

ORTSGEMEINDE OTTERBACH

Bebauungsplan „Kirchtal“



Begründung

Stand: 14.11.2022

*Fassung für die Bürger- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB*

Erstellt durch WVE GmbH, Kaiserslautern
Dipl. Ing. H.W. Schlunz



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Allgemeines	3
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Aufstellungsbeschluss	5
2. Einfügung in die Gesamtplanung	5
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	5
2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)	5
2.3 Flächennutzungsplanung	7
3. Planungserfordernis	4
3.1 Allgemeines	7
3.2 Planungsanlass	7
4. Angaben zum Plangebiet	8
4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	8
4.2 Bestandssituation	10
4.2.1 Nutzungsstruktur	10
4.2.2 Verkehrliche Erschließung	10
4.2.3 Ver- und Entsorgung	11
4.2.4 Landespflegerische Situation	11
4.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	12
4.2.6 Immissionsvorbelastung	12
4.2.7 Bodentragfähigkeit	12
4.2.8 Archäologie	12
5. Planinhalt	12
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
6. Beteiligung der Bürger und Behörden	15
6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	15
6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung	15
7. Auslegung	16
8. Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen	16
9. Abwägung	16
10. Auswirkungen des Bebauungsplans	17
10.1 Auswirkungen auf die Umwelt	17
10.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	17
11. Flächenbilanz	10
12. Realisierung	17
13. Kosten und Finanzierung	18
Anhang:	18
1 Entwässerungskonzept; Lageplan und Kurzerläuterungsbericht	
2 Lageplan mit Gradientenhöhen (Achsenendhöhen)	
3 Auszug Niederschrift OG-Rat vom 08.11.2022 Abwägung §§ 3 Abs 1 und 4 Abs.1 BauGB	
4 Fachbeitrag Artenschutz	
5 Umweltbericht (Inkl. Fachbeitrag Naturschutz)	

1. ALLGEMEINES

Aufgrund einer hohen Nachfrage an Baugrundstücken in der Ortsgemeinde Otterbach wurden in der Vergangenheit bereits Bebauungspläne aufgestellt und als Satzung beschlossen. Die Baugebiete, insbesondere auch das zuletzt erschlossene Baugebiet im Ortsteil Sambach („In den Kiefern“ und „Erweiterung In den Kiefern II“) sind mittlerweile vollständig erschlossen und bebaut.

Nicht zuletzt aufgrund der infrastrukturellen Vorteile in der Ortsgemeinde Otterbach und der Nähe zur Stadt Kaiserslautern bricht die Nachfrage an Bauplätzen in dieser Ortsgemeinde nicht ab.

Zur Deckung des konkreten Wohnbaulandbedarfs beabsichtigt die Ortsgemeinde Otterbach nun die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchtal“, um einerseits den Standort für den geplanten Kindergarten Neubau und andererseits das seit geraumer Zeit geplante Wohngebiet „Kirchtal“ bauplanungsrechtlich zu sichern.

Ein erster Grundsatzbeschluss zur Entwicklung eines Neubaugebietes „Kirchtal“ wurde bereits im Jahr 1991 vom Rat der Ortsgemeinde Otterbach gefasst. Nach dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 1994 geschah dann lange Zeit nichts, da die Entwässerung des Plangebietes problematisch war. Der Ortsgemeinderat hat dann im Jahr 2002 einen erneuten Aufstellungsbeschluss mit abgeändertem Geltungsbereich gefasst, eine erste Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte gem. Veröffentlichung im Amtsblatt vom 08.03.2001.

Über die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde nie entschieden. Das Verfahren ruht seitdem. Im Zuge der Fortschreibung II des Flächennutzungsplanes hat die Ortsgemeinde auf der Grundlage einer Entwicklungsstudie zur Baulandausweisung im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2013 festgelegt, dass die nächste Ausweisung von Wohnbauflächen im Kirchtal erfolgen soll.

