

Ortsgemeinde Utzenhain Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein

Ergänzungssatzung „Am Steinbruch“

Begründung

Fassung für vereinfachtes Verfahren nach
§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) BauGB
sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
und der benachbarten Gemeinden nach § 2 (2) BauGB
i.V. m. § 4a (2) BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Utzenhain

Projekt-Nr.: 1555 Stand: 18.06.2024

Ingenieurbüro Klabautschke / Moselufer 48 / 56073 Koblenz
Telefon +49 261 95225900 / info@klabautschke.eu / www.klabautschke.eu



Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Erfordernis der Planung.....	3
1.3	Rechtsgrundlagen.....	4
2.	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	7
3.	PLANGEBIET	8
3.1	Lage im Raum	8
3.2	Abgrenzung Geltungsbereich.....	8
3.3	Vorhandene Nutzungen.....	9
4.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION UND ÜBERGE- ORDNETE PLANUNGEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
4.2	Regionalplanung	10
4.3	Flächennutzungsplan.....	10
4.4	Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	11
5.	UMWELTRELEVANTE BELANGE.....	12
5.1	Artenschutz.....	12
6.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	13
6.1	Allgemeine Ausführungen.....	13
6.2	Festsetzungen Art der baulichen Nutzung.....	13
6.3	Grünflächen mit Zweckbestimmung.....	14
6.4	Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern.....	15
6.5	Örtliche Bauvorschriften.....	15
7.	Erschließung.....	16
8.	Auswirkungen der Planung.....	16
9.	Zusammenfassung.....	18

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

In der Ortsgemeinde Utzenhain hat sich am südlichen Rand der Ortslage eine beidseitige Bebauung entlang der Hauptstraße entwickelt, die der städtebaulichen Entwicklung entlang der bestehenden Verkehrsanlagen entspricht.

Die Ortsgemeinde Utzenhain beabsichtigt an der Hauptstraße, auf den Parzellen 17/4 und 18/1, Flur 11, im südöstlichen Grundstücksbereich, eine weitere Bebauung zuzulassen, um einem Bürger aus Utzenhain eine Neubebauung mit Lagerhalle zu ermöglichen.

Mit Aufstellung der Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einbeziehung der derzeit im Außenbereich gelegenen Parzellen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil herbeigeführt werden. Nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen kann auf Grundlage des § 34 BauGB die Genehmigungsfähigkeit des jeweiligen Einzelvorhabens abschließend geprüft und ausgesprochen werden.

Die Fläche befindet sich am Ende der Bebauung, in der Hauptstraße, am südöstlichen Rand der Ortslage, im planungsrechtlichen Außenbereich. Sie ist Teil der Flurstücksnummer 17/4 in der Gemarkung Utzenhain. Der Bürger hat die dreiecksförmige Parzelle 18/1, Flur 11 erworben.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung besteht aus einer Teilfläche der Parzelle 17/4 und der Parzelle 18/1. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1.630 m².

Von der Parzelle Nr. 17/4 wird ein etwa 1.395 m² großer Flächenanteil und von der Parzelle 18/1 ein etwa 235 m² großer Flächenanteil in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogen. Diese Flächenanteil werden jedoch nicht in vollem Umfang als Baugrundstück zur Verfügung stehen. Vielmehr soll eine Fläche von ca. 276 m² als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ausgewiesen werden. In Verbindung mit den Pflanzbindungen an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze in eine Größe von 166 m² kann somit das Planungsziel, nach Ausbildung eines ortstypischen Ortsrandes, in diesem Teilbereich von Utzenhain umgesetzt werden.

1.2 Erfordernis der Planung

Die Anwendung des Instruments der Ergänzungssatzung ermöglicht es der Ortsgemeinde Utzenhain, im vorliegenden Planungsfall einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Die beiden Parzellen liegen am Ortsrand eines im Zusammenhang bebauten Ortsrandes.

