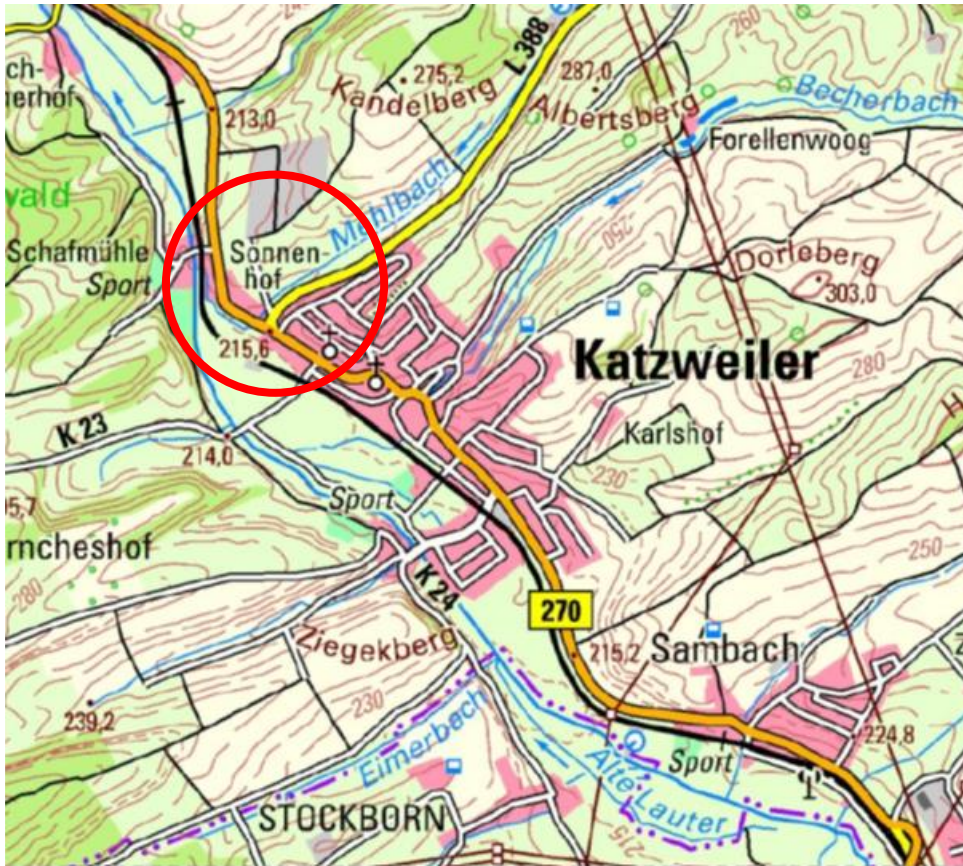


Ortsgemeinde Katzweiler

Bebauungsplan

„Sonnenhof“



Begründung

29.07.2022

Satzungsexemplar

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch:

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Geltungsbereich	6
2. Einfügung in die Gesamtplanung	8
2.1. Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
2.2. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)	8
2.3. Flächennutzungsplanung	10
3. Planungserfordernis / Planungsanlass	11
3.1. Allgemeines	11
3.2. Planungsanlass	11
3.3. Planungsgrundsätze	12
4. Angaben zum Plangebiet	12
4.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	12
4.2. Bestandssituation	12
4.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	18
4.2.6 Immissionsvorbelastung	18
4.2.7 Bodentragfähigkeit	18
5. Planinhalt	19
5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	19
5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
6. Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden	23
6.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	23
6.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	24
7. Auslegung	25
7.1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	25
7.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	25
8. Abwägung	26
8.1. Allgemeines	26
8.2. Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung	26
8.3. Abwägung im Rahmen der Offenlage- und erneuten Behördenbeteiligung	26

Bezüglich der Dokumentation der Ergebnisse der Abwägung wird auf die Tischvorlage der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 15.12.2021 zur Abwägung der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen verwiesen. Die Beschlussfassung erfolgte entsprechend den Beschlussvorschlägen der Tischvorlage.....26

Das Ergebnis der Abwägung ist umfassen in die Planunterlagen für das Beteiligungsexemplar der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.....26

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes27

9.1. Auswirkungen auf die Umwelt.....27

9.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse.....27

10. Flächenbilanz28

11. Realisierung28

12. Kosten und Refinanzierung29

Anlagen:

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz
- Fachbeitrag Artenschutz; Potentialabschätzung
- Abwägung gem. §§ 3/2 und 4/2 BauGB
Tischvorlage der Sitzung des OG-Rates vom 22.06.2022
(Originalstimmungen liegen der VG-Verwaltung vor).

1. Allgemeines

Um die konkrete Nachfrage an Baugrundstücken für eine Mischbaunutzung zur Standortsicherung eines ortsansässigen Dienstleisters zu decken, beabsichtigt die Ortsgemeinde Katzweiler die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenhof“. Namens und im Auftrag des Grundstückseigentümers, wurde daher der Antrag auf Einleitung des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes „Sonnenhof“ gestellt.

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Sonnenhof“ der Ortsgemeinde Katzweiler umfasst neben dem bestehenden Landwirtschaftlichen Anwesen an der B 270 und dessen nicht fertiggestelltem Anbau teilweise die nördlich angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten, Flächen des Flurstücks 1235 bis zum Kreuzweg (Zufahrt zur Erdaushub und Recycling Deponie). Südöstlich grenzt der Mehlbach an. Im südöstlichen Bereich befindet sich auch die Kreisverkehrsanlage (B 270 – Mehlbach). Die Ver- und Entsorgung kann über bestehende Einrichtungen im Bereich der B 270 und der L 388 (Mehlbacher Straße) erfolgen.

Mit dem Antrag auf einen Bauvorbescheid vom 30.07.2020 wurde die Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Halle (Rohbau), die bisher als Erweiterung der Gebäude des landwirtschaftlichen Anwesens des Sonnenhof vorgesehen war, beantragt. Dieser Antrag wurde abgelehnt, daher ist nun zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Neben der Umnutzung der Halle sollen in dem Zusammenhang weitere Flächen für eine bauliche Nutzung überplant werden. Die landwirtschaftlichen Flächen des Flurstücks 1235 sollen dabei teilweise als Mischbaugebiet ausgewiesen werden, wobei insbesondere auch gewerbliche Nutzungen Raum finden sollen.

Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger möchte daher gemeinsam mit der Ortsgemeinde Katzweiler das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Sonnenhof“ betreiben. Der Vorhabenträger wird sich über einen städtebaulichen Vertrag gem. §§ 11 BauGB zur Kostentragung der anfallenden Planungs- und Gutachterkosten, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Sonnenhof“ anfallen, verpflichten.

