

# Stadt Otterberg

## Bebauungsplan „Schulstraße West“



**Begründung**

**Stand: 25.07.2018**

*Satzungsexemplar  
gem. § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern  
Dipl. Ing. H. W. Schlunz / M. Sc. H. Leidecker

**WVE**  
GmbH  
Kaiserslautern

## Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINES .....	3
1.1	Geltungsbereich .....	3
1.2	Aufstellungsbeschluss .....	4
2.	EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG .....	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....	4
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV) .....	4
2.3	Flächennutzungsplanung .....	5
3.	PLANUNGSERFORDERNIS .....	6
3.1	Allgemeines .....	6
3.2	Planungsanlass .....	6
3.3	Planungsgrundsätze .....	7
4.	ANGABEN ZUM PLANGEBIET .....	7
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches .....	7
4.2.	Bestandssituation .....	7
4.2.1	Nutzungsstruktur .....	7
4.2.2	Verkehrliche Erschließung .....	7
4.2.3	Ver- und Entsorgung .....	7
4.2.4	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen .....	8
4.2.5	Immissionsvorbelastung .....	8
4.2.6	Bodentragfähigkeit .....	8
4.2.7	Archäologie .....	9
4.2.8.	Historische Recherche und Luftbildauswertung .....	9
5.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes .....	9
5.1	Boden / Geologie .....	9
5.2	Wasser .....	9
5.3	Klima und Luft .....	9
5.4	Flora und Fauna .....	10
5.4.1	Biotoptypen und Vegetation .....	10
5.4.2	Fauna .....	10
5.5	Landschaftsbild und Erholung .....	11
5.6	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	11
5.7	Mensch .....	11
6.	PLANINHALT .....	11
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	11
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	15
7.	AUSLEGUNG .....	16
7.1	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB .....	16
7.2	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....	16
8.	ABWÄGUNG .....	16
8.1	Allgemeines .....	16
8.2	Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung .....	16
9.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	17
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt .....	17
9.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse .....	19
10.	FLÄCHENBILANZ .....	19
11.	REALISIERUNG .....	20
12.	KOSTEN UND REFINANZIERUNG .....	20
Anhang 1	Fachbeitrag Naturschutz (Stand 07/18)	
Anhang 2	Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Stand 07/18)	
Anhang 3	Geotechnische Bericht	
Anhang 4	Historische Recherche und Luftbildauswertung	

# 1. ALLGEMEINES

Um die hohe Nachfrage an Baugrundstücken zu decken, beabsichtigt die Stadt Otterberg die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulstraße West“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Das Gebiet befindet sich im Südwesten der Kreisstadt und grenzt im Norden und Nordosten an die freie Walldorfschule Otterberg sowie an die Integrierte Gesamtschule Bettina von Arnim.

Der Bebauungsplan „Schulstraße West“ der Stadt Otterberg 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 „Schulstraße West“ der Stadt Otterberg ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert.

Der Bebauungsplan „Schulstraße“ hat bisher noch keine Rechtskraft erlangt und wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulstraße West“ aufgehoben. Der Geltungsbereich wird vollständig in den des Bebauungsplanes „Schulstraße West“ aufgenommen. So sind die bereits realisierten Vorhaben planungsrechtlich abgesichert.



**Abbildung 1: Bebauungsplan "Schulstraße"**

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 27.02.2018 und 27.02.2018 (Annahmebeschluss) vom Rat der Stadt Otterberg beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 08.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Da die Voraussetzungen gemäß § 13 b BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan „Schulstraße West“ als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt.

Der Anwendungsbereich des § 13 b BauGB ist zunächst erfüllt, da im Plangebiet lediglich Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO bzw. reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO geplant ist und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Die Fläche stellt im Südwesten der Stadt Otterberg eine Ortsarrondierung dar. Durch die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Maßgabe der Einhaltung der Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmeter eingehalten.

## **2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)**

Das LEP IV von Rheinland-Pfalz stellt den Bereich des Plangebietes als Fläche im Biotobverbund dar. Außerdem befindet sich Otterberg am Rand des Entwicklungsschwerpunktes Kaiserslautern.

### **2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)**

Der Stadt Otterberg 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 gewährleisten.

