

ORTSGEMEINDE OLSBRÜCKEN

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Hauptstraße-Schlauweg“



Ergänzungssatzung

Stand: 07.10.2020

Begründung

Satzungsexemplar gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch SSK, Kaiserslautern

Dipl. Ing. H.W. Schlunz

SSK
STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines	3
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Änderungsbeschluss	5
2. Einfügung in die Gesamtplanung	5
3. Planungsgrundsätze	5
4. Erschließung	6
5. Naturräumliche Situation - Landespflege	6
6. Festsetzungen	8
6.1 Zeichnerische Festsetzungen	8
6.2 Textliche Festsetzungen	8
6.3 Begründung der Festsetzungen	8
6.3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
6.3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
7. Beteiligung der Bürger und der Behörden	11
7.1 Bürgerbeteiligung	11
7.2 Behördenbeteiligung	11
8. Abwägung	12
9. Auswirkungen des Bebauungsplans	12
9.1 Auswirkungen auf die Umwelt	12
9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	12
10. Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben	12
11. Realisierung	13
12. Kosten und Finanzierung	13

1. ALLGEMEINES

Um nördlich der Hauptstraße, im östlichen Bereich des Schlawweg einen geordneten Siedlungsabschluss zu erreichen, soll hier für eine Teilfläche eine Ergänzungssatzung aufgestellt werden mit dem Ziel, weitere Außenbereichsgrundstück in den Innenbereich einzubeziehen. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha Größe.

Die künftigen Grundstückseigentümer, haben bei der Ortsgemeinde Olsbrücken über die Verwaltung der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg den Antrag auf Einleitung des Aufstellungsverfahrens einer Ergänzungssatzung „Hauptstraße - Schlawweg“ gestellt.

Zur Sicherung einer zeitnahen Realisierung des geplanten Vorhabens, wie in der Bauvoranfrage vom 02.12.2019 dargestellt, ist für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Hauptstraße - Schlawweg“ die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn.

2 und 3 sowie Satz 2 im vereinfachten Verfahren grundsätzlich gegeben. Die Flurstücke 1719/3; 1720 und 75 sollen dabei zusätzlich zu den bestehenden Flächen der angrenzenden Wirtschaftswege (FSt-Nrn.: 1718/5; 1738/1 und 72/4, jeweils teilweise) in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogen werden, um die Möglichkeit der Ausweisung eines Bauplatzes zu ermöglichen.

Der Ortsgemeinde Olsbrücken werden für die Bauleitplanung und Erschließung des Plangebietes keine Kosten entstehen, da sich die Antragsteller bereits mit dem Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens zur Kostenübernahme der mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung ergebenden Kosten der Bauleitplanung und der Kosten der Realisierung geplanter Vorhaben verpflichtet hat.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird erforderlich, um insbesondere auf eine konkrete Bauanfrage für die Flurstücke 1719/3 und 1720 zu reagieren.

Darüber hinaus soll auch das Flurstück 75, welches im östlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 640 m² mit Gehölzen und einem großkronigen, ortsbildprägenden Einzelbaum bestanden ist, einbezogen werden.

