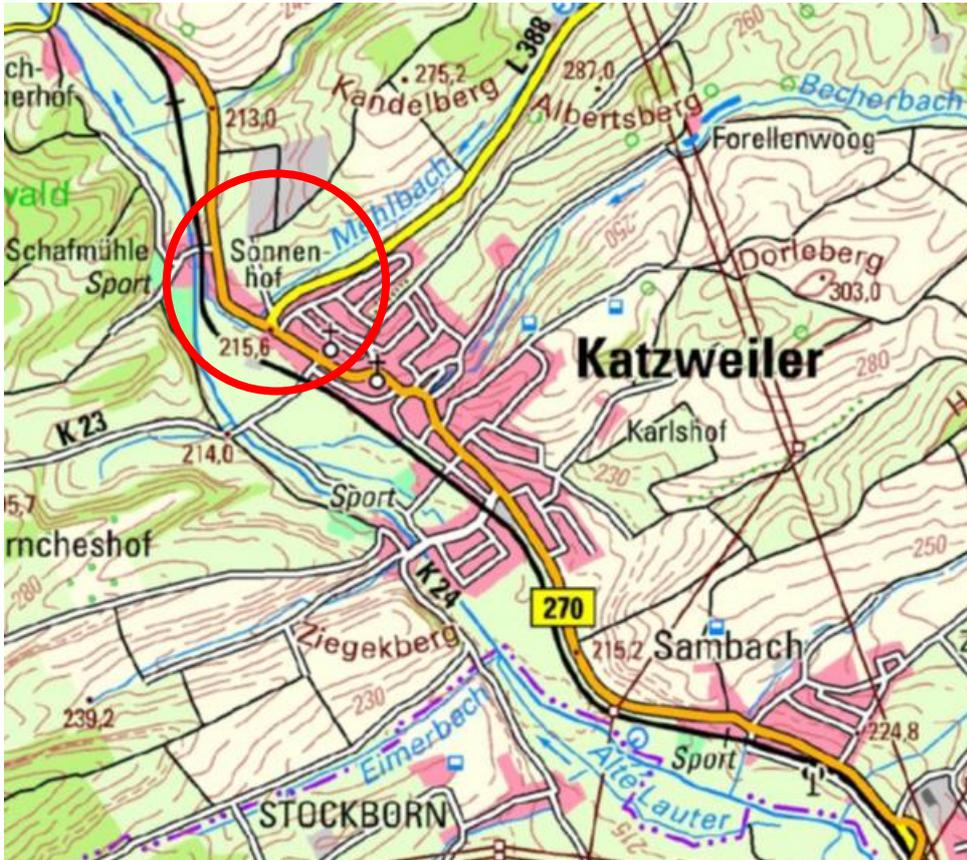


Ortsgemeinde Katzweiler

Bebauungsplan

„Sonnenhof“



Begründung

06.08.2021

ENTWURF

Beteiligungsexemplar

gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch:

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Geltungsbereich.....	7
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	8
2.1.	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	8
2.2.	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)	9
2.3.	Flächennutzungsplanung.....	10
3.	Planungserfordernis / Planungsanlass	11
3.1.	Allgemeines	11
3.2.	Planungsanlass	11
3.3.	Planungsgrundsätze	11
4.	Angaben zum Plangebiet.....	12
4.1.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	12
4.2.	Bestandssituation	12
4.2.5	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	14
4.2.6	Immissionsvorbelastung	14
4.2.7	Bodentragfähigkeit.....	14
5.	Planinhalt.....	15
5.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
5.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
6.	Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden.....	19
6.1.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	19
6.2.	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	20
7.	Auslegung.....	20
7.1.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	20
7.2.	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	20
8.	Abwägung.....	21
8.1.	Allgemeines	21
8.2.	Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung	21
8.3.	Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung	21
9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	22
9.1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	22
9.2.	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse.....	22

10. Flächenbilanz	23
11. Realisierung	24
12. Kosten und Refinanzierung	24

Anlagen:

Umweltbericht

1. Allgemeines

Um die konkrete Nachfrage an Baugrundstücken für eine Mischbaunutzung zur Standortsicherung eines ortsansässigen Dienstleisters zu decken, beabsichtigt die Ortsgemeinde Katzweiler die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenhof“. Namens und im Auftrag des Grundstückseigentümers, wurde daher der Antrag auf Einleitung des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes „Sonnenhof“ gestellt.

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Sonnenhof“ der Ortsgemeinde Katzweiler umfasst neben dem bestehenden Landwirtschaftlichen Anwesen an der B 270 und dessen nicht fertiggestelltem Anbau teilweise die nördlich angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten, Flächen des Flurstücks 1235 bis zum Kreuzweg (Zufahrt zur Erdaushub und Recycling Deponie). Südöstlich grenzt der Mehlbach an. Im südöstlichen Bereich befindet sich auch die Kreisverkehrsanlage (B 270 – Mehlbach). Das Brückenbauwerk über den Mehlbach in der Zufahrt zur Deponie wurde ertüchtigt, daher kann auch das Plangebiet hierüber verkehrlich erschlossen werden. Die Ver- und Entsorgung kann über bestehende Einrichtungen im Bereich der B 270 erfolgen.

