

Satzung

vom _____

über die Erweiterung der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kleinsteinhausen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich Kapellenweg (Erweiterung Ergänzungssatzung Kapellenweg)

Aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und des 34 Abs. 4 bis 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Ortsgemeinderat Kleinsteinhausen in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die im beigefügten Lageplan dargestellten Außenbereichsflächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kleinsteinhausen einbezogen.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der einbezogenen Ergänzungsfläche nach § 1 der Satzung richtet sich nach § 34 BauGB.
- (2) Für die einbezogene Ergänzungsfläche gilt folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO:
Dachform:Neben den ortsüblichen Dachformen sind auch Flachdächer zugelassen.

§ 3 Bestandteile

Der beigefügte Lageplan im Maßstab 1 : 1,000 sowie die beigefügte Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.

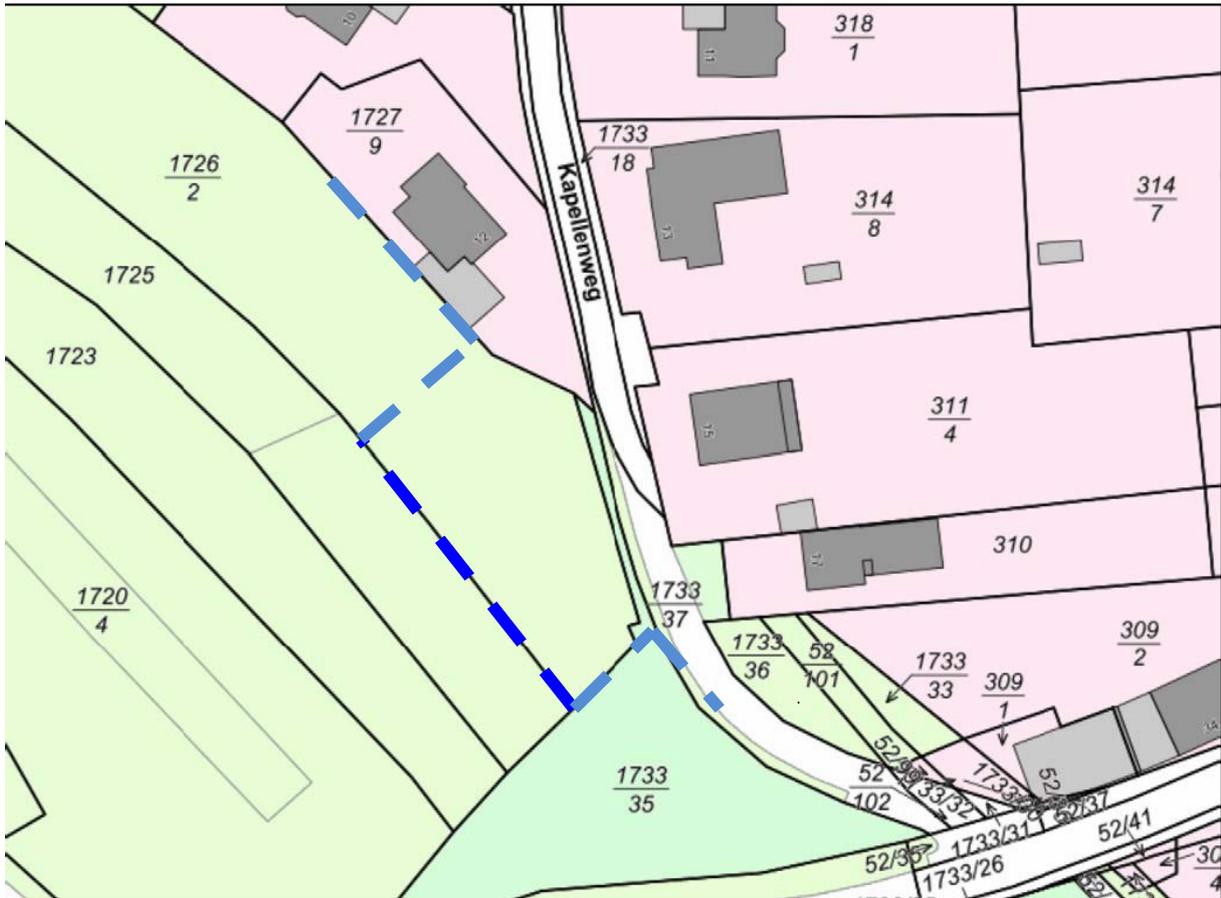
§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Kleinsteinhausen, den _____

Martina Wagner, Ortsbürgermeisterin

Lageplan 1 : 1,000



Zeichenerklärung:



Abgrenzung der Ergänzungsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung

Das oberste derzeit bebaute Grundstück südlich der Kapellenstraße, Plan-Nr. 1727/9 mit dem Anwesen Kapellenweg 12 in der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen liegt vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen und innerhalb der Darstellung der Bebauung im Flächennutzungsplan für den Bereich der Gemeinde Kleinsteinhausen.

Das südlich angrenzende Grundstück Plan-Nr. 1726/2, ein sehr langes Grundstück, ist mit einer östlichen Teilfläche ebenfalls noch innerhalb der FNP-Darstellung als bestehendes Mischgebiet. Allerdings fehlen dem Umfeld mittlerweile die Funktionen des Mischgebietes. Das Umfeld stellt sich als Allgemeines Wohngebiet dar. Die Restfläche des Flurstückes und auch benachbarte andere Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land dementsprechend auch als „geplante Wohnbauflächen, W“ dargestellt. Sie sind also für die zukünftige Erweiterung der Siedlungsfläche von Kleinsteinhausen vorgesehen und mittlerweile auch teilweise entsprechend gewidmet.

