

Auszug

aus der Niederschrift über die
öffentliche Sitzung des Stadtrates Otterberg vom 19.04.2016

3. Bebauungsplanentwurf "Dreibrunnen";

- a) Behandlung der während der Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen
- b) Behandlung der während der Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen
- c) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- d) Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

1. Sachverhalt:

Nach Vorberatungen in den Bauausschusssitzungen vom 27.07.2015, 31.08.2015 und 28.09.2015 wurden in der Stadtratssitzung vom 29.09.2015 der Aufstellungsbeschluss sowie die Beteiligungsbeschlüsse gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.11.2015 bis 04.12.2015 wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 29.10.2015 veröffentlicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mittels Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.12.2015 mit Schreiben vom 05.11.2015.

- a) Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden durch eine Person Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Herr **Arno Merz**, Althütter Str. 12, 67697 Otterberg, hat mit Schreiben vom 30.11.2015 folgendes vorgebracht:

Nach reiflicher Überlegung trage ich folgende Anregungen, Kritikpunkte und Bedenken vor:

Zunächst habe ich mich bei Einsichtnahme in den Entwurf des Bebauungsplans vom 09.10.2015 gewundert, dass dieser Plan –wegen vom Investor und Grundstückseigentümer bereits durchgeführter Maßnahmen (Bagger-, Abriss- und Bauarbeiten) – nicht den derzeitigen, tatsächlichen Geländezustand entspricht.

Dies wird im Plan selbst deutlich, da es dort u.a. heißt, dass ein auf dem Gelände noch vorhandenes Einfamilienhaus mit separatem Nebengebäude abgerissen werden soll. Diese Gebäude sind vom Investor als eine der ersten Maßnahme bereits vor 1 Jahr beseitigt worden.

In A1 des Landschaftsgutachtens von Frau Eva Gros vom 08.04.2015 wird daher richtig ausgeführt: „die bestehenden Gebäude sind bereits abgerissen“.

Der veröffentlichte Bebauungsplan-Entwurf ist insoweit, obwohl erst viel später verfasst, unzutreffend.

Außerdem ist erst vor kurzem auf der Grenze des geplanten Baugebietes zur Althütter Straße hin bereits eine ca. 2 m hohe, mehrere Meter lange Beton“stütz“mauer errichtet worden.

Wie ortsbekannt ist, handelt es sich bei dem geplanten Bebauungsgebiet um die frühere Abraumhalde des Otterberger Steinbruches. Im Rahmen der bereits seit über 1 Jahr durchgeführten Baggerarbeiten konnte man feststellen, dass es sich bei dem Untergrund fast ausschließlich um losen, mit Steinbrocken durchsetzten Sand handelt. Dass dieses Material für die geplante Bebauung ausreichend tragfähig sein soll, muss stark bezweifelt werden. Es ist zu befürchten, dass es zu einem Abrutschen kommen kann.

Die Folgen eines Hangrutsches wären tragisch und nicht zu verantworten. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die o.g. Betonmauer ohne Erteilung einer Baugenehmigung errichtet worden ist, da der Bebauungsplan ja noch nicht rechtskräftig ist. Inwieweit daher geprüft wurde, ob die errichtete Mauer dem späteren Druck des Hanges und der hierauf errichteten Gebäude und angelegten Straße Stand halten wird, ist fraglich.

Die Erstellung eines Bodengutachtens ist m.E. daher zwingend geboten und hätte bereits vor Beginn der o.g. ausgeführten Arbeiten erfolgen müssen.

Im Planentwurf ist von Stützmauern von einer max. Höhe von 3 m die Rede. Die Anzahl der Stützmauern ist jedoch nicht genannt und begrenzt. Es ist daher zu befürchten und davon auszugehen, dass mehrere Stützmauern gebaut werden, die in der Summe weit über die o.g. 3 m hinausgehen werden.

Diese Stützmauern sind erforderlich, um den die extremen Niveau-Unterschiede zwischen der Johannisstraße zur Althütter Straße hin auszugleichen und das o.g. Hangmaterial aufzufüllen.

Durch die vorgesehene Bauweise und Wandhöhen wird zusammen mit den Stützmauern eine weitgehend geschlossene, herausragende und keine aufgelockerte Bebauung entstehen. Eine Wandhöhe von 6,80 m/7,50 m ist bei einer üblichen lichten Geschoßhöhe von ca. 2,50 m zu hoch und nicht erforderlich. Warum bei 2 Wohneinheiten eine über das übliche Maß hinausgehende Wandhöhe ermöglicht werden soll, lässt sich nicht nachvollziehen und wäre daher zu reduzieren, um den Objekten die aufragende „Wucht“ zu nehmen.

Diese vorgesehene Bebauung passt sich in keiner Weise an das bereits vorhandene Wohngebiet an und wird wie ein Fremdkörper wirken.

Außerdem wird die bisher vorhandene freie Sicht auf die Stadt Otterberg erheblich gestört werden.

In der Legende zum Bebauungsplan ist zudem vermerkt, dass Bezugspunkt für die Wandhöhe die Oberkante des fertigen Geländes ist. Das lässt die Vermutung zu, dass das Gelände erst bis zu einem – nicht genau genannten – Niveau fertig gestellt werden soll/kann. Das lässt viel Spielraum zu, um mit den Gebäuden erheblich nach oben zu gehen. Was aus o.g. Gründen abzulehnen wäre.

Darüber hinaus schließt das Bebauungsgebiet direkt an die stark befahrene Kreisstraße aus und in Richtung Baalborn an. Die Johannisstraße ist bereits jetzt u.a. durch Schwerlastverkehr erheblich beansprucht.

Die Zufahrt zum neuen Wohngebiet liegt direkt gegenüber der Straße, die zum CVJM-Haus führt. Ein weiterer Gefahrenpunkt, der in Betracht gezogen werden muss. Zumal über den Fußweg Johannisstraße alle Besucher und Gäste, Wanderer und Spaziergänger Richtung CVJM laufen.

Unter dem Punkt „Umweltschutz“ ist im o.g. Bebauungsplan-Entwurf ausgeführt, „Niederschlags- und Abwasser wurde nach Vorlage der zuständigen Behörde in den öffentlichen Kanal der Althütter Straße eingeleitet“. Nach meiner Kenntnis ist noch keine Anbindung an den öffentlichen Kanal erfolgt. Aus dem Plan geht hervor, wo der Anschluss in der Althütter Straße erfolgen soll und ob der vorhandene Kanal über ausreichend Kapazität verfügt, das zusätzliche Wasser aufzunehmen.

