

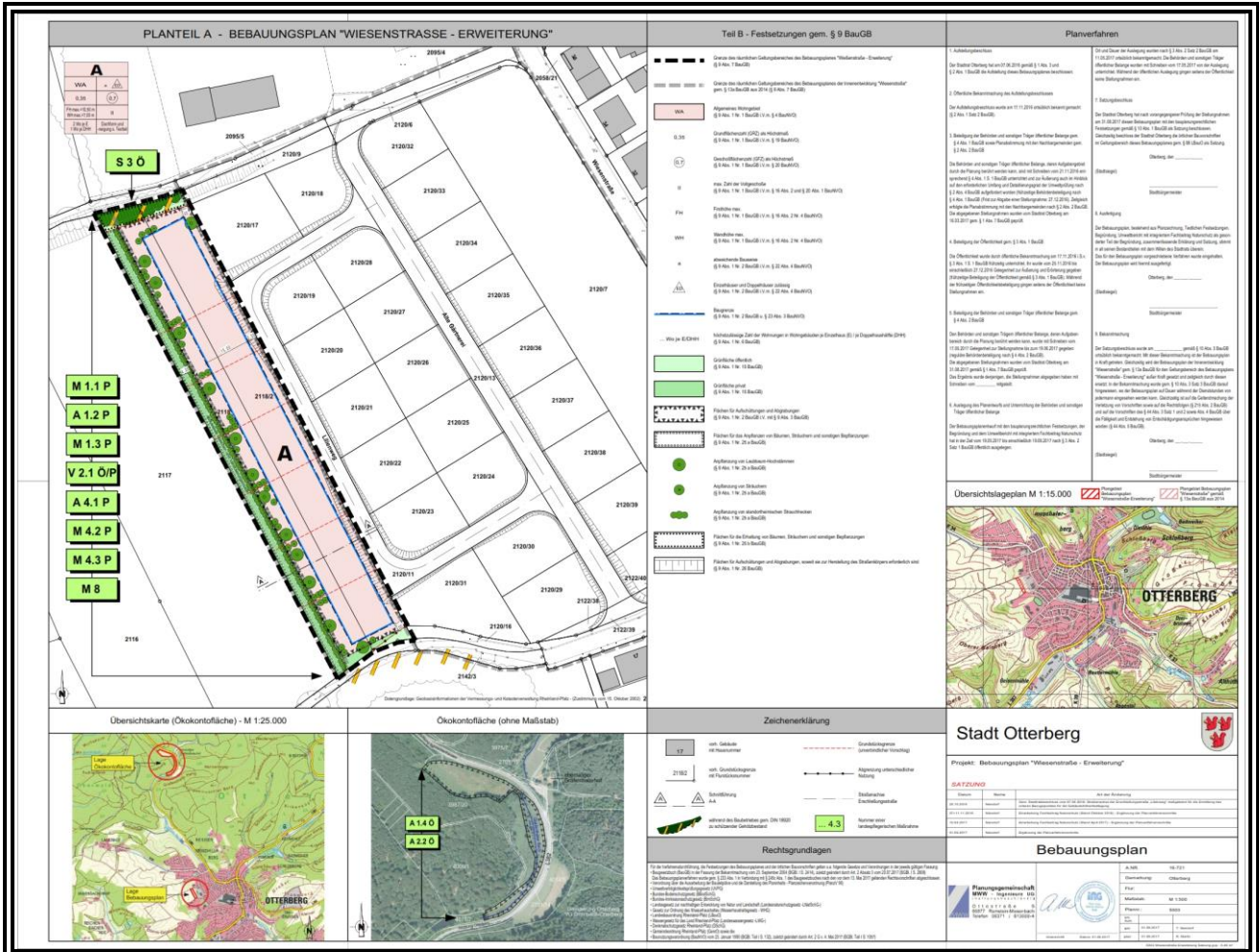
# B E B A U U N G S P L A N

## „Wiesenstraße - Erweiterung“

in der

### Stadt Otterberg

Stand: Satzungs exemplar



Auftraggeber:

Projektentwicklung Bäcker  
Bergstraße 21  
66879 Kollweiler



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

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



**Bebauungsplan**  
**„Wiesenstraße - Erweiterung“**  
**in der**  
**Stadt Otterberg**

INHALTSVERZEICHNIS

Planteil A - Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“

Teil B - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen \_\_\_\_\_ Seite 1

