



**Ergänzungs- und Abrundungssatzung gemäß
§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Sonnenstraße**
in der Gemeinde Schneckenhausen
Kreis Kaiserslautern

Begründung



Oktober 2017





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Schneckenhausen war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde
Schneckenhausen
Gartenstraße 23
67699 Schneckenhausen

Schneckenhausen,

den

Herr Konrad Schiwiek
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Oktober 2017

(Stempel, Unterschrift)

Beschluss:

Annahme Entwurfsfassung: 26.06.2017
Satzungsbeschluss: 23.10.2017



Gliederung

1.	Ausgangslage	4
2.	Grundlagen	5
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
3.	Festsetzungen und ihre Herleitung der Ergänzungs- und Abrundungssatzung "Sonnenstraße"	7
4.	Erschließung	8
5.	Auswirkungen der Planung	9
6.	Zusammenfassung	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	5
Abbildung 2	Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg, Teilplan Schneckenhausen	6

Anhang

Anhang 1	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
-----------------	--	--

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



1. Ausgangslage

Die Gemeinde Schneckenhausen hat am nördlichen Rand der Gemeinde vor Jahren eine Bebauung entlang der Sonnenstraße ermöglicht. Weiter nördlich liegt das Neubaugebiet "Ziegelhütte", das im Wesentlichen inzwischen bebaut ist. Nun möchte die Gemeinde am Ende der Sonnenstraße eine weitere Bebauung zulassen, um einem Bürger aus Schneckenhausen eine Neubebauung zu ermöglichen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll für diese Parzelle eine Ergänzungs- und Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 erlassen werden. Für die angrenzende Bebauung liegt kein Bebauungsplan vor.

Die Fläche befindet sich am Ende der Bebauung in der Sonnenstraße am nördlichen Rand. Sie ist Teil der Flurstücksnummer 903 in der Gemarkung Schneckenhausen. Es muss noch ein etwa 30 m breiter Teil herausgemessen und gesondert werden.

Der Geltungsbereich der Ergänzungs- und Abrundungssatzung hat eine Größe von ca. 2.350 m².



2. Grundlagen

2.1 Regionalplanung

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm IV als auch im Regionalen Regionalplan Westpfalz IV ist der Bereich als Wohnbaufläche bzw. sonstige Freifläche dargestellt. Ziele des Regionalplanes oder sonstige Restriktionen sind nicht zu erkennen.