Der Vorhabenträger ist, mit Ausnahme des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens, Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich (FlSt-Nr. 1235).

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Einbeziehung von Außenbereichsflächen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren zu erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Das Gebiet befindet sich im Westen der Ortsgemeinde Katzweiler in Ortsrandlage westlich der Kreisverkehrsanlage B 270 / L 388 in Richtung Mehlbach.

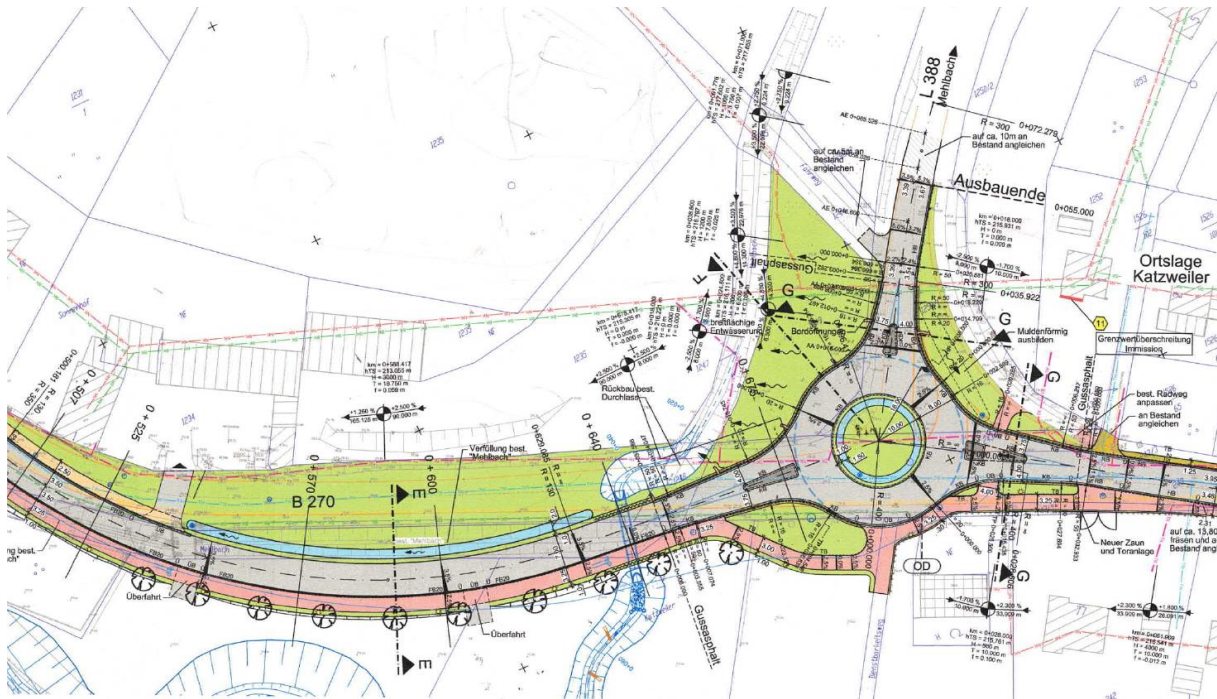


Abbildung 1:
Auszug Ausbauplanung B 270 LBM, Kreisverkehrsanlage Katzweiler West“

Nördlich der Kreisverkehrsanlage führt die Zufahrt zur nordwestlich gelegenen, bestehenden Bauschutt- und Recyclinganlage über ein neuerrichtetes Brückenbauwerk über den Mehlbach.

Nach den Ergebnissen der Abwägung aus der frühzeitigen / vorgezogenen Beteiligung wird auf die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Zufahrt zur Bauschutt- und Recyclinganlage (Kreuzweg) verzichtet. Der Geltungsbereich ist daher derart anzupassen, dass die Verkehrsflächen des Kreuzweges einschließlich des Brückenbauwerkes über den Mehlbach bis zur L 388 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnenhof“ herausgenommen werden.

Nach erfolgter Abstimmung mit dem LBM wird der Vorhabenträger Teilflächen des LBM erwerben, um über die Zufahrt des bestehenden Anwesens „Sonnenhof“ auch die Erschließung der Mischbauflächen des Geltungsbereiches zu ermöglichen.

Der Kreuzweg begrenzt das Plangebiet an der nordöstlichen Seite, östlich begrenzt der Mehlbach das Plangebiet. Von der östlich gelegenen Kreisverkehrsanlage ausgehend, begrenzt die neue Trassenführung der B 270 das Plangebiet im Süden. Im Westen liegt innerhalb des Geltungsbereiches der bestehende und unter Denkmalschutz stehende Sonnenhof, der in seinem Bestand festgeschrieben werden soll. Die sich daran westlich anschließende Bebauung eines Wohngebäudes liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, westlich bzw. nordwestlich dieses Anwesen grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Teilflächen des Geländes Sonnenhof (FSt-Nr. 1235), nördlich der Bestandsbebauung zum Kreuzweg hin wurden nicht in den Geltungsbereich einbezogen, um einerseits den Zielvorstellungen der gemeindlichen Entwicklung zu entsprechen und andererseits Konfliktpotential, der durch den gewerblichen Verkehr der Bauschutt- und Recyclinganlage zu erwarten ist, zu vermeiden.

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

1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenhof“ der Ortsgemeinde Katzweiler ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert. Der Geltungsbereich erstreckt sich nach erfolgter Abwägung in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 15.12.2021 auf die Flurstücke mit den FSt-Nrn.: 1234 und 1235 teilweise, darüber hinaus werden Teilflächen der neuen Trasse der B 270 in den Geltungsbereich einbezogen.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1. Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das LEP IV von Rheinland-Pfalz stellt den Bereich des Plangebietes als Fläche im Biotobverbund sowie großräumigen Freiraumschutz dar. Katzweiler liegt westlich des Entwicklungsschwerpunktes des Oberzentrum Kaiserslautern. Der Stadt Kaiserslautern wird nach dem Zentrale-Orte-System die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Über die großräumig bedeutenden Verkehrsachsen der Bundesautobahnen der A 6 und A 62 besteht sehr gute Anbindung sowohl in Ost/West - als auch Nord/Süd-Richtung.