Im Bereich der Parzelle Nr. 17/4 hat sich im nördlichen Teil bereits eine bauliche Entwicklung vollzogen. Die südwestlich an die Bestandsgebäude angrenzenden unbebauten Flächen dienen diesem Anwesen für die Unterbringung der privaten Grünfläche. Insgesamt vermittelt diese Gartenfläche den Eindruck der Zugehörigkeit zum Siedlungszusammenhang.

Um eine bauliche Nutzung des Grundstückes zu gewährleisten, fasste der Gemeinderat auf Anfrage des Bauherrn den Beschluss, eine Teilfläche der Parzelle Nr. 17/4 und die Parzelle Nr. 18/1 vollständig dem Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Mithilfe der Ergänzungssatzung sollte entlang der Hauptstraße, im südlichen Bereich des Grundstückes, Baurecht zur Errichtung einer Lagerhalle geschaffen werden.

Ziel der Satzung ist es, eine städtebauliche Abrundung der Ortsgemeinde Utzenhain im Bereich Hauptstraße, bei gleichzeitiger Schaffung von Bauland für eine weitere Bebauung auf einem bereits erschlossenen und geeigneten Grundstück, zu schaffen.

Durch Zuordnung des Grundstückes zum Innenbereich gilt für dieses der Einfügungsgrundsatz gem. § 34 BauGB, nach dem ein Bauvorhaben zulässig sei, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart seiner näheren Umgebung einfügt“. In Verbindung mit ergänzenden textlichen Festsetzungen soll gesichert werden, dass sich die zusätzliche Bebauung an ihre unmittelbare Nachbarschaft anpasst.

1.3 Rechtsgrundlagen

Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich gem. § 34 und § 35 BauGB

Zur Beurteilung der Zulässigkeit der Vorhaben unterscheidet das Baugesetzbuch (BauGB) in den §§ 29 ff. zwischen:

- den Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes;
- den Vorhaben „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ gem. § 34 BauGB;
- den Vorhaben im „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB.

Während im Innenbereich bauliche Anlagen zulässig sind, sofern sie den Einfügungsgrundsatz erfüllen, ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich deutlich eingeschränkter. Im Außenbereich sind lediglich die sogenannten „privilegierten Vorhaben“ gem. § 35 Abs. 1 BauGB sowie im Einzelfall die „sonstigen Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB realisierbar. Die Errichtung einer Lagerhalle, auf welche die vorliegende Satzung abzielt, ist somit nur im Innenbereich und unter Einhaltung des Einfügungsgrundsatzes zulässig. D. h., das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Weiterhin sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Städtebauliche Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB

Die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ist durch die Ortsgemeinde, unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen und in gewissen Maßen, steuerbar. § 34 Abs. 4 BauGB ermächtigt die Gemeinde, folgende Arten von Innenbereichssatzungen zu erlassen, sofern die entsprechenden Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB gegeben sind:

- Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB): Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile.
- Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB): Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

- Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB): Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Im vorliegenden Fall beabsichtigt die Ortsgemeinde Utzenhain, einen Grundstücksteil in Ortsrandlage der Ortslage Utzenhain dem Innenbereich zuzuordnen, wobei es sich um den klassischen Fall einer Ergänzungssatzung handelt. Die Prägung der Außenbereichsfläche durch den angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf die Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) ist gegeben. Die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale können somit für die Bebaubarkeit der zuzuordnenden Außenbereichsfläche entnommen werden.

Prägung einzelner Außenbereichsflächen durch die angrenzende Bebauung

Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung muss eine hinreichende Prägung haben, um für die Zulässigkeitsbeurteilung der künftigen Vorhaben eine entsprechende Beurteilungsgrundlage geben zu können.

Dies betrifft in erster Linie die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sowie die gesicherte Erschließung.

