



Stadt Annweiler am Trifels

Klarstellungssatzung "Am Leisbühl" Erweiterung durch Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Satzungsfassung

14.07.2021

BIT | STADT+UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de



Stadt Annweiler am Trifels

Klarstellungssatzung "Am Leisbühl" Erweiterung durch Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Satzungsfassung
14.07.2021

Satzungstext mit Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 BauGB
Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07AWT21007

Stadt Annweiler am Trifels

Klarstellungssatzung „Am Leisbühl“

Erweiterung durch Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Präambel

Die Stadt Annweiler erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung, durch Beschluss des Rates der Stadt Annweiler vom 14.07.2021 folgende Ergänzungssatzung:

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 3391 der Gemarkung Annweiler am Trifels. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in der beiliegenden Planzeichnung vom 14.07.2021 der Ergänzungssatzung eindeutig ersichtlich, die Bestandteil dieser Satzung ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den Festsetzungen der §§ 3 und 4 und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der durch § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den Festsetzungen der §§ 3 und 4 und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der Ergänzung wird in Anwendung von § 34 Abs. 2 BauGB als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802). Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

§ 4

Festsetzungen der Ergänzungssatzung

Entsprechend § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB werden für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung folgende Festsetzungen getroffen:

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

Im WA-Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind auf dem Baugrundstück zulässig.

Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Es werden zum Zweck des naturschutzrechtlichen Ausgleichs Maßnahmenflächen festgesetzt, deren Festsetzungscharakter über § 5 dieser Satzung geregelt wird.

§ 5

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Das Planvorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 1a BauGB sind für den Eingriff in den Naturhaushalt Ausgleichsleistungen entsprechend der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu erbringen. Dies erfolgt auf dem Baugrundstück. Die zur Kompensation erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend der folgenden Festsetzungen zu realisieren:

Baumpflanzung

Auf dem Grundstück sind 2 hochstämmige, standortgerechte Laub-/Obstbäume zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume hat mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe zu betragen. Es sind Bäume 2. Ordnung zu verwenden. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Die Anpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Standorte sind dem Bebauungsplan zu entnehmen, können jedoch bei zwingendem Bedarf verschoben werden.

Gehölzpflanzung entlang der östlichen Grundstücksgrenze

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine einreihige Gehölzhecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. Pflanzabstand zwischen den Gehölzen 1-1,5 m. Mindestgröße der Sträucher: 2xv 60-100

Die Hecke ist aus unterschiedlichen, heimischen Gehölzen herzustellen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Koniferen sind nicht zulässig.

Die Hecken sind möglichst freiwachsend zu entwickeln und dürfen nur alle 5-10 Jahre auf 1/3 ihrer Gesamtlänge auf den Stock gesetzt werden.

Empfehlungsliste

Bei Pflanzmaßnahmen sollen Pflanzen aus den nachfolgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistungen sind nicht abschließend und können mit standortgerechten Arten und Sorten ergänzt werden. Grundlage der Empfehlung ist die Schrift „Klimawandeltolerante Pflanzen – Empfehlungen und Pflanzenlisten“ gefördert durch das Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen Rheinland-Pfalz.

Es wird ergänzend auf die GALK-Liste hingewiesen.

Bäume und Sträucher sollen folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume II. Ordnung:	Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, StU 14-16 cm.
Sträucher:	2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100 cm.

Bäume:

Obstbäume (verschiedene Obstsorten wie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Mirabelle o. ä.)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Hecke:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellane
Apfeldorn	Crataegus lavallei
Ölweide	Elaeagnus
Ginster	Genista
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Liguster	Ligustrum vulgare
Holzapfel	Malus sylvestris
Deutsche Mispel	Mespilus germanica
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus
Flieder	Syringa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Für die Baumgruben und Substrate sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

Die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

§ 6
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB in Kraft.

Stadt Annweiler am Trifels

Ausgefertigt:

Benjamin Seyfried
Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1 Versorgungsnetz Pfalzwerke

Da das Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei der Pfalzwerke Netz AG einholen, die auf der Webseite: <https://vwww.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft>, zur Verfügung steht.

2 Archäologische Denkmalpflege

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 — 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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

3 Trinkwasserversorgung

Der ausgewiesene Bereich ist nicht erschlossen. Eine Erschließung zur Versorgungsleitung in der Trifelsstraße ist mit der Kreuzung mehrerer Grundstücke verbunden, dessen Grunddienstbarkeiten es zur Leitungsverlegung bedarf. Aufgrund der exponierten Höhenlage ist eine Bereitstellung des Versorgungsdrucks gem. DVGW Arbeitsblatt. W 400-1 nicht möglich. Die benötigte Wassermenge in (l/s) ist mit dem Wasserversorger abzustimmen.