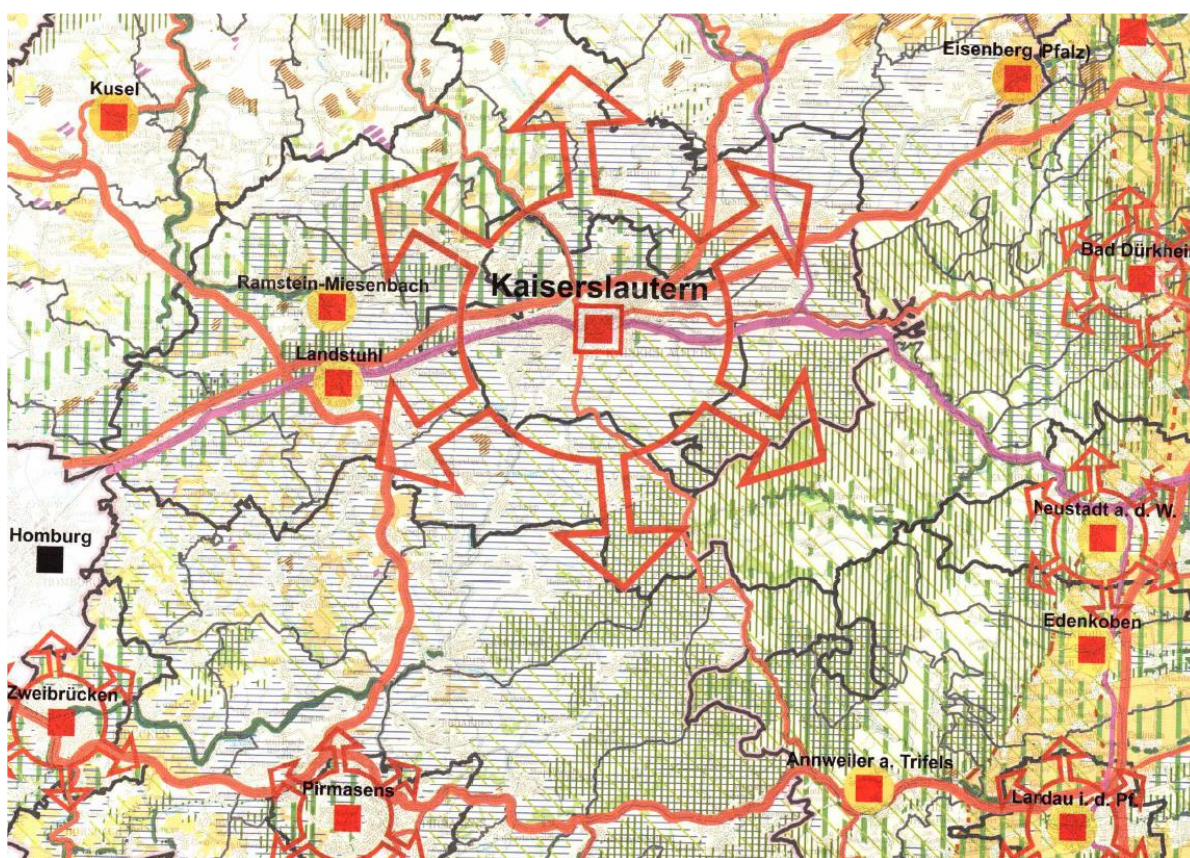


Abbildung 3 :
Auszug aus dem LEP IV Rheinland-Pfalz

2.2. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)

Die Ortsgemeinde Katzweiler liegt nordwestliche der Stadt Kaiserslautern. Im ROP IV sind im Bereich des Plangebietes und der Ortslage von Katzweiler Vorrangflächen für die Landwirtschaft (Z 28) sowie ein ‚regionaler Grünzug‘ (Z 19) dargestellt (siehe Abbildung 3).

Direkte Auswirkungen auf den Planbereich ergeben sich somit nicht, da sich dieser vollumfänglich innerhalb einer Pufferzone von 100 m befindet. Zwischen dem Bebauungsplan und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans ergibt sich daher kein Konflikt.

Ziele der Raumordnung sind zu beachten, der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da die Änderung gem. § 8 Abs.2 im sog. Parallelverfahren erfolgt, die Gesamtfortschreibung des FNP der VG Otterbach-Otterberg kann die Änderungen nicht mehr berücksichtigen, ist der Schwellenwert für Wohnbauflächen insgesamt nachzuweisen bzw. einzuhalten. In diesem Zusammenhang wird auf die maßgeblichen Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) hingewiesen. Diese sind in dem noch durchzuführenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der VG Otterbach-Otterberg darzulegen.

Belange der Raumordnung werden hinsichtlich der Einhaltung der Schwellenwerte nicht berührt; insbesondere ist darauf zu verwiesen, dass durch die Reduzierung der Bauflächen die Mindestgröße von 0,2 ha für die Anrechenbarkeit des Gesamtschwellenwertes nicht erreicht wird.

Die einzelhandelsbezogenen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV sowie des ROP Westpfalz wurden nach Abwägung dahingehend berücksichtigt, dass innerstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist auch eine Agglomeration ausgeschlossen.

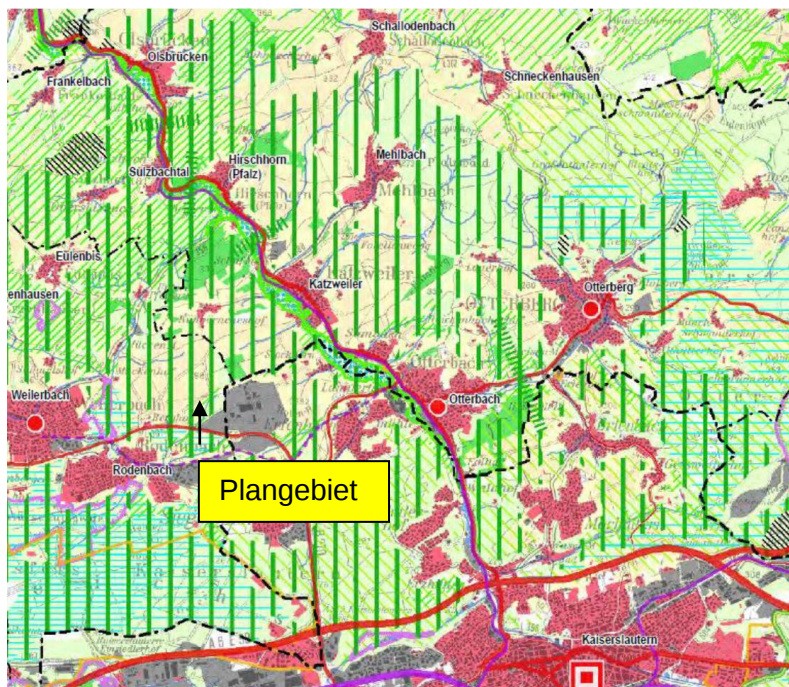


Abbildung 4 :
Auszug aus ROP IV (01/2015)

2.3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) befindet sich aufgrund der Zusammenlegung der Verbandsgemeinden Otterberg und Otterbach und der turnusgemäßen Fortschreibung noch in der Neuaufstellung.