Meinen Informationen zu Folge, sollen lt. einem Beschluss der zuständigen Otterberger Gremien keine Anschlüsse mehr über bzw. durch private Grundstücke erfolgen.

Aus dem Plan geht weiter nicht hervor, ob Abwasser durch ein zu errichtendes Hebewerk in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden muss und wer die Kosten für die laufende Unterhaltung dieser Anlage zu tragen hat.

Gleiches gilt für die Versorgung des Baugebietes mit Frischwasser. Auch hier schweigt sich der Plan aus. Es ist zu befürchten, dass der vorhandene Wasserdruck nicht ausreichen wird, um die neuen Wohnhäuser mit Brauchwasser zu versorgen. Folglich müssten bestehende Wasserleitungen erneuert und verstärkt werden, was erhebliche Bauarbeiten und Kosten nach sich ziehen wird.

In Richtung Jagdhaus Ultes ist ein Bürgersteig geplant. Nach dem Entwurf soll die Anlegung des Bürgersteiges direkt neben der Straße erfolgen. Erst danach soll sich ein kleiner Grünstreifen zum neuen Baugebiet hin anschließen. Aus Gründen der Sicherheit für die Fußgänger halte ich diese Planung nicht für optimal. Zweckmäßiger wäre es, zunächst zur stark befahrenen Johannisstraße hin, den Grünstreifen anzulegen und daran anschließend erst den Bürgersteig.

Für die Herstellung des Bürgersteigs werden ebenfalls erhebliche Stützmauern erforderlich sein, weil das Gelände Richtung Ortsausgang immer mehr abfällt.

Wegen des starken Gefälles im Gelände selbst sind darüber hinaus weitere, hohe Mauern für die Anlage der neu zu errichtenden Straße notwendig.

All dies spiegelt der veröffentlichte Bebauungsplan nicht wieder.

Zu guter Letzt sind die in der als Ausgleichsfläche im Schellental vorgesehenen Maßnahmen m.E. nicht ausreichend, um von einer deutlichen Aufwertung dieser Fläche sprechen zu können. Dies ist aber vom Gesetzgeber gefordert.

Abschließend muss ich doch noch meine Verwunderung über den bisherigen Verfahrensablauf äußern.

Zunächst kauft ein Investor ein – nach seinen eigenen Angaben und selbst für einen Laien erkennbares – schwieriges Gelände, um es zu bebauen. Dann beginnt er sofort mit umfangreichen Erd- und Bauarbeiten. Erst danach wird ein Bebauungsplan entworfen, den der Investor nach seinen maximalen Vorstellungen gestaltet und der zur vorläufigen Abstimmung und zur Veröffentlichung kommt.

Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes wird aber „munter“ auf dem Gelände weiter gebaggert und gebaut. Damit wurden bereits Fakten geschaffen, die durch den Bebauungsplan nachträglich abgesegnet und genehmigt werden sollen.

Nach meiner Rechtskenntnis und den Äußerungen von Herrn Bürgermeister Martin Müller in der öffentlichen Stadtratsitzung vom 29.09.2015 zur Beschlussvorlage über den Bebauungsplan-Entwurf können und dürfen solche Maßnahmen jedoch nicht vorgenommen werden. Herr Bürgermeister Müller sprach selbst von einem Zeitraum, der bis zu 1 Jahr dauern könne, bis mit der Erschließung und Bebauung begonnen werden könne.

Aus Sicht des Grundstückseigentümers und Investors ist es legitim, das Optimale aus einem erworbenen Grundstück herauszuholen, um es möglichst gewinnbringend zu verwerten.

Die beteiligten Gremien und Behörden haben m.E. jedoch auch die Aufgabe einerseits auf die Einhaltung bestehender Rechtsvorschriften zu achten und andererseits in erster Linie ebenso die Belange der übrigen Bürger im Auge zu behalten. Insbesondere was das spätere Gesamtbild und evtl. Folgekosten angeht.

Selbst nach der 4wöchigen Auslegungsfrist erlangt der Entwurf noch nicht automatisch Rechtskraft. Die Einwände der Bürger und Stellungnahmen anderer Beteiligten müssen geprüft und ggfs. berücksichtigt werden. Erst nach abschließender Abstimmung im Stadtrat erlangt der Bebauungsplan Satzungscharakter und Rechtskraft.

Weiter, vom Investor beabsichtigte Baumaßnahmen vor Rechtskraft des Bebauungsplan dürfen daher auf keinen Fall vorgenommen und geduldet werden.

Ich bitte meine Bedenken und Anregungen in angemessenem Umfang zu prüfen und zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt auf Empfehlung des Bauausschusses die vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Herrn Merz zur Kenntnis zu nehmen und Planteil E Nr. 3.1 in Bezug auf den Abriss des Wohnhauses zu berichtigen. Forderungen seitens Herrn Merz, die im Aufgabengebiet der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen, werden lediglich zur Kenntnis genommen.

Infolge des Geotechnischen Berichtes vom 26.10.2001 werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- je Bauplatz muss im Auftrag des Bauherrn ein Geländeprofil angefertigt werden
- je Bauplatz muss im Auftrag des Bauherrn ein Bodengutachten angefertigt werden (siehe auch Beschlussvorschlag zu den Anregungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau)
- je Bauplatz müssen im Auftrag des Bauherrn statische Nachweise für Gründung (z.B. von Gebäuden und Stützmauern) und Hangsicherung (z.B. Böschung) angefertigt werden
- Das Gutachten ist inhaltlich dem Bebauungsplanentwurf beizufügen.
- Die Festsetzung zur max. Höhe von 3 m von Stützmauern kann bestehen bleiben, jedoch mit der Maßgabe, dass im Grenzbereich die LBauO gilt und für Gebäude mit Stützmauern von mehr als 2 m die Genehmigungspflicht entsteht.

Es wird empfohlen Herrn Merz den kompletten Auszug aus der Niederschrift zu diesem Tagesordnungspunkt zukommen zu lassen.