Die nähere Umgebung des Planvorhabens ist überwiegend durch die Wohn- und Hofbebauung mit Wirtschaftsgebäuden und Nebengebäuden geprägt. Die Bebauung ist ein – bis zwei-geschossig ausgebildet und weist Gebäudehöhen von etwa 7 m bis 11 m auf.

Kennzeichnend ist die offene Bauweise, wobei es sich bei der neuzeitlichen Bebauung i.d.R. um die aufgelockerte Bebauung in Form von Einzelhäusern handelt.

Die bebaute Grundfläche weist die wohngebietstypischen Werte des § 16 BauNVO (Grundflächenzahl = 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und private Verkehrsflächen) auf.

Die Anbindung kann über die Hauptstraße und die angrenzenden landwirtschaftlichen Wege sichergestellt werden. Insgesamt ist auch diese Anwendungsvoraussetzung erfüllt.

Sonstige Anwendungsvoraussetzungen

Mit der Ergänzungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Planung bietet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (= Natura 2000-Gebiete). Das Plangebiet ist umgeben, liegt aber außerhalb von biotopkartierten Flächen (BK RLP 2000-2019). Nördlich befindet sich das Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal (VSG 7000-016) - ebenfalls außerhalb.

Lt. der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) in Kapitel 4.2.2 „Abstände in der Bauleitplanung“ kann von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/ § 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.

Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2. VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Gemeinderat Utzenhain hat in der Sitzung am 19.03.2024 die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen. Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

Der Plananerkennungsbeschluss wurde durch den Ortsgemeinderat ebenfalls in der Sitzung am 19.03.2024 herbeigeführt.

Das Beteiligungsverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Gemeinde auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen. Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Den benachbarten Gemeinden wurde die Planungsabsicht der Ortsgemeinde Utzenhain gemäß § 2 (2) BauGB zur Kenntnis und Abstimmung mitgeteilt. Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der vorgenannten Beteiligungsschritte.

Durch Anwendung des Instruments der Ergänzungssatzung schafft die Gemeinde das erforderliche Baurecht ohne die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Eine Anwendung des § 35 BauGB ist mit Inkrafttreten der Ergänzungssatzung innerhalb des Geltungsbereichs nicht mehr möglich.

3. PLANGEBIET

3.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt in der Ortsgemeinde Utzenhain auf einer Höhe von ca. 400 Meter ü.NHN. Die Ortsgemeinde liegt im Rhein-Hunsrück-Kreis in Rheinland-Pfalz und gehört der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein an.