Im bisherigen FNP mit integriertem Landschaftsplan von 1997 ist das bebaute Areal als Mischbaufläche und das östlich angrenzende Areal im Umfeld des Mehlbachs als 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' (§5 Abs.2 Nr. 10 BauGB) dargestellt. Der nördliche Plangebietsbereich wie die angrenzenden Grünlandflächen sind als Grünland dargestellt.

Im zurzeit zur Genehmigung anstehenden neuen FNP mit integriertem Landschaftsplan ist das unbebaute Areal nur noch als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Sonnenhof ist als Gebäudebestand im Außenbereich als Denkmal gekennzeichnet (vgl. Abb. 5).

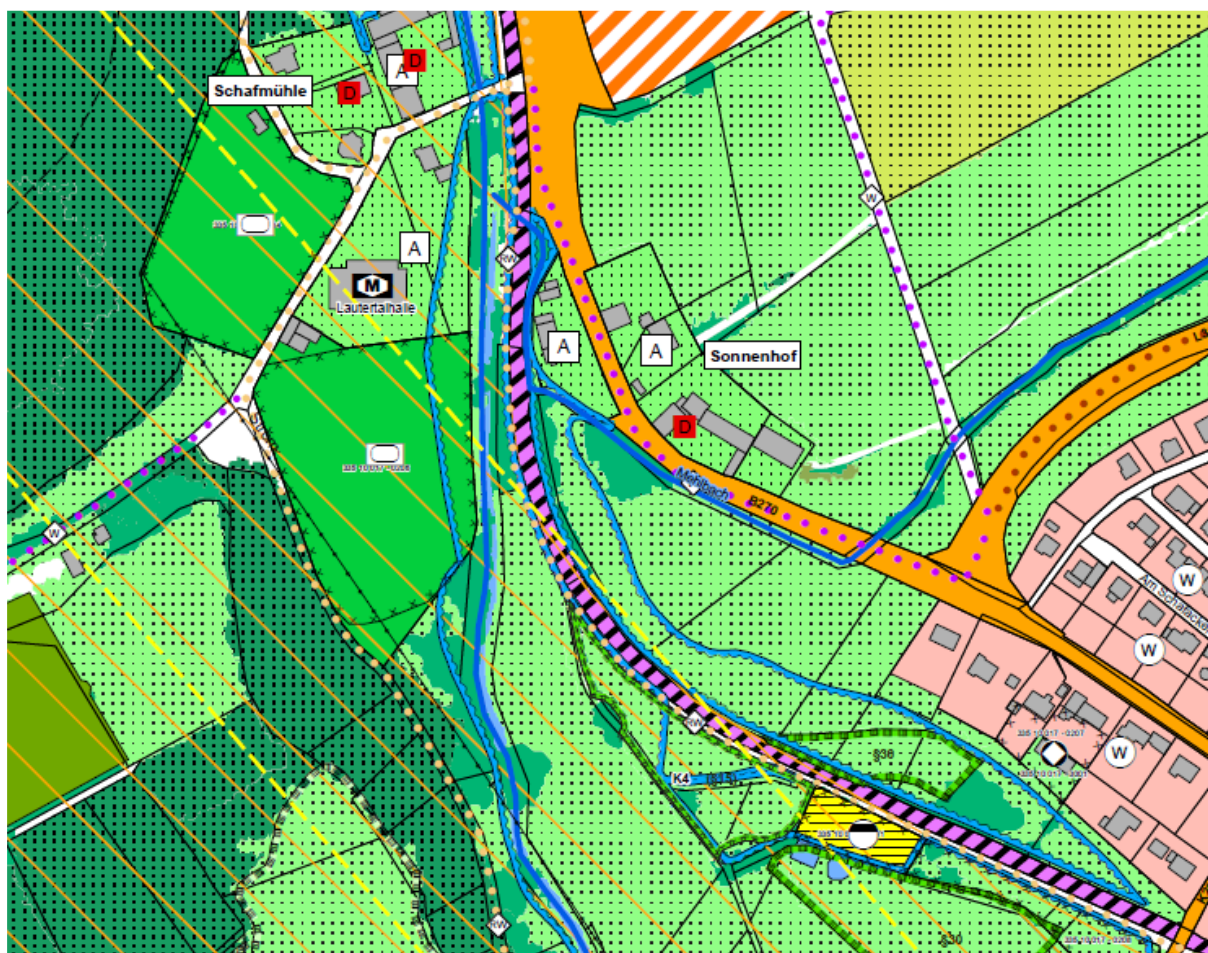


Abbildung 5 :
Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2035 der VG Otterbach-Otterberg
Gesamtfortschreibung - Genehmigungsfassung

Eine Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes (FNP) ist demnach erforderlich. Die Ortsgemeinde hat eine Änderung des FNP für den Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Sonnenhof“ bei der Verbandsgemeinde beantragt, da eine Berücksichtigung im Zuge der Gesamtfortschreibung aufgrund des Verfahrensstandes nicht mehr möglich ist. Das Verfahren zur Teiländerung des Bebauungsplanes wird im Zuge der Offenlage des Bebauungsplanes parallel eingeleitet und durchgeführt.

Ein Nachweis der Schwellenwerte von Wohnbauflächen erübrigt sich nach Änderung und Umfang der Mischgebietsausweisung. Mit dem jetzt reduzierten Umfang werden die Schwellenwerte von MI-Flächen für die OG Katzweiler eingehalten.

Der FNP wird demnach gem. § 8 Abs. 3 BauGB im sog. Parallelverfahren geändert. Der künftige Bebauungsplan „Am Sonnenhof“ wird dann gem. § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt sein.

3. Planungserfordernis / Planungsanlass

3.1. Allgemeines

Der Bebauungsplan „Sonnenhof“ der Ortsgemeinde Katzweiler enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

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

3.2. Planungsanlass

Um der konkreten Nachfrage an Mischbauflächen zur Standortsicherung eines ortsansässigen Dienstleiters im Bereich der Ortsgemeinde Katzweiler Rechnung zu tragen, hat der Ortsgemeinderat Katzweiler entschieden, die bestehenden baulichen Ansätze im Bereich des Sonnenhofes zu nutzen um notwendige Flächen für eine Mischnutzung (Dienstleitung / Gewerbe / Wohnen) bereitzustellen. Im Vorfeld der Ausarbeitung des vorliegenden Entwurfes für den Bebauungsplan „Sonnenhof“ wurden verschiedene Alternativen des städtebaulichen Entwurfes in den örtlichen Gremien beraten. Nach Beratung und Abwägung wurden Teilflächen im Nordwesten des Geltungsbereiches (FSt-Nr. 1235) zurückgenommen. Insbesondere wurde darauf verzichtet eine MI-Fläche auszuweisen, die im Wesentlichen eine wohnbauliche Nutzung ermöglicht.

