

Gemeinde Katzweiler

Bebauungsplan „Pfarrgarten“

nach § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

Begründung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - C
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. §1 Abs. 3 BauGB..... | 2 |
| 2 | Aufstellungsbeschluss | 2 |
| 3 | Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB | 2 |
| 4 | Grundlagen | 3 |
| 5 | Vorgaben übergeordneter Planungen..... | 11 |
| 6 | Fachplanerische Vorgaben | 13 |
| 7 | Landespflegerische Bewertung..... | 13 |
| 8 | Darlegung zum städtebaulichen Konzept..... | 17 |
| 9 | Begründung der Festsetzungen | 17 |
| 10 | Wesentliche Auswirkungen der Planung | 21 |
| 11 | Planverwirklichung..... | 24 |
| 12 | Anlagen | 26 |

1 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. §1 Abs. 3 BauGB

In der Gemeinde Katzweiler besteht eine große Nachfrage nach Bauplätzen für den Eigenheimbau. Verfügbare Flächenreserven sind jedoch nur noch in geringem Umfang vorhanden.

Im Ortskern von Katzweiler, westlich der protestantischen Kirche und südlich der B 270 ist eine Freifläche vorhanden, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden könnte. Zu deren Entwicklung sind die neuen Eigentümer der Fläche an die Gemeinde Katzweiler herangetreten.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Durch die Überplanung der rund 3.400 m² großen innerörtlichen Freifläche kann ein Teil der Nachfrage nach Bauplätzen gedeckt und gleichzeitig dem Vorsatz „Innenentwicklung von Außenentwicklung“ Rechnung getragen werden.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Durch die geplante Erschließung soll die auf insgesamt 6 Baugrundstücken die Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern ermöglicht werden.

2 Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Katzweiler für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 22.07.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfarrgarten“ beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern).

3 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Ortslage von Katzweiler. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Entwicklung einer innerörtlichen Freifläche ermöglichen. Die Anforderungen an die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind dabei erfüllt:

- Zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planung im Sinne einer Nachverdichtung zwar begründet, jedoch entstehen durch die Bauleitplanung keine Versiegelungen von über 20.000 m².
- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird ebenfalls nicht vorbereitet oder begründet.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

4 Grundlagen

4.1 Zugrundeliegende Unterlagen

Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg
- BBP (April 2018): Gemeinde Katzweiler, Bebauungsplan „Pfarrgarten“, Artenschutzrechtliche Prüfung
- Abfrage des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand Februar 2018, sowie
- Ortsbegehung am 18.01.2018, Biotoptypenkartierung am 09.04.2018

4.2 Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfarrgarten“ befindet sich in der Ortsgemeinde Katzweiler, die Teil der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg ist. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Katzweiler, zwischen der Hauptstraße und der Storcheneckerstraße, westlich der evangelischen Kirche und umfasst rund 3.200 m².



4.3 Bestandssituation / Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb geschlossener Siedlungsflächen der Ortslage von Katzweiler, zwischen der Hauptstraße und der Storcheneckerstraße westlich der evangelischen Kirche. Gegenwärtig sind die Flächen unbebaut.



Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge

Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2016

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Arten- und Biotopschutz wurde eine Biotopkartierung am 09.04.2018 durchgeführt.

Das Plangebiet besteht aus einer fragmentierten, brachgefallenen Obstwiese. Große Bereiche sind durch aufkommende Verbuschung (ca. 20 % der Fläche) aus überwiegend Schlehe, aber auch Brombeere, Rose, geprägt. Die Wiese wurde, bis zur Aufgabe der Pflege vor 2 -3 Jahren, extensiv gepflegt. Ein mittelalter Walnuss-Baum mit weit ausladender Krone bildet die prägnanteste Struktur auf der Wiese. Daneben sind 4 weitere mittelalte bis alte Birnbäume, 2 Apfelbäume und wenige sehr junge Obstbäume vorhanden. Nordwestlich des Walnuss-Baums wurde die Wiese als Volleyballfeld genutzt. Die Walnuss und die Birnen weisen Totholz und Höhlenbildungen auf.

Im Nordwesten grenzt eine Natursteinmauer das Plangebiet zur Hauptstraße ab. Durch mangelnde Pflege der davor liegenden Flächen ist die Mauer weitgehend von aufkommenden Gehölzen zu gewachsen, an der Mauer selber rankt Efeu. Südlich wird das Plangebiet durch eine sehr lückige Hecke auf der Böschung zur Storcheneckerstraße hinunter begrenzt.



Luftbildausschnitt: Lage des Plangebietes (Luftbildaufnahme 19.07.2016)

Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2016

Detaillierte Angaben zur Biotoptypenausstattung und eine Bestandskarte sind der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (April 2018) von BBP zu entnehmen.

Nachfolgende Abbildungen wurden während einer Begehung am 09.04.2018 durch das Planungsbüro BBP/Kaiserslautern aufgenommen:



Blick von Norden nach Süden über das Plangebiet. Im Hintergrund die vorhandenen Bebauung der Storcheneckerstraße



Blick auf den westlichen Teilbereich mit der verbuschenden Wiesenbrache



Blick auf den südöstlichen Teilbereich mit Walnuss-Baum (links im Bild Teile des Gartens des Pfarrhauses, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt.)



Die große Eiche im Garten des alten Pfarrhauses, die nachträglich aus dem Plangebiet ausgegrenzt wurde, um sie zu erhalten.



Typisches Schehgebüsch, in dem z. T. die Obstbäume (hier Apfel) verschwinden.



Die zugewucherte Mauer zur Hauptstraße hin, nur wenige Bereiche sind ohne Bewuchs



Blick von Osten über das Volleyballfeld, im Hintergrund Mitte der Walnuss-Baum, links daneben 2 Birnbäume (rechts die große Eiche, die nachträglich aus dem Plangebiet ausgegrenzt wurde, um sie zu erhalten.



Verbuschung durch aufkommenden Schlehen mit jungen Obstbäumen im Südwesten



Strauchgruppe aus Ziergehölz des Essigbaums (Wurzelausläufer) im Osten des Plangebiets



Das kleine Gartengrundstück im südöstlichen Eckbereich des Plangebiets



Die lückige Böschungshecke entlang der Storcheckerstraße im Süden

Zusammenfassende Beurteilung:

Die naturnahe Wiese mit Gehölzstrukturen besitzt Bedeutung als Trittsteinbiotop innerhalb der Dorflage. Die Wiese mit den Obstbäumen ist aber gemäß Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz nicht als schutzwürdiges Biotop einzustufen, da die Voraussetzungen bzgl. Qualität und Quantität der kartierten Obstbäume nicht gegeben ist. In den vergangenen Jahren – bis zur Aufgabe der Pflege – wurde das Gelände für die Freizeitgestaltung der Pfarrjugend und der Konfirmantengruppen genutzt (Volleyballspiel usw.) und war damit Störungen unterworfen.

4.4 Schutzgebiete und Biotopverbund

Weder nationale noch internationale Schutzgebiete wie beispielsweise Natura 2000-Gebiete sind im Plangebiet selber bzw. in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet 07-LSG-7335-010 „Eulenkopf und Umgebung“ liegt im

Westen mit ca. 150 m am nächsten. Auch Flächen der Landesweiten Biotopkartierung RLP oder geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG oder FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.



Schutzgebiete und Flächen des Landesweiten Biotopkataster

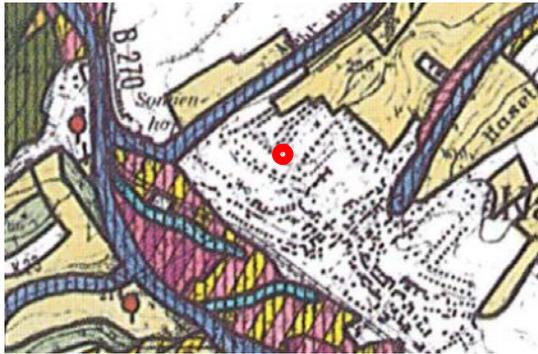
Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2016



Im Biotopverbund des Landes Rheinland-Pfalz¹ (LEP IV) ist die Lauter mit ihren Aue-Flächen im Westen des Plangebiets – außerhalb der Siedlungslage von Katzweiler - als Verbindungsflächen (Gewässer) dargestellt.

Auswirkungen auf die Zielsetzung der Verbundfläche sind aufgrund des großen Abstandes nicht zu erwarten.

¹ LANIS: www.naturschutz.rlp.de, 2016



In der Zielkarte VBS Planung vernetzter Biotopsysteme Kreis Kaiserslautern 2 sind ausschließlich Aussagen über Freiraumflächen außerhalb der Ortslage getroffen. Am nächsten zum Plangebiet liegt die Lauter und ihre Aue-Landschaft. Auswirkungen auf die Zielflächen durch das Planvorhaben sind auszuschließen.

4.5 Artenschutzrechtlichen Vorprüfung³

Bei der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Hierzu sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Sofern artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, wird eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände erforderlich.

Zusammenfassende Beurteilung:

„Die vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebiets, die innerörtliche Lage und die Störungseinflüsse durch die unmittelbar angrenzenden Siedlungsflächen lassen das Lebensraumangebot als suboptimal erscheinen. Die im Plangebiet vorkommenden Arten sind an die Vorbelastungen durch Licht-, Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Personen- und Fahrzeugbewegungen angepasst.

Es ist davon auszugehen, dass unter den bewerteten Arten keine sind, die in ihrem Vorkommen essentiell auf das Gebiet angewiesen sind. Das Biotoppotential der Umgebung (offene bis halboffene Landschaft, Lauter-Aue, Gewässerbiotope sowie große, zusammenhängende Waldgebiete) stellt eine bedeutsame Lebensraumalternative dar.

Die Habitategnung für Reptilien ist aufgrund des hohen Bewuchses an der Mauer selber und am Mauerfuß nicht zu erwarten.

Bei den Vogelarten, die das Gebiet mit seiner Biotopausstattung als Bruthabitat nutzen können, handelt es sich ausnahmslos um solche, die zu den verbreiteten und zumeist häufig auftretenden Arten zählen. Aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraum- und Brutplatzspektrums sind diese in der Lage, auf andere Brut- und Nahrungshabitate auszuweichen. Es kann bei diesen ubiquitären Arten davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (betreffend des Lebensraum-Schadigungsverbot nach Nr. 3 und des Tötungsverbot nach Nr. 1 des § 44 Abs. 1 BNatSchG) weiterhin erfüllt wird bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (betreffend des Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG) weiterhin gewahrt bleibt und insofern die Schädigungs- / Störungstatbestände nicht zum Tragen kommen. Da die Gebüsch- und Baumbrüter, für die das Gebiet die Voraussetzungen als Nisthabitat erfüllt, aufgrund ihrer Brutbiologie an Nistplatzwechsel

² Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz(1997): VBS Planung vernetzter Biotopsysteme - Bereich Landkreis Kaiserslautern, Mainz/Oppenheim

³ BBP Stadtplanung Landschaftsplanung: „Katzweiler, Bebauungsplan „Pfarrgarten“, Artenschutzrechtliche Vorprüfung“; Kaiserslautern, 17.04.2018

angepasst sind und in der Umgebung ein ausreichendes Nistplatzangebot besteht, verstößt das Vorhaben nicht gegen das Beschädigungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten des § 45 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Die Realisierung des Vorhabens ist trotz möglichen des Vorkommens streng geschützter Fledermausarten sowie streng bzw. europarechtlich geschützter Vogelarten aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar (s. Kap. 4 und 5). Als Maßnahme zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, des Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie des Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind Rodungsarbeiten auf den Zeitraum November bis Februar zu beschränken. Sind Fällungen außerhalb dieses Zeitraumes unvermeidbar, so sind zum Ausschluss der Verbotstatbestände die vorhandenen Höhlen vor Fällung auf schlafende Fledermäuse und brütende Vögel zu überprüfen. Fällungen sind grundsätzlich nur bei nachgewiesenem Nichtbesatz der Höhlen zulässig!

Nach der hier vorgenommenen Einschätzung entspricht die Wiese im Plangebiet nicht den Anforderungen der Mageren Flachland-Mähwiese. Diese würden – im Außenbereich gemäß § 35 BauGB kartiert – unter den Pauschenschutz gemäß § 15 LNatSchG fallen⁴. Der hier vorliegende Bebauungsplan „Pfarrgarten“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt.“

Die im diesem Fachgutachten vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen (Rodungsfristen, Anbringung von Fledermauskästen) wurden in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

5 Vorgaben übergeordneter Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgende Aspekte hierzu:

5.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV der Planungsgemeinschaft Westpfalz wird der Gemeinde Katzweiler die besondere Funktion Wohnen zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich zudem innerhalb eines regionalen Grünzuges und ist somit Teil eines Schwerpunktraumes für Freiraumschutz.

Zwischen dem Bebauungsplan und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans ergeben sich keine Konflikte.

⁴ Aus der Begründung zu § 15 LNatSchG RLP
(vgl. <https://www.landtag.rlp.de/landtag/drucksachen/4910-16.pdf>)

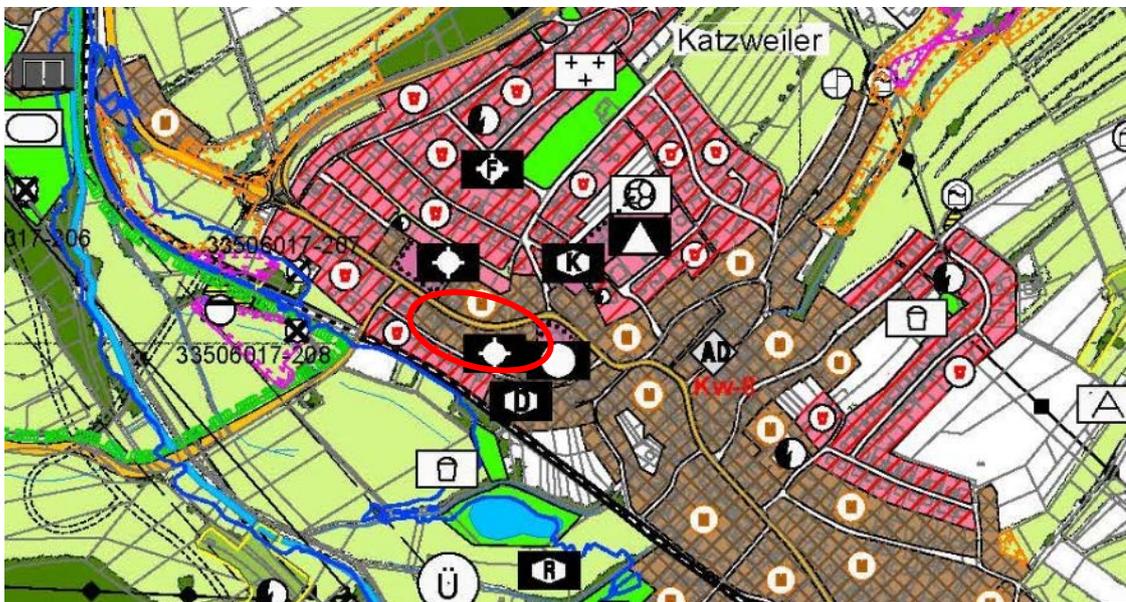


Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz
Planungsgemeinschaft Westpfalz, 2014

5.2 Flächennutzungsplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach stellt die in Rede stehende Fläche als Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Somit entspricht der Bebauungsplan nicht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.



Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan
Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach

6 Fachplanerische Vorgaben

6.1 Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Katzweiler, noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg vor.

6.2 Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

6.3 Sonstiges

Weitere Zielvorstellungen von Fachplanungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen, bzw. die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind derzeit nicht bekannt.

7 Landespflegerische Bewertung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Vorschriften der § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Daher ist ein landespflegerischer Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich. Grünordnerische Belange sind dennoch im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange und die Prüfung über Vermeidung/Minderungen der Beeinträchtigungen ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

7.1 Grünordnerische Zielsetzung

Gestaltung des Bebauungsgebiet mit dörflichen Charakter: Lockere Bebauung von Einfamilienhäusern und guter Durchgrünung

- ⇒ Erhalt des sehr wertvollen Baumbestandes
- ⇒ Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den Grundstücken, vorzugsweise Obstgehölze
- ⇒ Gärtnerische Gestaltung der unbefestigten Flächen

7.2 Möglichkeiten der Vermeidung- und Minderung von Eingriffen

1) Minderung von Versiegelung

Der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf von April 2016 sah eine wesentlich größere Baudichte von insgesamt ca. 10 Baugrundstücken, eine Hausgruppe mit neun Einheiten und ein freistehendes Wohn- und Geschäftshaus, vor, die eine Mischgebiet maximal zulässige Versiegelung von ca. 3.000 m² (Bebauung mit Grundflächenzahl GRZ 0,6 mit zulässiger Überschreitung bis 0,8) zuließ. Der nunmehr hier vorliegende Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit 6 Einfamilienhäusern vor, die mit einer reduzierten Grundflächenzahl von GRZ 0,4 mit zulässiger Überschreitung von 0,2 die Neuversiegelung auf ca. 2.100 m² mindern kann (Versiegelungsgrad ca. 60 %).

2) Vermeidung von Gehölzverlust

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans war im Nordosten, südliche der B270 Hauptstraße – westlich altes Pfarrhaus, größer und schloss den Baumstandort einer alten wertvollen Eiche ein, die gefällt werden sollte. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Kaiserslautern hatte hierzu im Beteiligungsverfahren am 29.04.2106 Stellung bezogen und diesen Baumverlust „aufgrund seines Standortes, seines Alters und seiner typischen Ausprägung eine ortsbildprägende Wirkung“ als „aus naturschutzfachlicher Sicht unvertretbar“ bewertet, „da der Baum neben der hervorragenden optischen Qualität auch für den naturschutzrechtlichen Artenschutz von erheblicher Bedeutung sein kann.“

Vor diesem Hintergrund wurde dieser Baumstandort aus dem hier vorliegendem Geltungsbereich herausgenommen, um erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Tiere/Pflanzen zu vermeiden.

7.3 **Verbleibende Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Unter Berücksichtigung o. g. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben folgende Auswirkungen:

Schutzgut Boden

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des natürlich anstehenden Bodens sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag und Terrassierungsarbeiten, Verbringung und Zwischenlagerung
- Neuversiegelung und Verdichtung durch Verkehrsfläche, Bebauung und Bauarbeiten in einer Größe von ca. 2.100 m²
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

Die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen sind im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) benannt. Im § 1a Abs. 2 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden formuliert.

Mit der hier vorliegenden Planung zur Nachverdichtung können derzeit ungenutzte Flächen innerhalb der Siedlungslage von Katzweiler einer Überbauung zugeführt werden und damit unversiegelter Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, der der Innenentwicklung dient, wird aber an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen in bisher unbebautem Freiraum wird hierdurch vermieden und damit weitere Eingriffe in Natur und Landschaft.

Schutzgut Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht ausgewiesen.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche

Schutzgut Klima

Für das Schutzgut Klima ist in Hinblick auf Größe und Art der geplanten Bebauung innerhalb der Siedlungsfläche die innerörtliche Durchlüftung das relevante Bewertungskriterium. Folgende Beeinträchtigungen sind zu erwarten:

- Schadstoffbelastungen während der Bauphase
- Zunahme der thermischen Belastung der mikroklimatischen Situation durch Versiegelung in einem nicht erheblichem Maße

Schutzgut Tiere / Pflanzen

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich weder internationale Schutzgebiete noch nationale.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst.

Die Bebauung des Gebietes ist mit dem Verlust von Biotopstrukturen verbunden:

- Verlust von Obstbäumen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz
- Verlust einer Wiesenbrache als Lebensraum insb. für Insekten und Schmetterling

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

- Veränderung des Ortsbilds durch Verdichtung der Bebauung und Verlust der Grünfläche.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

7.4 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde im Frühjahr 2018 eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung⁵ erstellt mit folgendem Ergebnis:

⁵ BBP: „Gemeinde Katzweiler, Bebauungsplan „Pfarrgarten“ nach § 13 a BauGB i. V. mit § 13 BauGB, Artenschutzrechtliche Vorprüfung“, 17.04 2018

„Die vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebiets, die innerörtliche Lage und die Störungseinflüsse durch die unmittelbar angrenzenden Siedlungsflächen lassen das Lebensraumangebot als suboptimal erscheinen. Die im Plangebiet vorkommenden Arten sind an die Vorbelastungen durch Licht-, Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Personen- und Fahrzeugbewegungen angepasst.

Es sind unter den bewerteten Arten keine, die in ihrem Vorkommen essentiell auf das Gebiet angewiesen sind. Das Biotoppotential der Umgebung (offene bis halboffenen Landschaft, Lauter-Aue, Gewässerbiotope sowie große, zusammenhängende Waldgebiete) stellt eine bedeutsame Lebensraumalternative dar.

Bei den Vogelarten, die das Gebiet mit seiner Biotopausstattung als Bruthabitat nutzen können, handelt es sich ausnahmslos um solche, die zu den verbreiteten und zumeist häufig auftretenden Arten zählen. Aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraum- und Brutplatzspektrums sind diese in der Lage, auf andere Brut- und Nahrungshabitate auszuweichen. Es kann bei diesen ubiquitären Arten davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (betreffend des Lebensraum-Schadigungsverbot nach Nr. 3 und des Tötungsverbot nach Nr. 1 des § 44 Abs. 1 BNatSchG) weiterhin erfüllt wird bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (betreffend des Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG) weiterhin gewahrt bleibt und insofern die Schädigungs- / Störungstatbestände nicht zum Tragen kommen. Da die Frei-, Gebüsch- und Baumbrüter, für die das Gebiet die Voraussetzungen als Nisthabitat erfüllt, aufgrund ihrer Brutbiologie an Nistplatzwechsel angepasst sind und in der Umgebung ein ausreichendes Nistplatzangebot besteht verstößt das Vorhaben nicht gegen das Beschädigungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten des § 45 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Sofern die gesetzlichen Schonzeiten eingehalten und Rodungsarbeiten auf den Zeitraum November bis Februar beschränkt werden, werden selbst im Falle des Vorkommens streng geschützter Arten durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 i.V.m. (5) BNatSchG (Tötungs-, Schädigungs- und Störungstatbestand) ausgelöst; das Vorhaben ist demnach aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Nach der hier vorgenommenen Einschätzung entspricht Wiese im Plangebiet nicht den Anforderungen der Mageren Flachland-Mähwiese. Diese würden – im Außenbereich gemäß § 35 BauGB kartiert – unter den Pauschalschutz gemäß § 15 LNatSchG fallen⁶. Der hier vorliegende Bebauungsplan „Pfarrgarten“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt.“

Fazit:

Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben sind ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG möglich.

Die Rodung der Gehölze muss in der gesetzlich zulässigen Frist (1. 10. - 28./29. 2.) erfolgen.

⁶ Aus der Begründung zu § 15 LNatSchG RLP
(vgl. <https://www.landtag.rlp.de/landtag/drucksachen/4910-16.pdf>)

8 Darlegung zum städtebaulichen Konzept

8.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Pfarrgarten“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit der benachbarten Bebauung bzw. Nutzung, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

8.2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets

Die überörtliche verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die im Norden innerörtlich verlaufende B 270. Die drei nordwestlich gelegenen Baugrundstücke werden durch eine neu zu errichtende Stichstraße an die B270 angeschlossen. Die drei verbleibenden südöstlichen Grundstücke werden direkt über die im Süden des Plangebiets verlaufende Storcheneckerstraße erschlossen.

8.3 Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch einen Anschluss an bzw. Ausbau der bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden. Das anfallende Oberflächenwasser soll im Gebiet über Retentionszisternen mit Drosselablauf oder Mulden zurückgehalten werden.

9 Begründung der Festsetzungen

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

9.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der Baulichen Nutzung

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Katzweiler wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets in der Planzeichnung und im Text eine Differenzierung in die Nutzungsschablonen WA1, WA2 und WA3 vorgenommen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets erfolgt vor dem Hintergrund des Hauptziels der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Dabei wird bestimmt, dass

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an ihre Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind.
- Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind. Dies erfolgt, um in Anbetracht der Lage und Größe des Plangebietes das Allgemeine Wohngebiet vor „inneren“ Immissionsquellen und Störpotenzialen von vornherein zu schützen. Daneben bestehen für diese Nutzungsart zudem an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Dies begründet sich ebenfalls wie bei den Anlagen für Verwaltungen darin, dass das Gebiet vor inneren Störpotenzialen bewahrt werden soll. Zudem soll das Gebiet Wohnen vorbehalten werden. Um jedoch eine Nutzungsmischung nicht gänzlich auszuschließen sind die hier in Rede stehenden Betriebe ausnahmsweise zulässig.

9.1.2 Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ), durch Angaben der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe sowie der Vollgeschosse geregelt.

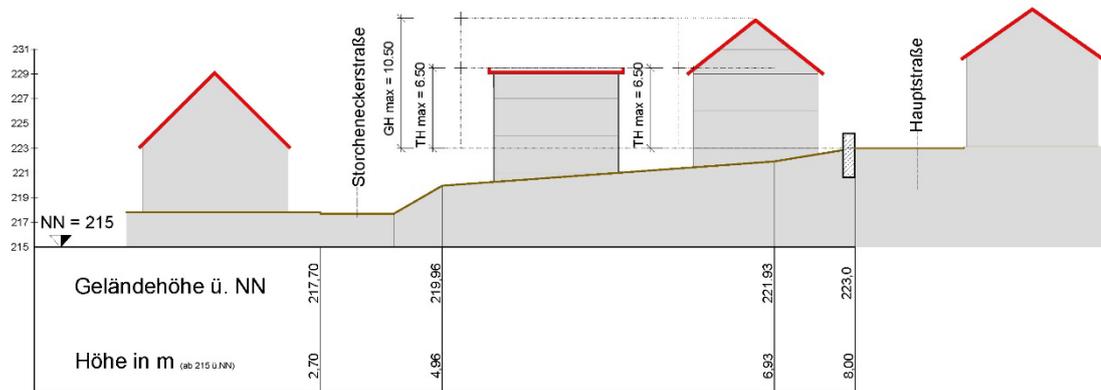
Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,4 bestimmt und bewegt sich somit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Die Geschossflächenzahl wird im Hinblick auf die geplante Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen im gesamten Planungsgebiet mit 0,8 festgesetzt und bewegt sich somit ebenfalls im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

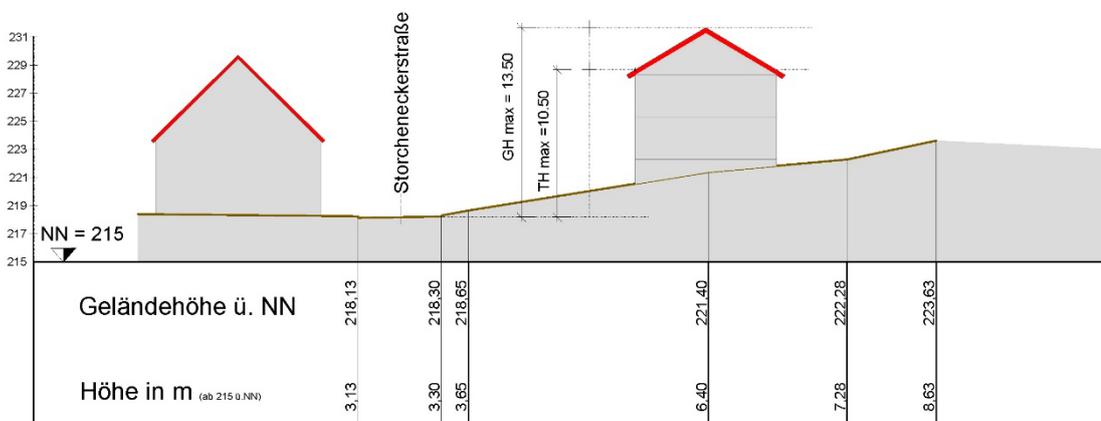
Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, in Form der maximalen trauf- und Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse, sollen einerseits befriedigende Wohnbedürfnisse gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Aufgrund des topographisch bewegten Geländes ist es notwendig zur Bestimmung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe verschiedene Bezugspunkte (0,0 m) für die verschiedenen Baugebiete zu definieren. Für die Baugebiete WA1 und WA2 ist die Bestandshöhe der Hauptstraße an der in der Planzeichnung mit „Bezugspunkt WA1 und WA2“ bezeichneten Koordinate maßgeblich.

Der nachfolgend dargestellte Systemschnitt 1-1 verdeutlicht der daraus resultierenden möglichen Höhenentwicklungen der Gebäude.



Schnitt durch die Gebiete WA1 und WA2 | Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 02/2018
Für das Gebiet WA3 wird für den Bezugspunkt (0,0 m) die Oberkante Fertigausbau der Storcheneckerstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zu messen in Gebäudemitte senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, bestimmt. Dies wird in nachfolgender Abbildung verdeutlicht:



Schnitt durch das Gebiet WA3 | Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 02/2018

Durch diese getroffenen Festsetzungen wird insgesamt lediglich die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt. Dem Bauherrn verbleibt somit ein großer Spielraum hinsichtlich der inneren Verteilung und Nutzung der einzelnen Geschosse. Dies entspricht den heutigen Ansprüchen nach Individualität anstelle Uniformität durch zu enge Bauvorschriften.

9.1.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Für das Baugebiet wird die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt. Zur Gewährleistung des geplanten Wohnungs- und Grundstücksgefüges werden Festsetzungen über die Art der zulässigen Hausformen (nur Einzel- oder Doppelhäuser) getroffen.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet. Die somit ausschließlich durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für eine Wohnnutzung dimensioniert und gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der Parzellierung der Grundstücke.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird dem Bauherrn freigestellt, da bei den zulässigen Dachformen sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude oder auch Gebäude mit Flachdächern eine denkbare, städtebaulich akzeptable Alternative darstellen.

9.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Bebauungsplan erfolgt über textliche Festsetzung eine Begrenzung der max. zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wie folgt:

In Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen erfolgt, um die gewünschte Staffelung der baulichen Dichte sicherzustellen und um die Entstehung größerer Appartementhäuser etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

9.1.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die öffentliche Verkehrsfläche ohne konkrete Querschnittsdarstellungen. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Straßengestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

Der private Stellplatzbedarf soll auf den Baugrundstücken selbst abgedeckt werden.

9.1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen und Grünstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a und b BauGB)

Entsprechend der in Kapitel 7 vorgebrachten grünordnerischen Zielsetzungen sowie der dargestellten Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen wurden Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. So sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm aus einer Auswahl von Naturnahen Baumarten oder Obstbäumen alter Sorten zu pflanzen (Maßnahme M1). Die Festsetzung zur Schaffung von Ersatzbiotopen für Fledermäuse soll einen Ersatz für die durch Rodung des alten Obstbaumbestandes zerstörten Fledermaushöhlen sicherstellen.

9.2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz: hier: Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 51 Abs. 4 LWG)

Zur Berücksichtigung wasserrechtlicher Aspekte im Sinne der §§ 5 und 55 WH wurde bestimmt, dass je angefangenen Quadratmeter angeschlossener, undurchlässiger Fläche auf dem Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern in Form von Retentionszisternen mit Drosselablauf oder Mulden zu schaffen ist. Ergänzend

wurde bestimmt, dass auch eine Kombination der verschiedenen Anlagentypen möglich ist.

9.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurde gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur

- äußeren Gestaltung baulicher Anlagen
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie
- Gestaltung der Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten.

9.4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, werden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohnbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet.

Daher ist bei der Planung darauf zu achten, dass das Plangebiet so ausgestaltet wird, dass gesunde Bedingungen herrschen. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die nachfolgend festgesetzten Nutzungseinschränkungen und -differenzierungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Gemeinde Katzweiler und dem Entwicklungsziel, neuen Wohnraum für weite Kreise der Bevölkerung zu schaffen. So wird durch den Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben eine Beeinträchtigung der angestrebten Wohnnutzung vermieden.

Altlasten

Weder bei der Gemeinde Katzweiler, noch bei der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren.

10.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Gemeinde Katzweiler ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Gemeinde positiv zu begleiten sowie der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

10.3 Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Der durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann von bereits bestehenden Einrichtungen im Ort bzw. der näheren Umgebung abgedeckt werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erlaubt zudem im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung auch die Ansiedlung von weiteren dem Gebiet dienenden Einrichtungen.

10.4 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

10.5 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung wurde jedoch Wert darauf gelegt, neu entstehende Nutzungen in die bestehenden Strukturen einzubetten.

So wurde zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (u.a. Dach) integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

10.6 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet, das innerhalb geschlossener Siedlungsflächen der Ortslage von Katzweiler liegt, besteht aus einer fragmentierten, brachgefallenen, verbuschenden Obstwiese und besitzt als naturnahe Wiese mit Gehölzstrukturen Bedeutung als Trittsteinbiotop innerhalb der Dorflage. Weder nationale noch internationale Schutzgebiete wie beispielsweise Natura 2000-Gebiete sind im Plangebiet selber bzw. in der unmittelbaren Umgebung ausgewiesen. Die Wiese mit den Obstbäumen ist gemäß Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz nicht als schutzwürdiges Biotop einzustufen, auch andere gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP geschützte Biotope oder FFH-Lebensraumtypen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Vorbelastungen des Plangebietes aus der unmittelbaren Umgebung bestehen – wenn auch nicht in einem erheblichem Umfang - durch die zentrale Lage der Freifläche innerhalb der Ortslage von Katzweiler und durch das kurze Stück entlang der Hauptstraße im Norden (Lärm, Licht, Bewegung, Emissionen, Prädatorndruck durch Hauskatzen). Im westlichen Teil des Plangebiets selber wird eine Fläche sporadisch als Volleyballfeld genutzt oder in neuerer Zeit für Geländespiele der Pfarrjugend (Aufscheuchwirkung, Lärm).

Bereits im Vorfeld gab es schon von einem anderen Projektentwickler einen Entwurf für eine erheblich dichtere Bebauung. Dieser Entwurf wurde fallen gelassen. Der hier vorliegende neue Entwurf des neuen Projektentwicklers weist auf der Grundlage eines im Nordosten zurückgenommenen Geltungsbereiches eine wesentlich reduzierte Baudichte und eine Beschränkung der baulichen Nutzung bzw. baulichen Dichte auf, so dass Eingriffe in das Schutzgut Boden deutlich gemindert werden konnten. Weiterhin wurde durch Zurücksetzen der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze die vorhandene alte, sehr prägnante Eiche am Nordrand aus dem Plangebiet ausgegrenzt, wodurch erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Tiere/Pflanzen vermieden werden können. Der Verlust der übrigen Obstgehölze im Plangebiet ist aufgrund der relativ dichten Bebauung und der schwierig zu erschließenden topografischen Geländesituation nicht zu vermeiden.

Der Planbereich wurde einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung unterzogen mit dem Ergebnis, dass die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben – unter Berücksichtigung der empfohlenen CEF-Maßnahme (Anbringen von Fledermauskästen und Einhaltung der Rodungsfristen) - ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG möglich sind.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben folgende wesentlichen Auswirkungen anlagebedingt auf die Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen:

- Neuversiegelung und Verdichtung durch Verkehrsfläche, Bebauung und Bauarbeiten in einer Größe von ca. 2.100 m²
- Verlust von Obstbäumen mit besondere Bedeutung für den Artenschutz
- Verlust einer Wiesenbrache als Lebensraum insb. für Insekten und Schmetterling

Weitere Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter sind als nicht erheblich zu bewerten.

Die getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. formulierten Hinweise und Empfehlungen (, Begrünung von Stellplätzen, Dachbegrünung sowie der Erhalt des Gehölzstreifens am Borngraben) sollen in diesem Zusammenhang ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung erreichen, visuelle Beeinträchtigungen minimieren sowie erhaltenswerte Gehölzbestände sichern.

Die im diesem Fachgutachten vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen (Rodungsfristen vom 1. 10. bis 28./29. 2., Anbringung von Fledermauskästen) wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Die getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. formulierten Hinweise und Empfehlungen zur Begrünung der Grundstücksflächen (Pflanzung von Obstbäumen oder anderen standortheimische Bäumen, Verwendung wasserdurchlässige Wegedecken, Unzulässigkeit von Kies- und Schotterbeläge im Vorgartenbereich) sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung erreichen, visuelle Beeinträchtigungen minimieren sowie verloren gehende Obstgehölze zu ersetzen.

10.7 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze und teilweise Ausbau der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Zum Schutz bestehender Leitungen wird im Bebauungsplan auf die einschlägigen Vorschriften und Abstandsempfehlungen sowie ggf. erforderliche Leitungsschutzmaßnahmen hingewiesen.

10.8 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Durch die Planung werden die Belange des Verkehrs nicht wesentlich Beeinträchtigt, da von keiner wesentlichen Erhöhung der Verkehrsmenge durch die Planung auszugehen ist. Ebenso ist keine Beeinträchtigung durch den ruhenden Verkehr zu erwarten, da die erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen sind.

11 Planverwirklichung

11.1 Grundbesitz und Bodenordnung

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist zum gegenwärtigen Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

11.2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall haben sich die Vorhabenträger im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Gemeinde Katzweiler verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Vorhabenträger sind sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Stadtrates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

Das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserlautern) wurde mit der Vorbereitung und Erstellung der Bebauungsplanänderung beauftragt.

Der Gemeinde Katzweiler entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Pfarrgarten“ keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.

12 Anlagen

Anlage 1:

BBP: „Gemeinde Katzweiler, Bebauungsplan „Pfarrgarten“ nach § 13 a BauGB i. V. mit § 13 BauGB, Artenschutzrechtliche Vorprüfung“, 17.04. 2018

Pflanzliste A:**Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken****Bäume***Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen*

| | | Giftige Pflanzenteile⁷ | Grenzabstände (einfach) |
|------------------------------------|----------------------|------------------------------------------|--------------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn | | 1,5 m |
| <i>Aesculus x carnea „Briotii“</i> | Rotblühende Kastanie | Ross- | 2 m |
| <i>Malus silvestris</i> | Wildapfel | | 1,5 m |
| <i>Malus floribunda</i> | Zier-Apfel | | 1,5 m |
| <i>Prunus avium</i> | Wildkirsche | | 2 m |
| <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche | | 2 m |
| <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere | | 2 m |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche | | 2 m |
| <i>Sorbus domestica</i> | Speierling | | 2 m |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere | | 2 m |

⁷ www.gartenplanung-online.net (Stand 08/2011); in Verbindung mit Angaben des Baumschulkatalogs „Lorenz von Ehren“