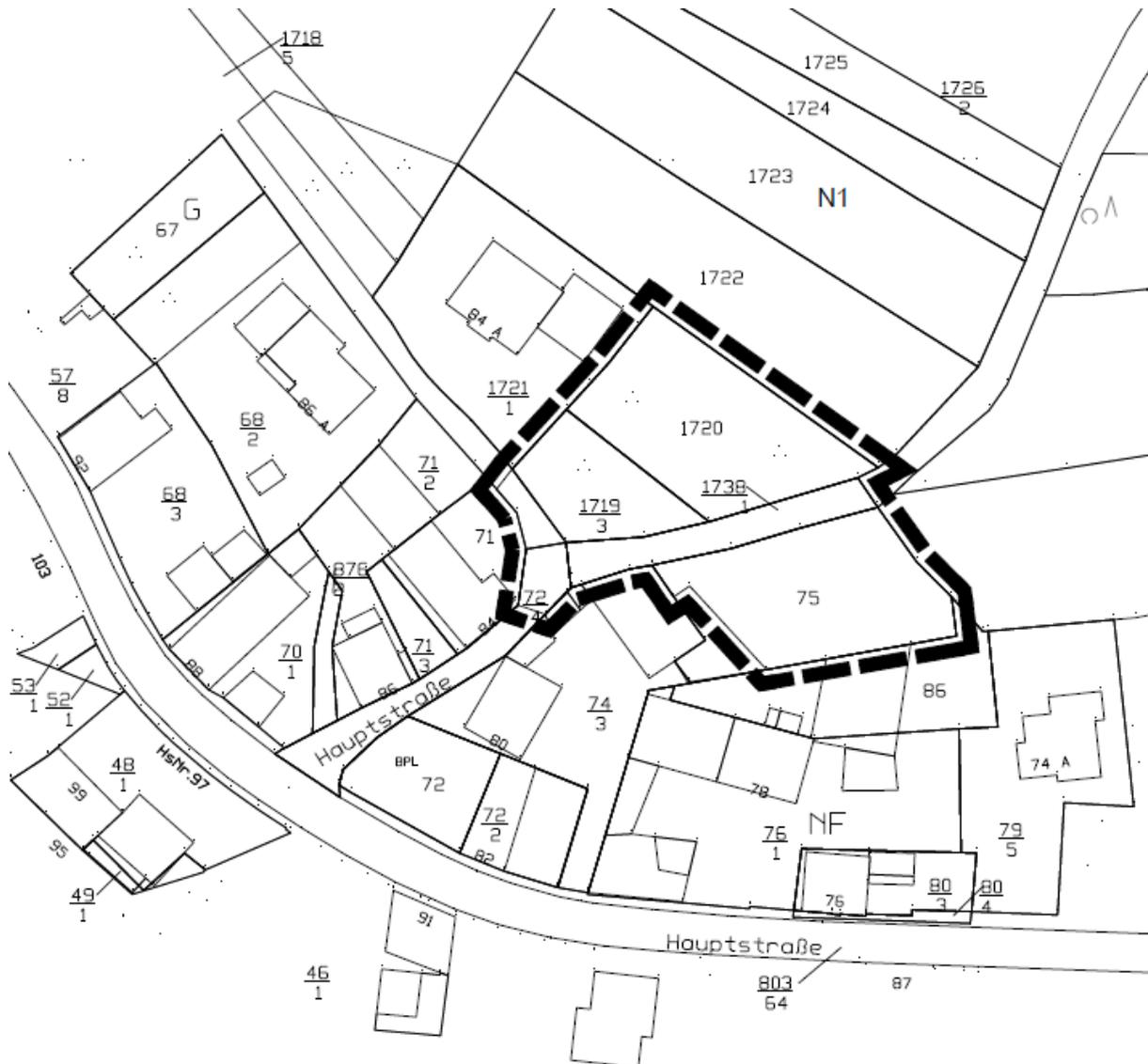
Insbesondere soll der Erhalt des Einzelbaum dauerhaft gesichert, aber auch eine bauliche Entwicklung für diesen Bereich ausgeschlossen werden, zumal auch die topographische Situation dem an dieser Stelle entgegen steht.

Die Ergänzungssatzung „Hauptstraße - Schlawweg“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches, erforderliche Maßnahmen.

Eine zeitnahe Bebauung und somit auch die Abrundung an dieser Stelle liegt auch im Interesse der Ortsgemeinde Olsbrücken.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Hauptstraße - Schlaweg“ der Ortsgemeinde Olsbrücken ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert und nachfolgend dargestellt:



Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2.000 m² Fläche in der Gemarkung der Ortsgemeinde Olsbrücken.