Im ROP IV ist die Fläche des Plangebietes als ‚regionaler Grünzug‘ (Z19) dargestellt (siehe Abbildung 2). Zwischen dem Bebauungsplan und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans ergibt sich daher kein Konflikt.

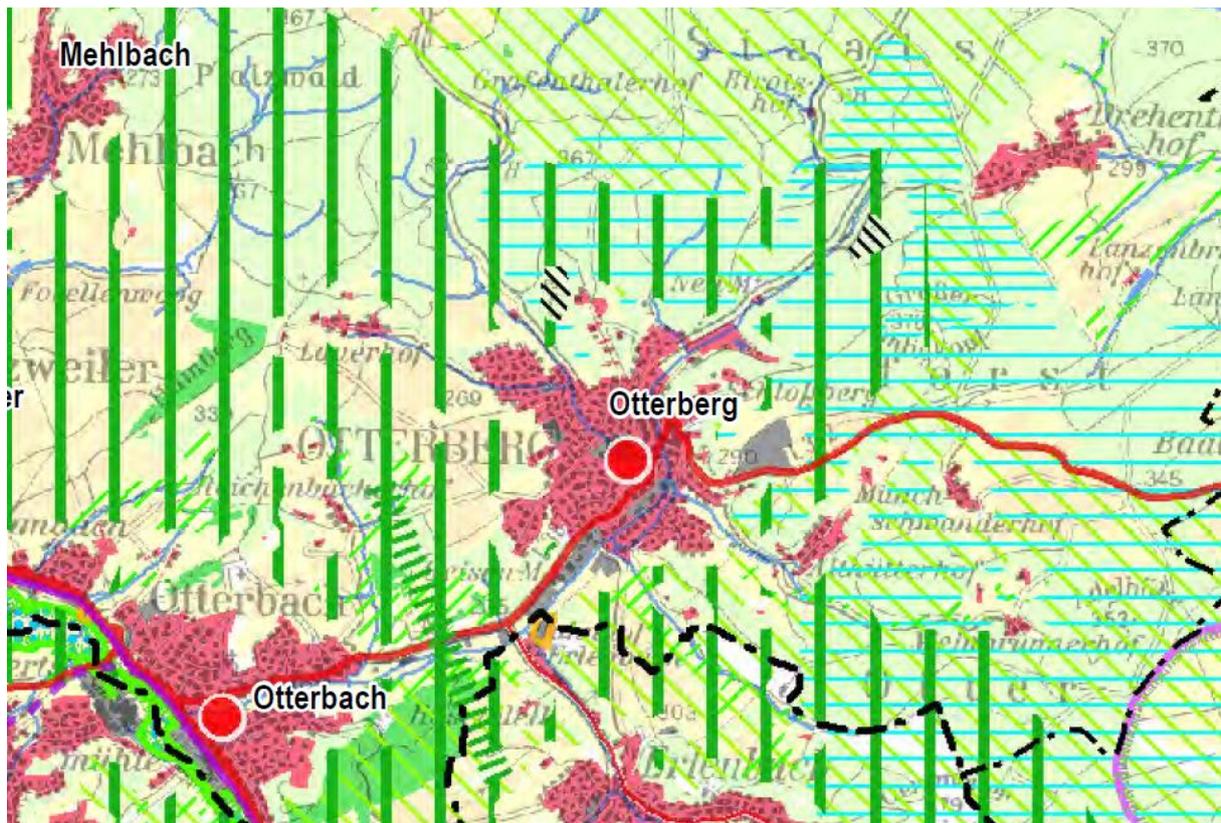
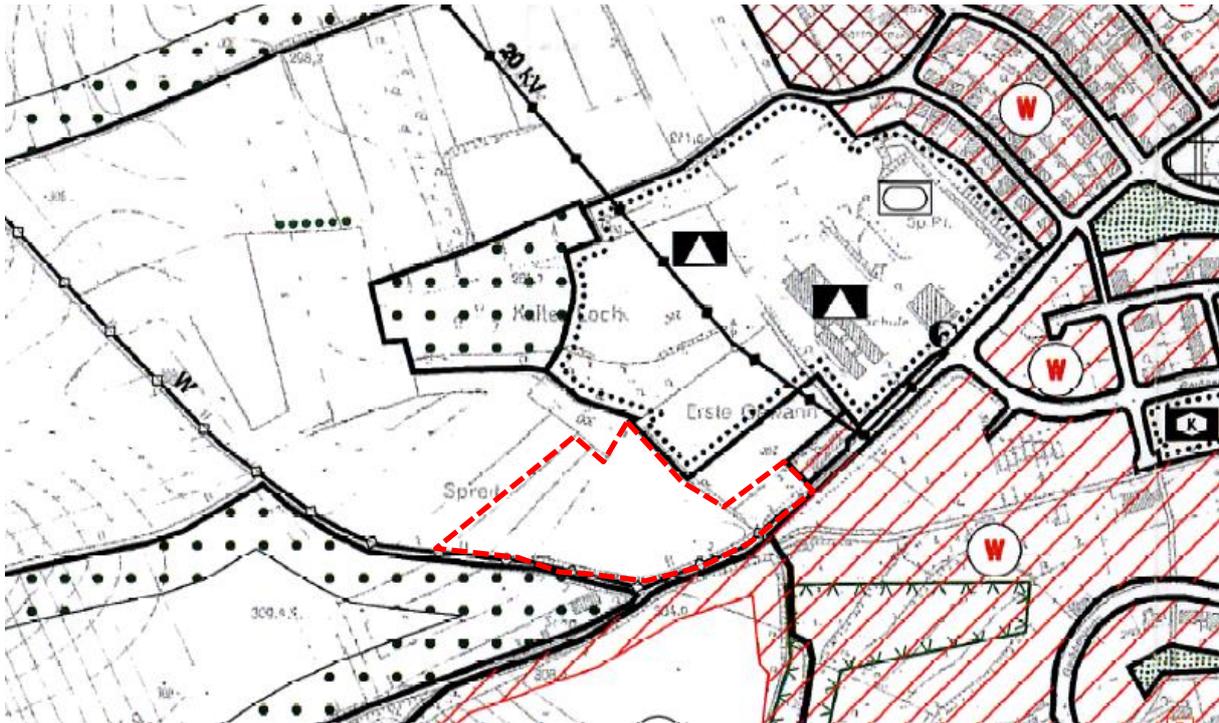