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

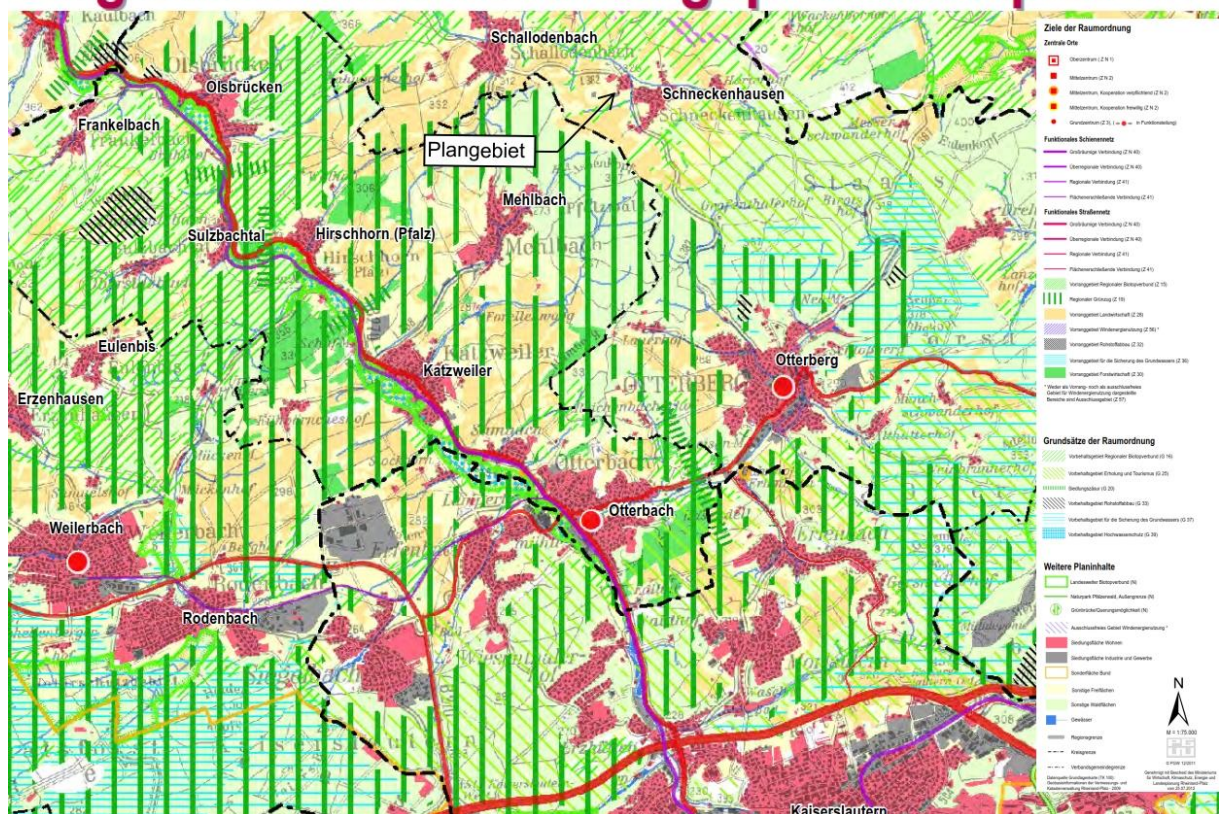


Abbildung 1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg ist der Bereich ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich) dargestellt. Der Flächennutzungsplan der neuen Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg wird in den nächsten Jahren neu aufgestellt. Darin wird eine entsprechende Korrektur erfolgen.

