

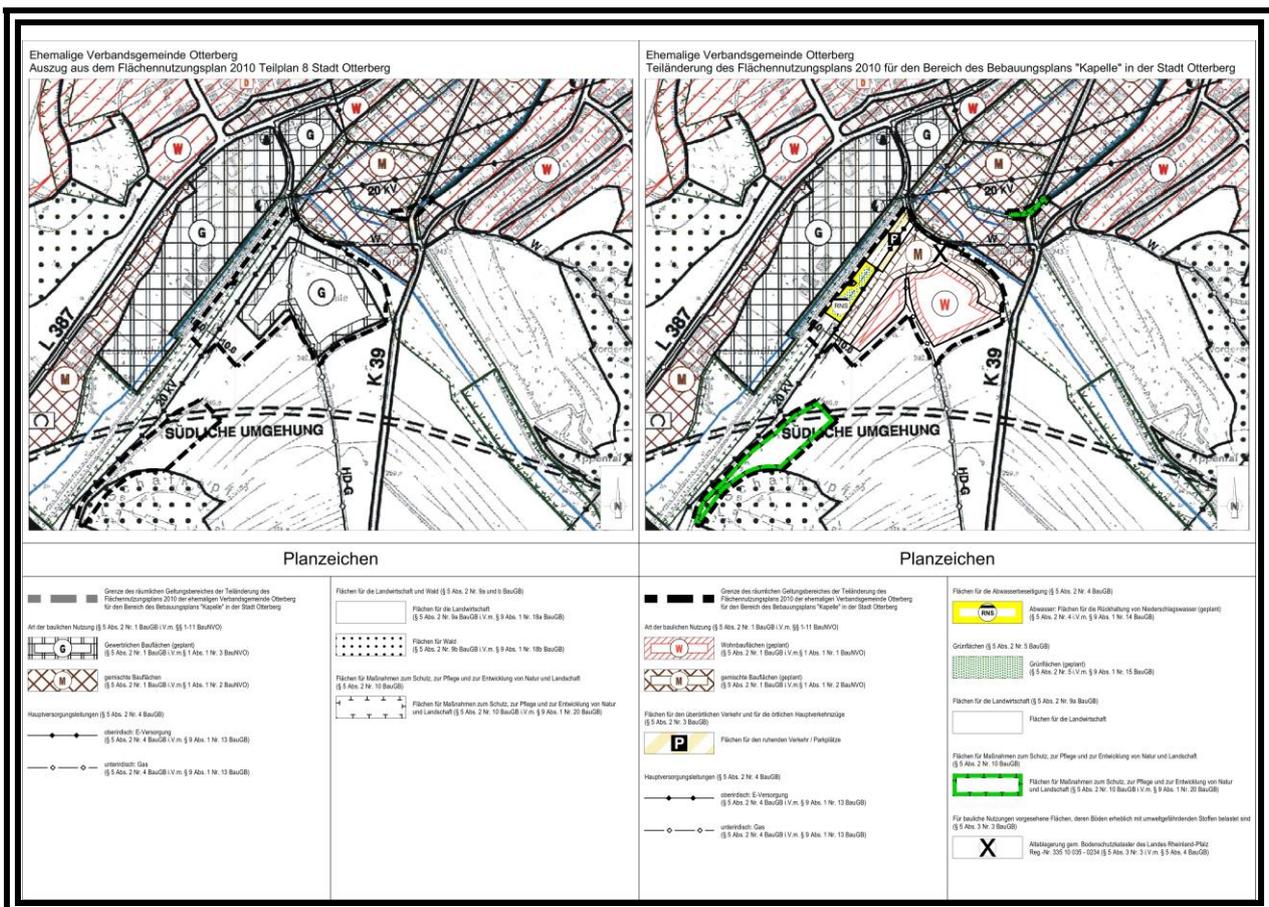
# TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg

im Bereich der Gemarkung Otterberg (Teilplan 8)

für den Bereich des Bebauungsplans „Kapelle“  
in der Stadt Otterberg

Stand: Genehmigungsexemplar



Auftraggeber:

Projektentwicklung Bäcker  
Bergstraße 9  
66879 Kollweiler



**Planungsgemeinschaft  
MWW - Ingenieure UG**  
(haftungsbeschränkt)

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



Teiländerung des Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Otterberg  
im Bereich der Gemarkung Otterberg (Teilplan 8)  
für den Bereich des Bebauungsplans „Kapelle“  
in der Stadt Otterberg

