

# ORTSGEMEINDE OTTERBACH

## Bebauungsplan „Kirchtal“



**Begründung**

**Stand: 12.12.2023**

Satzungsexemplar gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch WVE GmbH, Kaiserslautern  
Dipl. Ing. H.W. Schlunz



## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Aufstellungsbeschluss	5
<b>2. Einfügung in die Gesamtplanung</b>	<b>7</b>
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	7
2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)	7
2.3 Flächennutzungsplanung	8
<b>3. Planungserfordernis</b>	<b>8</b>
3.1 Allgemeines	8
3.2 Planungsanlass	9
<b>4. Angaben zum Plangebiet</b>	<b>10</b>
4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	10
4.2 Bestandssituation	12
4.2.1 Nutzungsstruktur	12
4.2.2 Verkehrliche Erschließung	12
4.2.3 Ver- und Entsorgung	13
4.2.4 Landespflegerische Situation	15
4.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	15
4.2.6 Immissionsvorbelastung	15
4.2.7 Bodentragfähigkeit	15
4.2.8 Archäologie	15
<b>5. Planinhalt</b>	<b>16</b>
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
<b>6. Beteiligung der Bürger und Behörden</b>	<b>20</b>
6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	20
6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung	20
<b>7. Auslegung</b>	<b>20</b>
7.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	20
7.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	21
7.3 Erneute Offenlage und Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	21
<b>8. Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen</b>	<b>22</b>
<b>9. Abwägung</b>	<b>23</b>
<b>10. Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>23</b>
10.1 Auswirkungen auf die Umwelt	23
10.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	24
<b>11. Flächenbilanz</b>	<b>24</b>
<b>12. Realisierung</b>	<b>24</b>
<b>13. Kosten und Finanzierung</b>	<b>25</b>

### Anhang:

1. Entwässerungskonzept	
1.1 Lageplan	
1.2 E-Konzept -Kurzerläuterungsbericht	
1.2 a DWA A 117 Bemessung RRB	
1.2 b DWA A 117 Bemessung RRB	
2. Fachbeitrag Artenschutz	
3. Umweltbericht (Inkl. Fachbeitrag Naturschutz)	
3.1 Bestandsplan	
3.2 Maßnahmenplan	
4. Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a BauGB)	

## 1. ALLGEMEINES

Aufgrund einer hohen Nachfrage an Baugrundstücken in der Ortsgemeinde Otterbach wurden in der Vergangenheit bereits Bebauungspläne aufgestellt und als Satzung beschlossen. Die Baugebiete, insbesondere auch das zuletzt erschlossene Baugebiet im Ortsteil Sambach („In den Kiefern“ und „Erweiterung In den Kiefern II“) sind mittlerweile vollständig erschlossen und bebaut.

Nicht zuletzt aufgrund der infrastrukturellen Vorteile in der Ortsgemeinde Otterbach und der Nähe zur Stadt Kaiserslautern bricht die Nachfrage an Bauplätzen in dieser Ortsgemeinde nicht ab.

Zur Deckung des konkreten Wohnbaulandbedarfs beabsichtigt die Ortsgemeinde Otterbach nun die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchtal“, um einerseits den Standort für den geplanten Kindergarten Neubau und andererseits das seit geraumer Zeit geplante Wohngebiet „Kirchtal“ bauplanungsrechtlich zu sichern.

Ein erster Grundsatzbeschluss zur Entwicklung eines Neubaugebietes „Kirchtal“ wurde bereits im Jahr 1991 vom Rat der Ortsgemeinde Otterbach gefasst. Nach dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 1994 geschah dann lange Zeit nichts, da die Entwässerung des Plangebietes problematisch war. Der Ortsgemeinderat hat dann im Jahr 2002 einen erneuten Aufstellungsbeschluss mit abgeändertem Geltungsbereich gefasst, eine erste Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte gem. Veröffentlichung im Amtsblatt vom 08.03.2001.

Über die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde nie entschieden. Das Verfahren ruht seitdem. Im Zuge der Fortschreibung II des Flächennutzungsplanes hat die Ortsgemeinde auf der Grundlage einer Entwicklungsstudie zur Baulandausweisung im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2013 festgelegt, dass die nächste Ausweisung von Wohnbauflächen im Kirchtal erfolgen soll.

Da zeitgleich im Ortsteil Sambach der Ortsgemeinde Otterbach eine Wohnbauflächenausweisung angestrebt wurde, musste der FNP 2015 abgeändert werden, da die Neuausweisung im Ortsteil Sambach („Erweiterung In den Kiefern“) nicht im FNP enthalten war. In den Zusammenhang erfolgte eine Reduzierung des Ausweisungsumfang für die Gebiete „In der Zeil“ und „Kirchtal“ der OG Otterbach.

Mit der Standortwahl für einen Neuen Kindergarten in Ergänzung des bestehenden Kindergartens im Kirchtal hat der OG-Rat mit Beschluss vom 22.09.2020 die Erweiterung der Wohnbaufläche Kirchtal zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan beschlossen.