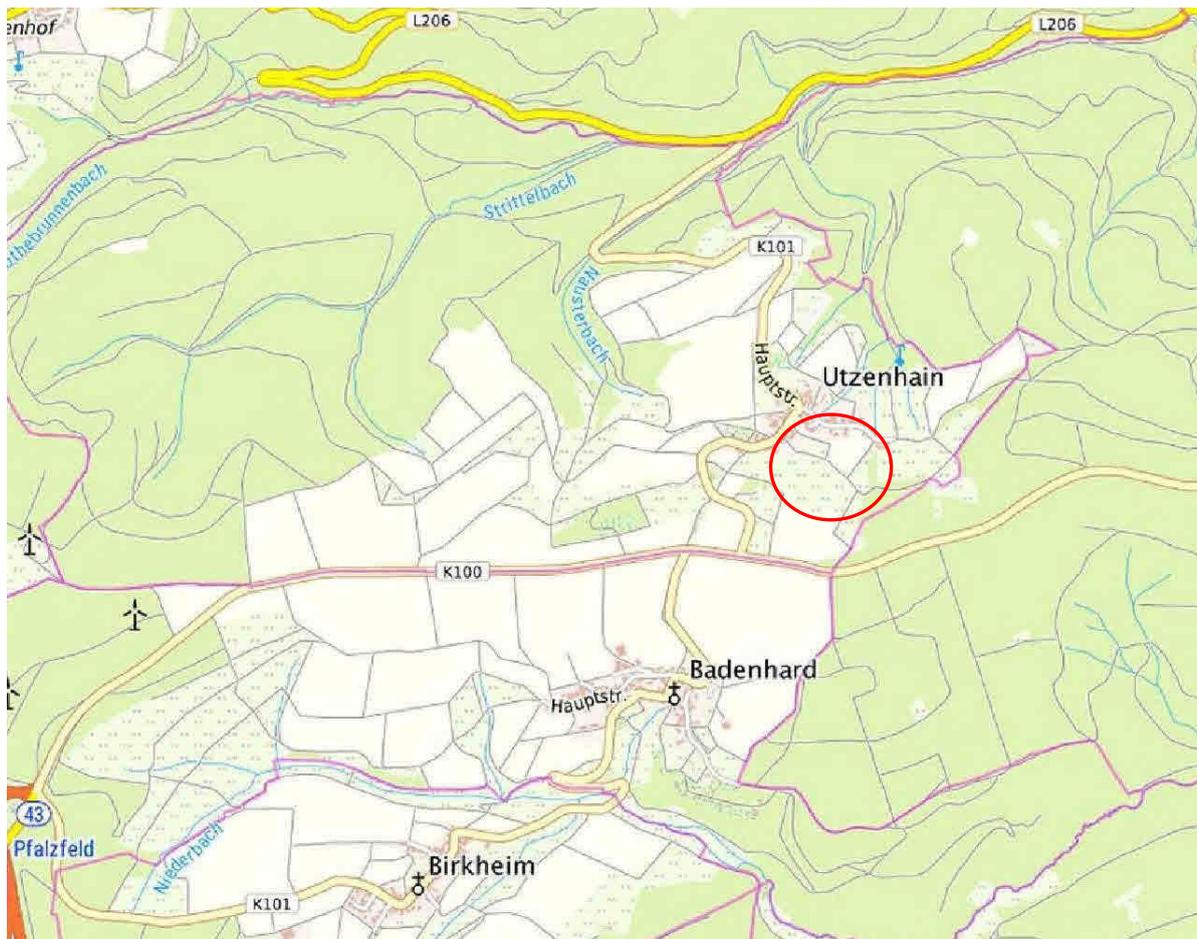


Abb. 1: Lageplan des Plangebietes in Utzenhain (aus Lanis rlp)

3.2 Abgrenzung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung entspricht der Teilabgrenzung der Parzelle Nr. 17/4 sowie der Parzelle Nr. 18/1, Gemarkung Utzenhain. Nördlich und westlich an das Plangebiet schließen weitere Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie Nebengebäude der bebauten Grundstücke an. Westlich wird das Plangebiet durch eine Straße (Hauptstraße) erschlossen. Im Süden und Westen grenzt der Planungsbereich an die freie Landschaft, in Form von Grün- und Freiflächen und landwirtschaftlichen Flächen an. Das Plangebiet stellt einen Übergangsbereich der Ortslage zum Außenbereich dar.