Abbildung 2: Auszug aus ROP IV (01/2015)

### 2.3 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan 2010 der ehemaligen VG Otterberg als Fläche für Landwirtschaft dargestellt (s. Abbildung 3).

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB handelt, ist die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes als eigenes Verfahren nicht erforderlich. Dieser wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



**Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Otterberg**

### **3. PLANUNGSERFORDERNIS**

#### **3.1 Allgemeines**

Der Bebauungsplan „Schulstraße West“ 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**

Die Firma G&W EUROwohnbau beabsichtigt die Erschließung eines Wohngebietes im Südwesten der Stadt Otterberg. Zur Realisierung dieses Vorhabens wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulstraße West“ erforderlich. Im Vorfeld der Ausarbeitung des Entwurfs wurden verschiedene Alternativen des städtebaulichen Entwurfes mit dem Investor und den örtlichen Gremien beraten.

Die aufgrund der abweichenden Darstellungen im Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg notwendige Flächennutzungsplanänderung der Landwirtschaftsflächen in Wohnflächen wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Diese ist im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg bereits berücksichtigt.

### 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 Stadt Otterberg.
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. 1,6 ha.

### 4.2. Bestandssituation

#### 4.2.1 Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schulstraße West“ liegt im Außenbereich der Gemarkung der Stadt Otterberg. Das Plangebiet grenzt westlich an den Siedlungskörper der Stadt Otterberg an, wobei sich im Norden und Nordosten noch zwei Sondergebiete für Schulen befinden.

Derzeit wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

#### 4.2.2 Verkehrliche Erschließung

Im Süden wird das Baugebiet durch die „Schulstraße“ erschlossen. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Schleifenerschließung sowie zwei Stichstraßen.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Ringstraße zur Hauptstraße/L387 sowie durch Einmündung auf die Kreisstraße K39.

#### 4.2.3 Ver- und Entsorgung

##### Abwasserentsorgung:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem (getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser). Zur Vermeidung von Abflussspitzen bei Regenereignissen infolge der Flächenversiegelung ist auf den privaten Grundstücksflächen ein Regenrückhaltevolumen von 25 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche bereitzustellen. Ab- und

Überläufe der privaten (dezentralen) Regenrückhaltesysteme sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Ablauf muss auf 0,1 bis 0,6 l/s je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche gedrosselt werden.