Die leitungsgebundene Löschwasserversorgung gem. DVGW W405 kann vom Trinkwasserversorger nicht erfolgen.

4 Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Annweiler) zuzuführen.

Inwieweit die Abwasserentsorgung über bestehende Leitungen sichergestellt werden kann ist entsprechend nachzuweisen. Bezüglich der Mitbenutzung sind entsprechende Vereinbarungen zu treffen, die eine dauerhafte leitungsgebundene Abwasserentsorgung gewährleisten.

5 Wasserwirtschaft

5.1 Wasserschutzgebiete

Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den Planbereich nicht betroffen.

5.2 Gewässer / Überschwemmungsgebiete

Im dargestellten Planbereich befinden sich keine Gewässer. Ein festgesetztes oder geplantes Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

5.3 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Annweiler) zuzuführen.

In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System wird davon ausgegangen, dass eine regelmäßige (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100 erfolgt und durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, ob das System den Anforderungen genügt und entsprechend betrieben wird.

Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind nicht bekannt.

Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhaftheit wird ausgegangen.

5.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser folgende Prioritäten: Versickern vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit

kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag Verdunstung — Infiltration — Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen. Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen. Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt.

Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

5.5 Starkregen / Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Annweiler und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.

Aus der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 — Starkregenmodul oder <https://wasserportal.r1p.deiservlet/is/10081/>) aus dem vom Land Rheinland-Pfalz erstellten Hochwasser- und Starkregen-Infopaket ergibt sich keine gravierende Gefahren-Situation. Bei extremen Regenereignissen wird dennoch ein Risiko bestehen bleiben.

Auf das derzeit in Erstellung befindliche örtliche Hochwasservorsorgekonzept wird verwiesen. Bei der Erstellung des Konzeptes könnte sich eine mögliche Gefahrensituation ggf. dennoch konkretisieren.

Eine nähere Betrachtung wird zwingend angeraten.

5.6 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

5.7 Geothermische Nutzung

Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesonderanlagen verweise ich auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html>).

Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können Sie über die zuständige Untere Wasserbehörde erhalten.

6 Abfallwirtschaft/Bodenschutz

6.1 Altablagerungen:

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Planbereich mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich 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 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6.2 Erdaushub

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

6.3 Aufschüttungen

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

6.4 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

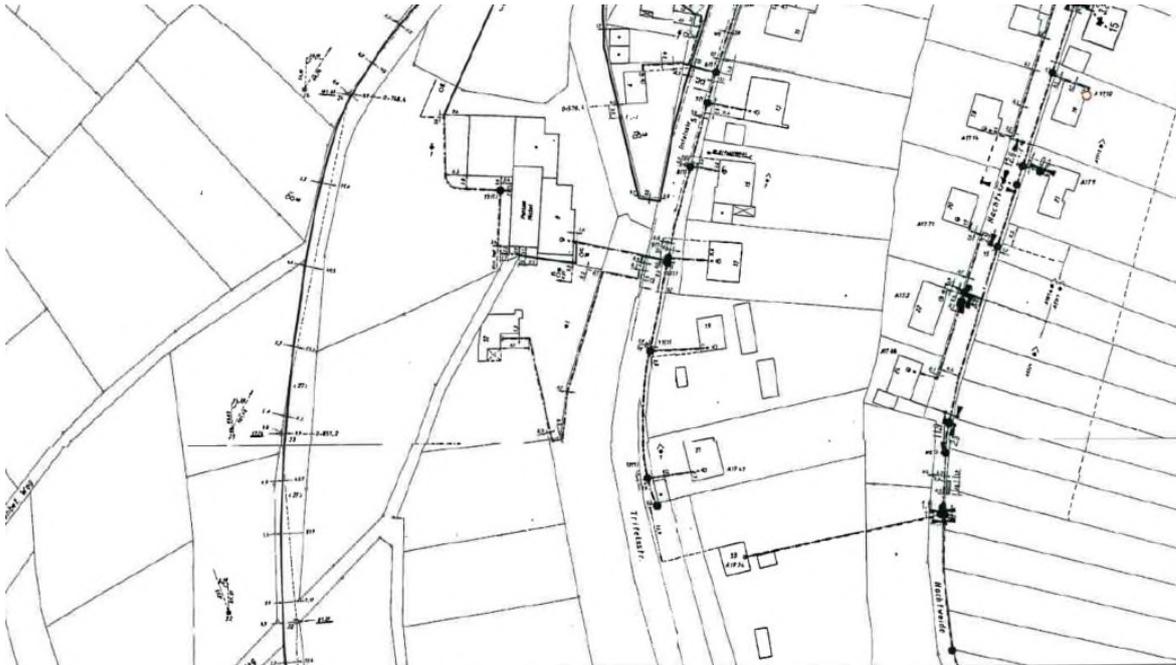
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

7 Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.



