

BEBAUUNGSPLAN

„Kapelle“ in der Stadt Otterberg Satzungsexemplar



Auftraggeber:

MB Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Bergstraße 21
66879 Kollweiler



Planungsgemeinschaft
MWW - Ingenieure UG
(haftungsbeschränkt)

Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Telefon 06371 / 613688-4

Bebauungsplan „Kapelle“

in der Stadt Otterberg

INHALTSVERZEICHNIS

Planteil A - Bebauungsplan „Kapelle“

Teil B - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1

Teil C - Örtliche Bauvorschriften _____ Seite 15

Teil D - Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 17

Teil E - Begründung _____ Seite 27

Teil F - Zusammenfassende Erklärung _____ Seite 59

Teil G - Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung

Anhang: Gehölzliste

Anlage 1: Plan-Nr. 1 - Bestands- und Konfliktplan

Anlage 2: Plan-Nr. 2 - Maßnahmenplan

Teil H - Fachbeitrag Naturschutz „Verlegung und Offenlegung Mühlbach“

Anlage 1: Plan-Nr. P1 - Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf
- (2) Entwässerungskonzept und Bewertung der Abwasseranlage nach ATV-DVWK Merkblatt M 153
- (3) Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Otterberg
- (4) Schnitte A-A bis F-F
- (5) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche)
- (6) Auffüllung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1792/2

Bebauungsplan „Kapelle“ in der Stadt Otterberg

Planteil A

Bebauungsplan „Kapelle“

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Teil H

- Fachbeitrag Naturschutz „Verlegung und Offenlegung Mühlbach“ -

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -

- (2) Entwässerungskonzept und Bewertung der Abwasseranlage nach ATV-DVWK Merkblatt M 153 -

- (3) Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Otterberg -

- (4) Schnitte A-A bis F-F -

- (5) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

- (6) Auffüllung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1792/2 -

Bebauungsplan „Kapelle“ in der Stadt Otterberg

Planteil A

- Bebauungsplan „Kapelle“ -

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Teil H

- Fachbeitrag Naturschutz „Verlegung und Offenlegung Mühlbach“ -

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -

- (2) Entwässerungskonzept und Bewertung der Abwasseranlage nach ATV-DVWK Merkblatt M 153 -

- (3) Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Otterberg -

- (4) Schnitte A-A bis F-F -

- (5) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

- (6) Auffüllung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1792/2 -

Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Bereiche A, B, C und D sind im Planteil A eingetragen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Im Mischgebiet (MI), **Bereich A**, sind gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO zulässig

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO

allgemein zulässig gem. § 13 BauNVO Räume und Gebäude für freie Berufe.

1.2 Im Mischgebiet (MI), **Bereiche C und D**, sind gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO zulässig

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO

allgemein zulässig gem. § 13 BauNVO Räume und Gebäude für freie Berufe.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), **Bereich B**, sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO zulässig

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

allgemein zulässig gem. § 13 BauNVO Räume für freie Berufe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt

- im Mischgebiet (MI), **Bereiche A und D**, mit 0,6
- im Mischgebiet (MI), **Bereich C**, mit 0,4 und
- im allgemeinen Wohngebiet (WA), **Bereich B**, mit 0,35.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden

- im Mischgebiet (MI), **Bereich A**, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8,
- im Mischgebiet (MI), **Bereich D**, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 und
- im allgemeinen Wohngebiet (WA), **Bereich B** sowie im Mischgebiet (MI), **Bereich C**, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sollen nicht zugelassen werden.

2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone Planteil A).

3. Wandhöhen, Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.1 Für die **Bereiche A, B, C und D** ist Oberkante modelliertes Gelände i.V.m. Textfestsetzung Teil B, Ziffer 7 und 19 unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) des Gebäudes.

Ermittelt wird der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) am Schnittpunkt Oberkante modelliertes Gelände mit Außenwand, gemessen in der Mitte der jeweiligen Gebäudewand; bei Doppelhäusern jeweils in der Mitte der Doppelhaushälften.

Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben des Gebäudes bezieht.

3.2 Wandhöhe (WH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss.

3.3 Für die **Bereiche A und D** wird die max. sichtbare Wandhöhe der Gebäude (WH) auf 10,50 m bezogen auf den unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m festgesetzt.

Für die **Bereiche B und C** wird die max. sichtbare Wandhöhe der Gebäude (WH) auf 7,00 m bezogen auf den unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten die die max. Wandhöhe (WH) der **Bereiche A und D** überschreiten sind zulässig.

Bei Zwerchhäusern mit Zwerchdach darf die in den **Bereichen A, B, C und D** festgesetzte Wandhöhe WH um max. 1,0 m angehoben werden.

	Bereich A (MI)	Bereich B (WA)	Bereich C (MI)	Bereich D (MI)
Unterer Bezugspunkt modelliertes Gelände i.V.m. Ziffer 7 und / bzw. 19	WH max.=10,50 m	WH max.=7,00 m	WH max.=7,00 m	WH max.=10,50 m

4. Zahl der Vollgeschoße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), **Bereich B** sowie im Mischgebiet (MI), **Bereich C**, wird die Zahl der Vollgeschoße nach § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO mit max. II (zwei), im Mischgebiet (MI), **Bereiche A und D**, mit max. III (drei) festgesetzt.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

5.1 Im Mischgebiet, **Bereich A**, wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen darf über 50 m betragen. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.2 Im Mischgebiet, **Bereich D**, wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

5.3 Im allgemeinen Wohngebiet, **Bereich B** sowie im Mischgebiet (MI), **Bereich C**, sind in abweichender Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Ziffer 2.1 die Länge der Hausform „Einzelhaus“ max. 15 m und die Länge einer Doppelhaushälfte max. 9 m betragen darf. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt. Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und deren Zufahrten, Terrassen (auch als Teil der Hauptanlage), Mülltonnenstandplätze, nach der LBauO genehmigungsfreien Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen i.V.m. den Festsetzungen gemäß Ziffer 9 zulässig; hierbei sind jedoch die Regelungen der Textfestsetzung Teil B, Ziffer 17 zu beachten und einzuhalten. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

7. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen sind zwecks Geländemodellierung und -sicherung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über dem ursprünglichen Gelände

- Aufschüttungen,
- Auffüllungen mit im Plangebiet entstehenden Überschussmassen,
- Böschungssicherungen und -befestigungen mit Findlingen und Schotterkörben (Gabionen),
- Geländeterrassierungen mit Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen, Mauerscheiben,
- Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk i.V.m. einer vollflächigen Begrünung sowie
- Geländestaffelungen durch Böschungen und Bermen (Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:1 anzulegen)

zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers und angrenzender Baukörper nachweislich nicht beeinträchtigen.

Innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung sind Aufschüttungen in Bezug auf zur Freileitung einzuhalten Sicherheitsabstände mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen ausdrücklicher Zustimmung.

Böschungssicherungen und -befestigungen, Geländeterrassierungen und -staffelungen sowie Aufschüttungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), **Bereich B** sowie im Mischgebiet (MI), **Bereich C**, sind max. zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

9. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

9.1 Stellplätze und ihre Zufahrten sind auch auf der hierfür im Planteil A ausgewiesenen Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) zulässig.

9.2 Carports (überdachte Stellplätze) und deren Zufahrten sind in den **Bereichen A, B, C und D** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garagen/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von min. 5,50 m einzuhalten ist; Garagen und Carports sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche sowie in der 15m-Bauverbotszone entlang der K 39 (s. Textfestsetzung Teil B, Ziffer 17) nicht zulässig.

9.3 Stellplätze und ihre Zufahrten sind in den **Bereichen A, B, C und D** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; hierbei sind jedoch die Regelungen der Textfestsetzung Teil B, Ziffer 17 zu beachten und einzuhalten.

9.4 Unter Einhaltung der Höhenvorgaben in Textfestsetzung Teil B, Ziffer 7 und/bzw. 19 sind Terrassen, die nach der LBauO genehmigungsfreien Gartengerätehäuser, Mülltonnenstandplätze und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in den **Bereichen A, B, C und D** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; in der 15m-Bauverbotszone entlang der K 39 (s. Textfestsetzung Teil B, Ziffer 17) sind die nach der LBauO genehmigungsfreien Gartengerätehäuser, Mülltonnenstandplätze und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO jedoch unzulässig.

9.5 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den **Bereichen A, B, C und D** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (auch wenn keine besonderen Flächen ausgewiesen sind); innerhalb der 15m-Bauverbotszone entlang der K 39 (s. Textfestsetzung Teil B, Ziffer 17) jedoch unzulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

9.6 Einschränkungen im Schutzstreifen der Freileitung im Mischgebiet, **Bereiche A und C**

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen (wie z.B. Garagen, Carports) und Nebenanlagen im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung ergeben sich im Einzelfall aus den VDE-Vorschriften (insbesondere DIN VDE 0105 und DIN VDE 0210). Daher ist die Herstellung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung.

Freistehende Werbeanlagen (bis zu einer Höhe von 8 m) sind im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung nicht zulässig.

Zur Sicherung des Maststandortes der 20-kV-Hochspannungsfreileitung ist in einem Radius von 8 m um den Mastmittelpunkt die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Inwieweit Zufahrten und Stellplätze innerhalb des Radius von 8 m um den Mastmittelpunkt hergestellt werden dürfen (eventuell unter der Auflage zur Herstellung eines Anfahrtschutzes) bedarf der Abklärung mit dem Leitungsbetreiber und dessen ausdrücklicher Zustimmung.

Alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben sind dem Leitungsbetreiber vorzulegen. Es wird empfohlen die Vorhaben bereits im Stadium der Vorplanung mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

10. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe zeichnerische Darstellungen im Planteil A zum Bebauungsplan „Kapelle“:

- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“
- öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“

11. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

Innerhalb der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind zulässig:

- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
- Anlagen zur Ableitung von Abwasser
- Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung, Verdunstung oder Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser
- Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen

12. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind im Planteil A dargestellt und festgesetzt. Die Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu pflegen und zu erhalten.

13. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Schutzbereiche unter- und oberirdischer Stromversorgungsleitungen:

Über die festgesetzte, externe Ausgleichsfläche verlaufen der Schutzstreifen einer 20-kV-Starkstromfreileitung und eine 20-kV-Starkstromkabelleitung der Pfalzwerke Netz AG die zeichnerisch nicht ausgewiesen sind. Der Schutzstreifen beträgt beiderseits der Mittelachse der Freileitung jeweils 10 m. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Damit bei der Bewirtschaftung von Obstbäumen Personen nicht durch einen elektrischen Unfall zu Schaden kommen, ist jede Anpflanzung von Obstbäumen innerhalb des Schutzstreifens dieser Freileitung in Bezug auf zur Freileitung einzuhalten Sicherheitsabstände mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen ausdrücklicher Zustimmung.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Vorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

13.1 M 1.1 P: Im allgemeinen Wohngebiet, **Bereich B** sowie im Mischgebiet, **Bereiche C und D**, sind Stellplätze und ihre Zufahrten, Zufahrten zu Garagen, Hauszugänge und Gartenwege ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

13.2 M 1.2 P: Im Mischgebiet, **Bereich A** sowie in der Fläche für Stellplätze sind Stellplätze ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

13.3 M 1.4 P: Das auf den befestigten Flächen der allgemeinen Wohngebietsflächen, **Bereich B** sowie im Mischgebiet, **Bereiche C und D**, anfallende Regenwasser ist im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem selbigen ohne Schädigung Dritter zu nutzen und/oder zur Verdunstung oder Rückhaltung zu bringen. Die Rückhalteanlagen (z.B. Zisternen, Mulden, Gräben) sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitgestellt werden kann. Notüberläufe können an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Eine weitere Möglichkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung stellt eine extensive Dachbegrünung dar. Mit entsprechendem Aufbau (Begrünung, extensive Pflanzenerde) kann das Niederschlagswasser gespeichert, zur Verdunstung gebracht und zeitverzögert über die Dachentwässerung mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation zur großflächigen Rückhalteanlage im westlichen Plangebietsbereich zugeführt werden. Die o.g. Rückhalteanlagen können zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens auch kombiniert werden.

13.4 A 1.5 Ö: Die geplante Niederschlagswasser-Rückhaltefläche innerhalb der Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser ist naturnah auszubilden.

Folgendes ist bei der Anlage der Retentionsanlage zu beachten:

- Ausbildung in Erdbauweise
- abwechslungsreiche Böschungsgestaltung
- strukturreiche Beckensohle mit Feucht- und Trockenstellen
- keine Abdeckung der Sohle mit Oberboden, Entwicklung durch Sukzession

- Entwicklung von Schilfröhricht durch Sukzession. Dieser ist dauerhaft zu erhalten

Die Böschungflächen und die nicht als Niederschlagswasser-Rückhaltefläche genutzten Freiflächen sind mit einer krautreichen, standortgerechten und zertifizierten Regio-Wiesensaatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) einzusäen und nachfolgend durch eine einmalige Mahd pro Jahr (ab Mitte August) extensiv zu pflegen. Die Räumung des Beckens ist auf das technisch unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Auf ca. 20 % der nicht für die Niederschlagswasser-Rückhaltefläche genutzten Fläche ist, soweit bautechnisch möglich, eine Anpflanzung von Strauchgruppen aus standortgerechten und gebietsheimischen Arten vorzusehen. Gehölzpflanzungen, die nach der Maßnahme **A 5.6 Ö/P** vorgenommen werden, sind anrechenbar.

- 13.5 A 1.6 P und A 4.2 P:** Auf dem nordwestlichen Teilbereich der privaten Grünfläche (westliche Teilfläche der Parzelle 1807 Gemarkung Otterberg) ist die Entwicklung einer extensiv genutzten und artenreichen Wiesenfläche vorzusehen. Falls notwendig ist nach Beendigung der Bodenbearbeitungsmaßnahmen ein Umbruch der Fläche vorzunehmen.

Die Fläche ist anschließend mit einer standortgerechten und zertifizierten Regio-Wiesensaatgutmischung (mind. 30 % Kräuter und 70 % Gräser) im Herbst anzusäen und in der Folge extensiv zu bewirtschaften. Entlang der vorhandenen Gehölzhecke im Norden ist ein 2-3 m breiter Altgrasstreifen anzulegen, der nur sporadisch zu mähen ist.

Anlage von 3-6 m breiten Blühstreifen entlang der Grenze zu Wirtschaftsflächen im Westen im Bereich der angrenzenden Parzellen 1803/1 und 1805 gem. Maßnahmenplandarstellung (Fachbeitrag Naturschutz, s. Teil G, Anlage 2). Die Flächen sind mit einer zertifizierten, blütenpflanzenreichen und mehrjährigen Regio-Saatgutmischung (z. B. Saatmischung „Blühende Landschaften“ (40 % Wildkräuter und 60 % Kulturpflanzen)) anzusäen. Ansaatzeitpunkt gem. Herstellerangaben.

Anpflanzung von vier regionaltypischen Obstbaum-Hochstämmen gem. Gehölzliste A (s. Teil D, Empfehlungen und Hinweise, Ziffer 13) zur Anlage einer Streuobstwiese.

Pflegehinweise:

- zweischürige Mahd der Wiesenfläche ab dem 15. Juni und ab dem 15. August
- Einbeziehung der Altgrasstreifen alle 2 Jahre in den zweiten Mahdvorgang; dabei sind etwa 20 % der Fläche zur Schaffung von Überwinterungsstandorten für Insekten von der Mahd auszusparen
- Pflege des Blühstreifens nur bei Bedarf (evtl. starker Verkräutung) durch Mahd im Frühjahr (April), ggf. Angaben des Herstellers beachten
- ggf. Nachsaat des Blühstreifens nach 5-7 Jahren
- Abtransport der Mahdgutes, möglichst nach dem Abtrocknen
- Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden

- 13.6 A 1.7 P (und A 4.3 P):** Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft südwestlich des Plangebietes (Parzelle 1792/2 Gemarkung Otterberg) ist ein Biotopkomplex aus extensiv genutzter Wiesenfläche und ein artenreicher Blühstreifen zu etablieren. Falls notwendig ist nach Beendigung der Bodenbearbeitungsmaßnahmen ein Umbruch der Fläche vorzunehmen.

Die gem. Darstellung im Maßnahmenplan (Fachbeitrag Naturschutz, s. Teil G, Anlage 2) als extensiv zu nutzende Wiese ausgewiesene Fläche ist anschließend mit einer standortgerechten und zertifizierten Regio-Wiesensaatgutmischung (mind. 30 % Kräuter) im Herbst anzusäen und in der Folge extensiv zu bewirtschaften. Die im Osten der Fläche bereits bestehende wiesenartige Grünlandfläche ist zu erhalten und in das konzipierte Pflegeregime mit einzubeziehen. Um den anzupflanzenden Gehölzbestand, welcher hier im Rahmen eines genehmigten Rodungsverfahrens vorgesehen ist, ist gem. Darstellung im Maßnahmenplan (Fachbeitrag Naturschutz, s. Teil G, Anlage 2) ein mind. 3 m breiter Krautsaum zu etablieren.

Entlang des Waldrandes im Süden der Ausgleichsfläche ist ein ca. 10 m breiter Waldmantel anzupflanzen. Eine Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung ist zulässig, der Anteil ist jedoch auf max. 5 % des gesamten Gehölzanteils begrenzt. Seltene Baumarten sind im Bestand einzuplanen. Die Strauch- und Baumarten sind truppweise und mit einem unregelmäßigen Verlauf anzupflanzen. Zur Wiesenfläche hin ist ein mind. 3 m breiter Streifen zur Entwicklung eines Krautsaumes freizuhalten.

Im Süden und Osten der Ausgleichsfläche ist die Anlage von 3-6 m breiten Blühstreifen entlang der Grenze zu Wirtschaftsflächen gem. Darstellung im Maßnahmenplan (Fachbeitrag Naturschutz, s. Teil G, Anlage 2) vorzunehmen. Die Flächen sind mit einer zertifizierten, blütenpflanzenreichen und mehrjährigen Saatmischung (z. B. Saatmischung „Blühende Landschaften“ (40 % Wildkräuter und 60 % Kulturpflanzen)) anzusäen. Ansaatzeitpunkt gem. Herstellerangaben.

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.

Pflegehinweise:

- zweischürige Mahd der Wiesenfläche ab dem 15. Juni und ab dem 15. August
- Einbeziehung des Krautsaumes entlang der angelegten Gehölzbestände alle 2 Jahre in den zweiten Mahdvorgang. Dabei sind etwa 20 % der Fläche zur Schaffung von Überwinterungsstandorten für Insekten von der Mahd auszusparen.
- Pflege des Blühstreifens nur bei Bedarf (evtl. starker Verkräutung) durch Mahd im Frühjahr (April), ggf. Angaben des Herstellers beachten
- ggf. Nachsaat des Blühstreifens nach 5-7 Jahren
- Abtransport der Mahdgutes, möglichst nach dem Abtrocknen
- Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden
- der Waldmantel ist alle 10 bis 25 Jahre durch Stocktrieb abschnittsweise zu verjüngen; die Durchführung des Stocktriebes ist nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig

13.7 A 1.8 Ö: In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich der Stadt Otterberg ist ein Gewässerabschnitt des Mühlbachs naturnah auszubauen. Dabei ist die vorhandene Verrohrung stillzulegen und das Gewässer in die ursprüngliche Gewässerparzelle 1821/32 zu verlegen und offenzulegen. Der neue Gewässerverlauf ist mit unterschiedlichen Böschungsneigungen auszubilden und die Bachsohle mit Strukturen (z.B. Störsteine) zu versehen. Die Baumaßnahmen sind biotopschonend durchzuführen. Die neu anzulegenden Uferböschungen sind nachfolgend durch Ansaat mit standortgerechtem, gebietsheimischem und kräuterreichem Saatgut zu begrünen und es sind zwei Heister auf der nördlichen Böschungsfäche anzupflanzen. Entsiegelung von befestigter Fläche in Höhe von ca. 35 m².¹

13.8 A 1.9 Ö: Zur Kompensation der nicht im Plangebiet und im nahen Umfeld ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf eine Ökokontofläche der Stadt Otterberg zugegriffen. Hierbei wird von der Ökokontofläche am Grafenthalerhof in der Gemarkung Otterberg (Parzellen 3987/20 und 4017/7) ein Flächenanteil von ca. 11.060 m² abgebucht. Die vertraglich festgesetzten Maßnahmen werden bereits seit 2004 durch das Forstamt Otterberg ausgeführt und entsprechend der Dauer des Eingriffes fortgeführt.

¹ Die vollständige Beschreibung der landespflegerischen Maßnahmen ist den Unterlagen zum Fachbeitrag Naturschutz „Verlegung und Offenlegung Mühlbach“, Stand Juli 2017 erstellt durch das Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung LF-Plan, Rodenbach zu entnehmen (s. Teil H des Bebauungsplans „Kapelle“).