Nach Abwägung der im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde die geplante MI-Fläche weiter reduziert, sodass nur noch eine überbaubare Fläche mit einer möglichen überbaubaren Fläche (Baufenster) von nur noch ca. 500 m² östlich des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes (Anbau an den Sonnenhof) verbleibt.

3.3. Planungsgrundsätze

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

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

4. Angaben zum Plangebiet

4.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Gesamtgeltungsbereich umfasst ca. 0,9 ha.

4.2. Bestandssituation

Die Bestandssituation ist detailliert unter Punkt 2. „Beschreibung des Vorhabens und Punkt 3. „Charakterisierung des Bestandes“ des Umweltberichtes dargelegt.

4.2.1. Bebauungsvorschlag

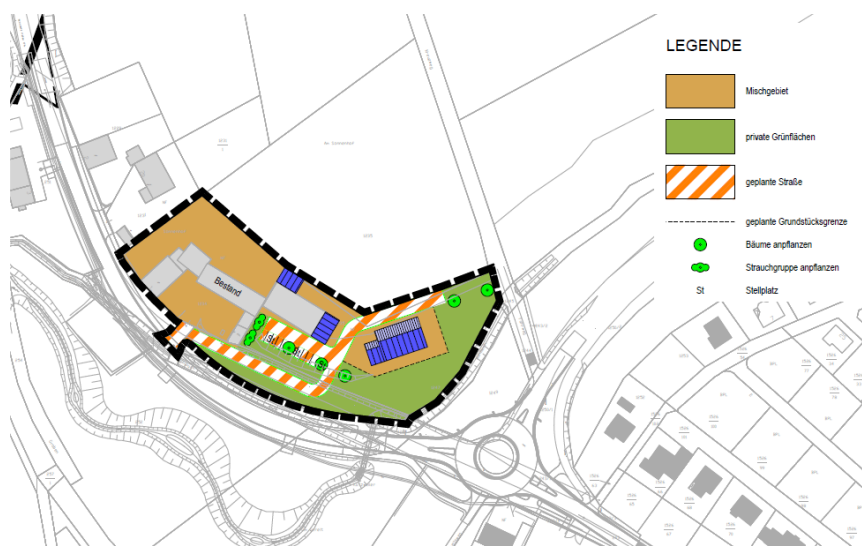


Abbildung 6 :
Bebauungsvorschlag und Erschließungskonzept

Mit der Ausweisung des Mischgebietes können zwei Nutzungseinheiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Nutzflächen bereitgestellt werden. Eine Einheit kann in dem, östlich an den Sonnenhof angrenzenden und bereits realisierten Anbau untergebracht werden. Hier bietet sich eine Umnutzung für Dienstleistungen an, Erweiterungsmöglichkeit bietet in diesem Zusammenhang die südöstlich ausgewiesene Baufläche.

Vorgesehen ist eine maximal zweigeschossige Bebauung, um hier eine städtebaulich wirksame räumliche Fassung des Straßenraumes zu erreichen. Im südlichen Randbereich sind private Grünflächen vorgesehen, innerhalb dieser Flächen soll eine zentrale breitflächige Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer erfolgen. Durch die grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen kann in dem südöstlichen Bereich eine Gestaltung des Ortsbildes erreicht werden, insbesondere im Zusammenwirken mit den geplanten landespflegerischen Maßnahmen im Zuge der Neutrassierung der B 270.

Weitere Grünflächen sind parallel zur Bundesstraße am Rand des Geltungsbereiches vorgesehen die auch eine Eingrünung der geplanten Stellplätze ermöglicht. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme werden darüber hinaus Teilflächen des Flurstückes 1235 parallel zum nördlich verlaufenden Kreuzweg (Angrenzend an den Geltungsbereich) gemäß den Maßnahmenplan des Fachbeitrag Naturschutz in die Planung einbezogen, damit ist eine Gesamteingrünung des Plangebietes sichergestellt (Vgl. auch bauplanungsrechtliche Festsetzung, Punkt 9. - Grünordnerische Festsetzung zu AM 1).

4.2.2. Verkehrliche Erschließung

Im Osten des Plangebietes verläuft die B 270 und im Süden wird über eine Kreisverkehrsanlage der Anschluss an die L 388 sichergestellt. Direkt nach der Kreisverkehrsanlage führt von der L 388 eine Anbindung über ein neu hergestelltes Brückenbauwerk über den südlich verlaufenden Mehlbach an den Kreuzweg, der die südöstliche Zufahrt zur bestehenden Bauschutt- und Recyclinganlage ermöglicht.

Entsprechend den zwischenzeitlich geführten Abstimmungen mit dem LBM und dem Abwägungsergebnis der vorgezogenen Beteiligung wird auf eine Anbindung über diesen Erschließungsansatz verzichtet.

Der Geltungsbereich wurde daher in diesem Teilbereich entsprechend angepasst, Verkehrsflächen des Kreuzweges sind nun nicht mehr Teil des Geltungsbereiches.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt nun, ausgehend von der Zufahrt zum Anwesen „Sonnenhof“ über eine Sticherschließung als Privatweg. Die Privaterschließung sieht eine Wendemöglichkeit durch die Anordnung der Stellplätze südlich des bestehenden Gebäudes vor. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit über die B 270 gesichert.

Flächen unter Punkt 9 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen durch die nachfolgende Festsetzung bereits im Entwurf aufgenommen:

„Erschließungsflächen u. ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen.“

Weiterhin ist unter Punkt 7. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen geregelt, dass im Zuge der Ausführungsplanung der privaten Erschließungsflächen sicherzustellen ist, dass die anfallenden Niederschlagswässer in den seitlichen Bankettebereichen zur Versickerung gelangen.

Niederschlagswässer von Erschließungs- und Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht am Ort des Anfalls versickert werden können, werden ebenfalls der privaten Grünfläche im östlichen Geltungsbereich zur breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt.

Von der Anlage zentraler Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen wurde gemäß Stellungnahme des Geologischen Landesamtes abgeraten. Die Versickerungsfähigkeit der Böden auf den privaten Grünflächen kann gemäß vorliegender Baugrundbeurteilung als mäßig eingestuft werden, sollte aber für den relativ geringen Umfang der ermöglichten überbaubaren Flächen und der Größe der zur Verfügung stehenden privaten Grünfläche für eine breitflächige Versickerung als ausreichend angesehen werden.

Das nichtbehandlungsbedürftige Oberflächenwasser von den privaten Grundstücksflächen ist zunächst auf diesen zurückzuhalten und nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone am Ort des Anfalls zur Versickerung zu bringen.

