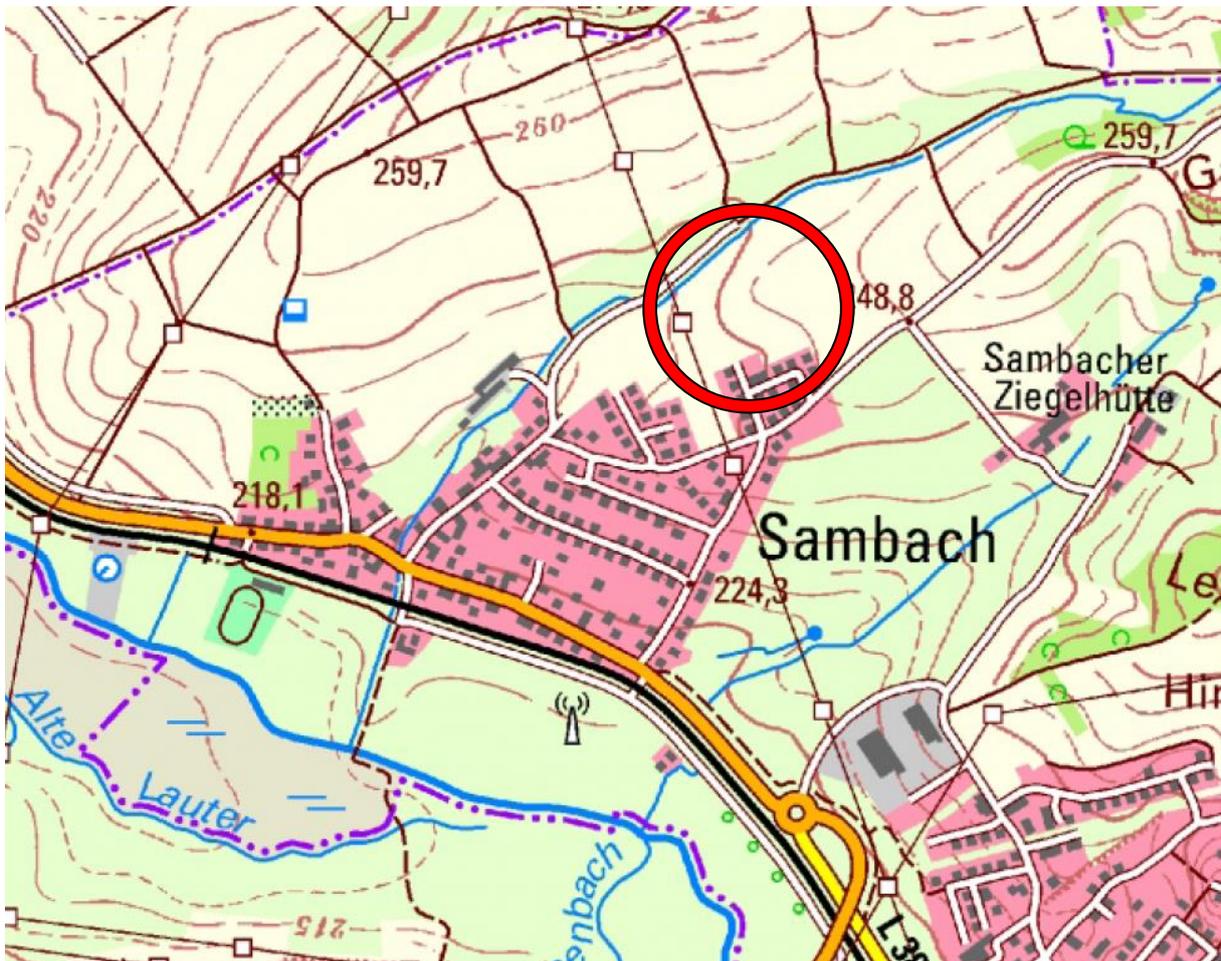


ORTSGEMEINDE OTTERBACH ORTSTEIL SAMBACH

Bebauungsplan „Erweiterung In den Kiefern II“



Begründung

Stand: 15.06.2015

*Satzungsexemplar
gemäß § 10 Abs. 1 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	Aufstellungsbeschluss	3
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	3
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)	3
2.3	Flächennutzungsplanung	4
3.	Planungserfordernis	5
3.1	Allgemeines	5
3.2	Planungsanlass	5
3.3	Planungsgrundsätze	6
4.	Angaben zum Plangebiet	6
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	6
4.2	Bestandssituation	6
4.2.1	Nutzungsstruktur	6
4.2.2	Verkehrliche Erschließung	7
4.2.3	Ver- und Entsorgung	7
4.2.4	Landespflegerische Situation	7
4.2.5	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	7
4.2.6	Immissionsvorbelastung	8
4.2.7	Bodentragfähigkeit	8
4.2.8	Archäologie	8
5.	Planinhalt	8
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
6.	Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden	10
6.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	10
6.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	10
7.	Auslegung	10
7.1	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	10
7.2	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	11
8.	Abwägung	11
8.1	Allgemeines	11
8.2	Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung	11
8.3	Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung	12
9.	Auswirkungen des Bebauungsplans	13
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt	13
9.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	14
10.	Flächenbilanz	14
11.	Realisierung	14
12.	Kosten und Finanzierung	15
	Anhang (Entwässerungskonzept)	16

1. ALLGEMEINES

Aufgrund einer hohen Nachfrage an Baugrundstücken in der Ortsgemeinde wurden in der Vergangenheit im Ortsteil Sambach bereits Bebauungspläne („In den Kiefern“; „Erweiterung In den Kiefern“) aufgestellt und als Satzung beschlossen. Die Baugebiete sind mittlerweile vollständig erschlossen und bebaut.

Nicht zuletzt aufgrund der infrastrukturellen Vorteile in der Ortsgemeinde Otterbach und der Nähe zur Stadt Kaiserslautern bricht die Nachfrage an Bauplätzen in dieser Ortsgemeinde nicht ab. Zur Deckung des konkreten Wohnbaulandbedarfs beabsichtigt die Ortsgemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung In den Kiefern II“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von ca. 3,44 Hektar und liegt im Nordosten der Ortslage des Otterbacher Ortsteils Sambach, unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des bestehenden und bereits realisierten Bebauungsplans „Erweiterung in den Kiefern“.