- 13.9 V 2.1 Ö:** Der Gehölzbestand sowie Gräser- und Kräuterfluren entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenzen sind zu erhalten, zu pflegen und während des Baubetriebes gem. **S 3.1** zu schützen.
Der innerhalb dieser Fläche im Bebauungsplan ausgewiesene Wirtschaftsweg ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes in einem geeigneten Abstand zu den Gehölzen als unbefestigter Weg, geschotterter Weg oder als Spurweg mit Mittelbewuchs anzulegen. In den übrigen Bereichen wird auf den Ausbau eines Wirtschaftsweges verzichtet.
- 13.10 V 4.1 Ö/P:** Die Räumung des Baufeldes ist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Die Bauarbeiten sind möglichst im Anschluss an die Baufeldräumung zu beginnen.
Eine Abweichung der festgesetzten Terminierung ist zulässig, wenn zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen eine Kontrolle des Plangebietes durch einen Fachgutachter auf mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten durchgeführt wird und diese negativ (kein Vorkommen vorhanden) ausfällt. Die Untere Naturschutzbehörde ist ins Benehmen zu setzen.
- 13.11 A 4.4 Ö:** Entwicklung von Schilfbestand durch Sukzession und durch eine entsprechende Gestaltung der geplanten Niederschlagswasser-Rückhaltefläche auf der Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser im Rahmen der Maßnahme **A 1.5 Ö**.
- 13.12 A 2.3 P:** Auf der privaten Grünfläche südlich des allgemeinen Wohngebietes, **Bereich B** und des Mischgebietes, **Bereich C**, sind zwei Obstbaum-Hochstämme gem. Gehölzliste A (s. Teil D, Empfehlungen und Hinweise, Ziffer 13) anzupflanzen.
- 13.13 A 2.4 Ö/P:** Die innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit einer krautreichen und zertifizierten Regio-Saatgutmischung (mind. 30% Kräuter) anzusäen und extensiv zu pflegen und zu erhalten.
- 13.14 A 5.1 P:** Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, **Bereich B**, sowie innerhalb des Mischgebietes, **Bereiche C und D**, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer gebietsheimischen Strauchbepflanzung gem. Gehölzliste A (s. Teil D, Empfehlungen und Hinweise, Ziffer 13) anzulegen.
Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet, **Bereich B** und Mischgebiet, **Bereiche C und D**, ist ein kleinkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Im Mischgebiet, **Bereich C**, sind innerhalb des Schutzstreifens der vorhandenen Freileitung nur Laubgehölze (z. B: Großsträucher) mit einer Endhöhe von ca. 3 m zu verwenden.
Die als private Grünfläche ausgewiesene Fläche ohne sonstige Festsetzungen (südwestliche Teilfläche der Parzelle 1807 Gemarkung Otterberg) ist gärtnerisch anzulegen. Eine Versiegelung von mehr als 15 % der jeweiligen zugewiesenen Flächen ist nicht zulässig, die Bestimmungen der Maßnahme **M 1.1 P** sind zu beachten. Mindestens 15 % der Fläche sind mit gebietsheimischen Strauchbepflanzungen anzulegen.
Die in der Planurkunde vorgegebenen Baumstandorte sind nicht bindend. Bei der Wahl der Baumarten sind, soweit zutreffend, die Anforderungen an den Schutz der vorhandenen Freileitung zu beachten.
- 13.15 A 5.2 P:** Im Mischgebiet, **Bereich A** und in der Fläche für Stellplätze ist bei der Anlage von zusammenhängenden und befestigten Parkplatzflächen die Anpflanzung eines kleinkronigen Laubbaum-Hochstammes 2. Ordnung (gem. Gehölzliste A (s. Teil D, Empfehlungen und Hinweise, Ziffer 13) je 6 Stellplätzen vorzusehen.
Eine direkte Zuordnung der anzupflanzenden Bäume zu den Stellplätzen ist nicht zwingend, diese können auch im sonstigen Bereich des Mischgebietes, **Bereich A** und/oder der privaten Grünfläche im Norden angepflanzt werden.

Anpflanzungen im Bereich des Mischgebietes, **Bereich A**, sind vorzugsweise entlang der Planstraße im Süden durchzuführen. Die konkreten Baumstandorte sind während der Gestaltungsplanung oder im Rahmen der Ausführungsplanung zu definieren.

Die Baumstandorte sind als mind. 8 m² große Pflanzinseln auszubilden. In die Baumscheiben ist 1,50 m tief Baumsubstrat einzubauen. Je nach Standort der Bäume sind diese mit einem entsprechenden Anfahrtschutz vor Schäden zu schützen. Grünflächen im Bereich des Mischgebietes und der Fläche für Stellplätze sind, soweit hierbei keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden, naturnah mit einer standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgutmischung zu Blühflächen zu entwickeln. Alternativ können die Grünflächen mit standortgerechten Staudenmischungen oder Bodendeckern angepflanzt werden.

Südlich und südöstlich ausgerichtete fensterlose Fassadenabschnitte ab 10 m Länge sind auf mind. 25 % ihrer Länge mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen; auf je 3 m Wandlänge ist eine Pflanze zu verwenden.

- 13.16 A 5.3 P:** Die private Grünfläche im Norden des Plangebietes ist als Vegetationsfläche auszubilden und mit einer standortgerechten, krautreichen und zertifizierten Regio-Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuter) für frische Standorte einzusäen. Die Fläche ist anschließend extensiv zu bewirtschaften; die Mahd erfolgt einmal jährlich.

Pflegehinweise:

- einschürige Mahd der Fläche bei Bedarf ab dem 15. August
- Abtransport des Mahdgutes, möglichst nach dem Abtrocknen
- Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden

- 13.17 M 5.4 P:** Bei der Anlage von Terrassierungselementen bzw. (Stütz)Mauern sind naturnahe Materialien (z.B. Findlinge, sandsteinfarbene eingefärbte Bauteile) zu verwenden. Eine Bepflanzung der Terrassierungselemente ist mit Sträuchern, Stauden oder Kletterpflanzen gem. Gehölzliste A (s. Teil D, Empfehlungen und Hinweise, Ziffer 13) vorzunehmen. Betonbauteile oder sonstige Materialien sind nur zulässig, wenn sie durch eine Bepflanzung aus Kletter- oder Rankpflanzen eingegrünt werden.

- 13.18 M 5.5 P:** Als Einfriedungselemente sind im allgemeinen Wohngebiet, **Bereich B** sowie im Mischgebiet, **Bereiche A, C und D**, auch in Kombination, Natursteinmauern, Sichtmauerwerke, Holzzäune und frei wachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Maschendrahtzäune, Stabmattenzäune oder Ähnliches sind nur in Verbindung mit einer Bepflanzung aufzustellen. Durchgehende Hecken aus Thuja, Fichten und/oder ähnliche Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (z. B. Pergolen oder Palisaden) aus naturnahen Materialien und/oder aus gebietsheimischen Bepflanzungen gem. Gehölzliste A (s. Teil D, Empfehlungen und Hinweise, Ziffer 13) gegen Sicht abzuschirmen.

- 13.19 A 5.6 Ö/P:** Entlang der südöstlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenzen sind gem. Plandarstellung Strauchhecken aus gebietsheimischen und standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Im Südosten ist eine dreireihige Strauchhecke vorgesehen während die Strauchhecke im Westen zweireihig auszubilden ist. In den Hecken sind in einem Abstand von mindestens 10 m zueinander Laubbäume als Heister anzupflanzen.

- 13.20 V 2.2 Ö/P:** Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Gehölzbestand entlang des westlich des Plangebietes verlaufenden Radweges ist in einem 10 m breiten Streifen, gemessen ab dem östlichen Radwegrand, dauerhaft zu erhalten.

13.21 S 3.1 Ö/P: Für die in der Planurkunde als gemäß DIN 18 920 zu schützenden gekennzeichneten Gehölzbestände sind im Fall von Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Bestandes Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich
- bei Offenlegung von Wurzeln zu erhaltender, insbesondere älterer Bäume sind diese gem. DIN 18 920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringen eines Schutzzaunes
- Abgrenzung des Baufelds
- keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes
- entfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen

13.22 S 3.2 P: Schutz der Baumbestände im Bereich der für den Einbau von überschüssigem Erdmaterial geplanten Flächen auf den Parzellen 1792/2 und 1807 (Gemarkung Otterberg) sowie der gekennzeichneten Eiche im Norden des Geltungsbereichs durch die Ausweisung eines von Erdarbeiten freizuhaltenen Schutzstreifens zwischen Stammansatz und Kronentraufe der Bäume.

Ein Befahren und Lagerung von Erdmaterial ist in dem Bereich nicht zulässig. Gegebenenfalls sind geeignete bauliche Maßnahmen durchzuführen, um den Kronenbereich von Auffüllungen freizuhalten. Der Schutzstreifen ist zudem (z.B. mittels Flatterband) optisch zu kennzeichnen. Falls notwendig sind Schutzmaßnahmen gem. **S 3.1** umzusetzen.

Im Kronenbereich der in der Planurkunde als gemäß DIN 18 920 zu schützenden gekennzeichneten Eiche und der außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Eiche (Stammdurchmesser 12 cm, s. auch Teil D „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 10.6) sind Auffüllungen unzulässig.

13.23 Pflanzgröße, -dichte, Zeitpunkt und Pflege der Pflanzungen

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste in Teil D, Ziffer 13 zu entnehmen.

Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gebietsheimisches (zertifiziertes Regio-Saatgut) und standortgerechtes Pflanzmaterial zu verwenden.

Baumpflanzungen innerhalb des 20 kV-Schutzstreifens sind unzulässig. Es dürfen nur niedrig wachsende Gehölze / Solitärsträucher angepflanzt werden, die keine Beeinträchtigung der Freileitung zur Folge haben.

Für die Bepflanzung des Waldmantels kann gebietsheimische Forstware verwendet werden. Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen. Wildschutzzäune sind nach ca. 5 Jahren abzubauen.

Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt bei:

Laubbaum-Hochstämmen	-	3 x verpflanzt, mit Ballen, STU 16 - 18 cm
Obstbäumen	-	ohne Ballen, STU 8-10 cm
Sträuchern	-	2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Pflanzabstände:

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen.

Zeitpunkt der Pflanzungen:

Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind jeweils spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper bzw. nach Anlage der Gartenflächen zu realisieren.

Die Pflanzungen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der öffentlichen Grünflächen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Beendigung der Erdarbeiten erfolgen.

Pflege von Gehölzstrukturen:

Sämtliche Gehölzformationen aus Straucharten außerhalb von Gartenflächen sind alle 10 bis 25 Jahre durch Stocktrieb abschnittsweise zu verjüngen. Die Durchführung des Stocktriebes ist nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Darstellung im Planteil A zum Bebauungsplan „Kapelle“:

- Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende 20-kV-Freileitung wird zugunsten des Betreibers (Pfalzwerke Netz AG) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte 20-kV-Freileitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.
Innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Starkstromfreileitung sind Baumanpflanzungen unzulässig. Es dürfen nur niedrig wachsende Gehölze / Solitärsträucher angepflanzt werden, die keine Beeinträchtigung der Freileitung zur Folge haben.
- Für die geplanten Entsorgungsleitungen (Schmutzwasser- und Regenwasserleitung) im Bereich der privaten Grünfläche zwischen den **MI-Gebietsteilen D** wird zugunsten der Verbandsgemeindewerke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

15. Bauliche und sonstige technischen Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

$R'_{w,res} \geq 35$ dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen)

16. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden. Weiterhin sind die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückenstützen der Randeinfassung des Straßenkörpers entlang der Grenzen auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Stützmauern oder Böschungsbefestigungen werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht angelegt.

17. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (siehe Planteil A):

- 10 m-Gewässerschutzstreifen gem. § 31 LWG
- Sichtdreiecke (Anfahrtsicht) gem. § 26 LStrG
- Absolute Bauverbotszone gem. § 22 LStrG

Die absolute Bauverbotszone gemäß § 22 LStrG (15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 39) ist einzuhalten. Dies gilt für Hochbauten und Werbeanlagen. Das Errichten von Werbeanlagen bedarf innerhalb einer Entfernung von 30 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der K 39 der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen, Stellplätze sowie Freisitze/Terrassen, Geländemodellierungen (Höhenvorgaben in Textfestsetzung Teil B, Ziffer 19 sind einzuhalten) und Balkone (die K39 zugewandte Baugrenze darf durch Balkone bis zu 2,5 m überschritten werden) nur mit ausdrücklicher Zustimmung des LBM verlegt und errichtet werden. Der Entwässerungsgraben im Zuge der K 39 darf durch die Aufschüttungen zur Errichtung von Terrassen u. a. nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit dem LBM abzustimmen.

18. Zuordnung der Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Herstellung der benötigten Kompensationsflächen und Maßnahmen in den dafür vorgesehenen Bereichen wird als Ausgleich für die (bezogen auf die versiegelte Fläche) Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu

- 32 % der allgemeinen Wohngebietsfläche (**Bereich B**)
- 17,5 % der Mischgebietsfläche (**Bereich A**)
- 9 % der Mischgebietsfläche (**Bereich C**)
- 12,4 % der Mischgebietsfläche (**Bereich D**)
- 17,4 % den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenfläche und Gehweg)
- 10,5 % der Fläche für Stellplätze
- 1,2 % dem Wirtschaftsweg zugeordnet.

19. Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

19.1 Innerhalb der **Bereiche A, B, C und D** sind zur Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung des an das errichtende Gebäude angrenzende Gelände und zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer max. Höhe / Tiefe von jeweils 1,50 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände

- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Auffüllungen mit im Plangebiet entstehenden Überschussmassen,
- Böschungssicherungen und -befestigungen mit Findlingen und Schotterkörben (Gabionen),
- Geländeterrassierungen mit Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen, Mauerscheiben,
- Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk i.V.m. einer vollflächigen Begrünung sowie
- Geländestaffelungen durch Böschungen und Bermen (Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:1 anzulegen)

zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörper und angrenzender Baukörper nachweislich nicht beeinträchtigen und die max. Wandhöhenvorgaben in Ziffer 3 eingehalten werden.

Zwischen zwei Geländemodellierungen, -sicherungen und/oder -anpassungen ist eine Berme (horizontales Stück oder Absatz in der Geländestaffelung) auszuführen. Die Breite einer Berme muss hierbei mindestens 5 m betragen (s. Anlage 4, Schnitte A-A, D-D, E-E und F-F).

Regelungen in Ziffer 7 „Flächen für Aufschüttungen“ bleiben hiervon unberührt.

19.2 Straßenseitige Geländeterrassierungen mit Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen, Mauerscheiben, Findlingen und Schotterkörben (Gabionen) sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und 1 m-Abstand zur Straßenbegrenzungslinie nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,80 m bezogen auf Höhenlage der Straßenrandeinfassung zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigen.

19.3 Böschungssicherungen und -befestigungen, Geländeterrassierungen und -staffelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

20. Ausnahmen von der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI), **Bereich D**, können Balkone die zur Kreisstraße K 39 zugewandte Baugrenze bis zu 2,5 m überschreiten.

Bebauungsplan „Kapelle“ in der Stadt Otterberg

Planteil A

- Bebauungsplan „Kapelle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Teil H

- Fachbeitrag Naturschutz „Verlegung und Offenlegung Mühlbach“ -

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -

- (2) Entwässerungskonzept und Bewertung der Abwasseranlage nach ATV-DVWK Merkblatt M 153 -

- (3) Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Otterberg -

- (4) Schnitte A-A bis F-F -

- (5) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

- (6) Auffüllung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1792/2 -

Teil C
Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Die Bereiche A, B, C und D sind im Planteil A eingetragen.

1. Dachform, Dachneigungen

1.1 Mischgebiet (MI), Bereich A

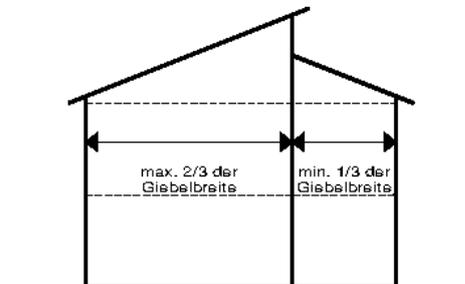
Zulässige Dachformen:

- gleichseitig geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 15° bis 40°
- geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 11° bis 40°
- innenliegendes, flachgeneigtes Dach (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) mit einer Dachneigung von 1° bis 5°
- Flachdach

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA), Bereich B sowie Mischgebiet (MI), Bereiche C und D

Zulässige Dachformen:

- gleichseitig geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 15° bis 40°
- in den **Bereichen B und C** geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 11° bis 40°
- im **Bereich D** geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 8° bis 40°
- bei zueinander höhenversetzten gleichseitig geneigten Dächern ist das Breitenverhältnis der Giebelseite von 1/3 : 2/3 nicht zu überschreiten



1.3 Mischgebiet (MI), Bereiche A, C und D, sowie allgemeines Wohngebiet (WA), Bereich B

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 1° bis 5° sind zulässig

- zur Herstellung von Dachterrassen, als oberer Abschluss -auch verglaste- Abschluss von Wintergärten und überdachten Terrassen, bei Gebäudeteilen die im Verhältnis zur Gebäudekubatur untergeordnet sind sowie
- für Carports (überdachter Stellplatz), Garagen und Nebenanlagen

2. Dachgauben und Zwerchhäuser

Dachgauben und Zwerchhäuser mit Zwerchdach sind nur zulässig ab einer Dachneigung von $\geq 30^\circ$.

Einzelne Dachgauben / Zwerchhäuser dürfen nicht breiter als 1/3 der Dachlänge sein. In der Addition darf die Gesamtbreite der Dachgauben / Zwerchhäuser nicht mehr als 1/2 der Dachlänge betragen.

3. Dacheindeckung

Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie zulässig. Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende und/oder hochglänzende Materialien unzulässig.

4. Außenwandflächen

Fassadenbegrünung ist zulässig. Für die Außenwände sind natürliche und natürlich wirkende Materialien zulässig, glasierte und stark reflektierende Materialien unzulässig.

5. Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Es gilt die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (MinBl. S. 231). Gemäß §§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO in Verbindung mit Ziffer 1.1 und 1.2 der o.g. Verwaltungsvorschrift wird die Zahl der Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet, **Bereich B** sowie im Mischgebiet, **Bereiche C und D**, je Wohnung im Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus auf min. 2 festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen.

Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.

6. Einfriedungen

Mischgebiet (MI), **Bereiche A, C und D** sowie allgemeines Wohngebiet (WA), **Bereich B**

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie entlang von Erschließungsflächen (K 39, Wirtschaftswege) beträgt die max. Höhe der Einfriedungselemente 1,5 m über Gelände. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Bepflanzungen bis zu 2,0 m mit einem Abstand von mind. 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die max. Höhe bei Einfriedungselemente im Bereich der Vorgärten beträgt 0,8 m über Gelände.

Maschendrahtzäune, Stabmattenzäune oder Ähnliches sind nur in Verbindung mit einer Bepflanzung aufzustellen.

7. Stellplätze für Sammelbehälter

Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (z. B. Pergolen oder Palisaden) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen.

8. Werbeanlagen

8.1 Im Mischgebiet, **Bereich A**, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylon) einschließlich Tragkonstruktion bis zu einer Höhe von 8 m und einer Ansichtsfläche von max. 10 m² zulässig; blinkende und/oder rotierende Werbeanlagen sind unzulässig.

8.2 Im Mischgebiet, **Bereiche A und D**, sind direkt oder indirekt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen bis zu einer Fläche von 7 m² und bis zu einer Höhe von 8 m zulässig; blinkende und/oder rotierende Werbeanlagen sind unzulässig.

Bebauungsplan „Kapelle“ in der Stadt Otterberg

Planteil A

- Bebauungsplan „Kapelle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Teil H

- Fachbeitrag Naturschutz „Verlegung und Offenlegung Mühlbach“ -

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -

- (2) Entwässerungskonzept und Bewertung der Abwasseranlage nach ATV-DVWK Merkblatt M 153 -

- (3) Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Otterberg -

- (4) Schnitte A-A bis F-F -

- (5) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

- (6) Auffüllung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1792/2 -

Teil D Empfehlungen und Hinweise

1. Grundwasserstände und Bodenbeschaffenheit

Um Nässeschäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

2. Rückstauenebene

Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle zuzüglich 20 cm, sofern durch öffentliche Bekanntmachung nach § 7 Abs. 1 der Entwässerungssatzung des Kanalwerkes Otterberg nichts anderes festgelegt ist. Für bestehende Kanäle kann die Verbandsgemeinde die Rückstauenebene anpassen.

Den betroffenen Grundstückseigentümern ist eine angemessene Frist zur Anpassung der Grundstücksentwässerungsanlagen einzuräumen. Die Entwässerungssatzung des Kanalwerkes Otterberg kann unter <http://www.werke-otterberg.de> eingesehen und abgerufen werden.

3. Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Stadt-/Verbandsgemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit die Direktion Landesarchäologie Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Absätze 1 bis 5 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

4. Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Die Regelwerke sind im Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich.

Aufgrund der sich eventuell aus den Untergrundverhältnissen ergebenden bautechnischen Problemen (Tragfähigkeit, Setzungen) werden für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau gibt den Hinweis, dass nach deren geologischen Informationen im Bereich des Planungsgeländes z.T. voraussichtlich oberflächennah Sedimentgesteine des Rotliegend anstehen. Diese setzen sich vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton-, Silt- und Sandsteinen zusammen. Insbesondere die Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt.