1.2 Änderungsbeschluss

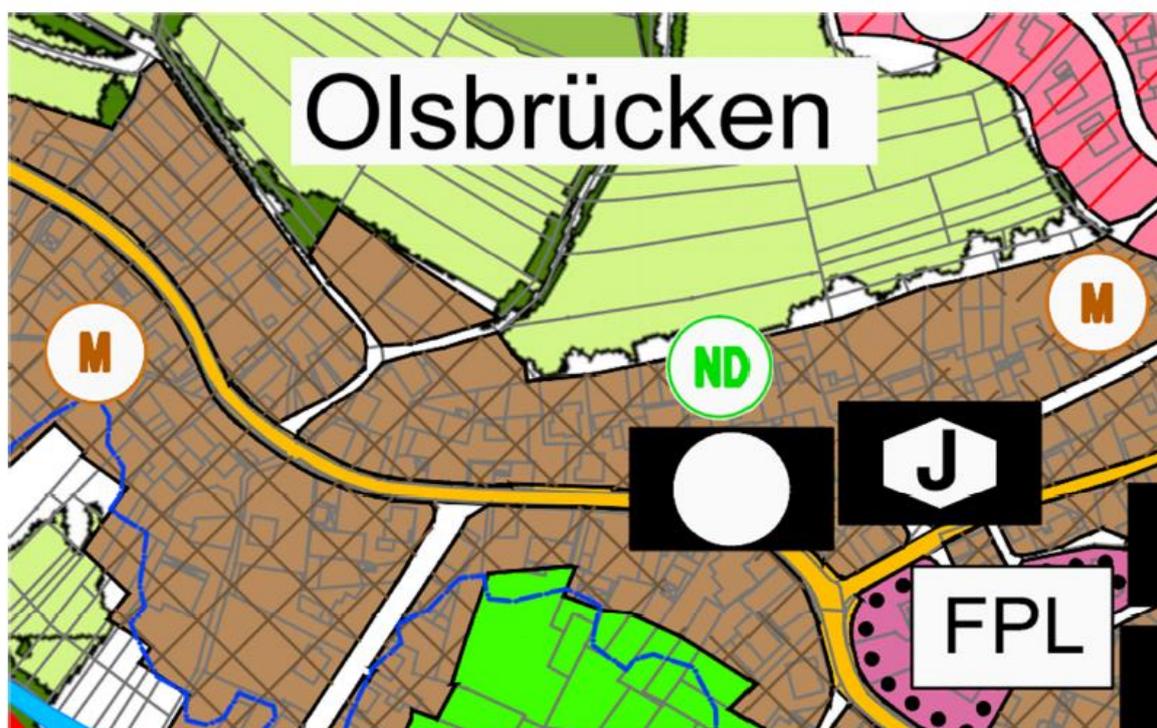
Der Beschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde am 15.04.2020 und 22.07.2020 vom Rat der Ortsgemeinde Olsbrücken beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 23.04.2020 und 30.07.2020, ortsüblich bekannt gemacht.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Die Übernahme der Flächen des Geltungsbereiches in den Innenbereich der Ortsgemeinde Olsbrücken steht den Grundsätzen der übergeordneten Planung nicht entgegen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als Mischbaufläche dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan der VG Otterbach/Otterberg



Der Flächennutzungsplan muss daher nicht angepasst oder geändert werden; dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs 2 BauGB wird somit entsprochen.

3. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

4. Erschließung

Das Grundstück ist über den bestehenden Wirtschaftsweg „Schlauweg“ und die bestehende und entsprechend ausgebaut Hauptstraße erschlossen.

Die Befahrung des festgesetzten Wirtschaftsweges erfolgt aufgrund der Gestattung eines Sondernutzungsrechts gem. § 4 der Satzung über die Benutzung der Feld- und Waldwege der Ortsgemeinde Olsbrücken.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind über den Schlaweg und die Hauptstraße gegeben. Das Abwasser wird der Kläranlage Kaiserslautern zugeführt.

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse ist für die Stromversorgung aus wirtschaftlichen Gründen ausnahmsweise die Versorgung durch die Anbindung über Dachständer zugelassen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die SWK Versorgungs AG Wasserversorgung. Es erfolgt keine weitere öffentliche Erschließung; es sind für die Einzelvorhaben die erforderlichen Hausanschlüsse in enger Abstimmung mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern herzustellen. Erforderliche Maßnahmen im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Herstellung der Hausanschlüsse fachgerecht wiederherzustellen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Oberflächenwasser soll vor Ort zurückgehalten werden.