Da zeitgleich im Ortsteil Sambach der Ortsgemeinde Otterbach eine Wohnbauflächenausweisung angestrebt wurde, musste der FNP 2015 abgeändert werden, da die Neuausweisung im Ortsteil Sambach („Erweiterung In den Kiefern“) nicht im FNP enthalten war. In den Zusammenhang erfolgte eine Reduzierung des Ausweisungsumfang für die Gebiete „In der Zeil“ und „Kirchtal“ der OG Otterbach.

Mit der Standortwahl für einen Neuen Kindergarten in Ergänzung des bestehenden Kindergartens im Kirchtal hat der OG-Rat mit Beschluss vom 22.09.2020 die Erweiterung der Wohnbaufläche Kirchtal zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan beschlossen.

In der Sitzung vom 08.12.2020 wurde vom Ortsgemeinderat die 5. Änderung des Bebauungsplanentwurfes Kirchtal beschlossen (Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB. In gleicher Sitzung wurde auch der Planungsauftrag zur Ausarbeitung des Bebauungsplans (Regelverfahren) an die WVE GmbH Kaiserslautern vergeben. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt parallel zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der im südlichen Bereich Flächen für den Gemeinbedarf ausweist und im nördlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet (WA), umfasst eine Fläche von ca. 3,21 ha.

Das Plangebiet grenzt nördlich der Ortslage von Otterbach (Kolpingstraße / Kirchtalstraße) an und bezieht den bestehenden Kindergarten an der Kirchtalstraße in den Geltungsbereich ein.

Der Bebauungsplan „Kirchtal“ der Ortsgemeinde Otterbach, enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

1.1 Geltungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchtal“ der Ortsgemeinde Otterbach ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert; demnach umfasst der Geltungsbereich die nachfolgend aufgeführten Flurstücke:

FiSt-Nrn. 1122, 1123, 1129, 1120/2, 1121, 1149, 1149/2, 1150/1, 1151, 1151/1, 1152/2, 1152/3, 1153/12, 1153/19, 1153/20 und 1078-teilweise (Weg) sowie 1126/4 teilweise (Straße).

Die genauen Abgrenzungen der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes „Kirchtal“ lassen sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen der Planurkunde sowie den nachfolgenden Abbildungen Abb.1 und Abb.2 entnehmen.

- **Geltungsbereich B-Plan „Kirchtal“**



Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches

- **Erweiterter Geltungsbereich B-Plan „Kirchtal“
(Externe Ausgleichs- und Ersatzflächen)**



**Abbildung 2: Abgrenzung des Erweiterten Geltungsbereiches
(Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)**

Die Flächen für die Umsetzung externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden entsprechend dem Abwägungsergebnis der Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und vorgezogenen Beteiligung der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB, in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 08.11.2022 als „Erweiterter Geltungsbereich“ zum Bebauungsplan „Kirchtal“ aufgenommen (vgl. Anhang 3).

Die Flurstücke in der Gemarkung Otterbach, FSt-Nrn.: 325 und 333 mit insgesamt ca. 0,8 ha, sind ausreichend, um den erforderlichen Ausgleich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Fachbeitrag Naturschutz zu erbringen (vgl. Anhang 5).

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 08.12.2020 gefasst. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschluss erfolgte im Amtsblatt der VG Otterbach-Otterberg am 10.03.2022.

Der Planannahmebeschluss und der Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beschluss über die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 14.12.2021 vom Rat der Ortsgemeinde Otterbach gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der VG Otterbach-Otterberg, am 19.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das LEP IV von Rheinland-Pfalz stellt den Bereich des Plangebietes als landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz und als großräumig bedeutsamen Bereich für Freiraumschutz dar.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (RROP IV)

Der Ortsgemeinde Otterbach wird nach dem Zentrale-Orte-System die Funktion Grundzentrum zugewiesen. Außerdem ist es eine Ortsgemeinde mit Wohnfunktion, die gemäß der Begründung im ROP IV Ortsgemeinden zugewiesen wird, die aufgrund ihrer Lage und Verkehrserschließung eine gute Erreichbarkeit von Einrichtungen und Arbeitsplätze innerhalb und außerhalb der Ortsgemeinde gewährleisten.