Aufgrund der genannten Gegebenheiten wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität empfohlen.

Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

5. Radonprognose / Radonmessung

Das Plangebiet liegt fast ausschließlich innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes (40 bis 100 kBq/m³) und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes (> 100 kBq/m³) Radonpotenzial ermittelt wurde. Teilbereiche des Plangebietes werden in der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz als Fläche mit niedrigem bismäßigem Radonpotential (bis 40 kBq/m³) dargestellt.

Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Es wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Ergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des Radons sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes

- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention kann man sich an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) wenden.

Die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP) wurde mit einer orientierenden Radonmessung im Zuge der B-Planaufstellung „Kapelle“ beauftragt. Der Umwelttechnische Kurzbericht (Radonmessung) U18009 vom 20.02.2019 liegt der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg vor.

Die seitens ALTRAC Radon-Messtechnik ausgewertete Radonmessung für das Baufeld ergab eine mittlere Radon-222-Konzentration zwischen < 5000 und max. 17000 Bq/m^3 . Daher kann das Baufeld in die Kategorie 1 (Niedriges Radonpotenzial $0 - 40000 \text{ Bq/m}^3$) eingestuft werden. Somit sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

6. Leitungen der Ver- und Entsorger

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

7. Brandschutz

Die Landesbauordnung ist in der derzeit gültigen Fassung anzuwenden.

Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.

Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 (Fußbodenhöhe ≤ 7 m über der mittleren Geländehöhe) können (tragbare) Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen. Die Aufstellflächen hierfür müssen frei von Hindernissen jeglicher Art, jederzeit begehbar und standsicher sein. Einer Rettungshöhe > 8 m über Geländeoberfläche in jedem Geschoss (auch der nicht Vollgeschosse) von Nutzungseinheiten bedarf der erneuten Abstimmung. Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 ist der Löschwasserbedarf mit mind. $48 \text{ m}^3/\text{h}$ über die Dauer von 2 Stunden für Wohngebiete anzusetzen und schriftlich nachzuweisen. In Bezug auf die Umkreisregelung aus dem Arbeitsblatt W405 ist der Punkt 7 zu beachten. Die Abstände zwischen zwei Hydranten darf nicht mehr als 140 m Straßenlänge betragen.

8. Freihalten der Sicht an Einmündungen

Bauliche Anlagen dürfen nicht errichtet oder geändert werden, wenn dadurch die Sicht bei höhengleichen Einmündungen von Straßen behindert und die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden. Die im Planteil A zum Bebauungsplan „Kapelle“ eingetragenen Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,80 m dauerhaft freizuhalten.

9. Kampfmittel

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen und sollte frühzeitig vor Beginn der Abbruch-, Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen angefordert werden.

Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz (<https://add.rlp.de/de/themen/staat-und-gesellschaft/sicherheit/kampfmittelraeumdienst-kmrd/>) abgefragt werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem zuständigen Ordnungsamt (Gemeindeverwaltung der verbandsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeindeverwaltung bzw. Stadtverwaltung) bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

10. Landespflegerische Empfehlungen

10.1 Die Vorgärten sollten begrünt werden; eine flächendeckende Verwendung von mineralischem Substrat sollte nicht verwendet werden.

10.2 Gartengrundstücke sollten zur Förderung der Artenvielfalt möglichst naturnah angelegt werden.

Folgende Leitsätze sind bei der Gestaltung der Grünflächen zu berücksichtigen:

- Anlage von extensiv genutzten Grünflächen wie Wildblumenwiese, bzw. -rasen
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern
- Verwendung organischer Formen bei Gestaltungselementen
- Verwendung von naturnahen Materialien
- Anlage von Saumstrukturen aus gebietsheimischen Wildstauden
- Fassadenbegrünung
- Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger durch eine entsprechende Zaungestaltung (mind. 10 cm vom Boden absetzen, kein durchgehender Sockel)

10.3 Bei Garagen und Carports mit einem Dachneigungswinkel bis zu 25° wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen (soweit sie nicht für den Einsatz erneuerbarer Energien wie z.B. Solar- oder Photovoltaikenergie genutzt werden). Dies ist bereits bei der Berechnung der Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Substratstärke von 8 cm vorzusehen. Diese mit A 1.3 P gekennzeichnete Maßnahme dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung.

- 10.4** Für die Straßen- und Außenbeleuchtung wird die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (gem. dem Stand der Technik) empfohlen. Diese mit V 4.5 Ö/P gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten.
- 10.5** Zur Förderung der Artenvielfalt wird das Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter an geeigneten Stellen von Gebäuden (z.B. Sperlingskoloniehäuser, Fassaden-Einbaukästen, Mehlschwalbennisthilfen, Mauersegler-Nistkasten) sowie von Fledermausquartieren empfohlen.
- 10.6** Die im Planteil A zum Bebauungsplan „Kapelle“ dargestellte Eiche (Stammdurchmesser 12 cm) außerhalb des Geltungsbereichs ist zu erhalten und während des Baubetriebes gem. DIN 18920 zu schützen.
- 10.7** Bei einer Beleuchtung von Werbeanlagen sollten, sobald verfügbar, insektenschonende Leuchtmittel verwendet werden.

11. Pflanzgebot

Entsprechend § 178 BauGB (Pflanzgebot) kann die Stadt den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzung zu bepflanzen.

12. Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten - soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist - die §§ 42, 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

13. Gehölzliste

Vorschläge für standortgerechte, gebietsheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten. Weitere Arten können verwendet werden, sofern sie einheimisch und standortgerecht sind. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei der Wahl der Baumarten, bzgl. der Baumhöhe, die Anforderungen an den Schutz der vorhandenen Freileitung zu beachten sind.

A - Private Grünflächen

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

Acer campestre i. V. Sorten	-	Kegel-Feldahorn
Acer plat. 'Columnare'		Säulen-Spitzahorn
Acer plat. 'Emerald Queen'	-	Spitzahorn
Acer. plat 'Globosum'	-	Kugelhorn
Carpinus bet. 'Fastigiata'	-	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	-	Rotdorn
Betula pendula 'Fastigiata'	-	Birke

Obstgehölze (Auswahl)

Alte regionale Obstsorten

Apfelsorten	-	Danziger Kantapfel Graue Herbstrenette Ontario
Birnensorten	-	Conference (Konferenz Birne) Alexander Lucas

Neue Obstsorten

Apfelsorten	-	Topaz
Birnensorten	-	Williams Christ Harrow Sweet
Quittensorten	-	Cydora robusta
Zwetschge	-	Hauszwetschge

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Wolliger Schneeball

Bodendeckende Sträucher / Stauden

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Vinca spec.	-	Immergrün

Kletterpflanzen

Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata Veitchii'	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Wisteria sinensis	-	Blauregen



Stauden für Mauern

Sonnige Standorte:

Dianthus cathusianorum	-	Kartäusernelke
Euphorbia spec.	-	Wolfsmilch-Arten
Saxifraga spec.	-	Steinbrech-Arten
Sedum spec.	-	Wildarten des Mauerpfeffers
Sempervivum spec.	-	Hauswurz-Arten

Halbschattige bis schattige Standorte:

Asplenium ruta-muraria	-	Mauer-Streifenfarn
Cymbalaria muralis	-	Zimbelkraut
Sedum spec.	-	Mauerpfeffer-Art

B - Landschaftsgehölze

Baumarten I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Obstgehölze

Malus silvestris	-	Wildapfel
Prunus communis	-	Wildbirne

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix div. spec.	-	Strauchweiden
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

14. **Gewerbe- und Verkehrsgeräusche**

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217095 / 2 vom 08.05.2018 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Gewerbe- und Verkehrsgeräusche (s. Anlage 5) ist Grundlage des Bebauungsplanes „Kapelle“ und ist zu beachten.

15. **Regenwasseranlagen**

Der Betrieb von Regenwasseranlagen ist der Kreisverwaltung Kaiserslautern -Gesundheitsamt- anzuzeigen.

16. **Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern**

Den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der K 39 darf kein zusätzliches Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeführt werden (auch nicht über die Erschließungsstraße); deren Abläufe dürfen nicht behindert werden.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) können gegen den Baulastträger der K 39 keinerlei diesbezügliche Forderungen gestellt werden, da der Bebauungsplan in Kenntnis der vorhandenen Kreisstraße aufgestellt wurde.

17. **Umwelttechnischer Bericht – Bewertung und Empfehlungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern**

Im Plangebiet befindet sich die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasste Altablagerung Reg.-Nr. 335 10 035 - 0234 (s. Darstellung im Planteil A zum Bebauungsplan „Kapelle“). Die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach wurde mit der orientierenden Altlastenerkundung mit Gefährdungsbeurteilung beauftragt. Der umwelttechnische Bericht Projekt-Nr. U18009 vom 30.04.2018 liegt der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg vor und ist zu beachten.

Aufgrund der vorliegenden Kohlendioxid-Gehalte sollte eine Unterkellerung im Bereich der kartierten Altablagerung nicht erfolgen. Um eventuellen Gasanreicherungen im Untergrund vorzubeugen, wird bei derzeitigem Kenntnisstand der Bau einer Gasdrainage empfohlen. Im Rahmen des Bauvorhabens sollte bei Arbeiten in Baugruben zur Reduzierung des CO₂-Gehaltes Luft über eine Lutte eingeblasen werden.

Die im Zuge der beauftragten orientierenden Untersuchung durchgeführten Aufschlussarbeiten, Probenahmen und chemischen Untersuchungen ergeben punktuelle Anhaltspunkte für eine Bewertung, die räumlich interpretiert wurden. Abweichungen in Bezug auf Schichtmächtigkeit, Ausbildung und Belastungsgrad zwischen den Aufschlusspunkten können nicht ausgeschlossen werden.

Wird im Zuge von Erdarbeiten sensorisch auffälliges Material (Farbe, Geruch, Zusammensetzung, ...) berührt, so ist umgehend der Gutachter hinzuzuziehen.

Aufgrund der vorliegenden prüfwertüberschreitenden Parameter der Grundwasserprobe wurde die vorhandene Messstelle um eine weitere ergänzt und jeweils auf den Parameterumfang gem. ALEX 01 Stufe 1 von Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP) überprüft. Die Ergebnisauswertung liegt mit Kurzbeurteilung U 18009 vom 20.02.2019 der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg vor. Im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass eine Grundwassergefährdung nicht zu erwarten ist, auch wenn einige der gemessenen Parameter den oPW 1 überschreiten. Die Gefährdung im Wirkungspfad Boden → Grundwasser wird vom Gutachter als geringfügig eingestuft.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern, empfiehlt folgende Punkte bei der Bebauung zu beachten:

1. Unterhalb der geplanten Bebauung ist aus fachlicher Sicht eine passive Gasdrainage einzubauen. Hierzu kann z.B. eine Schotterschicht in ausreichender Stärke unterhalb der Bodenplatte, die an den Seiten bis zur Geländeoberkante geführt wird, eingebaut werden.
2. Zur Unterbindung des Gastransfers in Gebäude sind sämtliche Anschlüsse von Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gebäuden, die im Boden verlegt werden, gasdicht auszuführen.
3. Die im Zuge der geplanten Maßnahmen auf der Fläche erforderlich werdenden Arbeiten (Aushub- und Gründungsarbeiten) sind durch ein qualifiziertes Fachbüro überwachen und dokumentieren zu lassen. Die Dokumentation (Erläuterungsbericht der durchgeführten Maßnahmen, Entsorgungsnachweise, aussagekräftige Planunterlagen) ist nach Abschluss der Arbeiten über die Baubehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Kaiserslautern zur Fortschreibung der bodenschutzrechtlichen Kataster vorzulegen.

4. Die anfallenden mineralischen Abfälle (z. B. Straßenaufbruch, Bauschutt und Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) sind zu beachten. Organoleptisch auffallende Bodenmassen, auftretende Bauschuttanteile sowie Abfall- und Störstoffe sind zu separieren und getrennt zu entsorgen.

Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24, 25 und 26 wird verwiesen. Die in diesen Arbeitshilfen enthaltenen Anforderungen zur Verwertung von Boden und Bauschutt in bodenähnlichen Anwendungen und technischen Bauwerken sind zu beachten. Weitergehende Informationen zur Entsorgung von Bauabfällen können dem Leitfaden Bauabfälle des Landes Rheinland-Pfalz entnommen werden.

5. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu entsorgen. Die gefährlichen Abfälle (z. B. Baustellenabfälle mit Schadstoffverunreinigungen) sind entsprechend der Nachweisverordnung zu entsorgen und der SAM anzudienen.
6. Zeigen sich bei der Baumaßnahme andere als die erwarteten Verhältnisse (Bodenverunreinigungen, unerwartete Abfälle etc.) ist die SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise in Kenntnis zu setzen. Ggf. ist die Maßnahme einzustellen und die Baustelle zu sichern.
7. Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
8. Bei einer sensiblen Nutzung des Grundstückes z. B. als Kinderspielplatz oder Garten mit Obst- oder Gemüseanbau wird für die oberen 35-60 cm ein Bodenaustausch oder die Abdeckung des Ablagerungskörpers mit nicht belastetem Boden in entsprechender Mächtigkeit sowie ggf. die Einbringung einer Grabsperre (z. B. Geotextil) empfohlen.

9. Die Errichtung von Versickerungsanlagen ist im Bereich der Altablagerung nicht möglich. Da das Vorhandensein von Schadstoffen im Untergrund nicht gänzlich auszuschließen ist, wäre bei einer gezielten Versickerung durch hierbei forcierte Elutionsvorgänge eine Verschleppung möglicher Kontaminanten zu besorgen.

18. 20-kV-Starkstromfreileitung

Lt. Stellungnahme der Pfalzwerke Netz AG, Ludwigshafen (Schreiben vom 19.01.2018) werden die nach der 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz geforderten Grenzwerte der elektrischen und magnetischen Feldstärke mit den Feldern der 20-kV-Starkstromfreileitung eingehalten und sogar unterschritten. Dennoch empfiehlt die Pfalzwerke Netz AG ausdrücklich innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung von der Nutzung als Spielplatz abzusehen.

Bebauungsplan „Kapelle“ in der Stadt Otterberg

Planteil A

- Bebauungsplan „Kapelle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E Begründung

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Teil H

- Fachbeitrag Naturschutz „Verlegung und Offenlegung Mühlbach“ -

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -

- (2) Entwässerungskonzept und Bewertung der Abwasseranlage nach ATV-DVWK Merkblatt M 153 -

- (3) Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Otterberg -

- (4) Schnitte A-A bis F-F -

- (5) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

- (6) Auffüllung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1792/2 -

Teil E Begründung

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Stadtrat Otterberg in seiner Sitzung am 28.03.2019 den Bebauungsplan „Kapelle“ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Stadtrats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Otterberg, den ____ . ____ . ____

Dienstsiegel

Stadtbürgermeister

1. Verfahren

Der Bebauungsplan „Kapelle“ soll ein im FNP 2010 der ehem. Verbandsgemeinde Otterberg (Teilplan 8, Stadt Otterberg) dargestelltes ca. 2,2 ha großes geplantes Gewerbegebiet unter Berücksichtigung neuester Anforderungen städtebaulich gestalten, ordnen, sichern bzw. ausbauen.

Der Stadtrat der Stadt Otterberg hat in seiner Sitzung vom 30.03.2017 beschlossen, die Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Gewanne „Kapelle“ in der Gemarkung Otterberg bei der Verbandsgemeinde zu beantragen. Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.04.2017 diesem Antrag zugestimmt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapelle“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat Otterberg in seiner Sitzung am 23.05.2017 beschlossen. In gleicher Sitzung erfolgte die Entwurfsannahme. Das weitere Verfahren wird gemäß § 3 ff BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan mit Stand 27.11.2017 (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 15.12.2017 bis einschließlich 19.01.2018) sah eine Sondergebietsfläche für die Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Mischgebietsflächen und allgemeine Wohngebietsflächen vor. Darüber hinaus war eine Fußgängerbrücke vom geplanten Sondergebiet über den Otterbach zum bestehenden Wasgau-Markt angedacht. Die hierfür benötigten Grundstücksflächen waren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Stand 27.11.2017 enthalten.

Die Untere Landesplanungsbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 22.01.2018 darauf hin, dass die Sondergebietsausweisung für Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich der Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Westpfalz, der oberen und unteren Landesplanungsbehörde bedarf. Die beabsichtigte Sondergebietsausweisung im Bebauungsplan „Kapelle“ wurde bei einem Besprechungstermin mit Vertretern der Unteren Landesplanungsbehörde und der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg sowie mit den Planbeteiligten am 26.01.2018 mündlich erörtert und in einem Abstimmungsgespräch am 14.03.2018 bei der Oberen Landesplanungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt a. d. Wstr.) ausführlich besprochen. Dabei äußerte die Obere Landesplanungsbehörde Bedenken gegen die geplante Sondergebietsausweisung und begründete diese mit im Konflikt zur vorliegenden Planung stehenden landesplanerischen Zielvorgaben. Der Vermerk vom 03.04.2018 der Oberen Landesplanungsbehörde zur Besprechung am 14.03.2018 liegt der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg vor. In besagter Besprechung wurden als Alternativen eine Mischgebiets- bzw. eine Gewerbegebietsausweisung genannt.

Zur Umsetzung der Planungsabsichten wird die Ausweisung eines Mischgebietes (statt wie bisher Sondergebiet) als zielorientierte Lösung erachtet. Großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (Sonstiges Sondergebiet) sind im MI-Gebiet unzulässig. Gleichzeitig wird im Bereich des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung eine Fläche für Stellplätze und die bereits dargestellte Mischgebietsfläche (Insellage zwischen den Planstraßen A und B) zu Gunsten weiterer Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) in der Planurkunde des Bebauungsplanes festgesetzt.

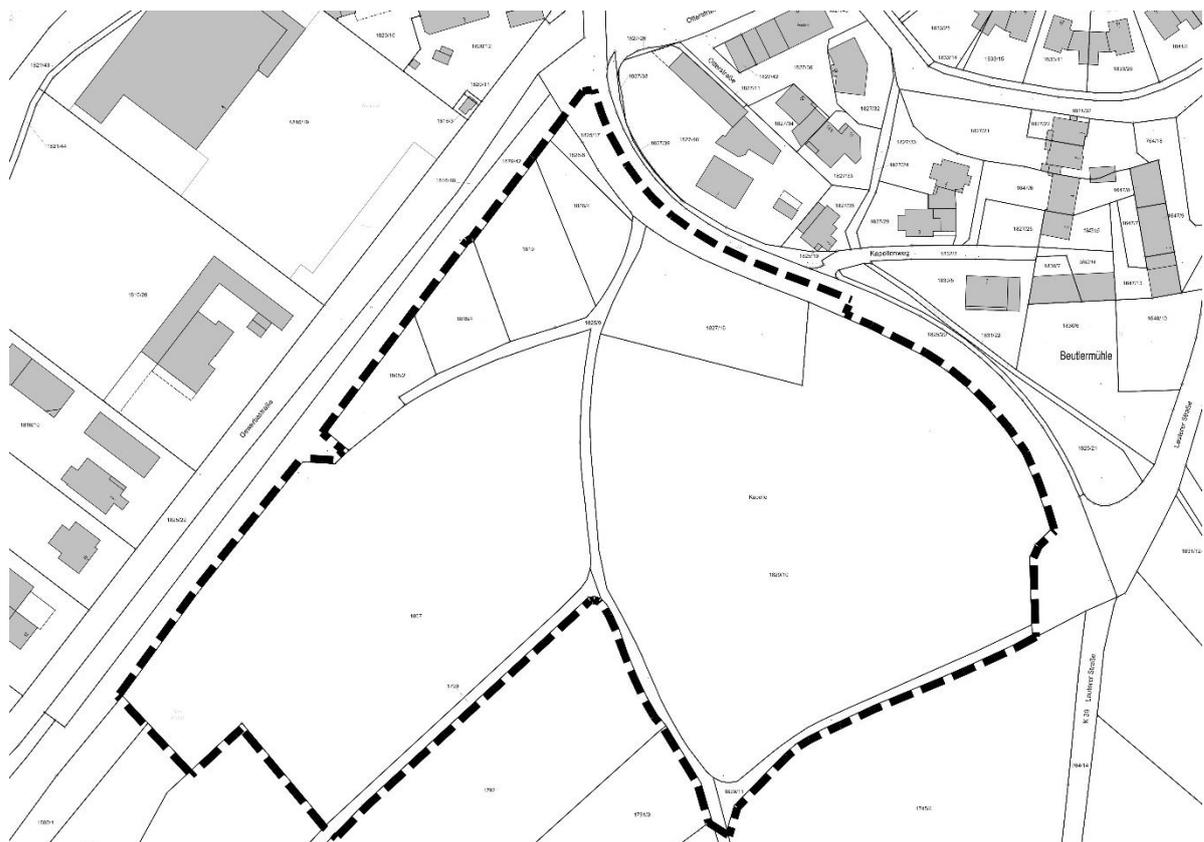
Um mögliche Immissionskonflikte zu vermeiden, empfiehlt das Ingenieurbüro Greiner die im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes liegende Wohnbaufläche (zwischen Planstraße A und bestehendem Gewerbegebiet) als Mischgebiet (MI) auszuweisen und ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gem. DIN 4109 in Teil B „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ festzusetzen. Der gutachterlichen Empfehlung wurde im Zuge der weiteren Planbearbeitung gefolgt.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) am	23.05.2017
Entwurfsannahme am	23.05.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	07.12.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	07.12.2017

Verfahrensschritt	Datum
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum vom	15.12.2017 bis einschließlich 19.01.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	08.12.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) – Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum	19.01.2018
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat am	27.09.2018
Plananerkenntnisbeschluss am	30.10.2018
Offenlagebeschluss am	30.10.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage am	13.12.2018
Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	21.12.2018 bis einschließlich 31.01.2019
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom	21.12.2018 bis einschließlich 31.01.2019
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat am	28.03.2019
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) am	28.03.2019

2. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kapelle“ hat eine Größe von ca. ca. 36.475 m². Er beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn. 1807, 1808/2, 1818/4, 1819, 1826/4, 1826/6, 1827/16, 1829/10, 1829/11 sowie teilweise 1799, 1825/9 und 1825/17. Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.



Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kapelle“

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Verhältnis zum Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) in der Fassung der zweiten Änderung vom 22.08.2015 enthält für das Plangebiet „Kapelle“ keine Ziele und Grundsätze. Die 3. Teilfortschreibung des LEP IV, die auf die Steuerung der Windenergienutzung abzielt, ist am 21. Juli 2017 in Kraft getreten.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung hat generell nach Ziel 34 des LEP IV die Ausweisung neuer Wohnbauflächen (gemäß BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Mit vorliegendem Bebauungsplan werden die im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg dargestellten gewerbliche Bauflächen (Planung) als allgemeine Wohngebietsflächen und Mischgebietsflächen mit direkter Anbindung an Otterberg ausgewiesen.

Der in § 1 Abs. 4 BauGB verankerten Anpassungspflicht von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung wird somit Rechnung getragen.

3.2 Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV

Der Regionale Raumordnungsplan IV Westpfalz ist seit August 2012 rechtsverbindlich. Die 1. Teilfortschreibung des ROP IV (v.a. Windenergie) wurde im März 2015 rechtsverbindlich. Die 2. Teilfortschreibung des ROP IV ist von der Regionalvertretung der PGW am 16. November 2016 beschlossen worden und liegt seit Dezember 2016 dem MdL/der Obersten Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vor. Die 2. Teilfortschreibung wurde von der Genehmigung zunächst zurückgestellt und erneut offengelegt (Juli/August 2018). Die 3. Teilfortschreibung des ROP IV befindet sich derzeit im Verfahren.

Der ROP IV Westpfalz stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ dar, weist der Stadt Otterberg als Grundzentrum die besondere Funktion Wohnen zu und legt einen Schwellenwert für die Wohnbauflächenausweisung von 8,4 ha fest. Der Bedarfswert wurde als Bruttobauland für einen Zeitraum von 10 Jahren auf Basis der voraussichtlichen Bevölkerung im Jahr 2020 ermittelt. Die Planung für den Bereich „Kapelle“ mit dem Potenzialwert von ca. 2,03 ha entspricht dem Schwellenwert 2030 der Stadt Otterberg (s. hierzu Ziffer 3.4). Der in § 1 Abs. 4 BauGB verankerten Anpassungspflicht von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung wird somit Rechnung getragen (s. hierzu Ziffer 3.3).



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV

3.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan 2010 der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg

Da das Plangebiet „Kapelle“ im gültigen Flächennutzungsplan der VG Otterbach-Otterberg, Stadt Otterberg, als geplante gewerbliche Baufläche (ca. 2,2 ha) dargestellt wird, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 3 ff BauGB durchzuführen und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine Aktualisierung der Entwicklung in Raum+Monitor vorzunehmen.

Der Verbandsgemeinderat Otterbach-Otterberg hat in seiner Sitzung vom 06.04.2017 dem Antrag der Stadt Otterberg zur Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010 der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg im Bereich der Gemarkung Otterberg (Teilplan 8) für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs „Kapelle“ in der Stadt Otterberg zugestimmt, in seiner Sitzung vom 21.09.2017 den Aufstellungsbeschluss zur FNP-Teiländerung gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen und zugleich den vorgelegten Flächennutzungsplanentwurf anerkannt.

Am 25.10.2018 hat der Verbandsgemeinderat Otterbach-Otterberg die Prüfung und Abwägung der während der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) vorgebrachten Anregungen und Bedenken vollzogen sowie den Plananerkennungsbeschluss und den Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. zur Fortführung des Planverfahrens (Beteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB). Am 11.04.2019 hat der Verbandsgemeinderat Otterbach-Otterberg die Prüfung und Abwägung der während der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Anregungen und Bedenken vollzogen. Ferner beschloss der Verbandsgemeinderat auf Empfehlung des Ausschusses, die nach Einarbeitung der zu berücksichtigenden Bedenken und Anregungen vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg für den Bereich des Bebauungsplanes „Kapelle“ der Stadt Otterberg anzuerkennen und gem. § 6 Abs. 1 BauGB der Kreisverwaltung Kaiserslautern zur Genehmigung vorzulegen.

3.4 Schwellenwert für Wohnbauflächen der Stadt Otterberg

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abt. 4, Obere Landesplanungsbehörde, Neustadt a. d. Wstr., berechnete für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg den Schwellenwert für Wohnbauflächen der Stadt Otterberg bis zum Jahr 2030 mit insgesamt 5,28 ha.

9,9 ha (Bedarfswert 2030) - 4,62 ha (Potenzialwert Stand 20.02.2017) = 5,28 ha (Schwellenwert FNP 2030)

Vorgezogene FNP-Einzeländerungen sind bei der Aufstellung des FNPs der VG Otterbach-Otterberg als Potenzial in den Schwellenwert einzurechnen. Demnach ist der Bebauungsplan „Schulstraße West“ mit einer Ausweisung einer Wohnbaufläche inkl. Verkehrsfläche von ca. 1,5 ha² sowie die beabsichtigte Ausweisung einer Wohnbaufläche und Mischgebietsfläche (50 %-Anteil) inkl. Straßenverkehrsfläche (anteilig) und priv. Grünflächen im Plangebiet „Kapelle“ von ca. 2,03 ha bei der Potenzialwert-Berechnung zu berücksichtigen.

Ermittlung des Potenzialwertes Bereich „Kapelle“:

1,19 ha	WA-Gebiet
+ 0,03 ha	private Grünflächen (WA-Gebiet)
+ 0,08 ha	Verkehrsfläche (WA-Gebiet)
+ 0,53 ha	MI-Gebiet (50%-Anteil)
+ 0,10 ha	private Grünflächen (MI-Gebiet / 50 %-Anteil)
+ <u>0,10 ha</u>	Verkehrsfläche (MI-Gebiet / 50 %-Anteil)
2,03 ha	Potenzialwert

Ermittlung des Potenzialwertes Otterberg unter Berücksichtigung der Bereiche „Schulstraße West“ und „Kapelle“:

4,62 ha (Potenzialwert Stand 20.02.2017) + 1,5 ha (Bereich „Schulstraße West“) + 2,03 ha (Bereich „Kapelle“) = 8,15 ha

² Begründung zum B-Plan „Schulstraße West“, Sitzungsexemplar (Stand 25.07.2018), Ziffer 10 „Flächenbilanz“, S. 19

Schwellenwertberechnung FNP 2030:

9,9 ha (Bedarfwert 2030) - 8,15 ha (Potenzialwert Stand Januar 2019) = 1,75 ha (verbleibender Schwellenwert FNP 2030)

Die Planung für den Bereich „Kapelle“ mit dem Potenzialwert von ca. 2,03 ha entspricht dem Schwellenwert 2030 der Stadt Otterberg und kann als FNP-Einzeländerung vorgezogen werden. Die Vorgehensweise hinsichtlich einer vorgezogenen Änderung entspricht den Vereinbarungen des Abstimmungsgesprächs am 24.01.2017 bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt a.d. Wstr.

3.5 Wohnbauflächenbedarf

Gemäß Zielvorgabe 31 des LEP IV sind von den Planungsgemeinschaften regional einheitliche Kriterien für die Ermittlung des Flächenbedarfs und der von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Flächenpotenziale zugrunde zu legen.

Der Bedarf an Wohnbaulandflächen in der Stadt Otterberg wurde von der SGD Süd (Obere Landesplanungsbehörde) ermittelt und bis zum Jahr 2030 mit insgesamt 5,28 ha (Schwellenwert) berechnet. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg muss bei der Wohnbauflächenausweisung auf diesen Schwellenwerten basieren. Die Planung für den Bereich „Kapelle“ entspricht dem Schwellenwert 2030 der Stadt Otterberg und kann -wie zuvor dargelegt- als FNP-Einzeländerung vorgezogen werden.

Im derzeit gültigen FNP 2010 der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg werden für die Stadt Otterberg zwei geplante Wohnbauflächen dargestellt (W-Fläche „Holler“ und „Oberer Geißberg“). Beide sind bereits bebaut. Weitere Flächenpotenziale auf Bauleitplanebene stehen nicht mehr zur Verfügung.

Seit rd. 20 Jahren bemüht sich die Stadt Otterberg vergebens, Investoren für die im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen (Bereich Kapelle) zu gewinnen und auf der Grundlage eines Bebauungsplans einer Bebauung zuzuführen. Mit der derzeitigen planungsrechtlichen Situation bleiben die Bauflächen un bebaut. Dieses Überangebot an Gewerbeflächen führt zur Verplanung von Freiflächen, die für den Wohnungsbau und der Sicherung wohnortnaher Grundversorgung in Otterberg dringend benötigt werden.

Die Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg hat eine Datengrundlage für ein Leerstandskataster geschaffen. U.a. wurden Daten aus der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan), Baulücken- und Leerstandskataster sowie die Gebäudenutzungen erfasst. Die Auswertung der erhobenen Daten wird derzeit vorgenommen. In der Praxis sind jedoch diese Grundstückspotenziale nicht vollständig verfügbar (Zurückhaltung für den Eigenbedarf der Kinder, Enkel, sonstige Gründe). Hierauf weist der FNP 2010 selbst hin. Für die darin enthaltene Wohnbauflächenbilanzierung wurden alle im ehemaligen Verbandsgemeindebereich erschlossenen, un bebauten Grundstücke herangezogen.

Selbst bei Vorgabe einer vollständigen Verfügbarkeit der erschlossenen Baugrundstücke bleiben die FNP-Flächenausweisungen für Wohnbauzwecke in der Stadt Otterberg unter dem ermittelten Bedarfswert (Bedarfswert = 23,5 ha / Wohnbauflächenausweisung = 20,8 ha).

Auch mit Anrechnung des Potenzialwertes Plangebiet „Kapelle“ (gerundet 2,0 ha) bleiben die Flächenausweisungen für Wohnbauzwecke in der Stadt Otterberg unter dem damals ermittelten Bedarfswert (23,5 ha - 20,8 ha - 2,0 ha = 0,7 ha verbleibend).

Die Wohnbaugrundstücke des Neubaugebiets „Wiesenstraße“ konnten 2016 innerhalb kürzester Zeit vermarktet werden, Bauplätze in dessen Erweiterungsbereich waren alle während des B-Planverfahrens 2016/2017 vergeben. Für den Wohnungsbau wird nach wie vor Bedarf gesehen. Den anhaltenden Wohnbaulandbedarf belegen die jüngsten Grundstücksreservierungen im Plangebiet „Kapelle“. Bereits vor Beginn frühzeitiger Öffentlichkeits- / Behördenbeteiligung wurden für alle Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes Reservierungsverträge abgeschlossen.

3.6 Planungsvarianten

Weitere Planungsalternativen wurden nicht ausgearbeitet, da es sich bei dem vorliegenden Projekt um die Überplanung eines gem. dem Flächennutzungsplan der Stadt Otterberg als geplante Baufläche ausgewiesenen Bereichs handelt. Wohnbaulandflächen und mischgebietsverträgliche Gewerbeflächen können bedarfsorientiert zur Verfügung gestellt werden. Ferner handelt es sich hierbei lt. vorliegendem Einzelhandelskonzept (s. Anlage 3 zum Bebauungsplan) um einen integrierten und somit geeigneten Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, womit zur Sicherung des Versorgungsstandorts Otterberg maßgeblich beigetragen werden kann.

4. Beschaffenheit des Plangebietes und Umgebungssituation

Das ca. 3,6 ha große Plangebiet am südlichen Rand der Stadt Otterberg wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und von einer 20 kV-Freileitung, einer Gasleitung und von Wirtschaftswegen gekreuzt. Begrenzt wird der Planbereich im Nordwesten von einem Geh- und Radweg, der parallel zum Otterbach (Gewässer 3. Ordnung) und der Gewerbestraße verläuft. Daran anschließend befindet sich das Gewerbegebiet u.a. mit den dort ansässigen Einzelhandelsbetrieben Wasgau Frischemarkt und Penny. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße K 39 mit daran anschließender überwiegender Wohnbebauung. Der Übergang zur freien Landschaft besteht im Süden und wird landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Das Plangebiet selbst fällt von Süd nach Nord / Nordwest (Hochpunkt ca. 250 m ü NN., Tiefpunkt ca. 236 m ü NN.).

5. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Seit rd. 20 Jahren bemüht sich die Stadt Otterberg vergebens, Investoren für die im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen zu gewinnen und auf der Grundlage eines Bebauungsplans einer Bebauung zuzuführen.

Mit der derzeitigen planungsrechtlichen Situation bleiben die Bauflächen unbebaut. Dieses Überangebot an Gewerbeflächen führt zur Verplanung von Freiflächen, die für den Wohnungsbau und der Sicherung wohnortnaher Grundversorgung in Otterberg dringend benötigt werden. Veränderungen sind herbeizuführen, die eine Nutzung der im FNP dargestellten Siedlungsflächen zulassen.

Lt. Einzelhandelsentwicklungskonzept muss die Stadt Otterberg über die Weiterentwicklung der Stadtmitte hinaus auch ihre zentralörtlichen Versorgungsfunktionen sicherstellen.

Hierzu gehört im Einzelhandelsbereich in erster Linie die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Sortimenten des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente gem. LEP IV wie z.B. Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren).

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist lt. Gutachten in erster Linie der vorhandene Bestand, v. a. durch Flächenerweiterungen bzw. Modernisierungen, zu sichern.

Ein erheblicher Ergänzungsbedarf liegt hingegen im Bereich Gesundheit / Körperpflege vor. Vor allem die Wiederansiedlung eines Drogeriemarkts ist anzustreben, der über das jetzige Minimalangebot in den Lebensmittelmärkten hinaus eine qualitätsvolle Grundversorgung im Bereich Drogeriewaren / Parfümerie / Kosmetik für die Bewohner Otterbergs und der übrigen Gemeinden in der ehemaligen VG Otterberg sicher stellt. Da für die Ansiedlung eines konventionellen Drogeriemarktes in der Stadtmitte keine geeigneten / ausreichend großen Flächen zur Verfügung stehen, kommt aus realistischer Sicht nur ein Standort außerhalb in Betracht. Als möglicher Entwicklungsstandort wird im Gutachten das Plangebiet „Kapelle“ aufgeführt (in unmittelbarer Standortgemeinschaft zu den bereits bestehenden Märkten Wasgau Frischemarkt und Penny als Magnetbetriebe).

Die übrigen Bereiche des Nonfood-Einzelhandels sind noch teilweise besetzt, überwiegend durch Fachgeschäfte. Im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sportartikel ist in der Stadt Otterberg kaum noch Bestand vorhanden. Auch in dieser Hauptwarengruppe ist ein ganz erhebliches Defizit festzustellen. Lt. Einzelhandelsentwicklungskonzept ist eine Ergänzung des Angebots wünschenswert.

Zur Abrundung des Nahversorgungsangebots ist aus Sicht der Einzelhandelsentwicklung u.a. auch die Etablierung eines Getränkemarkts denkbar.

Der derzeit geltende ROP IV Westpfalz weist in der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg keiner Gemeinde die Funktion „Gewerbe“ zu. Der Regionale Raumordnungsplan sieht diesbezüglich auch keine Ausnahmen vor. Die gewerbliche Entwicklung hat daher innerhalb der Verbandsgemeinde im Rahmen der Eigenentwicklung stattzufinden. Hierfür stehen in der Stadt Otterberg im Bereich des rechtskräftigen B-Plans „An der Geisenmühle, 1. Erweiterung“ 3. Änderung noch gewerbliche Flächen zur Verfügung.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sieht sowohl der Stadtrat als auch der Bauausschuss der Stadt Otterberg keinen Bedarf an einer Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen im klassischen Sinn (gem. § 8 BauNVO), wohl aber einen Bedarf an Mischgebietsflächen, auf denen neben Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude auch Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden können. Im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit werden zurzeit auf Kreisebene gewerbliche Potenzialflächen abgeprüft, mit deren Bündelung als Zielsetzung. Die Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg gab hierzu jeweils eine Potenzialfläche in den Ortsgemeinden Katzweiler und Otterbach an.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans „Kapelle“ ist es, die gewerbliche Baufläche (FNP) durch Mischgebietsflächen entlang des bestehenden Gewerbegebietes und der K 39 zu ersetzen bzw. zugunsten einer Wohnbebauung aufzugeben, womit dem Wohnbauland- und mischgebietsverträglichen Gewerbeflächenbedarf im Rahmen der Eigenentwicklung Rechnung getragen und ein wichtiger Beitrag zur Sicherung des Versorgungsstandorts Otterberg geleistet werden kann. Zum Schutz der innerstädtischen Versorgungsfunktion sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe nur im Mischgebiet, Bereich A zulässig. Zudem dient die Ausweisung von Mischgebiets- und allgemeinen Wohngebietsflächen der städtebaulichen Arrondierung der gesamten räumlichen Situation, wodurch der südliche Stadtrand unter Berücksichtigung des Stadteingangsbereiches und der Siedlungsbereiche „Lauterer Straße“, „Baumstraße“, „Kapellenweg“ sowie des Gewerbegebietes „An der Geisenmühle“ definiert wird.

Vorliegende Bauleitplanung schafft neben den o.g. Aspekten i.V.m. einer noch zu beantragenden wasserrechtlichen Genehmigung die planungsrechtliche Voraussetzung zur Schaffung einer Regenrückhalte- und Versickerungsanlage im Bereich der öffentlichen Grünfläche am Nordwestrand des Geltungsbereichs. Sie dient der Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet und des überschüssigen Niederschlagswassers aus den südlich gelegenen Außengebietsflächen.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichserfordernis

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Siedlungserweiterungen zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Zwar stellt die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, bereitet diesen aber vor. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Der Umweltbericht (s. Teil G des Bebauungsplans „Kapelle“) bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a BauGB): Er dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand und soll die Auswirkung der durch den Bebauungsplan geplanten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten.

Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

In den Umweltbericht werden gleichzeitig die Grundlagen und Vorschläge zu umweltrelevanten textlichen Festsetzungen der im Planungsgebiet erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG behandelt. Die erforderlichen Maßnahmen können als landespflegerische Festsetzungen / Empfehlungen der Planurkunde und den Textteilen B und D des Bebauungsplanes entnommen werden.

7. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

8. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Analyse, des Konzepts zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Otterberg, der vorangegangenen Bauausschuss- und Stadtratssitzungen, der eingegangenen Stellungnahmen i.R. der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sowie deren Bewertung und hierzu ergangenen Beschlüssen und der Gespräche mit Verwaltung und Investor auf.

Der städtebauliche Gestaltungsentwurf veranschaulicht die Grundzüge der Planung (s. Anlage 1 zum Bebauungsplan):

- Einzelhaus- und Doppelhausbebauung auf unterschiedlich großen Grundstücken
- Ansiedlung von Geschäfts- und Bürogebäude, nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Neue Straßen (Planstraße A und B) zur Erschließung der Plangebietes mit Anschluss an die Kreisstraße K 39
- Gebündelte Zu- und Abfahrt der Stellplätze im Bereich des Mischgebietes (Bereich A)
- Integration des vorhandenen Wirtschaftsweges in die Erschließungskonzeption
- Private und öffentliche Grünflächen mit landespflegerischen Festsetzungen
- Erhalt des Gehölzbestandes entlang des Geh- und Radweges und des Wirtschaftsweges
- Öffentliche Grünflächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Umfangreiche Würdigung der Thematik „Außenbereichswasser“ inkl. Aufnahme von gebietsinternen Notwasserwegen
- Fußläufige Verbindung des Plangebietes über einen Gehweg entlang der K 39 zur Einmündung „Wasgau Frischemarkt“ (Gewerbestraße)

8.1 Bebauung

Der Bebauungsplan trifft einheitliche Festsetzungen für die Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich B

- mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35
- mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,7
- mit einer max. sichtbaren Wandhöhe von 7,00 m
- mit max. II (zwei) Vollgeschossen
- mit max. 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
- mit abweichender Bauweise, wobei Einzelhäuser mit einer max. Länge von max. 15,0 m zulässig sind und die straßen-
seitige Breite einer Doppelhaushälfte max. 9,0 m betragen darf
- mit einheitlichen Vorschriften hinsichtlich Dachform, -neigung, -aufbauten und -eindeckung.