Beratung und Beschlussfassung:

Zu Beginn des Tagesordnungspunktes verteilt Andreas Markus an die Fraktionen eine Fotomontage des Neubaugebiets Dreibrunnen. Daraufhin liest der Vorsitzende einen Beitrag vor, den die Grünen auf ihrer Website gruene-kl.de veröffentlicht haben:

Otterberg: Grüne kritisieren geplante Bebauung für das Neubaugebiet „Dreibrunnen“

Der Otterberger Stadtrat entscheidet am kommenden Dienstag über die eingegangenen Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan-Entwurf „Dreibrunnen“. Im Bauausschuss wurde bereits darüber beraten. Der Antrag der Grünen, das Verfahren nochmal von vorne aufzurollen, war mehrheitlich abgelehnt worden. Sie hatten das Verschweigen der Tatsache kritisiert, dass das auf einem Steilhang geplante Neubaugebiet größtenteils auf einer Abraumhalde liege. Die RHEINPFALZ berichtete am 9. März.

Im Bauausschuss wurde allerdings gutachterlich bestätigt, dass das Gelände bebaubar sei, trotz der dort extrem schwierigen Gründungsverhältnisse.

Die Grünen gehen nun davon aus, dass der Stadtrat, wie bereits der Bauausschuss, der Fortführung des Verfahrens auf der Grundlage des bisher vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes zustimmt. Dieser Entwurf sieht in dieser exponierten Hanglage eine 3-stöckige Bauweise mit zurückgesetztem zusätzlichen 4. Stockwerk vor. Als Dachform sind u.a. Flachdächer und Pultdächer vorgesehen. Da der Investor bereits ein Beispiel der künftigen Bebauung unterhalb des Baugebietes abgeliefert habe, könne man sich gut vorstellen, wie die Bebauung im „NBG Dreibrunden“ künftig aussehen werde: „Eine Aneinanderreihung von sieben langweiligen Beton-Kästen mit klobigen Fronten, die so gar nicht ins Stadtbild passen“, kritisieren die Grünen. Zur Verdeutlichung ihrer Kritik haben sie entsprechend den bisherigen Vorgaben im Bebauungsplan-Entwurf eine Simulation der Hangansicht anfertigen lassen. Diese zeige, dass das, was dort geplant sei, mit ortstypischer Bebauung nichts zu tun habe.

Dieser „Baustil der Beton-und Glaskästen“ gelte bereits jetzt schon als überholt und sei ökologisch sowie was das Wohnklima betreffe eine ziemliche Katastrophe. Sie verweisen dabei auf eine bereits 2014 erschienene Veröffentlichung des Bundes Deutscher Architekten von dem renommierten Freiburger Architekturprofessor Günter Pfeifer, der dies genau so beschreibe.

Die Grünen erwarten, dass der Stadtrat im Bebauungsplan nicht nur das Interesse eines Investors berücksichtigt, sondern auch die Ökologie und die Auswirkungen auf das Stadtbild. Die nächsten Generationen würden es ihm danken, so die Grünen.

Danach liest der Vorsitzende die Stellungnahme des Planungsbüros Josef Eimer vor:

„Neubaugebiet Dreibrunden“

Stellungnahme zur Kritik von Andreas Markus, Fraktionssprecher GRÜNE im Stadtrat Otterberg

1. Abraumhalde des ehemaligen Steinbruches oberhalb der L382

Wie sie passend in Ihrem Schreiben ausführen, wurde bei der Bauausschusssitzung gutachterlich bestätigt, dass die Bebauung durch entsprechende Gründungsfundamente kein Problem darstellt. Ich weise nochmals daraufhin, dass der Auffüllungsbereich nur zu ca. 35% der Gesamtfläche des Bebauungsplanes ausmacht.

Die Auffüllung des Abraums aus dem ehem. Steinbruch, hat sich über das Baugebiet hinaus bis über die Althütterstraße in die Tallage gezogen und betraf auch das Gebäude unterhalb der Althütterstraße.

Um den aufgefüllten Hang zu stabilisieren haben Architekt, Statiker und Bodengutachter entschieden, ein entsprechendes stützendes Gebäude (Neubau, Althütterstraße 23, außerhalb des B-Plan Gebietes) in Betonbauweise in den ursprünglichen Boden zu verankern, (dies wäre in Holzbauweise nur sehr schwer möglich gewesen).

Damit ist die Gefahr eines Erdbebens in die Althütterstraße abgestellt. Die beiden Nachbargebäude rechts und links des Neubaus in der Althütterstraße, stehen bereits nicht mehr in dem aufgefüllten Bereich. Die oberen geplanten Gebäude des Bebauungsplanes liegen nur zum Teil auf dem aufgefüllten Boden und werden durch statische Einzelnachweise, wahrscheinlich auf Betonpfeilern (die unterhalb des Gebäudfundaments hergestellt werden) stehen. Dadurch wird der gesamte Hang stabilisiert.

2. Architektur der oberen Bebauung

Bei der Fotomontage, in der Sie 7 Gebäude mit 3 Vollgeschossen plus zurückgesetzten Dachgeschoss zeigen haben Sie weit übers Ziel hinausgeschossen.

Dies widerspricht eindeutig den Festlegungen des Bebauungsplanes, bei einer Grundflächenzahl von 0,40 (40% des Eigentumsgrundstück darf überbaut werden) und einer Geschossflächenzahl von 0,70 liegen wir im unteren Bereich der Ausnutzung von Wohngebäude- Grundstücken.

Das Schreckensszenario, dass Sie den Bürgern hier darstellen wollen, widerspricht den Vorgaben im Bebauungsplan erheblich.

Die Masse, die gezeigten Vollgeschosse und die Abstände der Gebäude untereinander, sind eine planerische Fälschung, die eher einem Krankenhaus nahe kommen, als einer lockeren Bebauung mit Einfamilienhäuser.

Desweiteren fehlt die Begrünung unterhalb der Gebäude, die im Bebauungsplan mit Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben ist und zur optischen Reduzierung der Baumasse beiträgt.

3. Flachdächer – Kritik

Eine zeitgemäße / moderne Architektur mit Flachdach kommt heute immer mehr, gerade bei jungen Familien, zur Wunsch- Bauweise.

Wir wollen diesem Wunsch im Bebauungsplan auch als alternative Ausdrucksform entsprechen.

Bei den zukünftigen Bauherren, die bereits feststehen, wird nur ein 2-geschossiges Gebäude mit Flachdach ausgeführt.

Die restlichen Gebäude haben Satteldächer, bzw. Pultdächer oder versetzte Pultdächer.

