

SATZUNG DER ORTSGEMEINDE STEFFELN

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Die Ortsgemeinde Steffeln erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) sowie aufgrund des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21), folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Steffeln werden gemäß den im beiliegenden Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan (§ 5.6; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Kataster-Verwaltung Rheinland-Pfalz) mit den Verfahrensvermerken ist Bestandteil dieser Satzung.

1. Die Grundstücke, die sich im beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:1.000 innerhalb der Umrandung befinden, liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Steffeln.
2. Ist aus der beiliegenden Karte die Grundstücksgrenze nicht eindeutig abzulesen oder aufgrund der Plangrundlage falsch wider gegeben, bezieht sich die Abgrenzung des Innenbereichs auf das gesamte Grundstück, das an der Erschließungsstraße liegt. Bei Grundstücken mit anschließender landwirtschaftlichen oder vergleichbaren Nutzungen gilt eine Bebauungstiefe entsprechend der umliegenden Grundstücksnutzung.

§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den in § 3 genannten Festsetzungen, im Übrigen nach § 34 BauGB.
2. Von § 1 ausgenommen sind nachfolgende Gebiete, für die sich die Zulässigkeit der Vorhaben nach § 30 BauGB richtet. Die genaue Abgrenzung der in Nr. 2 benannten Geltungsbereiche ergibt sich aus den jeweiligen Planurkunden.
Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ebenfalls nach § 30 BauGB.
 - Bebauungsplan "Am Katzenbaum" (2001)
 - Bebauungsplan "Am Kreuzchen" (2005)
 - Bebauungsplan "Lindenstraße" (1992)

§ 3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der Ergänzungssatzung wird folgende Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Steffeln einbezogen: Flurstück 21/2 der Flur 5, Gemarkung Steffeln.

Für die Nutzung des im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden Grundstücks (Signatur E) werden auf Grund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. §§ 1a und 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtliche Festsetzungen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) getroffen.

- Pflanzung von standorttypischen 6 Hochstamm-Obstbäumen (z.B. Winterrambour, Jakob Lebel, Renetten), Mindestpflanzabstand von 12 m und mit Pflege- und Nachpflanzungspflichtung für mindestens 3 Jahre sowie Anlage einer Heckenreihe (mit Saumbereich) hin zur offenen Feldflur.
- Die festgesetzten Maßnahmen sind spätestens bis zu der auf die Fertigstellung der Bauwerke folgenden Vegetationsperiode auf Kosten des Grundstückseigentümers umzusetzen (gem. § 135a Abs. 1 BauGB) und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Bei den Pflanzungen sind die im Landesnachbarrechtsgesetz genannten Pflanzabstände zu den benachbarten Flurstücken einzuhalten (§ 44 Nr. 1 bzw. 2 LNRG).
- Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, wie z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflastersteine mit mind. 10 % Fugenanteil. Andere Flächenbefestigungen sind nur dann zulässig, wenn es ihre Zweckbestimmung erforderlich macht (§ 10 Abs. 4 LBauO).

§ 4 IN-KRAFT-TRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Steffeln, den2017

.....
Der Ortsbürgermeister

§ 5 ANLAGEN

§ 5.1 Begründung

- **Klarstellungssatzung**

Wie die Praxis verdeutlicht, ist die Tendenz der Gemeinden, neue Baugebiete auszuweisen, nicht aufgrund der damit einhergehenden finanziellen Belastung und angesichts des demografischen Wandels, rückläufig. Aus diesem Grund hat sich auch die Ortsgemeinde Steffeln dazu entschlossen, durch Ziehung einer vollständigen Umgrenzung ihrer Ortslage die Baulpotenziale im Siedlungsgefüge stärker zu akzentuieren. Innerörtliche Baugrundstücke können so mobilisiert und Zweifel an der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben künftig ausgeräumt werden. Hierdurch werden Ressourcen verschiedener Art geschont und der Ortskern unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur im Sinne der Dorferneuerung in Steffeln gestärkt.

Die Klarstellungssatzung verfolgt hier den Ansatz, "Klarheit" bzgl. der Grenzziehung von Außen- und Innenbereich im Hinblick auf die Genehmigung von Vorhaben (gem. § 29 BauGB) zu schaffen. Im Zweifelsfall lässt sich die Zugehörigkeit von Grundstücken zum Innen- oder Außenbereich (z.B. Bebauung in zweiter Reihe) künftig rechtssicher klären. Aus verwaltungstechnischer Sicht vereinfachend wird angestrebt, sich bei der Linienführung der rechtskräftigen Beitragsatzung (40 m-Linie) anzulehnen, sofern die Situation vor Ort dies städtebaulich sinnvoll oder geboten erscheinen lässt.

- **Ergänzungssatzung**

Ziele und Zweck für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung lassen sich grundsätzlich aus den v.g. Aspekten ableiten. Ihre Erforderlichkeit leitet sich aus dem Bestreben ab, kosten- und flächensparend dort Bauland zu schaffen, wo bislang Zweifel bezüglich der Zulässigkeit von Bauabsichten bestehen. Der in Betracht kommende Bereich E ist Bestandteil des Siedlungsgefüges (Weichbild), verkehrlich erschlossen und von der baulichen Umgebung vorgeprägt. Die jeweils betroffenen Flurstücke befinden sich im Besitz privater Eigentümerschaft.

Obwohl nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt, ist das Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in mehrerer Hinsicht gewahrt: Einerseits handelt es sich beim Ergänzungsbereich um ein Fläche geringer Ausdehnung, die direkt am öffentlichen Straßennetz liegt. Andererseits besteht mit der Wahl der Nutzung nicht die Gefahr, dass störende an störungsempfindliche Nutzungen oder umgekehrt herangeführt werden. Aus diesen Gründen entfällt u.a. auch die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Zudem sind auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Im Zuge der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den bebauten Ortsteil mittels Ergänzungssatzung werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die hinsichtlich Vermeidung und Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB) der sog. Eingriffsregelung unterliegen. Zu den wesentlichen Auswirkungen der Satzung (gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB) zählt die Überplanung von Flächen, durch deren Beanspruchung bei einer fiktiven GRZ von 0,4 ein Eingriffs-/Ausgleichsdefizit von rund 900 m² entsteht (§ 5.5 – Fachbeitrag Naturschutz).

Auf weitere städtebauliche Regelungen des § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung) wird hingegen verzichtet, da Art und prägende Wirkung der gegenüberliegenden bzw. vorhandenen Bebauung einen ausreichenden Maßstab für die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB ermöglichen.

§ 5.2 Planungsrecht

Diese (Klarstellungs- und) Ergänzungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Planung bezieht sich auf bauliche Bestände, in deren Umgebung eine weitere städtebauliche Verdichtung bzw. Nutzungserweiterung nach den Zulässigkeitsmaßstäben und -kriterien des § 34 BauGB praktisch nicht gegeben ist. Mit der Wahl des vereinfachten Verfahrens sind zudem die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

1. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht gemäß § 17 Abs. 1 UVPG nicht. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben (städtebauliches Vorhaben), das die in der Anlage 1 zum UVPG genannten Schwellenwerte (Größen-/ Leistungswerte; gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) unterschreitet. Es löst somit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen, noch standortbezogenen Vorprüfung aus.
2. Nach dem derzeitigen Stand liegen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG) vor. Von einer Umweltprüfung bzw. auf Erstellung eines Umweltberichts wird mit Verweis auf § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

§ 5.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bodenschutz, Altlasten, Geologie und Hydrologie: Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungsaltsandsteine, militärischer Altstandorte sowie gewerblich-industrieller Altstandorte kann nicht ausgeschlossen werden. Ebenfalls können Auswertungsfehler oder Abweichungen (z.B. aufgrund zwischenzeitlich geänderter Flurbezeichnungen) auftreten. Eine systematische Erhebung von bergbaulichen Altablagerungen (Halden) oder Standorten von Schadensfällen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen liegt nicht vor. Bei den Planungen sollte sichergestellt sein, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).

Ferner muss die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, im Sinne des § 1 BauGB, gewährleistet sein. Auf den "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" wird hingewiesen.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Zum Schutze des (Mutter-)Bodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915, bei der Abwicklung von Bauarbeiten die DIN 18920 sowie aus ingenieurgeologischer Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund (DIN 19371, 4020, 4124) zu beachten. Bei Gründungs- und Bodenarbeiten ist bei Bedarf ein entsprechendes Boden- und hydrologisches Gutachten auch im Hinblick auf die Grundwasserverhältnisse (auch evtl. Hang-/ Schichtenwasser) und die Regenwasserversickerung einzuholen (DIN 1054, 1986/2).

Anfallendes, unbelastetes Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser ist im Einklang mit ökologischen und wasserwirtschaftlichen Erfordernissen (§§ 2 Abs. 2 und 51 LWG) nach Möglichkeit zurückzuhalten, zu versickern oder einer entsprechenden Nachnutzung (Zisternen) zuzuführen. Bei der Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Volumen von 50 l/m² versiegelter Fläche zu berücksichtigen; überschüssige Mengen sind schadlos und im Einklang mit dem LWG bzw. WHG (Wasserhaushaltsgesetz) abzuleiten.

Empfohlen wird daher, Flächen für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, wie z.B. wassergebundene Wegedecken, Schotterterrassen, Rasenpflastersteine mit mind. 10 % Fugenanteil. Andere Flächenbefestigungen sind i.d.R. nur dann zulässig, wenn es ihre Zweckbestimmung erforderlich macht (§ 10 Abs. 4 LBauO).

Denkmalschutz: Aus denkmalschutzfachlicher Sicht bestehen im Ergänzungsbereich keine bekannten Nutzungsregelungen für Baudenkmäler oder kulturgeschichtliche Denkmäler und Funde; die geschützten Bau- bzw. Kulturdenkmale der Orstlage sind per Signatur gekennzeichnet. Bei der Ausführung von flächigen oder größeren Erdarbeiten bzw. Eingriffen in den Boden sind Funde (§ 16 DSchG), wie z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw., die auf kulturgeschichtlich bedeutsame Denkmäler schließen lassen, unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen (§ 17 DSchG bzw. § 25 DSchG: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Trier). In diesem Fall ist für einen Vorhabensträger die Pflicht verbunden, die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Gefahren zu schützen (§ 18 DSchG).

Dachgestaltung: Als Dacheindeckungsmaterialien werden unglasierte bzw. nicht stark Licht reflektierende Dachziegel/-pfannen und Schiefer, Dachbegrünungen sowie entsprechende Anlagen für die Nutzung regenerativer (solarer) Energien empfohlen. Das Farbspektrum sollte sich hierbei nach den Farbtönen: RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 6008 (Braungrün), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blassbraun), RAL 8028 (Terrabraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) oder in nach Herstellerbezeichnungen ähnlichen bzw. vergleichbaren Farbtönen richten. Metalleindeckungen aus Kupfer sind im Hinblick auf die Niederschlagwasserbewirtschaftung zu vermeiden; alternativ das Dachflächenwasser gesondert zu reinigen.

Elektrizitätsleitungen: Für evtl. vorhandene unterirdische 0,4- und 20-kV-Kabel sowie Kabel und Maste der Straßenbeleuchtung ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Anpflanzungen sind mit den RWE abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten/vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten.

Bei eventuell vorgesehenen Veräußerungen der ehemaligen Straßen-/ Wegeflächen sind die in diesen Flächen befindlichen Leitungen/Anlagen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Westnetz GmbH im Grundbuch zu sichern. Die elektrische Versorgung des geplanten Baugebietes erfolgt aus dem vorhandenen Ortsnetz.

Eine Änderung/Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage erfolgt in Abstimmung mit der Ortsgemeinde im Rahmen des bestehenden Straßenbeleuchtungsvertrages. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

Ver- und Entsorgung, Erschließung: Derzeit sind im Ergänzungsbereich die Ver- und Entsorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität bzw. die Entsorgung von Schmutzwasser nur eingeschränkt gegeben. Dem künftigen Bauherrn obliegt daher die Pflicht, vor Baubeginn entsprechende Erschließungsverträge (inkl. der Verpflichtung zur Kostenübernahme) mit den VG-Werken und weiteren Versorgungsträgern abzuschließen. Die Erschließung ist dann gesichert, wenn die notwendigen Anlagen in voller Funktionsfähigkeit spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen vorhanden und benutzbar sein wird (BVerwG, BRS 30 Nr. 80 mwN; BVerwG, BRS 44 Nr. 75).

Landwirtschaft/ Immissionen: Zum Schutze der Wohnnutzung vor Geruchsimmissionen im Dorfgebiet Steffeln wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Gerüche im dort üblichen Rahmen hinzunehmen sind (BVerwG, 14.01.1993). Hinsichtlich möglicher Geräuschimmissionen sind die Orientierungswerte einschlägiger Regelwerke (z.B. DIN 18005) zu berücksichtigen. Relevante Betriebsgeräusche sind im Plangebiet nicht feststellbar.

Kosten: Im Zuge des Verfahrens entstehen Kosten für ingenieurtechnische Planungen und naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen.

§ 5.4 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bek. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG) vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006 (GVBl 2006, S. 447)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

Kartenserver: u.a. LANIS (10/2017)

Sonstige, im Text benannte DI-Normen (DIN), Deutsches Institut für Normung e.V., beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin

§ 5.5 Naturschutzfachliche Bewertung (Fachbeitrag Naturschutz)

ASPEKT	AUSPRÄGUNGEN, BINDUNGEN
Relief/ Freiflächenstruktur	Fläche eben, Geltungsbereich ca. 2.230 m ² Teil einer zusammenhängenden Wiesenfläche, von gegenüberliegender Wohnbebauung vorgeprägt; verkehrliche und technische Erschließung gegeben
Boden	Buntsandsteingebiet Oberbettingen; twl. Locker- und Festgestein (silikatisch); sandig, humös; mittlere bis mäßige Durchlässigkeit, ungünstige Schutzwirkung der GW-Überdeckung
Wasser, Gewässer	keine
Arten/ Lebensräume	allgemeine Arten des Offenlandes (Glatthafer, Löwenzahn, Klee u.a.); struktur- und artenarmes Grünland (Fettwiese); gehölzfrei
Landschaftsbild/ Erholungsfunktionen	keine besondere Erholungsfunktion, keine besonders schützenswerte Landschaftsbildelemente
Klima/ Luftgüte/ Ruhe	keine besonderen Funktionen; keine Einschränkungen durch Verkehr und Landwirtschaftsbetriebe
Schutzgebiete	keine (LANIS, 10/2017)
Biotop (§ 30 BNatSchG bzw. § 28 Abs. 3 Nr. 1 bis 8 LNatSchG); geschützte Strukturen	keine (LANIS, 10/2017)
Planungs- und rechtliche Vorgaben	
• LEP IV	landesweit bedeutsame Bereiche: Erholung und Tourismus; Grundwasserschutz
• Regionaler ROPI (ROPneu/E)	Wohngebiet; besondere Funktion/ Eigenentwicklung: Landwirtschaft; Schwerpunkt der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung; tlw. Wasserschutz
• Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft (Stand: 2006)
• Landschaftsplan (Ziele/ Maßnahmen)	keine besonderen (Landwirtschaft)
Beurteilung und Empfehlungen	
Versiegelbarkeit	ca. 900 m ² Gebäude-/Zufahrtsflächen (bei GRZ 0,4)

Eingriffsrisiko	gering bei Boden/ Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild/ Erholung, Mensch
Minimierungsmaßnahmen	Verwendung wasserdurchlässiger Flächenversiegelungen; Brauchwassernutzung über Zisternen o.ä. und Niederschlagswasserbewirtschaftung in offenen flachen Mulden; Verzicht auf Stoffeinträge
Kompensation/ Ausgleich	Pflanzung von 6 standorttypischen Hochstamm-Obstbäumen (z.B. Winterrambour, Jakob Lebel, Renetten) mit einem Mindestpflanzabstand von 12 m, Pflege- und Nachpflanzungsverpflichtung für mindestens 3 Jahre; Anlage einer Heckenreihe mit Saum (nördlich/ westlich)

Erläuterung

Angesichts von Vorprägung und geringer flächenhaften Dimension des Eingriffs im Ergänzungsbereich wird beim Planvorhaben nicht vom Tatbestand eines erheblichen Eingriffs in Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 1 der zugehörigen Landesverordnung ausgegangen. Nach Überprüfung der naturräumlichen Vorort-Situation und nach Abschätzung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen im Zuge des Planverfahrens wird auf die Festsetzung weiterer Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen insoweit verzichtet.

Die bezüglich des Schutzgutes Wasser mittleren Umweltrisiken ergeben sich aus einem möglichen Stoffeintrag in das Grundwasser. Mit Herausnahme von Flächenanteilen aus der landwirtschaftlichen Nutzung wird künftig das Risiko des Eintrags von Gülle und Dünger reduziert sowie der dortige Biototyp vor Beeinträchtigungen geschützt.

Zwar lässt die Erhöhung des Versiegelungsgrades bau-, anlage- und betriebsbedingte Funktionsverluste des Naturhaushaltes erwarten, doch bedingt die Realisierung des Planvorhabens abschätzbar keine erheblichen Eingriffe seitens der Schutzgüter Boden und Wasser (Grund-/ Oberflächenwasser), Arten/ Lebensgemeinschaften (Pflanzen und Tiere), Erholungsfunktionen, Klima/ Luftgüte/ Ruhe sowie Landschaftsbild. Die künftig baulich nutzbaren Grundstücksflächen besitzen diesbezüglich nur eine relativ geringe ökologische Wertigkeit. Mögliche Ausstrahlungen auf Wirkungsgefüge und Funktionen des Verbunds benachbarter Biotope sind unter Berücksichtigung des status quo künftig nicht als erheblich, bzw. Verluste aufseiten der derzeitigen Biotopausstattung als gering einzustufen.

Nach Festsetzung und erstmaliger planungsrechtlicher Sicherung der Maßnahmen verbleibt somit kein flächenhaftes Eingriffs-/ Ausgleichsdefizit.