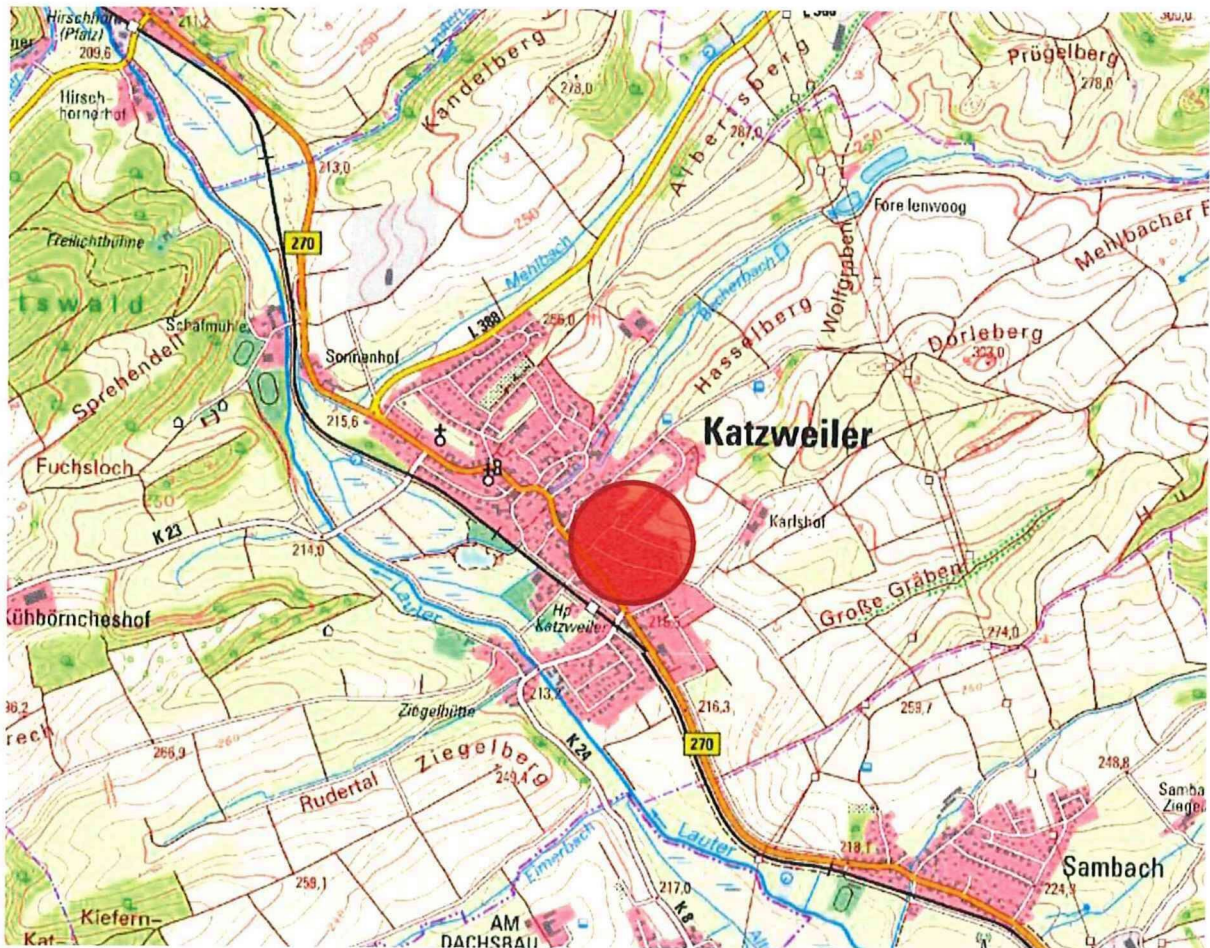


Ortsgemeinde Katzweiler

Bebauungsplan „EISACKERSTRASSE“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



Begründung

Stand: 28.05.2020

Satzungsexemplar gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Dipl. Ing. H. W. Schlunz

SSK
STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| 1. Allgemeines | 3 |
| 1.1 Geltungsbereich | 3 |
| 1.2 Aufstellungsbeschluss | 4 |
| 2. Einfügung in die Gesamtplanung | 5 |
| 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) | 5 |
| 2.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz | 5 |
| 2.3 Flächennutzungsplan | 6 |
| 3. Planungserfordernis | 6 |
| 4. Bebauungs- und Nutzungskonzept | 7 |
| 4.1 Bebauung / Nutzung | 8 |
| 4.2 Erschließung | 8 |
| 5. Entwässerungskonzept | 9 |
| 6. Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 9 |
| 6.1 Zeichnerische Festsetzungen | 9 |
| 6.2 Textliche Festsetzungen | 10 |
| 6.3 Begründung der Festsetzungen | 10 |
| 6.3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | 11 |
| 6.3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 14 |
| 7. Beteiligung der Bürger und Behörden | 15 |
| 7.1 Bürgerbeteiligung | 13 |
| 7.2 Behördenbeteiligung | 13 |
| 8. Abwägung | 15 |
| 9. Auswirkungen des Bebauungsplanes | 20 |
| 9.1 Auswirkungen auf die Umwelt | 20 |
| 9.1.1 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht | 20 |
| 9.1.2 Beschreibung des Plangebietes (Bestand) | 21 |
| 9.1.3 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter | 21 |
| 9.1.4 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben | 22 |
| 9.1.5 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen | 22 |
| 9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse | 22 |
| 10. Realisierung | 22 |
| 11. Kosten und Finanzierung | 22 |

Anlage 1 Entwässerung – Kurzerläuterung für Abwägung

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|---|---|
| Abbildung 1: Geltungsbereich | 4 |
| Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz | 5 |
| Abbildung 3: Auszug aus dem FNP der ehem. VG Otterbach-Otterberg | 6 |
| Abbildung 4: Bebauungsvorschlag | 7 |

1. ALLGEMEINES

Auf dem Gelände eines ehemaligen Landwirtschaftlichen Betriebes im nördlich der südlich verlaufenden Eisackerstraße und südlich der Bebauung entlang der „Von der Leyen-Straße“ ist die Ausweisung von Wohnbauland im Sinne der Innenentwicklung vorgesehen.

Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen wurde an den Investor und Bauträger Andreas Fath veräußert. Der Investor wird diese Flächen entwickeln und bebauen um die Baugrundstücke und Wohngebäude zu vermarkten. Die ehemalige landwirtschaftliche Bebauung wurde bereits vor der Einleitung des Bauleitplanverfahrens zurückgebaut und das Gelände des Geltungsbereiches vollständig geräumt.

Der jetzige Grundstückseigentümer, Herr Andreas Fath, Bunkyo-Ku-Straße 3, 67663 Kaiserslautern, hat bei der Ortsgemeinde Katzweiler über die Verwaltung der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg den Antrag auf Einleitung des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplans „Eisackerstraße“ gestellt. Mit Antragstellung wurde auch bereits der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages / Erschließungsvertrages mit den entsprechenden Regelungen zur Kostentragung angeboten.