Der Bebauungsplan „Erweiterung In den Kiefern II“ der Ortsgemeinde Otterbach, Ortsteil Sambach enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet sie Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung In den Kiefern II“ der Ortsgemeinde Otterbach, Ortsteil Sambach ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert. Die genauen Abgrenzungen des Bebauungsplanes lassen sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 31.03.2014 und 20.05.2014 (Annahmebeschluss) vom Rat der Ortsgemeinde Otterbach beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 28.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das LEP IV von Rheinland-Pfalz stellt den Bereich des Plangebietes als großräumig bedeutsamen Bereich für Freiraumschutz dar.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)

Der Ortsgemeinde Otterbach wird nach dem Zentrale-Orte-System die Funktion Grundzentrum zugewiesen. Außerdem ist es eine Ortsgemeinde mit Wohnfunktion, die gemäß der Begründung im ROP IV Ortsgemeinden zugewiesen wird, die aufgrund ihrer Lage und Verkehrserschließung eine gute Erreichbarkeit von Einrichtungen und Arbeitsplätze innerhalb und außerhalb der Ortsgemeinde gewährleisten.

Im ROP IV ist die Fläche des Plangebietes als ‚sonstige Freifläche‘ dargestellt (siehe Abbildung 1). Zwischen dem Bebauungsplan und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans ergibt sich daher kein Konflikt.

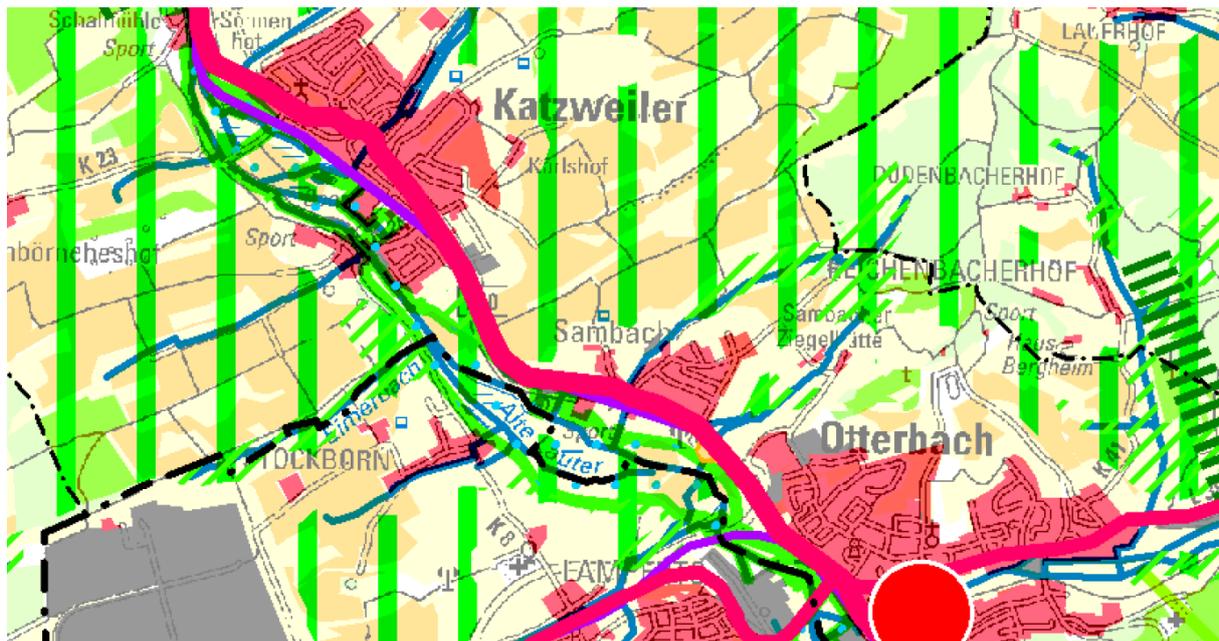


Abbildung 1: Auszug aus ROP IV (07/2012)

2.3 Flächennutzungsplanung

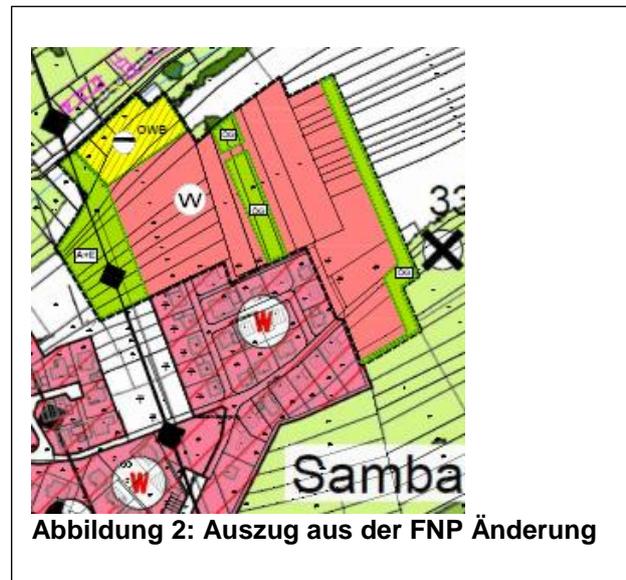
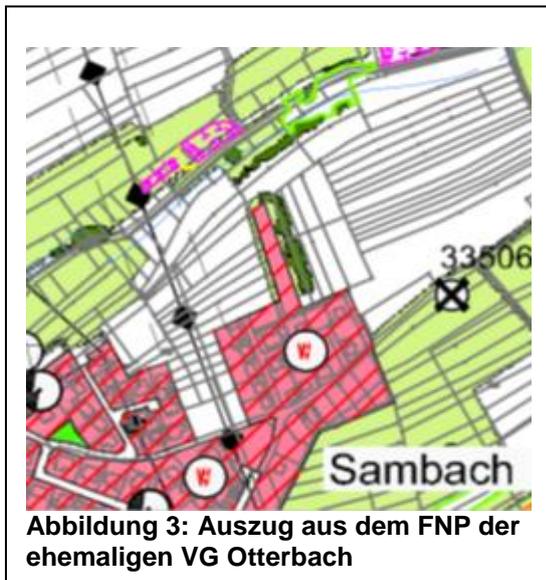
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Fortschreibung II des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterbach, Ortsteil Sambach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung 2). Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Bestandfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die westlich des Gehölzbestandes als W-Fläche dargestellte Teilfläche ist eine nichtüberbaubare Fläche im Geltungsbereich des B-Plans „Erweiterung In den Kiefern“. Eine Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes (FNP) ist demnach erforderlich (siehe Abbildung 3).