Eine direkte Einleitung in den angrenzenden Mühlbach erfolgt demnach nicht.

Darüber hinaus soll durch weitere Maßnahmen der Anfall von Niederschlagswasser mit Zuführung auf die private Grünfläche zur breitflächigen Versickerung möglichst vermieden werden.

Ab- und Überläufe der privaten (dezentralen) Regenrückhaltesysteme sind an die innere Regenentwässerung anzuschließen. Bei Anordnung von Zisternen sollen diese so ausgeführt werden, dass nur ein Teilvolumen gedrosselt abgeleitet wird und ein Teil als Brauchwasser, z. B. zur Gartenbewässerung, zur Verfügung steht.

Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Abwassersystem ist nicht gestattet.

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Bauflächen kann an die Bestandskanalisation im Bereich der B 270 angeschlossen werden.

4.2.4 Landespflegerische Situation

Die landespflegerische Situation und Aussagen zum Naturschutz werden im eigenständigen Umweltbericht dargelegt.

Im Umweltbericht ist der Fachbeitrag Naturschutz integriert. Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist ebenfalls vollumfänglich in den Umweltbericht integriert sowie dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die landespflegerischen und grünordnerischen Festsetzungen werden auf der Grundlage der Festsetzungsvorschläge des im Umweltbericht integrierten Fachbeitrags Naturschutz getroffen.

Folgende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

9. 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

Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 88 Abs.6 LBauO)

1. Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von Kultivaren dieser Arten ist statthaft.

2. Auf jedem Baugrundstück ist pro 150 m² versiegelter Fläche ein Laub-(Obst)Baum anzupflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von kleinkronigen Kultivaren ist statthaft.

Private Grünfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche ist flächig mit Gehölzen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro 2 m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Die Anpflanzung hat in Gruppen zu erfolgen, die eine wirksame Randeingrünung sicherstellen.

Gegenüber dem Gewässer III. Ordnung, Mehlbach, ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ein Streifen von min. 5,0 m, gemessen von der Böschungsoberkante, von Anlagen oder Einfriedungen freizuhalten.“

Private Grünfläche und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr.25a BauGB)

Die Fläche ist durch extensive Bewirtschaftung (maximal 2-malige Mahd/Jahr und Abtransport des Mähguts) zu einer Magerwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind mindestens 10 Gehölzgruppen aus mindestens 5 Gehölzen jeweils einer Art zu pflanzen. Die flächige Einleitung von abfließendem Oberflächenwasser aus dem Baugebiet ist zulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Auf den in der Planurkunde festgesetzten Standorten sind Hochstamm-Laubbäume aus u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft.

Die Stellplatzanlage ist durch Einzelbäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum aus u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft. Die Einzelbaumpflanzung ist auf das allgemeine Baumpflanzgebot der zeichnerischen Festsetzungen (s. oben) anzurechnen.

Die Inhalte der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) sind bei allen Pflanzungen zu beachten. Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

AM 1: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (zusätzliche Ausgleichsfläche): (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr.25a BauGB)

Die Fläche ist durch extensive Bewirtschaftung (maximal 2-malige Mahd/Jahr und Abtransport des Mähguts) dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich ist eine mindestens 2-reihige Gehölzpflanzung mit insgesamt 50 Sträuchern aus u.a. Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist im Reihen- und Zeilenabstand von 1,00m zu pflanzen.

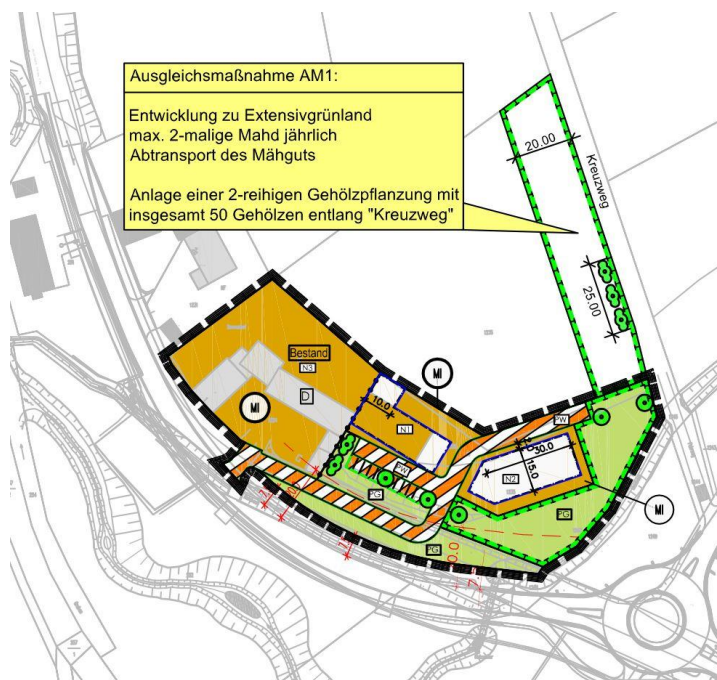


Abbildung 8:

Auszug aus dem Umweltbericht; Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Umweltbericht ist der Maßnahmenplan zum Ausgleich und Ersatz der unvermeidlichen Eingriffe und die Maßnahmenbeschreibung gemäß Fachbeitrag Naturschutz aufgenommen und erläutert.

Die nachfolgende Festsetzung unter Punkt 9. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sichert die Umsetzung der Maßnahmen bauplanungsrechtlich ab.

**AM 1: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (zusätzliche Ausgleichsfläche):
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr.25a BauGB)**

Die Fläche ist durch extensive Bewirtschaftung (maximal 2-malige Mahd/Jahr und Abtransport des Mähguts) dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich ist eine mindestens 2-reihige Gehölzpflanzung mit insgesamt 50 Sträuchern aus u.a. Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist im Reihen- und Zeilenabstand von 1,00m zu pflanzen.

Bezüglich der Begründung zu den getroffenen Festsetzungen ist auf den Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zu verweisen.

4.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

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

4.2.6 Immissionsvorbelastung

Es liegen keine bekannten, wesentlichen Immissionsbelastungen vor.

4.2.7 Bodentragfähigkeit

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

4.2.8 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

1.2.2 Eingeschränktes Mischgebiet – M_E (§ 6 BauNVO)

In dem mit **N 2** bezeichneten Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Wohngebäude und die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig; Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind jedoch zulässig.