8 Klassifizierte Straßen

Westlich der Erweiterungsfläche verläuft in ca. 170 m Entfernung die B 48 und in östlicher Richtung die K2 (Entfernung ca. 55 m).

Den klassifizierten Straßen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Die Standsicherheit des Hanges ist jederzeit sicherzustellen.

Sollten durch die Realisierung des Vorhabens Schäden an Straßeneigentum entstehen, so gehen die Kosten für die Beseitigung der Schäden zu Lasten der Stadt Annweiler.

9 Baugrund/Geologie

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und – 2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass ein Bodengutachten ein Baugrundgutachten (nach DIN 4020) nicht ersetzt.



Stadt Annweiler am Trifels

Klarstellungssatzung "Am Leisbühl" Erweiterung durch Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Satzungsfassung
14.07.2021

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07AWT21007

Stadt Annweiler am Trifels

Klarstellungssatzung „Am Leisbühl“

Erweiterung durch Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Abbildungsverzeichnis.....	2
Vorbemerkungen	3
1 Grundlagen.....	4
2 Anlass und Ziel der Planung	4
3 Lage und Größe des Geltungsbereiches	5
4 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart.....	5
5 Bestand	6
6 Übergeordnete Planungen.....	7
6.1 Regionalplan.....	7
6.2 Flächennutzungsplan	8
7 Planinhalte und Planfestsetzungen.....	9
7.1 Art der Baulichen Nutzung.....	9
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich	9
8 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung	10
8.1 Erschließung.....	10
8.2 Ver- und Entsorgung	10
8.3 Abwasserbeseitigung	10
9 Auswirkungen der Ergänzungssatzung	10
9.1 Auswirkungen auf die Planbetroffenen	10
9.2 Auswirkungen durch den Verkehr	10
9.3 Auswirkungen auf den Immissionsschutz	11
10 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	11
10.1 Schutzgebiete	11
10.2 Sonstige Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale	11
10.3 Gesetzlich geschützte Biotope	11
10.4 Denkmalschutz	11

10.5	Gewässer- und Hochwasserschutz.....	11
10.6	Wald	11
10.7	Altlasten	11
11	Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	12
11.1	Schutzgut Fläche	12
11.2	Schutzgut Mensch.....	12
11.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	13
11.4	Schutzgut Boden	13
11.5	Schutzgut Wasser.....	13
11.6	Schutzgut Luft, Klima.....	14
11.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	14
12	Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahme	14
12.1	Bestand.....	15
12.2	Planung.....	15
13	Artenschutzgutachten.....	15
14	Städtebauliche Kenngrößen.....	16
	Anhang 1: Bewertungsrahmen Biotoptypen.....	17

Abbildungsverzeichnis

Bild 1:	Katasterauszug mit Geltungsbereich und Gebiet der Klarstellungssatzung, freier Maßstab	5
Bild 2:	Luftbild, freier Maßstab.....	6
Bild 3:	Blick auf das potenzielle Baufeld.....	7
Bild 4:	Blick vom Baufeld hangaufwärts	7
Bild 5:	Ausschnitt Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, freier Maßstab	8
Bild 6:	Ausschnitt Flächennutzungsplan, freier Maßstab.....	8

Vorbemerkungen

Bestandteile der Satzung sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweise
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 16.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 30.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieser Satzung gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Dies bedeutet, dass keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt werden muss.

1 Grundlagen

Die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, um eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches zu ermöglichen. 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.

Die Rechtmäßigkeit einer solchen Ergänzungssatzung setzt voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Nach Inkraftsetzung der Ergänzungssatzung gilt das Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB.

In einer Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen getroffen werden, um die notwendige Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Bereich der Ergänzungssatzung zu beachten.

