der vorliegenden Ergänzungssatzung entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Für die zu erwartenden Überbauungs- und Versiegelungsflächen sind dementsprechend je angefangene 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche Baumpflanzungen sowie entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Vorbelastungen des Bodens sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und die grünordnerischen Festsetzungen dazu geeignet, den zu erwartenden Eingriff in den Boden zu mindern und funktionsübergreifend zu kompensieren. Erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben bei Umsetzung der Maßnahmen nicht.

8.2.2 Tiere und Pflanzen

a) Bestand/ Vorbelastungen³

Im Plangebiet vorhanden sind größtenteils intensiv genutzte Weinanbauflächen, ein intensiv gepflegter mit Ziergehölzen gestalteter Hausgarten sowie eine intensiv gepflegte ruderal geprägte Wiesen- oder Rasenfläche. Diese ist jedoch als Fahrzeugabstellfläche vorbelastet.

Im Plangebiet sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Lebensräume vorhanden. Ein Vorkommen solcher Arten wird in der artenschutzrechtlichen Prüfung (VALENTIN 2013) auch aufgrund der intensiv genutzten Umgebung als unwahrscheinlich bewertet.

³ Vgl. Planungsbüro Valentin (2013): Prüfung der artenschutzrechtlichen Relevanz, Ebertsheim/ Pfalz, S. 4.

Nördlich des bestehenden Wohngebäudes existieren außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ein gut 20-jähriger Nussbaum und eine kurze Hecke aus Haselnusssträuchern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in der Hecke im Frühjahr bis August Vögel brüten bzw. mit der Aufzucht beschäftigt sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind neben den Rebstöcken und den Ziergehölzen des Hausgartens keine weiteren Gehölze vorhanden.

b) Auswirkungen durch die Planung

Durch die Planung gehen Rebflächen und ruderalisierte Wiesen- bzw. Rasenflächen verloren, die jedoch aufgrund der intensiven Nutzung keine geeigneten Lebensräume für empfindliche Arten bieten.

Die Nutzungsmöglichkeit des vorhandenen Hausgartens mit den Ziergehölzen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, so dass hier keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Die außerhalb des Plangebietes vorhandene Hecke sowie der Nussbaum werden von der Planung nicht berührt. Erhebliche negative Auswirkungen sind demnach keine zu erwarten. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass insbesondere während der Bauphase auf Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln zu achten ist. Die naturschutzrechtlichen Bestimmungen sind grundsätzlich einzuhalten.

Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten nach § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

c) Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Für die Inanspruchnahme von Vegetationsstrukturen (insbesondere Rebflächen) werden Festsetzungen zur Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken getroffen. Durch die Pflanzverpflichtung von mind. 1 Baum je angefangene 400 m² un bebauter Grundstücksfläche sowie der Herstellung einer einreihigen Heckenstruktur aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und Laubbäumen werden wegfallende Grünstrukturen kompensiert und zusätzlich neue Lebensräume für Tiere geschaffen.

Bei Umsetzung der Maßnahmen verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Tiere oder Pflanzen.

8.2.3 Orts- und Landschaftsbild

a) Bestand/ Vorbelastungen

Das Landschaftsbild im Bereich der Satzung und in den angrenzenden Bereichen ist geprägt durch dörfliche Strukturen und landwirtschaftliche Nutzungen (Rebflächen, Gebäude, Betriebsfahrzeuge, Baustofflager).

Auch die nördlich, östlich und westlich bestehende Bebauung (Siedlungskörper) ist für den vorliegenden Bereich ortsbildprägend, so dass eine Angliederung an den Siedlungskörper bzw. Abrundung des Ortsrandes städtebaulich sinnvoll ist.

Westlich des vorliegenden Satzungsgebietes beabsichtigt die Gemeinde Niederkirchen die Entwicklung eines Baugebietes in zwei Teilabschnitten mit Anschluss an das bestehende Neubaugebiet im Süden der Ortslage. Da der Entwicklung des zweiten Teilabschnitts südlich und westlich des Satzungsgebietes derzeit noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen und die Entwicklung des Baugebietes damit noch nicht abschließend geklärt ist, muss in der nachfolgenden Bewertung des Landschaftsbildes die langfristig beabsichtigte Planung außer Acht gelassen werden. Die Bewertung bezieht sich daher auf die derzeit bestehende Ortsrandsituation.

b) Auswirkungen durch die Planung

Durch die ermöglichte Bebauung wird der Siedlungskörper von Niederkirchen geringfügig erweitert und der Ortsrand verändert. Der Siedlungskörper wird nach Südwesten hin abgerundet.

c) Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Zur Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird ein großzügiger nicht überbaubarer Randbereich im Süden des Plangebietes als Übergang des bebauten Gebietes zur freien Landschaft ansprechend und verträglich gestaltet. Zu diesem Zweck ist in diesem Bereich eine Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten und heimischen Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt. Zusammen mit den vorgesehenen Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken führen die Bepflanzungsmaßnahmen insgesamt zu einer Mindestdurchgrünung und Auflockerung des Gebietes.

Insgesamt wurde mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung und der Begrenzungen in der Höhenentwicklung der Gebäude auf eine ortstypische Gestaltung und Entwicklung geachtet, was sich in Verbindung mit den Begrünungsmaßnahmen positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

Bei Umsetzung der Maßnahmen verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

8.2.4 Zusammenfassung

Unter Abwägung aller Gesichtspunkte kann der Ausgleich der durch die Realisierung der Satzung hervorgerufenen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei vorgesehener Durchgrünung mit Minimierung der Inanspruchnahme von Boden als ausreichend im Sinne des BauGB erachtet werden.

9 SONSTIGE WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der Innenbereichssatzung für den Bereich „Im kleinen Feld“ wird eine rechtsverbindliche Klarstellung für die Beurteilung von künftigen Bauvorhaben geschaffen.

Die Satzung leistet damit einen Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und schafft eine Verlässlichkeitsgrundlage für die betroffenen Bürger bzw. Grundstückseigentümer.

Wesentliche Konflikte aufgrund der Planung sind bei Durchführung der beschriebenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

10 VERTRÄGE UND KOSTEN

Die Gemeinde schließt mit den von der Ergänzungssatzung betroffenen Grundstückseigentümern im Vorfeld der vorliegenden Satzung einen städtebaulichen Vertrag ab. Der städtebauliche Vertrag enthält im Wesentlichen die Regelung, dass die Grundstückseigentümer der im Satzungsbereich liegenden Flurstücke sich dazu verpflichten, alle mit dem vorliegenden Vorhaben verbundenen Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen.

Der Gemeinde entstehen daher keine Kosten.

Niederkirchen, den _____

Ortsbürgermeister