In der Sitzung vom 08.12.2020 wurde vom Ortsgemeinderat die 5. Änderung des Bebauungsplanentwurfes Kirchtal beschlossen (Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB. In gleicher Sitzung wurde auch der Planungsauftrag zur Ausarbeitung des Bebauungsplans (Regelverfahren) an die WVE GmbH Kaiserslautern vergeben. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt parallel zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der im südlichen Bereich Flächen für den Gemeinbedarf ausweist und im nördlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet (WA), umfasst

inkl. der einbezogenen Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Fläche von ca. 3,67 ha.

Das Plangebiet grenzt nördlich der Ortslage von Otterbach (Kolpingstraße / Kirchtalstraße) an und bezieht den bestehenden Kindergarten an der Kirchtalstraße in den Geltungsbereich ein.

Der Bebauungsplan „Kirchtal“ der Ortsgemeinde Otterbach, enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

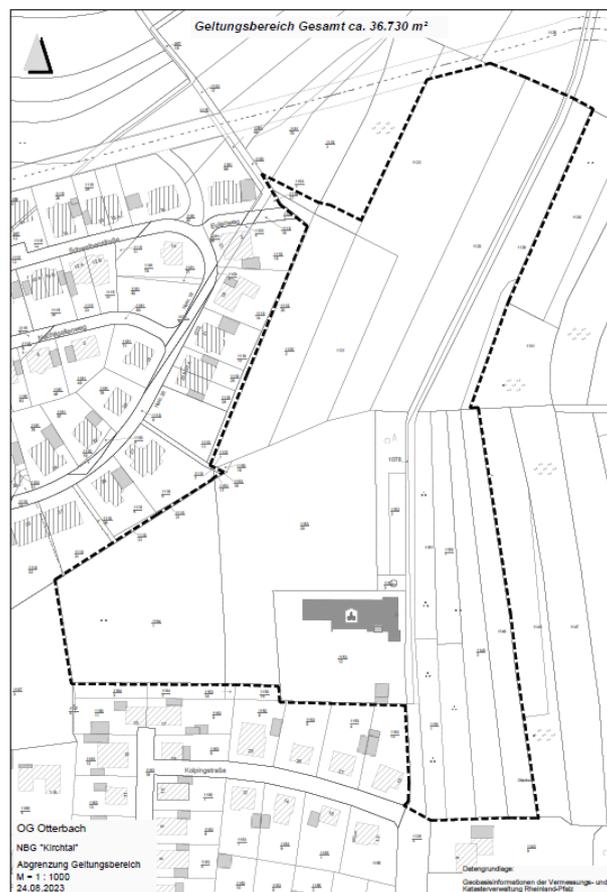
## 1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchtal“ der Ortsgemeinde Otterbach ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert; demnach umfasst der Geltungsbereich die nachfolgend aufgeführten Flurstücke:

FISSt-Nrn.: 1122-teilweise, 1123, 1129, 1120/2, 1121, 1149, 1149/2, 1150/1, 1151, 1151/1, 1152/2, 1152/3, 1153/12, 1153/19, 1153/20, 1164/1 und 1078-teilweise (Weg) sowie 1126/4 teilweise (Straße) 1119/12 teilweise, .1119/20 teilweise, 1143/9 teilweise und 1181/70 teilweise.

Die genauen Abgrenzungen der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes „Kirchtal“ lassen sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen der Planurkunde sowie den nachfolgenden Abbildungen Abb.1 entnehmen.

- **Geltungsbereich B-Plan „Kirchtal“**



**Abb.: 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Die Flächen für die Umsetzung externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden entsprechend dem Abwägungsergebnis der Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 11.07.2023 als „Erweiterter Geltungsbereich“ zum Bebauungsplan „Kirchtal“ aus dem bisherigen Stand der Planung herausgenommen; aufgenommen wurde dafür die westlich an die bestehende KIGA angrenzende Fläche F1St-Nr. 1164/1, diese Flächen sollen zur Kompensation der Eingriffe durch die Ortsgemeinde erworben werden.

## **1.2 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 08.12.2020 gefasst. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der VG Otterbach-Otterberg am 10.03.2022.

### **• Frühzeitige / Vorgezogene Beteiligung**

Der Planannahmebeschluss und der Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beschluss über die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 20.12.2021 vom Rat der Ortsgemeinde Otterbach gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der VG Otterbach-Otterberg, am 10.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### **• Öffentliche Auslegung**

In seiner Sitzung vom 08.11.2022 hat der Rat der Ortsgemeinde Otterbach über die während der Bürger- und Behördenbeteiligung sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen. Weiterhin hat der Rat der Ortsgemeinde Otterbach für den gemäß Abwägungsergebnis überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.2022 an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Die Veröffentlichung der Offenlage des Bebauungsplanes, welche im Zeitraum vom 25.11.2022 bis einschließlich Freitag den 06.01.2023 stattfand, wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg in der Ausgabe 46 / 2022 vom 17.11.2022 bekannt gemacht.

### **• Erneute Offenlage und Beteiligung**

Der Ortsgemeinderat Otterbach hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 11.07.2023 die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen behandelt und darüber beschlossen. Daraus hat sich ergeben, dass sich Änderungen im Planentwurf ergeben, die eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfordern. Somit wurde die erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.09.2023.

**Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass die Einwendungen nur in Bezug auf die Änderungen und Ergänzungen zum bisherigen Planentwurf abzugeben sind.**

Die Änderungen und Ergänzungen umfassen:

- Anpassung des Geltungsbereiches: Herausnahme des „Erweiterten Geltungsbereiches“ (FIS-Nrn.: 325 und 333 der Gemarkung Otterbach) der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Einbeziehung des FIS-Nr. 1164/1 als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Anpassung des Maßnahmenplans der Grünordnung bezüglich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Festsetzungen in den Randbereichen (West, Nord und Ost sowie im Bereich des Regenrückhaltebeckens),
- Aktualisierung des Entwässerungskonzeptes: Festlegung von Flächen für die Außengebietsentwässerung, Rücknahme der Flächen für die Abwasserbeseitigung (zentrales Regenrückhaltebecken) durch Festsetzung einer privaten Grünfläche (PG),
- Anpassung der Baugrenzen für die Flächen des Gemeinbedarf / Verringerung der überbaubaren Flächen des KITA-Standortes, Herausnahme der Gemeinschaftsstellplatzanlage KITA,
- Verkehrsflächen im WA-Gebiet (Allgemeinen Wohngebiet: Konkretisierung der Zweckbestimmung der Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung in „Multifunktionsbereich – Wohnstraße“,
- Aufnahme der Achshöhen in der Erschließungsstraße als Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet durch Offenlage der Planunterlagen in der Zeit vom

**Freitag, 08.09.2023 bis einschließlich Montag, 25.09.2023**

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde ebenfalls eine angemessene Frist bis zum 25.09.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme im Zuge der erneuten Beteiligung eingeräumt.

## 2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das LEP IV von Rheinland-Pfalz stellt den Bereich des Plangebietes als landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz und als großräumig bedeutsamen Bereich für Freiraumschutz dar.

### 2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (RROP IV)

Der Ortsgemeinde Otterbach wird nach dem Zentrale-Orte-System die Funktion Grundzentrum zugewiesen. Außerdem ist es eine Ortsgemeinde mit Wohnfunktion, die gemäß der Begründung im ROP IV Ortsgemeinden zugewiesen wird, die aufgrund ihrer Lage und Verkehrserschließung eine gute Erreichbarkeit von Einrichtungen und Arbeitsplätze innerhalb und außerhalb der Ortsgemeinde gewährleisten.

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) Westpfalz ist seit dem 06. August 2012 rechtsverbindlich. Gleiches gilt für die 1. Teilfortschreibung 2014 (rechtsverbindlich seit dem 16. März 2015), 2. Teilfortschreibung 2016 und 3. Teilfortschreibung 2018 (jeweils rechtswirksam seit dem 18. Mai 2020).

Im ROP Westpfalz IV ist das Plangebiet nachrichtlich als Siedlungsfläche sowie als sonstige Freifläche dargestellt. Vorranggebiete schließen sich erst nach der Pufferzone um den Siedlungskörper an; Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z 28), weiterhin ist ein Regionaler Grünzug (Z 19) (Ziele der Raumordnung) dargestellt; der Pufferabstand beträgt ca. 100 m zum bestehenden Siedlungskörper (siehe Abbildung 2). Auf Grund des Pufferabstands ergibt sich zwischen der Darstellung des Flächennutzungsplans und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans kein Konflikt.

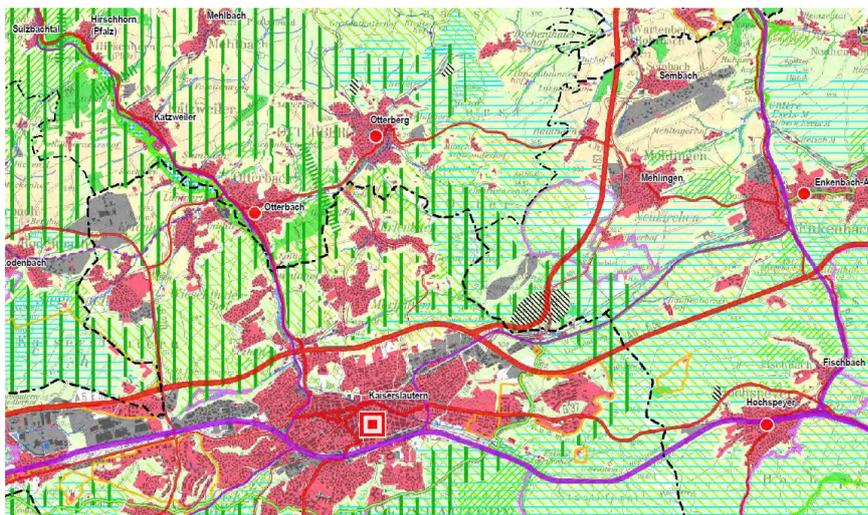


Abb.: 2: Auszug aus ROP IV (01/2020)

## 2.3 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Fortschreibung II des Flächennutzungsplanes der Ortsgemeinde Otterbach als Fläche für den Gemeinbedarf und geplante Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 3), östlich sind Flächen für die Ver- und Entsorgung und Grünflächen dargestellt.

Eine Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes (FNP) ist demnach nicht erforderlich.