Aus Zisternen sollen lediglich Überläufe an die Mischkanalisation angeschlossen werden. Daher ist das auf Privatflächen anfallende Oberflächenwasser mit einem Volumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche zu bewirtschaften. Aufgrund der Lage innerorts wird auch zum Schutz der Unterlieger eine Versickerung nicht vorgeschrieben. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau zu verweisen, mit der ausdrücklich auf die Bodenverhältnisse hingewiesen und von der Errichtung von Versickerungsanlagen abgeraten wird.

Notüberläufe aus privaten Rückhaltungen und die Straßenentwässerung werden an den Mischkanal angeschlossen. Zisternen werden so angelegt, dass erst mit halbem Füllstand eine gedrosselte Ableitung des oberen Volumens erfolgt. Die Rückhaltevolumina sind bereits in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Mit dem Bauantrag ist auch ein Entwässerungsantrag einzureichen in dem die Entwässerungsmaßnahmen darzulegen und den VG-Werken abzustimmen sind.

5. Naturräumliche Situation - Landespflege

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die Umwelt dargestellt:

Die an der östlichen Plangebietsgrenze gelegene private Grünfläche ist mit Gehölzen und einem ortsbildprägenden Einzelbaum, der im Flächennutzungsplan auch als Naturdenkmal gekennzeichnet ist, bestanden. Diese Fläche ist durch eine starke Böschungssituation gekennzeichnet, daher ist auch eine bauliche Nutzung diese Teilbereiches der Ergänzungssatzung grundsätzlich auszuschließen. Die Fläche unterliegt keiner regelmäßigen Pflege und Mahd. Der Biotopwert solcher Flächen ist jedoch hoch und somit als erhaltenswert einzustufen.

Die **Böden** des unversiegelten Bereiches, d.h. die natürlich gewachsenen Böden im Bereich des Plangebietes, werden im Zuge der Projektrealisierung teilweise versiegelt. Mit der Versiegelung geht der vollständige Verlust von Böden einher. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird der Anteil der Grundstücksfläche, der bebaut werden darf, und somit auch die Versiegelung auf dem Grundstück begrenzt. Nach Beendigung der Bautätigkeiten ist insgesamt zu erwarten, dass die natürlichen Bodenbildungsprozesse auf

den nicht versiegelten Flächen mit geringer Störung verlaufen. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB) ist der Oberboden abzutragen und der Wiederverwendung zuzuführen. Dadurch soll der Eingriff minimiert werden.

Mit der Bodenversiegelung ist auch eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers und damit auch der Grundwasserneubildung verbunden. Durch die in der Ergänzungssatzung dargelegte Konzeption zur Niederschlagswasserrückhaltung wird dieser Effekt auf das **Schutzgut Wasser** entschärft.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ist eine dezentrale Rückhaltung innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung vorgesehen. Ein Anschluss eines Notüberlaufes der dezentralen Rückhalteinrichtungen an die bestehende Kanalisation ist jedoch zulässig.

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

Auch auf die **Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch** sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße keine negativen Auswirkungen zu erwarten; es wird künftig lediglich 1 Baugrundstück in den Innenbereich einbezogen um einen geordneten Siedlungsabschluss zu gewährleisten.

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

Davon kann aufgrund der Habitatausbildungen im Landschaftsraum (Außenbereich) der Ortsgemeinde Olsbrücken ausgegangen werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit einer Beeinträchtigung der Schützgüter durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich nur in geringem Ausmaß zu rechnen ist, da größtenteils unsensible, wenig bestandene Fläche für die bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden.

Weiterhin sind landschaftspflegerische Maßnahmen zu Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Reduzierung des Oberflächenabflusses festgesetzt, die sich positiv auf die betrachteten Schutzgüter auswirken. Ein weiterer externer Ausgleich wird nicht erforderlich.

6. Festsetzungen

Die Ergänzungssatzung beinhaltet neben den zeichnerischen Festsetzungen auch textliche Festsetzungen.