Die 1. Änderung der Fortschreibung II des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterbach, Ortsteil Sambach, Bereich „Erweiterung In den Kiefern II“ soll gem. § 8 Abs. 3 BauGB im sog. Parallelverfahren erfolgen. Der künftige Bebauungsplan „Erweiterung In den Kiefern II“ wird dann gem. § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt sein.

Der Rat der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterbach hat bereits in seiner Sitzung vom 03.07.2014 den Änderungsbeschluss der 1. Teiländerung der Fortschreibung II des FNP der VG Otterbach, Ortsteil Sambach gefasst.

Für die Bauleitplanverfahren der 1. Teiländerung der Fortschreibung II der ehemaligen VG Otterbach, Ortsteil Sambach und des Bebauungsplanes „Erweiterung In den Kiefern II“ der Ortsgemeinde Otterbach, Ortsteil Sambach wird im Zuge des Parallelverfahrens ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.¹

¹ Näheres dazu siehe Begründung der 1. Änderung der Fortschreibung II des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Otterbach, Ortsteil Sambach, Bereich „Erweiterung In den Kiefern II“.



3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Erweiterung In den Kiefern II“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2 Planungsanlass

Da die Nachfrage an Wohnbauflächen im Bereich der Ortsgemeinde Otterbach enorm gestiegen ist, stand die Ortsgemeinde Anfang 2014 vor der Aufgabe eine Fläche für die kurzfristige Realisierung und Erschließung von Wohnbauflächen zu wählen.

Nach intensiver Diskussion der Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan (Fortschreibung II des FNP der ehemaligen VG Otterbach) kam der Ortsgemeinderat Otterbach zu dem Ergebnis, dass die ausgewiesenen Wohnbauflächen aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht oder zumindest nicht kurzfristig zur Deckung der gegebenen Nachfrage geeignet sind. Im Zuge dieser Alternativendiskussion wurde nochmals angeregt im Ortsteil Sambach im Bereich „In den Kiefern“ weitere Flächen zu realisieren, da hier im Nordosten der Ortslage des Ortsteils Sambach die Möglichkeit einer Arrondierung gegeben sei. Die Arrondierungsmöglichkeit war bereits in ersten Entwürfen aus dem Jahr 2003 sowie im Zusammenhang mit der Ausweisung des Baugebiets „In den Kiefern, Erweiterung“ vom Grundsatz her aufgezeigt, wurde jedoch in der Vergangenheit nicht weiter verfolgt, da die künftige Baulandentwicklung prioritär in der Gemarkung Otterbach erfolgen sollte.

Die Standortalternativendiskussion kam zu dem Schluss, dass die Fläche „Erweiterung In den Kiefern II“ im direkten Anschluss an die bereits realisierte und bebaute Fläche „Erweiterung In den Kiefern“ am besten zur kurzfristigen Deckung der Nachfrage an Bauplätzen geeignet ist, da hier bereits Erschließungsansätze vorliegen,

erschließungstechnische Fragestellungen im Grundsatz mit den Fachbehörden abgestimmt sind und damit eine Erschließung im gewöhnlichen Umfang wirtschaftlich möglich ist.

Im Vorfeld der Ausarbeitung des Entwurfes für den Bebauungsplan „Erweiterung In den Kiefern II“ wurden verschiedene Alternativen des städtebaulichen Entwurfes in den örtlichen Gremien beraten. Als Ergebnis der Beratungen wurde auf eine Einbeziehung von Flächen nördlich des Bestandsgebietes „In den Kiefern“ und südlich des Dutenbaches mit Anbindung der verkehrlichen Erschließung an die Schulstraße und Straße In den Kiefern, insbesondere aus Gründen des Naturschutzes und Landschaftsbildes verzichtet. Damit wird die bauliche Arrondierung im Nordwesten des Ortsgrundrisses nicht vollständig erreicht, kann aber im nordöstlichen Bereich der Ortslage Sambach mit entsprechender Abgrenzung für den Bebauungsplan vorgenommen werden.

Da für die Ortsgemeinde Otterbach abweichend zu den Darstellungen in der Fortschreibung II des FNP der früheren VG Otterbach Wohnbauflächen im Ortsteil Sambach darzustellen sind, wird gleichzeitig eine Rücknahme von Flächenausweisungen in den Bereichen „In der Zeil“ und Kirchtal von insgesamt ca. 2,8 ha notwendig.²

3.3 Planungsgrundsätze

Folgende Planungsgrundsätze sind dem Bebauungsplan als Leitlinien zugrunde gelegt und sollen zur Verwirklichung der im BauGB vorgegebenen Ziele beitragen:

1. Städtebauliche Integration des Baugebietes in die örtliche Situation (Abrundung, Bauweise, Höhenentwicklung, Nutzung).
2. Rückhaltung (soweit möglich) des Niederschlagwassers; Ableitung des Abwassers im Trennsystem.
3. Realisierung des landespflegerischen Ausgleichs möglichst im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes bzw. innerhalb der Ortsgemeinde Otterbach.
4. Minimierung der Neuversiegelung (GRZ).
5. Reduzierung des Erschließungsaufwands.

4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Gesamtgeltungsbereich umfasst ca. 3,44 ha.

4.2 Bestandssituation

4.2.1 Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung In den Kiefern II“ liegt im Außenbereich der Gemarkung der Ortsgemeinde Otterbach, Ortsteil Sambach. Nach Norden wird das Plangebiet durch den Dutenbach und landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch die Bebauung des bestehenden Bebauungsplanes „Erweiterung In den Kiefern“ und im Westen durch die oberirdisch verlaufende Elektrofneileitung mit zugehörigem Schutzstreifen sowie die nordwestliche Ortslage begrenzt. Derzeit wird das Plangebiet größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

² Siehe dazu detaillierte Ausführungen in der Begründung zur „1. Änderung der Fortschreibung II des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Otterbach, Ortsteil Sambach, Bereich „Erweiterung In den Kiefern II“ Kapitel 3.2.

4.2.2 Verkehrliche Erschließung

In dem südlich direkt an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans angrenzenden Neubaugebiet „Erweiterung In den Kiefern“ wurde nach Norden hin eine Erweiterungsmöglichkeit freigehalten, so dass das Baugebiet „Erweiterung In den Kiefern II“ direkt an die Straße ‚Auf den Steinen‘ angeschlossen werden kann. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Schleifenerschließung mit Anschlüssen an die Straßen ‚Auf den Steinen‘ und ‚Im Letten‘. Die Hinterlieger werden über zwei Stiche angeschlossen. Somit wird das geplante Wohngebiet über Anschlüsse an die Straßen ‚Auf den Steinen‘ und ‚Im Letten‘ an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Sonnenstraße durch Einmündung auf die Bundesstraße B 270.

4.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Neubaugebietes „Erweiterung In den Kiefern II“ erfolgt durch Anschluss an das bestehende Wasserversorgungssystem des Ortsteils Sambach.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung In den Kiefern II“ wurde bereits ein Entwässerungskonzept erarbeitet und abgestimmt, welches der vorliegenden Begründung als Anhang beigefügt ist.

4.2.4 Landespflegerische Situation

Die landespflegerische Situation und Aussagen zum Naturschutz werden im eigenständigen Umweltbericht dargelegt, darin ist der Fachbeitrag Naturschutz integriert. Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist als Fachbeitrag dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

4.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

In etwa 30 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasste Altablagerung Reg.-Nr. 335 06 034 – 0203 gekennzeichnet.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Altablagerung i. S. von § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Gemäß den vorliegenden Erhebungsdaten enthält die Ablagerung Bauschutt und Erdaushub. Ein Verdacht auf Mitablagerung von Siedlungsabfällen besteht nicht.

Um die Nutzungsverträglichkeit zwischen der Altablagerung und der geplanten Wohnnutzung als sensible Nutzung zu bewerten wurde eine Erhebung beauftragt, die das von der Altablagerungsfläche möglicherweise ausgehende Gefährdungspotenzial bewertet und beurteilt hatte.

Das von der registrierten Altablagerung betroffene Grundstück Flst. Nr. 347 ragt im westlichen Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Betroffen davon sind Teilbereiche der zwei Wohnbaugrundstücke südlich der Straße ‚Am Letten‘. Daher wurde im Rahmen des Gutachtens auch der Boden in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes untersucht. Für diesen **innerhalb des Geltungsbereichs** des Bebauungsplans befindlichen Teilbereich der Altablagerung wird der gutachterlichen Empfehlung, das Auffüllungsmaterial vollständig auszukoffern gefolgt. Der Rückbau wird fachgutachterlich begleitet und dokumentiert, die Aushubmassen werden abfallrechtlich deklariert und ordnungsgemäß entsorgt.

Für den **außerhalb des Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes befindlichen Bereich der Altablagerung besteht gem. dem Untersuchungsergebnis der Bodenerkundung kein weiterer Handlungsbedarf, solange dort keine Nutzungsänderung vorgesehen ist.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind dem Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan als Anlage 5 beigefügt und entsprechend in den Kapiteln 4.1.3 und 9.1 des Umweltberichts dokumentiert.

4.2.6 Immissionsvorbelastung

Immissionsbelastungen sind aufgrund der Lage des Plangebietes zur freien Landschaft nicht zu erwarten.

4.2.7 Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen, ein entsprechendes Bodengutachten ist bereits beauftragt.

4.2.8 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5. PLANINHALT

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In dem Baugebiet werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet vorwiegend die Wohnnutzung zu ermöglichen. Es soll vermieden werden, dass z.T. flächenintensive und u.U. auch konfliktrichtige Nutzungen im Plangebiet entstehen, die aus städtebaulich-funktionalen und verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll sind und sich zudem nicht mit dem Gebietscharakter vereinbaren lassen.

Durch die über das „Wohnen“ hinausgehenden Nutzungsmöglichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen.

Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des gesamten Plangebietes mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht einer bessere Ausnutzung der privaten Grundstücke und die Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und hat zum Ziel, den öffentlichen Straßenraum zu entlasten.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 sowie die Festsetzung von maximal einem Geschoss und Dachgeschoss in den mit N 1 und N 3 bezeichneten Bereichen und von zwei Vollgeschossen in dem mit N 2 bezeichnetem Bereich i.V.m. der Festsetzung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper bzw. Baustrukturen in Ortsrandlage.

Im gesamten Gebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine maßvolle Verdichtung ermöglicht. Darüber hinaus soll die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht überlastet werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung im Ortsrandbereich zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen. Dies wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern in den mit N 1 und N 2 bezeichneten Bereichen noch unterstrichen. In dem mit N 3 bezeichnetem Bereich sind für einige wenige Grundstücke neben Einfamilienhäusern auch Doppelhäuser zulässig.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen.

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen einen Mindestabstand von 5 m, bzw. einen seitlichen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, wird zum einen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen, da Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. eine bessere Einsehbarkeit der Straße geschaffen wird. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung die Errichtung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage. Zum anderen wird durch diese Abstandsregelung die Möglichkeit geschaffen, eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen.

Zudem ist festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, damit die Leichtigkeit des Verkehrs innerhalb des Wohngebietes gesichert werden kann. Die zugelassene Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.V.m. der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind, trägt somit zur Verkehrssicherheit und zur besseren Verkehrsabwicklung bei gleichzeitiger besserer Ausnutzung der privaten Bauflächen bei.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährt gestalterischen und baulichen Spielraum.

Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung

Die Festsetzungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung wurden getroffen, um den Zielen des Landeswassergesetzes (LWG) und Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Rechnung zu tragen, wonach Niederschlagswasser möglichst vor Ort zu belassen, versickern und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen ist.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten werden bei den Bauvorhaben der Wohnbauflächen (WA) folgende gestalterische Vorgaben in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt:

- Dachform und Dachneigung
- Fassadengestaltung und -begrünung
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Stellplätze, Parkplätze, Zufahrten und Fußwege.

Im Plangebiet wird eine ausgewogene Gestaltung der künftigen Wohnbebauung angestrebt, um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild bzw. Ortsbild zu gewährleisten.

6. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN

6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die frühzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Planentwurfs mit zugehöriger Begründung fand in der Zeit vom 05.09.2014 bis zum 06.10.2014 statt.