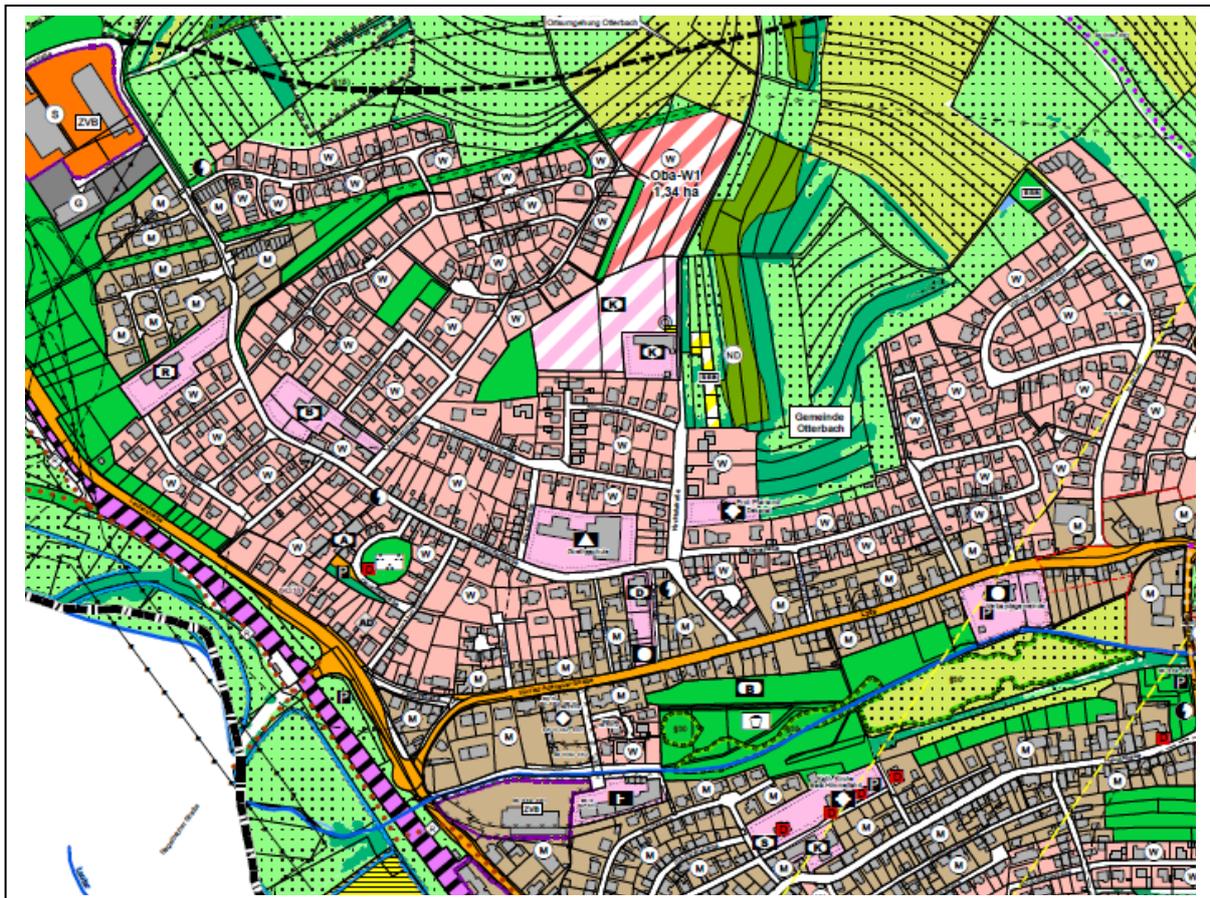


Abb.: 3 Auszug aus dem FNP der VG Otterbach (Fortschreibung II)

## 3. PLANUNGSERFORDERNIS

### 3.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Kirchtal“ 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

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchtal“ der Ortsgemeinde Otterbach erforderlich, um die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, um das bisher landwirtschaftlich genutzte Gelände funktional-gestalterisch in geordneter Form der Wohnnutzung zu zuführen und den Standort für den geplanten Kindergartenneubau zu sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchtal“ wurde auch erforderlich, um der konkreten Nachfrage nach Bauplätzen Rechnung tragen zu können und somit den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Otterbach decken zu können.

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.

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

1. Städtebauliche Integration des Baugebietes in die örtliche Situation (Abrundung, Bauweise, Höhenentwicklung, Nutzung).
2. Beachtung der Wechselwirkung Landschaftsbild / Ortsbild
3. Rückhaltung des Niederschlagwassers, insbesondere Beachtung der Außengebietsentwässerung; Ableitung des Abwassers im Trennsystem.
4. Berücksichtigung der Starkregenvorsorgekonzeption und des vorsorgenden Hochwasserschutzes
5. Umsetzung der Klimaschutzaspekte; Nutzung Solarenergie, Nahwärmekonzepte
6. Realisierung des landespflegerischen Ausgleichs möglichst im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes bzw. innerhalb der Ortsgemeinde Otterbach.
7. Minimierung der Neuversiegelung (GRZ).
8. 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. 3,67 ha (Vgl. Punkt 1.1).