Die Gebäude werden unterschiedlich und individuell geplant und verfolgen das Ziel von mehr Toleranz statt Reglementierung.

„Eine Aneinanderreihung von sieben langweiligen Betonkisten mit klobigen Fronten“, wie Sie befürchten, wird es nicht geben.

4. Baustil der Beton- und Glaskästen

In einem Punkt gehe ich allerdings mit Ihnen konform.

Die Veröffentlichung des Bundes Deutscher Architekten, vom Freiburger Architekturprofessor Günter Pfeifer kenne ich sehr wohl und ich bin voll der gleichen Meinung.

Die oberen Gebäude werden, soweit es aus statischer Sicht möglich ist, mit Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung gebaut.

Dies entspricht auch unserer Auffassung eines gesunden Wohnklimas.

Zum guten Schluss verzeihen Sie mir bitte, dass ich in der Althütterstraße 23 eine Betonkiste, die allerdings nicht im Bebauungsplan Gebiet liegt, gebaut habe. Es war leider nicht möglich mit einer Holzkiste den rutschgefährdeten Hang abzufangen. Die Sicherheit der darunterliegenden Bürger und der „vorbeiradelnden Kontrolleure“ war mir wichtiger und sollte Vorrang haben.

Mit freundlichen Grüßen
Josef Eimer

Andreas Markus meldet sich danach zu Wort. Er merkt an, dass im Entwurf von drei Voll- und einem zurückgesetzten Geschoss die Rede ist. Josef Eimer nimmt dazu Stellung. Es wird begrünt und der Abstand der Gebäude ist mit 6 Metern größer als auf der Fotomontage der Grünen. Rupert Schönmehl stellt mehrere Fragen an Josef Eimer, die von ihm beantwortet werden. Es wird eine Grafik des Planungsbüros Josef Eimer rumgereicht.

Andreas Markus stellt fest, dass durch den Bebauungsplan-Entwurf die obere Kante der fotomontierten Gebäude niedriger ausfällt als auf dem Bild. Im Wechsel zwischen Andreas Markus und dem Planungsbüro Josef Eimer werden die Fragen zu den Bäumen, der Begrünung, Anlegung der Terrassen, die Einfahrt, Kanal und Zisternen geklärt. Das Planungsbüro Josef Eimer stellt dabei fest, dass noch nicht alle Häuser entworfen sind und die Anlegung der Terrassen und Stützmauern daher Einzelfallentscheidungen sind. Anhand einer Grafik, die das Planungsbüro Josef Eimer zu Beginn der Sitzung an eine Wand hinter dem Sitzplatz von Andreas Markus aufgehängt hatte, wird der Schnitt des Bauplatzes Nr. 4 erläutert.

Klaus-Dieter Fornalski kritisiert die generelle Vorgehensweise des Andreas Markus, u.a. i.S. Haushalt und Friedhofsparkplatz. Er legt ihm auch Bilder vor, die den Parkplatz während einer Beerdigung zeigen.

Der Vorsitzende unterbricht die Aktion und kehrt zum eigentlichen Tagesordnungspunkt zurück. Er liest die Beschlussvorlage vor und lässt direkt danach darüber abstimmen. Die einzelnen Themen wurden bereits in der vorangegangenen Sitzung des Bauausschusses geklärt.

a) Zunächst werden die Bedenken und Anregungen von Arno Merz behandelt.

Andreas Markus merkt dazu an, dass der Antrag von Jutta Neißer, den sie im Bauausschuß gestellt hatte, nicht berücksichtigt sei. Sie hatte moniert, dass die Stützmauer des Anwesens Althütter Straße 23 nicht berücksichtigt sei. Josef Eimer merkt dazu an, dass sich die Mauer außerhalb des neuen Bebauungsplans befindet. Dafür liegt eine Baugenehmigung vor. Auf Antrag der Grünen wird in die Niederschrift folgender Hinweis aufgenommen: Die Stützmauer des Anwesens Althütter Straße 23 befindet sich nicht im Bebauungsplan.

Rupert Schönmehl merkt dazu an, dass diese Stützmauer nicht Teil des aktuellen Bebauungsplan-Entwurfs ist. Er hat keine akuten Bedenken und es sei seiner Ansicht nach hinfällig, weil die Stützmauer außerhalb des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans stehe.

Andreas Markus merkt an, dass die Gebäude zum Teil auf einer Abraumhalde stehen und dies nicht im Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet sei. Der Vorsitzende entgegnet, dass dies noch nicht beschlossen sei und daher noch nicht im Entwurf eingearbeitet ist.

Der Beschlussvorschlag aufgrund den Anregungen und Bedenken des Arno Merz wird einstimmig angenommen (20 Ja-Stimmen). Er erhält einen Auszug aus der Niederschrift zu diesem Tagesordnungspunkt.

- b) Von den mit Schreiben vom 05.11.2015 aufgeforderten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben **keine** Stellungnahme abgegeben:

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die Ortsgemeinde Otterbach, die Regionalverwaltung Kaiserslautern –Außenstelle des Bischöflichen Ordinariates-, die Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, das Protestantische Verwaltungsamt, die Pfalzwerke AG und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd –Obere Landesplanungsbehörde-.

Keine Anregungen und Bedenken haben vorgebracht:

Die Amprion GmbH (E-Mail v. 16.12.2015), die Telekom Deutschland GmbH (Schreiben v. 11.11.2015), das DLR Westpfalz (Schreiben v. 17.11.2015), die Verbandsgemeinde Weilerbach (Schreiben v. 12.11.2015), das Finanzamt Kaiserslautern (Schreiben v. 18.11.2015), der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung –Niederlassung Kaiserslautern- (Schreiben v. 30.11.2015), die Landwirtschaftskammer (Schreiben v. 19.11.2015), die Stadt Kaiserslautern (Schreiben v. 24.11.2015), die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Gewerbeaufsicht- (Schreiben v. 25.11.2015), die SWK –Gasversorgung- (Schreiben v. 01.12.2015), die Verbandsgemeinde Winnweiler (Schreiben v. 14.12.2015) und die Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein (Schreiben v. 02.12.2015).

Hierüber sind keine Beschlüsse zu fassen.

Hinweis: Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist einzeln und getrennt zu beschließen.