Die Plangrundlagen lagen in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg; Bauamt; Konrad-Adenauerstr. 19; 67731 Otterbach frühzeitig aus. In diesem Zeitraum der frühzeitigen Auslegung konnten Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

Im Zuge dieser **frühzeitigen Bürgerbeteiligung** wurden **neun** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.08.2014 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Die beteiligten Behörden hatten dabei bis zum 06.10.2014 die Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte somit parallel zu der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

Von den frühzeitig beteiligten Behörden gingen bis zum 03.11.2014, bzw. heute insgesamt **18 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Erweiterung In den Kiefern II“ der Ortsgemeinde Otterbach, Ortsteil Sambach ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von **10** Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von **keiner** Behörde vorgebracht; **acht** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

7. AUSLEGUNG

7.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der **Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 27.02.2015 bis einschließlich 26.03.2015 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg; Bauamt; Konrad-Adenauerstr. 19; 67731 Otterbach während der Dienststunden stattfand, wurde **eine** Stellungnahme zur Planung abgegeben.

7.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom 02.03.2015 beteiligten 30 Behörden gingen bis zum 27.04.2015, bzw. heute insgesamt **12 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Erweiterung In den Kiefern II“ der Ortsgemeinde Otterbach, Ortsteil Sambach ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von 7 Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von 2 Behörde vorgebracht; **3** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

8. ABWÄGUNG

8.1 Allgemeines

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 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.

Im konkreten Planungsfall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die wirtschaftliche und im Sinne der Nutzung sinnvolle Bebaubarkeit von Wohnbauflächen,
- die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung
- artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Belange.

Die Sitzungsniederschriften der Ortsgemeinderatsitzungen der Ortsgemeinde Otterbach – Ortsteil Sambach im Rahmen derer die Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Bürger und Behörden behandelt, ausgewertet und abgewogen wurden, liegen der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg vor und können eingesehen werden.

8.2 Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung

Aus der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich folgende Planänderungen:

- Erhalt der Streuobstwiese

- Änderung der Straßenführung (Ersatz der südlichen Schleife durch zwei Hinterliegererschließungen und Verschiebung der Hauptschleife nach Osten)
- Durch Verschiebung der Erschließungsstraße nach Osten Einbeziehung weiterer Flächen (eine Bauplatztiefe nach Osten) → Änderung des Geltungsbereiches
- Eingrünung des Plangebietes am östlichen Rand des Geltungsbereiches
- Herausnahme der Fußwegeverbindung am westlichen Rand des geplanten Rückhaltebeckens
- Neue Fußwegeverbindung in östlicher Verlängerung des bestehenden Wirtschaftsweges am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bauabschnitts „Erweiterung In den Kiefern“
- Aufnahme eines Leitungsrechts in östlicher Verlängerung des neu aufgenommenen Fußweges zu Gunsten der Außenbereichsentwässerung
- Aufnahme einer Nutzungsschablone N 3 für Bauflächen, die im zentralen Bereich westlich an den Streuobstbestand angrenzen, hierdurch wird die Zulässigkeit von wahlweise Einzel- und Doppelhausbebauung geregelt
- Innerhalb der mit N 3 bezeichneten Bereiche werden die festgesetzten Gebäudehöhen und die Zulässigkeit der Zahl der Vollgeschosse I+D beibehalten, ebenso die weiteren städtebaulichen Parameter wie GRZ und GFZ
- Nachrichtliche Übernahmen der Freihalteabstände um die Maststandorte der bestehenden Freileitungen.

8.3 Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung

Aus der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich folgende Ergebnisse:

In der Begründung wurden die Aussagen zur bestehenden Altablagerung entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens des Büros Peschla und Rochmes und der Stellungnahme der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz klarstellend formuliert. Demgemäß wurde festgehalten, dass im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Teilfläche von zwei Baugrundstücken von der Altablagerung betroffen ist. In der Begründung wird auf die Aussagen in Kapitel 4.1 des Umweltberichtes verwiesen, welchem das Gutachten als Anhang beigefügt ist. Maßnahmen zum Umgang mit der belasteten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend im Umweltbericht beschrieben.

Die seitens des Vermessungs- und Katasteramtes Westpfalz geforderte Prüfung der Notwendigkeit von Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (v.a. die AM 4) kam zu folgendem Ergebnis:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsflächen, d.h. die nunmehr mit einer Breite von 10 m bezeichneten Grünflächen AM 2 und AM 3 am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches werden nicht nur landespflegerisch sondern auch städtebaulich für sinnvoll gehalten, da dadurch eine Eingrünung der künftigen Bebauung zur freien Landschaft hin gewährleistet wird. Ebenso wird an der Ausgleichsfläche AM 4 v.a. deshalb festgehalten, da in dem Sicherheitsabstand von je 19 m ab der Mittelachse der 220-kV Freileitung eine Bebauung ohnehin ausgeschlossen ist. Im Übrigen würden sich dadurch bei der Vermessung unwirtschaftliche Teilflächen der Flurstücke ergeben, die zum größeren Teil auch für die Ausweisung der Wohnbauflächen herangezogen wurden.

Die Festsetzung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen AM 4 dienen aus städtebaulicher Sicht auch der sinnvollen Randeingrünung im westlichen Bereich und zur Gliederung bestehender und geplanter Bauflächen.

Die im Bereich des RHB festgesetzte Ausgleichsmaßnahme AM 1 wird beibehalten, wodurch sich die gem. § 55 Abs. 2 BauGB bestehenden Vorteile für die Umlegung ergeben.

Der seitens der Kreisverwaltung geforderten rechtlichen Sicherung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen wird wie folgt Rechnung getragen:

Die rechtliche Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen der Ortsgemeinde Otterbach umgesetzt.

Die Rechtliche Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Ortsgemeinde Otterbach.

Der noch erforderliche Restausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in Höhe von ca. 11.500 m² erfolgt auf den gemeindeeigenen Flächen Flst. Nrn. 254, 255 (direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes), 268, 178/2 und 204 (im näheren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes). Insgesamt ergibt sich eine Flächengröße von ca. 9.065 m². Damit wird der im naturschutzrechtlichen Fachbeitrag genannte Flächenbedarf nicht erreicht. Mit der Pflanzung zusätzlicher Obstbäume innerhalb der zu erhaltenden Obstwiese und der Ausbringung künstlicher Quartierhilfen für die Avifauna kann der Restausgleich jedoch kompensiert werden.³

9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter/ Umwelt werden im Umweltbericht dargelegt. Dem Umweltbericht ist ein Fachbeitrag artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG beigelegt, welcher im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen Grünlandareale und den Streuobstbestand erforderlich wurde. Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis (Zusammenfassung):

„Für den Großteil der potentiell vertretenen und nachgewiesenen Arten sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermeidbar oder die ökologische Funktion bleibt mit hinreichender Sicherheit im räumlichen Zusammenhang ohne abschätzbar nachteilige Wirkung auf den Erhaltungszustand ihrer Population gewahrt.

Für die Gruppe der Höhlenbrüter und für den Neuntöter als Anhang I -Art aus der Gruppe der Gebüschbrüter folgt als probateste Maßnahme zur Vermeidung aller Verbotstatbestände der Erhalt des Streuobstbestands mit seinem Anschluss ans Offenland.

Sofern dies nicht realisiert werden kann, sind alternative vorgezogene Ausgleichs (CEF-) Maßnahmen aufgezeigt. Diese benötigen allerdings eine Vorlaufzeit von etwa zwei Jahren und ggf. ein zusätzliches Erfolgsmonitoring.

³ Vgl. Umweltbericht Satzungsexemplar vom 15.06.2015 Kapitel 10.

Sollte eine frühere Realisierung des Bauvorhabens angestrebt werden, ist nach Maßgabe der zuständigen Genehmigungsbehörde ein Ausnahmeverfahren nach § 45 oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zu beantragen.“⁴

Nach Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wurde der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass die Obstbaumwiese auf den Parzellen 130/2 und 131 mit Ausnahme einer Querung der geplanten Straße erhalten bleibt. Eine Offenhaltung zur Landschaft bleibt nach Norden gewährleistet.

9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

10. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 34.440,00 m².

Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen:

• <u>Gesamtgröße Geltungsbereich:</u>	ca. 34.440,00 m²
• <u>Wohnbaufläche:</u>	ca. 19.490,00 m²
• <u>A+E-Fläche</u>	ca. 4.380,00 m²
• <u>Private Grünfläche</u>	ca. 274,00 m²
• <u>Verkehrsflächen:</u>	ca. 2.971,00 m²
davon:	
Straßenverkehrsfläche (VB)	ca. 2.655,00 m ²
Fußwege	ca. 158,00 m ²
Wirtschaftsweg	ca. 158,00 m ²
• <u>Öffentliche Flächen:</u>	ca. 7.325,00 m²
davon:	
öffentliche Grünflächen	ca. 4.217,00 m ²
Regenrückhaltung	ca. 3.108,00 m ²
Anzahl geplante Grundstücke:	ca. 31

11. REALISIERUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Erweiterung In den Kiefern II“ wird analog der Erschließung des Baugebietes „Erweiterung In den Kiefern“ im Wege der Privaterschließung

⁴ Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand 27.07.2014, S.25 (Anhang zum Umweltbericht).

auf der Grundlage dieses B-Planes und nach Abschluss des Umlegungsverfahrens durch das Katasteramt Westpfalz erfolgen.

Die WVE GmbH Kaiserslautern hat der Ortsgemeinde Otterbach zwischenzeitlich einen Entwurf des Erschließungsvertrages zukommen lassen. Dieser ist inhaltlich mit dem E-Vertrag zum Baugebiet „In den Kiefern, Erweiterung“ identisch.

12. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Otterbach entstehen abgesehen von den Kosten der Bauleitplanung und Umlegung bei der Realisierung des Gebietes gemäß dem mit dem Erschließungsträger noch abzuschließenden Erschließungsvertrag keine Kosten, da die Erschließung auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB erfolgt.

ANHANG

Entwässerungskonzept

Kurzerläuterung

Veranlassung

Die Ortsgemeinde Sambach plant die Erweiterung des Neubaugebietes „In den Kiefern“. Das bestehende Baugebiet soll um ca. 31 Parzellen in nördlicher Richtung erweitert werden. Topografisch verläuft das Gelände aus einer Höhe von ca. 250,00 m.ü.N.N. im Osten bis zu einer Höhe von ca. 235,00 m.ü.N.N. im Westen. Im Norden wird das zur Bebauung vorgesehene Gebiet durch den „Dudenbach“ begrenzt, dieser fließt von Nordost nach Südwest und mündet in die „Lauter“. Der „Dudenbach“ ist ein Gewässer III. Ordnung.

Für die Verkehrserschließung soll die Straße „Auf den Steinen“ nach Norden hin verlängert werden. Abgehend von dieser Erschließungsstraße soll in östlicher Richtung eine Ringstraße mit Querverbindung zur Straße „Im Letten“ gebaut werden. Ausgehend von den Haupteerschließungsstraßen werden weitere Bauplätze durch zwei Stichstraßen erschlossen.

Von der Ortsgemeinde Otterbach wurde die WVE GmbH Kaiserslautern beauftragt, im Zuge der Bauleitplanung, bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Hierzu wurde auch eine tachymetrische Vermessung des Geländes durchgeführt. Im Rahmen dieser Arbeiten wurden auch verschiedene Varianten zur Fernhaltung des Niederschlagswassers aus dem angrenzenden Außeneinzugsgebiet untersucht.

Vorhandene Situation

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich grenzt nördlich unmittelbar an das vorhandene Neubaugebiet „In den Kiefern“ an und bildet somit die Erweiterung dieses Gebietes. Die vorhandenen, unbebauten Flächen entwässern zum größten Teil zu dem am nördlichen Rand von Nordost nach Südwest fließenden „Dudenbach“.

Schmutzwasser

Derzeit werden die häuslichen Abwässer der Anliegerstraßen „Im Letten“ und „Auf den Steinen“ über einen Schmutzwasserkanal abgeleitet. Der Schmutzwasserkanal ist an die Mischwasserkanalisation in der „Lindenstraße“ angeschlossen.

Regenwasser

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und zu einer zentralen Rückhalteanlage, mit Ablauf zur Lauter, südlich der Straße „Im Letten“ abgeleitet.