**Abb.: 4** Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

Nach Durchführung der Verfahren nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB wurde entsprechend dem Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Rechtsplan angepasst. Insbesondere im westlichen Bereich (Einbeziehung von Flächen für A+E-Maßnahmen in den Geltungsbereich) wurde der Geltungsbereich erweitert und östlich des Wirtschaftsweges Kirchtal die Anordnung einer Graben-/Muldenfläche für die Außengebietsentwässerung angepasst. Weiterhin wurde die Reduzierung der Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (RRB) sowie die Festsetzung einer privaten Grünfläche (PG) in die Planung aufgenommen.

Nachfolgend ist das Bebauungs- und Erschließungskonzept (Bebauungsvorschlag), welches als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes „Kirchtal“ herangezogen wurde, mit der Ergänzung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.



**Abb.: 5: Bebauungsvorschlag – Konsensvariante Vorentwurf 2021; aktualisiert 24.08.2023**



Die Ausbildung und Funktion als Verbindungsstraße zum bestehenden Baugebiet „Rambusch“ ist nicht vorgesehen, da dies ein sehr hohes Verkehrsaufkommen für das geplante Neubaugebiet bedeuten würde.

Außerdem ist im Nordosten eine Fußwegeverbindung an den bestehenden östlichen Wirtschaftsweg vorgesehen. Die Erreichbarkeit (Fuß-/ Radverkehr) der nördlichen Freizeiteinrichtungen der Ortsgemeinde Otterbach wird somit verbessert.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist ausgehend von der Kirchtalstraße über die Ziegelhütterstraße und Konrad-Adenauer-Straße sowie die B 270 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Verkehrsflächen der Kirchtalstraße werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die geplante Sticherschließung der Wohnbauflächen wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbereich - Wohnstraße“ festgesetzt. Die weiteren Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer Funktion mit der entsprechenden Zweckbestimmung als Wirtschaftsweg und Fußweg sowie öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Die Querschnittsbreite der Erschließungsstraße beträgt 6,0 m.

Entlang der geplanten Gemeinbedarfsfläche wird ein Gehweg mit 2,0 m Breite vorgesehen, der durch die geplanten öffentlichen Stellplätze von der Erschließungsstraße getrennt wird.

Öffentliche Stellplätze sind östlich und nördlich der geplanten KITA sowie südlich des Wendebereiches vorgesehen.

Im südlichen Anbindungsbereich, zwischen der Anbindung an die „Kolpingstraße“ und des bestehenden Kindergartens, ergeben sich aufgrund der vorhandenen seitlichen Bebauung bzw. Einfriedungen sowie der festgesetzten privaten Grünfläche (best. Flurstück Nr. 1151/1) Zwangspunkte, wodurch die Straßenbreite zwischen 5,40 m und 6,50 m variiert. Die Straßenplanung muss daher an die vorhandene Situation angepasst und abgestimmt werden (Ausführungsplanung). Eventuell sind dabei auch Anpassungen bei den vorhandenen Einfriedungen vorzunehmen.

#### **4.2.3 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung des Neubaugebietes „Kirchtal“ erfolgt durch Anschluss an das bestehende Wasserversorgungssystem der Ortslage Otterbach. Auch alle weiteren Versorgungsnetze können bedarfsgerecht erweitert werden.

Die Abwasserbeseitigung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Der Mischwasserkanal in der Kirchtalstraße kann die zu erwartenden Schmutzwasserfrachten aufnehmen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung und die sichere Ableitung der Außengebietsentwässerung der sich nördlich des Geltungsbereiches anschließenden Flächen, wird die Ableitung über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal erforderlich. Dieser Regenwasserkanal ist durch die Ortslage Otterbach bis zum südlich der Konrad-Adenauer-Straße verlaufenden Otterbach neu herzustellen (vgl. Anhang 1.1 Lageplan Entwässerungskonzept).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchtal“ wurde bereits ein Entwässerungskonzept erarbeitet und abgestimmt.

Das nach Durchführung der Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB entsprechend dem Abwägungsergebnis vom 11.07.2023 und gemäß Ortstermin vom 05.10.2023 (SGD / KV-Untere Wasserbehörde) / VG / OG / Planer) sowie der Abwägung nach § 4a Abs.3 BauGB überarbeitete, aktualisierte Entwässerungskonzept ist der vorliegenden Begründung als Anhang 1 beigefügt.

### **Entwässerung der geplanten KITA**

Die Entwässerung und insbesondere die Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung für die geplante KITA wurde im Zuge der Ausarbeitung des Plangrundlagen intensiv diskutiert, da die zeitliche Abwicklung der Erschließungsmaßnahmen zur Erschließung der Wohnbauflächen den zeitlichen Vorgaben zur Planung und Realisierung der dringend benötigten KITA entgegenstehen.