6.1 Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen sind dem Planteil der Ergänzungssatzung zu entnehmen; demnach wurden neben den Mischbauflächen auch private Grünflächen im Plangebiet festgesetzt. Die angrenzenden, bestehenden, Verkehrsflächen (Wirtschaftsweg) wurden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt“. Die zeichnerischen Festsetzungen der Verkehrsflächen sichern in dem Zusammenhang die Erschließung der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung den örtlichen Maßstäben entspricht; hierdurch soll aber auch ein verträglicher Übergang der Abrundung der Ortslage zur freien Landschaft gewährleistet werden.

6.2 Textliche Festsetzungen

Die Ergänzungssatzung enthält im Textteil die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und ist der Planurkunde als Textdokument als gesonderter Teil der Satzung beigelegt.

Der Textteil der Satzung enthält neben den Angaben zum Geltungsbereich auch Darlegungen zum Zweck der Satzung, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie allgemeine Hinweise und die Rechtsgrundlagen; abschließend ist eine Regelung zum Inkrafttreten aufgenommen.

6.3 Begründung der Festsetzungen

Nach Begutachtung der umgebenden Bebauung wurde festgestellt, dass sich eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 7,5 m in die benachbarte Bebauung einfügt. Die Firsthöhe ist mit maximal 9,5 m festgesetzt; dadurch wird sichergestellt, dass keine unmaßstäblich hohe Bebauung am Ortsrand zur Realisierung gelangt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen näher dargelegt und begründet:

6.3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe). Die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die

überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets sind in dem Mischgebiet nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet auch 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 innerhalb des geplanten Mischgebietes wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen.

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 hinreichend 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 Raum zu entlasten.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,7 sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen 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.

Die Festsetzung der GFZ wurde nach der erneuten Beteiligung, die im Zeitraum vom 14.08.2020 bis 14.09.2020 sowie mit Schreiben an die Behörden vom 31.07.2020 stattfand von 0,8 auf 0,7 reduziert, um den Löschwasserbedarf sicherstellen zu können. Nach der Reduzierung der zulässigen Geschossflächenzahl auf 0,7 sind 48 m³/h ausreichend.

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, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung zu erhalten und den dörflichen Verhältnissen entgegenzukommen. Dies wird durch die Zulässigkeit von Einzelhausbebauung (N 1) noch unterstrichen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Das Baufenster ist ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung einerseits und die konkrete Vorstellung des Vorhabenträgers andererseits 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 Plangebietes 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 nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind, trägt somit zur Verkehrssicherheit und zur besseren Verkehrsabwicklung bei gleichzeitiger besserer Ausnutzung der privaten Bauflächen bei.

Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

(Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Damit die nicht überbaubaren Flächen eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Begrünung erhalten und die sonstige Versiegelung zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses auf ein Mindestmaß beschränkt wird, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen; gleiches gilt für die festgesetzten privaten Grünflächen.

Ver- und Entsorgung und wasserwirtschaftlicher Ausgleich

Für die privaten Bauflächen wird die Rückhaltung der Niederschlagswässer auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Die Rückhaltung erfolgt über Zisternen. Eine Versickerung ist wegen der südlichen, topografisch tiefer gelegenen Bestandsbebauung nicht angezeigt. Ein Notüberlauf an den öffentlichen Kanal zur Oberflächenentwässerung ist daher zu ermöglichen. Das auf den bestehenden Straßen und Wegen anfallende Oberflächenwasser wird in den bestehenden öffentlichen Kanal in der Hauptstraße eingeleitet.

Die Bebauung im Geltungsbereich erfolgt auf Flächen, welche von Bebauung umgeben sind. Es wird davon ausgegangen, dass ein Ausgleich der Wasserführung nach §§ 61/62 LWG nicht erforderlich wird. Sollte der Ausgleich erforderlich werden, wird dies in einem separat durchzuführenden Erlaubnisverfahren behandelt und die entsprechenden Maßnahmen durchgeführt.

6.3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird eine den örtlichen Verhältnissen angepasste Gestaltung der geplanten 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,
- Fassadengestaltung.