Die städtebauliche Konzeption für die Mischgebietsflächen umfasst im Wesentlichen folgende Punkte:

- Funktions- und bedarfsgerechte Ansiedlungsmöglichkeiten für mischgebietsverträgliche Nutzungen schaffen per Misch-
gebietsausweisung in abweichender (Bereiche A und C) und offener Bauweise (Bereich D)
- Zum Schutz der innerstädtischen Versorgungsfunktion sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (max. 800 m² Ver-
kaufsfläche) nur im MI-Gebietsteil A zulässig
- Genereller Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten
- Überbaubare Grundstücksfläche wird per Baugrenze i.V.m. Grundflächen- und Geschossflächenzahl geregelt
- Gebäudehöhen werden mit max. sichtbarer Wandhöhe i.V.m. Vorgaben zu Geländemodellierung und Dachneigung ge-
fasst
- Vorgaben zu Dachform, -neigung, -aufbauten und -eindeckung.

8.2 Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes soll neben der geplanten Wohnnutzung (WA-Gebiet) auch gemischte Bebauung u.a. mit Einzel-
handelnutzungen in einem MI-Gebiet entstehen. Durch die vorgenommene Anordnung der überbaubaren Grundstücksflä-
che im Mischgebietsteil A und der Zufahrt der Fläche für Stellplätze werden die im Süden liegenden Wohngebietsflächen
vom Verkehrslärm der Anlieferung und des Kundenverkehrs abgeschirmt.

Zudem wird das planungsrechtliche Instrumentarium des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung
(BauNVO) eingesetzt, um immissionsempfindliche Nutzungen vor emissionsträchtigen Nutzungen zu schützen, aber auch
um die Entwicklung von Betrieben sicherzustellen.

Der Bereich südöstlich des bestehenden Gewerbegebietes und entlang der K 39 wird generell als Mischgebiet (MI) festge-
setzt. Bestimmte Nutzungsarten sind allgemein zulässig oder nicht zulässig. Dies gilt auch für Ausnahmen, die der Verord-
nungsgeber vorgesehen hat.

Die Differenzierungsinstrumente werden miteinander kombiniert und auch im allgemeinen Wohngebiet (WA) angewandt. So
werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) seinerseits auch bestimmte Nutzungen vor allem aus Gründen des Immissions-
schutzes (z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen) ausgeschlossen.

Nutzungsbezogene Gliederungen decken zwar grundsätzlich alle Aspekte des Immissionsschutzes ab, sie führen jedoch
nicht dazu, dass im Zulassungsverfahren eine Prüfung der einzuhaltenden Anforderungen an den Immissionsschutz ent-
behrlich wird.

Im Umfeld befinden sich maßgeblich auf das Plangebiet einwirkende Gewerbebetriebe (Wasgau Frischemarkt, Metallbau
Heil, Fa. Breco) sowie Gewerbebetriebe, die aufgrund der örtlichen Situation, Lage bzw. Entfernung zu dem Plangebiet
keinen wesentlichen Immissionsbeitrag leisten (Fa. Kaiser Karosseriebau, Fa. Ziegler Gipser- und Stukkateurbetrieb, Fa.
Feuerabend, Reifenservice Broschart, Fa. Wollsiffer Zimmerei).

Das Ingenieurbüro Greiner, Germering wurde mit der Erstellung einer schalltechnischen Verträglichkeitsüberprüfung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) beauftragt. Geprüft wurde, ob aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen bzw. der innerhalb des Plangebietes möglichen Einzelhandelsnutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten werden können. Die schalltechnische Verträglichkeitsüberprüfung mit Bericht Nr. 217095 / 2 vom 08.05.2018 liegt der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg vor und ist dem Bebauungsplan „Kapelle“ als Anlage 5 beigelegt.

Aufgrund der Geräuschemissionen der außerhalb des Bebauungsplangebietes bestehenden Gewerbebetriebe werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Bebauungsplangebietes tagsüber um mindestens 1 dB(A) unterschritten und nachts genau eingehalten.

Um mögliche Immissionskonflikte zu vermeiden, empfiehlt jedoch das Ingenieurbüro Greiner die im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes liegende ursprünglich geplante Wohnbaufläche (zwischen Planstraße A und Gewerbestraße) als Mischgebiet auszuweisen und generell ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gem. DIN 4109 in Teil B „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ festzusetzen.

Den Empfehlungen des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Gewerbe- und Verkehrsgeräusche wurde gefolgt, indem die in Rede stehende ursprünglich geplante Wohnbaufläche als Mischgebiet (Bereich C) ausgewiesen und ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gem. DIN 4109 in Teil B „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ festgesetzt wurde. Ferner wird mit Teil D (Empfehlungen und Hinweise) auf die zu beachtende schalltechnische Untersuchung hingewiesen.

Je nach geplanter Einzelhandelsnutzung im MI-Gebietsteil A können sich im nordöstlichen Teilbereich des MI-Gebietsteils C (Immissionsort IP 4) während der Tageszeit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben. Weitere gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen bezüglich der geplanten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet sind erst bei Vorliegen einer konkreten Eingabeplanung im weiteren Genehmigungsverfahren zu konkretisieren.

Die Berechnung der Schallemissionen aufgrund der Verkehrsgeräusche der K 39 zeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete tags um mindestens 5 dB(A) und nachts um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden. Auch im geplanten WA-Gebiet ist im Wesentlichen mit einer Einhaltung der Orientierungswerte zu rechnen.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapelle“ in Otterberg, sofern der im Gutachten genannte Schallemissionsansatz eingehalten wird und die genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden.

8.3 Störfallanlagen

Das Plangebiet liegt nicht in Nachbarschaft von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG.

8.4 Umweltschutz, Freiraumgestaltung und Grünordnung

Der Bebauungsplan übernimmt aus dem Fachbeitrag Naturschutz (s. Teil G des Bebauungsplans „Kapelle“) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanz- und Erhaltungsgebote. Diese erstrecken sich sowohl auf öffentlichen, privaten Grünflächen als auch auf die privaten Baugrundstücke.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sollen Niederschlagswasser rückgehalten und versickern können. Die genaue Planung ist im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu erstellen und mit der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche abzustimmen.

Die Privatgärten können nach Südwesten, Süden bzw. Südosten orientiert werden. Die Wohngebäude können so errichtet werden, dass Anlagen für erneuerbare Energien, insbesondere Solaranlagen, optimal eingesetzt werden können. Dies ermöglichen die geeigneten Dächer mit Dachneigungen von 8°, 11° bzw. 15° bis 40° bei freigestellter Firstrichtung.

8.5 Erschließung, Infrastruktur, Entwässerungskonzept

Eine 7 m breite Planstraße A mit Anbindung an die Kreisstraße K 39 sowie einer Wendeanlage im Süden des Plangebietes, erschließt zum Teil das geplante Wohn- und Mischgebiet. Die MI-Gebietsfläche A kann zudem über die geplante K 39-Zufahrt angefahren werden, worüber auch eine gebündelte Zu- und Abfahrt der Fläche für Stellplätze erfolgt. Beide Zufahrten befinden sich innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD). Die geplanten Querungen des Entwässerungsgrabens K 39 werden mit dem Landkreis Kaiserslautern abgestimmt. Über eine 6 m breite Ringerschließung (Planstraße B, abgehend von der Planstraße A) erfolgt die Erschließung der übrigen Wohngebiets- und Mischgebietsflächen. Die konzeptionelle Straßenplanung erfolgte auf der Grundlage des digitalen Geländemodells und wurde höhenmäßig auf einen Endausbau hin geplant. Die Straßen passen sich an dem Höhenverlauf des Geländes an.

Mit der geplanten fußläufigen Erschließung von der angedachten Erschließungsstraße bis zur Einmündung „Wasgau Frischemarkt“ (entlang der K 39) erfolgt ein Lückenschluss.

Die Einmündung der Planstraße A in die K 39 ist so angelegt, dass sich die ausfahrenden Fahrzeuge der Planstraße und der Gemeindestraße „Kappellenweg“ an der Kreuzung gegenüberstehen und die Sichtweite in beiden Richtungen ausreichend Sicherheit für eine Fußgängerquerung bietet. Aus dem Plangebiet kommende Fußgänger -insbesondere Schulkinder- haben die Möglichkeit über die geplante fußläufige Verbindung entlang der K 39 und über das daran anschließende bestehende Gehwegnetz in die Stadtmitte bzw. zur Bushaltestelle „Otterberg, Lorenz“ (Stadteingang) zu gelangen. Die Möglichkeit einer K 39-Querungshilfe wird außerhalb des B-Planverfahrens zwischen der Stadt Otterberg und der zuständigen Verkehrsbehörde (Verbandsgemeinde) abgestimmt und auf evtl. bestehender Notwendigkeit geprüft.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen in der K 39 können herangezogen werden, um das Baugebiet mit Gas, Strom und Trinkwasser zu versorgen. In den neuen Erschließungsstraßen können die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Aufgrund anfänglicher Unklarheiten bzgl. Verlauf der im Plangebiet verlaufenden Gasversorgungsleitung wurde diese vom Versorgungsträger (SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG) geortet. Der Leitungsverlauf kann der Planurkunde entnommen werden. Die tatsächliche Lage ergibt sich allerdings allein aus der Örtlichkeit. Über die Verlegung der MI-Gebietsteil A querenden Gasleitung in den geplanten öffentlichen Verkehrsraum (Planstraße A) fanden bereits bei Planungsbeginn Gespräche / Abstimmungen zwischen dem Versorgungsträger und dem Planer statt. Im Zusammenhang mit den neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet „Kapelle“ ist die Verlegung der Gasleitung in den öffentlichen Verkehrsraum (Planstraße A) angedacht.

Für die geplanten Bauflächen erfolgt die Abwasserentsorgung im Trennsystem, um das vorhandene Kanalnetz, die Kläranlage und die Vorfluter zu entlasten. Die Anbindung der neuen Schmutzwasserkanalisation erfolgt an die vorhandene Ortskanalisation im Bereich der K 39. Rechtzeitig vor Umsetzung des Bebauungsplanes (im Zuge der nachgeschalteten Entwässerungsplanung) ist die Aufnahmekapazität der in Betracht kommenden Mischwasserkanalisation zu überprüfen.

Weiterhin sind im Plangebiet verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die der Versickerung, Speicherung, Verdunstung sowie der zeitverzögerten und gedrosselten Ableitung dienen.

Das im Mischgebietsteil A und auf der Fläche für Stellplätze anfallende Niederschlagswasser wird in einer geplanten Mulde innerhalb der geplanten Grünfläche entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze gesammelt und über die belebte Bodenzone zur Versickerung/Verdunstung gebracht. Überschüssiges Niederschlagswasser wird der südwestlich gelegenen geplanten Regenrückhalte- und Versickerungsmaßnahme zugeführt.

Das im MI-Gebietsteil A auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann über die geplante Regenwasserleitung zur o.g. Regenrückhalte- und Versickerungsmaßnahme abgeleitet werden.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich B und im Mischgebiet (MI), Bereiche C und D, sind Rückhalteinrichtungen mit einem Fassungsvermögen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche nachzuweisen. Die Zisternen, Mulden, Gräben, Dachbegrünungsanlagen können per Notüberlauf an die im Straßenraum zur Verfügung gestellten öffentlichen Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Die Rückhalteinrichtungen können zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens auch kombiniert werden.

Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die öffentlichen Regenwasserleitungen der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zugeführt.

Im Bereich der westlich gelegenen öffentlichen Grünflächen sind Rückhalte- und Versickerungsflächen mit einem gedrosselten Ablauf geplant. Überschüssiges Niederschlagswasser kann über den bestehenden Durchlass in Richtung Vorfluter „Otterbach“ zeitverzögert abgeleitet werden.

Am 15.06.2018 fand zur Thematik „Außengebietsentwässerung“ ein Erörterungstermin mit Vertretern der Stadtentwässerung und der Planungsgemeinschaft MWW-Ingenieure im Bürogebäude der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR (STE) statt. Szenarien bei Kanalüberlastung sowie die Entwässerungsplanung inkl. Maßnahmen zur Ableitung des Niederschlagswassers im MI-Gebiet (Bereich A) wurden hierbei eingehend erörtert.

Der Außengebietszufluss von Starkregenereignissen aus südlicher Richtung wird derzeit über vorhandenen Wirtschaftsweg und Böschungen zum Teil in nordöstliche Richtung zum Entwässerungsgraben der K 39 abgeführt. Zur Entlastung des Entwässerungsgrabens ist im Bereich der privaten 3 m breiten Grünfläche (zwischen den Mischgebietsteilen D) ein Anschluss an die geplante RW-Leitung geplant, worüber das Außengebietswasser der geplanten Regenwasserrückhalteinrichtung des Plangebietes zugeführt werden kann. Hierfür ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke vorgesehen. Maßnahmen im Bereich des Entwässerungsgrabens der K 39 sind mit dem Landkreis Kaiserslautern abzustimmen.

Ferner wird der Außengebietszufluss von Starkregenereignissen aus südlicher Richtung über vorhandenen Wirtschaftsweg und Böschungen in nördliche Richtung zur geplanten MI-Fläche (Bereich A) geleitet.

Die STE empfiehlt für Starkregenereignisse „Notwasserwege“ im B-Plan aufzunehmen. Der Empfehlung wird gefolgt, indem im Einmündungsbereich Planstraße A / Wirtschaftsweg eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgewiesen wird, in der durch Geländemodulation das Außengebietswasser zurückgehalten und z. B. über einen Schlammfang mit Anschluss an die geplante RW-Leitung der o.g. Regenrückhalteinrichtung zugeführt werden kann. Hierzu ergehende Detailplanung wird im Rahmen der Ausführungsplanung mit der STE abgestimmt (dem B-Plan nachgeschaltet).

Überschüssiger Außengebietswasserzufluss kann über diese zusätzliche Fläche gezielt, schadlos und oberflächennah i.S. eines Notwasserweges über die Planstraße A und öffentliche Grünfläche letztendlich der Regenrückhalteinrichtung zugeführt werden. Der 3 m breite öffentliche Grünstreifen (Zuwegung) zur Regenrückhalteinrichtung übernimmt hierbei ebenso die Notwasserwegfunktion, der bei seltenen Regenereignissen das anfallende Oberflächenwasser schadlos und oberflächennah zur Regenrückhalteinrichtung hin abführen kann. Der Ausbau der Zuwegung, z.B. mit seitlichen Führungen, erfolgt in Abstimmung mit der STE im Zuge der Ausführungsplanung (dem B-Plan nachgeschaltet).

Im Falle von Starkregenereignissen wird das im Plangebiet anfallende überschüssige Niederschlags-/Außengebietswasser über Verkehrsflächen größtenteils zum Tiefpunkt der Planstraße A geführt. Dieser liegt in Plangebietsmitte im Bereich des genannten Notwasserweges zur Regenrückhalteinrichtung.

Mit vorliegender Entwässerungsplanung und Aufnahme der empfohlenen Notwasserwege wird die Thematik „Außengebietsentwässerung“ im B-Planverfahren „Kapelle“ umfangreich gewürdigt.

Das Entwässerungskonzept ist den B-Planunterlagen als Anlage 2 beigefügt. Die genaue Planung ist im Rahmen des B-Plan nachgeschalteten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu erstellen.

Als Entscheidungshilfe bei der Auswahl von Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung wurde das Bewertungsverfahren nach ATV-DVWK Merkblatt M 153 angewandt. Das Bewertungsverfahren ist für das Gewässer anzuwenden, in das eingeleitet werden soll, hier das Grundwasser und das Gewässer III. Ordnung „Otterbach“. Die maßgebenden Berechnungswerte können der Anlage 2 zum Bebauungsplan „Bewertung der Abwasseranlage“ entnommen werden. Nach Auswertung des Bewertungsverfahrens ist eine Regenwasserbehandlung erforderlich. Als Behandlungsmaßnahme ist die Versickerung durch 30 cm Oberboden vorgesehen.

8.6 Bodenschutz

Im Plangebiet befindet sich die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasste Altablagerung Reg.-Nr. 335 10 035 – 0234 (s. Eintrag Planurkunde gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB; „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ sowie Hinweise und Handlungsempfehlungen, Teil D, Ziffer 17).

Die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach wurde mit der orientierenden Altlastenerkundung mit Gefährdungsbeurteilung beauftragt. Der umwelttechnische Bericht mit Projekt-Nr. U18009 vom 30.04.2018 liegt der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg vor und wurde der SGD Süd Regionalstelle WAB mit E-Mail vom 16.05.2018 zur Prüfung und Bewertung zugestellt.

Aus gutachterlicher Sicht besteht für die menschliche Gesundheit bei derzeitigem Kenntnisstand keine Gefahr, da keiner der gemessenen Schadstoffgehalte den oPW2 Grenzwert überschreitet. Jedoch sollte aufgrund der Bodenluftuntersuchung und der vorliegenden Kohlendioxid-Gehalte in diesem Bereich eine Unterkellerung der Gebäude nicht erfolgen.

Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ist im Hinblick auf die Bodenproben zum jetzigen Zeitpunkt aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.

Die Umweltrelevanz und Toxizität der erhöhten Stoffgehalte in der Grundwasserprobe ist als gering einzustufen. Die Sulfat- und Ammonium-Werte überschreiten die Grenzwerte der Trinkwasserverordnung, jedoch in so geringem Maße, dass von keiner Gefahr für den Menschen auszugehen ist.

Aufgrund der vorliegenden prüfwertüberschreitenden Parameter der Grundwasserprobe empfiehlt der Gutachter die vorhandene Messstelle um eine weitere zu ergänzen und jeweils auf den Parameterumfang gem. ALEX 01 Stufe 1 zu überprüfen. Die weitere Vorgehensweise wurde mit der SGD Süd Regionalstelle WAB abgestimmt.

Die Beprobung konnte erst am 06.02.2019 vom Gutachter durchgeführt werden, da aufgrund des zurückliegenden regenarmen Zeitraums der neu gesetzte Pegel als auch der bereits vorhandene Pegel kein Wasser enthielt.

Die Ergebnisauswertung liegt mit Kurzbeurteilung U 18009 vom 20.02.2019 der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP) wie folgt vor:

„Bei den Grundwasseranalysen gemäß ALEX 01 Stufe 1 ergaben sich für die beiden Grundwasserproben BS 10-GWM 1 und GWM 2 erhöhte Werte der elektrischen Leitfähigkeit, DOC, Chlorid und Magnesium, die oberhalb des oPW Prüfwertes liegen. Die Grenzwerte der Trinkwasserverordnung [...] wurden bei keinem der analysierten Parameter überschritten.“

Im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass eine Grundwassergefährdung nicht zu erwarten ist, auch wenn einige der gemessenen Parameter den oPW 1 überschreiten.

„Die elektrische Leitfähigkeit überschreitet in beiden Grundwasserproben den oPW deutlich, jedoch stellt dieser Parameter keinen Schadstoff im eigentlichen Sinne dar und ist daher aus gutachterlicher Sicht zu vernachlässigen.

Die prüfwertüberschreitenden DOC-Gehalte in beiden Grundwasserproben lassen sich [...] vermutlich auf Huminstoffe, die aus den humosen Bodenhorizonten angereichert wurden, zurückführen.

Der Parameter Chlorid überschreitet den oPW in beiden Wasserproben zwar geringfügig, der Grenzwert der Trinkwasserverordnung wird jedoch deutlich eingehalten und somit ist die leichte Erhöhung aus gutachterlicher Sicht zu vernachlässigen.

Die erhöhte Konzentration an Magnesium in den beiden Grundwasserproben [...] lässt sich aus gutachterlicher Sicht vernachlässigen, da die Umweltrelevanz und Toxizität von Magnesiumverbindungen allgemein als gering einzustufen ist. Daher ist die Gefährdung im Wirkungspfad Boden → Grundwasser als geringfügig einzustufen.“

Das Ergebnis wurde unverzüglich der SGD Süd Regionalstelle WAB mitgeteilt. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern, folgt der gutachterlichen Einschätzung, dass sich in Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden – Grundwasser kein weiterer Handlungsbedarf ergibt (Schreiben vom 27.03.2019). Die Behörde gibt ferner den Hinweis, dass die Altablagerung 335 10 035 – 0234 künftig als nicht altlastverdächtige Altablagerung (ALG nav) im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt wird.

9. Begründung und Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften

9.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets (WA) und des Mischgebiets (MI) wird von den Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO Gebrauch gemacht. Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung berücksichtigen die angrenzenden Nutzungsstrukturen und stehen im Einklang mit den Zielen der Planung.

Für den Bereich B wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, vor allem wegen ihres großen Flächenbedarfs und/oder des zu erwartenden Verkehrsaufkommens des an- und abfahrenden Kundenverkehrs, von vornherein ausgeschlossen werden.

Im Mischgebiet (MI), Gebietsteile C und D, sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 1, 2, 4, und 5 BauNVO (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 3, 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) werden von vornherein ausgeschlossen. Vor allem wegen ihres großen Flächenbedarfs und / oder des durch sie zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommens und damit verbundenen Lärmimmissionen, insbesondere zur Nachtzeit.