Die Schaffung bauleitplanerischer Vorgaben erfolgt in enger Abstimmung mit der Ortsgemeinde Katzweiler auf dem Wege der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Zur Sicherung einer zeitnahen Realisierung des geplanten Vorhabens ist für die Aufstellung des Bebauungsplans „Eisackerstraße“ die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 und § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren grundsätzlich gegeben.

Durch die vorgesehene Erschließung werden insgesamt 6 Baugrundstücke für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern erschlossen.

Die Realisierung und Umsetzung der dargelegten Vorhaben ist vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Bauplätzen und hinsichtlich der zeitlichen Umsetzung unkritisch zu sehen. Im Gegenteil, es zeichnet sich bereits heute eine sehr hohe Nachfrage ab. Daher ist eine Realisierung des Gebietes umgehend, also im Laufe des Jahres 2020, vorgesehen.

Die Gesamtprojektierung durch einen Investor / Bauträger hat für die Ortsgemeinde Katzweiler den Vorteil, dass die Innenentwicklung „Eisackerstraße“ kostenneutral erfolgt.

Nach Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß Bebauungsplan erfolgt die Abnahme und Übernahme durch die Ortsgemeinde Katzweiler und VG-Werke Otterbach-Otterberg. Mit der Übernahme gehen die Erschließungsanlagen in die dauerhafte Unterhaltungspflicht und Verkehrssicherung auf die Kommune bzw. die VG-Werke über.

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet „Eisackerstraße“ mit einer Gesamtfläche von ca. 0,33 ha liegt innerhalb der vorhandenen bebauten Ortslage von Katzweiler im westlichen Bereich der Eisackerstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert. Die genauen Abgrenzungen des Bebauungsplanes lassen sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 667/3; die Einbeziehung weiterer Grundstücke ist nicht vorgesehen, da die bestehende Erschließungsstraße „Eisackerstraße“ direkt an die südliche Grenze des Geltungsbereiches angrenzt. Der Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abb.1 mit einer dicken, gestrichelten Linie gekennzeichnet.

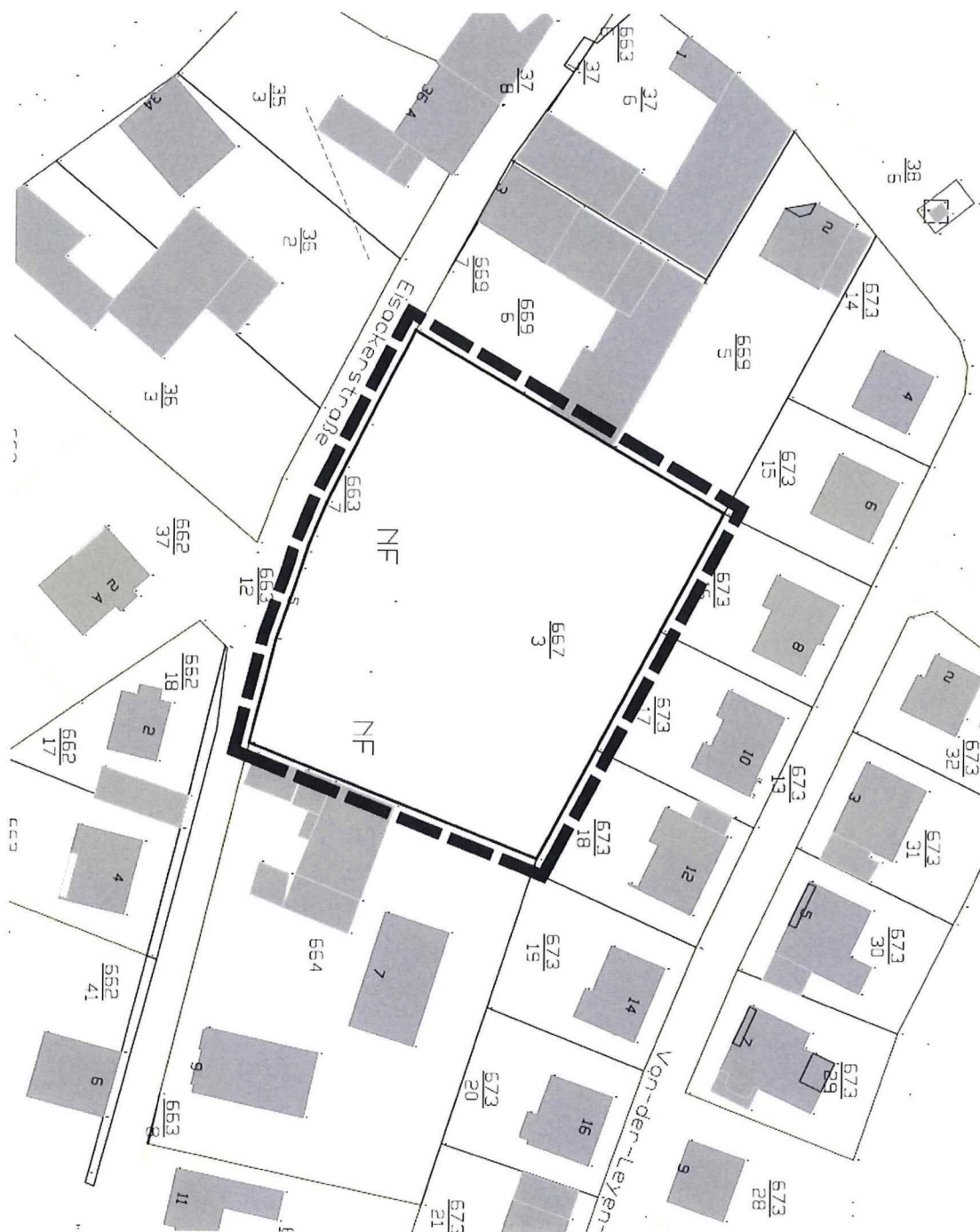


Abbildung 1: Geltungsbereich

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 18.12.2019 vom Rat der Ortsgemeinde Katzweiler beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.01.2020 ortsüblich bekannt zu machen.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 aufgestellt wird.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das LEP IV von Rheinland-Pfalz stellt den Bereich der Ortsgemeinde Katzweiler bzw. größeren Planungsraumes als großräumig bedeutsamen Bereich für Freiraumschutz dar. Außerdem befindet sich Katzweiler im landesweit bedeutsamen Bereich für Landwirtschaft sowie für Erholung und Tourismus.