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	VERFAHREN.....	1
2.0	GELTUNGSBEREICH, GRÖßE.....	1
3.0	ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	2
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV).....	2
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV.....	2
4.0	ZIELE IN FACHPLÄNEN UND -GESETZEN.....	3
5.0	SCHWELLENWERT FÜR WOHNBAUFLÄCHEN DER STADT OTTERBERG.....	3
6.0	WOHNBAUFLÄCHENBEDARF.....	4
7.0	LANDESPLANERISCHE STELLUNGNAHME GEM. § 20 LANDESPLANUNGSGESETZ (LPLG).....	5
8.0	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION, PLANUNGSANLASS, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS.....	6
9.0	DARSTELLUNGEN IN DER TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	8
10.0	WIRKSAMKEIT.....	8
11.0	UMWELTBERICHT.....	9
11.1	Allgemeines.....	9
11.2	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der FNP-Teiländerung und des B-Plans „Kapelle“.....	9
11.3	Planungsvarianten.....	9
11.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Teiländerung des Flächennutzungsplans und Umsetzen des B-Plans „Kapelle“ (Konfliktanalyse).....	9
11.5	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen.....	10

11.6	Maßnahmenvorschläge zur Umweltüberwachung (Monitoring).....	12
11.7	Technische Verfahren / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	12
11.8	Zusammenfassung .....	12
12.0	EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE.....	13
13.0	ABWÄGUNGSMATERIAL UND WEITERE PLANBEARBEITUNG.....	19
14.0	ABWÄGUNGSBEDEUTSAME BELANGE .....	20
15.0	ABWÄGUNGSVORGANG (BETEILIGUNG NACH §§ 3 UND 4 ABS. 1 BAUGB) .....	20
16.0	ABWÄGUNGSERGEBNIS - BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH §§ 3 UND 4 ABS. 1 BAUGB.....	21
17.0	ABWÄGUNGSVORGANG (BETEILIGUNG NACH §§ 3 UND 4 ABS. 2 BAUGB) .....	21
18.0	ABWÄGUNGSERGEBNIS - BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH §§ 3 UND 4 ABS. 2 BAUGB.....	21
19.0	GENEHMIGUNGSEXEMPLAR.....	22
20.0	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (§ 6 ABS. 5 BAUGB).....	22

#### Anlagen zur FNP-Teiländerung

- Anlage 1: Planzeichnung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Otterberg im Bereich der Gemarkung Otterberg (Teilplan 8) für den Bereich des Bebauungsplans „Kapelle“ in der Stadt Otterberg
- Anlage 2: Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz mit „Bestands- / Konfliktplan“ und „Maßnahmenplan“ zum Bebauungsplan „Kapelle“ in der Stadt Otterberg
- Anlage 3: Fachbeitrag Naturschutz „Verlegung und Offenlegung Mühlbach“ inkl. „Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan“ in der Stadt Otterberg