2 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Annweiler am Trifels beabsichtigt mit der Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung, die im Jahr 2006 beschlossene Klarstellungssatzung „Am Leisbühl“ um einen Teilbereich des Flurstücks 3391 zu ergänzen. Auf Antrag soll der Siedlungsbereich der Stadt Annweiler am Ortsrand ergänzt werden, um im Geltungsbereich der Satzung Baurecht für eine nachverdichtete Bebauung zu schaffen. Diese Nachverdichtung entspricht dem Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, da durch die Umwidmung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden wird. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind erfüllt:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, weil die einbezogene Fläche die Ortslage durch maßvolle Erweiterung abrundet und die Erschließung gesichert ist.
- Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ermöglicht keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter.

Die Stadt Annweiler hat daher beschlossen eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

eindeutig ablesbar sein; der angrenzende Innenbereich muss materiell vorhanden sein, jedoch nicht durch Satzung formell klargestellt sein. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 zweiter Halbsatz BauGB ist der Ergänzungssatzung eine Begründung beizufügen.

Eine zusammenfassende Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie zur Abwägung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist nicht beizufügen. Ansonsten ist das Verfahren mit einem Bebauungsplanverfahren vergleichbar. Nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB ist der Beschluss einer städtebaulichen Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Mit der Bekanntmachung tritt die städtebauliche Satzung in Kraft. Städtebauliche Satzungen unterliegen nicht der Umweltprüfung und nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Sie sind vor ihrem In-Kraft-Treten der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen.

5 Bestand

Die Stadt Annweiler verfügt über eine insgesamt kompakt bebaute Ortslage. Charakteristisch ist eine offene Bauweise mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Am westlichen Ortsrand befindet sich die Ergänzungsfläche. Diese hat direkten Kontakt zur nördlich angrenzenden Bebauung. Aufgrund der integrierten Lage, ist eine Ergänzung des Siedlungskörpers an dieser Stelle sinnvoll. Insgesamt gilt der Bereich als baulich vorgeprägt.



Bild 2: Luftbild, freier Maßstab

Die umliegenden Gebäude werden überwiegend als Pensionswohnungen genutzt und haben somit einen touristischen Zweck. Die nördlich angrenzende Friedenskapelle ist in den Pensionskomplex integriert und dient als touristisches Ziel, sowie als Veranstaltungsort.

Der Planungsbereich besteht zu großen Teilen aus einer Mähwiese. Im Norden des Plangebietes befinden sich noch Teile der Außenanlage der Friedenskapelle. Westlich des Plangebiets kann man die Wiese über eine gepflasterte Zufahrt erreichen. Dort sind auch geschotterte Stellplätze vorhanden. Richtung Süden bzw. Südwesten beginnt die angrenzende Waldfläche.

Das Plangebiet verfügt über eine bewegte Topografie, es besteht ein ausgeprägtes Gefälle Richtung Norden bzw. Nordosten. Die Steigung beträgt im Schnitt ca. 10,5 %.



Bild 3: Blick auf das potenzielle Baufeld



Bild 4: Blick vom Baufeld hangaufwärts

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sind innerhalb des Geltungsbereiches des Planes keine Restriktionsflächen vorhanden. Des Weiteren ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen vermerkt.