Bedenken und Anregungen haben vorgebracht:

Das **Forstamt Otterberg** teilt mit Schreiben vom 02.12.2015 folgendes mit:

... zum Entwurf des Bebauungsplans „Dreibrunnen“ der Stadt Otterberg teilt das Forstamt Otterberg wie folgt mit:

Bei Durchsicht der Bebauungsplanunterlagen ist festzuhalten, dass es sich bei der Ausgleichsfläche Gemarkung Otterberg, Flurstück-Nr. 1026, um ein Flurstück

handelt, bei dem der Voreigentümer – Herr Hans Kirchner – gem. § 5 Landeswaldgesetz verpflichtet war, eine Wiederaufforstung durchzuführen.

Die Verpflichtung erlischt nicht durch einen Wechsel des Grundstückseigentümers.

Sofern das Flurstück-Nr. 1026 der Gemarkung in eine andere Bodennutzungsart umgewandelt werden soll, wird seitens des Forstamtes Otterberg davon ausgegangen, dass ein Verfahren gem. § 14 Landeswaldgesetz (LWaldG) durchzuführen ist. Hierzu ist eine entsprechende formlose Antragstellung an das Forstamt Otterberg notwendig.

Seitens des Forstamtes kann aufgrund des Sachverhaltes derzeit noch nicht abschließend zum Bebauungsplanentwurf Stellung genommen werden.

Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Hinweis: Ein Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart, gemäß § 14 Landeswaldgesetz, wurde beim Forstamt Otterberg eingereicht.

Beratung und Beschlussfassung:

b) Anschließend werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt:

- Der Beschlussvorschlag zu den Anregungen und Bedenken des **Forstamts Otterberg** wird angenommen (18 Ja-Stimmen und zwei Enthaltungen).

Die **Kreisverwaltung Kaiserslautern** hat mit Schreiben vom 07.12.2015 folgendes mitgeteilt:

Zu dem uns vorliegenden Entwurf des o.a. Bebauungsplanes nehmen wir nach hausinterner Beteiligung der fachlich zuständigen Stellen wie folgt Stellung:

1. Untere Landesplanungsbehörde

Aus Sicht der von der Landesplanung und Raumordnung zu vertretenden Belange bestehen gegenüber der vorliegenden Planung keine Bedenken. Der Bebauungsplan entspricht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und ist dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Datenbank Raum + Monitor entsprechend zu aktualisieren ist.

2. Untere Naturschutzbehörde

Seitens der unteren Naturschutzbehörde sind gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern.

Beigefügt ist ein Umweltbericht, der uns vom Planungsbüro Eimer direkt zur Verfügung gestellt wurde.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung in relativ exponierter Hanglage. Insofern sollten die Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen so gestaltet werden, dass durch eine möglichst intensive Begrünung eine gestalterisch befriedigende Einbindung der Gebäude sichergestellt wird. Daher sollte die vorgesehene 30%ige Baum- und Strauchpflanzung (Festsetzung Ziffer 9.1) so ergänzt werden, dass dabei pro Grundstück mindestens ein Baum zweiter Ordnung zu pflanzen ist. Überdies sollte die Pflanzung mit einer ist- und nicht mit einer soll-Formulierung versehen werden.

Bezüglich der Ersatzmaßnahme im Schellental (Ziffer 9.7) sollte die Festsetzung beinhalten, dass die Rodungsmaßnahme nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden darf.

3. Brandschutztechnischer Bediensteter

- *Die Landesbauordnung (LBauO) ist in der derzeit gültigen Fassung anzuwenden. Die LBauO ist vom 24. November 1998, mehrfach und zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.03.2015 (GVBl. S. 77) ist umfänglich zu beachten und einzuhalten.*
- *Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. der DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.*

Für jedes Geschoss mit Aufenthaltsräumen muss es der Feuerwehr möglich sein die vorhandenen Rettungsgeräte in Stellung zu bringen.

Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt die vorgebrachten Anregungen zu übernehmen und die Textlichen Festsetzungen entsprechend zu ändern.

Die brandschutztechnischen Hinweise im B-Planentwurf sind zu modifizieren, d.h. die Gesetzeszitation ist anzupassen.

Hinweis: Raum+ Monitor ist kein Bestandteil des Verfahrens. Die Flächen sind in Raum+ Monitor erfasst.

Beratung und Beschlussfassung:

- Der Beschlussvorschlag zu den Anregungen und Bedenken der **Kreisverwaltung Kaiserslautern** wird einstimmig angenommen (20 Ja-Stimmen).

Klaus-Dieter Fornalski fragt, ob man jeden Punkt einzeln behandeln muss. Der Vorsitzende antwortet daraufhin, dass die Öffentlichkeit informiert werden muss und die Form vorgegeben ist.

Der **Landesbetrieb Mobilität** gibt mit Schreiben vom 01.12.2015 folgende Stellungnahme ab:

...von Seiten unserer Dienststelle bestehen gegen das Planvorhaben keine grundsätzlichen Einwände. Jedoch werden folgende Forderungen erhoben:

Das Vorhaben ist teilweise im Verknüpfungsbereich und teilweise an der freien Strecke der L 382 vorgesehen.

Es fanden zu der Planung bereits im Vorfeld verschiedene Ortstermine statt, auf die wir ebenfalls verweisen.

Die Einmündung erfolgt im Verknüpfungsbereich bei ca. Station 0,340. Der Einmündungsbereich ist entsprechend den bei den Vorgesprächen abgestimmten Auflagen auszubauen.

Zur L 382 werden aus Verkehrssicherheitsgründen keine weiteren Zufahrten zugelassen. Das entsprechende Ein- und Ausfahrtsverbotszeichen gemäß der gültigen Planzeichenverordnung ist entlang der Landesstraße lückenlos im Bebauungsplan auszuweisen.

Im Einmündungsbereich sind die für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtflächen einzuplanen. Die Sichtdreiecke sind nach RAS-K 1 (Ausgabe 1988) zu bemessen, gänzlich in den räumlichen Geltungsbereich mit einzubeziehen und mit der entsprechenden Bemaßung zu versehen.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan festzusetzen, dass die Sichtflächen von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung, Mülltonnen usw.) über 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten sind. Nach Angaben des Architekturbüros Eimer werden die Sichtdreiecke auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bebauungsplan eingezeichnet und die Sicht wird durch Rodung der Hecken und Bäume bei den Erschließungsarbeiten hergestellt.