Mit dem Antrag auf einen Bauvorbescheid vom 30.07.2020 wurde die Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Halle (Rohbau), die bisher als Erweiterung der Gebäude des landwirtschaftlichen Anwesens des Sonnenhof vorgesehen war, beantragt. Dieser Antrag wurde abgelehnt, daher ist nun zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Neben der Umnutzung der Halle sollen in dem Zusammenhang weitere Flächen für eine bauliche Nutzung überplant werden. Die landwirtschaftlichen Flächen des Flurstücks 1235 sollen dabei teilweise als Mischbaugebiet ausgewiesen werden, wobei insbesondere auch gewerbliche Nutzungen Raum finden sollen.

Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger möchte daher gemeinsam mit der Ortsgemeinde Katzweiler das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Sonnenhof“ betreiben. Der Vorhabenträger wird sich über einen städtebaulichen Vertrag gem. §§ 11 BauGB zur Kostentragung der anfallenden Planungs- und Gutachterkosten, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Sonnenhof“ anfallen, verpflichten.

Der Vorhabenträger ist, mit Ausnahme des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens, Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich (F1St-Nr. 1235).

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Einbeziehung von Außenbereichsflächen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren zu erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Das Gebiet befindet sich im Westen der Ortsgemeinde Katzweiler in Ortsrandlage westlich der Kreisverkehrsanlage B 270 / L 388 in Richtung Mehlbach.

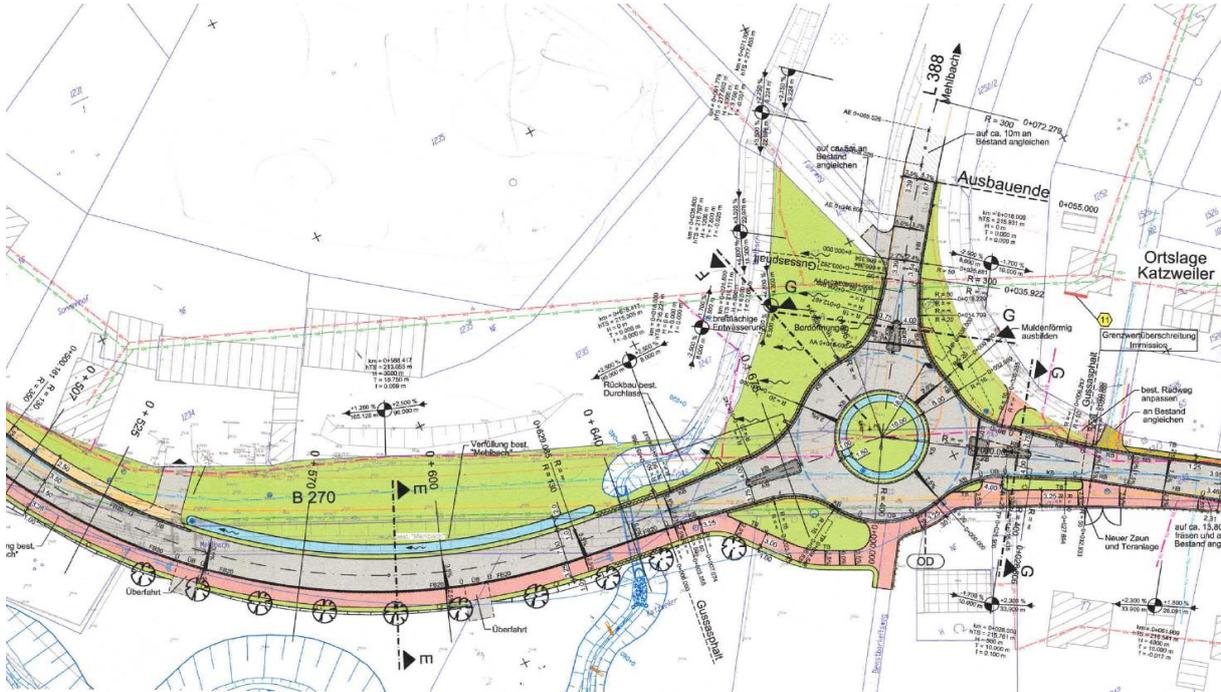


Abb.1: Auszug Ausbauplanung B 270 LBM, Kreisverkehrsanlage Katzweiler West“

Nördlich der Kreisverkehrsanlage führt die Zufahrt zur nordwestlich gelegenen, bestehenden Bauschutt- und Recyclinganlage über ein neuerrichtetes Brückenbauwerk über den Mehlbach. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar westlich des Brückenbauwerkes, sodass die Verkehrsfläche des Kreuzweges, über welche die südöstliche Zufahrt zum Standort der Bauschutt- und Recyclinganlage gesichert ist, nur in sehr geringem Umfang in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnenhof“ einbezogen wird.