Für die Dachformen wurden bewusst keine weitergehenden Regelungen in die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, da die Möglichkeit einer modernen Architektur gegeben bleiben soll, die u. a. Vorteile zeitgemäßer Architektur 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.

Mit den getroffenen Regelungen zur Fassadengestaltung soll der Lage der künftigen Bebauung in Ortsrandlage Rechnung getragen werden.

7. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER BEHÖRDEN

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

7.1 Bürgerbeteiligung

Im Zuge der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 04.05.2020 bis einschließlich 05.06.2020 und vom 14.08.2020 bis einschließlich 14.09.2020 in der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg; Hauptstraße 27; 67697 Otterberg, Standort Otterbach Zimmer 10, Konrad-Adenauerstraße 19, 67731 Otterbach sowie am Standort Otterberg im Bürgercenter während der Dienststunden durchgeführt wurde, wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

7.2 Behördenbeteiligung

Von den mit Schreiben vom 23.04.2020 beteiligten Behörden gingen bis zum 01.07.2020 insgesamt 10 Stellungnahmen zur Ergänzungssatzung „Hauptstraße - Schlawweg“ der Ortsgemeinde Olsbrücken ein.

Im Zuge der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurden bis zum 14.09.2020 bzw. heute 6 Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

Im Rahmen der Abwägung (vgl. Tischvorlage für die Sitzung des OG-Rates am 01.07.2020) haben sich keine wesentlichen Änderungen der Planung ergeben.

Nach der erneuten Beteiligung ist im Zuge der Abwägung eine der 6 eingegangenen Stellungnahmen abwägungsrelevant.

Die Stellungnahme der SWK vom 26.06.2020, die für die Abwägung am 01.07.2020 noch nicht vorgelegen hatte, weist auf die Sicherung der Löschwasserversorgung hin, demnach kann die Löschwasserversorgung von 48 m³/h als gesichert angesehen werden, wenn die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 0,7 reduziert wird.

Da eine Reduzierung der GFZ auf 0,7 dem geplanten Bauvorhaben nicht entgegensteht wird dies Anpassung für das Satzungsexemplar vorgenommen. Die Grundzüge der Planung sind

von dieser Änderung nicht berührt, wonach auch dem Satzungsbeschluss nichts entgegensteht.

Im Rahmen der Abwägung (vgl. Tischvorlage für die Sitzung des OG-Rates am 01.07.2020) haben sich keine wesentlichen Änderungen der Planung ergeben.

Nach der erneuten Beteiligung war die Festsetzung der Geschossflächenzahl anzupassen, diese wird mit GRZ 0,7 im Satzungssexemplar festgesetzt.

8. ABWÄGUNG

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

Im Rahmen der Abwägung wurde insbesondere den Belangen der Löschwasserversorgung und der Sicherung des Landschaftsbildes Rechnung getragen.

9. AUSWIRKUNGEN DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

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

9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch das Einbeziehen des Geltungsbereiches in den Innenbereich auch die Möglichkeit geboten, Wohnraum zu schaffen und u.a. die Eigentumbildung der Bevölkerung gefördert.

10. FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen:

		Absolut	Anteil in v.H.
• Gesamtgröße:	ca.	2.000 m²	100 %
• Mischbauflächen (inkl. Ca. 60 m ² PG):	ca.	1.000 m ²	50 %
• Straßenverkehrsflächen:	ca.	340 m ²	17 %
• Private Grünfläche:	ca.	640 m ²	33 %
• Anzahl geplante Grundstücke:	1		
Bauplätze:	ca.	1.000 m²	

11. REALISIERUNG

Die Realisierung von Vorhaben gemäß der Ergänzungssatzung „Hauptstraße - Schlaweg“ in der Ortsgemeinde Olsbrücken ist zeitnah vorgesehen.

12. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Olsbrücken entstehen keine Kosten, da die Vorhabenträger sich durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB gegenüber der Ortsgemeinde Olsbrücken zur Übernahme der Kosten verpflichten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Hauptstraße - Schlaweg“ stehen.

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 17.02.2020
Überarbeitet 07.10.2020

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