## 1.0 Verfahren

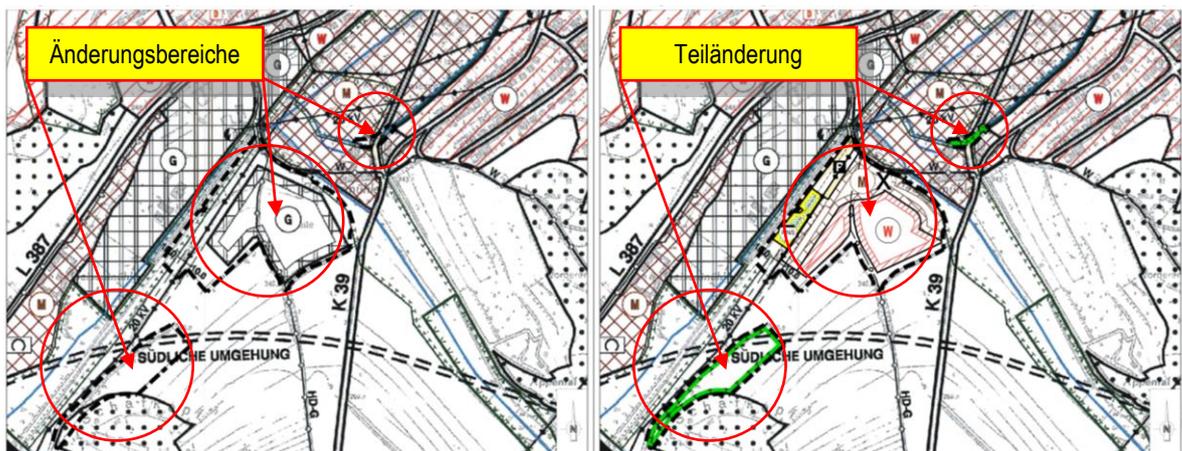
Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss durch Verbandsgemeinderat (gem. § 2 BauGB)	21.09.2017
Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch Verbandsgemeinderat (gem. § 2 BauGB)	21.09.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	07.12.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt am	07.12.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum vom	15.12.2017 bis einschließlich 19.01.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom	08.12.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB bis einschließlich	19.01.2018
Beschlüsse zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB durch den Verbandsgemeinderat	25.10.2018
Offenlagebeschluss durch Verbandsgemeinderat (gem. § 2 BauGB)	25.10.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses im Amtsblatt am	13.12.2018
Offenlage (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom	21.12.2018 bis einschließlich 31.01.2019
Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	13.12.2018
Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) bis einschließlich	31.01.2019
Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Verbandsgemeinderat	11.04.2019
Mitteilung des Prüfergebnisses (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	
Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPlG beantragt am	08.12.2017
Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPlG mit Schreiben vom	22.01.2018 und 20.04.2018
Zustimmung der Stadt Otterberg (gem. § 67 GemO) mit Stadtratsbeschluss vom	30.03.2017
Annahmebeschluss durch Verbandsgemeinderat	11.04.2019
Genehmigung des Flächennutzungsplans (gem. § 6 BauGB)	
Wirksamwerden des Flächennutzungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt am	

## 2.0 Geltungsbereich, Größe

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Otterberg im Bereich der Gemarkung Otterberg (Teilplan 8) für den Bereich des Bebauungsplans „Kapelle“ in der Stadt Otterberg betrifft Grundstücksflächen am südlichen Siedlungsrand der Stadt Otterberg.

Das Plangebiet umfasst rd. 3,6 ha der Gemarkung Otterberg. Für den Ausgleich der Neuversiegelung werden im Bebauungsplan „Kapelle“ auch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes festgesetzt (Ausgleichsmaßnahmen in einem Gewässerabschnitt des Mühlbachs innerhalb des Stadtgebiets Otterberg und Ausgleichsmaßnahmen im westlichen Teilbereich der Parzelle 1792/2, Gemarkung Otterberg).

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Teiländerungsplanung (inkl. Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen) kann der Planzeichnung zur FNP-Teiländerung und der folgenden Gegenüberstellung der bisherigen und neuen FNP-Darstellungen entnommen werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010 (Teilplan 8) der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg

Teiländerungsentwurf des Flächennutzungsplans 2010 (Teilplan 8) der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg für den Bereich des Bebauungsplans „Kapelle“ in der Stadt Otterberg

### 3.0 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

#### 3.1 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.

In vorliegender FNP-Teiländerungsplanung werden die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg dargestellten gewerbliche Bauflächen (Planung) als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen mit direkter Anbindung an Otterberg dargestellt.

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

#### 3.2 Regionaler 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 MdI/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 auch weitere Ausführungen in Ziffer 5.0).

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



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV

#### 4.0 Ziele in Fachplänen und -gesetzen

##### 4.1 Planung vernetzter Biotopsysteme

Die „Planung vernetzter Biotopsysteme“ des LUWG Rheinland-Pfalz von 1997, Landkreis Kaiserslautern, sieht für das Plangebiet die Entwicklung von (mageren) Wiesen und Weiden mittlerer Standorte im Osten, die Entwicklung von Nass- und Feuchtwiesen im Westen sowie die Entwicklung von Bächen und Bachuferwäldern im Bereich des Otterbachs vor.

##### 4.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im näheren Umfeld des Teiländerungsbereiches nicht vorhanden.

##### 4.3 Schutzwürdige Biotope

Im Rahmen der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz (Stand 2008) wurden innerhalb des Plangebietes und im nahen Umfeld keine Flächen erfasst. In etwa 100 m Entfernung befindet sich östlich des Plangebietes das schutzwürdige Biotop 6512-0044-2009 „Hecken-Wiesenkomples bei Beutlermühle S Otterberg“. Nach § 15 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Magerwiesen und -Weiden) sind im Gebiet nicht vorhanden.