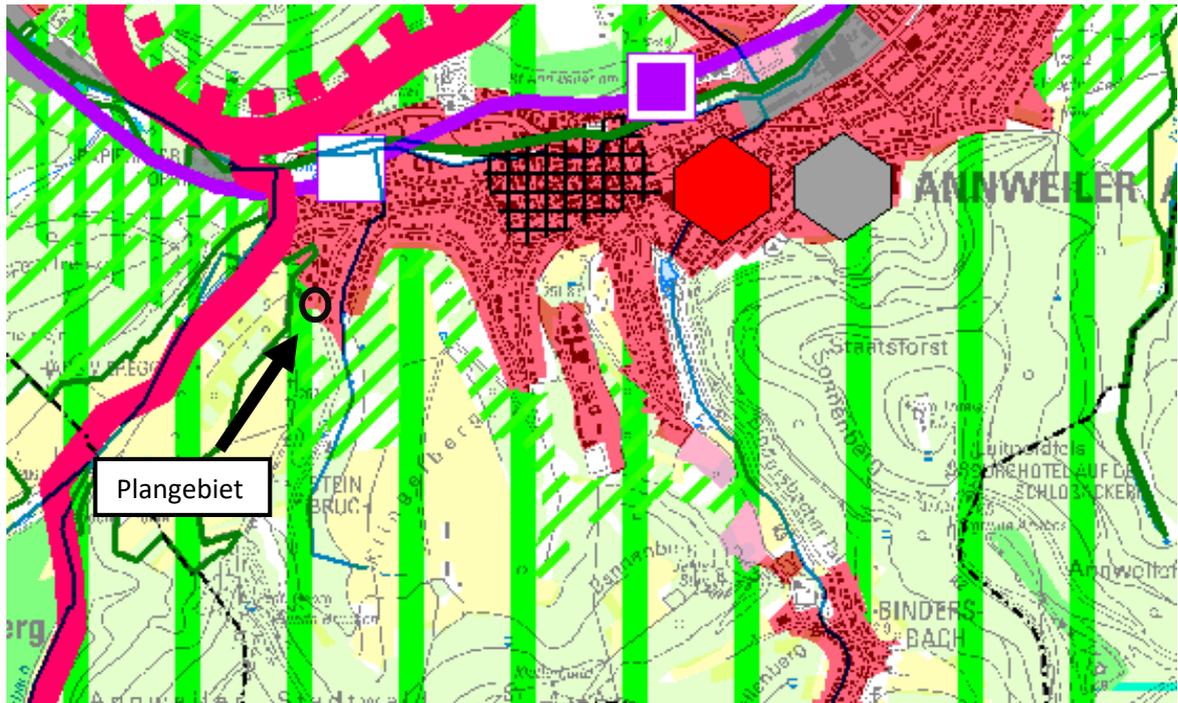


Bild 5: Ausschnitt Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, freier Maßstab

6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Annweiler am Trifels ist das Plangebiet als Waldfläche ausgewiesen. Eine Ergänzungssatzung unterliegt nicht dem Entwicklungsgebot der Bauleitplanung, das heißt, die Darstellung im Flächennutzungsplan muss nicht mit der im Satzungsgebiet geplanten Nutzung übereinstimmen.

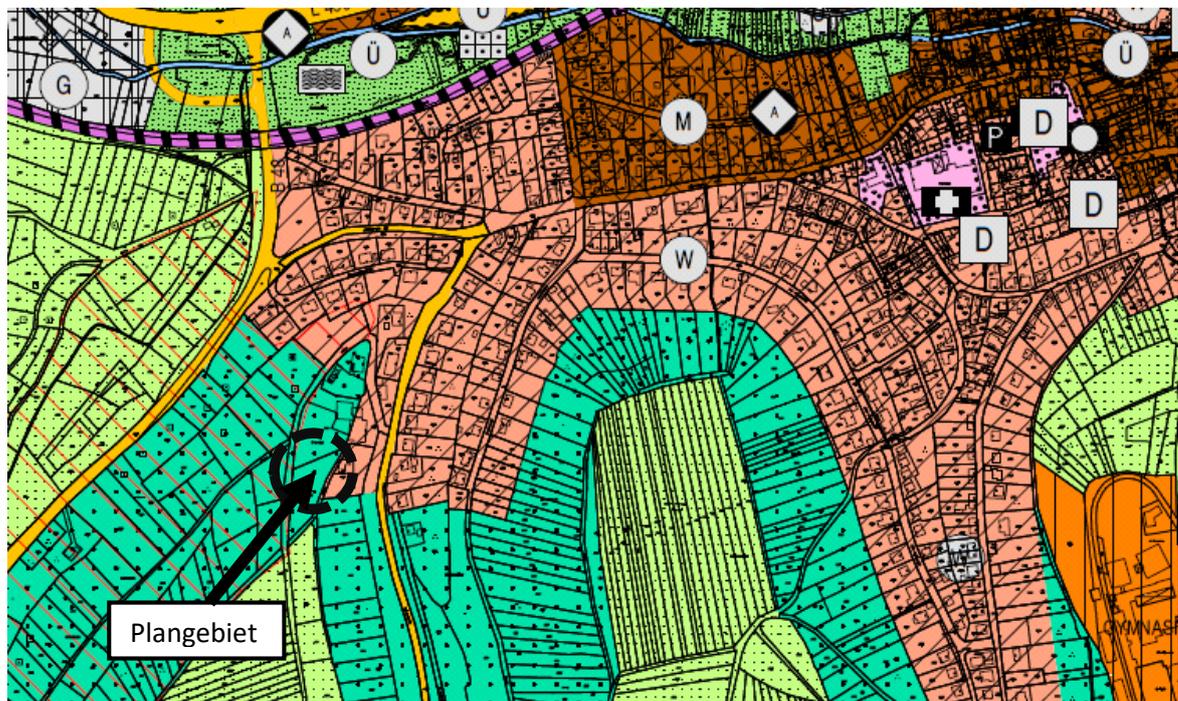


Bild 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan, freier Maßstab

7 Planinhalte und Planfestsetzungen

Die Ergänzungsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsentwurfs wurden so festgelegt, dass eine maßvolle Ergänzung des Siedlungskörpers bzw. des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vorgenommen werden kann. Die materiellen Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB liegen dafür vor, die dargestellten Ergänzungsflächen dem Innenbereich zu zuordnen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich zunächst nach § 34 BauGB. Danach müssen sich Vorhaben bezüglich der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die vorgefundene Prägung in der näheren Umgebung sind die gestalterischen Vorgaben für zulässige Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche definiert, so dass bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 88 LBauO nicht erforderlich sind.

7.1 Art der Baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der Ergänzung wird in Anwendung von § 34 Abs. 2 BauGB als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung, da es sich hierbei um besonders verkehrsintensive und flächenintensive Nutzungen handelt, die dem Planungsanlass entgegenstehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, was der Dichte der umliegenden Bebauung entspricht.

Bei der Festlegung der baulichen Höhen und Geschossanzahl werden die umliegende Bebauungen gemäß § 34 BauGB herangezogen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Garagen und Carports sind auf dem Baugrundstück zulässig.

Auch diese Festsetzungen ermöglichen eine standortverträgliche Nachverdichtung bei gleichzeitiger Ordnung der städtebaulichen Struktur.

Es werden zum Zweck des naturschutzrechtlichen Ausgleichs Flächen zum Ausgleich festgesetzt.

7.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erfolgt als Festsetzung eines Pflanzgebotes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Vorgesehen ist ein flächenhaftes Pflanzgebot entlang der östlichen Grundstücksgrenze, sowie die Pflanzung von zwei hochstämmigen Bäumen. Diese Maßnahmen sind ausreichend um den Eingriff innerhalb des Plangebietes zu kompensieren und einen potenzial-bezogenen Ausgleich der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes herzustellen.

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung

8.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den vorhandenen gepflasterten Fahrweg im Westen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Der ausgewiesene Bereich ist nicht erschlossen. Eine Erschließung zur Versorgungsleitung in der Trifelsstraße ist mit der Kreuzung mehrerer Grundstücke verbunden, dessen Grunddienstbarkeiten es zur Leitungsverlegung bedarf. Aufgrund der exponierten Höhenlage ist eine Bereitstellung des Versorgungsdrucks gem. DVGW Arbeitsblatt. W 400-1 nicht möglich. Die benötigte Wassermenge in (l/s) ist mit dem Wasserversorger abzustimmen. Die leitungsgebundene Löschwasserversorgung gem. DVGW W405 kann vom Trinkwasserversorger nicht erfolgen.

8.3 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Annweiler) zuzuführen.

9 Auswirkungen der Ergänzungssatzung

9.1 Auswirkungen auf die Planbetroffenen

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hat für die von ihr erfassten Flächen konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormaligen Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot werden zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht erhoben. Mit Rechtskraft der Satzung regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 Abs. 1 BauGB und nach einzelnen, getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB. Die standortkonkrete Zulässigkeit des Vorhabens ist im Einzelnen im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Zur Absicherung der stadttechnischen Erschließung sind zwischen dem Bauherrn und den zuständigen Versorgungsunternehmen die erforderlichen Regelungen vertraglich zu binden.

Mit der Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um 1.044 m² erweitert.

Zusammenfassend wird mit der Ergänzungssatzung eine abschließende, geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der der gemeindlichen Eigenentwicklung geschaffen und aufgrund eines konkreten Baubedarfes die Bereitstellung einer vollständig erschlossenen Baufläche zum Bau von einem Wohnhaus ermöglicht.

9.2 Auswirkungen durch den Verkehr

Durch die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles kommt es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs in den angrenzenden öffentlichen Straßen. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsströme ist vorhabenbedingt ausgeschlossen. Durch die geringe Verkehrsbelegung der Stangengrüner Straße ist in Bezug auf Verkehrslärm keine Beeinträchtigung der Ergänzungsfläche gegeben.

9.3 Auswirkungen auf den Immissionsschutz

Das geplante Bauvorhaben wird sich unter Einhaltung der §§ 9 Abs. 1 und 34 Abs. 1 BauGB in die Nachbarschaft als nicht störendes Vorhaben einordnen. Störwirkungen sind weder ausgehend vom Ergänzungsbereich auf umliegende Gebiete noch auf die geplante Nutzung selbst zu erwarten. In der bebauten Umgebung ist ebenfalls Wohnnutzung vorherrschend.