Der Kreuzweg begrenzt das Plangebiet an der nordöstlichen Seite, östlich begrenzt der Mehlbach das Plangebiet. Von der östlich gelegenen Kreisverkehrsanlage ausgehend, begrenzt die neue Trassenführung der B 270 das Plangebiet im Süden. Im Westen liegt innerhalb des Geltungsbereiches der bestehende und unter Denkmalschutz stehende Sonnenhof, der in seinem Bestand festgeschrieben werden soll. Die sich daran westlich anschließende Bebauung eines Wohngebäudes liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, westlich bzw. nordwestlich dieses Anwesen grenzen Flächen für die

Landwirtschaft an. Teilflächen des Geländes Sonnenhof (F1St-Nr. 1235), nördlich der Bestandsbebauung zum Kreuzweg hin wurden nicht in den Geltungsbereich einbezogen, um einerseits den Zielvorstellungen der gemeindlichen Entwicklung zu entsprechen und andererseits Konfliktpotential, der durch den gewerblichen Verkehr der Bauschutt- und Recyclinganlage zu erwarten ist, zu vermeiden.

Der Bebauungsplan „Sonnenhof“ der Ortsgemeinde Katzweiler enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung, geschaffen werden.

1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenhof“ der Ortsgemeinde Katzweiler ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke mit den FIST-Nrn.: 1234 und 1235 teilweise sowie ebenfalls teilweise FIST-Nr. 1245.

Die genauen Abgrenzungen des Bebauungsplanes lassen sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen. Die einbezogenen Flurstücke sind nachfolgend dargestellt:



Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.2 Änderungsbeschluss

Der Beschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 23.06.2021 vom Rat der Ortsgemeinde Katzweiler beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs 8 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe 31/2021 vom 05.08.2021.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1. Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das LEP IV von Rheinland-Pfalz stellt den Bereich des Plangebietes als Fläche im Biotobverbund sowie großräumigen Freiraumschutz dar. Katzweiler liegt westlich des Entwicklungsschwerpunktes des Oberzentrum Kaiserslautern. Der Stadt Kaiserslautern wird nach dem Zentrale-Orte-System die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Über die großräumig bedeutenden Verkehrsachsen der Bundesautobahnen der A 6 und A 62 besteht sehr gute Anbindung sowohl in Ost/West - als auch Nord/Süd-Richtung.

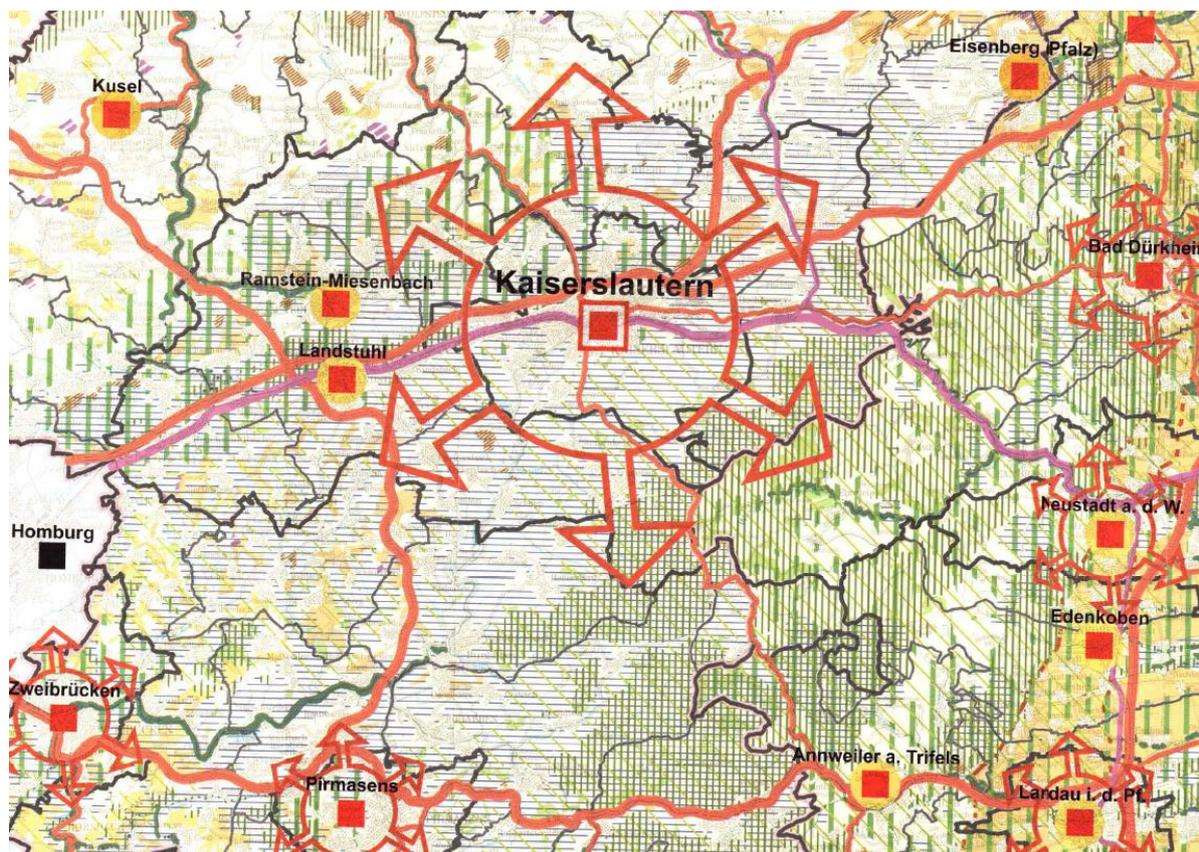


Abbildung 3 :
Auszug aus dem LEP IV Rheinland-Pfalz

2.2. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)