##### 4.4 Störfallanlagen

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

#### 5.0 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 20.2.2017) = 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 ha<sup>1</sup> 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 20.2.2017) + 1,5 ha (Bereich „Schulstraße West“) + 2,03 ha (Bereich „Kapelle“) = 8,15 ha

Schwellenwertberechnung FNP 2030:

9,9 ha (Bedarfswert 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 (gem. Ziel 7, ROP Westpfalz IV, 3. Teilfortschreibung) 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.

## 6.0 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 unbebaut.

---

<sup>1</sup> Begründung zum B-Plan „Schulstraße West“, Satzungssexemplar (Stand 25.07.2018), Ziffer 10 „Flächenbilanz“, S. 19

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, unbebauten 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.

## **7.0 Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG)**

Mit Schreiben vom 08.12.2017 wurde die Kreisverwaltung Kaiserslautern um Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG gebeten. Mit Schreiben vom 22.01.2018 (Aktenzeichen 5.6/610-13 VG Otterberg) teilt die Kreisverwaltung mit, dass die Sondergebietsausweisung für Einzelhandelsbetrieben auf Basis des Konzeptes zur Einzelhandelsentwicklung<sup>2</sup> der GMA vom 05.12.2016 gemäß dem Landesentwicklungsprogramm LEP IV grundsätzlich der Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Westpfalz, der Oberen und der Unteren Landesplanungsbehörde bedarf. In Bezug auf die getroffenen Festsetzungen zur wirksamen Steuerung des Einzelhandels besteht aus Sicht der Landesplanung Nachbesserungsbedarf.

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.

---

<sup>2</sup> das Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Otterberg vom 05.12.2016 der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH liegt der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg vor und ist als Anlage 3 dem Bebauungsplan „Kapelle“ beigelegt.

Zur Umsetzung der Planungsabsichten wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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. Der gutachterlichen Empfehlung wurde im Zuge der weiteren B-Planbearbeitung gefolgt.

Mit Schreiben vom 20.04.2018 teilt die Kreisverwaltung Kaiserslautern mit, dass die Ausweisung der Wohnbau- und Mischgebietsflächen (Stand Entwurf 30.11.2017 / frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) dem Schwellenwert des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz (ROP IV) entspricht. Nach Rechtssetzungsverfahren der vorgezogenen Flächennutzungsplanänderung ist diese in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Otterbach-Otterberg nachrichtlich zu übernehmen.

In Bezug auf die Mischgebietsfestsetzung wird darauf hingewiesen, dass hier auch tatsächlich eine gemischte Nutzung realisiert werden muss.

Eine Planung am Standort „Kapelle“, die neben Wohnbebauung auch die Errichtung von zwei oder drei Fachmärkte beabsichtigt, würde im Konflikt zu Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot) und Ziel 61 (Agglomerationsverbot) des Landesentwicklungsprogramms IV stehen.

Bei einer Ausweisung des Standorts „Kapelle“ als Wohngebiet/Mischgebiet und der Ansiedlung eines kleinflächigen Fachmarktes bestehen die genannten Zielkonflikte nicht.

Die Kreisverwaltung Kaiserslautern stellt fest, dass die Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg gem. § 1 Abs. 4 BauGB unter Beachtung der getroffenen Aussagen zum Einzelhandel an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Vorliegende FNP-Teiländerung berücksichtigt die oben beschriebenen Planungsabsichten der Stadt Otterberg und die landesplanerische Stellungnahme mit entsprechenden Flächendarstellungen (u.a. gemischte Baufläche (M), Wohnbaufläche (W), Fläche für den ruhenden Verkehr / Parkplätze).

## **8.0 Planungsrechtliche Situation, Planungsanlass, städtebauliches Erfordernis**

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 qualitätvolle 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 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 der vorliegenden FNP-Teiländerung ist es, die gewerbliche Baufläche (FNP) durch gemischte Baufläche entlang des bestehenden Gewerbegebietes und der K 39 zu ersetzen und mit Wohnbauflächen zu ergänzen, womit dem Wohnbauland- und mischgebietsverträglichen Gewerbeflächenbedarf Rechnung getragen und ein wichtiger Beitrag zur Sicherung des Versorgungsstandorts Otterberg geleistet werden kann (bzgl. Wohnbaulandbedarf s. Ziffer 5.0 und 6.0). Zudem dient die Darstellung von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen 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.

Der Bebauungsplan „Kapelle“ 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.