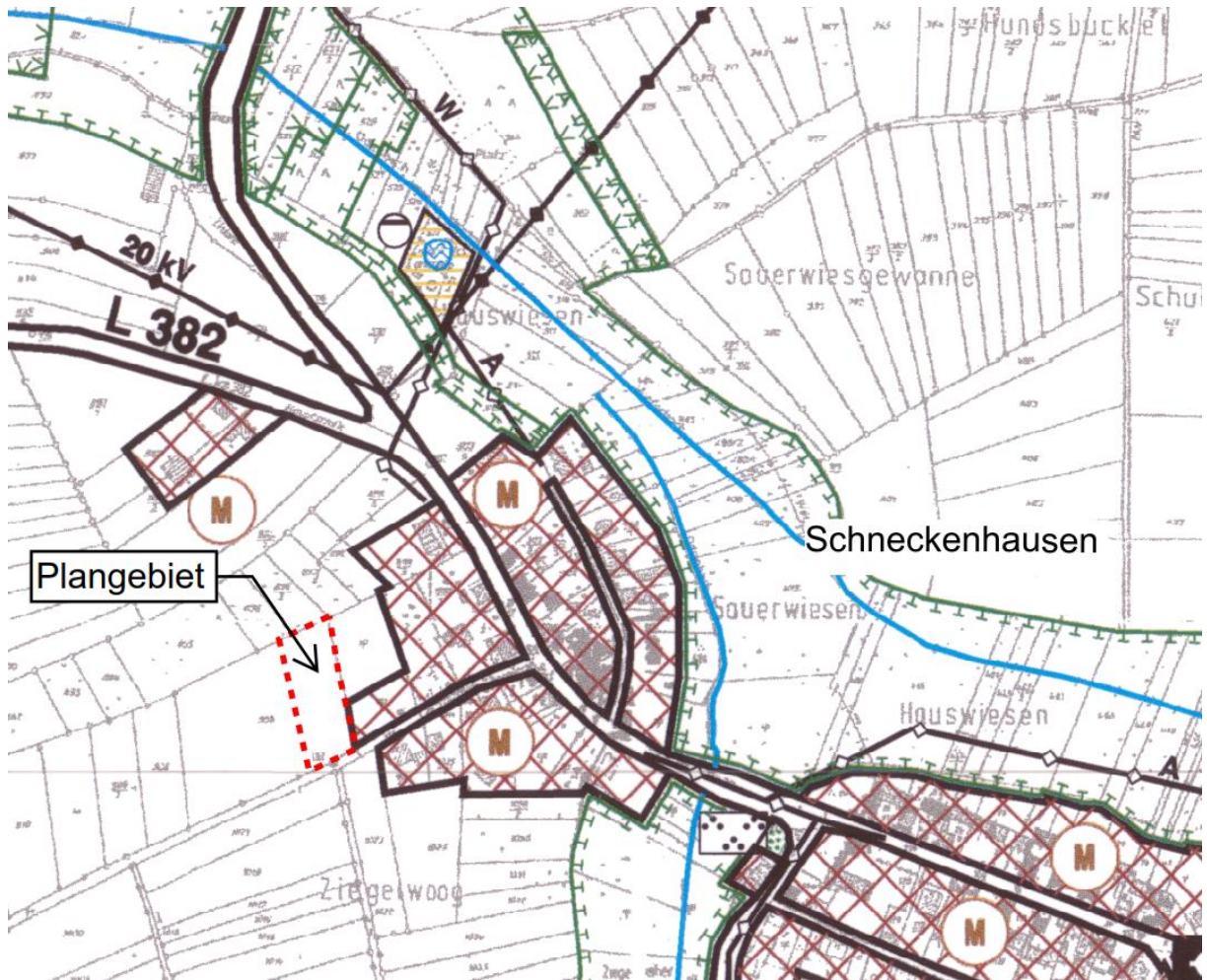


Abbildung 2 Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg, Teilplan Schneckenhausen



3. Festsetzungen und ihre Herleitung der Ergänzungs- und Abrundungssatzung "Sonnenstraße"

In der Ergänzungs- und Abrundungssatzung wird auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Bebauung ermöglicht. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen (landwirtschaftliche Betriebe) wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe.

Die Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO, wie Vergnügungsstätten, werden ebenfalls nicht zugelassen.

Damit wird eine Eingliederung in die umgebende Bebauung gewährleistet. Gleichzeitig wird ein Umgebungsschutz erreicht, um die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen nicht zu beeinträchtigen. Der Bauherr muss mit geringfügigen Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftlichen Nutzungen rechnen und dies dulden, sofern sie nicht gesundheitlich gefährlich sind.

Es wird ein Mischgebiet vom Weg bis zu einer Tiefe von 25,00 m festgesetzt, Breite ca. 30,00 m. Die restliche Fläche (nach Norden ca. 50,00 m) wird als private Grünfläche festgesetzt. Darin sollen auch die Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Damit wird die Bauflucht der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietsfläche fortgesetzt.

Es wird eine Baugrenze mit 3,00 m Abstand zu den Außengrenzen bzw. zur Grünfläche festgesetzt. Außerhalb dieser Baugrenze sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig.

Die maximale überbaubare Fläche wird mit einer GRZ von 0,4 (GFZ von 0,8) festgesetzt. Das entspricht der Baudichte im angrenzenden Bereich, sodass sich die Bebauung auch hinsichtlich der Baudichte gut in die Umgebung einfügen wird. Gleiches gilt für die maximale Höhe der baulichen Anlagen von 11,00 m (Traufhöhe maximal 7,50 m, Bezug Erschließungsstraße) sowie die maximal zweigeschossige Bauweise und die offene Bauweise als Einzelhaus.

Unterstützt wird die bauliche und gestalterische Integration der Bebauung in die Umgebung durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachneigung und Gestaltung der Freiflächen.

In den Landespflegerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft festgesetzt. Insgesamt kann der Eingriff durch die ermöglichten Neuversiegelungen durch Anpflanzen und Erhalt von mindestens sechs Obstbäumen und 20 Sträuchern auf der privaten Grünfläche ausgeglichen werden. Dies ist ansonsten als Wiesenfläche anzulegen.



4. Erschließung

Der neue Bauplatz ist über den Sonnenstraße bereits erschlossen. Es sind lediglich die Hausanschlüsse einmalig herzustellen.

Das Oberflächenwasser ist in der privaten Grünfläche über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.