Der öffentliche Schmutzwasserkanal im Planungsgebiet leitet das gesammelte Schmutzwasser zum bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Schulstraße.

Der Regenwasserkanal des öffentlichen Trennsystems leitet das Oberflächenwasser von den privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen zu dem öffentlichen (zentralen) Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Ablauf des Regenwassers in den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Schulstraße. Der Drosselabfluss darf den natürlichen Gebietsabfluss nicht überschreiten.

Die rechnerische Entleerungszeit der dezentralen und zentralen Systeme zur vollständigen Entleerung darf maximal 48 Stunden betragen, sodass das Volumen für nachfolgende Regenereignisse wieder vollständig zur Verfügung steht.

#### Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung

Zum erforderlichen Ausgleich der Wasserführung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes WHG und des Landeswassergesetzes LWG im Zuge von Neuversiegelungen und der damit verbundenen Abflussverschärfung ist für die Rückhaltung des Oberflächenwassers von den bebauten/befestigten Flächen ein Volumen von 50 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche bereitzustellen. Das erforderliche Volumen wird durch dezentrale (private) und zentrale (öffentliche) Rückhaltemaßnahmen bereitgestellt. Die zentrale (öffentliche) Rückhaltung erfolgt auf der im nordöstlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten Fläche.

#### **4.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen**

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke benutzt. Über Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen zurzeit keine Kenntnisse vor.

#### **4.2.5 Immissionsvorbelastung**

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

#### **4.2.6 Bodentragfähigkeit**

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

Die Rammsondierungen haben ergeben, dass der Oberboden keine Tragfähigkeit aufweist und komplett abzuschleifen ist. Dem aufgeschlossenen Hanglehm und Hangschutt kann aufgrund des breiten Körnungsbands eine geringe bis mittlere Tragfähigkeit zugeordnet werden. Unterlagert wird dieser durch zersetzten bis entfestigten bzw. angewittert bis unverwittertem Sandstein mit einer guten bis sehr guten Tragfähigkeit.

Eine detaillierte Beschreibung ist aus dem geotechnischen Bericht im Anhang zu entnehmen (vgl. Anhang 3).

#### 4.2.7 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

#### 4.2.8. Historische Recherche und Luftbildauswertung

Im Ergebnis der Luftbildauswertung wurden keine Hinweise auf Bombenabwürfe in das Untersuchungsgebiet festgestellt.

Kriegsbedingt angelegte Objekte, wie Splitterschutzgräben, Flakstellungen und Feuerlöschteiche, in die nach Kriegsende häufig Kampfmittel verklappt wurden, konnten ebenfalls innerhalb der Untersuchungsfläche nicht festgestellt werden.

Die gesichteten Luftbilder enthalten keine Hinweise auf eine Belastung der Untersuchungsfläche durch Abwurfmunition (Bomben).

Weitere Maßnahmen der Kampfmittelvorerkundung bzw. Kampfmittelräumung (flächendeckende Detektion / Sondierung) sind lt. Gutachten nicht erforderlich.

Nähere Erläuterung zum Ergebnis der historischen Recherche und Luftbildauswertung sind dem Anhang 4 zu entnehmen.

## 5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES

### 5.1 Boden / Geologie

Im Rahmen der **Bodenentwicklung** entstanden aus dem vorliegenden Ausgangsmaterial Parabraunerden aus Lösslehm über Schuttsand aus konglomeratischem Sandstein (Unterer Buntsandstein). Im Plangebiet wird der Boden aus Bereichen mit Ton, Lehm und lehmigem Sand zusammengesetzt.

Bedingt durch die dominierende Nutzung als Ackerfläche sind die Bodeneigenschaften im Plangebiet bereits intensiv anthropogen beeinflusst.

### 5.2 Wasser

Die **Grundwasserüberdeckung** wird als ungünstig klassifiziert. Die Grundwasserneubildung beträgt ca. 230 mm/a. Innerhalb der Grenzen des Plangebietes befinden sich keine **Oberflächengewässer**.