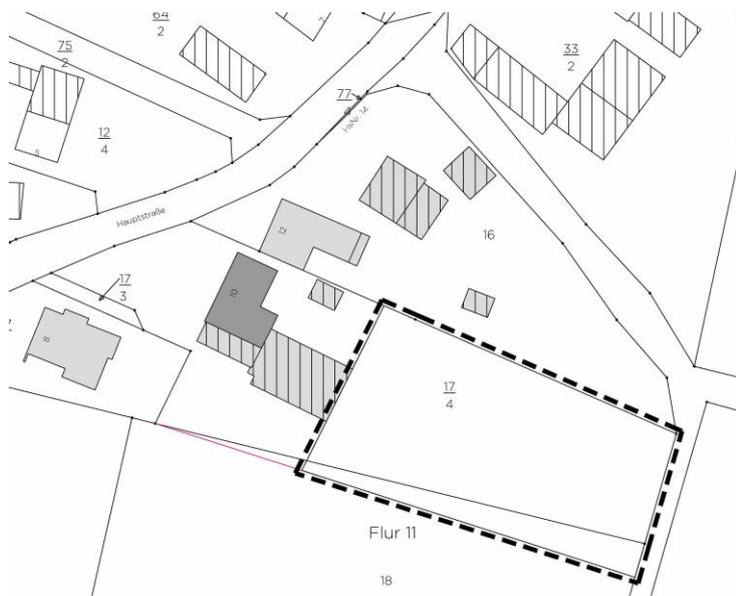


Abb. 2: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (ALK der Ortsgemeinde Utzenhain)

3.3 Vorhandene Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich derzeit ein Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäuden und eine befestigte Zufahrtsfläche zur Hauptstraße. Im südöstlichen Bereich wird das Grundstück in Teilbereichen als Lagerfläche genutzt, die über einen Pflasterweg angedient werden. Zu den Nachbargrundstücken schließen sich den vorgenannten Nutzungen Wiesenflächen an. Nach Osten zum Wirtschaftsweg ist eine Hecke zur freien Landschaft angelegt. Sie liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird durch die Planung nicht berührt.



Abb. 3: Luftbild Planungsbereich und Umgebungsbebauung (Lanis rlp 2024)

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der nicht durch einen Bebauungsplan überplant ist.

Der Planungsbereich wird planungsrechtlich derzeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt. In Folge kann eine Bebauung innerhalb des Grundstückes nicht genehmigt werden, da die Voraussetzungen einer Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB nicht vorliegen.

Aus diesem Grund macht die Ortsgemeinde Utzenhain von dem Instrument der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Gebrauch. Mit der Ergänzungssatzung wird das betroffene Gebiet als Außenbereichsfläche dem Innenbereich zugeordnet. Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird somit die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben nach dem Einfüguungsgrundsatz des § 34 BauGB erfolgen.

4.2 Regionalplanung

Im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Stand Dezember 2017, ist der Bereich als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Ziele des regionalen Raumordnungsplans oder sonstige Restriktionen sind nicht zu erkennen.



Abb. 4: Ausschnitt regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Emmelshausen (heutige VG Hunsrück-Mittelrhein) erscheinen die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegenen Flächen als Fläche für die Landwirtschaft.

Die Darstellung von Mischgebietsflächen endet in etwa an der südöstlichen Grenze des Satzungsgebietes.

Ungeachtet dessen ist für die Anwendung des städtebaulichen Instrumentariums der Ergänzungssatzung der Flächennutzungsplan jedoch nicht zwingende Voraussetzung. Allerdings muss eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet sein.

