



# Ergänzungs- und Abrundungssatzung "Forsthaus Stahlberg"

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
in der Gemeinde Stahlberg, OT Neubau  
Donnersbergkreis

Entwurf

Begründung



Mai 2021





### **Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Stahlberg war, übereinstimmt.

### **Auftraggeber**

Gemeinde Stahlberg  
Zum Frischen Mut 1  
67808 Stahlberg

Stahlberg,

den

---

Herr Bernd Wirth  
- Ortsbürgermeister -

### **Bearbeiter**

igr GmbH  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Mai 2021

---

(Stempel, Unterschrift)

### **Verfahren/Beschlüsse:**

Annahme Entwurfsfassung: 26.05.2021  
Satzungsbeschluss:



## Gliederung

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
<b>3.</b>	<b>Festsetzungen, Herleitung der Ergänzungs- und Abrundungssatzung "Forsthaus Stahlberg"</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>13</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz	5
Abbildung 2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rockenhausen 1998	6
Abbildung 3	Verlust von drei Obstbäumen durch geplante Bebauung	11

## 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/LVermGeoRP2019, dl-de/by-2-0, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de) [Daten bearbeitet])



## 1. Ausgangslage

In der Ortsgemeinde Stahlberg, Ortsteil Neubau, befindet sich zwischen dem ehemaligen Forsthaus Stahlberg und der bestehenden Bebauung nördlich der K 14 noch eine größere Baulücke, die nun teilweise für eine Wohnbebauung genutzt werden soll. Ein ortsansässiger Bürger möchte in diesem Bereich auf einer Teilfläche ein Wohngebäude errichten. Zudem soll die Parzelle des Forsthauses zukünftig bauplanungsrechtlich ebenfalls geregelt werden, da sich die Parzelle momentan im Außenbereich befindet. Dazu soll eine Ergänzungs- und Abrundungssatzung aufgestellt werden, die für beide Grundstücke zukünftig eine Bebauung planungsrechtlich steuern soll.

Der südliche Bereich der K 14 (Gemarkung Ransweiler) ist bereits zusammenhängend bebaut.

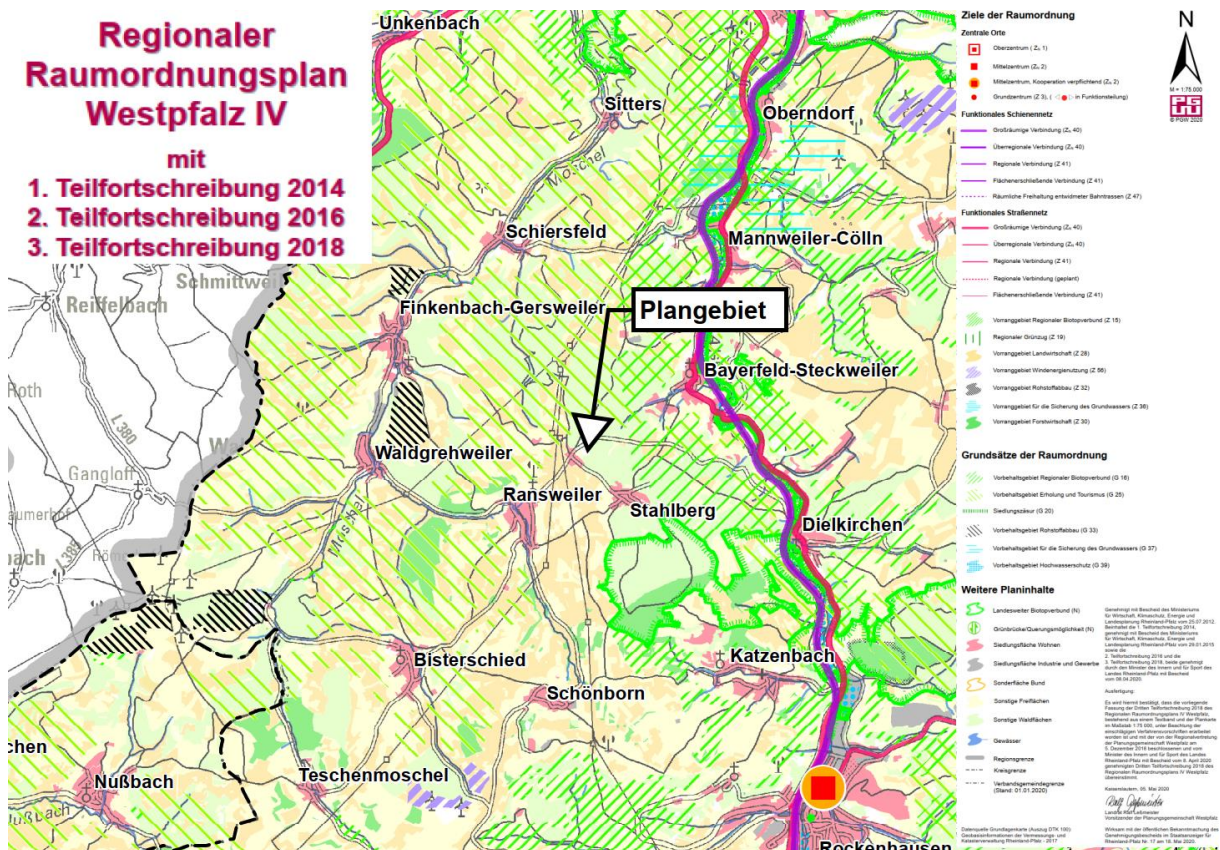
Beide Flächen befinden sich nördlich der K 14 und umfassen insgesamt eine Fläche von 5 440 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 312/31, 312/26, 312/29, 312/24, 312/27, 312/32, 318/7 (teilweise).



## 2. Grundlagen

### 2.1 Regionalplanung

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm IV als auch im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV 3. Teilfortschreibung ist der Bereich als Siedlungsbereich dargestellt. Sonstige Ziele des Landesentwicklungsprogramms bzw. des Regionalplanes oder sonstige Restriktionen sind durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.



### 2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rockenhausen (heute Nordpfälzer Land) ist der Bereich nördlich der Kreisstraße bereits als geplantes Dorfgebiet dargestellt. Weitere Darstellungen, die das Bauvorhaben beeinflussen, sind nicht vorhanden. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Sport- und Tennisplätze weiter nördlich sind soweit entfernt, dass mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERBANDSGEMEINDE ROCKENHAUSEN GEMEINDE STAHLBERG

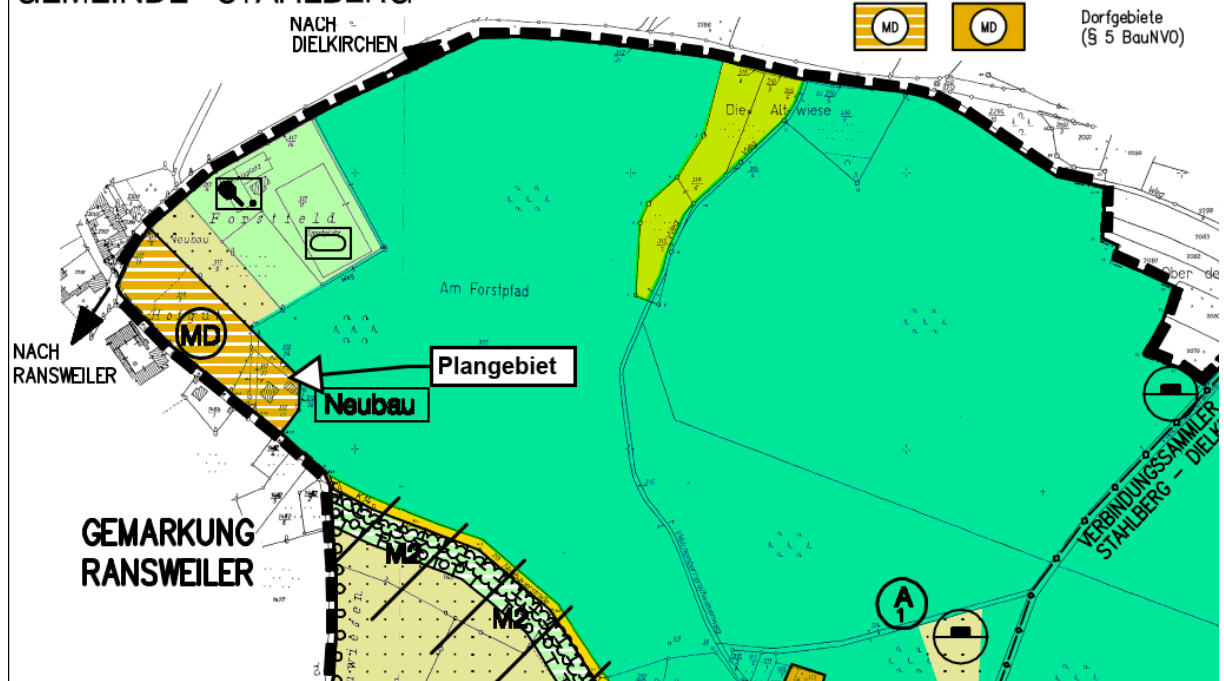


Abbildung 2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rockenhausen 1998



### **3. Festsetzungen, Herleitung der Ergänzungs- und Abrundungssatzung "Forsthaus Stahlberg"**

In der Ergänzungs- und Abrundungssatzung wird für eine bislang teilweise landwirtschaftlich genutzte Fläche, die teilweise durch das Forsthaus Stahlberg genutzt wird, eine Bebauung zugelassen und für den Bereich des Forsthauses Stahlberg ebenfalls die Nutzung eines Dorfgebietes festgeschrieben. Deshalb wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe.

Die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen

7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Ebenfalls werden die ausnahmsweise gemäß § 5 (3) BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

Damit fügt sich diese geplante Bebauung hinsichtlich der Nutzung gut in das Gesamtgefüge im Ortsteil Neubau ein, der überwiegend durch land- und forstwirtschaftliche Nutzungen geprägt ist. Bislang befinden sich noch mehrere landwirtschaftliche Betriebe in diesem kleinen Ortsteil, sodass sich die geplante Ergänzungs- und Abrundungssatzung städtebaulich gut einfügt.

Die Anlagen, die nicht zugelassen werden, entsprechen nicht der Eigenart des Ortsteiles Neubau. Zudem besteht auch kein entsprechender Bedarf und es können in der näheren Umgebung die ausgeschlossenen Nutzungen erreicht werden, sodass hier keine Versorgungsdefizite durch den Ausschluss bestehen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei Vollgeschossen festgelegt. Pro Grundstück wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen beschränkt. Damit wird ebenfalls eine gute Einordnung in die bestehende Bebauung erreicht. Zudem wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Firsthöhe mit 12,0 m festgesetzt. Als Bezugshöhe dient dabei die in der Satzung eingetragene Bezugshöhe mit 353 m ü. NHN. Diese befindet sich am Grenzstein zwischen den Flurstücken 312/32 und 312/27. Diese Bezugshöhe gilt auch für die Nebenanlagen und Garagen.





Obwohl das Gelände für das Forsthaus ansteigt und das Forsthaus von diesem Bezugspunkt etwas höher liegt, ist die maximale Höhe von 12,0 m ausreichend und entspricht dem bestehenden Gebäude. Für die geplante Bebauung ist diese Höhe ebenfalls ausreichend hoch bemessen und lässt genügend Spielraum für eine Wohnbebauung nach aktuellem Stand der Technik.

Bei Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuschen, Gartenschuppen, Stützmauern, Aufschüttungen, Einfriedungen etc.), die in einem Abstand von 0,0 m bis 5,0 m zur Nachbargrenze errichtet werden und die die bauliche Höhe in Bezug zum Nachbargrundstück von maximal 3,2 m überschreiten, wird eine Befreiung ausnahmsweise zugelassen. Dabei muss der betroffene Nachbar ausdrücklich zustimmen.

Die Höhe des Rohfußbodens wird nicht festgesetzt. Es ist jedoch hinsichtlich des anfallenden Oberflächenwassers darauf zu achten, dass die Eingänge etwas höher liegen, um einen Eintritt von Außengebietswasser in die Gebäude zu vermeiden.

Des Weiteren wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch damit passt sich die geplante Bebauung an die bereits vorhandene Bebauung in der Umgebung ein.

Für die überbaubare Grundstücksfläche werden die Baugrenzen festgesetzt, die einen Abstand von 3,0 m zur Kreisstraße einhalten und damit auch ausreichend Abstand eingehalten wird, wobei Nebenanlagen, wie Stellplätze, Garagen, Carports, auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen. Zudem sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht festgesetzt, um eine optimale Ausrichtung der Gebäude zur Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dächern, Dachformen entsprechen der ortsüblichen Bauweise und lassen ebenfalls eine gute Einfügung in die umgebende Bebauung zu. Die Dachneigung wurde mit 11° bis 40° festgesetzt. Damit wird auch eine etwas flachere Dachneigung ermöglicht, um sich an heutige architektonische Standards anpassen zu können, um auch gegebenenfalls Fertighäuser nutzen zu können. Zudem kann eine Dachneigung umgesetzt werden, die sich positiv auf die Regenwasserbewirtschaftung und das Kleinklima auswirkt. Nebengebäude und Garagen haben eine zulässige Dachneigung von 15° bis 40°. Es sind allerdings auch Flachdächer zulässig. Die sonstigen Festsetzungen zu Dachaufbauten, Materialien, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einfriedungen dienen dazu, eine gute Einfügung in die Gesamtbebauung im Ortsteil Neubau zu ermöglichen und zum anderen auch die Versiegelung der Flächen auf ein Minimum zu reduzieren, um das Oberflächenwasser vor Ort versickern zu können.

Die landespflegerischen Festsetzungen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend auszugleichen. Die Flächen sind ausreichend groß zugeschnitten, um eine Eingrünung der geplanten Siedlungskörper zum Außengebiet zu ermöglichen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Randbereich von Waldflächen ist eine Eingrünung nur in Teilbereichen sinnvoll, die durch entsprechende Streuobstanpflanzungen erfolgen sollen.





#### **4. Erschließung**

Die Ergänzungs- und Abrundungssatzung ist direkt über die bestehende Kreisstraße K 14 erschlossen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung befinden sich auch entsprechende Erschließungsanlagen innerhalb der Kreisstraße, sodass die neu zu überbauende Fläche voll erschlossen ist. Das Forsthaus Stahlberg ist bereits voll erschlossen, sodass hier keine weiteren Erschließungen mehr erforderlich sind.



## 5. Auswirkungen der Planung

Wesentliche Auswirkungen durch die Planung sind kaum zu erwarten. Da ein Teil der Fläche bereits bebaut ist, werden durch die Definition der Baufenster geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen. Die Parzelle, die bislang unbebaut und für die Neubebauung vorgesehen ist, lässt nun ebenfalls eine Bebauung zu, was sich negativ auf die verschiedenen Schutzgüter auswirkt. Insgesamt wird eine MD-Fläche von 4 790 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Davon können maximal 0,4 entsprechend der GRZ versiegelt werden. Nach Abzug der versiegelten Fläche ergibt sich ein neuer Eingriff von insgesamt 985 m<sup>2</sup>. Dieser Eingriff wirkt sich wie folgt auf die einzelnen Schutzgüter aus:

### Schutzgut Fläche:

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Ca. 0,16 ha davon entfallen auf die Streuobstwiese. Bei der restlichen Fläche (0,34 ha) handelt es sich um einen strukturreichen Privatgarten mit großem Baumbestand. Ungefähr 250 m<sup>2</sup> machen die bestehenden Gebäude aus. Durch die maximal überbaubare Fläche und Abzug der bereits versiegelten Fläche wird eine maximale Neuversiegelung von 985 m<sup>2</sup> ermöglicht. Tatsächlich wird der geplante Neubau aber eine deutlich geringere Fläche in Anspruch nehmen.

### Schutzgut Boden:

Bei den Bestandsgebäuden handelt es sich um bereits versiegelte Flächen. Ansonsten ist der Boden extensiv genutzt. Durch die zusätzliche Bebauung von maximal 985 m<sup>2</sup> geht natürlicher Boden verloren.

### Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Zusätzliche Versiegelung bedeutet immer eine Reduzierung des oberirdischen Wasserabflusses sowie eine Minimierung der Grundwasserneubildungsrate.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Es handelt sich beim Plangebiet um Gartenfläche und eine (aufgegebene) Streuobstwiese.



Abbildung 3 Verlust von drei Obstbäumen durch geplante Bebauung

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust von voraussichtlich drei Obstbäumen.

Um ein Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1, 2 und 3 BNatSchG auszuschließen, sollten die Bäume vorab auf Höhlen und Brutplätze hin begutachtet werden.

Gegebenenfalls können als Ersatz für die verlorengehenden Bäume auf der verbleibenden Streuobstwiese zusätzlich drei neue Obstbäume gepflanzt werden.

#### Schutzgut Luft, Klima/Klimawandel:

Die geplante Neubebauung führt zu vergleichsweise geringer Versiegelung, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, Klima/Klimawandel zu erwarten sind.

#### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:

Das Vorhaben stellt eine Siedlungserweiterung um ein weiteres Haus dar. Das Schutzgut Mensch wird daher durch die Planung nicht beeinträchtigt.

#### Schutzgut Landschaft:

Auch auf das Landschaftsbild hat die Planung keine großen Auswirkungen, da es sich lediglich um eine sehr kleinräumige Siedlungserweiterung im Bereich bereits vorhandener Bebauung handelt.



Schutzgut kulturelles Erbe:

Kultur- oder Sachgüter sind im Plangebiet keine bekannt.

**Naturschutzfachliche Bewertung:**

Insgesamt bestehen aus naturschutzfachlichen Gründen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es sollten, gemäß den Textlichen Festsetzungen, 5 % der Fläche mit Sträuchern bepflanzt sowie mindestens 6 Bäume gepflanzt werden. Hierbei sollte insbesondere der Randbereich bepflanzt werden, um einen Eingang zur offenen Landschaft zu erreichen. Die bestehenden Obstgehölze sollten weitestgehend, sofern baulich und technisch möglich, erhalten bleiben.



## 6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Stahlberg möchte im Ortsteil Neubau eine Baulücke zwischen dem bestehenden Forsthaus und der bereits vorhandenen Bebauung schließen und eine Bebauung ermöglichen, was durch die Erstellung einer Ergänzungs- und Abrundungssatzung ermöglicht werden soll. Dabei wird auch die Fläche des Forsthauses Stahlberg mit einbezogen, um dort zukünftige Veränderungen bauplanungsrechtlich mit regeln zu können. Es ist, wie im Flächennutzungsplan vorgegeben, und durch die umgebende Bebauung geprägt, wird ein entsprechendes Dorfgebiet ausgewiesen, um auch die Nutzung des Forsthauses damit weiterhin zu ermöglichen. Da der Ortsteil Neubau überwiegend durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt ist, fügt sich somit auch die geplante Bebauung in die bestehende Bebauung gut ein.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Unterlagen beschrieben. Die Ergänzungs- und Abrundungssatzung wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt, sodass kein Umweltbericht erstellt wird. Die Voraussetzungen gemäß § 13 BauGB sind erfüllt. Ebenso wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Um die Eingriffe durch die neue Bebauung zu minimieren, wurden entsprechende Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgelegt, um insbesondere den Siedlungsrand nach außen in die Landschaft einzugrünen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung bewirken, dass sich die geplante Bebauung gut in die Gesamtbebauung des Ortsteiles einfügt und trotzdem ausreichend Spielraum verbleibt, um eine an die heutigen Bedürfnisse angepasste Architektur zu ermöglichen. Auch das Bestandsgebäude Forsthaus Stahlberg lässt noch ausreichend Spielräume zu, hier gegebenenfalls Erweiterungen vornehmen zu können.

Der Gemeinderat Stahlberg hat am 26.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes angenommen.



**Aufgestellt:**

**igr GmbH**  
**Luitpoldstraße 60a**  
**67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im Mai 2021

---

Dipl.-Ing. H. Jopp