### 5.3 Klima und Luft

Das Regionalklima wird durch die Lage der Stadt Otterberg in der Planungseinheit "Unterer Pfälzerwald" geprägt. Die Planungseinheit zeichnet sich durch eine mittlere Januar-temperatur von 7-8 °C und durch eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 650 bis 700 mm aus.



Als typische Tierarten dieser Kulturlandschaft sind in erster Linie Vögel, Kleinsäuger, Insekten sowie Fledermäuse anzuführen.

Die alten Baumbestände entlang der Schulstraße im Süden des Plangebietes sind trotz gewisser Vorbelastungen durch den Verkehr und die angrenzende Ackernutzung für Vögel als Bruthabitat, als Lebensraum für Insekten und als Leitstruktur für Jagdflüge der Fledermäuse geeignet.

Quartiertaugliche Strukturen wie Höhlen oder Spalten, welche auch für Fledermäuse relevant sein könnten, wurden an den Bäumen mit über 30 cm Stammdurchmesser im und entlang des Plangebietes nicht festgestellt.

## **5.5 Landschaftsbild und Erholung**

Das Landschaftsbild wird hauptsächlich von den ausgedehnten Ackerflächen sowie der angrenzenden Siedlung geprägt. Die randlichen Gehölzstrukturen sorgen für eine gestalterische Einbindung sowie Strukturierung der Flächen.

Der im Südwesten verlaufende Wirtschaftsweg dient auch der ortsrandnahen Erholung.

## **5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Weder im Plangebiet selbst noch im Umfeld sind archäologische Kulturdenkmäler oder Baudenkmäler bekannt.

## **5.7 Mensch**

Für den Menschen besitzt das Plangebiet in erster Linie eine Bedeutung als landwirtschaftliche Produktionsfläche.

# **6. PLANINHALT**

## **6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

#### **Reines Wohngebiet § 3 BauNVO**

Das Bebauungsplangebiet wird gem. § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Zulässig sind die in § 3 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen). Nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 bis 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet ausschließlich die Wohnnutzung zu ermöglichen. Es soll vermieden werden, dass z.T. flächenintensive und u.U. auch konflikträchtige Nutzungen im Plangebiet entstehen, die aus städtebaulich-

funktionalen und verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll sind und sich zudem nicht mit dem Gebietscharakter vereinbaren lassen.

#### **Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO**

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 konflikträchtige 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 zwei Vollgeschossen in den mit **N 1**, **N 2**, **N 3**, **N 4** und **N 5** bezeichneten Bereichen 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 zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen. Dies wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern in den mit **N 1**, **N 2** und **N 3** bezeichneten Bereichen noch unterstrichen. In dem mit **N 3** bezeichneten Bereich ist die abweichende Bauweise aus dem Entwurf des Bebauungsplans „Schulstraße“ übernommen, insbesondere da zwischenzeitlich eine Bebauung bereits stattgefunden hat.

Durch die Festsetzung von Einzelhaus- und Doppelhausbebauung in den mit **N 4** und **N 5** bezeichneten Bereichen wurde konkreten Nachfragen nach kleineren Grundstücken und Doppelhausstrukturen entsprochen.

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 5,5 m, bzw. einen seitlichen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,0 m bzw. 2,0 m in den untergeordneten Stichstraßen 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.

## Grünordnerische Maßnahmen

### *Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen*

Für das Vorhaben sind grundsätzlich folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu berücksichtigen:

- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Zur Reduzierung der Neuversiegelung und zur Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit sind wasserdurchlässige bzw. vegetationsfähige Materialien für Stellplätze, Zufahrten, Fußwege festzusetzen.
- Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwassers und des Bodens.
- Ggfs. vegetationsbestandene Ackerflächen sind vor der Brutsaison der Vögel (ab März) umzubrechen und vegetationsfrei zu halten, um eine potenzielle Besiedlung mit Bodenbrütern zu vermeiden.
- Zur Förderung der Artenvielfalt sowie zur Schaffung von neuen Lebensräumen ist auf eine flächendeckende Verwendung von mineralischem Substrat im Bereich der privaten Grünflächen zu verzichten.
- Sachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Bodens, Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB.
- Retention und Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort oder auf angrenzenden Flächen.
- Zur landschaftsgestalterischen Einbindung des Regenrückhaltebeckens ist eine naturnahe Ausbildung anzustreben mit
  - Ausbildung in Erdbauweise,
  - abwechslungsreiche Böschungsgestaltung,
  - strukturreiche Beckensohle,
  - keine Abdeckung der Sohle mit Oberboden, Entwicklung durch Sukzession.
- Durchgrünung des Neubaugebietes mit Anpflanzung von Gehölzhecken und Laubbäumen zur landschaftsbildverträglichen Einbindung und zur Minderung der Wirkung von bautechnischen Elementen.