Die Ortsgemeinde Katzweiler liegt nordwestliche der Stadt Kaiserslautern. Im ROP IV sind im Bereich des Plangebietes und der Ortslage von Katzweiler Vorrangflächen für die Landwirtschaft (Z 28) sowie ein ‚regionaler Grünzug‘ (Z 19) dargestellt (siehe Abbildung 4).

Direkte Auswirkungen auf den Planbereich ergeben sich somit nicht, da sich dieser vollumfänglich innerhalb einer Pufferzone von 100 m befindet. Zwischen dem Bebauungsplan und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans ergibt sich daher kein Konflikt.

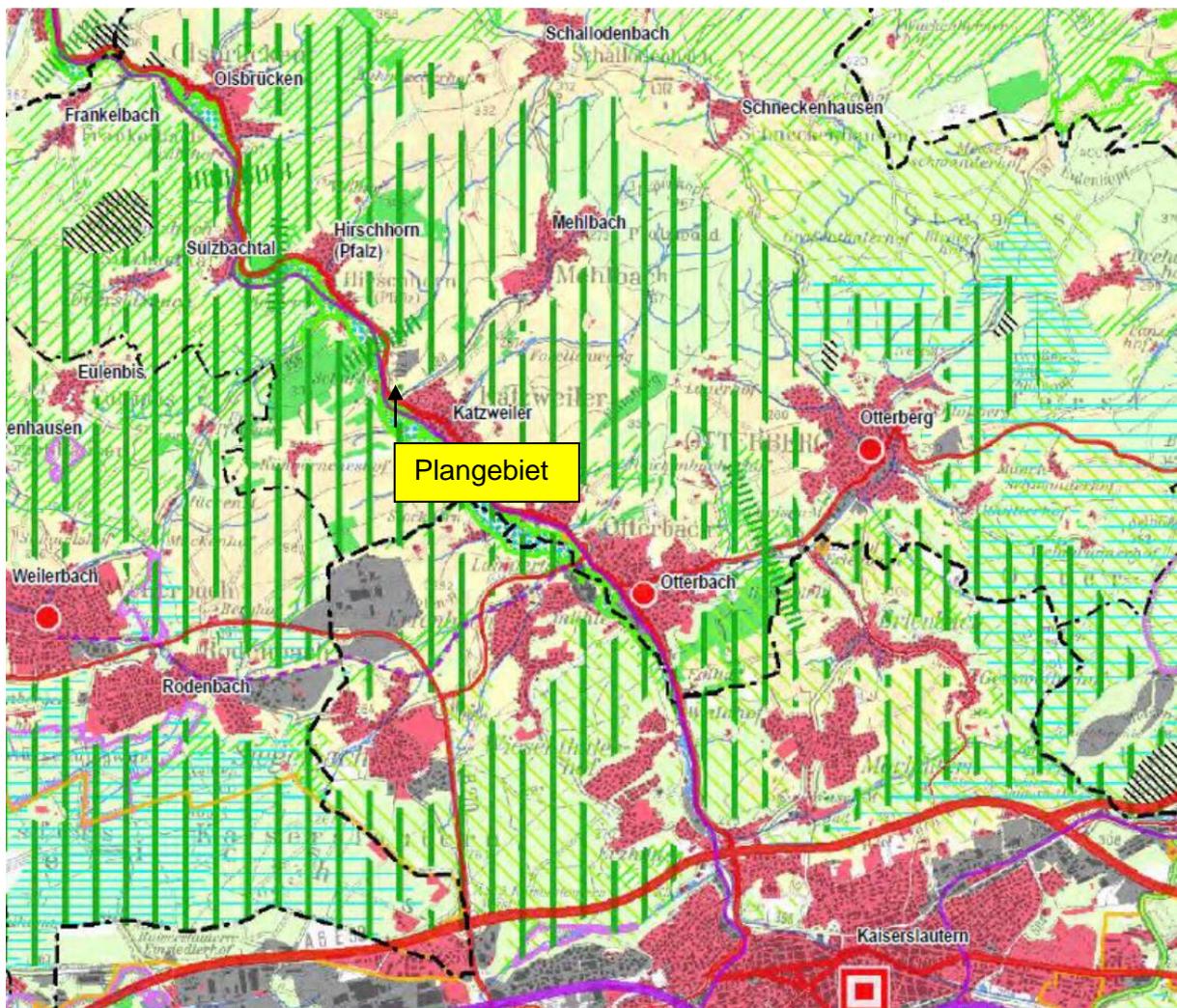


Abbildung 4 :
Auszug aus ROP IV (01/2015)

2.3. Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplan 2035 der VG Otterbach-Otterberg teilweise als Mischbaufläche (Bestand) und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abbildung 5).