Außengebietswasser

In nordöstlicher Richtung befindet sich ein ca. 2 ha großes Außeneinzugsgebiet. Das darin anfallende Niederschlagswasser wird in an die Bebauung angrenzenden Grünflächen gesammelt. Über einen Einlauf wird das Wasser dem Regenwasserkanal zugeführt und zum geplanten RRB abgeleitet.

Laut Aussagen der Anlieger vor Ort kommt es bei Starkregenereignissen häufig zu Überflutungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens für Niederschlagswasser aus der Straße „In den Kiefern“, im nördlichen Bereich der Schulstraße. Hierbei handele es sich nicht um Wasser aus dem Becken, sondern um Außengebietswasser, teilweise aus dem jetzigen Plangebiet, das über die Wiese zum „Dudenbach“ hin ab.

Geplante Situation

Das Neubaugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser

Das häusliche Abwasser wird in einem neuen Schmutzwasserkanal gesammelt und an den Endschacht der Schmutzwasserkanalisation in der Straße „Auf den Steinen“ angeschlossen. Die Linienführung der Schmutzwasserkanalisation folgt dem Verlauf der Planstraßen.

Oberflächenwasser

Im Zuge der Erschließungsplanung für die Straßen „Im Letten“ und „Auf den Steinen“ wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt. Hierbei wurde der Boden hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit überprüft, es wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert ca. 5×10^{-8} festgestellt. Es ist nicht zu erwarten, dass bei weiterführenden Untersuchungen im Bereich der geplanten Erschließungsfläche günstigere Durchlässigkeitsbeiwerte festgestellt werden. Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse muss derzeit davon ausgegangen werden, dass eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken nicht möglich ist. Eine genaue Aussage kann erst nach Vorliegen entsprechender geotechnischer Untersuchungen im weiteren Genehmigungsverfahren getroffen werden. Jedoch sind auf den privaten Baugrundstücken Maßnahmen zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers zu treffen. Hier sind beispielsweise offene Mulden oder Zisternen mit ganzjährigem Verbraucher zur Speicherung des Wassers geeignet. Entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist ein Volumen von 25 l/m² abflusswirksamer Fläche nachzuweisen. Aus diesen Anlagen heraus werden lediglich die Notüberläufe an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Zur Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers im Neubaugebiet wird ein Regenwasserkanal, angepasst an die topografischen Verhältnisse, in den Planstraßen verlegt. Das auf öffentlichen Straßen und Plätzen anfallende Oberflächenwasser wird direkt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Wie erwähnt werden von den Privatflächen nur die Notüberläufe angeschlossen.

Im nördlichen Bereich ist ein Becken zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD), Regionalstelle

Kaiserslautern wurde vorabgestimmt, dass hier auch der erforderliche Ausgleich der Wasserführung aufgrund Neuversiegelung nach §§ 61/62 LWG geleistet wird.

Das erforderliche Rückhaltevolumen wurde zum jetzigen Zeitpunkt überschläglich mit ca. 600 m³ ermittelt, was einem spezifischen Speichervolumen von 500 m³ je ha A_U entspricht. Der Drosselabfluss in den „Dudenbach“ soll dahingehend begrenzt werden, dass eine Entleerungsdauer von größer 48 Stunden erreicht wird und somit das geschaffene Volumen auf den Ausgleich der Wasserführung angerechnet werden kann. Das Becken soll entsprechend der örtlichen Gegebenheiten in das Gelände eingepasst werden. Es wird darauf geachtet, dass sowohl die Trasse der querenden Hochspannungsleitung als auch ein Gewässerrandstreifen von 10,0 m von Bebauung frei gehalten werden. Ein erster Entwurf zur Beckengestaltung ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Außengebiete

Die Verlängerung der Straße „Im Letten“ bildet ein Wirtschaftsweg, der in östlicher Richtung verläuft. Die Flächen südlich des Weges haben ein Gefälle hin zum Lautertal. Das Einzugsgebiet nördlich des Wirtschaftsweges entwässert grundsätzlich in Richtung des „Dudenbaches“. Hierbei verläuft ca. 150 m nördlich des Weges ein Höhenkamm, sodass sich zwischen diesem und dem Wirtschaftsweg eine Geländevertiefung bildet. Der Tiefpunkt des Einschnittes befindet sich in etwa hinter dem Gelände des Gebäudes „Auf den Steinen“ Nr. 16.

Um das Außengebietswasser von der Bebauung fern zu halten, wird dieses derzeit durch ein Grabensystem an den Häusern vorbei, in Richtung „Dudenbach“ abgeleitet.

Im Bebauungsplan wird am nordöstlichen Rand ein 10 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Dieser dient der Anlage von Entwässerungsmulden. Grundsätzlich ergeben sich mehrere Möglichkeiten zur Ableitung von Außengebietswasser. Aktuell wurden 4 Varianten betrachtet, welche nachfolgend erläutert werden.

Variante 1, Entwässerung in Richtung Lauter

Hierbei wurde die Sammlung des Regenwassers in einem Graben, der in der o.g. Grünfläche angelegt werden soll betrachtet. Beginnend am Hochpunkt des Geländes, der ungefähr im Bereich der nördlichsten Ecke des Plangebietes liegt, soll das Wasser in südlicher Richtung im Freispiegelgefälle abgeleitet werden. Die Querung des Wirtschaftsweges erfolgt über einen Durchlass in Richtung Lautertal. Nach dem Durchlass wird das Wasser dem bestehenden Rückhaltebecken in Richtung Lauter zugeführt.

Variante 2, Entwässerung in Richtung „Dudenbach“ mit Durchlässen

Die Variante 2 ist im Wesentlichen an die topografischen Gegebenheiten angepasst. Die Entwässerung des Außengebietes auf die Parzellen südlich des Wirtschaftsweges kann in südlicher Richtung zur Lauter erfolgen. Für den Bereich nördlich des Wirtschaftsweges wird eine Grünfläche/Mulde entsprechend dem Verlauf des Urgeländes angelegt. Am Tiefpunkt des Geländes wird das Wasser, über eine neu auszuweisende Grundstücksparzelle, in Richtung Westen abgeleitet und über einen Straßenquerdurchlass dem bestehenden

Grabensystem zugeführt. Die Ausleitung des Wassers aus dem Grabensystems erfolgt derzeit in das Gelände. Hier muss der Graben verlängert und das Wasser im weiteren Verlauf über eine weitere neu auszuweisende Grundstücksparzelle in Richtung der Straße „Auf den Steinen“ geleitet werden. Die Querung der Anliegerstraße erfolgt ebenfalls mit einem Straßenquerdurchlass und entsprechender Ableitung in Richtung des „Dudenbaches“.