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Wohnnutzung ist in dem mit **N 2** gekennzeichneten Mischgebiet nur dann zulässig, wenn sie dem Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal sowie dem Betriebsinhaber und Betriebsleiter dienen und gegenüber den gem. § 6 Abs. 2 und 4 zulässigen Nutzungen sowie den gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetrieben in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2.3 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 sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen ist der in der Planurkunde mit N 3 gekennzeichnete Bereich (denkmalgeschützter Teilbereich Sonnenhof); in dem mit N 3 gekennzeichneten Bereich sind auch die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 und 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Gartenbaubetriebe) zulässig. Die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a 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 Mischgebieten innerhalb des Plangebietes nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

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

In dem mit **N 1** bezeichneten Mischgebiet wird anstelle der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl die zulässige Grundfläche mit **700 m²** festgesetzt; die festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Privat“ bzw. „ST“ (Stellplätze) sind hier **nicht** hinzuzurechnen.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ und die Grund- und Geschossflächen sind als Höchstwerte festgesetzt.

Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 1,2 in dem mit **N 2** bezeichneten Bereich sowie die Festsetzung von 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.

Bezugspunkt für die gemäß Nutzungsschablonen festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist, die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. -tiefe. (vgl. Definition Bezugspunkte und Nutzungsschablonen im Planteil).

Die **Traufhöhen** werden für die bestehende Halle mit 5,0 m und für den mit N2 gekennzeichneten Bereich mit max. 7,0 m festgesetzt. Für den Bereich N 3 gilt die Bestandschering.

Die **Firsthöhen** werden für die bestehende Halle mit 9,0 m und für den mit N2 gekennzeichneten Bereich mit max. 11,0 m festgesetzt. Für den Bereich N 3 gilt die Bestandschering.

Die Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen wurden getroffen, um den örtlichen Verhältnissen bestehender Umgebungsbebauung Rechnung zu tragen sowie neben den städtebaulichen Auswirkungen der künftigen Bebauung auch die verträgliche Nutzungszuordnung im Gebiet und den angrenzenden Bereichen zu gewährleisten.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude nicht zulässig sind. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine ausgewogene Nutzung für Betriebsinhaber ermöglicht.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung zu erhalten und den örtlichen Verhältnissen in Ortsrandlage zu entsprechen.

In dem mit **N 1** bezeichneten Bereich wurde wegen der bestehenden Situation der einseitigen Grenzbebauung zum Sonnenhof hin, die abweichende Bauweise festgesetzt.

Im mit **N 3** bezeichneten Bereich ist keine neue Bebauung vorgesehen, hier wird der Bestand festgeschrieben.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um dem angestrebten Planungsziel der Mischgebietsnutzung gerecht zu werden.

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen einen Mindestabstand von 5 m, bzw. einen seitlichen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, wird zum einen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen, da Stauraum zwischen öffentlicher/privater Verkehrsfläche und Garage bzw. eine bessere Einsehbarkeit der Straße geschaffen wird. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung die Errichtung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage. Zum anderen wird durch diese Abstandsregelung die Möglichkeit geschaffen, eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen.

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

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

Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung

Die häuslichen Schmutzwässer sind dem bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal (B270 / Mehlbacher Straße) zuzuführen.

Der bestehende Schmutzwasseranschluss soll für die geplante Umnutzung des landwirtschaftlichen Bestandsgebäudes genutzt werden. Zwischenzeitlich wurde mit dem Kanalwerk abgestimmt, dass nach Reduzierung der ausgewiesenen MI-Flächen das Baufenster N 2, welches innerhalb der überbaubaren Fläche östlich des Bestandsgebäudes geplant ist, ein Schmutzwasseranschluss im Bereich der Mehlbacher Straße (L 388) möglich ist.

Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen privaten, abflusswirksamen Flächen sind auf den Grundstücken zurückzuhalten.

Die Niederschlagswässer der bebauten Grundstücksflächen sollen der östlichen privaten Grünfläche, wo die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone vorgesehen ist, zugeführt werden. Für die Erschließungsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) ist die Vermeidung des Niederschlagswasseraufkommen durch die Festsetzung zu den Verkehrsflächen sowie den befestigten Flächen derart aufgenommen, dass diese in die angrenzenden Freibereiche entwässern, um vor Ort zur Versickerung zu gelangen. Das städtebauliche Konzept wurde auch in Abstimmung mit dem Vorhabenträger weiter reduziert, sodass neben dem bestehenden Gebäude lediglich noch ein Bauplatz für die geplante Kanzlei

zur Realisierung kommen soll. Ein Anschluss weiterer Flächen, insbesondere Erschließungsflächen, ist nicht vorgesehen.

Auf den privaten Grundstücken ist ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche herzustellen und nachzuweisen. Bei Zisternen ist eine regelmäßige Entleerung zu gewährleisten. Grundsätzlich ist eine Kombination verschiedener Rückhalteinrichtungen (Zisternen und Mulden) zulässig.

Überläufe aus den Rückhalteinrichtungen der Baugrundstücke sind einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone auf den festgesetzten privaten Grünflächen im östlichen Teil des Geltungsbereiches zuzuführen.

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

5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

6. Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden

6.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die frühzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Planentwurfs mit zugehöriger Begründung erfolgt in der Zeit vom 13. August. 2021 bis einschließlich 13. September 2021.

Die Plangrundlagen lagen in diesem Zeitraum während der allgemeinen Dienststunden zur allgemeinen Einsichtnahme in der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg Hauptstraße 27, 67697 Otterberg, Standort Otterbach, Zimmer 14, Konrad Adenauerstraße 19, 67731 Otterbach öffentlich aus. In diesem Zeitraum der frühzeitigen Auslegung können Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden.

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

6.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.08.2021 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Die beteiligten Behörden haben dabei bis zum 10.09.2021 die Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte somit weitestgehend parallel zu der frühzeitigen Bürgerbeteiligung; eine Fristverlängerung bis zum 24.09.2021 erfolgte aufgrund verwaltungsinterner, elektronischer Schwierigkeiten, wodurch die Anschreiben an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit 14-tägiger Verzögerung versandt wurden.

Von den mit Schreiben vom 10.08.2021 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenhof“ der Ortsgemeinde Katzweiler beteiligt, Ihnen wurde eine Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis 24.09.2021 eingeräumt.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange und den Behörden gingen bis zum 24.09.2021, bzw. bis heute insgesamt **17 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Sonnenhof“ der Ortsgemeinde Katzweiler ein. Die eingegangenen Stellungnahmen können entsprechend der Eingangsliste wie folgt eingeordnet werden:

- Hinweise bzw. Anregungen wurden von **13** Behörden, bzw. Trägern öffentlicher Belange vorgebracht, (Originalstellungnahmen siehe Anhang).
- Wie in der Übersichtsliste dokumentiert, hatten **3** Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zum Inhalt; die **nicht abwägungsrelevant sind**, da diese nur Hinweise beinhalten bzw. auf das Erfordernis der Koordinierung im Rahmen der Realisierung verweisen oder aber rein redaktionelle Anmerkungen abgeben. Die abgegebenen Hinweise sind bzw. werden soweit erforderlich unter HINWEISE zu den Textfestsetzungen aufgenommen. (Originalstellungnahme siehe Anhang).
- Anregungen bzw. Hinweise wurden von **10** Behörden vorgebracht, (Originalstellungnahme siehe Anhang).