Eine Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes (FNP) ist demnach erforderlich. Die Ortsgemeinde hat eine Änderung des FNP für den Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Sonnenhof“ bei der Verbandsgemeinde beantragt, da eine Berücksichtigung im Zuge der Gesamtfortschreibung aufgrund des Verfahrensstandes nicht mehr möglich ist.

Der FNP wird demnach gem. § 8 Abs. 3 BauGB im sog. Parallelverfahren geändert. Der künftige Bebauungsplan „Am Sonnenhof“ wird dann gem. § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt sein.

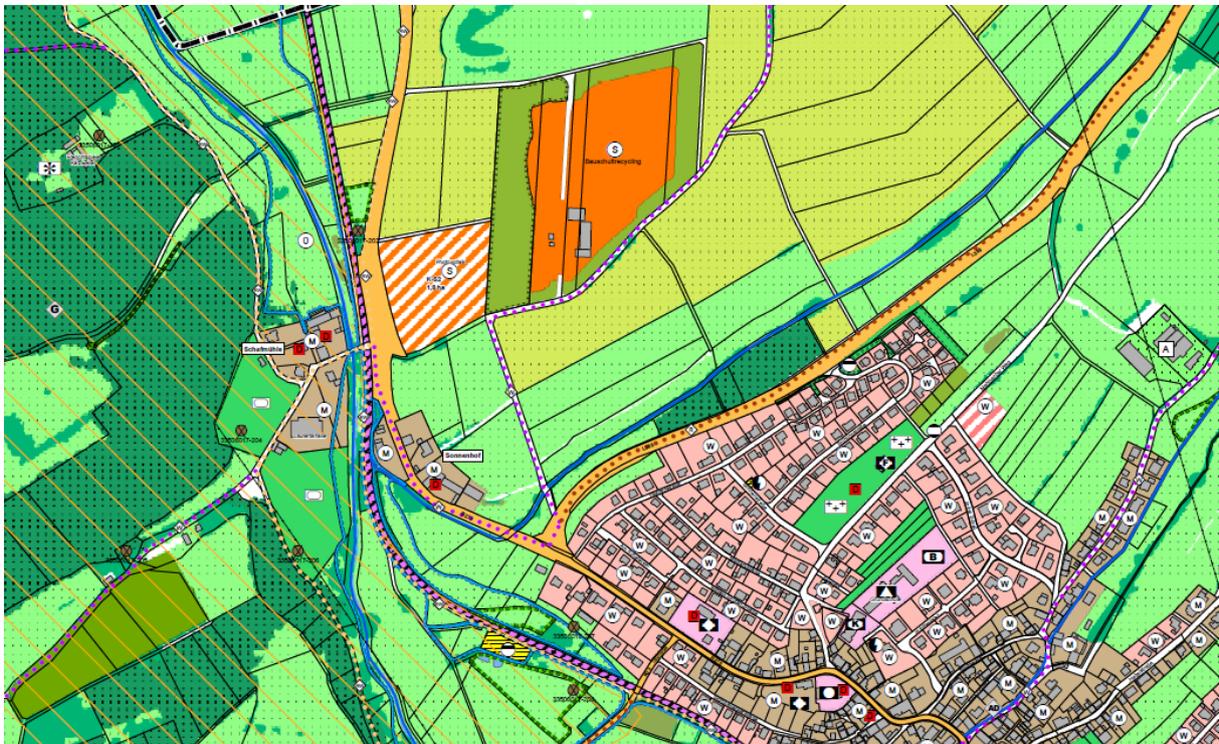


Abbildung 5 :
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Landstuhl

3. Planungserfordernis / Planungsanlass

3.1. Allgemeines

Der Bebauungsplan „Sonnenhof“ der Ortsgemeinde Katzweiler enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2. Planungsanlass

Um der konkreten Nachfrage an Mischbauflächen zur Standortsicherung eines ortsansässigen Dienstleiters im Bereich der Ortsgemeinde Katzweiler Rechnung zu tragen, hat der Ortsgemeinderat Katzweiler entschieden, die bestehenden baulichen Ansätze im Bereich des Sonnenhofes zu nutzen um notwendige Flächen für eine Mischnutzung (Dienstleitung / Gewerbe / Wohnen) bereitzustellen.

Im Vorfeld der Ausarbeitung des vorliegenden Entwurfes für den Bebauungsplan „Sonnenhof“ wurden verschiedene Alternativen des städtebaulichen Entwurfes in den örtlichen Gremien beraten. Nach Beratung und Abwägung wurden Teilflächen im Nordwesten des Geltungsbereiches (FIS-Nr. 1235) zurückgenommen. Insbesondere wurde darauf verzichtet eine MI-Fläche auszuweisen, die im Wesentlichen eine wohnbauliche Nutzung ermöglicht.