Aus den vorgelegten Unterlagen geht nicht hervor, ob die neue Erschließungsstraße nach Fertigstellung als öffentliche Stadt/Gemeindestraße gewidmet wird. Falls keine Widmung erfolgt handelt es sich um eine Sondernutzung, die unserer Erlaubnis bedarf und es werden Sondernutzungsgebühren erhoben.

Nach Rücksprache mit dem Architekturbüro Eimer wird entgegen den vorgelegten Planunterlagen auf die Errichtung der Lärmschutzwand einschließlich der Stützmauer unmittelbar neben der Fahrbahn der L 382 verzichtet. Die Lärmschutzwand wird stattdessen auf der Stützmauer entlang der inneren Erschließungsstraße angebracht. Unmittelbar neben der L 382 verbleibt ein Streifen von mindestens 2,00 m zum späteren Bau eines Gehweges durch die Stadt Otterberg.

⇒ Hierzu wird von Herrn Eimer angemerkt, dass mit dem LBM Kaiserslautern telefonisch abgeklärt wurde, dass neben der L 382 ein Streifen von

mindestens 1,50 m (nicht mehr 2 Metern) zum späteren Bau eines Gehweges durch die Stadt Otterberg verbleibt.

Die Kosten für den Bau und die Unterhaltung des Gehweges sind von der Stadt zu tragen.

Bezüglich der vorgenannten Änderungen ist eine Korrektur des Planes vorzunehmen.

Weiterhin ist uns ein Standortsicherheitsnachweis infolge des Bodenabtrages unterhalb der L 382 rechtzeitig zum Baubeginn vorzulegen.

Wir stimmen einer Ausnahme von der Einhaltung der Bauverbotszone gem. § 22 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Landesstraßengesetz (20 m) zu. Die vorgesehene Wohnbebauung kann wie bei der Nachbarbebauung (F1St. Nr. 704/3) in einem Abstand von mindestens 12,55 m von der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Innerhalb der vorgenannten Abstandsfläche dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereichs sind mit uns abzustimmen. Entsprechende diesbezügliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan erforderlich. Werbeanlagen dürfen in dieser Fläche nicht errichtet werden.

Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der L 382 (mit Rad- und Gehweg) kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird (auch nicht über die Erschließungsstraße) und deren Abläufe nicht behindert werden.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) ist sicherzustellen, dass gegen den Baulastträger der L 382 keinerlei diesbezügliche Forderungen gestellt werden, da der Bebauungsplan in Kenntnis der vorhandenen Landesstraße aufgestellt wurde. Zuständig für den evtl. erforderlichen Lärmschutz ist gemäß § 1 (5) 7 BauGB in Verbindung mit dem Immissionsschutzgesetz die Stadt Otterberg als Veranlasser (siehe hierzu auch § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt die Anregungen des Landesbetriebes Mobilität zu berücksichtigen und den Bebauungsplanentwurf entsprechend anzupassen.

Beratung und Beschlussfassung:

- Im Fall des **Landesbetriebes Mobilität** (LBM) hat der Bauausschuss keinen Empfehlungsbeschluss gegeben, weil noch Gespräche mit dem Straßenbaulastträger laufen. Auch daher wurden vor Beginn der Sitzung die Grafiken an der Wand angebracht. Andreas Markus fragt nach der Breite des Gehwegs. Die Breite beträgt zwei Meter. Der Beschlussvorschlag zu den Anregungen und Bedenken des LBM wird angenommen (19 Ja-Stimmen, eine Enthaltung).

Das **Kanalwerk der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg** hat mit Schreiben vom 03.12.2015 folgendes mitgeteilt:

...von Seiten der Stadtentwässerung Kaiserslautern, als Betriebsführerin des Kanalwerks Otterberg, wird zum Bebauungsplan „Dreibrunnen“ in der Stadt Otterberg wie folgt Stellung genommen:

Derzeit befindet sich auf dem überplanten Gelände eine Grünfläche, die überwiegend als Kleingartenanlage genutzt wurde. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein nicht mehr genutztes Wohngebäude, welches wegen Baufälligkeit abgerissen werden muss.

Entwässerungstechnisch liegt der Geltungsbereich im Einzugsgebiet des Regenüberlaufes in der Bachstraße (Rü V, =5+R09), die Flächen wurden bei der Einleitgenehmigung des Regenüberlaufes berücksichtigt. Die über den Regenüberlauf entwässerte Fläche A_U darf den Bemessungswert von 6,21 ha nicht überschreiten.

Schmutzwasser

Der betroffene Bereich soll im Trennsystem entwässert werden. Der Schmutzwasserkanal soll, gemeinsam mit dem Regenwasserkanal, an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Althütter Straße angeschlossen werden. Von dort wird das gesammelte Abwasser über das Ortsnetz der Stadt Otterberg zur Pumpstation Otterberg abgeleitet, von der aus das Abwasser mittels einer Druckleitung zur Zentralkläranlage Kaiserslautern gepumpt und der Abwasserbehandlung zugeführt wird. Der überplante Bereich ist im Einzugsgebiet der ZKA Kaiserslautern berücksichtigt.

Regenwasser

Das Regenwasser wird getrennt gesammelt, der Regenwasserkanal wird ebenfalls an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Althütter Straße angeschlossen. Vor der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist dieses zurückzuhalten und zu verwerten. Erforderlich wird ein Rückhaltevolumen von 25 l/m² abflusswirksamer Fläche. Notüberläufe werden an den Regenwasserkanal angeschlossen. Im Bebauungsplan werden verschiedene Maßnahmen zur Schaffung von Rückhalteräumen vorgeschlagen. Genannt werden z.B. Zisternen und Teichanlagen, das gesammelte Wasser soll genutzt werden. Hierbei wird z.B. die Bewässerung von Grünanlagen genannt. Außerdem wird eine Fassaden- und Dachbegrünung vorgeschlagen. Diesen Maßnahmen, auch in Kombination kann zugestimmt werden.

Wir empfehlen die Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes für das Einzugsgebiet unter Miteinbeziehung der Stadtentwässerung. Grundsätzliche Abstimmungen haben bereits stattgefunden. Bei der Entwässerungsplanung ist auf eine Einhaltung der Auflagen aus der Einleitgenehmigung des Regenüberlaufes in der Bachstraße zu berücksichtigen. Bei der Bemessung der Entwässerungseinrichtungen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten.