Mit der Stadt Kaiserslautern befindet sich ein Oberzentrum in unmittelbarer Nähe, wodurch eine Sicherung der Daseinsvorsorge, insbesondere auch durch die günstige verkehrliche Anbindung zum Oberzentrum, gegeben ist.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz

Die Ortsgemeinde Katzweiler wird mit der besonderen Funktion Wohnen beschrieben, da sie aufgrund ihrer Lage und Verkehrserschließung eine gute Erreichbarkeit i.S. von Zugangsmöglichkeiten gewährleistet. Die Ortsgemeinde befindet sich innerhalb eines regionalen Grünzugs und damit innerhalb eines Schwerpunktraumes für Freiraumschutz.

Das Plangebiet befindet sich nur wenige hundert Meter vom Lautertal entfernt, welches einen regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisraum darstellt.

Zwischen dem Bebauungsplan und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans ergibt sich kein Konflikt.

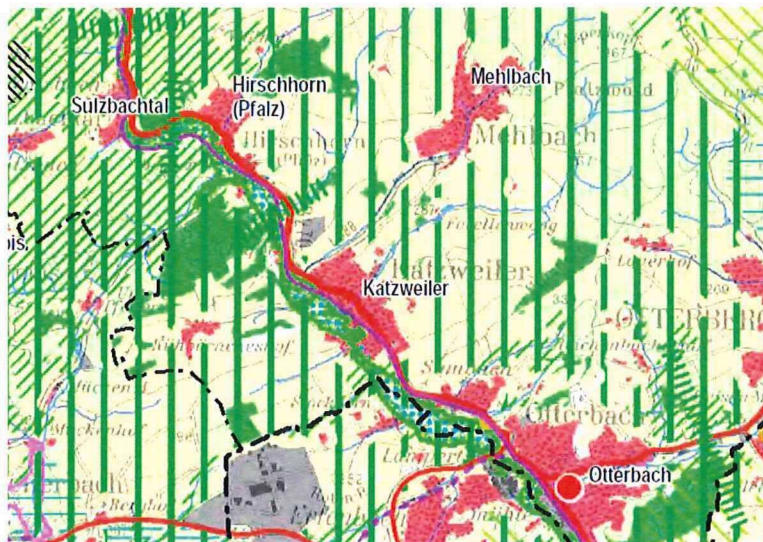


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz

2.3 Flächennutzungsplan

In dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Eisackerstraße soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, daher ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr 2 auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eisackerstraße“ sonstigen planerischen Zielvorstellungen nicht entgegensteht und auch in unmittelbarer Nachbarschaft die Wohnnutzung vorherrscht, ist davon auszugehen, dass dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), Rechnung getragen wird.

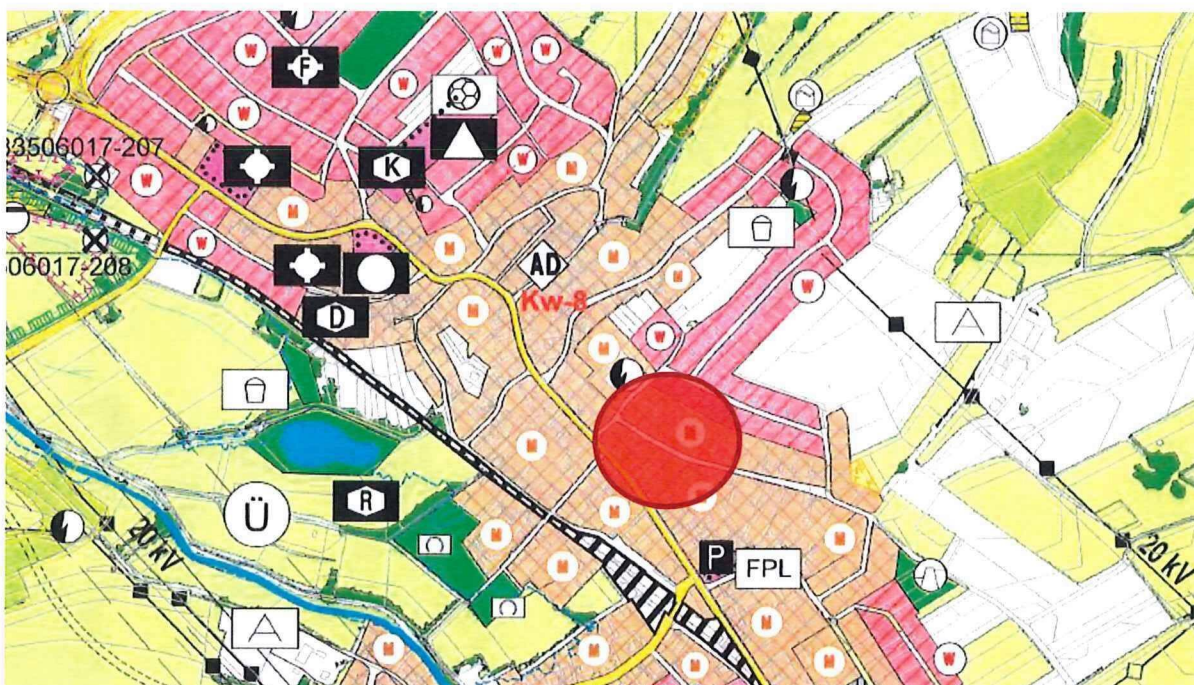


Abbildung 3:
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Otterbach-Otterberg; Ortslage Katzweiler

3. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Bebauungsplan „Eisackerstraße“ 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.

Die städtebauliche Entwicklung soll durch Nutzung innerörtlicher, bereits erschlossener Flächen, erfolgen („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Plangebietes soll eine Verdichtung zur wohnbaulichen Nutzung stattfinden. Zur Umsetzung dieses planerischen Gedankens ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig.

4. BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT

Entgegen der Anlage zum Antrag vom 16.10.2019 mit 9 Einheiten einer Einzel- und Doppelhausbebauung sieht das Bebauungskonzept zum Bebauungsplan nun nur die Errichtung von Einfamilienhäusern auf dem Grundstück des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens nördlich der Eisackerstraße vor.



Abbildung 4: Bebauungsvorschlag

4.1 Bebauung / Nutzung

Die Realisierung der Einzelhausbebauung begründet eine Nachverdichtung innerörtlicher Baulandpotentiale und entspricht dem landespolitischen Leitziel der Innenentwicklung. Mit der baulichen Nutzung von Innenpotentialen werden zudem Flächen im Außenbereich geschont.

Die Gesamtgröße der Bauflächen kann mit ca. 0,33 ha (3.311 m²) angegeben werden, davon werden ca. 253 m² als Verkehrsflächen benötigt. Mit dem Baukonzept wird Grundlage für die Schaffung des Baurechtes für eine Einzelhausbebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bauplanes angestrebt.

Das Bau- und Erschließungskonzept sieht, wie in der Abbildung 4 aufgezeigt, eine Bebauung mit 6 freistehenden Einfamilienhäusern vor.