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) Westpfalz ist seit dem 06. August 2012 rechtsverbindlich. Gleiches gilt für die 1. Teilfortschreibung 2014 (rechtsverbindlich seit dem 16. März 2015), 2. Teilfortschreibung 2016 und 3. Teilfortschreibung 2018 (jeweils rechtswirksam seit dem 18. Mai 2020).

Im ROP Westpfalz IV ist das Plangebiet nachrichtlich als Siedlungsfläche sowie als sonstige Freifläche dargestellt. Vorranggebiete schließen sich erst nach der Pufferzone um den Siedlungskörper an; Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z 28), weiterhin ist ein Regionaler Grünzug (Z 19) (Ziele der Raumordnung) dargestellt; der Pufferabstand beträgt ca. 100 m zum bestehenden Siedlungskörper (siehe Abbildung 2). Auf Grund des Pufferabstands ergibt sich zwischen der Darstellung des Flächennutzungsplans und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans kein Konflikt.

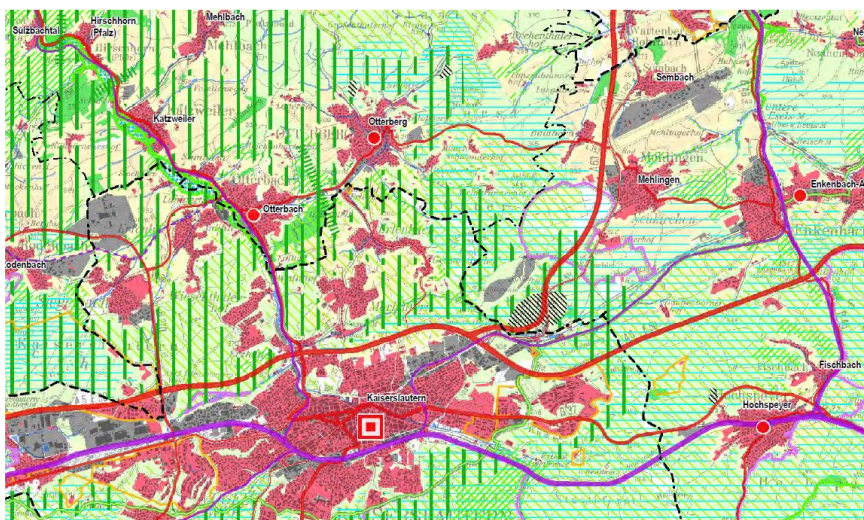


Abbildung 3: Auszug aus ROP IV (01/2020)

2.3 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Fortschreibung II des Flächennutzungsplanes der Ortsgemeinde Otterbach als Fläche für den Gemeinbedarf und geplante Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 3), östlich sind Flächen für die Ver- und Entsorgung und Grünflächen dargestellt.

Eine Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes (FNP) ist demnach nicht erforderlich.