Die Fläche für die Abwasserbeseitigung/Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie die Flächen für den ruhenden Verkehr/Parkplätze (Sicherung des erforderlichen Stellplatzangebotes) werden ebenfalls im Planteil der FNP-Teiländerung dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kapelle“ wurde gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

## **9.0 Darstellungen in der Teiländerung des Flächennutzungsplans**

In der Teiländerung des Flächennutzungsplans werden dargestellt

- Geplante Wohnbauflächen (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Geplante gemischte Bauflächen (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
- Bestehende Hauptversorgungsleitungen (oberirdisch E-Versorgung, unterirdisch Gas) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Geplante Flächen für die Abwasserbeseitigung (Abwasser: Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Geplante Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Bestehende Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB
- Geplante Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme der Altablagerung gem. Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz, Reg.-Nr. 335 10 035 - 0234 gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 4 BauGB

## **10.0 Wirksamkeit**

Mit dem Inkrafttreten der Teiländerung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg im Bereich der Gemarkung Otterberg (Teilplan 8) für den Bereich des Bebauungsplans „Kapelle“ in der Stadt Otterberg werden die Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes in den betreffenden Bereichen aufgehoben und durch die neuen Darstellungen ersetzt bzw. mit den neuen Darstellungen ergänzt (externe Ausgleichsmaßnahmen). Abgesehen von dieser Teiländerung behält der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan mit den bisherigen Änderungen seine Wirksamkeit.

## **11.0 Umweltbericht**

### **11.1 Allgemeines**

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg (§ 2a BauGB):

Er dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand und soll die Auswirkung der durch die Änderungsplanung 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.

Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Kapelle“ wurde durch das Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung (LF-Plan), Rodenbach, erarbeitet (s. Anlage 2 zur FNP-Teiländerung). Dabei wurde auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG behandelt. Die Grundlagen der im Planungsgebiet erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in den Umweltbericht integriert und werden in den Bebauungsplan „Kapelle“ übernommen.

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich sind auch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes durchzuführen (externe Ausgleichsmaßnahmen in einem Gewässerabschnitt des Mühlbachs innerhalb des Stadtgebiets und externe Ausgleichsmaßnahmen im westlichen Teilbereich der Parzelle 1792/2, Gemarkung Otterberg).

Darüber hinaus werden noch weitere rd. 11.060 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche benötigt, die durch die Abbuchung von Flächen des Ökokontos der Stadt Otterberg abgedeckt werden.

Die Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands inkl. Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen können dem Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Kapelle“, Ziffer 4 entnommen werden.

### **11.2 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der FNP-Teiländerung und des B-Plans „Kapelle“**

Es ist davon auszugehen, dass ohne Änderung der vorliegenden Biotopstruktur die vorliegende Nutzung als Landwirtschaftsfläche beibehalten würde. Die Funktion der vorhandenen Biotope als Lebensraum für Flora und Fauna würde weiterhin bestehen bleiben.

### **11.3 Planungsvarianten**

Aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur, des Arrondierungscharakters des Vorhabens und der Tatsache, dass Teilflächen des Plangebietes gem. dem Flächennutzungsplan der Stadt Otterberg bereits als gewerbliche Bauflächen vorgesehen sind, sind keine Planungsalternativen erarbeitet worden.

### **11.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Teiländerung des Flächennutzungsplans und Umsetzen des B-Plans „Kapelle“ (Konfliktanalyse)**

Im Anschluss an die Bestandserhebung werden die mit der Durchführung der Planung verbundenen erheblichen Veränderungen des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Dabei sollen in erster Linie diejenigen Schutzgüter angesprochen werden, welche von erheblichen Beeinträchtigungen betroffen sind.

Die bei Realisierung der Planung entstehenden Eingriffe / Konflikte (K1 bis K5) können dem Bestands- / Konfliktplan (s. Anlage 2 zur FNP-Teiländerungsplanung) entnommen werden.

Im Zuge der Realisierung der Planung sind geeignete Maßnahmen zu treffen, durch die die Eingriffe in die Schutzgüter Boden- und Wasserhaushalt, Flora und Fauna sowie Landschaftsbild kompensiert bzw. minimiert werden.

Die Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Flora und Fauna, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Schutzgüter, Schutzgebiete, Mensch und menschliche Gesundheit sowie die Beschreibung der zu erwartenden Wechselwirkungen können dem Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Kapelle“, Ziffer 7 entnommen werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde der Artenschutz abgearbeitet und in den Umweltbericht integriert. Dabei wurden auch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen festgelegt. Der allgemeine Artenschutz gem. § 39 BNatSchG wird im Umweltbericht ebenfalls berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen zur Etablierung von Ersatzhabitaten und zur Förderung der Artenvielfalt im Nahbereich wurden ausgearbeitet. Diese wurden in den Bebauungsplan „Kapelle“ in Form landespflegerischer Festsetzungen übernommen.