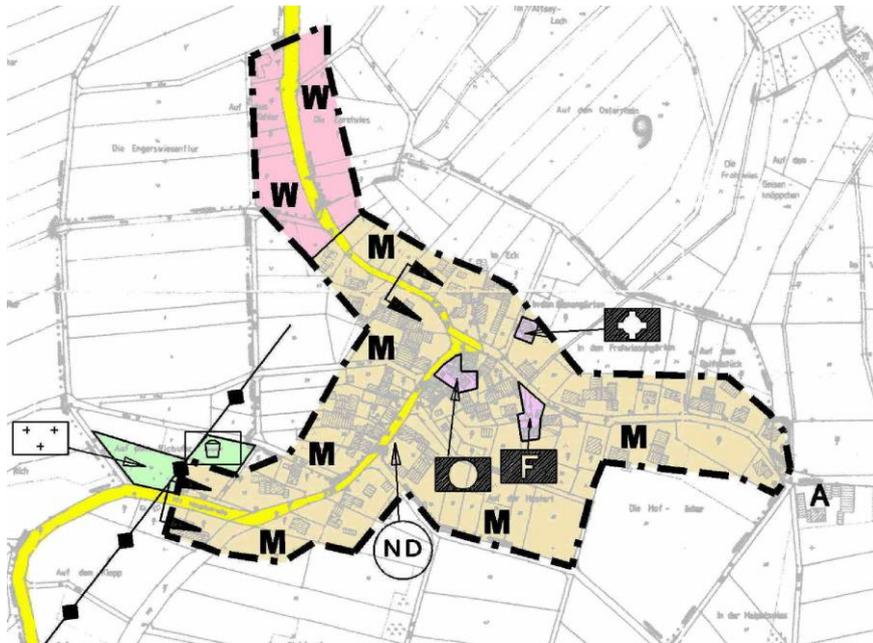


Abb.5: Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Emmelshausen, Teilplan Utzenhain

4.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Utzenhain. Durch die Satzung sind keine geschützten Biotope berührt. Die Planung beeinflusst auch keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete.

Es können keine Beeinträchtigungen festgestellt werden.

5. UMWELTRELEVANTE BELANGE

5.1 Artenschutz

Im Rahmen Ergänzungssatzung hat auch eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erfolgen. Dabei wird, um Planungssicherheit zu erhalten, geprüft, ob mit dem Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten auf der Fläche zu rechnen ist und ob durch die Planumsetzung eine verbotstatbeständige Betroffenheit zu erwarten ist.

Der Fachbeitrag Naturschutz und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Ingenieurbüros Klabautschke in Zusammenarbeit mit Dr. U. Stüßer (BSC) vom 14.03.2024 stellen einen wesentlichen Bestandteil der Satzung dar.

Für die Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 sind die Umweltbelange sowie gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den Fachbeitrag Naturschutz mit der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse.

Zusammenfassend werden aufgrund des geringen Umfangs die Schutzgüter überwiegend nur gering und in unerheblichem Ausmaß beeinträchtigt. Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“, „Tiere und Pflanzen“ werden durch eine Ausgleichsmaßnahme vollständig kompensiert.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten wurden untersucht und in der hier speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst.

Die Prüfung der Auswirkungen des Planvorhabens hat ergeben, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeitraum, angepasste Außenbeleuchtung, Erhalt der bestehenden Heckenstruktur) die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit nicht eintreten.

6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Allgemeine Ausführungen

In der Ebene der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (5) Satz 2 BauGB dürfen nur einzelne Festsetzungen getroffen werden, da wesentlich für die künftige Zulässigkeitsbeurteilung die hinreichend prägende bauliche Wirkung der Umgebungsbebauung ist.

Ziel der Festsetzungen ist eine geringfügige Erweiterung des Innenbereichs und die Schaffung von Baurecht gemäß § 34 BauGB. Durch die Bestimmungen des § 34 BauGB, nach dem sich ein Vorhaben in seine nähere Umgebung einfügen muss und die Erschließung gesichert sein muss, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Prägung durch den angrenzenden Bereich gesichert.

Die Satzung regelt weitergehend, dass, soweit für den Geltungsbereich der Satzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB und somit nach dem Bebauungsplan richtet. Damit räumt die Ergänzungssatzung der Bauleitplanung Vorrang ein.

Ein Steuerungserfordernis ergibt sich zu grünordnerischen Belangen, wie etwa eine äußere und innere Durchgrünung sowie die Herausbildung eines Ortsrandes zur Kaschierung der hinzukommenden Bebauung.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ergibt sich eine planerische Zurückhaltung im Hinblick auf die Ausgestaltung und die Regelungsdichte der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Die Beurteilung der Einzelvorhaben richtet sich im Übrigen für die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegenen Flächen künftig nach § 34 BauGB.

6.2 Festsetzungen Art der baulichen Nutzung

In der Ergänzungssatzung wird auf einem bislang als Lagerfläche und Gartenfläche genutzten Areal eine Bebauung ermöglicht. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen und der Ausweisung im Flächennutzungsplan wird für die Fläche als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- 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 Nutzungen nicht zu beeinträchtigen. Der Bauherr muss mit geringfügigen Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Nutzungen rechnen und dies dulden, sofern sie nicht gesundheitlich gefährlich sind.