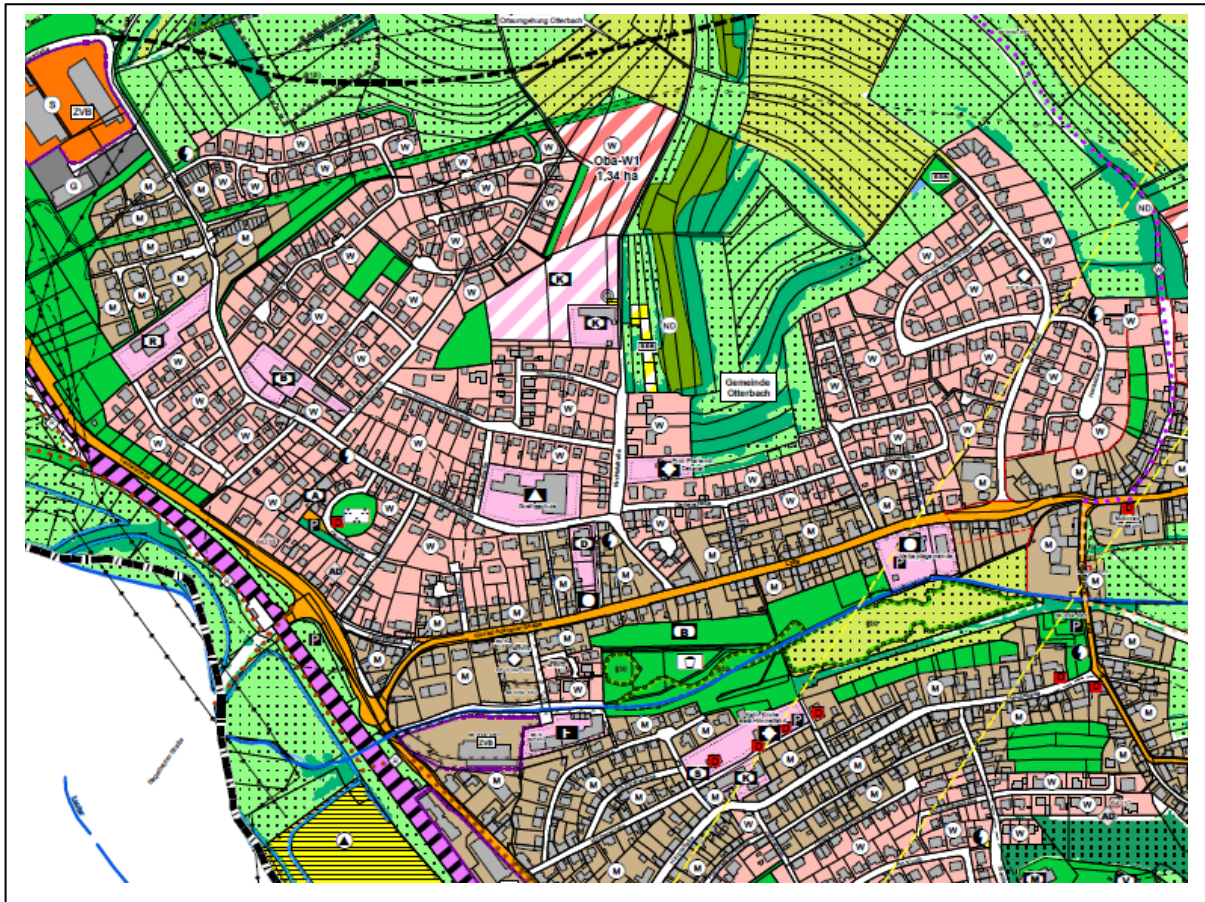


Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der VG Otterbach (Fortschreibung II)

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Kirchtal“ 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

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchtal“ der Ortsgemeinde Otterbach erforderlich, um die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, um das bisher landwirtschaftlich genutzte Gelände funktional-gestalterisch in geordneter Form der Wohnnutzung zu zuführen und den Standort für den geplanten Kindergartenneubau zu sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchtal“ wurde auch erforderlich, um der konkreten Nachfrage nach Bauplätzen Rechnung tragen zu können und somit den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Otterbach decken zu können.

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.

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 (Abrundung, Bauweise, Höhenentwicklung, Nutzung).
2. Beachtung der Wechselwirkung Landschaftsbild / Ortsbild
3. Rückhaltung des Niederschlagwassers, insbesondere Beachtung der Außengebietsentwässerung; Ableitung des Abwassers im Trennsystem.
4. Berücksichtigung der Starkregenvorsorgekonzeption und des vorsorgenden Hochwasserschutzes
5. Umsetzung der Klimaschutzaspekte; Nutzung Solarenergie, Nahwärmekonzepte
6. Realisierung des landespflegerischen Ausgleichs möglichst im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes bzw. innerhalb der Ortsgemeinde Otterbach.
7. Minimierung der Neuversiegelung (GRZ).
8. 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. 3,21 ha (Vgl. Punkt 1.1).

Nachfolgend ist das Bebauungs- und Erschließungskonzept, welches als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes „Kirchtal“ herangezogen wurde, dargestellt.

Nach Durchführung der Verfahren nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB wurde entsprechend dem Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Rechtsplan, insbesondere im nordwestlichen Bereich (Erhalt des Feldgehölzes) und östlich des Wirtschaftsweges Kirchtal (Anordnung einer Graben-/Muldenfläche für die Außengebietsentwässerung), der Geltungsbereich, die Ausweisung der WA-Flächen und die Erschließung, angepasst!