5. Auswirkungen der Planung

Wesentliche Auswirkungen durch die Planung sind kaum zu erwarten. Durch die Umwandlung einer Ackerfläche in ein Mischgebiet wird es ermöglicht, zusätzliche Flächen zu versiegeln. Das wirkt sich wie folgt auf die einzelnen Schutzgüter aus:

Schutzgut Mensch

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung wird das Plangebiet nicht als Erholungsfläche genutzt. Durch die beabsichtigte Bebauung werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist die Fläche für Tiere und Pflanzen kaum von hoher Bedeutung. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit ihrer Monokultur und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln lassen keine artenreiche Vegetation entstehen und ist auch für Tiere nicht sehr attraktiv. Die östlich angrenzende Hecke, die sich auf dem Nachbargrundstück befindet, ist insbesondere für die Avifauna als Rückzugs- und Nistmöglichkeit interessant. Diese Hecke bleibt erhalten.

Durch die Anpflanzung von mindestens sechs Obstbäumen, 20 Sträuchern und Ansaat einer Wiesenfläche erfolgt eine Aufwertung der Ackerfläche. Es entsteht neuer Lebensraum für Tiere, insbesondere für Vögel und Fledermäuse. Damit wird der Eingriff durch eine maximale Versiegelung von ca. 390 m² (777 m² x (0,4 + 0,1)) vollständig kompensiert.

Schutzgut Boden

Zukünftig wird die Ackerfläche mit maximal 390 m² versiegelt. Dem Boden wird seine Funktion entzogen und stark verdichtet. Durch die Anlage einer 1 573 m² großen Wiesenfläche auf der privaten Grünfläche unterbleiben zukünftig die Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung (Verdichtung durch landwirtschaftliche Geräte, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln etc.) Damit wird der Eingriff in den Boden vollständig kompensiert.

Schutzgut Wasser

Durch die maximale Versiegelung von 390 m² kann auf der Fläche kein Oberflächenwasser mehr versickern. Allerdings wird das Oberflächenwasser zur privaten Grünfläche geführt, wo es über die belebte Bodenzone, die nicht mehr durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt wird, versickern kann.

Damit erfolgt durch die Anlage einer etwa 1 573 m² großen Wiesenfläche mit Versickerungsmulden ein kompletter Ausgleich für die Versiegelung.



Schutzgut Klima/Luft

Durch die Bebauung wird Boden versiegelt. Die Verdunstungsrate sinkt, die versiegelten Flächen heizen sich stärker auf. Durch die Anlage einer Wiesenfläche und die sechs Obstbäume und 20 Sträucher wird jedoch eine Entlastung für das Kleinklima geschaffen. Durch den Schatten der Bäume und die größere Verdunstungsmöglichkeiten erfolgt eine entsprechende Kompensation der negativen Auswirkungen des Kleinklimas durch die Bebauung.

Der Eingriff auf Klima und Luft wird somit vollständig kompensiert.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung wird ein weiterer Baukörper in der freien Landschaft ermöglicht. Durch die gestalterischen Festsetzungen und die Anpassung der maximalen Höhe wird die Beeinträchtigung minimiert. Die Anpflanzung der sechs Obstbäume und Sträucher ermöglicht eine Eingrünung.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird somit durch das Anpflanzen der Bäume und Sträucher vollständig kompensiert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind im Bereich des Plangebietes keine Denkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Somit werden durch die Baumaßnahme auch keine Eingriffe bewirkt.

Sonstige Auswirkungen auf die Landwirtschaft, Infrastruktur, Anwohner durch das Bauvorhaben

Auswirkungen auf die Infrastruktur, Landwirtschaft und die verkehrliche Belastung sind aufgrund der Größe von einem Bauplatz nicht zu erwarten.



6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Schneckenhausen möchte am Ende der Sonnenstraße die Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus ermöglichen. Die Fläche ist durch die Sonnenstraße erschlossen. Um Baurecht herzustellen, wird eine Ergänzungs- und Abrundungssatzung gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 3 erlassen.

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Beeinträchtigungen sowohl auf den Naturhaushalt als auch auf die technische und verkehrliche Infrastruktur zu befürchten. Auch sind keine sonstigen Auswirkungen aufgrund der Größe des Plangebietes zu erwarten.

Für die Ergänzungs- und Abrundungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ein Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Damit wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist ebenfalls nicht erforderlich.



Aufgestellt:

**igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im Oktober 2017

Dipl.-Ing. H. Jopp



Anhang 1 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB