

ORTSGEMEINDE KATZWEILER

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Mühleckerstraße – Erweiterung; Änderung 1“



Begründung

Stand: 09.09.2014

Satzungsexemplar
gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

Erstellt durch WVE GmbH, Kaiserslautern
Dipl. Ing. H.W. Schlunz/ Dipl. Ing. E. Zachraj

WVE
GmbH
Kaiserslautern

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Änderungsbeschluss	3
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	3
3.	Planungsgrundsätze	4
4.	Erschließung	4
5.	Landespflegerische Situation	4
6.	Vorgenommene Änderungen	5
6.1	Zeichnerische Festsetzungen	5
6.2	Textliche Festsetzungen	5
6.3	Begründung der Änderungen	6
7.	Beteiligung der Bürger und der Behörden	6
7.1	Bürgerbeteiligung	6
7.2	Behördenbeteiligung	7
8.	Abwägung	7
9.	Auswirkungen des Bebauungsplans	7
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt	7
9.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	7
10.	Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben	7
11.	Realisierung	7
12.	Kosten und Finanzierung	7

1. ALLGEMEINES

Im Jahr 1999 trat im Bereich der Mühleckerstraße (in Richtung Außenbereich) eine Abrundungssatzung in Kraft, welche die Bebauung östlich der Mühleckerstraße regelt. Um beidseitig der Mühleckerstraße einen geordneten Siedlungsabschluss zu erreichen, wurde im Jahr 2010 nun auch westlich der Mühleckerstraße eine Ergänzungssatzung aufgestellt und ein weiteres Außenbereichsgrundstück in den Innenbereich einbezogen. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 807 m².

Eine zeitnahe Bebauung des Grundstücks und somit auch die Abrundung an dieser Stelle liegt im Interesse der Ortsgemeinde Katzweiler. Eine Änderung der Ergänzungssatzung wurde erforderlich um auf eine konkrete Bauanfrage zu reagieren und auf dem Grundstück eine moderne Bebauung zu realisieren. Dem künftigen Bauherrn wird somit mehr Gestaltungsspielraum gelassen und trotzdem wird gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung städtebaulich und gestalterisch in die Umgebung einfügt.

Die Ergänzungssatzung „Mühleckerstraße – Erweiterung 1“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Mühleckerstraße – Erweiterung 1“ der Ortsgemeinde Katzweiler ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert und deckt sich mit dem Geltungsbereich der bestehenden Ergänzungssatzung „Mühleckerstraße – Erweiterung; Änderung 1“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich. Der Geltungsbereich umfasst demnach eine Teilfläche von ca. 592 m² des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 1402 sowie ca. 215 m² Straßenverkehrsfläche (Mühleckerstraße).

1.2 Änderungsbeschluss

Der Beschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Änderung der Ergänzungssatzung wurde am 29.04.2014 vom Rat der Ortsgemeinde Katzweiler beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 05.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Die Übernahme eines Bauplatzes in den Innenbereich der Ortsgemeinde Katzweiler steht den Grundsätzen der übergeordneten Planung nicht entgegen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als

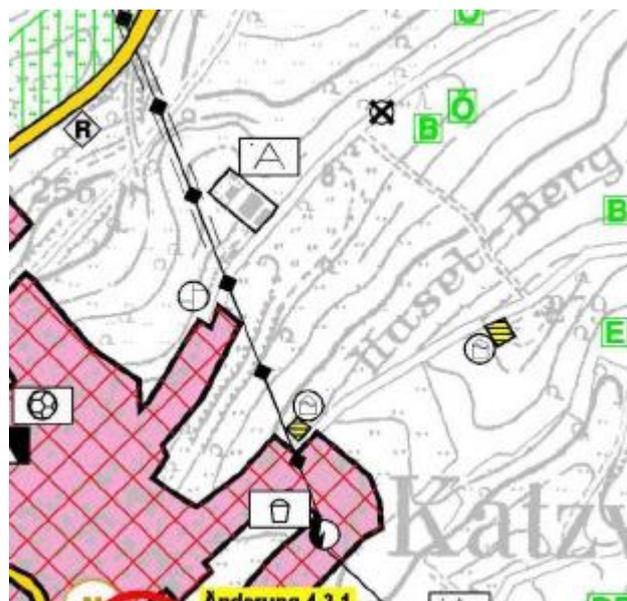


Abbildung 1: Auszug aus den Darstellungen des rechtsgültigen FNP der VG Otterbach

Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die jedoch unmittelbar an die bestehende und als Mischbaufläche ausgewiesene Bebauung grenzt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der anstehenden Fortschreibung entsprechend geändert.

3. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Mit der Änderung der Ergänzungssatzung wird entsprechend dem § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Ziel ist es zudem eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

Die Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

4. Erschließung

Das Grundstück ist an die bestehende und entsprechend ausgebaute Mühleckerstraße angeschlossen. Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind somit gegeben; das Abwasser wird der Kläranlage Kaiserslautern zugeführt, die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die SWK Versorgungs AG Wasserversorgung.

5. Landespflegerische Situation

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die Umwelt dargestellt.

Das Plangebiet umfasst einen Teil der bestehenden Mühleckerstraße sowie einen Teilbereich des Grundstücks Flst. Nr. 1402, welcher derzeit als Grünland/Wiese genutzt wird (ca. 592 m²).

Die **Böden** des unversiegelten Bereiches, d.h. die natürlich gewachsenen Böden im Bereich des Grünlandes/Wiese werden im Zuge der Projektrealisierung versiegelt. Mit der Versiegelung geht der vollständige Verlust von Böden einher. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird der Anteil der Grundstücksfläche, der bebaut werden darf und somit auch die Versiegelung auf dem Grundstück begrenzt. Nach Beendigung der Bautätigkeiten ist insgesamt zu erwarten, dass die natürlichen Bodenbildungsprozesse auf den nicht versiegelten Flächen mit geringer Störung verlaufen. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB) ist der Oberboden abzutragen und der Wiederverwendung zuzuführen. Dadurch soll der Eingriff minimiert werden.

Mit der Bodenversiegelung ist auch eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers und damit auch der Grundwasserneubildung verbunden. Durch die im Bebauungsplan dargelegte Konzeption zur Niederschlagswasserrückhaltung und/oder verzögerten Ableitung in die weiterführenden Anlagen wird dieser Effekt auf das **Schutzgut Wasser** entschärft. Auf den Baugrundstücken ist ein Rückhaltevolumen von 25 l/m² abflusswirksamer Fläche sicherzustellen.

Da aufgrund der Größe des Plangebietes keine Offenlandbereiche, die u.a. als nächtliche Kaltluftproduktionsflächen und –abflussgebiete dienen, verloren gehen, sind hinsichtlich des **Schutzgutes Klima und Luft** keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auch auf die **Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch** sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße keine negativen Auswirkungen zu erwarten, es wird lediglich ein Grundstück in den Innenbereich einbezogen um einen geordneten Siedlungsabschluss zu gewährleisten.

Bezüglich des **Schutzgutes Flora und Fauna** lässt sich darlegen, dass keine Erkenntnisse über das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG sowie deren Entwicklungsformen für das Plangebiet vorliegen. Nach § 44 BNatSchG liegt auch bei Vorkommen von in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG, europäischen Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Nr. 1 und 2 BNatSchG aufgeführt sind ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Davon kann aufgrund der Offenlandbereiche und Habitatausbildungen im Landschaftsraum (Außenbereich) der Ortsgemeinde Katzweiler ausgegangen werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit einer Beeinträchtigung der Schützgüter durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich nur in geringem Ausmaß zu rechnen ist, da zum Teil bereits versiegelte und im Übrigen unsensible, brachliegende Fläche in Anspruch genommen wird. Weiterhin sind landschaftspflegerische Maßnahmen zu Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Reduzierung des Oberflächenabflusses festgesetzt, die sich positiv auf die betrachteten Schutzgüter auswirken. Ein externer Ausgleich wird nicht erforderlich.

6. VORGENOMMENE ÄNDERUNGEN

6.1 Zeichnerische Festsetzungen

Im Zuge der Änderung 1 sind an den Darstellung der Ergänzungssatzung folgende zeichnerische Änderungen vorgenommen worden:

- In der Nutzungsschablone ist die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse angepasst worden, die Traufhöhe wurde auf maximal 7,5 m erhöht.

6.2 Textliche Festsetzungen

Grundsätzlich wurden die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der ursprünglichen Ergänzungssatzung beibehalten.

Geändert wurde folgende bauplanungsrechtliche Festsetzung:

▪ 2.2 Trauf- und Firsthöhen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Die **Traufhöhe (TH)** wird mit **max. 7,5 m** und die Firsthöhe (FH) mit max. 9,80 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Traufhöhe und die Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe.

Geändert wurde folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung:

▪ **1.1 Dächer**

Mit Ausnahme von reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (d.h. nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone (min. 30° - max. 38°) auszubilden.

Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen sind zugelassen, wenn die Dachneigungen den Festsetzungen dieser Satzung entsprechen.

Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörper) unterordnen.

Weitere Ausnahme von den festgesetzten Dachneigungen bilden Gebäudeteile, die im straßenabgewandten Grundstücksbereich liegen.

Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

6.3 Begründung der Änderungen

Nach erneuter Begutachtung der umgebenden Bebauung wurde festgestellt, dass sich eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 7,5 m in die benachbarte Bebauung einfügt. Da die Firsthöhe mit 9,80 m unverändert bleibt, entstehen durch die Änderung auch nicht unmaßstäblich hohe Gebäude am Ortsrand.

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurde eine Ausnahme von den festgesetzten Dachneigungen auf der rückwärtigen, straßenabgewandten Gebäudeseite zugelassen. Festsetzungen zu Gebäudehöhen bleiben von dieser Änderung unberührt. Damit ist sichergestellt, dass die Gesamtansicht der Dächer an der Straßenseite gewahrt bleibt und sich der bestehenden Bebauung anpasst. An der rückwärtigen Gebäudeseite wird dem künftigen Bauherrn durch die Zulässigkeit von abweichenden Dachneigungen mehr Gestaltungsspielraum für eine moderne Architektur gegeben, ohne dabei die Gesamtansicht in diesem Ortsteil negativ zu beeinflussen.

7. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER BEHÖRDEN

Gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB gelten bei der Änderung einer Ergänzungssatzung die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB. Dementsprechend wird in diesem Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

7.1 Bürgerbeteiligung

Im Zuge der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 10.06.2014 bis einschließlich 23.06.2014 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach; Konrad-Adenauer-Straße 19 in 67731 Otterbach während der Dienststunden stattfand, wurden **keine** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

7.2 Behördenbeteiligung

Die mit Schreiben vom 10.06.2014 beteiligte und von der Planung betroffene Behörde (Kreisverwaltung) hat mit Stellungnahme vom 23.06.2014 mitgeteilt, dass es sich bei den Änderungen um städtebauliche Details handelt, die aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nicht beachtlich sind. Weitere Hinweise, Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

8. ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung bzw. Änderung einer Ergänzungssatzung sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs.5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

9. AUSWIRKUNGEN DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Die landespflegerischen Festsetzungen sind einzuhalten.

9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch das Einbeziehen eines Grundstückes in den Innenbereich dringend benötigter Wohnraums im Innenbereich geschaffen und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

10. FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,58 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

		Absolut	Anteil in v.H.
• <u>Gesamtgröße:</u>	<u>ca.</u>	<u>807 m²</u>	<u>100%</u>
• <u>Mischbauflächen:</u>	<u>ca.</u>	<u>456,00 m²</u>	<u>56%</u>
• <u>Straßenverkehrsflächen:</u>	<u>ca.</u>	<u>215,00 m²</u>	<u>27%</u>
• <u>Private Grünfläche:</u>	<u>ca.</u>	<u>136,00 m²</u>	<u>17%</u>
• <u>Anzahl geplante Grundstücke:</u>		1	

11. REALISIERUNG

Die Realisierung der Ergänzungssatzung „Mühleckerstraße – Erweiterung; Änderung 1“ in der Ortsgemeinde Katzweiler soll möglichst umgehend erfolgen.

12. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Katzweiler entstehen bei der Realisierung des Bauplatzes keine Kosten.

Aufgestellt: 09.09.2014

**WVE GmbH Kaiserslautern
Im Auftrag**

**Dipl.-Ing. Eva Zachraj
(Raum- und Umweltplanerin)**

**Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz
(Stadtplaner)**