Abbildung 5: Bebauungsvorschlag – Konsensvariante Vorentwurf 2021

OG Otterbach; Bebauungsplan „Kirchtal“
 Begründung Entwurf;
 Beteiligungsexemplar gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
 Stand: 14.11.2022

4.2 Bestandssituation

4.2.1 Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchtal“ liegt im Außenbereich der Gemarkung der Ortsgemeinde Otterbach, am nördlichen Rand der Ortslage.

Am nördlichen Ende der ausgebauten Straße Kirchtal liegt westlich der Kirchtalstraße, angrenzt an die nördliche Bebauung der Kolpingstraße der bestehende Kindergarten des Protestantischen Dekanat an Alsenz und Lauter.

Das Areal des Geltungsbereiches wird derzeit im westlich des zentralen Wirtschaftswegs gelegenen Teil als Ackerland genutzt, dem entlang des Wegs ein vier bis acht Meter breiter Saumstreifen mit jungem Baumhecken-Bestand vorgelagert ist. An das Ackerland schließt nach Westen ein Neubaugebiet an. Östlich des Wirtschaftswegs grenzen in der Tallage Streuobstgärten unterschiedlicher Pflegeintensität an, gefolgt von einer extensiven, frischen Glatthaferwiese. Im weiteren Verlauf folgen hangaufwärts Böschunggehölze mit einzelnen, sehr alten Baumexemplaren, dann auf einem terrassierten Abschnitt Streuobstbrachen, die bereits Übergang zum Feldgehölz zeigen. Den südlichen Eingang ins Plangebiet prägen beidseitig Wohngrundstücke und die Bebauung des Kindergartens.

Der Geltungsbereich umfasst die verebnete Tallage des Kirchtals und zieht sich im Westen mit einem Neigungsgradienten von 5% bis 18% sanft hangaufwärts. Nach Osten steigt das Gelände ab der Grenze des Geltungsbereichs mit Neigungen bis 50% deutlich steiler an (vgl. Abb. 5).

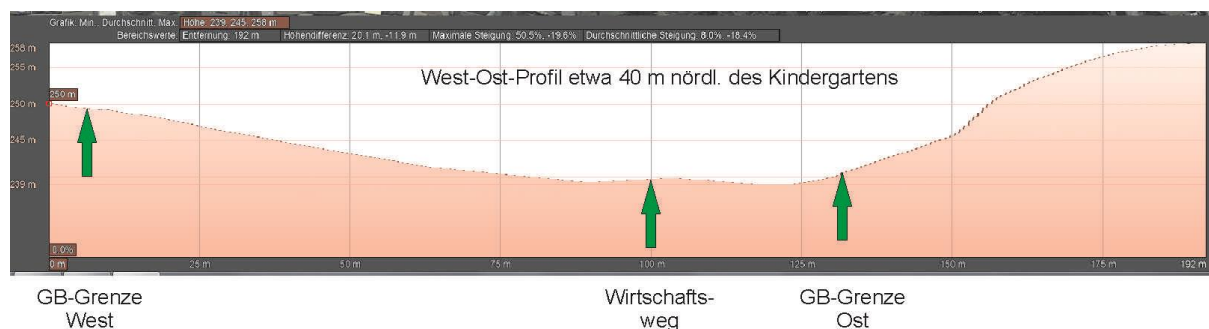


Abbildung 6: Systemskizze Geländeprofil

4.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Kirchtalstraße östlich des bestehenden Kindergartens; nördlich der geplanten Gemeinbedarfsfläche für den KITA-Neubau wird eine Sticherschließung nach Nordwestgeführt. Südlich des geplanten Wendebereiches ist eine Anbindung an den Eulenweg des westlich bestehenden Baugebietes Rambusch vorgesehen. Diese Anbindung ist als Fußwegeverbindung zur Vernetzung der örtlichen Siedlungsbereiche und als Notbefahrung für Rettungsfahrzeuge konzipiert.