Folgende Ansätze wurden eruiert:

- **A:**  
**Entwässerung KITA provisorisch/temporär über MI-Kanal**  
Vorgezogene Realisierung der KITA im derzeitigen Ausbaustand der Kirchtalstraße (Vor Maßnahmenbeginn der Erschließung des NBG) bei Herstellung von dezentralen Rückhaltevolumina der Niederschlagswässer durch vollwertige Dachbegrünung der KITA und Zisternen auf dem KITA-Gelände mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal (Prüfung ob der Sandfang abgehängt werden kann / erfolgt durch VG-Werke.  
Bauzeit KITA 12 bis 15 Monate → Erschließung NBG 2025
- **B:**  
**Teilrealisierung geplanter Erschließungsmaßnahmen**  
Erschließung des NBG in Realisierungsphasen.  
**Phase II**  
Erschließungsmaßnahmen Straßenbau /Kanal bis nördlich RRB-Fläche. Teilrealisierung von Rückhalteeinrichtungen Außengebietsentwässerung und des Zentralen RRB im Süden zur anteiligen Rückhaltung (Volumen KITA) und Ableitung als Zwischenlösung in den bestehenden MI-Kanal.  
Die Teilrealisierung erfordert einen hohen Koordinierungsaufwand zwischen Hochbau- und Tiefbaumaßnahmen.
- **C:**  
**Baugebietserschließung nach KITA Fertigstellung**  
Die Fertigstellung aller Erschließungsanlagen nach Abschluss der KITA-Baumaßnahmen  
**Phase II**  
Die Rückstellung der Baugebietserschließung erfolgt ab dem Ausbauende der Phase I im Einmündungsbereich zum WA-Gebiet.  
Vor der Erschließung der Wohnbauflächen sind dann zunächst der Regenwasserkanal bis zum Otterbach und die restlichen zentralen Rückhalte Volumina sowie alle anderen Maßnahmen gemäß Erschließungsvertrag herzustellen.

Durch die Realisierung in Bauphasen und Rückstellung der WA-Flächen sowie den RW-Kanal ergibt sich die Möglichkeit die Fördermöglichkeiten in bestmöglichem Umfang zu nutzen und es wird sich ein zeitlicher Vorlauf für die Durchführung des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ergeben. Genaue Prüfung und Bearbeitung der Förderung durch VG-Werke (Betriebsführung) in Abstimmung mit der Erschließungsträgerin.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass zur Sicherung einer zeitnahen Realisierung des Neubaus der KITA eine temporäre Ableitung nicht rückhaltbarer Niederschlagswässer des KITA-Neubau, über den bestehenden MI-Kanal mitgetragen werden kann. Nach Realisierung des Wohngebiets und Herstellung des Regenwasserkanals bis zum Otterbach, ist auch die Fläche der neuen KITA über den RW-Kanal zu entwässern.

#### **4.2.4 Landespflegerische Situation**

Die landespflegerische Situation und Aussagen zum Naturschutz werden im eigenständigen Umweltbericht dargelegt, darin ist der Fachbeitrag Naturschutz integriert (vgl. Anhang 3).

Die ergänzend durchgeführte Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist als Fachbeitrag Artenschutz der Begründung als Anhang 2 beigefügt.

Der Umweltbericht wurde, wie auch das Entwässerungskonzept, nach Durchführung der Beteiligungen entsprechend dem jeweiligen Abwägungsergebnis überarbeitet und aktualisiert.

Hinsichtlich des erforderlichen Ausgleichs kann festgehalten werden, dass durch die Möglichkeit des Ankaufs von ca. 4.300 m<sup>2</sup> Flächen durch die Ortsgemeinde Otterbach im westlichen Anschluss der geplanten Gemeinbedarfsflächen, der Ausgleich vollständig im direkten Umfeld des Eingriffs erfolgen kann. Mit ca. 750 m<sup>2</sup> ist eine Überkompensation gegeben, die auf das Ökokonto der Ortsgemeinde gebucht oder für weitere Maßnahmen herangezogen werden kann.

#### **4.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen**

Die Flächen des Plangebietes wurden in der Vergangenheit, abgesehen von der Gemeinbedarfsfläche des bestehenden Kindergartens, ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke oder als Gartenland genutzt. Über Altlastenverdachtsflächen liegen zurzeit keine Kenntnisse vor.

#### **4.2.6 Immissionsvorbelastung**

Immissionsbelastungen sind aufgrund der Tallage des Plangebietes am nördlichen Ortsrand von Otterbach und der Lage zur freien Landschaft nicht zu erwarten.

Es grenzen weder gewerbliche Nutzflächen an den Geltungsbereich, noch sind in unmittelbarer Nähe Anlagen des überörtlichen Verkehrs (Straßen / Schiene) mit erhöhtem Verkehrsaufkommen vorhanden.

#### **4.2.7 Bodentragfähigkeit**

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

#### **4.2.8 Archäologie**

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.



Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche soll einerseits der bestehenden örtlichen Situation und andererseits dem künftigen Bedarf an Sozialeinrichtungen Rechnung getragen werden.

Der nördliche mit N3 gekennzeichnete Teilbereich des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß (§ 4 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe).

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Und gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Betriebe des Dienstleistungssektors, Büronutzungen).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind auch Büros/Praxen und Therapieräume der in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen wird der dringenden Deckung des örtlichen Wohnbaulandbedarfes entsprochen.

### **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 Zahl der Vollgeschosse wurde entsprechend den örtlichen Bauweisen mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für den mit N2 gekennzeichneten Bereich des geplanten Kindergartens werden drei Vollgeschosse als maximale Ausnutzung festgesetzt. Dies berücksichtigt auch die zulässige Höhenfestsetzung.

Für die Teilbereiche der mit N1 und N2 gekennzeichneten Flächen für den Gemeinbedarf wurden keine Grundflächen und Geschossflächen festgesetzt, jedoch über die Festlegung der Baugrenzen für den bestehenden Kindergarten noch ein Entwicklungsspielraum gegeben und für den geplanten Kindergarten ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Neuplanung einer KITA eröffnet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des gesamten Plangebietes mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 25 % 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 0,7 sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen in dem mit N3 bezeichneten Bereichen i.V.m. der Festsetzung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung im örtlichen Umfeld und

verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper bzw. Baustrukturen in Ortsrandlage.

Im gesamten Gebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine maßvolle Verdichtung ermöglicht. Darüber hinaus soll die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht überlastet werden.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung im Ortsrandbereich zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen. Dies wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern noch unterstrichen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen.

### **Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**

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

Zudem ist festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, damit die Leichtigkeit des Verkehrs innerhalb des Wohngebietes gesichert werden kann. Die zugelassene Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 25% 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 Festsetzungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung wurden getroffen, um den Zielen des Landeswassergesetzes (LWG) und Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Rechnung zu tragen, wonach Niederschlagswasser möglichst vor Ort zu belassen, versickern und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen ist.

In diesem Zusammenhang ist auch auf das Entwässerungskonzept (vgl. Anhang 1) zu verweisen, da dieses, soweit erforderlich, in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen übernommen wurde. Insbesondere wurden nach Abstimmung mit den Fachbehörden die Aspekte der Starkregenvorsorge und des Hochwasserschutzes im Entwässerungskonzept

aktualisiert. Am südlichen Rand des Plangebietes sind für den bestehenden Kindergarten aus nachbarschaftsrechtlichen Gründen entsprechend die im Entwässerungskonzept dargelegten Maßnahmen umzusetzen, um eine gesicherte Ableitung von Außengebietswasser der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen dauerhaft zu ermöglichen. Auf die Festsetzung konkreter Maßnahmen wurde verzichtet, da auch dem Träger der Einrichtung die örtliche Situation bekannt ist.

### **Solarfestsetzung**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Diese Festsetzung wurde getroffen, um in Ergänzung zu den Landespflegerischen / Grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere den Klimaschutzaspekten einer nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

Insbesondere die Festsetzung der Dachbegrünung soll den ökologischen Ansatz unterstreichen und insbesondere auch zu einer Rückhaltung von Niederschlagswasser beitragen.

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

## **6. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN**

### **6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Planentwurfs mit zugehöriger Begründung erfolgte in der Zeit vom 18.03.2022 bis zum 19.04.2022.

Die Plangrundlagen wurden in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg, Bauamt, Konrad-Adenauerstr. 19, 67731 Otterbach ausgelegt. In diesem Zeitraum der Auslegung konnten Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

### **6.2 Vorgezogene Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.03.2022 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Die beteiligten Behörden hatten dabei bis zum 19.04.2022 die Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme.

Die im Zuge der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden für die Beratung und Abwägung in der Sitzung des Ortsgemeinderates Otterbach vom 08.11.2022 in Form einer Tischvorlage aufbereitet. Darin wurden die Inhalte der Stellungnahmen dokumentiert, aus städtebaulicher Sicht kommentiert und zu jeder Stellungnahme jeweils ein Beschluss gefasst.

## **7. AUSLEGUNG / Bürger- und Behördenbeteiligung**

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

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Planentwurfs mit zugehöriger Begründung erfolgte in der Zeit vom 25.11.2022 bis zum 06.01.2023.

Die Plangrundlagen wurden in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg, Bauamt, Konrad-Adenauerstr. 19, 67731 Otterbach ausgelegt. In diesem Zeitraum der Auslegung konnten Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

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

Mit Schreiben vom 01.12.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchtal“ der Ortsgemeinde Otterbach beteiligt, Ihnen wurde eine Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis 06.01.2023 eingeräumt.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange und den Behörden gingen bis zum 06.01.2023, bzw. bis heute insgesamt **22 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Kirchtal“ der Ortsgemeinde Otterbach ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen können entsprechend der Eingangsliste wie folgt eingeordnet werden:

- Hinweise bzw. Anregungen wurden von **17** Behörden, bzw. Trägern öffentlicher Belange (Originalstimmungen siehe Anhang) vorgebracht.
- Wie in der Übersichtsliste dokumentiert, hatten **8** 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. (Originalstimmungen siehe Anhang).
- Anregungen bzw. Hinweise wurden von **9** Behörden vorgebracht, (Originalstimmungen siehe Anhang).
- **Keine** der eingegangenen Stellungnahmen hatten neben Anregungen und Hinweisen auch **Bedenken** zum Inhalt.
- Weder Hinweise oder Anregungen noch Bedenken hatten **5** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden beinhalten (vgl. Übersichtsliste zum Eingang der Stellungnahmen).

## 7.3 Erneute Offenlage und Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der **Offenlage zur Bürgerbeteiligung**, die gem. § 4 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 08.09.2023 bis einschließlich 25.09.2023 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg während der Dienststunden stattfand, **wurde keine** Stellungnahme zur Planung abgegeben.

Mit Schreiben vom 08.09.2023 wurden die **Behörden und Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchtal“ der Ortsgemeinde Otterbach beteiligt, Ihnen wurde eine Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis 25.09.2023 eingeräumt.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange und den Behörden gingen bis zum 25.09.2023, bzw. nach gewährter Fristverlängerung bis heute im Zuge der erneuten Beteiligung insgesamt **22 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Kirchtal“ der Ortsgemeinde Otterbach ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen können entsprechend der Eingangsliste wie folgt eingeordnet werden:

- Hinweise und Anregungen wurden von **5** Behörden, bzw. Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.
- Wie in der Übersichtsliste dokumentiert, hatten **6** 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 beinhalten.  
Die abgegebenen Hinweise sind bzw. werden soweit erforderlich unter HINWEISE zu den Textfestsetzungen aufgenommen.
- **Keine** der eingegangenen Stellungnahmen hatten neben Anregungen und Hinweisen auch **Bedenken** zum Inhalt.
- Weder Hinweise oder Anregungen noch Bedenken hatten **11** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden beinhaltet (vgl. Übersichtsliste zum Eingang der Stellungnahmen).

## **8. AUSWERTUNG DER IM RAHMEN DER AUSLEGUNG EINGEGANGEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN**

Nach Beratung und Beschlussfassung zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 12.12.2023 haben sich Änderungen des Bebauungsplanentwurfes ergeben, die vor der Fassung des Satzungsbeschlusses in die Planunterlagen einzuarbeiten sind.

Nachfolgend die wesentlichen Punkte der Überarbeitung:

- Einbeziehung des F1St-Nr. 1164/1 als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Konkretisierung der Maßnahmen in den Textfestsetzungen zu den Ausgleichsflächen und -maßnahmen AM 6 und AM 7.
- Aktualisierung des Entwässerungskonzeptes; Festlegung eines Standortes für ein Tosbecken und Sicherung der breitflächigen Einleitung in den Otterbach.
- Aktualisierung der Festsetzung des Bezugspunktes für Höhenfestsetzungen.

## 9. ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 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 im Zuge der Planaufstellung und Abwägung 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 Wohnbauflächen,
- die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung sowie Niederschlagswasserbeseitigung
- die Belange der Starkregenvorsorge und des Hochwasserschutzes
- die Belange des Naturschutzes, insbesondere die Anforderungen an ein Kompensationskonzept
- die artenschutzrechtlichen Belange.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes

## 10. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 10.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter/ Umwelt werden im Umweltbericht dargelegt (vgl. Anhang 3).

Der Begründung ist ergänzend ein Fachbeitrag artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG beigelegt (vgl. Anhang 2), welcher im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen Grünlandareale und den Streuobstbestand erforderlich wurde.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis (Zusammenfassung):

**Das Vorhaben ist realisierbar; ein Ausnahmeverfahren nach § 45 BNatSchG erscheint nicht erforderlich.**

## 10.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsflächen für KIGA und KITA soll einerseits der Neubau einer KITA vorbereitet und ermöglicht werden. Darüber hinaus werden auch für den bestehenden Kindergarten Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet.

## 11. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 36.730 m<sup>2</sup>.

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

<b><u>Gesamtgröße:</u></b>	<b>ca.</b>	<b><u>36.730</u></b>	<b><u>m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>Wohnbaufläche: (gesamt)</u></b>	<b>ca.</b>	<b><u>8.270</u></b>	<b><u>m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>Verkehrsflächen: (gesamt)</u></b>	<b>ca.</b>	<b><u>4.180</u></b>	<b><u>m<sup>2</sup></u></b>
davon:			
• Straßenfläche – Bestand (Ausbau)	ca.	1.000	m <sup>2</sup>
• Straßenfläche - VB	ca.	1.970	m <sup>2</sup>
• Wirtschaftsweg - Bestand	ca.	970	m <sup>2</sup>
• Fußwege	ca.	240	m <sup>2</sup>
<b><u>Öffentliche Flächen: (gesamt)</u></b>	<b>ca.</b>	<b><u>19.800</u></b>	<b><u>m<sup>2</sup></u></b>
davon:			
• Gemeinbedarfsfläche (KIGA / KITA)		5.010	m <sup>2</sup>
• A+E-Flächen		7.670	m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünflächen	ca.	3.180	m <sup>2</sup>
•			
• private Grünflächen	ca.	1.670	m <sup>2</sup>
• Versorgung Trafo (30,0 m <sup>2</sup> ) Pumpstation		105	m <sup>2</sup>
• ÖG (Mulden / Graben)	ca.	1250	m <sup>2</sup>
• Regenrückhaltung (RRB)	ca.	5.340	m <sup>2</sup>

## 12. REALISIERUNG

Es wird angestrebt, die Realisierung des Bebauungsplanes „Kirchtal“, analog der Erschließung des Baugebietes „Erweiterung In den Kiefern,“ auf der Grundlage dieses B-Planes und nach Abschluss der Bodenordnung gemäß § 11 BauGB auf dem Wege der Privaterschließung vorzunehmen.

### 13. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Otterbach, entstehen bei der Realisierung des Gebietes in Abhängigkeit eines gegebenenfalls noch zu schließenden Erschließungsvertrages zunächst einmal die Kosten der Bauleitplanung und erforderlicher Fachgutachten.

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 07.02.2022

Überarbeitet: 14.02.2022  
14.11.2022  
24.08.2023  
01.12.2023  
**12.12.2024**

WVE GmbH Kaiserslautern

Im Auftrag

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