Teil C - Örtliche Bauvorschriften \_\_\_\_\_ Seite 7

Teil D - Empfehlungen und Hinweise \_\_\_\_\_ Seite 9

Teil E - Begründung \_\_\_\_\_ Seite 13

Teil F - Zusammenfassende Erklärung \_\_\_\_\_ Seite 31

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

Anhang: Gehölzliste

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

Anlagen zum Bebauungsplan

(1) Gestaltungsplan

(2) Schnitt A-A

(3) Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung)

(4) Lageplan Abwasserbeseitigung



**Bebauungsplan**  
**„Wiesenstraße - Erweiterung“**

**in der**  
**Stadt Otterberg**

**Planteil A**

**Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“**

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

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

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Gestaltungsplan -

- (2) Schnitt A-A -

- (3) Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung) -

- (4) Lageplan Abwasserbeseitigung -



# **Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“**

## **in der Stadt Otterberg**

Planteil A

- Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“ -

## **Teil B** **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

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

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Gestaltungsplan -

- (2) Schnitt A-A -

- (3) Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung) -

- (4) Lageplan Abwasserbeseitigung -





## Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der Bereich A ist im Planteil A eingetragen.

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

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

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

unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

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

unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

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

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

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

Die zulässige Grundfläche (GRZ, siehe Nutzungsschablone Planteil A) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

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

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

3.1 Für den **Bereich A** ist die in Planteil A festgelegte Straßenachse der Erschließungsstraße „Lilienweg“ maßgebend für die Ermittlung des unteren Bezugspunktes für die Höhenfestlegung des an sie angrenzenden Gebäudes. Ermittelt wird der untere Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge im rechten Winkel zur Straßenachse; bei Doppelhäusern jeweils in der Mitte der Doppelhaushälften. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben des Gebäudes beziehen.

3.2 Firsthöhe (FH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

- 3.3 Wandhöhe (WH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss.
- 3.4 Für den **Bereich A** wird die max. Firsthöhe der Gebäude (FH max.) auf 10,50 m und die maximale Wandhöhe der Gebäude (WH max.) auf 7,00 m bezogen auf den unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m festgesetzt.
4. **Zahl der Vollgeschoße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO)**  
Die Zahl der Vollgeschoße wird nach § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO mit max. II (zwei) festgesetzt.
5. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**  
Im allgemeinen Wohngebiet sind in abweichender Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Ziffer 2 die Länge der Hausform „Einzelhaus“ max. 15 m und die Länge einer Doppelhaushälfte max. 9 m betragen darf. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
6. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und deren Zufahrten, Terrassen, Mülltonnenstandplätze, nach der LBauO genehmigungsfreien Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen i.V. mit den Festsetzungen gemäß Ziffer 8 zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
7. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Es sind max. zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
8. **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**
- 8.1 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und deren Zufahrten sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei zwischen Garagen/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von min. 5,50 m einzuhalten ist; Garagen und Carports sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.
- 8.2 Stellplätze und ihre Zufahrten sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 8.3 Terrassen, die nach der LBauO genehmigungsfreien Gartengerätehäuser, Mülltonnenstandplätze und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.4 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (auch wenn keine besonderen Flächen ausgewiesen sind). Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

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

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu pflegen und zu erhalten.

## 10. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)**

Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind zwecks Geländemodellierung und -sicherung bis zu einer max. Höhe / Tiefe von jeweils 1,50 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände

- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Auffüllungen mit im Plangebiet entstehenden Überschussmassen,
- Böschungssicherungen/Geländeterrassierungen und -befestigungen mit Findlingen und Schotterkörben (Gabionen), Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen und Mauerscheiben
- Geländestaffelungen durch Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 - 1:1
- Geländeterrassierung mit einem Höhenunterschied > 1,50 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände mit einer min. 1m breiten Berme (horizontales Stück oder Absatz in der Geländeterrassierung) unter Einhaltung der Höhenvorgabe
- straßenseitige Geländeterrassierungen mit o.g. Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen, Mauerscheiben, Findlingen und Schotterkörben (Gabionen) nur bis zu einer Gesamthöhe von 1 m. Die max. 1 m hohen straßenseitigen Geländeterrassierungen können mit offenen baulichen Anlagen wie Holz- oder Metalleinfriedungen bis zu max. 1,50 m (absolute Höhe) erhöht werden

zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigen.