#### **11.5 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen**

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Planvorhaben zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Zwar stellt die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, sondern bereitet diesen lediglich vor. Dennoch sind vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan „Kapelle“ konkretisiert und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB festgesetzt.

Die landespflegerischen Maßnahmen und Empfehlungen dienen

- der Kompensation und Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche
- der Kompensation für die Eingriffe im Bodenhaushalt
- der Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit
- der Verbesserung des Boden- und Wasserhaushaltes durch Nutzungsextensivierung
- der Schaffung von neuen Lebensräumen
- der Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt
- der Wiederherstellung von Schilfbeständen
- der Verbesserung der Lebensraumfunktionen für die Flora und Fauna
- der Wiederherstellung von Gehölzbestand
- der Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit und der Renaturierung eines technisch verformten Gewässerabschnittes
- der Vermeidung von Beeinträchtigungen der lokalen Fauna und Flora
- der landschaftsgestalterischen und ortsbildverträglichen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes
- der landschaftsgestalterisch verträglichen Ortsrandeinbindung in die Landschaft
- der Etablierung von gestaltenden Landschaftselementen
- der Straßenbildgestaltung und der Schaffung eines offenen Ortsbildes
- der Schaffung von neuen Landschaftselementen
- 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

- der Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten
- der landschaftsgestalterisch verträglichen Gestaltung von technisch konstruktiven Anlagen und Bauelementen
- der gestalterischen Gliederung und Beschattung von Parkplätzen
- der landschaftsgestalterischen Einbindung der Fläche für Stellplätze
- dem Schutz und der Erhaltung ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamer Gehölzbestände
- der Rückhaltung von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung
- der Reduzierung des Regenwasser-Oberflächenabflusses

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 im westlichen Teilbereich 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. 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 Sohlsubstrat 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 Böschungfläche 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. Anlage 3 zur FNP-Teiländerung).

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.

Der Hinweis des Landesbetriebs Mobilität Kaiserslautern im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf den möglichen Trassenkorridor einer Umgehungsstraße wurde vom Verbandsgemeinderat Otterbach-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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

#### **11.6 Maßnahmenvorschläge zur Umweltüberwachung (Monitoring)**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kapelle“ spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Beendigung der Erdarbeiten umzusetzen. Eine Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie des Zustandes von Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der üblichen Kontrollen bzw. der Baugenehmigung und wird in den Bauschein übernommen.

#### **11.7 Technische Verfahren / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Für die Zusammenstellung des Umweltberichts wurden die Ergebnisse des Umwelttechnischen Berichts (Orientierende Altlastenerkundung mit Gefährdungsabschätzung / Orientierende Schadstofferkundung), des Grundwassermonitorings und der Radonmessung der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH sowie der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner herangezogen.

Die Auswertung übergeordneter fachplanerischer Unterlagen sowie die vor Ort erhobenen Daten waren zudem ausreichend. Schwierigkeiten gab es bei der Suche von geeigneten Ausgleichsflächen.

#### **11.8 Zusammenfassung**

Die FNP-Teiländerung sieht die Darstellung Wohnbaufläche und gemischte Baufläche im Südwesten der Stadt Otterberg vor. Ergänzt werden diese mit einer Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) und für die Abwasserbeseitigung i.V.m. einer Grünfläche. Das Plangebiet ist rd. 3,6 ha groß.

„Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Lauterer Straße (K 39). Die vorhandenen Leitungen in der Lauterer Straße können herangezogen werden, um das Baugebiet mit Gas, Elektrizität und Trinkwasser zu versorgen.

Durch die Erschließung des Gebietes und den Bau der Gebäude sowie der dazugehörigen Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen sowie Zuwegungen ist [...] mit einer Neuversiegelung von ca. 18.410 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Die Netto-Neuversiegelung bedingt eine Beeinträchtigung des Wasser- und Bodenhaushaltes. Aufgrund der Planung gehen zwei junge Laubbäume verloren.