Eine Verbindungsstraße zum bestehenden Baugebiet „Rambusch“ ist nicht vorgesehen, da dies eine sehr hohes Verkehrsaufkommen für das geplante Neubaugebiet bedeuten würde. Vielmehr sind zwei Fußwegeverbindung zur Vernetzung der bestehenden und geplanten Wohnbauflächen sowie der südlichen Ortslage von Otterbach vorgesehen. Ebenso wird so die Erreichbarkeit (Fuß-Radverkehr) der nördlichen Freizeit Einrichtungen der Ortsgemeinde Otterbach verbessert. Die nördlich Fußwegeanbindung an die Straße „Eulenweg“ des

Baugebietes Rambusch soll im Querschnitt breiter ausgelegt werden, um wegen der vorgesehenen Notbefahrbarkeit den Anforderungen der Rettungsfahrzeuge einerseits und den topographischen Verhältnissen andererseits gerecht zu werden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist ausgehend von der Kirchtalstraße über die Ziegelhütterstraße und Konrad-Adenauerstraße sowie die B 270 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Verkehrsflächen der Kirchtalstraße werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, für die geplante Sticherschließung der Wohnbauflächen werden die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, Die weiteren Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer Funktion mit der entsprechenden Zweckbestimmung als Wirtschaftsweg und Fußweg sowie Parkplatzfläche festgesetzt.

Die Querschnittsbreiten der Erschließungsstraße beträgt 6,00m, entlang der Kirchtalstraße wird ein Querschnitt von 8,0 m erforderlich, da parallel der Kirchtalstraße auf der Westseite im Bereich der Gemeinbedarfsflächen noch ein Gehweg mit 2,0 m Breite vorgesehen ist.

Die Kirchtalstraße ist in dem Teilabschnitt Kolpingstraße bis Anbindung der Wohnbauflächen im Querschnitt zu verbreitern, im Bereich des geplanten Neubaus für den Kindergarten sind öffentliche Parkplätze vorgesehen, westlich parallel zum Kindergarten ist eine Fußwegeverbindung vom geplanten Baugebiet aus vorgesehen, damit eine sichere fußläufige Erreichbarkeit des Kindergartens gegeben ist.

4.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Neubaugebietes „Kirchtal“ erfolgt durch Anschluss an das bestehende Wasserversorgungssystem der Ortslage Otterbach; auch alle weiteren Versorgungsnetze können bedarfsgerecht erweitert werden.

Die Abwasserbeseitigung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Der Mischwasserkanal in der Kirchtalstraße kann die zu erwartenden schmutzwasserfrachten aufnehmen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung und die sichere Ableitung der Außengebietsentwässerung der sich nördlich des Geltungsbereiches anschließenden Flächen, wird die Ableitung über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal erforderlich, Dieser Regenwasserkanal ist durch die Ortslage Otterbach bis zum südlich der Konrad-Adenauer-Straße verlaufenden Otterbach neu herzustellen. (vgl. auch Anhang 3).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchtal“ wurde bereits ein Entwässerungskonzept erarbeitet und abgestimmt, welches der vorliegenden Begründung als Anhang 1 beigelegt ist.

4.2.4 Landespflegerische Situation

Die landespflegerische Situation und Aussagen zum Naturschutz werden im eigenständigen Umweltbericht dargelegt, darin ist der Fachbeitrag Naturschutz integriert (vgl. Anhang 5).

Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist als Fachbeitrag Artenschutz der Begründung als Anhang 4 beigelegt.

4.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Die Flächen des Plangebietes wurden in der Vergangenheit, abgesehen von der Gemeinbedarfsfläche des bestehenden Kindergartens, ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke oder als Gartenland genutzt. Über Altlastenverdachtsflächen liegen zurzeit keine Kenntnisse vor.

4.2.6 Immissionsvorbelastung

Immissionsbelastungen sind aufgrund der Tallage des Plangebietes am nördlichen Ortsrand von Otterbach und der Lage zur freien Landschaft nicht zu erwarten.