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

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

11.1 Maßnahme M 1.1 P: Stellplätze und ihre Zufahrten, Zufahrten zu Garagen, Hauszugänge und Gartenwege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

11.2 Maßnahme M 1.3: Das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücksfläche anfallende Regenwasser ist mittels Zisternen auf dem selbigen zur Rückhaltung zu bringen. Die Rückhalteanlagen sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltewolumen von 20 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche bereitgestellt werden kann. Notüberläufe können an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

11.3 Maßnahme V 2.1 Ö/P: Die Baufeldräumung sowie eine ggf. erforderliche Rodung einzelner Gehölze ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Eine Abweichung der festgesetzten Terminierung ist zulässig, wenn zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen eine Kontrolle des Plangebietes durch eine

Fachperson auf mögliche besetzte Niststrukturen durchgeführt wird und diese negativ (keine Niststrukturen vorhanden) ausfällt. Die Untere Naturschutzbehörde ist ins Benehmen zu setzen.

- 11.4** Maßnahme S 3 Ö: Die in der Planurkunde gekennzeichneten Gehölzbestände sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen zu schützen. Im Fall von Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Bestandes sind daher Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 vorzunehmen. Die im Norden des Plangebietes vorhandene wirtschaftswegbegleitende Baumhecke im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Fläche ist zudem vollständig und dauerhaft zu erhalten. Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:
- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich, Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich,
  - bei Offenlegung von Wurzeln zu erhaltender, insbesondere älterer Bäume sind diese gem. DIN 18 920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen,
  - Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggfs. durch Abmarkierung bzw. Anbringen eines Schutzzaunes,
  - Abgrenzung des Baufelds,
  - keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes,
  - entfallende Gehölze sind zu ersetzen.
- 11.5** Maßnahme A 4.1 P: Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer standortheimischen Strauchbepflanzung beigefügter Gehölzliste (s. Ziffer 11.11) anzulegen. Je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Die in der Plandarstellung vorgegebenen Baumstandorte sind nicht bindend.
- 11.6** Maßnahme M 4.2 P: Bei der Anlage von Terrassierungselementen bzw. (Stütz)Mauern sind naturnahe Materialien (z. B. Findlinge, sandsteinfarben eingefärbte Bauteile, Gabionen etc.) zu verwenden. Die Bepflanzung der Terrassierungselemente ist mit Sträuchern, Stauden oder Kletterpflanzen gem. der Gehölzliste (s. Ziffer 11.11) vorzunehmen. Betonbauteile sind nur zulässig, wenn sie durch eine Bepflanzung aus Kletter- oder Rankpflanzen eingegrünt werden.
- 11.7** Maßnahme M 4.3 P: Maschendrahtzäune (als Einfriedungselemente entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen) sind nur in Verbindung mit einer Bepflanzung aufzustellen.
- 11.8** Maßnahme M 8 (nachrichtliche Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“): Entlang der östlichen Seite der auf der Parzelle 2118 ausgebildeten Entwässerungsmulde ist eine einreihige Gehölzhecke aus standort- und gebietsheimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahme ist unmittelbar in der auf die Anlage der Mulde folgenden Vegetationsphase durchzuführen. Die Sträucher sind dabei in einem Abstand von 1,50 m zueinander zu pflanzen.
- 11.9** Maßnahmen A 1.4 Ö und A 2.2 Ö: Zur Kompensation der nicht im Planungsgebiet kompensierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wie Neuversiegelung und den Verlust von Lebensraum für Tiere wird auf eine Ökokontofläche der Stadt Otterberg zugegriffen. Hierbei wird von der Ökokontofläche am Grafenthalerhof in der Gemarkung Otterberg (Parzellen 3987/20 und 4017/7) ein Flächenanteil von ca. 1.750 m<sup>2</sup> als Kompensationsmaßnahme abgebucht. Die vertraglich festgesetzten Maßnahmen wurden bereits 2007 durch das Forstamt Otterberg ausgeführt.

**11.10 Pflanzgröße / Pflanzdichte**

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste in Ziffer 11.10 zu entnehmen.

Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt bei:

Laubbaum-Hochstämmen	-	3 x verpflanzt, mit Ballen, STU 16 - 18 cm
Obstbäumen	-	3 x verpflanzt, mit Ballen, STU 10 - 12 cm, Stammhöhe mind. 1,60 m
Sträuchern	-	2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Pflanzabstände:

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

Pflanzzeiträume:

Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper bzw. nach Anlage der Gartenflächen zu realisieren. Die Pflanzmaßnahme im Bereich der Entwässerungsmulde ist unmittelbar in der auf die Anlage der Mulde folgenden Vegetationsphase durchzuführen.