Durch die geplanten Grundstücksgrößen von ca. 430 m² bis ca. 650 m² soll weiten Teilen der örtlichen Bevölkerung die Möglichkeit geboten werden, Eigentum zu bilden und damit eine nachhaltige Daseinsvorsorge durch Schaffung von Wohnraum auch im Interesse der Ortsgemeinde Katzweiler zu sichern.

Mit dem Bauplan der Innenentwicklung „Eisackerstraße“ soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen im Sinne der LBauO.

Die Bebauung ist mit gleichgeneigten Dächern (Satteldach / Walmdach) vorgesehen, die Stellung der Gebäude direkt an der Eisackerstraße ist giebelständig, die hinter liegende Bebauung ist traufständig zur Eisackerstraße und zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze ausgerichtet, um einerseits den Belangen des Dorfbildes und andererseits den nachbarrechtlichen Belangen hinsichtlich der Höhenentwicklung der künftigen Bebauung gerecht zu werden.

Durch die Anordnung von Garagen und Carports zur Eisackerstraße hin kann der Eindruck einer Haus-Hof-Bauweise erreicht werden.

Weitergehende Regelungen, insbesondere bauordnungsrechtlicher Natur (z. B. Dachform und Dachneigung), werden durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bauplan getroffen.

4.2 Erschließung

Das Erschließungskonzept berücksichtigt weitestgehend die örtlichen Verhältnisse und ist auf eine wirtschaftliche Lösung ausgerichtet.

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt von der bestehenden örtlichen Eisackerstraße aus, die außerhalb des Geltungsbereiches am südlichen Rand des Plangebietes verläuft.

Die Bauflächen der zwei nordwestlichen „Hinterliegergrundstücke“ werden über eine kurze Stichstraße erschlossen, worüber auch die infrastrukturelle Erschließung erfolgt. Das Hinterliegergrundstück im Nordosten ist über eine verlängerte Grundstückszufahrt von der Eisackerstraße erschlossen; die Ver- und Entsorgung für diesen Bauplatz kann über verlängerte Hausanschlussleitungen sichergestellt werden.

5. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Allgemeines

In der Eisackerstraße auf dem Grundstück des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens Nummer 5 ist die Erschließung von 6 Baugrundstücken auf einer Gesamtfläche von rund 3.300 m² geplant. Hierzu soll auch eine Stichstraße zur Erschließung der hinten liegenden Grundstücke gebaut werden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. In der Erschließungsstraße wird ein neuer Mischkanal DN 300 bis zum Ende hergestellt; dieser wird an der Eisackerstraße an die vorhandene Mischkanalisation angeschlossen.

Die Entwässerungskonzeption wurde in den Grundzügen mit der SGD Süd und der STE Kaiserslautern AöR besprochen und abgestimmt.

Schmutzwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser wird über entsprechende Hausanschlussleitungen direkt in den Mischkanal eingeleitet. Dieser leitet das Schmutzwasser über das vorhandene Kanalsystem in der OG Katzweiler zur Zentralkläranlage Kaiserslautern.

Entsprechend der Forderung der SGD Süd in Ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf während der TÖB-Beteiligung ist zu prüfen, ob die geplante Schmutzfrachterhöhung im bisher zugelassenen Umfang und Zweck der Gewässerbenutzung enthalten ist. Gemäß Hinweis der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR als Betriebsführer der Abwasserbeseitigung der VG Otterbach-Otterberg ist zurzeit ein neuer Generalentwässerungsplan für die OG Katzweiler in Aufstellung. Das beauftragte Ing.-Büro soll diesen Punkt prüfen.

Oberflächenwasserbeseitigung

Das vorgesehene Entwässerungskonzept wurde mit der SGD Süd Regionalstelle WAB Kaiserslautern und der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR abgestimmt.

Das im Bereich der Erschließungsstraße anfallende Oberflächenwasser wird direkt in den Mischkanal eingeleitet.

Gemäß der Forderungen und Hinweisen der SGD Süd und der STE AöR wird das auf den Privatflächen anfallende Oberflächenwasser zunächst dort zurückgehalten. Gefordert wird jeweils ein Volumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche. Empfohlen wird die Herstellung von Zisternen mit mindestens einem angeschlossenen ganzjährigen Verbraucher. Möglich ist die Einleitung von Oberflächenwasser in flach ausgebildete Rasenmulden. Denkbar ist die Kombination von Maßnahmen.

Die Überläufe der privaten Rückhalteanlagen werden an den öffentlichen Mischkanal angeschlossen. Wenn Zisternen gebaut werden, soll ein System hergestellt werden, bei dem erst mit halbem Füllstand eine gedrosselte Ableitung des oberen Volumens erfolgt.

Ausgleich der Wasserführung, Verschlechterungsverbot

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände ist bereits abgeräumt, die Gebäude sind abgerissen. Aus älteren Unterlagen wie Lageplänen und Satellitenbildern läßt sich jedoch der Grad der ursprünglichen Befestigung abschätzen. Dieser lag bei rund 50 %.

Für das Neubaugebiet wird die GRZ mit 0,35 festgelegt. Diese kann für Nebenanlagen und Befestigungen überschritten werden, wobei ein Wert von 0,1 eingehalten werden muss. Insgesamt ist also auf den Grundstücken ein Befestigungsgrad von 0,45 möglich. Bei Berücksichtigung einer Befestigung von 100 % für die Straßenfläche ergibt sich im Gesamten für die Neuplanung ein Befestigungsgrad von 52 %. Dieser entspricht etwa dem ursprünglich vorhandenen Befestigungsgrad. Ein Ausgleich der Wasserführung wird also nicht erforderlich.

Eine Verschlechterung des Grundwasserkörpers und des Oberflächenwasserkörpers der Lauter ist durch die Bebauung des innerörtlichen, früher bereits bebauten Bereiches nicht zu erwarten.

Zusammenfassung

Grundsätzlich wird für die Bebauung des Grundstückes in der Eisackerstraße ein Antrag bei der VG Otterbach-Otterberg zum Anschluss an die Entwässerungseinrichtungen der VG erforderlich. Weitere wasserrechtliche Erlaubnisse sind zunächst nicht notwendig.

Bei Berücksichtigung des ursprünglichen Befestigungsgrades des Geländes wird kein Ausgleich der Wasserführung nötig. Durch die Anzahl der geplanten Grundstücke erhöht sich die zu erwartende Schmutzfracht im Kanal. Es ist zu prüfen, ob dies durch die vorhandenen Erlaubnisse abgedeckt ist.

In den anschließend erforderlichen Planungsschritten sind die genannten Punkte zu klären und eventuell entsprechende Antragsunterlagen zu erarbeiten.

6. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet neben den zeichnerischen Festsetzungen auch textliche Festsetzungen.

6.1 Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen sind dem Planteil des Bebauungsplans zu entnehmen, demnach wurden neben den Flächen des allgemeinen Wohngebietes auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ 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 von Neubebauung und der bestehenden Bebauung gewährleistet werden.

Der nachfolgenden Nutzungsschablone sind die wesentlichen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Parameter im Sinne zu entnehmen:

- Gebietsart, Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse max. 2 Vollgeschosse
- Traufhöhen max. 7,5 m
- Firsthöhen max. 11,0 m
- Grundflächenzahl max. 0,35
- Geschossflächenzahl max. 0,8
- Bauweise offen
- Dachformen (Sattel- oder Walmdach)
- Dachneigungen (25° bis 38°)

| | | |
|------------|-------------|--|
| N 1 | WA | II TH 7,5 FH 11,0 |
| | 0,35 | 0,8 |
| | o | SD / WD 25°-38° |

Die Festsetzung der GRZ mit 0,35 entspricht den Anforderungen aus dem Entwässerungskonzept die Festsetzung von 0,35 und einer maximalen Überschreitung von maximal 10 von Hd. der Grundstücksfläche stellt sicher, dass der Anteil der Versiegelungen im Gebiet 50 von Hd. der Gesamtfläche nicht wesentlich überschreitet.

6.2 Textliche Festsetzungen

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

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 11,0 m festgesetzt; dadurch wird sichergestellt, dass keine unmaßstäblich hohe Bebauung innerhalb der Ortslage 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. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe). Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,

gesundheitliche und sportliche Zwecke), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dem Wohngebiet nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe sind innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet die Wohnnutzung zu ermöglichen. Es soll vermieden werden, dass z. T. flächenintensive und u. U. auch konfliktrichtige 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 allgemeinen Wohngebietes wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzung entsprochen.

Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes (§ 4 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 10% der Grundstücksflächen für Garagen, Stellplätzen 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 Straßenraum zu entlasten.

Die Reduzierung auf 10 % der Grundstücksfläche wurde erforderlich, um den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung zu tragen, ins besondere aber auch um eine Versiegelung von mehr als 50 % der Gesamtgrundstücksflächen zu verhindern.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 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.

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. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung einerseits und die konkreten Vorstellungen des Investors andererseits zu verwirklichen.

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung wurde vorgenommen, um im nördlichen Bereich der Nachbarbebauung gerecht zu werden. Entlang der Eisackerstraße ist die Bebauung aus Gründen des Ortsbildes giebelständig ausgerichtet, wodurch i. V. m. der Realisierung Nebengebäuden / Garagen der Charakter einer Haus-Hof-Bauweise erreicht wird.

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Garagen, Carports und überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, wird 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 nur im Bereich bis zur „Hinteren Baugrenze“ 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.

Ver- und Entsorgung und wasserwirtschaftlicher Ausgleich

Für die privaten Bauflächen wird die Rückhaltung der Niederschlagswässer auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt, das Rückhaltevolumen ist mit mindestens 50 l/m² abflusswirksamer Fläche festgesetzt. Die Rückhaltung erfolgt vorzugsweise über Zisternen oder Mulden, wobei eine Vernässung von Unterliegern zu

vermeiden ist.. Eine Ableitung an den öffentlichen Kanal zur Oberflächenentwässerung ist zulässig. Das auf den bestehenden Straßen und Wegen anfallende Oberflächenwasser wird in den bestehenden öffentlichen Kanal in der Eisackerstraße 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 werden demnach durchgeführt.

Auf die Ausführungen zum Entwässerungskonzept, welches zum B-Plan beauftragt wurde wird verwiesen. Die Kernaussagen des Entwässerungskonzeptes sind in den Bebauungsplan integriert.

Insbesondere wurde gemäß dem abgestimmten Entwässerungskonzept die GRZ von 0,4 auf 0,35 reduziert und die Überschreitungsregelung auf 10 v. Hd. der Grundstücksfläche begrenzt, um den Versiegelungsgrad auf den Umfang der Bestandsituation des ehem. Landwirtschaftlichen Betriebes zu beschränken.

6.3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird eine einheitliche Gestaltung der geplanten Gebäude 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 Regelungen dahingehend aufgenommen dass nur Sattel- und Walmdächer zulässig sind und starkreflektierende Materialien ausgeschlossen sind.

Für Carports und überdachte Stellplätze sind abweichend auch Flachdächer zulässig. Diese Regelung wurde für Garagen nicht getroffen, da diese in Verbindung mit dem Hauptbaukörper geeignet sind Gestaltprinzipien der DE-Konzeption umzusetzen.

In Bezug auf eine eventuelle Nutzung der Dachflächen mit Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind diese zulässig.

Mit den getroffenen Regelungen zur Fassadengestaltung soll der Lage der künftigen Bebauung innerhalb der Ortslage Rechnung getragen werden.

7. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN

Es wurde nach § 13 a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, da die Anwendungsvoraussetzungen gemäß BauGB vorliegen und im Plangebiet eine innerörtliche Fläche genutzt und baulich nachverdichtet werden soll.

7.1 Bürgerbeteiligung

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die Auslegung des Planentwurfs mit zugehöriger Begründung erfolgte in der Zeit vom 31.01.2020 bis einschließlich bis zum 28.02.2020.

Die Plangrundlagen werden in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg und in den Bürgerbüros Otterberg und Otterbach ausgelegt. In diesem Zeitraum der Auslegung können Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

7.2 Behördenbeteiligung

Die von der Planänderung betroffenen Behörden wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB parallel zur Öffentlichkeit beteiligt. Die beteiligten Behörden hatten dabei bis zum 28.02.2020 die Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme.

8. 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 Zuge der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden drei abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen der einzelnen Behörden mit einer Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme (Kurzfassung) aufgeführt die jeweilige Langfassung ist in der Anlage 2 zu dieser Abwägungsgrundlage dokumentiert. Dazu wird eine (kurze) Erwiderung aus Sicht der Bauleitplanung (kursiv gedruckt) abgegeben und ein Beschlussvorschlag für den Ortsgemeinderat formuliert.

Nach Beschluss des BVerwG, Beschl. Vom 19.12.2013 – 4 BN 23.13 (OVG Münster) ist für eine ordnungsgemäße Abwicklung der Prüfung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB ausreichend, wenn die einzelnen Einwendungen in ihren Kernaussagen aufgelistet und ihnen jeweils die Stellungnahmen (Kommentierungen) oder Vorschläge (Beschlussfassungsvorschlag) der Verwaltung (oder alternativ eines beauftragten Büros) gegenübergestellt werden.

II BEHANDLUNG DER HINWEISE, ANREGUNGEN UND BEDENKEN DER BEHÖRDEN

1. Kanalwerke Otterbach-Otterberg

Schreiben mit Eingang vom 28.02.2020

Kurzfassung

- **Beschreibung des Ist-Zustandes**

Rückgebautes Areal eines ehem. Landwirtschaftlichen Anwesens, Entwässerung im Mischsystem, Lage im Einzugsgebiet des Regenüberlaufes Hauptstraße.

Bestehender Mischwasserkanal in der Eisackerstraße DN 400.

- **Beschreibung des Planungszustandes**

Geplante Bebauung mit Einzelhäusern auf 6 Baugrundstücken.

Sicherung der Niederschlagswasserbeseitigung durch Rückhalteanlagen verschiedener Art, auch in Kombination.

- **Stellungnahme, Auflagen**

Mehrversiegelung führt zu einer wasserwirtschaftlichen Verschlechterung im Sinne des § 27 WHG.

Abstimmungserfordernis der Maßnahmen mit der SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz.

Etwilige wasserrechtliche Genehmigung für den Regenüberlauf Hauptstraße sind durch den Vorhabenträger mit der Betriebsführerin abzustimmen und zu veranlassen, die Kosten durch den Erschließungsträger zu tragen.

Eine ungedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in öffentliche Kanalisation ist nicht erlaubnisfähig (drosselnde max. 0,2 l/s je 100 m² abflusswirksamer Fläche).

Berücksichtigung des Überflutungsschutzes im Zuge der Konzeptentwicklung.

Kommentar:

Die formulierten Auflagen aus der Stellungnahme zielen auf die Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes, welches mit der Fachbehörde, SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz in Kaiserslautern abzustimmen ist.

Der Vorhabenträger hat zwischenzeitlich die WVE GmbH Kaiserslautern mit der Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes beauftragt. Dieses Konzept wurde bereits mit der Betriebsführerin der Kanalwerke Otterbach-Otterberg und der zuständigen Fachbehörde, der SGD-Süd fachlich und inhaltlich abgestimmt.

*Eine Kurzerläuterung zum **Entwässerungskonzept** ist der **Anlage 1** zu dieser Abwägungsgrundlage zu entnehmen.*

Bezüglich der Stellungnahme der Kanalwerke Otterbach-Otterberg wird dort zur Abwägung ausgeführt:

Durch die Nutzung einer ehemals bebauten innerörtlichen Fläche für Wohnbebauung ist nicht mit einer Verschlechterung des Grundwasserkörpers und des Oberflächenwasserkörpers der Lauter zu rechnen.

- *Eine ungedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in öffentliche Entwässerungseinrichtungen ist nicht erlaubnisfähig: Die höchstzulässige Drosselspende soll 0,2 l/s x 100 m² betragen.*

Abwägung:

Wie schon erläutert, werden Zisternen mit 2-geteiltem Volumen hergestellt. Bis zur halben Füllhöhe erfolgt nur Entleerung durch Brauchwassernutzung, oberhalb dieser Höhe erfolgt gedrosselte Entleerung. Die Drosselspende wird jedoch auf 0,6 l/s x 100 m² erhöht.

- *Entgegen der Festlegungen der DIN 1986-100 wird der Überflutungsnachweis für das Gesamtgelände und nicht für die Einzelgrundstücke gefordert.*

Abwägung:

Der Überflutungsnachweis soll gemäß Din 1986-100 geführt werden. Für Grundstücke kleiner als 800 m² ist jedoch kein solcher Nachweis erforderlich. Der Nachweis für die Gesamtfläche und eine entsprechende Aufteilung des Rückhaltevolumens ist nicht vorgesehen. Die Aufteilung des Volumens ergibt sich aus der Forderung, 50 l/m² abflusswirksamer Fläche an Volumen herzustellen.

Außerdem weist die STE AöR darauf hin, dass erforderliche Erlaubnisse und Genehmigungen und die dazu erforderlichen Nachweise durch den Investor zu erbringen sind

Beschlussvorschlag:

Die textlichen Festsetzungen sind, entsprechend dem abgestimmten Entwässerungskonzeptes zu aktualisieren, demnach ist insbesondere unter I Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 10. der letzte Satz „Eine Versickerung des Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist unzulässig“ zu streichen.

Die Aussagen in der Begründung sind bezüglich der Entwässerungskonzeption sind entsprechend der Anlage 1 (Kurzerläuterung zum Entwässerungskonzept) zu aktualisieren.

Die Festsetzung der GRZ ist mit 0,35 anstatt 0,4 in dem Planteil (Nutzungsschablone) und Textfestsetzungen (Punkt I 2.1) aufzunehmen.

2 SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
Schreiben vom 01.07.2019

Kurzfassung

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Oberflächenentwässerung: Es wird festgestellt, dass grundsätzlich die breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu bevorzugen ist. Das auf öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser kann ungedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Schmutzwasser: Anfallende Schmutzwässer sind an die bestehenden Mischwasserkanalisation anzuschließen. Prüfung, ob die geplante Schmutzfrachterhöhung im bisher zugelassenen Umfang und Zweck der Gewässerbenutzung (§ 10 WHG) enthalten ist, ggf. sind entsprechende Anträge im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben einzureichen. Auf evtl. abgaberechtliche Konsequenzen wird hingewiesen. |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Bodenschutz: Hinweis auf die Zielvorgabe den Flächenverbrauch im Sinne der Nachhaltigkeit durch Schließung von Baulücken, Nutzung von Entsiegelungspotentialen und Optimierung bisheriger Siedlungsstrukturen zu reduzieren. • Für den Geltungsbereich des B-Plan sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Es wird um Mitteilung gebeten sollten neue Erkenntnisse vorliegen. |

Kommentar:

Das Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich mit den zuständigen Behörden und der Betriebsführerin abgestimmt und in den B-Plan integriert.

*Wie bereits zu der vorangegangenen Stellungnahme dargelegt, ist eine Kurzerläuterung zum **Entwässerungskonzept** der **Anlage 1** zu dieser Abwägungsgrundlage zu entnehmen.*

Bezüglich zu der Stellungnahme der SGD-Süd wird dort zur Abwägung ausgeführt:

Es wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, dass die geplante Schmutzfrachterhöhung in Bezug auf die vorhandene Erlaubnis zu überprüfen ist. Da ein neuer Generalentwässerungsplan für die OG Katzweiler im Auftrag der VG Otterbach-Otterberg in Bearbeitung ist, wird das beauftragte Ing.-Büro diesen Punkt prüfen.

Anfallendes Oberflächenwasser soll vor Ort bewirtschaftet und nach Möglichkeit die breitflächige Versickerung bevorzugt werden. Aus Zisternen sollen lediglich Überläufe an die Mischkanalisation angeschlossen werden. Die Straßenentwässerung kann direkt an den Mischkanal angeschlossen werden.

Daher ist das auf Privatflächen anfallende Oberflächenwasser mit einem Volumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bewirtschaftet werden. Rückhaltung in Zisternen oder auch in offenen Rasenmulden kann erfolgen. Aufgrund der Lage innerorts wird Versickerung nicht vorgeschrieben. 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, weitere Regelungen werden nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme; die Begründung ist mit Bezug auf die Stellungnahme der SGD-Süd und das abgestimmte Entwässerungskonzept zu überarbeiten.

3. **Pfalzwerke Netz AG**
Schreiben vom 19.04.2020

Kurzfassung

| |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Es bestehen keine Bedenken, folgende Anregungen werden jedoch abgegeben, die berücksichtigt werden sollten: |
| <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Bestandsleitungen wie angegeben, bzw. in der Plananlage dokumentiert. Zeichnerischen Festsetzungen sind nicht notwendig. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Bezüglich der textlichen Berücksichtigung wird angeregt, unter B Hinweise zu den textlichen Festsetzungen Ausführungen zum Schutz vor Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) aufzunehmen. |

Kommentar:

Das Baugebiet wird auf dem Wege der Privaterschließung erschlossen. Der Erschließungsträger hat gem. dem Erschließungsvertrag frühzeitig alle für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Maßnahmen und alle Versorgungsträger zu koordinieren. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Interessen der Pfalzwerke Netz AG umfassend und fristgerecht berücksichtigt werden.

Die textlichen Festsetzungen beinhalten bereits die Regelung, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind. Die Aufnahme von Hinweisen zum B-Plan kann wie angeregt erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme
Die Hinweise sind, wie angeregt, zu den textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den Bebauungsplan „Eisackerstraße“ ergeben sich keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Der Eingriff wird durch die grünordnerischen Festsetzungen und die festgesetzten Maßnahmen des Bebauungsplanes, so weit möglich, ausgeglichen bzw. minimiert.

Da die Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erstellt wird, gelten die Vorgaben des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1, wonach folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Da es sich zudem um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Allerdings müssen die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

9.1.1 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht

Im Folgenden werden zunächst Aussagen zum Plangebiet aus Verordnungen, Fachplanungen oder sonstigen Vorgaben, die aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht für die Planung von Bedeutung sein könnten, aufgeführt und im Hinblick auf die Berücksichtigung in der Planung bewertet.

- **Naturräumliche Einordnung:**

Die Ortsgemeinde Katzweiler befindet sich im Bereich der überwiegend landwirtschaftlich geprägten und abwechslungsreich strukturierten „unteren Lauterhöhen“. Sie lassen sich als flaches Hügelland mit sanftgewellten Höhenrücken und Kuppen mit Höhen um 300 m ü.NN beschreiben. Zahlreiche Täler mit ihren Nebentälern, die oftmals als Trockentäler ausgebildet sind, durchziehen den Raum in verschiedensten Richtungen. Sie beginnen mit weiten, schüsselförmigen und oft auch langgestreckten Dellen, die unterschiedlich stark durchfurcht sind. Die Talhänge sind in der Regel sanft ausgeformt und nur stellenweise im Bereich anstehender härterer Gesteinsschichten steiler.

- Flächennutzungsplanung mit Landschaftsplanung:
Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet bereits als Mischgebiet dargestellt. Planungsrelevante Aussagen der Landschaftsplanung für den vom Eingriff betroffenen Bereich sind nicht gegeben.
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):
Der Geltungsbereich liegt außerhalb von NATURA2000-Gebieten. In der näheren Umgebung und den Nachbargemeinden befinden sich keine derartigen Schutzgebiete
- Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht
Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. Westlich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsgebiet der Ortsgemeinde befindet sich das 3550 ha große Schutzgebiet „Eulenkopf und Umgebung“.
- Schutzgebiete / -objekte nach Wasserrecht / sonstige wasserrechtliche Vorgaben:
Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete von der Planung betroffen.
- Biotopkataster Rheinland-Pfalz (OSIRIS):
Im Plangebiet liegen keine biotopkartierte oder sonstige Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz. Aussagen des Biotopkatasters sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht zu berücksichtigen.

9.1.2 Beschreibung des Plangebietes (Bestand)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind, nachdem die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude zurückgebaut und die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vollständig geräumt wurden, keinerlei Grünstrukturen vorhanden.

Nach örtlicher Bestandaufnahme waren demnach keine Habitatstrukturen gefährdeter Arten erkennbar.

Im Zuge der Rückbaumaßnahmen wurden jedoch begleitend Ersatzhabitate für Schwalben geschaffen; hierzu wurden Nisthilfen im Bereich des Karlshof angebracht, die nach hier vorliegenden Aussagen auch angenommen wurden.

9.1.3 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht wesentlich beeinflusst. der Boden wird im Zusammenhang der Geländemodellierungen teilweise ausgetauscht.

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

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

9.1.4 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben

Bezüglich des **Schutzgutes Flora und Fauna** lässt sich darlegen, dass keine Erkenntnisse über das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG sowie deren Entwicklungsformen für das Plangebiet vorliegen.

Aufgrund der mit der Lage im Innenbereich bereits bestehenden Störeinflüsse von Straßen, Wohnnutzung und Wohnumfeld ist die Plangebietsfläche für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen wenig geeignet.

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

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit einer Beeinträchtigung der Schutzzüter durch die geplante Umnutzung im Innenbereich nur in sehr geringem Ausmaß zu rechnen ist, da überwiegend unsensible, brachliegende Flächen in Anspruch genommen wird. Weiterhin sind landschaftspflegerische Maßnahmen zur Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Reduzierung des Oberflächenabflusses festgesetzt, die sich positiv auf die betrachteten Schutzzüter auswirken.

9.1.5 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen

Abweichungen von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen sind nicht zu erwarten.

9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

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

10. REALISIERUNG

Die Realisierung Gebäude innerhalb des Baugebietes erfolgt durch einen Investor / Bauträger; dieser ist an einer zeitnahen Realisierung der geplanten Vorhaben interessiert.

11. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Realisierung der geplanten Vorhaben durch einen Investor auf der Basis eines städtebaulichen Vertrages / Erschließungsvertrages gem. § 11 BauGB bedeutet, dass der Ortsgemeinde Katzweiler keinerlei Kosten entstehen.

Aufgestellt: 14.01.2020 / 28.05.2020

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

Anlage 1

Entwässerung – Kurzerläuterung für Abwägung

1. Allgemeines

In der Eisackerstraße auf dem Grundstück des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens Nummer 5 ist die Erschließung von 6 Baugrundstücken auf einer Gesamtfläche von rund 3.300 m² geplant. Hierzu soll auch eine Stichstraße zur Erschließung der hinten liegenden Grundstücke gebaut werden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. In der Erschließungsstraße wird ein neuer Mischkanal DN 300 bis zum Ende hergestellt; dieser wird ein der Eisackerstraße an die vorhandene Mischkanalisation angeschlossen.

Die Entwässerungskonzeption wurde in den Grundzügen mit der SGD Süd und der STE Kaiserslautern AÖR besprochen und abgestimmt.

2. Schmutzwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser wird über entsprechende Hausanschlussleitungen direkt in den Mischkanal eingeleitet. Dieser leitet das Schmutzwasser über das vorhandene Kanalsystem in der OG Katzweiler zur Zentralkläranlage Kaiserslautern.

Entsprechend der Forderung der SGD Süd in Ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf während der TÖB-Beteiligung ist zu prüfen, ob die geplante Schmutzfrachterhöhung im bisher zugelassenen Umfang und Zweck der Gewässerbenutzung enthalten ist. Gemäß Hinweis der Stadtentwässerung Kaiserslautern AÖR als Betriebsführer der Abwasserbeseitigung der VG Otterbach-Otterberg ist zurzeit ein neuer Generalentwässerungsplan für die OG Katzweiler in Aufstellung. Das beauftragte Ing.-Büro soll diesen Punkt prüfen.

3. Oberflächenwasserbeseitigung

Das vorgesehene Entwässerungskonzept wurde mit der SGD Süd Regionalstelle WAB Kaiserslautern und der Stadtentwässerung Kaiserslautern AÖR abgestimmt.

Das im Bereich der Erschließungsstraße anfallende Oberflächenwasser wird direkt in den Mischkanal eingeleitet.

Gemäß der Forderungen und Hinweisen der SGD Süd und der STE AÖR wird das auf den Privatflächen anfallende Oberflächenwasser zunächst dort zurückgehalten. Gefordert wird jeweils ein Volumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche. Empfohlen wird die Herstellung von Zisternen mit mindestens einem angeschlossenen ganzjährigen Verbraucher. Möglich ist die Einleitung von Oberflächenwasser in flach ausgebildete Rasenmulden. Denkbar ist die Kombination von Maßnahmen.

Die Überläufe der privaten Rückhalteanlagen werden an den öffentlichen Mischkanal angeschlossen. Wenn Zisternen gebaut werden, soll ein System hergestellt werden, bei dem erst mit halbem Füllstand eine gedrosselte Ableitung des oberen Volumens erfolgt.

4. Ausgleich der Wasserführung, Verschlechterungsverbot

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände ist bereits abgeräumt, die Gebäude sind abgerissen. Aus älteren Unterlagen wie Lageplänen und Satellitenbildern läßt sich jedoch der Grad der ursprünglichen Befestigung abschätzen. Dieser lag bei rund 50 %.

Für das Neubaugebiet wird die GRZ mit 0,35 festgelegt. Diese kann für Nebenanlagen und Befestigungen überschritten werden, wobei ein Wert von 0,1 eingehalten werden muss. Insgesamt ist also auf den Grundstücken ein Befestigungsgrad von 0,45 möglich. Bei Berücksichtigung einer Befestigung von 100 % für die Straßenfläche ergibt sich im Gesamten für die Neuplanung ein Befestigungsgrad von 52 %. Dieser entspricht etwa dem ursprünglich vorhandenen Befestigungsgrad. Ein Ausgleich der Wasserführung wird also nicht erforderlich.

Eine Verschlechterung des Grundwasserkörpers und des Oberflächenwasserkörpers der Lauter ist durch die Bebauung des innerörtlichen, früher bereits bebauten Bereiches nicht zu erwarten.

5. Abwägung der Stellungnahmen

SGD Süd Regionalstelle WAB Kaiserslautern

- Es wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, die geplante Schmutzfrachterhöhung in Bezug auf die vorhandene Erlaubnis zu überprüfen.

Abwägung:

Ein neuer Generalentwässerungsplan für die OG Katzweiler ist im Auftrag der VG Otterbach-Otterberg in Bearbeitung. Das beauftragte Ing.-Büro wird diesen Punkt prüfen.

- Anfallendes Oberflächenwasser soll vor Ort bewirtschaftet und nach Möglichkeit breitflächige Versickerung bevorzugt werden. Aus Zisternen sollen lediglich Überläufe an die Mischkanalisation angeschlossen werden. Die Straßenentwässerung kann direkt an den Mischkanal angeschlossen werden.

Abwägung:

Auf Privatflächen anfallendes Oberflächenwasser muss mit einem Volumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bewirtschaftet werden. Rückhaltung in Zisternen oder auch in offenen Rasenmulden kann erfolgen. Aufgrund der Lage innerorts wird Versickerung nicht vorgeschrieben. 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.

Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR, Betriebsführer Abwasserbeseitigung

- Die STE AöR weist auf das Verschlechterungsverbot gemäß § 27 WHG hin

Abwägung:

Durch die Nutzung einer ehemals bebauten innerörtlichen Fläche für Wohnbebauung ist nicht mit einer Verschlechterung des Grundwasserkörpers und des Oberflächenwasserkörpers der Lauter zu rechnen.

- Ungedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in öffentliche Entwässerungseinrichtungen ist nicht erlaubnisfähig: Die höchstzulässige Drosselspende soll 0,2 l/s x 100 m² betragen.

Abwägung:

Wie schon erläutert, werden Zisternen mit 2-geteiltem Volumen hergestellt. Bis zur halben Füllhöhe erfolgt nur Entleerung durch Brauchwassernutzung, oberhalb dieser Höhe erfolgt gedrosselte Entleerung. Die Drosselspende wird jedoch auf 0,6 l/s x 100 m² erhöht.

- Entgegen der Festlegungen der DIN 1986-100 wird der Überflutungsnachweis für das Gesamtgelände und nicht für die Einzelgrundstücke gefordert.

Abwägung:

Der Überflutungsnachweis soll gemäß Din 1986-100 geführt werden. Für Grundstücke kleiner als 800 m² ist jedoch kein solcher Nachweis erforderlich. Der Nachweis für die Gesamtfläche und eine entsprechende Aufteilung des Rückhaltevolumens ist nicht vorgesehen. Die Aufteilung des Volumens ergibt sich aus der Forderung, 50 l/m² abflusswirksamer Fläche an Volumen herzustellen.

- Außerdem weist die STE AöR darauf hin, dass erforderliche Erlaubnisse und Genehmigungen und die dazu erforderlichen Nachweise durch den Investor zu erbringen sind.

6. Zusammenfassung

Grundsätzlich wird für die Bebauung des Grundstückes in der Eisackerstraße ein Antrag bei der VG Otterbach-Otterberg zum Anschluss an die Entwässerungseinrichtungen der VG erforderlich. Weitere wasserrechtliche Erlaubnisse sind zunächst nicht notwendig.

Bei Berücksichtigung des ursprünglichen Befestigungsgrades des Geländes wird kein Ausgleich der Wasserführung nötig. Durch die Anzahl der geplanten Grundstücke erhöht sich die zu erwartende Schmutzfracht im Kanal. Es ist zu prüfen, ob dies durch die vorhandenen Erlaubnisse abgedeckt ist.

In den anschließend erforderlichen Planungsschritten sind die genannten Punkte zu klären und eventuell entsprechende Antragsunterlagen zu erarbeiten.

Aufgestellt, 18.05.2020

Wolfgang Wüst