10 Schutzvorschriften und Restriktionen

10.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Biosphärenreservat Pfälzerwald. Rund 20 m westlich des Plangebietes erstreckt sich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ (FFH-6812-301)

10.2 Sonstige Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine sonstigen Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung keine Gebiete tangiert.

10.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Gebiet des FFH-Gebietes „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ (siehe 11.1) befindet sich folgender Biotopkomplex:

BK-6813-0002-2013 - Strukturreiches Grünland "Auf Steinbruch" SW Annweiler.

Da es sich um eine Biotopkomplex handelt, sind mehrere Biotoptypen vorhanden, vorwiegend Streuobstwiesen und Magerwiesen.

10.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

10.5 Gewässer- und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

10.6 Wald

Naturwaldreservate oder andere Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

10.7 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

11 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die Satzung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbild ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

11.1 Schutzgut Fläche

Nördlich und östlich der Ergänzungssatzung befinden sich im direkten Anschluss bebaute Siedlungsflächen. Die Fläche der Ergänzungssatzung beträgt ca. 0,1 ha. Die Aufteilung der einzelnen Flächennutzungen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzung	Bestand	Planung
Wiesenfläche (Mähwiese mit hohem Moosanteil)	923 m ²	
Bebauung (Wohnhaus, Terrasse, Garage, Zufahrt, Zuwegungen)		923 x 0,3 = 277 m ²
Private Grünfläche		646 m ²
Gepflasterte Zufahrt	75 m ²	75 m ²
Geschotterte Stellplätze	46 m ²	46 m ²
Gesamtfläche	1.044 m ²	1.044 m ²

Nach der Tabelle werden ca. 277 m² durch das Wohngebäude mit Terrasse, Garage, Zufahrt und Zuwegung versiegelt bzw. teilversiegelt. Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,3 festgeschrieben, sodass eine maximale Überbauung von ca. 277 m² erfolgen kann. Der Eingriff auf das Schutzgut Fläche kann als gering bezeichnet werden, da nur eine geringe Versiegelung erfolgt.

Bezüglich der Auswirkungen der Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

11.2 Schutzgut Mensch

Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten. Durch die Erweiterung wird neuer Wohnraum geschaffen.

11.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Bezüglich des Schutzgutes Flora und Fauna lässt sich darlegen, dass keine Erkenntnisse über das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG sowie deren Entwicklungsformen für das Plangebiet vorliegen. Nach § 44 BNatSchG liegt auch bei Vorkommen von in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG, europäischen Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Nr. 1 und 2 BNatSchG aufgeführt sind, ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere, auch gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Durch die Pflanzung von zwei Bäumen (Obst/-Laubbaum), sowie durch die Pflanzung einer Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird die Entwicklung des Naturhaushaltes im Plangebiet unterstützt und gefördert.

11.4 Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem, nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Die Böden des unversiegelten Bereiches, d.h. die natürlich gewachsenen Böden im Bereich des Geltungsbereiches der Satzung, werden im Zuge einer wahrscheinlichen Projektrealisierung teilweise versiegelt. Mit der Versiegelung geht der teilweise Verlust von Böden einher. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird der Anteil der Grundstücksfläche, der bebaut werden darf, und somit auch die Versiegelung auf dem Grundstück begrenzt. Nach Beendigung der Bautätigkeiten ist insgesamt zu erwarten, dass die natürlichen Bodenbildungsprozesse auf den nicht versiegelten Flächen mit geringer Störung verlaufen.

11.5 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind nicht

bekannt. Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche.

11.6 Schutzgut Luft, Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Pflanzung von zwei hochstämmigen Obst-/Laubbäumen tragen ebenfalls zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

11.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft. Mit der geplanten Wohnbebauung erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus. Durch Pflanzung von zwei Bäumen und einer Hecke wird der Eingriff kompensiert.

12 Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahme

Das zukünftige Bauvorhaben stellt nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der naturschutzfachlich ausgeglichen wird. Um den gesetzlichen Anforderungen an einen qualifizierten Ausgleich nachzukommen, wird der Eingriff ermittelt, dargestellt und bewertet. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt, um die naturschutzfachliche Aufwertung zu erreichen. Auf die in die Ergänzungssatzung einbezogenen Ausgleichsflächen sind die Grundsätze der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung anzuwenden. Es werden Ausgleichsflächen vorgesehen gemäß nachfolgender Flächenbilanzierung, die den Eingriff kompensieren.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erfolgt als Festsetzung eines Pflanzgebotes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Vorgesehen ist ein flächenhaftes Pflanzgebot entlang der östlichen Grundstücks-

grenze, sowie die Pflanzung von zwei hochstämmigen Bäumen. Diese Maßnahmen sind ausreichend um den Eingriff innerhalb des Plangebietes zu kompensieren und einen potenzialbezogenen Ausgleich der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes herzustellen.