Aufgrund der Nähe von weiteren Gehölzbeständen zum zukünftigen Baufeld kann eine Gefährdung der Vitalität weiterer Gehölze durch die Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

Weiterhin sind mit Auswirkungen insbesondere für die lokalen Tierarten und das Landschaftsbild zu rechnen. Durch die vorliegende Planung werden Lebensräume für Insekten, Spinnentiere, Vögel und Fledermäuse beansprucht. Es ist daher mit dem Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs 1. Nr. 1-3 BNatSchG zu rechnen.

Zur Kompensation der eintretenden Beeinträchtigungen im Naturhaushalt sind folgende Maßnahmen im und außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten, Wege, etc.,
- Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen samt Anpflanzung von Gehölzbeständen,
- Empfehlung einer möglichst naturnahen Gartengestaltung,
- Verwendung von naturnahen Materialien für Einfriedungen und bei der Anlage von Stützmauern,
- Schutz des erhaltenswerten Gehölzbestandes gem. DIN 18 920,
- Entwicklung von extensiv genutzter Wiesenfläche samt der Anpflanzung von Obstbäumen und die Anlage von Blühstreifen,
- Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen für die Außen- und Straßenbeleuchtung.

Außerhalb des Plangebietes:

- Entwicklung eines Biotopkomplexes aus extensiv genutztem Grünland, Blühstreifen und Waldmantel auf der Parzelle 1792/2,
- Naturnaher Ausbau und Offenlegen eines Abschnittes des Mühlbachs im Süden der Stadt Otterberg.

Zur Vermeidung des Eintritts der ermittelten Verbotstatbestände sind folgende Vermeidungsmaßnahmen geboten:

- Räumung des Baufeldes nur in den Wintermonaten.“<sup>3</sup>

## 12.0 Empfehlungen und Hinweise

### 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.

### 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

---

<sup>3</sup> Auszug aus dem Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Kapelle“, Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung (LF-Plan), S. 52 f

§ 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.

#### Archäologische Denkmalpflege

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, zu gegebener Zeit der Direktion Landesarchäologie Speyer rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese ggf. 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, 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.

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

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre 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 den 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.

#### 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.

### Radonprognose

Das Plangebiet liegt fast ausschließlich innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes (40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>) und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes (> 100 kBq/m<sup>3</sup>) Radonpotenzial ermittelt wurde. Teilbereiche des Plangebietes werden in der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz als Fläche mit niedrigem bis mäßigem Radonpotential (bis 40 kBq/m<sup>3</sup>) 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/m<sup>3</sup> 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-Informationsstelle 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<sup>3</sup>. Daher kann das Baufeld in die Kategorie 1 (Niedriges Radonpotenzial 0 - 40000 Bq/m<sup>3</sup>) eingestuft werden. Somit sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

#### 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.

#### 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  $\leq$  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 m<sup>3</sup>/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.

#### 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.

#### 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.

#### Landespflegerische Empfehlungen

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

Gartengrundstücke sind zur Förderung der Artenvielfalt möglichst naturnah anzulegen.

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).

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 Maßnahme dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung.

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung wird die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (gem. dem Stand der Technik) empfohlen. Diese Maßnahme dient der Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten.

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.

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.

Bei einer Beleuchtung von Werbeanlagen sollten, sobald verfügbar, insektenschonende Leuchtmittel verwendet werden.

#### Gewerbe- und Verkehrsgeräusche

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

#### 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 die Teiländerung des Flächennutzungsplans in Kenntnis der vorhandenen Kreisstraße aufgestellt wurde.

#### Umwelttechnischer Bericht - Bewertung und Empfehlung 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 der Teiländerung des Flächennutzungsplans). 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 CO<sub>2</sub>-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 Grabsperrschicht (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.

### 13.0 Abwägungsmaterial und weitere Planbearbeitung

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 und erneut offengelegt (Juli/August 2018)
- der Flächennutzungsplan 2010 der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg, Teilplan 8, Stadt Otterberg
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Kapelle“, 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 „Kapelle“, MWW-Ingenieure UG (Stand: November 2017)

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

Für die weitere 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 Altlastenerkundung mit Gefährdungsabschätzung / orientierende Schadstofferkundung), IG Prof. Czurda und Partner mbH (Stand: April 2018)
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz, LF-Plan (Stand: Dezember 2018)
- B-Planentwurf „Kapelle“, MWW-Ingenieure UG (Stand: Dezember 2018)

#### **14.0 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
- Umgebungsnutzung wird beachtet
- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung werden gewahrt

#### **15.0 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 FNP-Teiländerungsentwurfes 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. Parallel hierzu erfolgte die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 19.01.2018 gegeben. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden wurden insgesamt 19 Stellungnahmen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg eingereicht.