**Abbildung 4 Maßnahmenplan Grünordnung**

#### Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen

- Der vorhandene Gehölzbestand entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Schulstraße ist zu erhalten und während des Baubetriebes fachgerecht zu schützen.

#### 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Die Festsetzungen zu den Dachformen gelten entsprechend für die Ausgestaltung der Garagendächer. Diese sind den Dachformen der Hauptgebäude anzupassen.

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

## 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 16.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach – Otterberg; Bauamt; Hauptstraße 27; 67697 Otterberg während der Dienststunden stattfand, wurden **2** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

### 7.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom 12.03.2018 beteiligten Behörden gingen bis zum 20.04.2018, bzw. heute insgesamt **17 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Schulstraße West“ der Stadt Otterberg ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von **acht** Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von **zwei** Behörden vorgebracht; **sieben** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

## 8. ABWÄGUNG

### 8.1 Allgemeines

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 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.

### 8.2 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 Planänderungen:

- Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen um die Maßnahme M5
- Anpassung der grünordnerischen Maßnahme M6 hinsichtlich der festgesetzten Breite der südlichen Baum- und Strauchhecke sowie hinsichtlich deren Nachverdichtung

## 9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

#### **Auswirkung auf das Schutzgut Boden und Fläche**

Durch die Ausweisung von Wohngebietsflächen, eines Regenrückhaltebeckens und der notwendigen Erschließung wird eine Fläche in einer Größenordnung von ca. 1,6 ha beansprucht.

Der Bebauungsplan sieht für die Wohngebietsfläche eine Grundflächenzahl von 0,4 vor, wobei eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen um die Hälfte zulässig ist.

Da die geplante Verkehrsfläche einen Teilbereich der Schulstraße mit einbezieht und ein fertiges Gebäude bereits vorhanden ist, sind diese bereits überbauten Flächen bei der Bilanzierung der Neuversiegelung als Bestand zu berücksichtigen.

Der Bau der geplanten Gebäude und der Verkehrsflächen bedingt eine Neuversiegelung in Höhe von ca. 9.173 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt:

B-Plan „Schulstraße-West“	Flächengröße (in m <sup>2</sup> )
<b>Wohngebietsfläche (13.270 m<sup>2</sup>- 565 m<sup>2</sup>)</b>	<b>12.705</b>
<i>überbaubare Grundstücksfläche (max. GRZ 0,6)</i>	<b>7.623</b>
<i>nicht überbaubare Grundstücksfläche</i>	5.082
<b>Verkehrsfläche (1.950 m<sup>2</sup> - 400 m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.550</b>
<b>Summe der Neuversiegelung</b>	<b>ca. 9.173 m<sup>2</sup></b>

Auf den neuversiegelten Flächen ist von einem Verlust der Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer- und Filterfunktion auszugehen.

#### **Auswirkung auf das Schutzgut Wasser**

Der mit der geplanten Überbauung und Bodenversiegelung verbundene Verlust von Versickerungsfläche führt zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes in Form eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses und zu einer Verringerung von Versickerungsfläche für Oberflächenwasser.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass das Oberflächenwasser dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt und dem Vorfluter gedrosselt zugeleitet werden soll.

#### **Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft**

Bei Realisierung der Planung werden Freiflächen überbaut, was mit einer Veränderung der geländeklimatischen Verhältnisse verbunden ist. Im Gegensatz zur freien Landschaft entsteht eine Erhöhung der oberflächennahen Lufttemperatur.

Erhebliche und nachhaltige klimatische Beeinträchtigungen durch die zukünftige Bebauung sind aufgrund der relativ geringen Größe des geplanten Gebietes und der Ausweisung eines Wohngebietes nicht zu erwarten.

### **Auswirkung auf das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes bedingt in erster Linie eine Beanspruchung von Ackerflächen, denen aufgrund der derzeit intensiven Nutzung grundsätzlich eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Lebensraumfunktion insbesondere als Reproduktionsraum sowie als Nahrungs- und Jagdhabitats für Tiere beizumessen ist.