Das Grundstück Plan-Nr. 1727/2 wird nach Osten begrenzt durch eine Hauptwasserleitung. Die VG-Werke haben die Leitung zwischenzeitlich kartiert. Danach verbleibt, nach Teilung in einen westlichen und einen östlichen Teil, für den letztgenannten Bereich eine ausreichend große Freifläche zur Nutzung durch Bebauung. Die bauliche Ausnutzbarkeit lässt sich durch die Einbeziehung dieser Fläche in die Ortslage von Kleinsteinhausen rechtlich sichern.

Gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Ortsgemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Weitere Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung (Ergänzungssatzung) ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB, dass sie

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (diese sind: die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)

Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung liegen vor. Die einzubeziehende Fläche grenzt unmittelbar an den Kapellenweg, der auf der gegenüberliegenden Seite durchweg bebaut ist. Der Kapellenweg erschließt auch den hier bisher noch unbebauten Bereich, sowohl hinsichtlich einer ausreichenden Verkehrsanbindung als auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsleitungen, die im Straßenkörper verlegt sind. Die Prägung durch die umliegende bauliche Nutzung ist somit vorhanden.

Die Einbeziehung ist auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, denn im Flächennutzungsplan sind bereits Bauflächen ausgewiesen. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht begründet. Es geht hier um eine ausschließliche Wohnnutzung des einzubeziehenden Bereiches. Ferner liegen auch keine Anhaltspunkte vor, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Weitere öffentliche oder private Belange werden durch die Einbeziehung in den Innenbereich und die beabsichtigte Bebauung nicht nachteilig berührt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 34 BauGB. Dabei wurden explizit Flachdächer zugelassen. Flachdächer mit einer Begrünung sind besser als Steildächer geeignet, die Anforderungen zum klimafreundlichen Bauen zu erfüllen. Außerdem kann dort eine Überstellung mit Photovoltaikmodulen wirtschaftlicher gewährleistet werden.

Zusätzlich bringen Flachdächer wirtschaftliche Vorteile beim Bauen

Umweltrechtliche Erfordernisse und Auswirkungen (Umweltbericht)

Durch die vorliegende Ergänzungssatzung wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Die Umweltbelange sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 und § 1 a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 1,000 qm, von denen ein Teilbereich noch durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des verbleibenden westlichen Grundstücksteils eingeschränkt wird..

Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, insbesondere im Hinblick auf geschützte Arten und Lebensgemeinschaften im Sinne des § 42 BNatSchG, ergeben sich nicht, da solche von der Planung nicht berührt werden. Das Arten- und Biotoppotenzial ist durch die unmittelbar angrenzende intensive Bebauung und die Vornutzung der zu bebauenden Fläche vorbelastet bzw. beeinträchtigt. Das Vorkommen gefährdeter Arten einschließlich regional oder lokal gefährdeter Arten kann für diesen begrenzten Bereich ausgeschlossen werden. Die Fläche ist derzeit nur von geringer Bedeutung für den Naturschutz einzustufen. Magerrasenflächen sind nicht festgestellt worden..

Auswirkungen auf den Boden ergeben sich durch die Neubebauung und Versiegelung zusätzlicher Flächen in einer Größenordnung von ca. 130 qm. Diese zusätzlichen Flächen sind aufgrund der bisherigen Nutzung als überprägte bis stark überprägte Naturböden einzustufen und somit für den Naturschutz allenfalls von allgemeiner Bedeutung. Im Hinblick auf die dauerhafte zusätzliche Versiegelung von Flächen ist als Ausgleich entstehender Beeinträchtigungen die Anpflanzung von 2 Hochstamm-Obstbäumen auf der im Außenbereich verbleibenden Teilfläche des Grundstückes Plan-Nr. 1726/2 vorgesehen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Hinblick auf Grundwassersituation und Niederschlagswasserabfluss ergeben sich ebenfalls infolge der zusätzlichen Bebauung und Versiegelung von Flächen. Infolge der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone sind die Beeinträchtigungen nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Ein etwaiger Ausgleich erfolgt ebenfalls im Zuge der Neuanpflanzung (wie vor beschrieben).

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die Satzung nicht zu erwarten. Gleiches gilt aufgrund der Lage des Grundstückes unmittelbar am Rande der bebauten Ortslage auch für das Schutzgut Landschaft.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung des Vorhabens durch die Bebauung und die Neuversiegelung bisher unbebauter Bereiche nur in sehr geringem Umfang zusätzliche Auswirkungen auf die Umwelt entstehen, die sich jedoch durch die vorgenannten Bepflanzungsmaßnahmen vollständig kompensieren lassen. Die Bepflanzungsvorgaben sind im Rahmen der Baugenehmigung festzusetzen und spätestens bis zur Bauvollendung durchzuführen.

Kleinsteinhäuser, _____

Martina Wagner, Ortsbürgermeisterin

Übersichtslageplan



Verfahrensübersicht:

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m § 13 Abs 2 BauGB und § 3 Abs. 2 wurde die betroffene Öffentlichkeit dergestalt beteiligt, dass die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde. Auslegungszeitraum:	vom ----- bis -----
Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m § 13 Abs 2 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dergestalt beteiligt, dass Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde in der Zeit	vom ----- bis -----
Der Satzungsbeschluss wurde gefasst	am -----
Der Beschluss über die Satzung wurde gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde ortsüblich bekanntgemacht	am -----
Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.	