Für den Bereich A wird Mischgebiet (MI) festgesetzt, wobei der Zulässigkeitskatalog der Gebietsteile C und D übernommen und mit den zulässigen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO erweitert wird.

Die Mischgebietsausweisung mit darin zulässigen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben (MI-Bereich A) dient in erster Linie der Sicherstellung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Otterberg, sie ergibt sich aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Otterberg und entspricht den mit der Planung verbundenen Zielen, u.a. Schließen der Angebotslücken in den Bereichen „Gesundheit / Körperpflege“ und „Kleidung / Schuhe / Sportartikel“.

Zum Schutz der innerstädtischen Versorgungsfunktion sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe nur im Mischgebiet, Bereich A, zulässig.

Eine wichtige Einschränkung erfährt der grds. ohne Beschränkungen zulässige Einzelhandel im Mischgebiet nach § 6 BauNVO durch die Sonderregelung des § 11 Abs. 3 BauNVO. Nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Einkaufszentren im Mischgebiet unzulässig. Eine weitere Einschränkung macht § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO für großflächige Einzelhandels-

betriebe (mehr als 800 m² Verkaufsfläche), die sich nach Art, Lage oder Umfang der Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Sie sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Diese Einschränkung wird mit der zusätzlichen Bezeichnung „nicht großflächig“ in Textfestsetzung Teil B, Ziffer 1.1, klarstellend aufgenommen.

Dies ist bei entsprechender Bauantragstellung bzw. Baugenehmigung zu beachten.

Im Allgemeinen ist für ein Mischgebiet insgesamt ein quantitatives Mischungsverhältnis von ca. 60 : 40 (Wohnen : Nicht-Wohnen) anzustreben. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass § 6 BauNVO im Hinblick auf das quantitative Mischungsverhältnis nicht verlangt, dass in einem Mischgebiet die Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe zu genau oder annähernd gleichen - wie auch immer rechnerisch zu bestimmenden - Anteilen vertreten sind. Um die Gebieteigenart zu wahren und ein "Umkippen" zu verhindern, ist es erforderlich und zugleich aber auch ausreichend, dass im Mischgebiet eine der Hauptnutzungsarten nicht nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinn "übergewichtig" in Erscheinung tritt. Erforderlich ist stets eine Bewertung aller im einzelnen Fall für eine quantitative Beurteilung in Betracht kommenden tatsächlichen Umstände. Der Stadtrat Otterberg fasste in seiner Sitzung vom 28.03.2019 den Abwägungsbeschluss, dass für die Mischgebietsteile A, C und D insgesamt das Mischungsverhältnis so sicherzustellen ist, dass der überwiegende Teil für die gewerbliche Nutzung vorhanden ist.

Letztendlich wird mit den getroffenen Gebietsausweisung (MI- und WA-Gebiet) dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) unter Berücksichtigung des nordwestlich gelegenen Gewerbegebietes Rechnung getragen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Im Mischgebiet (MI), Teilbereiche A und D, wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Die Obergrenze von 1,2 für die Geschoßflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO) wird eingehalten.

Im Mischgebietsteil C und im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die jeweilige Obergrenze von 0,6 (MI) und 0,4 (WA) für die Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO) mit festgesetzter 0,4 (MI-Bereich C) und 0,35 (WA-Bereich B) unterschritten. Maximal 2 Vollgeschosse sind zulässig. Dementsprechend beträgt die max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8 im MI-Bereich C und 0,7 im WA-Bereich B und liegt damit unterhalb der Obergrenze von 1,2 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

Städtebauliche Gründe - vor allem die Sicherung des erforderlichen Stellplatzangebotes im MI-Gebietsteil A mit zulässigen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben - erfordern die allgemein zulässige GRZ-Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird).

Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet wird aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die allgemein zulässige GRZ-Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO begrenzt im MI-Gebietsteil D auf 0,7 und im MI-Gebietsteil C sowie im WA-Gebietsteil B auf 0,5.

Das Straßenbild der K 39 ist heterogen, d. h. Häuser mit unterschiedlichen Firsthöhen und Zahl der Geschosse (I, I + Dachausbau, II, II + Dachausbau) stehen nebeneinander. Mit den getroffenen Wandhöhenfestsetzungen (in den MI-Gebietsteilen A und D max. 10,50 m und max. 7,00 m in den Gebietsteilen B und C) erfolgt eine Gebäudeeinbindung in das Straßen- und Ortsbild (s Anlage 4 zum Bebauungsplan).

Mit Festsetzung einer Wandhöhe von max. 10,50 m in den MI-Gebietsteilen A und D wird eine 3 geschossige Bauweise ermöglicht, um in einem Gebäude gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z.B. im EG) und Wohnnutzungen (z.B. 1. und 2. OG) unterbringen zu können. Somit werden bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sowohl die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen berücksichtigt. Zudem kann eine 3-geschossige Bauweise entlang der K 39 eine Lärmabschirmung für die südlich angrenzende geplante Wohnbebauung bilden.

Mit Festsetzung einer Wandhöhe von max. 7,00 m im MI-Gebietsteil C und WA-Gebietsteil B wird eine 2 geschossige Bauweise zur harmonischen Anpassung im Übergang zur südlich angrenzenden freien Landschaft ermöglicht.

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) eines Gebäudes ist die Oberkante des modellierten Geländes. Ermittelt wird der untere Bezugspunkt in der Mitte der jeweiligen Gebäudewand; bei Doppelhäusern jeweils in der Mitte der Doppelhäushälften.

Mit dieser Höhenfestsetzung ist eine Gebäudeeinbindung in das Gelände möglich. Talseitige Geländeabgrabungen die ein zusätzliches Untergeschoß (kein Vollgeschoß) ermöglichen würden, können so vermieden werden. Großvolumige, unmaßstäbliche Baukörper mit 4 Geschoßen und einer sichtbaren Wandhöhe von ca. 12,0 m (Bereiche A und D) bzw. 3 Geschoßen und einer sichtbaren Wandhöhe von ca. 9,0 m (Bereiche B und C) werden von vornherein ausgeschlossen. Durch diese Festsetzungen wird ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt.

Die Oberkante modelliertes Gelände als unterer Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen findet bereits in anderen Bebauungsplänen der Stadt Otterberg Anwendung. Bezugspunkte müssen den Grundsätzen der Eindeutigkeit und Bestimmtheit genügen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden daher zusätzliche Festsetzungen für die Höhenentwicklung einer Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung bezogen auf das ursprüngliche Gelände getroffen. Das ursprüngliche Gelände selbst wird in der Planurkunde mittels 1m-Höhenlinien dargestellt.

In den Bauantragsunterlagen ist u.a. mittels Bauzeichnungen (Ansichten/Schnitte) das vorhandene/ursprüngliche und künftige/modellierte Gelände darzustellen. Anhand einer detaillierten baugrundstücksbezogenen Darstellung des ursprünglichen Geländes mittels 20 cm-Höhenlinien mit lagegetreuer Eintragung der Planstraße und überbaubaren Grundstücksfläche kann die zuständige Abteilung der Verbandsgemeindeverwaltung prüfen, ob die Wandhöhe eines bauangezeigten Gebäudes den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Entsprechende Prüfunterlagen werden der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg mit Stand Satzungsexemplar zur Verfügung gestellt.

Ferner sind in den MI-Gebietsteilen A und D untergeordnete Bauteile und Aufbauten, die die max. Wandhöhe überschreiten, zulässig. Hierzu zählen insbesondere bauliche Portalanlagen (z. B. Wandscheibe mit Werbeanlage) sowie Aufbauten für Be- und Entlüftungsanlagen.

Zudem werden einheitliche Festsetzungen für Zwerchhäuser mit Zwerchdach getroffen, wonach diese die jeweils festgesetzte max. Wandhöhe um max. 1,0 m überschreiten dürfen. Somit kann der Architekt/Bauherr auf unterschiedliche architektonische Anforderungen flexibel reagieren.

Die Planstraßen wurden unter Berücksichtigung der topographischen Situation bereits höhenmäßig auf einen Endausbau hin geplant. Die im Bebauungsplan festgelegte Straßenachse mit ihren Höhenpunkten sind für die Entwurfsplanung der an sie angrenzenden Gebäude/Außenanlage zu beachten.

Die Systemschnitte A-A bis F-F (s. Anlage 4) zeigen Straßenquerschnitt, Deckenhöhe und Straßenachse. In den Systemschnitten sind die Gebäude i.d.R. mit max. Wandhöhe eingezeichnet. Dargestellt sind auch die Flächen für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen des Straßenkörpers. Die grüne Linie gibt den natürlichen Geländeverlauf wieder und die rote Linie zeigt die Oberkante des modellierten Geländes (Vorschlag) als unteren Bezugspunkt für die Gebäudehöhen. Die Schnittführungen können der Planurkunde entnommen werden.

9.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Ausnahmen von der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche**

Entsprechend der angestrebten Bebauung und Nutzung gilt im Mischgebiet (MI), Bereich A abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, wonach Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind und die Gebäudelänge auch über 50 m betragen darf.

In den Gebietsteilen B (allgemeines Wohngebiet) und C (Mischgebiet) ist zulässig abweichende Bauweise (a), wobei als Hausformen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind und unter Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ) die Länge der Hausform „Einzelhaus“ max. 15 m und die Länge einer Doppelhaushälfte max. 9 m betragen darf. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Im Mischgebiet (MI), Bereich D, gilt offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet; im Bereich D sind zusätzlich auch Hausgruppen zulässig. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die Baugrenzen in den Gebietsteilen B, C und D verlaufen in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie, um vor allem innerhalb der Baufenster die Wohngebäude mit geringstmöglichen Geländeaushub bzw. -auftrag errichten zu können. Die Baufenster des allgemeinen Wohngebietes haben i.d.R. eine Tiefe von 15 m. In den beiden Kurvenbereichen der Planstraße B wird die überbaubare Grundstücksfläche auf 18 m aufgeweitet. Aufgrund der keilförmigen Grundstückszuschnitte würde es ansonsten zu einer Erschwerung der Bebauung und zweckentsprechenden Grundstücksnutzung kommen.

Im nördlichen MI-Gebietsteil D wird die straßenabgewandte Baugrenze bis zur 15 m-Bauverbotszone der K 39 herangeführt, wodurch die überbaubare Grundstücksfläche zwischen ca. 14 m und 17 m variiert.

Im Mischgebietsteil A - mit größtmöglicher Gebäudekubatur im Plangebiet - wird die straßenseitige Baugrenze im Vergleich zu den übrigen Gebietsteilen weiter von der Planstraße abgerückt und verläuft in einem 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie; die Lage der straßenabgewandten Baugrenze wird durch den 20 kV-Schutzstreifen bestimmt.

Die vorgegebenen Baugrenzen gewährleisten hier ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung und Fassung des Straßenraumes bei gleichzeitiger Flexibilität für den Bauherrn und ermöglichen Neubauten entsprechend ihrer Zweckbestimmung ihrer Baugebiete.

Die Planung gewährleistet eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und ist so angelegt, dass die Gärten aller Wohngebäude nach Süden, Südwesten oder Südosten ausgerichtet werden können.

Im Mischgebietsteil D dürfen - mit Zustimmung des Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern - Balkone die zur Kreisstraße K 39 zugewandte Baugrenze bis zu 2,5 m überschreiten. Dies ermöglicht eine weitergehende Nutzung von Außenwohnbereichen und erhöht die Wohnqualität.

9.4 **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen sowie Regelungen zur notwendigen Anzahl von Stellplätzen**

Im Plangebiet sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und ihre Zufahrten, Terrassen (auch als Teil der Hauptanlage), nach der LBauO genehmigungsfreie Gartengerätehäuser, Mülltonnenstandplätze und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO auf den Baugrundstücken zulässig - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Mit der Festsetzung, dass Carports (überdachte Stellplätze) sowie Stellplätze und deren Zufahrten, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind (i.V.m. der Festsetzung, Teil B Ziffer 17 – absolute Bauverbotszone), wird maßgeblich zur Verkehrssicherheit und zur besseren Verkehrsabwicklung bei gleichzeitiger besserer Ausnutzung der privaten Baugrundstückflächen beigetragen.

Die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassenen Terrassen, Mülltonnenstandplätze, nach der LBauO genehmigungsfreien Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO gewähren eine gestalterische und bauliche Flexibilität.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und haben zudem einen Abstand von mindestens 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Gleiche Abstandsvorgabe gilt für überdachte Stellplätze (Carports).

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Die Einschränkungen dienen der Gewährleistung des Lichtraumprofils des Verkehrsraumes und der Gestaltung des Straßenraums, in dem die privaten Vorgärten soweit wie möglich gärtnerisch angelegt werden.

Im Hinblick darauf, dass Garagen üblicherweise massiver gebaut sind als Carports (überdachte Stellplätze) und massive Dächer haben, Carports (überdachte Stellplätze) dagegen haben häufig Flachdächer aus Holz, wird eine Differenzierung zwischen Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) im Hinblick auf die Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Mit dieser Differenzierung werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Garagen mit massiver Bauweise freigehalten; gleichzeitig wird mit der Zulässigkeit von Stellplätzen und Carports (überdachten Stellplätzen) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein angemessener gestalterischer und baulicher Spielraum gewährleistet.

Das von der K 39 unmittelbare Anfahren der Mischgebietsfläche D ist städtebaulich nicht gewollt und würde eine nachteilige Wirkung auf das Ortsbild und den Verkehrsfluss auf der Kreisstraße verursachen.

Für den Nachweis der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge maßgebend. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI), Bereiche C und D, sind je Wohnung im Einfamilienhaus und im Mehrfamilienhaus mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Mit dieser Vorgabe wird maßgeblich zur Verkehrssicherheit und zur besseren Verkehrsabwicklung beigetragen. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die vorschriftsgemäße Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt generell als eigenständiger Stellplatz.

Stellplätze sind auch auf der hierfür besonders festgesetzten Fläche zulässig. Die Fläche dient der Sicherung des für den Einzelhandel erforderlichen Stellplatzangebotes im MI-Gebietsteil A.

9.5 Höchstzahl für Wohnungen

Die Festsetzung der Höchstzahl der Wohnungen, die im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet, Bereich C, je Einzelhaus auf max. zwei und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt ist, korrespondiert zum einen mit der Bauweise in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern und zum anderen mit den Planungsabsichten der Stadt, unerwünschte städtebauliche Strukturen im Übergang zur freien Landschaft zu verhindern.

9.6 Flächen für Aufschüttungen sowie Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Im Plan eingetragen sind Flächen für Aufschüttungen zur Geländemodellierung und -sicherung der überbaubaren / nicht überbauten Grundstücksflächen der MI-Gebietsfläche A. In der Textfestsetzung Teil B, Ziffer 7 werden zur Steuerung der Höhenentwicklung u. a. Vorgaben zum max. Steigungsverhältnis und zur max. Aufschüttungshöhe getroffen. Die Böschungs-/Mauerhöhe darf max. 2,00 m über dem ursprünglichen Gelände liegen.

Diese Festsetzungen dienen in erster Linie der Einbindung der baulichen Anlagen im Mischgebietsteil A einschließlich der erforderlichen Stellplätze in die Topografie und berücksichtigen mit dem 10 m-Abstand zum vorhandenen Rad- und Fußweg den bestehenden Baum- und Gehölzbestand sowie den zur Freileitung einzuhaltenden Sicherheitsabstand.

Die Detailplanung erfolgt mit zeitlich nachgeschalteten Hochbau- und Außenanlagenplanung. Aufschüttungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

Im Südwesten des Plangebietes ist eine weitere Fläche für Aufschüttungen gekennzeichnet (Teilbereich der Parzelle 1807, Gemarkung Otterberg), die zunächst als Massenlagerfläche (Bodenaushub aus dem Plangebiet) und nach Profilierung als

Fläche für landespflegerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen dienen soll. Die Profilierung / Aufschüttungshöhe ist mit der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen, wobei einerseits die noch ausstehenden Geländemodellierungen der angrenzenden Baugrundstücke zu berücksichtigen, andererseits landschaftsuntypische Geländeabsätze zur angrenzenden Ackerfläche zu vermeiden sind.

Somit wird der TA Siedlungsabfall Rechnung getragen, wonach Bodenaushub (soweit nicht durch Verordnungen nach § 14 Abfallgesetz geregelt) an der Anfallstelle getrennt erfasst und einer Verwertung zugeführt werden soll. Ferner wird dem Grundsatz der Abfallvermeidung und Abfallbewirtschaftung gem. § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz gefolgt, wonach nach der „Vermeidung“ die „Vorbereitung der Wiederverwertung“ als Maßnahme in der Abfallhierarchie aufgeführt wird.

Gleiches gilt auch für entsprechend gekennzeichnete Teilfläche der externen Ausgleichsmaßnahme (Parzelle 1792/2 Gemarkung Otterberg). Die vorliegende Planung (s. Anlage 6 zum Bebauungsplan) erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und berücksichtigt den in der Planurkunde festgesetzten Abstand von 8,0 m zur nordwestlichen Grenze. Der max. Auftrag variiert zwischen 0,3 m bis 1,0 m. Ferner wird darauf geachtet, dass die natürliche Struktur des Geländes beibehalten bleibt.

Zur Herstellung der Planstraßen A und B sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich. Sie liegen auf den Privatgrundstücken und sind von den Grundstückseigentümern zu dulden; ebenso die Betonrückenstützen der Straßenrandeinfassung.

9.7 Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung

Das Plangebiet liegt in einer Hanglage, sodass Geländemodellierungen und -veränderungen unvermeidbar sind. Es soll jedoch gesichert sein, dass Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zu hoch bzw. zu tief durchgeführt werden und eventuell Nachbargrundstücke beeinträchtigen. Insbesondere soll auch erreicht werden, dass Geländemodellierungen nicht in kurzen Abständen gestaffelt über- bzw. hintereinander erstellt werden. Die Höhen-, Tiefen- und Bermenvorgaben in Textfestsetzung Teil B, Ziffer 19 dienen zudem der ortsbildgestalterischen Einbindung der Geländestaffelung in das Gelände. Zusätzlich soll die Berme den Erddruck auf den Fuß der in zwei oder mehreren Abschnitten unterteilten Böschung vermindern.

9.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das aus Niederschlägen stammende Wasser soll nicht in die bestehende Mischwasserkanalisation abfließen, sondern zunächst am Ort des Anfalls im Baugebiet durch ein flächendeckendes Entwässerungssystem gesammelt, im Bereich für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zur Versickerung über die belebte Bodenzone und zur Verdunstung gebracht werden. Der zeitverzögerte, gedrosselte Ablauf des überschüssigen Niederschlagswassers kann über einen vorhandenen Durchlass in den Vorfluter „Otterbach“ erfolgen.

Dieses System wird im Bebauungsplan durch eine Kombination verschiedener zeichnerischer und textlicher Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 und 20 BauGB abgesichert.

9.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft, Rückhaltung und Versickerung, öffentliche und private Grünflächen

Vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption sind zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Hierzu wurden die Aussagen im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz ausgewertet, als landespflegerische Maßnahmen in Plan- und Textteil des Bebauungsplans aufgenommen und gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25a und 25b BauGB festgesetzt. Des Weiteren korrespondieren die Flächenfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (öffentliche und private

Grünflächen) mit diesbezüglichen Darstellungen des Maßnahmenplans (Fachbeitrag Naturschutz). Ferner werden landespflegerische Empfehlungen gegeben.

Die landespflegerischen Maßnahmen und Empfehlungen dienen

- der Kompensation und Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche (M 1.1 P, A 1.6 P, A 1.7 P, A 4.2 P, A 4.3 P)
- der Kompensation für die Eingriffe im Bodenhaushalt (A 1.9 Ö)
- der Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit (M 1.1 P)
- der Verbesserung des Boden- und Wasserhaushaltes durch Nutzungsextensivierung (A 1.5 Ö, A 1.6 P, A 1.7 P, A 1.8 Ö, A 4.2 P, A 4.3 P)
- der Schaffung von neuen Lebensräumen (A 1.5 Ö, A 1.8 Ö, A 2.4 Ö/P, A 4.4 Ö, A 5.3 P, A 5.6 Ö/P)
- der Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt (A 1.5 Ö, A 1.6 P, A 2.4 Ö/P, A 4.2 P, A 4.4 Ö)
- der Wiederherstellung von Schilfbeständen (A 1.5 Ö, A 4.4 Ö)
- der Verbesserung der Lebensraumfunktionen für die Flora und Fauna (A 1.6 P, A 1.7 P, A 4.2 P, A 4.3 P)
- der Wiederherstellung von Gehölzbestand (A 2.3 P)
- der Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit und der Renaturierung eines technisch verformten Gewässerabschnittes (A 1.8 Ö)
- der Vermeidung von Beeinträchtigungen der lokalen Fauna und Flora (V 2.1 Ö, V 2.2 Ö/P)
- der landschaftsgestalterischen und ortsbildverträglichen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes (A 5.1 P, M 5.5 P, V 2.1 Ö)
- der landschaftsgestalterisch verträglichen Ortsrandeinbindung in die Landschaft (A 5.6 Ö/P)
- der Etablierung von gestaltenden Landschaftselementen (A 5.6 Ö/P)
- der Straßenbildgestaltung und der Schaffung eines offenen Ortsbildes (M 5.5 P)
- der Schaffung von neuen Landschaftselementen (A 5.1 P)
- der Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders und streng geschützter Tierarten insbesondere während der Brut- und Aufzuchtphase von Vögeln sowie des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (V 4.1 Ö/P)
- der Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten (A 4.5 Ö/P, V 4.5 Ö/P)
- der landschaftsgestalterisch verträglichen Gestaltung von technisch konstruktiven Anlagen und Bauelementen (A 5.2 P, A 5.4 P)
- der gestalterischen Gliederung und Beschattung von Parkplätzen (A 5.2 P)
- der landschaftsgestalterischen Einbindung der Fläche für Stellplätze (A 5.3 P)
- dem Schutz und der Erhaltung ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamer Gehölzbestände (S 3.1 Ö/P, S 3.2 P, V 2.1 Ö, V 2.2 Ö/P)
- der Rückhaltung von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung (A 1.3 P, M 1.4 P)
- der Reduzierung des Regenwasser-Oberflächenabflusses (M 1.2 P, M 1.4 P)

Das in den Bereichen B, C und D auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist mittels Zisternen, Mulden, Gräben und/oder Dachbegrünungsanlagen auf dem selbigen zur Nutzung, Rückhaltung und/oder zur Verdunstung zu bringen (50 l / m² abflusswirksamer Fläche). Diese Maßnahme (M 1.4 P) dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses. Ergänzt wird diese Festsetzung durch die zwingende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und ihre Zufahrten, Zufahrten zu Garagen, Hauszugänge und Gartenwege im Bereich der Baugrundstücke. Ebenso sind die Stellplätze im Mischgebietsteil A und auf der Fläche für Stellplätze

ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (M 1.2 P). Diese Maßnahmen dienen der Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche und des Oberflächenabflusses sowie der Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit.

Für den Ausgleich der verbleibenden Neuversiegelung werden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes festgesetzt (externe Ausgleichsmaßnahmen in einem Gewässerabschnitt des Mühlbachs innerhalb des Stadtgebiets und externe Ausgleichsmaßnahmen auf der Parzelle 1792/2, Gemarkung Otterberg).

Zur Kompensation der eintretenden Beeinträchtigungen im Naturhaushalt ist ein naturnaher Ausbau und Offenlegen eines Abschnittes des Mühlbachs (Gewässer III. Ordnung) im südlichen Stadtgebiet Otterbergs vorgesehen (s. Teil B, Ziffer 14.7, Maßnahme A 1.8 Ö).

Die Planung sieht vor, den „Mühlbach“ in das Flurstück 1821/32 zu verlegen. Die vorhandenen Rohrleitungen DN 1000 werden stillgelegt und das offene Gerinne auf dem Flurstück 1827/21 wird verfüllt. Die RW-Entwässerung der Gebäude erfolgt über eine Rohrleitung DN 200, die direkt in den Bach führt. Der neu geplante Bachlauf verläuft durch einen Geländeeinschnitt und muss einen Höhenunterschied von ca. 2,2 m überbrücken. Auf Grund dessen wird eine Rampe aus Wasserbausteinen und Steinschüttungen mit einer Neigung hergestellt. Die Bachsohle wird mit ca. 10-20 cm Sohsubstrat bedeckt und in unregelmäßigen Abständen werden Störsteine auf der Sohle und Wasserbausteine im Böschungsbereich angebracht, um ein Ausspülen des Bachbettes und der Böschungen zu verhindern. Die durch die Verlegung und Offenlegung des Bachlaufes entstehenden Erdbewegungen und Geländemodellierungen werden mit Rasenansaat eingesät. Zudem wird die nördliche Böschungsfäche mit zwei Traubenkirschen als Heister bepflanzt.

Die vollständige Beschreibung der landespflegerischen Maßnahmen kann den Unterlagen zum Fachbeitrag Naturschutz „Verlegung und Offenlegung Mühlbach“ (Stand Juli 2017) entnommen werden (s. Teil H des Bebauungsplans „Kapelle“).

Der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg wurde seitens der Kreisverwaltung Kaiserslautern, Untere Wasserbehörde, auf Antrag die Plangenehmigung für die o.g. Renaturierung des Mühlbaches/Aggenbach (Gewässer III. Ordnung) mit Schreiben vom 29.08.2017 (5.4/LT/55203/2017/0164/67/035/WP) erteilt.

Weitere externe Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Parzelle 1792/2, Gemarkung Otterberg, vorgesehen. Zur Kompensation der Neuversiegelung sowie der Verbesserung der Lebensraumfunktionen sind u.a. vorgesehen die Etablierung eines Biotopkomplexes aus extensiv genutzter Wiesenfläche, eines artenreichen Blühstreifens sowie das Anpflanzen eines ca. 10 m breiten Waldmantels (s. Teil B, Ziffer 13.6, Maßnahme A 1.7 P und A 4.3 P).

Der Hinweis des Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf den möglichen Trassenkorridor einer Umgehungsstraße wurde vom Stadtrat der Stadt Otterberg zur Kenntnis genommen. Eine konkrete Planung für eine Umgehungsstraße Otterberg (Südumgehung) die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten wäre liegt nicht vor. Es gibt auch keinen entsprechenden Planungsauftrag. Mit einer mittelfristigen Umsetzung ist nicht zu rechnen.

Aufgrund dieser bisher vagen Angaben wird an der geplanten Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1792/2 festgehalten, zumal es sich hier um die einzige realisierbare Kompensationsfläche im engeren Umfeld zu dem Plangebiet handelt.

Darüber hinaus werden noch weitere rd. 11.060 m² Ausgleichsfläche benötigt.

In einem Gespräch zwischen Stadtbürgermeister und Unterer Naturschutzbehörde wurde von der UNB vorgeschlagen, die Fläche, die nicht durch die bereits genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann, vom städtischen Ökokonto abbuchen zu lassen.

Der Stadt Otterberg steht auf Ihrem Ökokonto noch eine bereits hergestellte Ausgleichsfläche in der Größe von 12.959 m² zur Verfügung. Die Fläche befindet sich im Einzugsgebiet des Grafenthalerhofes auf den ehemaligen Parzellen 3987/10 und

4017 (Stand 2004) (aktuelle Parzellen 3987/20 und 4017/7). Für diese Ökokontofläche besteht ein Vertrag zwischen der Stadt Otterberg und dem Land Rheinland-Pfalz vertreten durch das Forstamt Otterberg vom 04./25.05.2007 (die 20jährige Laufzeit des Vertrages begann am 01.01.2004 / Verlängerung um weitere 20 Jahre beabsichtigt). In § 2 des Vertrages ist der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen geregelt: „Entfernung der alten Umzäunungen, Entbuschung des Geländes und das Zurückdrängen der natürlichen Sukzession.“ Die vertraglich festgesetzten Maßnahmen werden bereits seit 2004 durch das Forstamt Otterberg ausgeführt und entsprechend der Dauer des Eingriffes fortgeführt.

Vom Investor wird eine entsprechende Ablösesumme für den Abzug einer Fläche von 11.060 m² vom Ökokonto verlangt. Bei Umsetzung der in den Festsetzungen enthaltenen Maßnahmen und durch die Abbuchung von Flächen des Ökokontos der Stadt Otterberg kann ein vollständiger Ausgleich aller mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe erreicht werden.

9.10 Bauliche und sonstige technischen Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die städtebaulichen Planungen des Bebauungsplans „Kapelle“ sowie die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbebetriebe und Verkehrsgeräusche der K 39 wurden schalltechnisch begutachtet.

Im vorliegenden Fall ergeben sich in Bezug auf die Verkehrsgeräusche keine erhöhten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, da die entsprechenden Lärmpegel im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Aufgrund der allgemeinen Geräuschsituation (Verkehr + Gewerbe) empfiehlt jedoch der Gutachter im gesamten Bebauungsplangebiet für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ein Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 in Höhe von $R'_{w, res} \geq 35$ dB festzusetzen.

Die schalltechnischen Beurteilungen haben ihren Niederschlag in den Festsetzungen bzgl. Art der baulichen Nutzung „MI- bzw. WA-Gebietsausweisung“ und in den „baulichen und sonstigen technischen Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden“ des Bebauungsplans „Kapelle“ gefunden.

9.11 Nachrichtliche Übernahmen

In den Bebauungsplan werden auch nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen nachrichtlich übernommen. Hierzu zählen der 10 m-Gewässerschutzstreifen des Otterbachs (Gewässer 3. Ordnung), die Sichtdreiecke (Anfahrtsicht) im Einmündungsbereich K 39 / Planstraße A sowie die absolute Bauverbotszone entlang der K 39.

Der Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern erklärt sich bereit, von der jetzigen OD-Grenze bis zur Lauterer Straße nach erfolgter Bebauung einen Verknüpfungsbereich festzulegen. In dem jetzigen Bereich der freien Strecke (evtl. künftigen Verknüpfungsbereich) ist jedoch die absolute Bauverbotszone gem. § 22 LStrG (15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 39) einzuhalten. Ferner wurden die im Textteil verankerten Nutzungen innerhalb der 15 m-Bauverbotszone (s. Teil B, Ziffer 17 und 20) im Vorfeld mit dem Landesbetrieb Mobilität abgestimmt.

9.12 Örtliche Bauvorschriften

Für die einzelnen Plangebietsbereiche A, B, C und D werden Dachformen und Dachneigungen nutzungsorientiert festgesetzt. Hierbei gilt - bei freier Wahl der Firstrichtung - ein großer Gestaltungsrahmen. Damit können zum einen Anlagen für erneuerbare Energien wirtschaftlich eingesetzt werden und zum anderen wird eine abwechslungsreiche Architektur ermöglicht.

Die Dachlandschaft im Nahbereich des Plangebietes ist heterogen, d. h. Häuser mit unterschiedlichen Dachformen (Flach-, Sattel-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdach) stehen nebeneinander und gegenüber. Im Plangebiet werden daher keine Dachformen vorgeschrieben; lediglich die Vorgaben gleichseitig geneigt (z.B. Satteldach), zueinander höhenversetzt gleichseitig

geneigt und geneigt (z.B. Pultdach). Zudem sind im MI-Gebietsteil A innenliegende, flachgeneigte Dächer (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) und Flachdach zulässig.

Als „städtebauliche Klammer“ werden dachformbezogene Dachneigungen festgesetzt; 15° - 40° für gleichseitig geneigte Dächer, 8° bzw. 11° - 40° für geneigte Dächer, 1° - 5° für innenliegende, flachgeneigte Dächer.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind allgemein, zur Herstellung von Dachterrassen, als oberer Abschluss -auch verglaster- Abschluss von Wintergärten und überdachten Terrassen und bei Gebäudeteilen, die im Verhältnis zur Gebäudekubatur untergeordnet sind, sowie für Carports, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Dachgauben und Zwerchhäuser mit Zwerchdach werden nach einem einheitlichen Grundsatz festgesetzt und sind zulässig bei Dachneigungen $\geq 30^\circ$, damit die eigentliche Dachform architektonisch vorherrschend bleibt. Für den Begriff Dachgaube ist [...] kennzeichnend, dass sie sich in der Gestaltung des Daches einordnet und ihr Aufbau also oberhalb eines Teils der Dachschräge beginnt.³ Das Zwerchhaus begibt sich zwar als Baukörper in den Dachbereich hinein, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper, der aus der Fassade aufsteigt. Dachgauben lösen im Gegensatz zu Zwerchhäuser keine Wandhöhen im Planungsrecht aus; die Wandhöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie Wand (aufgehende Außenwand) mit der Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluss.

Bei Zwerchhäusern mit Zwerchdach dürfen die in den Bereichen A, B, C und D festgesetzten Wandhöhen (WH) um max. 1,0 m angehoben werden.

Des Weiteren werden einheitliche Regelungen zu Dacheindeckung und Außenwandflächen getroffen. Für Dacheindeckungen sind stark reflektierende und/oder hochglänzende Materialien unzulässig, um Lichtreflexionen in angrenzende Grundstückbereiche und Verkehrsräume zu verhindern. Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (z. B. Pergolen oder Palisaden) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen. Vorgenannte Festlegungen dienen dem Ortsbild.

Die Höhenvorgabe der Einfriedungselemente im Bereich der Vorgärten (Straßenseite) dient insbesondere der Erhöhung der Verkehrssicherheit. Abstandsvorgaben dienen der Gewährleistung des Lichtraumprofils des Verkehrsraumes, Begrünungsvorgaben der Gestaltung des Straßenraums und dem Ortsbild. Weitere Vorgaben dienen allgemein dem Ortsbild.

Die Unzulässigkeit blinkender und/oder rotierender Werbeanlagen und deren max. Flächen-/Höhenvorgaben dient der Verkehrssicherheit (Ablenkung oder Blendenwirkung durch Werbeanlagen werden vermieden) und dem Ortsbild.

10. Empfehlungen und Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise und Empfehlungen (s. Teil D) tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte.

11. Wasserwirtschaftlicher Ausgleich für versiegelte Flächen

Im Rahmen der Bemessung und Berechnung des Oberflächenwassers (s. Teil E, Ziffer 8.5 und Anlage 2 zum Bebauungsplan) wurde für die gesamte Einzugsgebietsfläche (Geltungsbereich und zu berücksichtigende Außengebietsfläche) der Regenabfluss Q_R für ein 10-jähriges Regenereignis mit 590 l/s ermittelt. Das hierfür erforderliche Rückhaltevolumen beträgt rd. 745 m³. Mit der geplanten Regenrückhalteanlage im Plangebiet wird ein Rückhaltevolumen von rd. 840 m³ vorgehalten, womit das erforderliche Rückhaltevolumen bereitgestellt werden kann.

³ OVG Rheinland-Pfalz, 13.3.2002 - 8 A 10225/02

Mit den auf den Baugrundstücken der Gebietsteile B, C und D festgesetzten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (Rückhaltung 50l/m² abflusswirksamer Fläche) werden zusätzlich rd. 495 m³ Niederschlagswasser zur Rückhaltung gebracht, wodurch im Plangebiet ein Gesamtrückhaltevolumen von rd. 1.335 m³ bereitgestellt wird.

Somit wird der wasserwirtschaftliche Ausgleich für versiegelte Flächen im Plangebiet erbracht.

12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Umweltbericht werden die mit der Durchführung der Planung verbundenen erheblichen Veränderungen des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet.

Durch die Erschließung des Gebietes und den Bau der Gebäude sowie der dazugehörigen Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen sowie Zuwegungen und den Ausbau des Wirtschaftsweges mit Schotter beläuft sich die Summe der Neuversiegelung auf etwa 18.410 m².

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, um die vorhandene Infrastruktur zu entlasten. Die Anbindung der neuen Schmutzwasserkanalisation erfolgt an die vorhandene Mischkanalisation im Bereich der K 39. Das Niederschlagswasser wird gem. Bebauungsplan nicht der Mischwasserkanalisation zugeführt, sondern soll zunächst im Baugebiet durch ein flächendeckendes Entwässerungssystem gesammelt und im Westen des Plangebietes zur Versickerung über die belebte Bodenzone und zur Verdunstung gebracht werden. Überschüssiges Niederschlagswasser kann über den bestehenden Durchlass (Drosselablauf) in Richtung Vorfluter „Otterbach“ zeitverzögert abgeleitet werden.

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird die Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge für die Errichtung von Stellplätzen und Zuwegungen vorgeschrieben. Von erheblichen und negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird in Anbetracht dessen nicht ausgegangen.

Durch die zusätzliche Erhöhung der Wärmespeicherkapazität der Gebäude und befestigten Flächen entsteht im Vergleich zur unbebauten Landschaft eine Erhöhung der oberflächennahen Lufttemperatur. Durch die Realisierung eines Neubaugebietes wird eine Steigerung der benötigten Ressourcen für die Erwärmung der neuen Gebäude und für die Warmwassererzeugung die Folge sein. Es ist damit zu rechnen, dass sich eine projektspezifische Erhöhung der CO₂-Emissionen einstellen wird. Unter Beachtung der landespflegerischen Maßnahmen sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das lokale Klima zu erwarten.

Mit der Realisierung des Vorhabens werden zwei junge Mehlbeeren an der K 39 verloren gehen. Aufgrund der Nähe von weiteren Gehölzbeständen zum Arbeits- bzw. Baufeld, besteht die Gefahr, dass weitere Gehölzstrukturen beeinträchtigt werden. Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Überformung von einigen Strukturen, die eine relevante Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere besitzen. Die Inanspruchnahme von faunistisch bedeutsamen Biotopstrukturen betrifft außerhalb der Acker- und Grünlandflächen die ruderalen Gräser- und Kräuterfluren. Durch die Beanspruchung von ruderalen Flächen, Acker- und Grünlandflächen, Gräser- und Kräuterfluren werden Lebensräume für Insekten und Kleinsäuger sowie Vögel und Fledermäuse (Nahrungsräume) entfallen. Durch den Verlust der Ackerbrache gehen zwar ruderale Lebensräume verloren. Da sich diese Brache jedoch in einem noch sehr jungen Stadium mit einer geringen Deckung der Vegetation und einer geringen Artenvielfalt befindet, ist ihr aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit beizumessen. Vorkommen der Feldlerche sind aufgrund der umliegenden Gehölzbestände nicht anzunehmen.

Das Plangebiet besitzt eine Biotopausstattung, die ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten ermöglicht bzw. ermöglichen kann. Unter Einhaltung der aufgestellten Vermeidungsmaßnahmen kann ein Eintritt der Verbotstatbestände, insbesondere der Tötung von Individuen wildlebender Tiere, ausgeschlossen werden. Die Umsetzung des Vorhabens wird daher nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG verstoßen.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsteht durch die Überprägung dieses Landschaftsteilraumes durch bauliche Anlagen, welche zu einer Veränderung der Eigenart dieses Landschaftsteilraumes führen werden. Der Standort des Plangebietes befindet sich aber in einem bereits durch weitere Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe geprägten Stadtgebiet von Otterberg. Die auftretenden Beeinträchtigungen sind daher als gering einzustufen.

Bei einer ordnungsgemäßen Durchführung der Bauarbeiten sind keine Beeinträchtigungen von Sachgütern (Gasleitung) zu erwarten. Archäologische Funde sind unverzüglich zu melden.

Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen durch Schallreize in und außerhalb des Plangebietes wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner durchgeführt. Die Untersuchung kommt zum Schluss, dass keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen, sofern die im Bericht genannten Schallschutzmaßnahmen Beachtung finden.

Zur Beurteilung der Situation der Altablagerungsfläche auf der Parzelle 1827/16 wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Gemäß dem umwelttechnischen Bericht zur orientierenden Altlastenerkundung mit Gefährdungsbeurteilung der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP) bestehen im Wirkungspfad Boden – Mensch keine Gefahren für die menschliche Gesundheit, da keiner der gemessenen Schadstoffgehalte die Grenzwerte für oPW2 überschreitet.

Es wurde jedoch eine sehr geringe Erhöhung der CO₂-Gehalte im Boden festgestellt. Aus diesem Grund wird u.a. darauf hingewiesen, dass eine Unterkellerung von Gebäuden in diesem Bereich nicht erfolgen kann. Entsprechende und weiterführende Hinweise hierzu sind im Bebauungsplan enthalten.

Des Weiteren wird die Gefährdung im Wirkungspfad Boden - Grundwasser gutachterlich als geringfügig eingestuft. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern, folgt der gutachterlichen Einschätzung. Die Behörde gibt ferner den Hinweis, dass die Altablagerung 335 10 035 – 0234 künftig als nicht altlastverdächtige Altablagerung (ALG nav) im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt wird.

In Bezug auf das Radongefährdungspotenzial ergab die seitens ALTRAC Radon-Messtechnik ausgewertete Radonmessung für das Baufeld eine mittlere Radon-222-Konzentration zwischen < 5000 und max. 17000 Bq/m³. Daher kann das Baufeld in die Kategorie 1 (Niedriges Radonpotenzial 0 – 40000 Bq/m³) eingestuft werden. Somit sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Die baubedingten Emissionen sind nur von temporärer Natur und werden nicht zu einer nachteiligen Auswirkung auf die Schutzgüter Mensch, Fauna, Klima und Luft führen. Projektspezifische Emissionen, die durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes erzeugt werden, sind ebenfalls nicht dazu geeignet, wesentliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erzeugen.

Weitere geplante Vorhaben liegen im Umfeld des Plangebietes nicht vor. Eine Kumulierung von Auswirkungen kann daher ausgeschlossen werden.

Besonders zu berücksichtigende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen nicht.

Die Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder -soweit möglich- ausgeglichen werden, sind im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz beschrieben und dienen als Grundlage für die im Bebauungsplan enthaltenen landespflegerischen Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise.

13. Planverwirklichung - Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

Erschließung, technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung sind erstmals herzustellen. Zur Realisierung des Vorhabens wird eine privatrechtliche Umlegung als mildeste Form des Eingriffs in Eigentumsrechte empfohlen.