Gehölzrodungen sind nicht zu verzeichnen, da die Gehölzhecke mit den alten Baumbeständen entlang der Schulstraße im Bebauungsplan mit Erhaltungsgeboten belegt wird.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

#### **Darstellung der Beeinträchtigungen für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (Prüfung zum Artenschutz)**

In diesem Zusammenhang sind insbesondere Auswirkungen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 des BNatSchG in Verbindung mit dem § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu prüfen, welcher sich auf das Töten und erhebliche Stören von Tieren sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bezieht (Verbotstatbestände).

Gemäß Satz 5 des § 44 BNatSchG sind diese artenschutzrechtlichen Verbote bei unvermeidbaren Eingriffen nach § 15 BNatSchG sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, in erster Linie für die heimischen europäischen Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie und für die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie zu betrachten.

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung im November 2017 durchgeführt (s. Anhang). Die Ermittlung der für das Planungsgebiet potenziell artenschutzrechtlich und planungsrelevanten Arten erfolgte über die Anwendung der Datenbank ARTEFAKT des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz.

Mithilfe dieser überschlägigen Prüfung wird ermittelt, ob durch die Planung eine Beeinträchtigung bzw. Störung für betroffene Arten gegeben ist. Auf Grundlage der Biotoptypenkartierung erfolgte eine Einschätzung der Habitatpotenziale der im Gelände vorkommenden Lebensräume für die betroffenen Arten.

Für die Prüfung sind einzig die Habitatstrukturen relevant, die für die betroffenen Arten eine unverzichtbare Funktion im Rahmen der Fortpflanzung erfüllen. Jagd- und Nahrungshabitats sind für die Prüfung grundsätzlich nicht von Bedeutung und werden für die Beurteilung der Betroffenheit nicht in Betracht gezogen.

### **Ergebnis der Prüfung**

Die Prüfung ergab, dass unter Berücksichtigung der Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (Abs. 1) BNatSchG zu verzeichnen sind.

### **Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung**

Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen durch eine anthropogene Überprägung des Offenlandbereichs mit Veränderungen der Eigenart des Landschaftsteilraumes.

Das Plangebiet besitzt keine wesentliche Funktion für die Erholung, sodass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### **Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Die angrenzenden Siedlungsflächen sind während des Baubetriebs temporär Beeinträchtigungen durch Baulärm und Staubemissionen ausgesetzt.

In Bezug auf das Radongefährdungspotenzial ist festzustellen, dass bereichsweise erhöhte Radonkonzentrationen auftreten können und daher Messungen vorgeschlagen werden.

## **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. 16.360 m<sup>2</sup>.

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

• <b>Gesamtgröße Geltungsbereich:</b>	ca.	<b>16.360,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
• <b>Wohnbaufläche:</b>	ca.	<b>13.270,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>81,1 %</b>
• <b>Verkehrsflächen:</b>	ca.	<b>1.950,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>11,9 %</b>
• <b>Wirtschaftsweg:</b>	ca.	<b>50,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>0,3 %</b>
• <b>Regenrückhaltebecken</b>	ca.	<b>1.090,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>6,7 %</b>

**Anzahl geplante Grundstücke:** ca. 23

**Durchschnittliche Grundstücksgröße:** ca. 577 m<sup>2</sup>

## 11. REALISIERUNG

Für die Realisierung des Bebauungsplanes „Schulstraße West“ ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zur Erschließung durch einen privaten Investor vorgesehen.

Einzelheiten der Realisierung werden in dem Erschließungsvertrag geregelt. Grundlage der Realisierung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Da sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum des Investors sind, kann auf ein Bodenordnungsverfahren verzichtet werden. Die Grundstücksaufteilung erfolgt auf dem Wege einer Zerlegungsvermessung durch einen eingeschalteten ÖBVI.

## 12. KOSTEN UND REFINANZIERUNG

Der Stadt Otterberg entstehen bei der Realisierung des Gebietes gemäß dem mit dem Erschließungsträger auf der Grundlage des § 11 BauGB noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) keine Kosten.

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 25.07.2018

WVE GmbH Kaiserslautern

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

Hanna Leidecker  
(M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung)