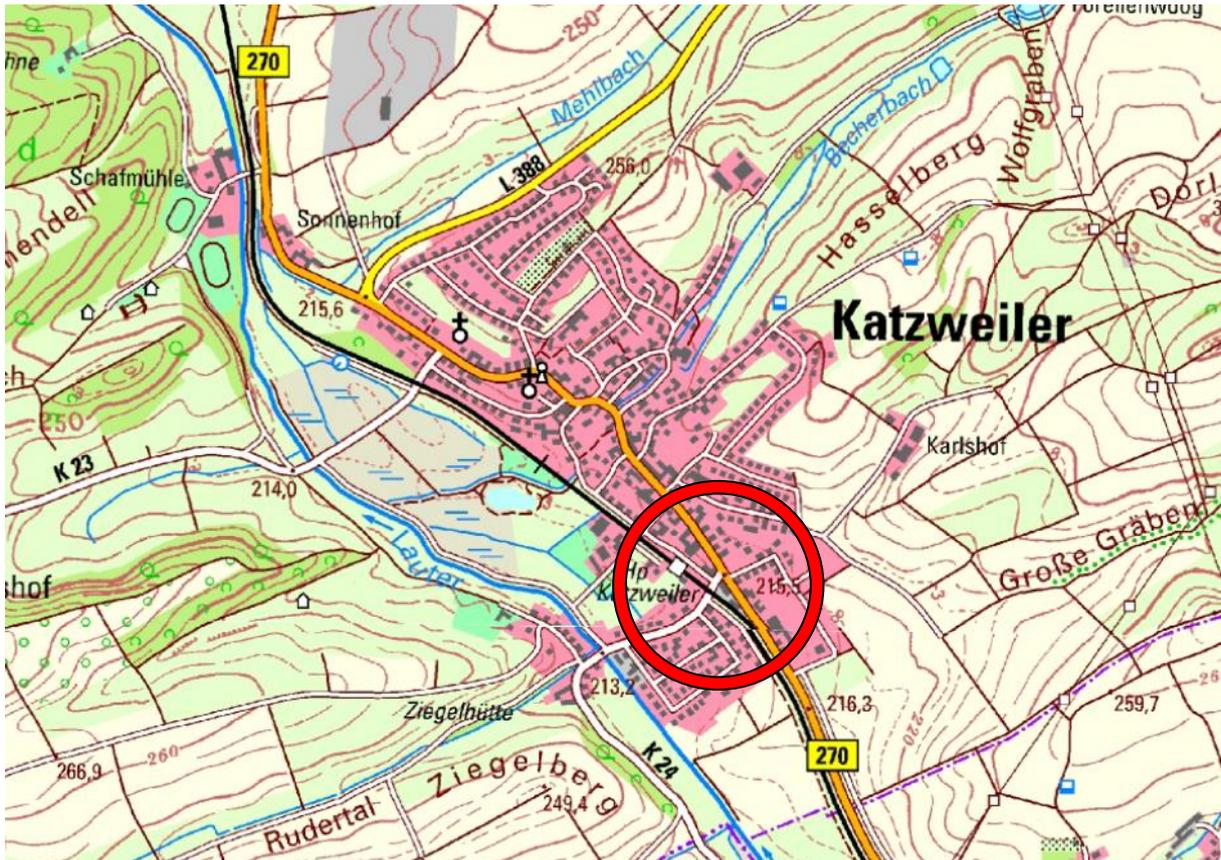


Ortsgemeinde Katzweiler

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

„Dorfplatz und Umfeld“



Begründung

Stand: 18.12.2019

Satzungsexemplar für gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern

Dipl. Ing. H. W. Schlunz / M. Sc. H. Leidecker

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINES	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Aufstellungsbeschluss.....	4
2.	EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV/Regionaler Raumordnungsplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
3.	Planungserfordernis	6
3.1	Planungsleitsätze	6
3.2	Planungsanlass	6
4.	Angaben zum Plangebiet	7
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	7
4.2.	Bestandssituation	7
4.2.2	Verkehrliche Erschließung	7
4.2.3	Ver- und Entsorgung	8
4.2.4	Landespflegerische Situation	8
4.2.5	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	10
4.2.6	Bodentragfähigkeit	11
4.2.7	Archäologie	11
5.	Planinhalt	11
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	11
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
6.	BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER Behörden	14
	Bürgerbeteiligung	14
7.	ABWÄGUNG	15
7.1.	Allgemeines	15
7.2.	Abwägung im Rahmen der Offenlage und Behördenbeteiligung	16
8.	Erneute Beteteiligung der Bürger du Behörden	16
9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	16
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt	16
9.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	17
10.	Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben	17
11.	Realisierung	18
12.	Kosten und Finanzierung	18

Anhang:
(Einzelheftungen)

**A: Sanierungskonzept für Düngerbelastungen im Bereich des Grundstückes
Hauptstraße 1 in 67734 Katzweiler vom 25. September 2018**

Anlage 1;
Entwurf Sanierungsvariantenvergleich und Sanierungskonzeption für Düngerbelastungen
im Bereich des Grundstückes Hauptstraße 1 in 67734 Katzweiler vom 27. Juni 2014

Anlage 2;
Sanierungskonzept für Düngerbelastungen im Bereich des Grundstückes Hauptstraße 1
in 67734 Katzweiler vom 11. August 2014

Anlage 3;
Kostenschätzung für Bodensanierungen auf dem ehem. RWZ Gelände in Katzweiler;
Geo-Consult vom 07. Juni 2015

Anlage 4;
Kurzbericht Grundwassermonitoring 2018 am ehemaligen Raiffeisenstandort in Katzweiler
vom 23. März 2018

**B: OG Katzweiler Bebauungsplan "Dorfplatz und Umfeld"; ROMAG Projekt
Nr.: 19/026
Weiterführende Erkundungen vom 17 Juli 2019**

**C: OG Katzweiler Bebauungsplan "Dorfplatz und Umfeld"; ROMAG Projekt
Nr.: 19/026
Weiterführende Erkundungen;
Ergänzungen durch Herrn Dr. Link, SGD Süd vom 25 Juli 2019**

**D: Ortsgemeinde Katzweiler Bebauungsplan "Dorfplatz und Umfeld"
Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag); Tischvorlage für die Sitzung des
Ortsgemeinderates Katzweiler am 18.12.2019**

1. ALLGEMEINES

Die Ortsgemeinde Katzweiler beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung im bestehenden Siedlungsbereich zu steuern. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich des Dorfplatzes und des ehemaligen Raiffeisengeländes an der Hauptstraße sowie des Bahnhofs mit Umfeld.

Der Bebauungsplan „Dorfplatz und Umfeld“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfplatz und Umfeld“ der Ortsgemeinde Katzweiler ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 20.04.2011 vom Rat der Ortsgemeinde Katzweiler gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 12.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV/Regionaler Raumordnungsplan

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Innenbereich der Ortsgemeinde Katzweiler liegt, sind keine Konflikte mit Darstellungen des Landesentwicklungsprogramms zu erwarten. Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ist die Ortslage Katzweiler als Siedlungsfläche dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Wie aus Abbildung 1 ersichtlich, ist der Bereich im zentralen Ortsbereich von Katzweiler im Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterbach als bestehende Mischbaufläche sowie Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Der Dorfplatz ist als öffentliche Parkplatzfläche (P) und als Dorf- und Festplatz (FLP) dargestellt. Der Flächennutzungsplan empfiehlt zudem die Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie die Förderung der Mischnutzung zur Stärkung einer ortseigenen Versorgung.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt; der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass der Forderung des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB entsprochen wird.

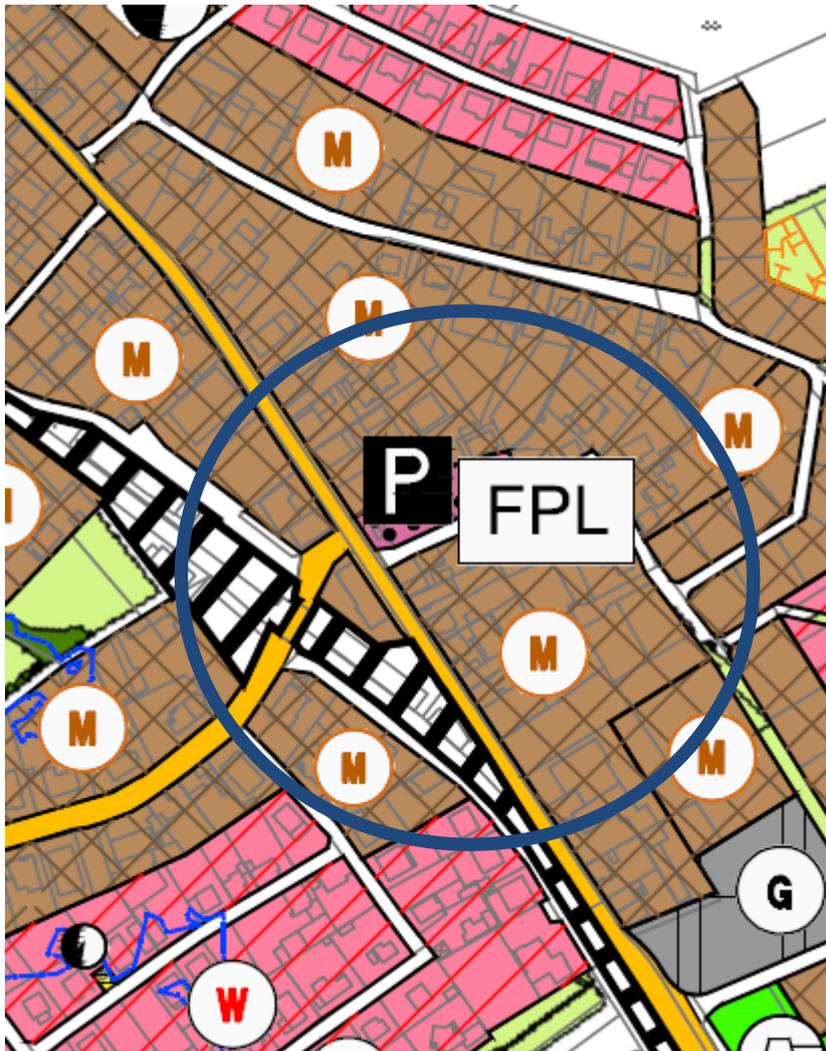


Abbildung 1: Auszug aus der Fortschreibung II des FNP der VG Otterbach von 2013, Bereich Katzweiler Dorfplatz/Bahnhof.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

Aufgrund der bereits beschriebenen städtebaulichen Lage des Baugebietes im Innenbereich und der damit verbundenen Möglichkeit, einen Lückenschluss der bestehenden Bebauung zu erreichen sowie der möglichen Erschließung durch die bestehende Straßen (Hauptstraße, Ziegelhütterstraße und Eisenbahnstraße), sind in diesem Verfahren keine Planungsvarianten sinnvoll.

3.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfplatz und Umfeld“ erforderlich, um die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, innerörtliche Freiflächen funktional-gestalterisch in geordneter Form der Mischnutzung zu zuführen und den Bestand sinnvoll nachzuverdichten. Im Bereich des Bebauungsplanes besteht aufgrund der Aufgabe und des Abrisses der Gebäude des ehemaligen Raiffeisengeländes an der Hauptstraße sowie im Bereich des Bahnhofes Umnutzungs- und Nachverdichtungspotential.

Des Weiteren beabsichtigt die Ortsgemeinde eine Umnutzung des gemeindeeigenen Gebäudebestandes in der Hauptstraße 22 zum Dorfgemeinschaftshaus mit zwei Wohneinheiten im Ober- bzw. Dachgeschoss. Aus wirtschaftlichen Gründen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine zusätzlichen Anbauten vorgesehen. Die den Gebäudekomplex einfassenden Außenanlagen sollen weitgehend erhalten bleiben. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Erschließung (Zufahrt) zur Bestandsimmobilie im rückwärtigen Grundstücksbereich erhalten bleibt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auch das Baurecht geschaffen werden den bestehenden Dorfplatz neu zu gestalten und zu gliedern und somit einer sinnvollen Nutzung als Kommunikations- und Treffpunkt aber auch einer geordneten Nutzung als Parkplatzfläche zuzuführen. Gemäß den Aussagen im aktuellen Dorferneuerungskonzept der Ortsgemeinde Katzweiler sollen möglichst viele Funktionen im Dorfplatz oder in dessen Nähe konzentriert werden. Insbesondere sind es die Funktionen als zentraler Informations-, Kommunikations- und Treffpunkt mit Verteilerfunktion sowie Markt-, Kerwe- und Parkplatz. Die Gestaltung des Dorfplatzes darf diese Funktionen nicht beeinträchtigen.