Es grenzen weder gewerbliche Nutzflächen an den Geltungsbereich, noch sind in unmittelbarer Nähe Anlagen des überörtlichen Verkehrs (Straßen / Schiene) mit erhöhtem Verkehrsaufkommen vorhanden.

4.2.7 Bodentragfähigkeit

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

4.2.8 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5. PLANINHALT

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches werden gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB) die mit N1 und N 2 gekennzeichnete Bereiche als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude und Anlagen für soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätte) sowie Spielplätze und Spielbereiche allgemein.

Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche soll einerseits der bestehenden örtlichen Situation und andererseits dem künftigen Bedarf an Sozialeinrichtungen Rechnung getragen werden.

Der nördliche mit N3 gekennzeichnete Teilbereich des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß (§ 4 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

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

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Und gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Betriebe des Dienstleistungssektors, Büronutzungen).

Gemäß § 1 Abs 5 BauNVO sind auch Büros/Praxen und Therapieräume der in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen wird der dringenden Deckung des örtlichen Wohnbaulandbedarfes entsprochen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Die Zahl der Vollgeschosse wurde entsprechend den örtlichen Bauweisen mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für den mit N 2 gekennzeichneten Bereich des geplanten Kindergartens werden drei Vollgeschosse als maximale Ausnutzung festgesetzt, die berücksichtigt auch die zulässige Höhenfestsetzung.

Für die Teilbereiche der mit N 1 und N 2 gekennzeichneten Flächen für den Gemeinbedarf wurden keine Grundflächen und Geschossflächen festgesetzt, jedoch über die Festlegung der Baugrenzen für den bestehenden Kindergarten noch ein Entwicklungsspielraum gegeben und für den geplanten Kindergarten ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Neuplanung einer KITA eröffnet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des gesamten Plangebietes 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 sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,7 sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen in dem mit N 3 bezeichneten Bereichen i. V. m. der Festsetzung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung im örtlichen Umfeld und verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper bzw. Baustrukturen in Ortsrandlage.

Im gesamten Gebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine maßvolle Verdichtung ermöglicht. Darüber hinaus soll die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht überlastet werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung im Ortsrandbereich zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen. Dies wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern noch unterstrichen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen.

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen einen Mindestabstand von 5,5 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 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

Die Festsetzungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung wurden getroffen, um den Zielen des Landeswassergesetzes (LWG) und Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Rechnung zu tragen, wonach Niederschlagswasser möglichst vor Ort zu belassen, versickern und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen ist.

In diesem Zusammenhang ist auch auf das Entwässerungskonzept (vgl. Anhang 1) zu verweisen, da dieses, soweit erforderlich in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen übernommen wurde. Insbesondere wurden nach Abstimmung mit den Fachbehörden die Aspekte der Starkregerevorsorge und des Hochwasserschutzes im Entwässerungskonzept aktualisiert. Am südlichen Rand des Plangebietes sind für den bestehenden Kindergarten aus nachbarschaftsrechtlichen Gründen entsprechend die im Entwässerungskonzept dargelegten Maßnahmen umzusetzen, um eine gesicherte Ableitung von Außengebietswasser der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen dauerhaft zu ermöglichen. Auf die Festsetzung konkreter Maßnahmen wurde verzichtet, da auch dem Träger der Einrichtung die örtliche Situation bekannt ist.

Solarfestsetzung

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Diese Festsetzung wurde getroffen, um in Ergänzung zu den Landespflegerischen / Grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere den Klimaschutzaspekten einer nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

- Dachform und Dachneigung sowie Dachbegrünung
- Fassadengestaltung und -begrünung
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Stellplätze, Parkplätze, Zufahrten und Fußwege.
- Einfriedungen und Stützmauern

Insbesondere die Festsetzung der Dachbegrünung soll den ökologischen Ansatz unterstreichen und insbesondere auch zu einer Rückhaltung von Niederschlagswasser beitragen.

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

6. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN

6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Planentwurfs mit zugehöriger Begründung erfolgte in der Zeit vom 18.03.2022 bis zum 19.04.2022.