Es wird ein Mischgebiet vom östlichen Wirtschaftsweg bis zu einer Tiefe von 57,00 m festgesetzt, die Breite beträgt im Mittel rd. 28,50 m. Die geplante Bauflucht setzt die im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebietsfläche fort.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Es wird eine Baugrenze mit 10,00 m bzw. 6,00 m Abstand an der Nordwest- und Ostseite zu den Außengrenzen festgesetzt. An der Südseite zur Parzelle 18/2 ist die Baugrenze mit 1,00 m Abstand zur geplanten neuen Außengrenze angelegt. Die Unterschreitung der Abstandsfläche von 3,00 m ist nach § 8 (9) LBauO für Garagen ohne Feuerstätten als auch sonstige Gebäude ohne Feuerstätten zulässig. Die Abweichung nach § 8 (9) LBauO ist im Bauantrag darzustellen.

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.

Die maximale zulässige Firsthöhe von Gebäuden beträgt 10,00 m. Die Firsthöhe wird bemessen zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt. Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt die höchste Oberkante Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt die in der Planurkunde eingetragene Höhe = 409,96 m ü.NHN.

Die maximal zulässige, zweigeschossige Bauweise und die offene Bauweise als Einzelhaus, sowie die Dachgestaltung als Satteldach oder Pultdach mit Neigung von 5-35° unterstützen die bauliche und gestalterische Integration der Bebauung in die Umgebung durch die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Gestaltung der Freiflächen.

6.3 Grünflächen mit Zweckbestimmung

In der rechtsverbindlichen Ergänzungssatzung „Am Steinbruch“ ist im Anschluss an die südöstliche Grenze der Parzelle Nr. 16 eine Streuobstwiese festgesetzt worden.

Das Ziel dieser Festsetzung ist die Herausbildung eines dorftypischen Ortsrandes. Mit der Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung soll dieses Ziel fortgeführt werden.

Eine wesentliche Funktion der privaten Grünfläche ist weiterhin die Gewährleistung einer Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild und die Abschirmung der Bebauung.

Daher wird eine etwa 276 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 17/4 als Private Grünfläche festgesetzt.

Die Festlegung „Privat“ bedeutet, dass die Fläche grundsätzlich nicht für jedermann zugänglich ist. Vielmehr dient sie nur einem bestimmten Personenkreis. Dies ist in erster Linie der Eigentümer bzw. der jeweilige Nutzungsberechtigte.

Der Begriff „Grünfläche“ bringt zum Ausdruck, dass die Fläche überwiegend einen „grünen“ Charakter aufweisen muss. Zur Unterstützung dieser grundsätzlichen planungsrechtlichen Begriffsdefinition wird festgelegt, dass bauliche Anlagen und Einrichtungen nur bis zu einer Größe von 10 m³ zulässig sind. Diese Größe entspricht im Übrigen dem nach § 62 (1) 1a LBauO genehmigungsfreien Vorhaben.

Für die Streuobstwiese ist aus naturschutzfachlicher Sicht folgende Maßnahme durchzuführen:

- Anpflanzung von einheimischen Obstbaumarten, verpflanzt.
- Der Baumabstand muss 10-15 Meter betragen und die Pflanzen sind gleichmäßig auf der Fläche zu verteilen.
- Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

6.4 Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

Neben einer Freiflächengestaltung soll zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot geboten werden. Gleichzeitig wird aus stadtoökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Weiterhin kann mit dieser Regelung eine optische Aufwertung und Gestaltung des Ortsbildes herbeigeführt werden.

Dementsprechend regelt die Ergänzungssatzung, in Anlehnung an die Vorgabe von § 10 (4) LBauO Rheinland-Pfalz, die Anlage der nicht baulich genutzten Teilflächen des jeweiligen Baugrundstücks als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche. Diese sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Wie dem Luftbild des Geltungsbereichs und seiner Umgebung zu entnehmen ist, wird die vorhandene Bebauung durch die Dachformen Satteldach und Pultdach geprägt. § 34 BauGB steuert lediglich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht jedoch nach der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, z. B. der Dachform. Aus diesem Grund erlässt die Gemeinde die zusätzliche Festsetzung über die Dachformen im Plangebiet der Ergänzungssatzung, um ein optimales Einfügen der Neubauten in das Umfeld zu gewährleisten. Die zulässige Dachform von Hauptgebäuden wird auf Satteldach und Pultdach beschränkt.

In den Landespflegerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft festgesetzt. Insgesamt kann der Eingriff durch die ermöglichten Neuversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

7. Erschließung

Die Parzelle 17/4, Hauptstraße ist bereits erschlossen und die erforderlichen Hausanschlüsse sind hergestellt.

Das Oberflächenwasser ist auf der Parzelle 17/4 und -sofern erforderlich- auf der noch zu erwerbenden Teilfläche der Parzelle 18/2, über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

8. Auswirkungen der Planung

Wesentliche Auswirkungen durch die Planung sind kaum zu erwarten. Durch die Umwandlung von Lager- und Gartenflächen 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 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 Nutzung ist die Fläche für Tiere und Pflanzen kaum von hoher Bedeutung. Die intensive Nutzung als Lager- und Gartenfläche lassen keine artenreiche Vegetation entstehen und ist auch für Tiere nicht sehr attraktiv. Die östlich am Wirtschaftsweg angrenzende Strauchpflanzung, die sich nicht auf der Parzelle 17/4 befindet, ist für die Avifauna als Rückzugs- und Nistmöglichkeit interessant und bleibt unberührt.

Durch die Anpflanzung von mindestens 5 Obstbäumen, der Randeingrünung an der Südseite und Ansaat von Wiesenfläche erfolgt eine Aufwertung und der Eingriff kann vollständig kompensiert werden.

Schutzgut Boden

Zukünftig werden Wiesenflächen und Lagerflächen mit maximal 390 m² durch die Bebauung versiegelt. Dem Boden wird seine Funktion entzogen und stark verdichtet. Durch die Rücknahme von Lagerflächen nördlich des Pflasterweges und dem Abtrag von Aufschüttungen zur Herstellung von Wiesenflächen kann der Eingriff in den Boden kompensiert werden.

Schutzgut Wasser

Durch die maximale Versiegelung von 390 m² kann auf der Fläche kein Oberflächenwasser mehr versickern. Allerdings wird das Oberflächenwasser auf der Parzelle 17/4 zur privaten Grünfläche geführt, wo es über die belebte Bodenzone versickern kann.

Der Eingriff auf Boden und Wasser wird somit vollständig kompensiert.

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 der Pflanzung von Obstbäumen und Sträuchern wird jedoch eine Entlastung für das Kleinklima geschaffen. Durch den Schatten der Bäume und die größeren 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 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 Landwirtschaft, Infrastruktur, Anwohner durch das Bauvorhaben

Auswirkungen auf die Infrastruktur, Landwirtschaft und die verkehrliche Belastung sind aufgrund der Größe eines Bauplatzes nicht zu erwarten.

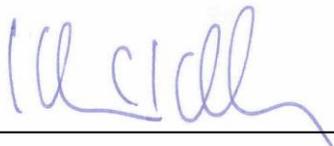
9. Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Utzenhain möchte am Ende der Hauptstraße die Bebauung ermöglichen. Die Fläche ist durch die Hauptstraße erschlossen. Um Baurecht herzustellen, wird eine Ergänzungssatzung gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 3 erlassen.

Durch die Bebauungsplanung 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 Ergänzungssatzung 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.

Koblenz, den 18.06.2024



Dipl.-Ing. Alfred Klabautschke