3.3. Planungsgrundsätze

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

1. Städtebauliche Integration des Baugebietes in die örtliche Situation (Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper, Bauweise, Höhenentwicklung, Nutzung).
2. Rückhaltung (soweit möglich) des Niederschlagwassers; Ableitung des Abwassers im Trennsystem.
3. Realisierung des landespflegerischen Ausgleichs möglichst im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes bzw. innerhalb der Ortsgemeinde Katzweiler.
4. Minimierung der Neuversiegelung (GRZ).
5. Reduzierung des Erschließungsaufwands.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Gesamtgeltungsbereich umfasst ca. 0,9 ha.

4.2. Bestandssituation

Die Bestandssituation ist detailliert unter Punkt 2. „Beschreibung des Vorhabens und Punkt 3. „Charakterisierung des Bestandes“ des Umweltberichtes dargelegt.

4.2.1. Bebauungsvorschlag



Abbildung 6 :
Bebauungsvorschlag und Erschließungskonzept

Mit der Ausweisung des Mischgebietes können drei bis vier Nutzungseinheiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Nutzflächen bereitgestellt werden. Eine Einheit kann in dem, östlich an den Sonnenhof angrenzenden und bereits realisierten Anbau untergebracht werden. Hier bietet sich eine Umnutzung für

Dienstleistungen an, Erweiterungsmöglichkeit bietet in diesem Zusammenhang die südöstlich ausgewiesene Baufläche. Zwei weitere Gewerbeeinheiten werden nördlich des bestehenden Anbaus zum Kreuzweg hin angeboten, diese liegen dann direkt an der geplanten „inneren Erschließung“ des Plangebietes.

Vorgesehen ist eine maximal zweigeschossige Bebauung, um hier eine städtebaulich wirksame räumliche Fassung des Straßenraumes zu erreichen. Im südlichen Randbereich sind private Grünflächen vorgesehen, innerhalb dieser Flächen soll eine zentrale Rückhaltung und Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer in Mulden erfolgen.

Weitere Grünflächen sind parallel zur Bundesstraße am Rand des Geltungsbereiches vorgesehen die auch eine Eingrünung der geplanten Stellplätze ermöglicht.

4.2.2. Verkehrliche Erschließung

Im Osten des Plangebietes verläuft die B 270 und im Süden wird über eine Kreisverkehrsanlage der Anschluss an die L 388 sichergestellt. Direkt nach der Kreisverkehrsanlage führt von der L 388 eine Anbindung über ein neu hergestelltes Brückenbauwerk über den südlich verlaufenden Mehlbach an den Kreuzweg, der die südöstliche Zufahrt zur bestehenden Bauschutt- und Recyclinganlage ermöglicht.

Direkt nach der Brücke wird eine kleine Teilfläche des Kreuzweges in den Geltungsbereich einbezogen, da hierüber die Erschließung des Plangebietes gesichert werden kann.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Sticherschließung die eine Wendemöglichkeit durch die Anordnung der Stellplätze am südöstlichen Plangebietsrand vorsieht. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gesichert.

4.2.3. Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem (getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser).

Das nichtbehandlungsbedürftige Oberflächenwasser von den privaten Grundstücksflächen ist zunächst auf diesen zurück zu halten und nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die Niederschlagswasserbeseitigung der Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen sowie die Überläufe der Baugrundstücke ist auf zentralen Flächen im Süden des Geltungsbereiches vorgesehen. Für die Rückhaltung und Versickerung der Niederschlagswässer sind flache Mulden vorgesehen. Eine direkte Einleitung in den angrenzenden Mühlbach ist zu vermeiden, die Mulden sind daher so anzulegen, dass ein breitflächiger Übertritt über den Muldenrand auf die Grünflächen zum angrenzenden Mühlbach hin erfolgen kann.

Ab- und Überläufe der privaten (dezentralen) Regenrückhaltesysteme sind an die innere Regenentwässerung anzuschließen. Bei Anordnung von Zisternen sollen diese so ausgeführt werden, dass nur ein Teilvolumen gedrosselt abgeleitet wird und ein Teil als Brauchwasser, z. B. zur Gartenbewässerung, zur Verfügung steht.

Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Abwassersystem ist nicht gestattet.

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Bauflächen kann an die Bestandskanalisation im Bereich der B 270 angeschlossen werden.

4.2.4 Landespflegerische Situation

Die landespflegerische Situation und Aussagen zum Naturschutz werden im eigenständigen Umweltbericht dargelegt, darin ist der Fachbeitrag Naturschutz integriert. Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist ebenfalls vollumfänglich in den Umweltbericht integriert.

Die Festsetzungen werden auf der Grundlage der Festsetzungsvorschläge des im Umweltbericht integrierten Fachbeitrags Naturschutz getroffen.

Die Durchführung und Realisierung ggf. notwendiger Maßnahmen und Festsetzungen des Fachbeitrag Naturschutz bezüglich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden, sofern Sie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen sind, durch städtebauliche Verträge zwischen Vorhabenträger und der Ortsgemeinde planungsrechtlich gesichert.