**11.11 Gehölzliste**

Vorschläge für standortgerechte, gebietsheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten. Weitere Arten können verwendet werden, sofern sie einheimisch und standortgerecht sind.

A - Private GrünflächenBaumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

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

Obstgehölze (Auswahl)

Apfelsorten	-	Gerlinde
		Rubinola
		Topaz
		Ariwa
		Florina
Birnsorten	-	Williams Christ
		Harrow Sweet
		Cydora robusta
Zwetschge	-	Hauszwetschge

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche

Rosa spec.	-	Wildrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Wolliger Schneeball

bodendeckende Sträucher / Stauden

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

Kletterpflanzen

## Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata Veitchii'	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

## Gerüstkletterpflanzen:

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

Stauden für Mauern

## Sonnige Standorte:

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

## Halbschattige bis schattige Standorte:

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

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

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

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

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

Die landespflegerischen Maßnahmen (s. Ziffer 11.1 bis einschließlich 11.8) inkl. Abbuchung von Flächen des Ökokontos der Stadt Otterberg (s. Ziffer 11.9) werden als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zu 100 % den privaten Flächen des allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

# **Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“**

## **in der Stadt Otterberg**

Planteil A

- Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

## **Teil C**

### **Örtliche Bauvorschriften**

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

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

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Gestaltungsplan -

- (2) Schnitt A-A -

- (3) Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung) -

- (4) Lageplan Abwasserbeseitigung -





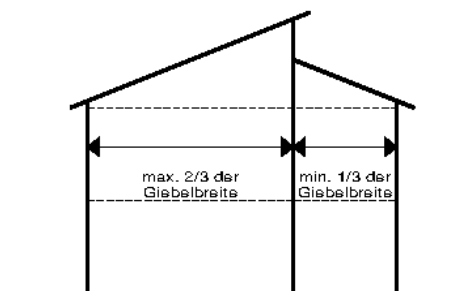
**Teil C**  
**Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)**

Der Bereich A ist im Planteil A eingetragen.

### 1. Dachform, Dachneigungen

Zulässige Dachformen i. V. m. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (max. First- und Wandhöhe):

- gleichseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40°
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 11° bis 45°
- bei zueinander höhenversetzten gleichseitig geneigten Dächern ist das Breitenverhältnis der Giebelseite von 1/3 : 2/3 nicht zu überschreiten



- Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° zur Herstellung von Dachterrassen, als oberer Abschluss von untergeordneten Vorbauten wie Wintergärten, Erker und zur Herstellung von untergeordneten Gebäudeteilen wie Überdachungen von Hauseingängen und Terrassen
- Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° zulässig für Carports, Garagen und Nebenanlagen

### 2. Dachgauben und Zwerchgiebel

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

### 3. Dacheindeckung

Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie zulässig.

### 4. Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Es gilt die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (MinBl. S. 231). Gemäß §§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO in Verbindung mit Ziffer 1.1 und 1.2 der o.g. Verwaltungsvorschrift wird die Zahl der Stellplätze je Wohnung im Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus auf min. 2 festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.



# **Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“**

## **in der Stadt Otterberg**

Planteil A

- Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

## **Teil D**

## **Empfehlungen und Hinweise**

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

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

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Gestaltungsplan -

- (2) Schnitt A-A -

- (3) Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung) -

- (4) Lageplan Abwasserbeseitigung -



## Teil D Empfehlungen und Hinweise

### 1. Grundwasserstände und Bodenbeschaffenheit

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

### 2. Rückstauenebene

Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle zuzüglich 20 cm, sofern durch öffentliche Bekanntmachung nach § 7 Abs. 1 der Entwässerungssatzung des Kanalwerkes Otterberg nichts anderes festgelegt ist. Für bestehende Kanäle kann die Verbandsgemeinde die Rückstauenebene anpassen. Den betroffenen Grundstückseigentümern ist eine angemessene Frist zur Anpassung der Grundstücksentwässerungsanlagen einzuräumen. Die Entwässerungssatzung des Kanalwerkes Otterberg kann unter <http://www.werke-otterberg.de> eingesehen und abgerufen werden.

### 3. Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die 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.

#### 4. 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.

#### 5. Dach- und Fassadenbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sollten extensiv begrünt werden, soweit diese Dächer nicht verglast sind oder als Dachterrassen oder für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie genutzt werden.

#### 6. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Um die ökologische Effizienz bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu erhöhen, sollte das Regenwasser insbesondere zur Toilettenspülung verwendet werden.