Im rückwärtigen Bereich des Dorfplatzes ist eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, die derzeit als Bauhof der Ortsgemeinde Katzweiler genutzt wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine

langfristige geordnete städtebauliche Entwicklung im Kernbereich der Ortslage Katzweiler geschaffen werden.

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

1. Städtebauliche Integration von Neubauten in die örtliche Situation (Bauweise, Höhenentwicklung).
2. Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.
3. Minimierung der Neuversiegelung im Außenbereich.
4. Reduzierung des Erschließungsaufwands.

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

4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4.2. Bestandssituation

4.2.1 Siedlungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im südlichen Teil gefangen zwischen Bahntrasse und Bundesstraße. Im Norden wird der Geltungsbereich von der Bestandsbebauung der Hauptstraße und im Nordosten durch die bestehende Bebauung Waagstraße umfasst.

4.2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über die Hauptstraße (B 270), Eisenbahnstraße, Ziegelhütterstraße und Waagstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die B 270 verbindet als Hauptverkehrsstraße die Ortsgemeinden Otterbach-Sambach und Hirschhorn und ist die Hauptverbindung nach Kaiserslautern und Lauterecken.

Im Geltungsbereich befinden sich Bushaltepunkte in Richtung Kaiserslautern, bzw. Hirschhorn, Olsbrücken etc.. Außerdem liegt der Bahnhofpunkt „Katzweiler Hauptbahnhof“ in Richtung Kaiserslautern/Lauterecken im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Zur Situation des bestehenden Ortsnetzes ist auszuführen, dass die Querschnitte und die Leistungsfähigkeit der örtlichen Straße ausreichend sind, um den zusätzlichen, zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr des Neubaugebietes aufzunehmen.

Erforderliche Stellplätze der Anwohner sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen auf den überbaubaren und dafür festgesetzten Grundstücksflächen mit festgelegten Abständen zu der Straßenbegrenzungslinie sowie einem seitlichen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen fördert die städtebauliche Ordnung.

4.2.3 Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Leitungen (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung) sind bereits innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Bestand vorhanden. Die Abwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt über eine Anbindung an die bestehenden Leitungen. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Ortskern und der Tatsache, dass die Fläche fast vollständig versiegelt ist, ist eine Versickerung des nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwassers nur bedingt möglich.

Folgende Punkte sprechen gegen die Festsetzung von Rückhaltevolumina:

- Der Grundwasserflurabstand von 60 cm
- Die Altlastensituation entlang der Bahnlinie (Sanierungsbedarf)
- Die Grundstückssituation zwischen Bahntrasse, Bundesstraße und Ziegelhütterstraße
- Der Grundstückszuschnitt (Dreiecksform) der ehemaligen Raiffeisenfläche

Für diese Bereiche wurde darauf abgestellt, durch Materialwahl bei der Befestigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen möglichst durchlässigen Belage (Drainpflaster o.ä.) zu wählen.

Im Bereich des ehemaligen Raiffeisengeländes ist jedoch entsprechend den Festlegung im Sanierungsplan eine Versiegelung erforderlich.

Um für den gesamten Geltungsbereich die Oberflächenwasserbilanz positiv zu gestalten, ist im Zuge der Realisierung des künftiges Dorfplatzes vorgesehen auf dieser Fläche neben den durchlässigen Belägen eine zentrale Rückhaltung zu realisieren, wobei diese Rückhalteeinrichtungen im Zuge der Ausbauplanung des Dorfplatzes auch als Gestaltungselement Anwendung finden kann.

4.2.4 Landespflegerische Situation

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung. Daher kann von einer Umweltprüfung und der damit einhergehenden Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder

zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich (siehe dazu auch Punkt 8.1). Die Auswirkungen auf die Umwelt werden dennoch nachfolgend dargestellt:

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen versiegelte Flächen.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird der Anteil der Grundstücksfläche, der bebaut werden darf und somit auch die Versiegelung auf dem Grundstück geregelt. Nach Beendigung der Bautätigkeiten ist insgesamt zu erwarten, dass die natürlichen Bodenbildungsprozesse auf den nicht versiegelten Flächen mit geringer Störung verlaufen. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB) ist der Oberboden abzutragen und der Wiederverwendung zuzuführen. Dadurch soll der Eingriff minimiert werden. Auswirkungen auf das Schutzgut **Boden** sind daher nicht zu erwarten.

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

Auf die **Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch** sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da der Planbereich im Innenbereich liegt. Durch die Nutzung innerörtlicher Freiflächen wird hochwertiges Bauland geschaffen, ohne ortsnahe Naherholungsraum und Offenland- bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch zu nehmen. Mit der vorgesehenen Bebauung wird somit dem Grundsatz ‚Innenentwicklung‘ vor ‚Außenentwicklung‘ Rechnung getragen.

Bezüglich des **Schutzgutes Flora und Fauna** lässt sich darlegen, dass keine Erkenntnisse über das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG sowie deren Entwicklungsformen für das Plangebiet vorliegen. Aufgrund der mit der Lage im Innenbereich bereits bestehenden Störeinflüsse von Bahntrasse, Straßen, Wohnnutzung, Wohnumfelderholung und Mischnutzung ist die Plangebietsfläche für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen wenig geeignet.

Nach § 44 BNatSchG liegt auch bei Vorkommen von in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG, europäischen Vogelarten oder solchen Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Nr. 1 und 2 BNatSchG aufgeführt sind ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Davon kann aufgrund der Offenlandbereiche und Habitatausbildungen im Landschaftsraum (Außenbereich) der Ortsgemeinde Katzweiler ausgegangen werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit einer Beeinträchtigung der Schützgüter durch die geplante Umnutzung und Nachverdichtung im Innenbereich nur in geringem Ausmaß zu rechnen ist, da im Wesentlichen bereits versiegelte und im Übrigen unsensible, brachliegende Fläche in Anspruch genommen wird. Weiterhin sind landschaftspflegerische Maßnahmen zu Begrünung und Gestaltung der

Grundstücksfreiflächen und Öffentlichen Grünflächen festgesetzt, die sich positiv auf die betrachteten Schutzgüter auswirken.

4.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Mit Ausnahme des ehemaligen Raiffeisengeländes liegen über Altlastenverdachtsflächen zur Zeit keine Kenntnisse vor.

Für das Gelände des ehemaligen Raiffeisengeländes wurden zwischenzeitlich, in Ergänzung der orientierenden umwelttechnischen Untersuchung, die bereits am 26.04.2013 in Auftrag gegeben wurde, weitergehende Untersuchungen und Gutachten sowie ein Sanierungskonzept und Sanierungsplan erstellt (vgl. Anhänge).

Insbesondere erfolgte über die Jahre hinweg ein Grundwassermonitoring welches gemäß dem Bericht vom März 2018 abgeschlossen werden kann, gemäß Sanierungsplan jedoch für weitere 3 Jahre bis 2022 noch weiterhin durchzuführen ist.

Da die Ortsgemeinde Katzweiler beabsichtigt, die Flächen des ehemaligen Raiffeisengeländes zu erwerben wurde im Zuge der Überarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Dorfplatz und Umfeld“ auch ein auf den neuesten Erkenntnissen beruhendes „Sanierungskonzept 2018“ und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ein Sanierungsplan erstellt, welche im Anhang der Begründung beigefügt sind.

Das Sanierungskonzept und der Sanierungsplan sehen die Versiegelung der gemäß B-Plan festgelegten Sanierungsbereiche vor.

Im Zuge der Abwägung der im Rahmen der erneuten Offenlegung und Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurde daher für die Flächen des ehemaligen Raiffeisengeländes die nachfolgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

**9. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
„Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1
Nr. 24 BauGB) BauGB)**

„Für die in der Planurkunde gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 Abs. 4 BauGB umgrenzten Flächen, ist bereits bei Bauantragstellung sicherzustellen, dass ein Freiflächenplan erstellt wird, dem der Umfang und die Art der Versiegelung zu entnehmen ist. Weiterhin ist sicherzustellen, dass die Versickerung von Niederschlagswässern vollständig ausgeschlossen ist, diese zunächst zurückgehalten werden und nur nach Maßgabe der VG-Werke der Bestandskanalisation zugeführt werden. Die SGD –Süd, Regionalstelle WAB, Fischerstraße 12, 67655 Kaiserslautern ist am Bauantragsverfahren zu beteiligen. Die gem. der weiterführenden Erkundung vom 17. Juli 2019 und deren ergänzenden Untersuchung vom 02. August 2019 dargelegten Grundwassermessstellen sind für eine jährliche Beprobung durch die Ortsgemeinde bis zur förmlichen Stilllegung zu erhalten.“

(Vgl. auch Anhang D)

Immissionsvorbelastung

Eine Vorbelastung der Bestandsbebauung ist durch die angrenzende bestehende Bahntrasse und die Bundesstraße (B 270) gegeben. Bei der Neubebauung kann durch Maßnahmen zum passiven Lärmschutz – insbesondere durch Grundrissanordnung – auf die bestehende Bahnanlage und die Bundesstraße (B 270) Rücksicht genommen werden.

4.2.6 Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

4.2.7 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5. PLANINHALT

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die mit N 1 und N 2 bezeichneten Bereiche des Bebauungsplangebietes werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Flächen für den Allgemeinbedarf erfassen Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Dem entsprechend sind in dem mit N 1 bezeichneten Bereich die Gemeinbedarfsnutzung und die Wohnnutzung zulässig; der mit N 2 bezeichnete Bereich ist mit der Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus festgesetzt.

Die mit N 3 und N 4 festgesetzten Bereiche werden gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

In den mit N 3 und N 4 bezeichneten Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets, sind in den mit N 3 und N 4 bezeichneten Teilen des Mischgebietes nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Die Mischgebietsflächen wurden festgesetzt um ein nutzungsverträgliches Nebeneinander von Wohn- und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu erreichen und diesbezüglich auch auf den Bestand zu reagieren.

Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Mischgebietes (§ 6 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 eine 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 0,6 sowie die Festsetzung von maximaler Geschossanzahl 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 im Ortskern.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die offene Bauweise in dem mit N 1 bezeichneten Bereich wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen.

In den mit N 2, N 3 und N 4 bezeichneten Bereichen wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise ermöglicht eine (einseitige) Grenzbebauung. Insgesamt wird mit dieser Festsetzung auf den angrenzenden Bestand reagiert und ähnlich den Gebäuden in der Hauptstraße eine Grenzbebauung zur Straße bzw. zu den Nachbargrundstücken hin ermöglicht.

Im Bereich des Bahnhofs wurde die abweichende Bauweise festgesetzt um eine gewisse städtebauliche Dichte bzw. Kante im Übergang zu der Bahnanlage zu erreichen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht und der Umfang der Grenzbebauung geregelt. 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 zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, wird zum einen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen, da Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage 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 (siehe auch Kapitel 5.1 Punkt Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen) i.V.m. der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen auch auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen zugelassen sind, trägt somit zur Verkehrssicherheit und zur besseren Verkehrsabwicklung bei gleichzeitiger besserer Ausnutzung der privaten Bauflächen bei.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird eine einheitliche Gestaltung der Bebauung angestrebt, um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Daher werden bei den Bauvorhaben folgende gestalterische Vorgaben in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt:

- Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten, Firstrichtungen
- Fassadengestaltung
- Einfriedungen
- Gestaltung der Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten

Durch die differenzierte Festsetzung von Dachformen wird das Ziel verfolgt, im für Teilbereiche im Plangebiet eine homogene Dachlandschaft zu erreichen, die sich der ortstypischen Bebauung anpasst. Gleichzeitig soll die Möglichkeit zur Umsetzung einer modernen Architektur geschaffen werden, die u.a. Vorteile in Verbindung mit der Belichtung des Dachgeschosses aber auch in Bezug auf eine eventuelle Nutzung der Dachfläche mit Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung mit sich bringt. Flachdächer auf Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen wurden aus Gründen des Ortsbildes und den Zielformulierungen des DE-Konzeptes bewusst ausgeschlossen.

6. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER BEHÖRDEN

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren, welches bei der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Anwendung findet, die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB. Dementsprechend wird in diesem Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes wird durch Auslegung des Planentwurfes mit zugehöriger Begründung in der Zeit vom 16.08.2013 bis zum 13.09.2013 durchgeführt.

Die Plangrundlagen wurden in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach; Konrad-adenauer-Str. 13; in 67731 Otterbach ausgelegt. In diesem Zeitraum der Auslegung konnten Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

Behördenbeteiligung

Die von der Planung betroffenen Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.08.2013 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Die beteiligten Behörden hatten dabei Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 13.09.2013.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Nach Abwägung der im Zuge der Beteiligung aus dem Jahr 2013 eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Ortsgemeinde Katzweiler für den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit dem integrierten Sanierungskonzept 2018 für den Bereich des ehem. Raiffeisengeländes die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

7. ABWÄGUNG

7.1. Allgemeines

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

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 innerörtlichen Flächen,
- die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung.

7.2. Abwägung im Rahmen der Offenlage und Behördenbeteiligung

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

- Umgestaltung der Einmündungssituation der K 24 in die B 270
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Freihaltung von Sichtflächen
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen
- Überarbeitung der Festsetzungen für Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung hinsichtlich der Gestaltung der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen und der Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück
- Anpassung der Planzeichnung hinsichtlich der Abgrenzung der Bahnanlage

8. ERNEUTE BETETILIGUNG DER BÜRGER DU BEHÖRDEN

Im Zuge der erneuten Offenlage und der Beteiligung der Behörden wurden keine Stellungnahmen von bürgern abgegeben, die von den Behörden abgegebenen Anregungen und Hinweise sind der Tischvorlage der Abwägung der Stellungnahmen in der Sitzung des OG-Rates vom 18.12.2019. welche dieser Begründung auch als Anhang D beigefügt ist, zu entnehmen.

9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Wie bereits unter Punkt 4.2.4 dargelegt gelten im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da das vereinfachte Verfahren Anwendung findet, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

Im vorliegenden Planungsfall sind durch die Neubebauung im Sinne eines Lückenschlusses der bestehenden Bebauung bzw. einer Entwicklung im Innenbereich Auswirkungen auf die Umwelt nur in geringem Umfang zu erwarten. Weiterhin wurden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf Schutzgüter auswirken. Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen von nach § 42 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tierarten vor. Natura 2000 – Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im vorliegenden Fall wurde der Innenentwicklung Vorrang gegeben um die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu vermeiden. Insbesondere steht die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen und die gute Erreichbarkeit durch ÖPNV im Vordergrund.

9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland in der Ortsgemeinde Katzweiler wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung von Nutzflächen im Innenbereich zur Stärkung des Kernbereichs von Katzweiler ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

10. FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,55 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen:

<u>Gesamtgröße:</u>	ca.	<u>15.550,00</u>	<u>m²</u>
<u>Mischfläche: (gesamt)</u>	ca.	<u>5.090,00</u>	<u>m²</u>
<u>GEM - Fläche: (gesamt)</u>	ca.	<u>1.120,00</u>	<u>m²</u>
<u>Verkehrsflächen: (gesamt)</u>	ca.	<u>8.410,00</u>	<u>m²</u>
davon:			
Hauptstraße B270	ca.	1.355,00	m ²
Einbahnstraße	ca.	1.185,00	m ²
Ziegelhütterstraße	ca.	350,00	m ²
Bahnanlage	ca.	2.040,00	m ²
Dorfplatz	ca.	2.325,00	m ²
Waagstraße	ca.	550,00	m ²
Öffentliche Parkfläche	ca.	330,00	m ²
Private Parkfläche	ca.	275,00	m ²
<u>Öffentliche Flächen: (gesamt)</u>	ca.	<u>930,00</u>	<u>m²</u>
davon:			
öffentliche Grünflächen	ca.	650,00	m ²
Parkanlage	ca.	280,00	m ²

11. REALISIERUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Dorfplatz und Umfeld“ in der Ortsgemeinde Katzweiler soll möglichst umgehend erfolgen.

12. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Außer den Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes sowie der Gutachterkosten, entstehen der Ortsgemeinde Katzweiler bei der Realisierung des Gebietes keine Kosten.

Neben den Gutachterkosten fallen auch Kosten im Zuge des Grunderwerb im Bereich des ehemaligen Raiffeisengeländes an; eine Refinanzierung dieser Kosten ist durch die Verkaufserlöse gegeben.

Aufgestellt: 28.09.2018

Überarbeitet:

18.12.2019

04.05.2020

WVE GmbH Kaiserslautern

Im Auftrag

H. Leidecker

(M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung)

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz

(Stadtplaner)