Bezüglich der Begründung zu den getroffenen Festsetzungen ist auf den Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zu verweisen.

4.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Über Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen zurzeit keine Kenntnisse vor.

4.2.6 Immissionsvorbelastung

Es liegen keine bekannten Immissionsbelastungen vor.

4.2.7 Bodentragfähigkeit

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

4.2.8 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5. Planinhalt



Abb. 6: Bebauungsplan (Rechtsplan)

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird gem. § 6 BauNVO als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt.

*In den mit **N 1** und **N 3** bezeichneten Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe) zulässig.*

*In dem mit **N 2** bezeichneten Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Wohngebäude und die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig; Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind jedoch zulässig.*

*Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Wohnnutzung ist in dem mit **N 2** gekennzeichneten Mischgebiet nur dann zulässig, wenn sie dem Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal sowie dem Betriebsinhaber und Betriebsleiter dienen und gegenüber den gem. § 6 Abs. 2 und 4 zulässigen Nutzungen sowie den gem. § 6 Abs.*

2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetrieben in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets, sind in den Mischgebieten innerhalb des Plangebietes nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet vorwiegend die gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, das Wohnen soll nur in untergeordnetem Umfang (Betriebsinhaberwohnungen) ermöglicht werden. Es soll darüber hinaus vermieden werden, dass z.T. flächenintensive und u. U. auch konflikträchtige Nutzungen im Plangebiet entstehen, die aus städtebaulich-funktionalen und verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll sind und sich zudem nicht mit dem Gebietscharakter vereinbaren lassen.

Mit den vorgesehenen und zulässigen Nutzungsmöglichkeiten des Mischgebietes wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen.

Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Mischgebietes (§ 6 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Grund- und Geschossflächen sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i. V. m. der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des gesamten Plangebietes, mit Ausnahme des mit N 1 gekennzeichneten Bereiches, mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine bessere Ausnutzung der privaten Grundstücke und die Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und hat zum Ziel, den öffentlichen Straßenraum zu entlasten.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ und die Grund- und Geschossflächen sind als Höchstwerte festgesetzt.

Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 1,2 in dem mit **N 2** bezeichneten Bereich sowie die Festsetzung von zwei Vollgeschossen i. V. m. der Festsetzung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper bzw. Baustrukturen in Ortsrandlage.

Bezugspunkt für die gemäß Nutzungsschablonen festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist, die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. –tiefe. (vgl. Definition Bezugspunkte und Nutzungsschablonen im Planteil).

Die **Firsthöhen** werden für die bestehende Halle mit 9,5 m und für den mit N2 gekennzeichneten Bereich mit max. 11,0 m festgesetzt. Für den Bereich N 3 gilt die Bestandscherung.

Die Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen wurden getroffen, um den örtlichen Verhältnissen bestehender Umgebungsbebauung Rechnung zu tragen sowie neben den städtebaulichen Auswirkungen der künftigen Bebauung auch die verträgliche Nutzungszuordnung im Gebiet und den angrenzenden Bereichen zu gewährleisten.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude nicht zulässig sind. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine ausgewogene Nutzung für Betriebsinhaber ermöglicht.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen. In dem mit **N 1** bezeichneten Bereich wurde wegen der bestehenden Situation der einseitigen Grenzbebauung zum Sonnenhof hin, die abweichende Bauweise festgesetzt.

Im mit **N 3** bezeichneten Bereich ist keine neue Bebauung vorgesehen, hier wird der Bestand festgeschrieben.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um dem angestrebten Planungsziel der Mischgebietsnutzung gerecht zu werden.

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

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

Zudem ist festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, damit die Leichtigkeit des Verkehrs innerhalb des Wohngebietes gesichert werden kann. Die zugelassene Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i. V. m. der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind, trägt somit zur Verkehrssicherheit und zur besseren Verkehrsabwicklung bei gleichzeitiger besserer Ausnutzung der privaten Bauflächen bei.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährt gestalterischen und baulichen Spielraum.

Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung

Zum erforderlichen Ausgleich der Wasserführung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes WHG und des Landeswassergesetzes LWG im Zuge von Neuversiegelungen und der damit verbundenen Abflussverschärfung, ist für die Rückhaltung des Oberflächenwassers von den bebauten/befestigten Flächen ein Volumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitzustellen.

Das erforderliche Volumen wird durch dezentrale und zentrale Rückhaltemaßnahmen bereitgestellt. Als dezentrales Regenrückhaltevolumen auf den privaten Grundstücken ist ein Volumen von 25 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitzustellen.

Das Volumen kann durch Rasen-/Erdbecken, unterirdische Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Ab- und Überläufe der privaten Regenwassersysteme sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

- Dachform und Dachneigung
- Dachaufbauten
- Einfriedungen
- Fassaden
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Stellplätze, Parkplätze, Zufahrten und Fußwege.

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

6. Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden

6.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die frühzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Planentwurfs mit zugehöriger Begründung erfolgt in der Zeit vom 13 August. 2021 bis einschließlich 11. September 2021.