Im Rahmen von Bauanträgen sind qualifizierte Entwässerungspläne einzureichen. Diese sind frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern als Betriebsführerin der Verbandsgemeindewerke Otterbach-Otterberg abzustimmen.

Wir bitten um die Beteiligung im weiteren Verfahren und stehen Ihnen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Hierzu gibt Herr Jörg Zimmermann (Stadtentwässerung), technische Betriebsführung für das Kanalwerk Otterberg, über folgendes Auskunft:

- In der gültigen Einleitgenehmigung der SGD ist das Planungsgebiet enthalten.*
- Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist bei der Hanglage der Grundstücke sehr eingeschränkt; durch Dachbegrünung und Teiche bedingt möglich.*
- Ableitung des Oberflächenwasser in einen Stauraumkanal; Zuführung in den Kanal*
- Auf dem Flurstück 698/15 (unterhalb des Plangebietes) muss ein Leitungsrecht eingetragen werden, weil eine Sammelleitung über das Privatgrundstück verlaufen wird bzw. bereits verläuft; es muss geprüft werden, ob der Bereich (wo das Leitungsrecht eingetragen wird) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden muss.*

Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt alle vorgebrachten Anregungen des Kanalwerkes und die mündlichen Ergänzungen, die von Herrn Zimmermann (Stadtentwässerung) aufgeführt wurden, in die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zu übernehmen.

Beratung und Beschlussfassung:

- Im Zusammenhang mit den Anregungen und Bedenken des **Kanalwerks der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg** moniert Andreas Markus, dass noch kein endgültiger Entwässerungsplan vorliegt. Der Vorsitzende antwortet daraufhin, dass dieser in diesem Stadium des Verfahrens noch nicht vorliegen kann. Rupert Schönmehl merkt dazu an, dass lt. der Beschlussvorlage qualifizierte Entwässerungspläne des Bauherren einzureichen sind. Es bedarf ebenso der Abstimmung mit der Stadtentwässerung. Der Beschlussvorschlag wird angenommen (19 Ja-Stimmen, eine Enthaltung).

Das **Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz** nimmt mit Schreiben vom 11.11.2015 wie folgt Stellung:

..zum o.g. Bebauungsplan „Dreibrunnen“ in der Stadt Otterberg werden von unserer Seite keine Bedenken vorgebracht.

Allerdings regen wir an, für die Ausgestaltung des Bebauungsplanes einen aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu verwenden. Hierbei wäre es wünschenswert, den aktuellen Gebäudebestand zu übernehmen.

Bezüglich Ausgestaltung des Bebauungsplanes oder der textlichen Festsetzungen hinsichtlich Copyright gilt folgender Hinweis:

Mit dem Vertrag über die Übermittlung und Nutzung von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Gesamtvertrag VermKV/Kommunen) aus dem Jahr 2002 steht den Kommunen eine Reihe von Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Kommunen erhalten regelmäßig aktuelle Geobasisdaten der VermKV. Die Kommunen dürfen diese Daten an Auftragsdaten-Verarbeiter (z.B. Planungsbüros, IT-Dienstleister) weitergeben. Es obliegt der Kommune, den Auftragnehmer zur Einhaltung der Nutzungsbedingungen, gemäß Anlagen 5 und 6 zum Gesamtvertrag, zu verpflichten.

Entsprechend der Regelungen des Gesamtvertrags VermKV/Kommunen ist auf Vervielfältigungsstücken und Präsentationen wie folgt auf die Datengrundlage hinzuweisen:

„Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)“.

Im vorliegenden Fall wurde als Grundlage die Liegenschaftskarte und/oder die topographische Karte verwendet, ohne den korrekten Hinweis. Wir bitten Sie diesen anzubringen.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt den Hinweis „*Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)*“ in den Bebauungsplanentwurf auf die Planurkunde zu übernehmen.

Der Hinweis sollte am Rand des Lageplanes angebracht werden.

Beratung und Beschlussfassung:

- Der Beschlussvorschlag zu den Anregungen und Bedenken des **Vermessungs- und Katasteramts Westpfalz** wird einstimmig angenommen (19 Ja-Stimmen). Herbert Brand war während der Abstimmung nicht anwesend.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe** teilt mit Schreiben vom 21.12.2015 folgendes mit:

..in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlichen im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Die topographische Lage des Areals ist trotz der Tallage fundverdächtig. Es muss daher bei Erdarbeiten mit überraschend auftauchenden, historischen und prähistorischen Funden gerechnet werden.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

- 1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit wir diese überwachen können.*
- 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S. 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.*
- 3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.*
- 4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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.*
- 5. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.*

Die Punkte 1 – 5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet 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.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den

Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte in Mainz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt die vorgebrachten Anregungen in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen.

In den Textlichen Festsetzungen sind weitestgehend die Punkte schon aufgenommen. Es wird empfohlen diese der Textfassung der Generaldirektion anzupassen.

Beratung und Beschlussfassung:

- Der Beschlussvorschlag zu den Anregungen und Bedenken der **Generaldirektion Kulturelles Erbe** wird einstimmig angenommen (19 Ja-Stimmen). Christian Horn war während der Abstimmung nicht anwesend.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** bringt mit Schreiben vom 24.11.2015 folgendes vor:

..aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau/Altbergbau

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes „Dreibrunnen“ kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Neben dem in den Textlichen Festsetzungen unter D7 bereits enthaltenen Hinweis zur Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund wird empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen 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 aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungsverhältnisse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb 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 dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;*
- Radon-gerechte, 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 der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt, dass in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen ist, dass bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen vom

Bauherrn durchzuführen sind (siehe auch Beschlussvorschlag zu den Bedenken und Anregungen von Herrn Merz). Ebenso müssen die geforderten Radonmessungen von einem durch den Investor beauftragten Fachingenieur durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind dem Bebauungsplanentwurf beizufügen.

Beratung und Beschlussfassung:

- Der Beschlussvorschlag zu den Anregungen und Bedenken des **Landesamts für Geologie und Bergbau** wird einstimmig angenommen (19 Ja-Stimmen). Erwin Carra war während der Abstimmung nicht anwesend.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd –Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz-** teilt mit Schreiben vom 03.12.2015 folgendes mit:

1) Regenwasserbewirtschaftung

Aus den vorgelegten Unterlagen ist zu entnehmen, dass das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser vorerst in den Mischwasserkanal der Althütterstraße eingeleitet werden soll.