Weder Hinweise oder Anregungen noch Bedenken hatten **4** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden beinhaltet

7. Auslegung

7.1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der **Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 19.04.2022 bis einschließlich 20.05.2022 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg, Standort Otterbach, Zimmer 14, während der Dienststunden stattfand, wurden **keine** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

7.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom 11.04.2022 beteiligten Behörden gingen bis zum 31.05.2022, insgesamt **14 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Am Sonnenhof“ der Ortsgemeinde Katzweiler ein.

- Hinweise bzw. Anregungen wurden von **5** Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange vorgebracht (Originalstellungnahmen siehe Anhang).
- Wie in der Übersichtsliste dokumentiert, hatten **4** Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zum Inhalt, die **nicht abwägungsrelevant sind**, da diese nur Hinweise beinhalten bzw. auf das Erfordernis der Koordinierung im Rahmen der Realisierung verweisen oder aber rein redaktionelle Anmerkungen abgeben. Die abgegebenen Hinweise sind bzw. werden, soweit erforderlich, unter HINWEISE zu den Textfestsetzungen aufgenommen
- Bedenken bzw. Anregungen und Hinweise wurden von **einer** Behörde (KV-KL; Denkmalschutzbehörde) vorgebracht

(Abwägung gemäß Beschlußvorschlägen der Tischvorlage; siehe Anhang; Originalstellungnahmen liegen der VG-Verwaltung vor).

Weder Hinweise oder Anregungen noch Bedenken hatten **5** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden beinhaltet (vgl. Übersichtsliste zum Eingang der Stellungnahmen).

8. Abwägung

8.1. Allgemeines

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

Im konkreten Planungsfall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Sicherung von Arbeitsplätzen,
- Belange der Raumordnung und Landesplanung (Schwellenwerteinhaltung, einzelhandelsbezogenen Ziele und Grundsätze)
- Belange des Verkehrs und der Verkehrssicherheit
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die wirtschaftliche und im Sinne der Nutzung sinnvolle Bebaubarkeit von Bauflächen in Ortsrandlage,
- die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung
- artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Belange.

8.2. Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung

Bezüglich der Dokumentation der Ergebnisse der Abwägung wird auf die Tischvorlage der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 15.12.2021 zur Abwägung der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen verwiesen. Die Beschlussfassung erfolgte entsprechend den Beschlussvorschlägen der Tischvorlage.

Das Ergebnis der Abwägung ist umfassen in die Planunterlagen für das Beteiligungsexemplar der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

8.3. Abwägung im Rahmen der Offenlage- und erneuten Behördenbeteiligung

Bezüglich der Dokumentation der Ergebnisse der Abwägung wird auf die Tischvorlage der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 15.12.2021 zur Abwägung der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen verwiesen. Die Beschlussfassung erfolgte entsprechend den Beschlussvorschlägen der Tischvorlage.

Das Ergebnis der Abwägung ist umfassen in die Planunterlagen für das Beteiligungsexemplar der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und unterschiedlichen Schutzgüter werden im Umweltbericht dargelegt. Im Umweltbericht ist ein Fachbeitrag artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG integriert, daher sind alle wesentlichen Auswirkungen auch den zusammenfassenden Kapiteln des Umweltberichtes zu entnehmen.

Der Fachbeitrag Artenschutz, vom 21. Juni 2021 ist dieser Begründung, wie auch der Umweltbericht als Anlage beigelegt.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, zur gemeindlichen Entwicklung neue Mischbauflächen auszuweisen und zur Sicherung von Erwerbsstrukturen am Ort beizutragen.

Insgesamt werden ca. 0,8 ha Mischbauflächen ausgewiesen.

Die landespflegerischen Konflikte beschränken sich vornehmlich auf die zukünftigen Versiegelungen und Bebauungen und ihre Negativwirkungen auf die Landschaftspotentiale. Diese Auswirkungen können innerhalb des Baugebietes und im direkten Umfeld größtenteils ausgeglichen werden, so dass keine weiteren Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Bebauungsplangebietes zur vollständigen Kompensation heranzuziehen sind.

Die Anforderungen und Erfordernisse der §§ 9-14 LNatSchG, bzw. des § 21 BNatSchG zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden durch die Integration/Realisierung der im Umweltbericht festgelegten Maßnahmen erfüllt.

9.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung dringend benötigter Mischbauflächen ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert. Mit der Möglichkeit der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes werden darüber hinaus auch Arbeitsplätze am Ort gesichert.

10. Flächenbilanz

Flächenstatistik

Bebauungsplan "Sonnenhof"
Ortsgemeinde Katzweiler

Stand: 03.12.2021

Bezeichnung		Fläche
BAUGEBIETSFLÄCHEN		
MI	N1	772,00 m²
MI Bestand	N2	842,00 m²
MI Bestand	N3	2.614,00 m²
SUMME BAUFLÄCHEN		4.228,00 m²
VERKEHRSFLÄCHEN		
PW	Privatweg / Privatzufahrt	1.048,00 m²
	Stellplätze	125,00 m²
SUMME VERKEHRSFLÄCHEN		1.173,00 m²
GRÜNFLÄCHEN		
PG	private Grünflächen	391,00 m²
PG	private Grünflächen	573,00 m²
SUMME GRÜNFLÄCHEN		964,00 m²
Versickerung		
V	Versickerungsflächen	1.484,00 m²
SUMME Regenrückhaltebecken		1.484,00 m²
GESAMTGELTUNGSBEREICH		7.849,00 m²

11. Realisierung

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Sonnenhof“ wird auf dem Wege der Privaterschließung auf der Grundlage dieses B-Planes erfolgen.

Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht erforderlich, der Vorhabenträger ist Eigentümer aller Flächen und wird im Bedarfsfall die erforderliche Teilungsvermessung veranlassen.

12. Kosten und Refinanzierung

Der Ortsgemeinde Katzweiler entstehen bei der Realisierung des Gebietes keine Kosten, da sich der Vorhabenträger zur Kostentragung der Planungs- und Gutachtenkosten verpflichtet hat und die „Innere Erschließung“ in Eigenregie vornehmen wird.

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 06.08.2021

Überarbeitet: 21.01.2022
 16.02.2022
 29.07.2022

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