14. Flächenbilanz

Aus dem Bebauungsplan „Kapelle“ werden im Einzelnen folgende Flächengrößen ermittelt:

Allgemeines Wohngebiet _____	ca. 11.885 m ²
Mischgebiet _____	ca. 10.630 m ²
Fläche für Stellplätze _____	ca. 1.930 m ²
Straßenverkehrsfläche _____	ca. 2.900 m ²
Verkehrsanbindung MI-Gebietsteil A _____	ca. 120 m ²
Wirtschaftsweg _____	ca. 430 m ²
Gehweg _____	ca. 180 m ²
Öffentliche Grünflächen _____	ca. 2.495 m ²
Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung kombiniert mit öffentlicher Grünfläche _____	ca. 2.760 m ²
Straßenbegleitgrün K 39 _____	ca. 405 m ²
Private Grünflächen _____	ca. 2.740 m ²
Fläche Geltungsbereich: _____	ca. 36.475 m ²
Externe Ausgleichsmaßnahme (Parzelle 1792/2): _____	ca. 8.530 m ²
Externe Ausgleichsmaßnahme (Renaturierung Mühlbach): _____	ca. 140 m ²

15. Abwägungsmaterial

Die grundsätzliche Entscheidung, die Fläche baulich zu nutzen, wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung getroffen. Für die gewerbliche Baufläche an der K 39 gab es bisher keine Nachfrage.

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen bzw. erstellt und ausgewertet

- das Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) Rheinland-Pfalz in der Fassung der zweiten Änderung vom 22.08.2015
- die 3. Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms 2008 (LEP IV) Rheinland-Pfalz, am 21. Juli 2017 in Kraft getreten
- der Regionale Raumordnungsplan IV Westpfalz (rechtsverbindlich seit August 2012; 1. Teilfortschreibung des ROP IV (v.a. Windenergie) seit März 2015 rechtsverbindlich)
- 2. Teilfortschreibung des ROP IV liegt seit Dezember 2016 dem Mdl/der Obersten Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vor, wurde von der Genehmigung zunächst zurückgestellt
- der Flächennutzungsplan 2010 der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg, Teilplan 8, Stadt Otterberg
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz, LF-Plan (Stand: November 2017)
- Fachbeitrag Naturschutz „Verlegung und Offenlegung Mühlbach“, LF-Plan (Stand: Juli 2017)
- Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Otterberg, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Stand: 05.12.2016)
- ausführliche Gespräche mit dem Stadtbürgermeister, Investor und der Stadtverwaltung
- Bestandsaufnahme und -analyse
- B-Planentwurf wurde dem Bauausschuss und dem Stadtrat vorgestellt

Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB eingearbeitet.

Für die weitere B-Planbearbeitung (Entwurfsvorlage i.R. der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB) wurden weitere Abwägungsmaterialien herangezogen, bzw. erstellt und ausgewertet:

- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche), IB Greiner (Stand: Mai 2018)
- Umwelttechnischer Bericht (orientierende Altlasterkundung mit Gefährdungsabschätzung / orientierende Schadstofferkundung), IG Prof. Czurda und Partner mbH (Stand: April 2018)
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz, LF-Plan (Stand: Dezember 2018)

Für die sachgerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange (Eingang der Stellungnahmen i.R. der Beteiligungsverfahren § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) lagen dem Stadtrat weitere Unterlagen vor:

- Kurzbeurteilung U 18009 (Grundwassermonitoring, Ergebnisse Messkampagne vom 06.02.2019), IG Prof. Czurda und Partner mbH (Stand: 20.02.2019)
- Stellungnahme zur Kurzbeurteilung U 18009 (IG Prof. Czurda und Partner mbH, Stand: 20.02.2019), Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Schreiben vom 27.03.2019)

16. Abwägungsbedeutsame Belange

- Möglichkeit zur Fortführung der derzeit in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur (Wohnnutzung, gewerbliche/mischgebietsverträgliche Nutzung)
- Bevölkerung wird mit Wohnraum versorgt
- dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben wird in angemessener Weise Rechnung getragen
- der landesplanerischen Zielvorgabe -Grundzentren haben in besonderem Maße zur Sicherung der Nahversorgung beizutragen- wird nachgekommen
- per Einzelhandelskonzept festgestellte Angebotslücken im Drogeriesortiment und im Bereich Kleidung / Schuhe / Sportartikel können per Bauleitplanung vorbereitend geschlossen werden
- Umgebungsbebauung und -nutzung werden beachtet
- mit Festsetzungen/Maßnahmen wird das Orts- und Landschaftsbild gestaltet
- mit Festsetzungen/Maßnahmen wird den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen
- energetisches Bauen wird ermöglicht, insbesondere die Nutzung solarer Strahlungsenergie
- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung werden gewahrt

17. Abwägungsvorgang (Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.12.2017 in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 15.12.2017 bis einschließlich 19.01.2018. Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen drei Stellungnahmen aus der Bürgerschaft bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch Schreiben an die betreffenden Stellen vom 08.12.2017. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insgesamt 19 Stellungnahmen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg eingereicht.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Einzelnen geprüft, bewertet und jeweils Beschlussvorschläge für die Abwägung erstellt.

18. **Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB**

Die vom Stadtrat der Stadt Otterberg am 27.09.2018 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB dar. Hieraus ergaben sich folgende Planänderungen/-ergänzungen:

- Anpassung der Art der baulichen Nutzung (keine SO-Gebietsausweisung, MI- und WA-Gebietsteile z.T. neu angeordnet)
- Ausweisung einer Fläche für Stellplätze im Bereich des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung
- Überarbeitung des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz und der Maßnahmenkonzeption
- Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen sowie Ergänzung der landespflegerischen Hinweise und Empfehlungen
- Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung bzgl. Aufschüttungen und deren Flächenabgrenzung
- Konkretisierung der beabsichtigten Auffüllung der Parzelle 1792/2 (externe Ausgleichsfläche) mit Höhenvorgaben in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Anpassung und Ergänzung der Empfehlungen und Hinweise
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wird als Anlage den B-Planunterlagen beigelegt; dessen Empfehlungen werden gefolgt (Mischgebietsausweisung, Bereich C und Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 wird vorgegeben)
- Fußläufige Erschließung von der angedachten Erschließungsstraße bis zur Einmündung „Wasgau Frischemarkt“ (Lückenschluss) entlang der K 39
- Aufnahme der absoluten Bauverbotszone gem. § 22 LStrG (15 m) entlang der K 39
- Ergänzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur textlichen Berücksichtigung der 20-kV-Starkstromfreileitung und 20-kV-Starkstromkabelleitung und Aufnahme von Einschränkungen im Schutzstreifen der Freileitung in den MI-Gebietsteilen A und C sowie im Bereich der Stellplatzfläche.
- Verzicht auf die Ausweisung eines Spielplatzes und dessen Fußwegeanbindung an den Geh- und Radweg im Bereich der 20-kV-Starkstromfreileitung
- Nachrichtliche Übernahme der im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfassten Altablagerung Reg.-Nr. 335 10 035 – 0234 im Plangebietsbereich (s. Eintrag Planurkunde) sowie Ergänzung des Textteils D mit gutachterlichen Handlungsempfehlungen
- Erhalt der Gehölzbestände innerhalb eines 10 m breiten Streifens entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze (gemessen ab dem östlichen Radwegrand)
- Erhalt der Gehölzbestände im Süden des Plangebietes durch Wegfall des nicht mehr benötigten Wirtschaftsweges auf Fl.-Nr. 1829/11 und teilweise auf Fl.-Nr. 1825/9
- Anpassung der örtlichen Bauvorschriften

Details sind der entsprechenden Sitzungsniederschrift zur Stadtratssitzung vom 27.09.2018 zu entnehmen.

Im Zuge der Einarbeitung des Abwägungsergebnisses wurden dem planenden Büro Änderungsvorgaben mitgeteilt. Die B-Planunterlagen (Text-, Planteil und Anlagen) wurden entsprechend angepasst und der Verbandsgemeindeverwaltung am 22.10.2018 zur Verfügung gestellt. Hierbei handelt es sich u.a. um folgende Planänderungen/-ergänzungen:

- für alle Bereiche ist das modellierte Gelände unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) des Gebäudes
- die max. Wandhöhe beträgt für die Bereiche B und C 7,00 m und für die Bereiche A und D 10,50 m; max. Firsthöhen entfallen
- in den Bereichen A und D sind max. 3 Vollgeschosse zulässig
- Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig
- Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:1 anzulegen
- Modifikation der zulässigen Dachformen und -neigungen für den Bereich D
- Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften zu Dacheindeckung und Außenwandflächen
- erforderliche Zahl der Stellplätze im Bereich D wird vorgeschrieben
- Modifikation der Zulässigkeitsvoraussetzungen von Werbeanlagen

Ferner wurde den Empfehlungen des planenden Büros gefolgt, indem

- Notwasserwege in Absprache mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR (STE) in die Planung eingebunden,
- der Abstand der straßenseitigen Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche in den Bereichen B, C und D von 5,00 m auf 3,00 m reduziert,
- die zulässigen Anlagen innerhalb der 15m-Bauverbotszone entlang der K 39 in Abstimmung mit dem LBM Kaiserslautern bestimmt,
- ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die geplanten Entsorgungsleitungen innerhalb der privaten Grünfläche zwischen den MI-Gebietsteilen D eingetragen und
- Höhen für straßenseitige Geländeterrassierungen vorgegeben werden.

Details sind der entsprechenden Sitzungsniederschrift zur Stadtratssitzung vom 30.10.2018 zu entnehmen.

Über die Änderungen/Ergänzungen erfolgte in der Stadtratssitzung am 30.10.2018 die Beratung und Beschlussfassung. In gleicher Sitzung wurden Plananerkennungsbeschluss, Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

In der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses der Stadt Otterberg vom 26.11.2018 wurde die Ablöse Ökokontofläche für das Baugebiet „Kapelle“ erörtert. Der Ausschuss beschloss, vom Investor eine festgelegte Ablösesumme für den Abzug einer Fläche von 11.060 m² vom Ökokonto zu verlangen und ihm somit die noch benötigte Ausgleichsfläche zur Verfügung zu stellen. Plan- und Textteil des Bebauungsplanes wurde im Nachgang entsprechend des Beschlusses für die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

19. **Abwägungsvorgang (Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.12.2018 in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 21.12.2018 bis einschließlich 31.01.2019. Während der Offenlage ging eine Stellungnahme aus der Bürgerschaft bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg ein.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben an die betreffenden Stellen vom 13.12.2018. Ihnen wurde bis zum 31.01.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im

Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insgesamt 19 Stellungnahmen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg eingereicht.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Einzelnen geprüft, bewertet und jeweils Beschlussvorschläge für die Abwägung erstellt.

20. **Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB**

Die vom Stadtrat der Stadt Otterberg am 28.03.2019 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB dar. Hieraus ergaben sich folgende Planänderungen/-ergänzungen:

- Klarstellende Ergänzung der Textfestsetzung Teil B, Ziffer 1.1 mit „zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe“
 - Anpassung der Textfestsetzung Teil B, Ziffer 13.8 gem. den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde
 - Klarstellende Anpassung der Textfestsetzung Teil B, Ziffer 3 mit „Wandhöhen“
 - Klarstellende Anpassung der Textfestsetzung Teil B, Ziffer 19.1 mit „max. Wandhöhenvorgabe“
 - Klarstellende Ergänzung der Textfestsetzung Teil C, Ziffer 1.3 mit „überdachter Stellplatz“
 - Anpassung und Ergänzung der Empfehlungen und Hinweise, Teil D, Ziffer 4, 5, 12 und 17
 - Anpassung der Begründung, Teil E, Ziffer 3.4, 8.6, 9.1, 11, 12 und 13.3
 - Ergänzung der Planurkunde des Bebauungsplans „Kapelle“ mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ochsenwiese - Wintergärten“ und dem Hinweis „Der Bebauungsplan „Ochsenwiesen - Wintergärten“ vom 11.07.1988 mit seiner 1. Änderung, in Kraft getreten am 13.07.2006, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kapelle“ außer Kraft gesetzt und zeitgleich durch diesen ersetzt. Der Bebauungsplan „Kapelle“ tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.“
 - Aufnahme der Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, im Erläuterungstext zur Anlage 6 des Bebauungsplans
- Details sind der entsprechenden Sitzungsniederschrift zur Stadtratssitzung vom 28.03.2019 zu entnehmen.

21. **Satzungsexemplar**

In das Satzungsexemplar wurden die Abwägungsbeschlüsse des Stadtrats der Stadt Otterberg vom 28.03.2019 eingearbeitet.

22. **Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Otterberg hat am 28.03.2019 diesen Bebauungsplan mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Gleichzeitig beschloss der Stadtrat der Stadt Otterberg die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 88 LBauO als Satzung.

Bebauungsplan „Kapelle“ in der Stadt Otterberg

Planteil A

- Bebauungsplan „Kapelle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

Zusammenfassende Erklärung

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Teil H

- Fachbeitrag Naturschutz „Verlegung und Offenlegung Mühlbach“ -

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -

- (2) Entwässerungskonzept und Bewertung der Abwasseranlage nach ATV-DVWK Merkblatt M 153 -

- (3) Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Otterberg -

- (4) Schnitte A-A bis F-F -

- (5) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

- (6) Auffüllung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1792/2 -

Teil F Zusammenfassende Erklärung

1. Gesetzliche Grundlage

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. Zusammenfassende Erklärung

Seit rd. 20 Jahren bemüht sich die Stadt Otterberg vergebens, Investoren für die im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen südwestlich der K 39 am südlichen Stadtrand zu gewinnen und auf der Grundlage eines Bebauungsplans einer Bebauung zuzuführen.

Mit der derzeitigen planungsrechtlichen Situation bleiben die Bauflächen unbebaut. Dieses Überangebot an Gewerbeflächen führt zur Verplanung von Freiflächen, die für den Wohnungsbau und der Sicherung wohnortnaher Grundversorgung in Otterberg dringend benötigt werden. Veränderungen sind herbeizuführen, die eine Nutzung der im FNP dargestellten Siedlungsflächen zulassen. Im derzeit gültigen FNP 2010 der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg werden für die Stadt Otterberg zwei geplante Wohnbauflächen dargestellt (W-Fläche „Holler“ und „Oberer Geißberg“). Beide sind bereits bebaut. Weitere Flächenpotenziale auf Bauleitplanebene stehen nicht mehr zur Verfügung.

Daher wurden auf der Ebene des Bebauungsplans alternative Standorte nicht mehr untersucht.

Der Stadtrat der Stadt Otterberg sieht keinen Bedarf an einer Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen im klassischen Sinn (gem. § 8 BauNVO), wohl aber einen Bedarf an Mischgebietsflächen, auf denen neben Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude auch Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden können.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans „Kapelle“ ist es, die gewerbliche Baufläche (FNP) durch Mischgebietsflächen entlang des bestehenden Gewerbegebietes und der K 39 zu ersetzen bzw. zugunsten einer Wohnbebauung i.S. eines allgemeinen Wohngebietes aufzugeben, womit dem Wohnbauland- und mischgebietsverträglichen Gewerbeflächenbedarf im Rahmen der Eigenentwicklung Rechnung getragen und ein wichtiger Beitrag zur Sicherung des Versorgungsstandorts Otterberg geleistet werden kann. Zum Schutz der innerstädtischen Versorgungsfunktion sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe nur im Mischgebiet, Bereich A zulässig.

Im Rahmen des Verfahrens wurden mit einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung die Geräuschvorbelastung durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen und Verkehrsgereusche der K 39 untersucht. Die in dem Gutachten enthaltenen Empfehlungen zum Immissionsschutz wurden in den Bebauungsplan entsprechend eingearbeitet.

Mit einer orientierenden Untersuchung der Altlastensituation (Altlastenreg.-Nr.: 335-10 035 – 0234) wurde der Ist-Zustand gutachterlich dokumentiert und eine Gefährdungsbeurteilung der betroffenen Wirkungspfade vorgenommen. Weiterhin liegen Ergebnisse der Grundwasseranalysen und der durchgeführten orientierenden Langzeitmessung von Radon in der Bodenluft vor. Auf die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung der Altlastensituation, der Grundwasseranalysen und der Radonmessung verweist der Bebauungsplan. Sie sind bei Baumaßnahmen in dem Plangebiet zu beachten. Die Gutachten bzw. Erhebungen wurden den zuständigen Behörden zur Bewertung vorgelegt.

Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz nahm von Anfang an am Bebauungsplanverfahren teil. Er bildet u.a. die Grundlage für die im Bebauungsplan aufgenommenen externen Ausgleichsflächen und getroffenen landespflegerischen Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung.

Die Fläche, die nicht durch die getroffenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann, wird vom städtischen Ökokonto abgebucht. In der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses der Stadt Otterberg vom 26.11.2018 wurde die Ablöse Ökokontofläche für das Baugebiet „Kapelle“ erörtert. Der Ausschuss beschloss, vom Investor eine festgelegte Ablösesumme für den Abzug einer Fläche von 11.060 m² vom Ökokonto zu verlangen.

Die in den Beteiligungsverfahren vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden sorgfältig geprüft und hierzu vom Stadtrat entsprechende Beschlüsse gefasst.

Bebauungsplan „Kapelle“ in der Stadt Otterberg

Planteil A

- Bebauungsplan „Kapelle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung

Teil H

- Fachbeitrag Naturschutz „Verlegung und Offenlegung Mühlbach“ -

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -

- (2) Entwässerungskonzept und Bewertung der Abwasseranlage nach ATV-DVWK Merkblatt M 153 -

- (3) Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Otterberg -

- (4) Schnitte A-A bis F-F -

- (5) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

- (6) Auffüllung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1792/2 -

Bebauungsplan „Kapelle“ in der Stadt Otterberg

Planteil A

- Bebauungsplan „Kapelle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Teil H

Fachbeitrag Naturschutz „Verlegung und Offenlegung Mühlbach“

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -

- (2) Entwässerungskonzept und Bewertung der Abwasseranlage nach ATV-DVWK Merkblatt M 153 -

- (3) Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Otterberg -

- (4) Schnitte A-A bis F-F -

- (5) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

- (6) Auffüllung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1792/2 -

Bebauungsplan „Kapelle“ in der Stadt Otterberg

Planteil A

- Bebauungsplan „Kapelle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Teil H

- Fachbeitrag Naturschutz „Verlegung und Offenlegung Mühlbach“ -

Anlagen zum Bebauungsplan

(1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf

- (2) Entwässerungskonzept und Bewertung der Abwasseranlage nach ATV-DVWK Merkblatt M 153 -

- (3) Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Otterberg -

- (4) Schnitte A-A bis F-F -

- (5) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

- (6) Auffüllung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1792/2 -

Bebauungsplan „Kapelle“ in der Stadt Otterberg

Planteil A

- Bebauungsplan „Kapelle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Teil H

- Fachbeitrag Naturschutz „Verlegung und Offenlegung Mühlbach“ -

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -

(2) Entwässerungskonzept und Bewertung der Abwasseranlage nach ATV-DVWK Merkblatt M 153

- (3) Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Otterberg -

- (4) Schnitte A-A bis F-F -

- (5) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbe Geräusche) -

- (6) Auffüllung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1792/2 -

Bebauungsplan „Kapelle“ in der Stadt Otterberg

Planteil A

- Bebauungsplan „Kapelle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Teil H

- Fachbeitrag Naturschutz „Verlegung und Offenlegung Mühlbach“ -

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -

- (2) Entwässerungskonzept und Bewertung der Abwasseranlage nach ATV-DVWK Merkblatt M 153 -

(3) Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Otterberg

- (4) Schnitte A-A bis F-F -

- (5) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

- (6) Auffüllung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1792/2 -

Bebauungsplan „Kapelle“ in der Stadt Otterberg

Planteil A

- Bebauungsplan „Kapelle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Teil H

- Fachbeitrag Naturschutz „Verlegung und Offenlegung Mühlbach“ -

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -

- (2) Entwässerungskonzept und Bewertung der Abwasseranlage nach ATV-DVWK Merkblatt M 153 -

- (3) Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Otterberg -

(4) Schnitte A-A bis F-F

- (5) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

- (6) Auffüllung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1792/2 -

Bebauungsplan „Kapelle“ in der Stadt Otterberg

Planteil A

- Bebauungsplan „Kapelle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Teil H

- Fachbeitrag Naturschutz „Verlegung und Offenlegung Mühlbach“ -

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -

- (2) Entwässerungskonzept und Bewertung der Abwasseranlage nach ATV-DVWK Merkblatt M 153 -

- (3) Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Otterberg -

- (4) Schnitte A-A bis F-F -

(5) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche)

- (6) Auffüllung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1792/2 -

Bebauungsplan „Kapelle“ in der Stadt Otterberg

Planteil A

- Bebauungsplan „Kapelle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Teil H

- Fachbeitrag Naturschutz „Verlegung und Offenlegung Mühlbach“ -

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -

- (2) Entwässerungskonzept und Bewertung der Abwasseranlage nach ATV-DVWK Merkblatt M 153 -

- (3) Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Otterberg -

- (4) Schnitte A-A bis F-F -

- (5) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

(6) Auffüllung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1792/2