Die Plangrundlagen wurden in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg; Bauamt; Konrad-Adenauerstr. 19; 67731 Otterbach ausgelegt. In diesem Zeitraum der Auslegung konnten Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

6.2 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die von der Planänderung betroffenen Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.03.2022 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Die beteiligten Behörden haben dabei bis zum 19.04.2022 die Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme.

Die im Zuge der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden für die Beratung und Abwägung in der Sitzung des Ortsgemeinderates Otterbach vom 08.11.2022 in Form einer Tischvorlage aufbereitet. Darin wurden die Inhalte der Stellungnahmen dokumentiert, aus städtebaulicher Sicht kommentiert und zu jeder Stellungnahme jeweils ein Beschluss gefasst.

Der Auszug der Niederschrift zur Sitzung des Ortsgemeinderates vom 08.11.2022 ist als Anhang 3 dieser Begründung beigefügt.

7. AUSLEGUNG

Wird nach Durchführung ergänzt.

8. AUSWERTUNG DER IM RAHMEN DER AUSLEGUNG EINGEGANGEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Wird nach Durchführung ergänzt.

9. ABWÄGUNG

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

Im konkreten Planungsfall wurden im Zuge der Planaufstellung und Abwägung insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die wirtschaftliche und im Sinne der Nutzung sinnvolle Bebaubarkeit von Wohnbauflächen,
- die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung sowie Niederschlagswasserbeseitigung
- die Belange der Starkregenvorsorge und des Hochwasserschutzes
- die Belange des Naturschutzes, insbesondere die Anforderungen an ein Kompensationskonzept
- die artenschutzrechtlichen Belange.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes

10. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter/ Umwelt werden im Umweltbericht dargelegt (vgl. Anhang 5).

Der Begründung ist ergänzend ein Fachbeitrag artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG beigelegt (vgl. Anhang 4), welcher im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen Grünlandareale und den Streuobstbestand erforderlich wurde.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis (Zusammenfassung):

10.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

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

Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsflächen für KIGA und KITA soll einerseits der Neubau einer KITA vorbereitet und ermöglicht werden. Darüber hinaus werden auch für den bestehenden Kindergarten Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 32.1000 m².

Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen:

<u>Gesamtgröße:</u>	<u>ca.</u>	<u>31.100</u>	<u>m²</u>
<u>Wohnbaufläche: (gesamt)</u>	<u>ca.</u>	<u>8.240</u>	<u>m²</u>
<u>Verkehrsflächen: (gesamt)</u>	<u>ca.</u>	<u>4.060</u>	<u>m²</u>
davon:			
• Straßenfläche – Bestand (Ausbau)	ca.	965,00	m ²
• Straßenfläche - VB	ca.	1.690	m ²
• Wirtschaftsweg - Bestand	ca.	990	m ²
• Fußwege	ca.	415	m ²
<u>Öffentliche Flächen: (gesamt)</u>	<u>ca.</u>	<u>19.800</u>	<u>m²</u>
davon:			
• Gemeinbedarfsfläche (KIGA / KITA)		8.155	<u>m²</u>
• öffentliche Grünflächen	ca.	3.180	m ²
• Versorgung Trafo (30,0 m ²) Pumpstation		105	m ²
• ÖG (Mulden / Graben)	ca.	1250	m ²
• Regenrückhaltung (RRB)	ca.	7.110,00	m ²

12. REALISIERUNG

Es wird angestrebt, die Realisierung des Bebauungsplanes „Kirchtal“, analog der Erschließung des Baugebietes „Erweiterung In den Kiefern“ auf der Grundlage dieses B-Planes und nach Abschluss der Bodenordnung gemäß § 11 BauGB auf dem Wege der Privaterschließung

13. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Otterbach, entstehen bei der Realisierung des Gebietes in Abhängigkeit eines gegebenenfalls noch zu schließenden Erschließungsvertrages zunächst einmal die Kosten der Bauleitplanung und erforderlicher Fachgutachten in einer Gesamthöhe von derzeit ca. 40.000,00 €.

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 07.02.2022

Überarbeitet: 14.02.2022
14.11.2022

WVE GmbH Kaiserslautern

Im Auftrag

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