Die Plangrundlagen liegen in diesem Zeitraum während der allgemeinen Dienststunden zur allgemeinen Einsichtnahme in der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg Hauptstraße 27, 67697 Otterberg, Standort Otterbach, Zimmer 14, Konrad Adenauerstraße 19, 67731 Otterbach öffentlich aus. In diesem Zeitraum der frühzeitigen Auslegung können Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden.

Im Zuge dieser **frühzeitigen Bürgerbeteiligung** wurden xx Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

Wird nach Durchführung ergänzt!

6.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __.08.2021 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Die beteiligten Behörden haben dabei bis zum 11.09.2021 die Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte somit parallel zu der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

Von den frühzeitig beteiligten Behörden gingen bis zum 11.09.2021, bzw. heute insgesamt xx Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Sonnenhof“ der Ortsgemeinde Katzweiler ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von xx Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von xx Behörde vorgebracht; xy der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

Wird nach Durchführung ergänzt!

7. Auslegung

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

Im Zuge der **Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom xx.yy.2021 bis einschließlich xx.yy.2021 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg, Standort Otterbach, Zimmer 14, während der Dienststunden stattfanden, wurden **xx** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

Wird nach Durchführung ergänzt!

7.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom xx.yy.2021 beteiligten Behörden gingen bis zum xx.yy.2021, bzw. heute insgesamt **xx Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Am Sonnenhof“ der Ortsgemeinde Katzweiler ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von **xx** Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von **xx** Behörde vorgebracht; **xx** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

Wird nach Durchführung ergänzt!

8. Abwägung

8.1. Allgemeines

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im konkreten Planungsfall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Sicherung von Arbeitsplätzen,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die wirtschaftliche und im Sinne der Nutzung sinnvolle Bebaubarkeit von Bauflächen in Ortsrandlage,
- die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung
- artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Belange.

8.2. Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung

Aus der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich folgende Planänderungen:

Wird nach Durchführung ergänzt!

8.3. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung

Aus der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich folgende Planänderungen:

Wird nach Durchführung ergänzt!

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und unterschiedlichen Schutzgüter werden im Umweltbericht dargelegt. Im Umweltbericht ist ein Fachbeitrag artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG integriert, daher sind alle wesentlichen Auswirkungen auch den zusammenfassenden Kapiteln des Umweltberichtes zu entnehmen.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, zur gemeindlichen Entwicklung neues Mischbauflächen auszuweisen und zur Sicherung von Erwerbsstrukturen am Ort beizutragen.

Insgesamt werden ca. 0,9 ha Mischbauflächen ausgewiesen.

Die landespflegerischen Konflikte beschränken sich vornehmlich auf die zukünftigen Versiegelungen und Bauungen und ihre Negativwirkungen auf die Landschaftspotentiale. Diese Auswirkungen können innerhalb des Baugebietes nicht ausgeglichen werden, so dass weitere Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Bebauungsplangebiets zur vollständigen Kompensation heranzuziehen sind.

Die Anforderungen und Erfordernisse der §§ 9-14 LNatSchG, bzw. des § 21 BNatSchG zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden durch die Integration/Realisierung der im Umweltbericht festgelegten Maßnahmen erfüllt.

9.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

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

10. Flächenbilanz

Flächenstatistik

Bebauungsplan "Sonnenhof"

Ortsgemeinde Katzweiler

08.06.2021

Bezeichnung	Fläche
-------------	--------

BAUGEBIETSFLÄCHEN			
MI	Bestand	N1	721,00 m ²
MI	Bestand	N3	2.587,00 m ²
MI _F	eingeschränktes Mischgebiet	N3	3.112,00 m ²
SUMME BAUFLÄCHEN			6.420,00 m²

VERKEHRSFLÄCHEN			
	Straßenverkehrsfläche		71,00 m ²
PW	Privatweg / Privatzufahrt		689,00 m ²
	Stellplätze		150,00 m ²
SUMME VERKEHRSFLÄCHEN			910,00 m²

GRÜNFLÄCHEN			
PG	private Grünflächen		302,00 m ²
SUMME GRÜNFLÄCHEN			302,00 m²

Regenrückhaltebecken			
RB+V	Regenrückhaltebecken		1.336,00 m ²
SUMME Regenrückhaltebecken			1.336,00 m²

GESAMTGELTUNGSBEREICH			8.968,00 m²
------------------------------	--	--	-------------------------------

(Vgl. auch Umweltbericht)

11. Realisierung

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Sonnenhof“ wird auf dem Wege der Privaterschließung auf der Grundlage dieses B-Planes erfolgen.

Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht erforderlich, der Vorhabenträger ist Eigentümer aller Flächen und wird im Bedarfsfall die erforderliche Teilungsvermessung veranlassen.

12. Kosten und Refinanzierung

Der Ortsgemeinde Katzweiler entstehen bei der Realisierung des Gebietes keine Kosten, da sich der Vorhabenträger zur Kostentragung der Planungs- und Gutachtenkosten verpflichtet hat und die „Innere Erschließung“ in Eigenregie vornehmen wird.

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 06.08.2021

WVE GmbH Kaiserslautern

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