12.1 Bestand

Nutzung	Fläche	Fläche x Wertfaktor = Wertpunkte
Wiesenfläche (Mähwiese mittlerer Standort mit hohem Moosanteil)	923 m ²	923 m ² x WF 4,0 = 3.692 WP
Gepflasterte Zufahrt	75 m ²	75 m ² x WF 1,0 = 75 WP
Geschotterte Stellplätze	46 m ²	46 m ² x WF 1,0 = 46 WP
Gesamtfläche	1.044 m ²	3.813 WP

12.2 Planung

Nutzung	Fläche	Fläche x Wertfaktor = Wertpunkte
Bebauung 923 x 0.3 = 370 m ²	277 m ²	277 m ² x WF 0 = 0 WP
Private Grünfläche 393 m ²	448 m ²	486 m ² x WF 4,0 = 1.792 WP
Pflanzgebot 162 m ² (Hecken)	162 m ²	162 m ² x WF 7,0 = 1.134 WP
Pflanzung von 2 Bäumen	36 m ²	36 m ² x WF 8,0 = 288 WP
Gepflasterte Zufahrt	75 m ²	75 m ² x WF 1,0 = 75 WP
Geschotterte Stellplätze	46 m ²	46 m ² x WF 1,0 = 46 WP
Gesamtfläche	1.044 m ²	3.335 WP

Durch die Überplanung entsteht unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen ein kleines Defizit von 478 WP. Der Eingriff kann trotz geringfügigem Defizit als ausgeglichen angesehen werden.

13 Artenschutzgutachten

Das Artenschutzgutachten wurde von der Ingenieursgesellschaft mbH Laub mit Sitz in Kaiserslautern erstellt. Das Gutachten kam zu nachfolgendem Ergebnis:

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass nach Auswertung vorhandener Unterlagen sowie durch die Ortsbegehung die durch den Neubau des Wohnhauses betroffene Fläche kein nachgewiesener Lebensraum von planungsrelevanten Arten darstellt. Die Fläche fungiert lediglich für die aufgeführten wildlebenden europäischen Vogelarten als Nahrungshabitat. Die Nutzung als Brutstätte kann ausgeschlossen werden. Es bestehen Vorbelastungen durch Besucher der Pension mit Nutzung der Parkflächen und Grünanlagen.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, d.h. keine Beeinträchtigung lokaler Populationen und keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten ausgelöst werden.

Hinsichtlich der Eidechsen stellt das zu betrachtenden Flurstück in einem Teilbereich einen potenziell geeigneten Lebensraum dar, so dass ein Vorkommen dieser Arten nicht prinzipiell ausgeschlossen werden kann. Die Baufläche als Wiesenfläche stellt jedoch keine Habitatfläche dar, so dass dort eine baubedingte Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Um mögliche Konflikte potenziell einwandernder Tiere in die Baufläche zu verhindern, werden Maßnahmen getroffen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

Von vornherein auszuschließen ist das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten. Eine Bewertung nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II erscheint im Hinblick auf die betroffene Fläche nicht erforderlich. Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere ist bei keiner der planungsrelevanten Arten und ihrer lokalen Populationen die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planung betroffen.

Weitergehende Informationen können dem Artenschutzgutachten entnommen werden.

14 Städtebauliche Kenngrößen

Geltungsbereiches der Erweiterung	0,10 ha
Zufahrt und Stellplätze	0,01 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,09 ha

Anhang 1: Bewertungsrahmen Biotoptypen

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0
2. Wassergebundene Decken, Pflasterflächen	1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen	2
4. intensiv bewirtschaftete Acker-/Rebflächen	3
5. Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	8
6. Gartenflächen/Private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	3
7. Gartenflächen/Private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	4
8. Kleingartenanlagen	4
9. Öffentliche Grünfläche	5
10. Öffentliche Grünfläche/Parkanlage mit altem Baum-Bestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1), 20 und 25 BauGB)	6
12. Intensive Grünlandnutzung	4
13. Extensive Grünlandnutzung	7
14. Baumschulen, Obstplantagen	4
15. Streuobstwiesen	9
16. Brachflächen / Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24	7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	9
18. Laub- Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	8
19. Nadelwald	5
20. Feldgehölze/ Hecken/ stufige Waldränder	7
21. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	8
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	8
23. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	4
24. Biotoptypen nach § 24 LPflG	10