Die Flächenversiegelung verändert definitionsgemäß das Oberflächenwasserabflussgeschehen, weshalb grundsätzlich nachteilige Umweltauswirkungen zu besorgen sind. Ich empfehle bei der Planung der inneren Erschließung des Gebietes auf die wasserwirtschaftlichen Belange so zu achten, dass tatsächlich nur ein Notüberlauf die Fläche verlassen kann.

Die für die Realisierung der Versickerung notwendigen Flächen sind entsprechend dem Zweck freizuhalten.

Aus fachlicher Sicht ist zu fordern, dass ein überschlägiger Nachweis geführt wird, dass durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser (Maßnahmen und Flächen) erhebliche nachteilige Auswirkungen vermieden werden.

2) Bodenschutz

Böden erfüllen für stabile Ökosysteme wichtige Filter-, Speicher- und Pufferungsfunktionen. Gleichzeitig sind Böden aber leicht zerstörbar und erneuern sich durch natürliche Verwitterungsprozesse nur in geringem Umfang. Die Verknappung bzw. Gefährdung der Böden geht auf Versiegelung, nutzungsbedingte Bodenabträge, Bodenverdichtung oder auf Stoffeinträge zurück. Eine wesentliche Zielvorgabe ist auch deshalb, den Flächenverbrauch im Sinne der Nachhaltigkeit zu reduzieren (z.B. durch Schließung von Baulücken, Nutzung von Entsiegelungspotentialen und Optimierung bisheriger Siedlungsstrukturen). Im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz sollte entsprechend berücksichtigt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind hier keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt (nachsorgender Bodenschutz).

Sofern bei Ihnen Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der

Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen, sollten diese auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft werden.

Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu berücksichtigen, abzustimmen und in der erforderlichen Weise in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.

Beratung und Beschlussfassung:

- Der Beschlussvorschlag zu den Anregungen und Bedenken der **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz** - wird angenommen (19 Ja-Stimmen, eine Enthaltung).

Die **SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG** gibt mit Schreiben vom 03.12.2015 folgende Stellungnahme ab:

...dem oben genannten Bebauungsplanentwurf können wir nur unter Beachtung der nachfolgend genannten Auflagen zur Löschwasserversorgung zustimmen.

- *Aufgrund der angegebenen Geschossflächenzahl von 0,8 ergibt sich gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h*
- *Der Löschwasserbedarf in Höhe von 96 m³/h und die bürgerliche Wasserversorgung ist im B-Plan-Gebiet nicht sichergestellt*

Aufgrund der Randbedingungen ergeben sich nach unserer Auffassung folgende Lösungsmöglichkeiten zur Sicherstellung der bürgerlichen Wasserversorgung und der Löschwasserversorgung nach den Regeln der Technik.

1. *Das Maß der baulichen Nutzung im B-Plan-Gebiet wird geändert auf*
 - *Geschossflächenzahl max. 0,7*
 - *Anzahl der Vollgeschosse max. 3 VG*
 - *Baurechtliche Vorgaben zur Feuerbeständigkeit der Umfassungen und Bedachungen, so dass eine „kleine“ Gefahr der Brandausbreitung besteht*

Unter diesen Voraussetzungen ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h ausreichend.

2. *Ertüchtigung einer bestehenden, bisher nicht genutzten Wasserleitung und Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Otterberg.*

Darüber hinaus schlagen wir vor, zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise ein Abstimmungsgespräch mit der zuständigen Behörde durchzuführen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns in die weiteren Planungen mit einzubeziehen.

Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt, dass im Bebauungsplan „Dreibrunnen“ folgende Änderungen vorgenommen werden:

- GFZ max. 0,7
- Anzahl der Vollgeschosse max. 3
- baurechtliche Vorgaben zur Feuerbeständigkeit der Umfassungen und Bedachungen, so dass eine „kleine“ Gefahr der Brandausbreitung besteht.

Die öffentliche Wasserversorgung muss mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden und in der erforderlichen Weise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden.

Beratung und Beschlussfassung:

- Der Beschlussvorschlag zu den Anregungen und Bedenken der **Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG (SWK)** wird angenommen (17 Ja-Stimmen, drei Enthaltungen).

c) Im nächsten Verfahrensschritt des 2-stufigen Beteiligungsverfahrens ist wiederum eine

Beteiligung der Öffentlichkeit, dieses Mal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, durch öffentliche

Auslegung für Dauer eines Monats, durchzuführen.

Diese öffentliche Auslegung wird dann erfolgen, wenn alle vorgebrachten Bedenken und

Anregungen, die durch Stadtratsbeschluss berücksichtigt werden sollen, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet sind.

d) Zum gleichen Zeitraum, wie die Beteiligung der Öffentlichkeit stattfindet, werden auch die

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Ver-

fahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Auch hier müssen

alle vorgebrachten Bedenken und Anregungen, die durch Stadtratsbeschluss berücksichtigt werden sollen, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet sein.

2. Beschlussvorschlag:

a) Siehe Beschlussempfehlung zu den Bedenken und Anregungen des Herrn Merz.

b) Siehe Beschlussempfehlungen zu den einzelnen Bedenken und Anregungen.

c) Der Stadtrat beschließt, nach Einarbeitung der zu beachtenden Bedenken und Anregungen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

d) Der Stadtrat beschließt, nach Einarbeitung der zu beachtenden Bedenken und Anregungen, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

3. Beratung und Beschlussfassung:

c) Der Stadtrat beschließt, dass nach der Einarbeitung der zu beachtenden Bedenken und Anregungen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird (18 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen).

d) Der Stadtrat beschließt einstimmig, dass nach der Einarbeitung der zu beachtenden Bedenken und Anregungen, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird (20 Ja-Stimmen).

Rupert Schönmehl regt an, dass die Zustellung der geschätzt über 1.000 Seiten Anlagen zur Beschlussvorlage an die Ratsmitglieder überflüssig sei. Kopien der Briefe für die Fraktionen hält er für ausreichend. Eine Zusammenfassung für die einzelnen Ratsmitglieder reicht. Der Vorsitzende nimmt den Vorschlag auf, aber fragt die Bauverwaltung, ob dies aus rechtlichen Gründen möglich ist.

Herr/Frau Schmitt
zur weiteren Veranlassung.
Otterberg, 06.06.2016