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

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

Die vom Verbandsgemeinderat Otterbach-Otterberg am 25.10.2018 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, M- und W-Gebietsteile z.T. neu angeordnet)
- Ausweisung einer Fläche für Stellplätze im Bereich des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung
- Überarbeitung des FNP-Textteils und des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz
- Anpassung und Ergänzung der Empfehlungen und Hinweise
- Nachrichtliche Übernahme der im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfassten Altablagerung Reg.-Nr. 335 10 035 – 0234 im Plangebietsbereich (s. Eintrag Planurkunde) sowie Ergänzung der Ziffer 12 mit gutachterlichen Handlungsempfehlungen (Unterpunkt „Umwelttechnischer Bericht“)

Details sind der entsprechenden Sitzungsniederschrift zur Verbandsgemeinderatssitzung vom 25.10.2018 zu entnehmen.

In gleicher Sitzung wurde der Plananerkennungsbeschluss, der 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.

## **17.0 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 FNP-Teiländerungsentwurfes 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.

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

Die vom Verbandsgemeinderat Otterbach-Otterberg am 11.04.2019 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB dar. Hieraus ergaben sich folgende Planänderungen/-ergänzungen:

- Anpassung Ziffer 5.0 der Begründung gem. den neuen Erfordernissen der Raumordnung (Schwellenwert 2030)
- Anpassung und Ergänzung der Ziffer 12.0 „Empfehlungen und Hinweise“, Unterpunkte „Geologie und Bergbau“, „Umwelttechnischer Bericht - Bewertung und Empfehlung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern“ und „Radonprognose“

- Zur Wahrung der Plankonformität wurde der in der Planzeichnung zur FNP-Teiländerung dargestellte Spielplatz entfernt sowie Ziffer 9.0 des Textteils der FNP-Teiländerung entsprechend angepasst. Diesbez. wurde in der Beschlussvorlage zur Verbandsgemeinderatssitzung am 11.04.2019 auf den Beschluss der Stadtratssitzung vom 27.09.2018 verwiesen, wonach der Spielplatz am ursprünglichen Standort für nicht zulässig erklärt werden soll. Mit Stadtratsbeschluss vom 30.10.2018 wurde zusätzlich die Empfehlung der Pfalzwerke Netz AG mit Ziffer 18 in Teil D „Empfehlungen und Hinweise“ des Bebauungsplans „Kapelle“ aufgenommen (von einer Nutzung als Spielplatz innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung sollte abgesehen werden).

Details sind der entsprechenden Sitzungsniederschrift zur Verbandsgemeinderatssitzung vom 11.04.2019 zu entnehmen.

Der Verbandsgemeinderat beschloss in gleicher Sitzung, 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 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Kreisverwaltung Kaiserslautern zur Genehmigung vorzulegen.

## **19.0 Genehmigungsexemplar**

In das Genehmigungsexemplar wurden die Abwägungsbeschlüsse des Verbandsgemeinderates vom 11.04.2019 eingearbeitet.

## **20.0 Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB)**

Nach § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

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 Flächennutzungsplanes 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 der vorliegenden FNP-Teiländerung ist es, gem. dem Antrag der Stadt Otterberg zur Teiländerung des FNPs für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs „Kapelle“ der Stadt Otterberg die gewerbliche Baufläche (FNP) durch gemischte Bauflächen (M) entlang des bestehenden Gewerbegebietes und der K 39 zu ersetzen bzw. zugunsten von Wohnbauflächen 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.

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

Mit einer orientierenden Untersuchung der Altlastensituation (Altablagerung Reg-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 die vorliegende FNP-Teiländerung. 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 FNP-Teiländerungsverfahren teil. Er bildet u.a. die Grundlage für die im Flächennutzungsplan aufgenommenen externen Ausgleichsflächen.

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 m<sup>2</sup> vom Ökokonto zu verlangen.

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

Aufgestellt:

Ramstein-Miesenbach, den 22.05.2019  
Planungsgemeinschaft MWW-Ingenieure UG  
(haftungsbeschränkt)

Otterbach, den \_\_\_\_\_  
Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach - Otterberg


Dipl.-Ing. (FH) R. Martin  
Dipl.-Ing. T. Niendorf

(D.S.)

\_\_\_\_\_  
Westrich, Bürgermeister