Variante 3, Entwässerung in Richtung „Dudenbach“ mit Pflastermulden

Die Variante 3 ist vom Trassenverlauf an Variante 2, die Kreuzung der Erschließungsstraßen erfolgt jedoch nicht mittels Querdurchlässen, sondern durch oberflächlich angelegte Pflastermulden.

Variante 4, Entwässerung über das geplante RRB

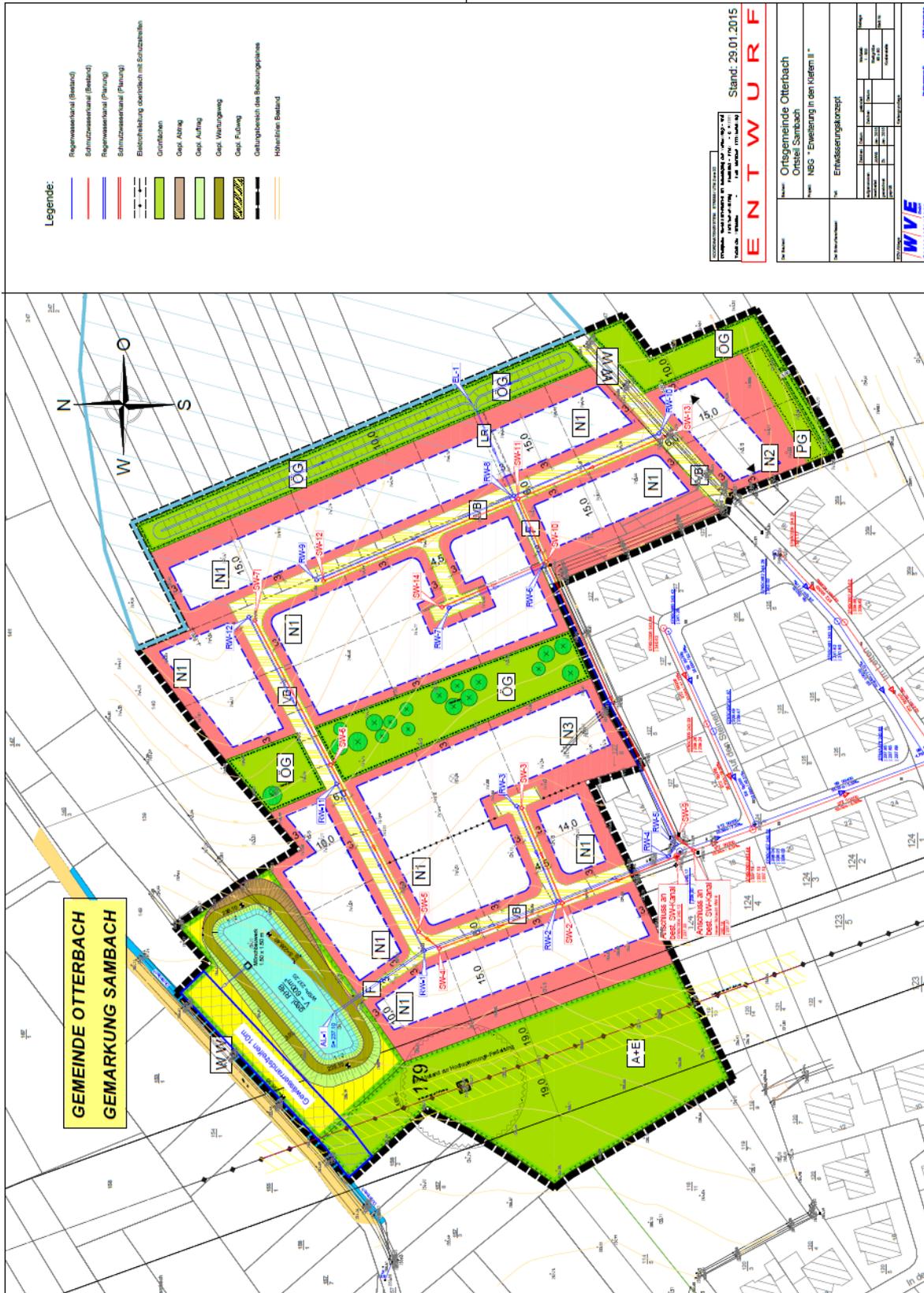
Bei der Variante 4 ist vorgesehen, den Graben der Außengebietsentwässerung entsprechend des natürlichen Geländeverlaufes anzulegen. Hierbei wird der südlich der Straße „Im Letten“ gelegene Teilbereich, unverändert in Richtung Lauter abgeleitet. Im nördlichen Bereich wird die Mulde ab dem Geländehochpunkt in Richtung Dudenbach geführt. Zwischen den beiden Abschnitten wird der Graben in Richtung Geländetiefpunkt modelliert. Am Geländetiefpunkt soll entlang der Grenze zwischen zwei Baugrundstücken ein Durchlass angeordnet werden, der an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen werden soll. Das Außengebietswasser kann somit über das geplante RRB dem Dudenbach zugeführt werden.

Vorzugsvariante

Die Variante 1 ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht ungünstig, da hier das Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet des Dudenbaches in Richtung der Lauter abgeleitet wird.

Bei den Varianten 2 und 3 bestehen aus planerischer Sicht Bedenken hinsichtlich einer weiteren Verschärfung der Abflusssituation im Bereich der Schulstraße. Weiterhin ist das Verlegen von Kanälen für das Außengebietswasser durch das Baugebiet aus wirtschaftlicher Sicht ungünstig.

Die Variante 4 stellt sowohl aus wasserwirtschaftlicher, als auch aus finanzieller Sicht den besten Lösungsansatz dar. Hier wird durch die Drosselung aus dem Becken die Abflusssituation unterhalb verbessert. Weiterhin können die Kosten für die erforderlichen Tiefbaumaßnahmen auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Es wird empfohlen diese zur Ausführung zu bringen. Entsprechend der Empfehlung ist die Vorzugsvariante in den Lageplänen dargestellt.



Ohne Maßstab