#### 7. Radonmessung

Die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Am Tränkwald 27, 67688 Rodenbach wurde im Rahmen der Realisierung des Baugebietes „Wiesenstraße“ mit der Durchführung einer orientierenden Langzeitmessung von Radon in der Bodenluft beauftragt. Der Umwelttechnische Kurzbericht (Radonmessung), Projekt-Nr. U14060, Stand 29.04.2015 liegt vor (s. Anlage 3).

Im Zuge des Gutachtens wurden 2 Messstellen im Geltungsbereich der vorliegenden Erweiterungsplanung angelegt (RAD1 und RAD4). Bei beiden Messpunkten wurde der gleiche Wert von  $< 5.000 \text{ Bq/m}^3$  über einen Zeitraum von 500 Stunden gemessen. Daher kann das Neubaugebiet „Wiesenstraße - Erweiterung“ in die Kategorie 1 (Niedriges Radonpotenzial  $0 - 40.000 \text{ Bq/m}^3$ ) eingestuft werden. Lt. Gutachten sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention sollte man sich an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) wenden.

#### 8. 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.

Im Plangebiet wird der geologisch nahe Untergrund von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf. Aufgrund dessen wird dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

#### 9. Brandschutz

Die §§ 15 und 37 der Landesbauordnung (LBauO) sind einzuhalten.

Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. der DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 (Fußbodenhöhe  $\leq 7,00 \text{ m}$  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. Bei Räumen mit einer Fußbodenhöhe > 7,00 m von der Geländeoberfläche ist zur Anleiterbarkeit ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich.

Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 ist der Löschwasserbedarf mit 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen. In Bezug auf die Umkreisregelung aus dem Arbeitsblatt W405 ist der Punkt 7 zu beachten.

## **10. Landespflegerische Empfehlungen**

- 10.1** Zur Verbesserung der Habitatfunktion des Gebietes sind im Zuge der Maßnahme A 4.1 P Laubbäume zu bevorzugen.
- 10.2** Unter Berücksichtigung der erforderlichen Zufahrten, Zuwegungen, usw. sind die verbleibenden nicht befestigten Flächen der Vorgärten gärtnerisch (naturnah) anzulegen. Die gärtnerisch anzulegenden Flächen der Vorgärten sollten nach Möglichkeit mindestens 25% dessen jeweiligen Gesamtfläche betragen.
- 10.3** Als Einfriedungselemente sollten entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Holzzäune, Natursteinmauern und frei wachsende oder geschnittene Hecken verwendet werden, um die Wirkung von technischen Bauelementen auf das Ortsbild zu minimieren.
- 10.4** Bei Garagen und Carports mit einem Neigungswinkel bis zu 25° ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen (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 10 cm vorzusehen. Diese Maßnahme dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung.

## **11. Militärischer Flugbetrieb**

Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

## **12. Bauantrag**

Die im Rahmen von Bauanträgen einzureichenden qualifizierten Entwässerungspläne sollten frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern, als Betriebsführerin der Verbandsgemeindewerke Otterbach-Otterberg abgestimmt werden





# **Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“**

## **in der Stadt Otterberg**

Planteil A

- Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

## **Teil E Begründung**

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

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

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Gestaltungsplan -

- (2) Schnitt A-A -

- (3) Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung) -

- (4) Lageplan Abwasserbeseitigung -



<b>Teil E</b> <b>Begründung</b>
------------------------------------

**Präambel**

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) hat der Stadtrat Otterberg in seiner Sitzung am 31.08.2017 den Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde gem. § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 245c Abs. 1 des Baugesetzbuches nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

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

Otterberg, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Dienstsiegel

\_\_\_\_\_  
Stadtbürgermeister

## 1. Verfahren

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) "Wiesenstraße" aus 2014 schuf die Stadt Otterberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung des brachliegenden Standorts der ehemaligen Gärtnerei in der Wiesenstraße. Mit dem Bebauungsplan wurde die in der Umgebung vorhandene Gebietsstruktur fortgeführt und insbesondere zentrumsnaher Wohnraum mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen. Die verkehrs-, ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Baugebietes ist nahezu abgeschlossen. Die Baugrundstücke wurden innerhalb kürzester Zeit vermarktet.

Der Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“ soll nun das direkt westlich an die Ortsstraße Lilienweg gelegene Areal ohne Inanspruchnahme weiterer Flächen für Erschließungsanlagen einer Bebauung i.S. eines allgemeinen Wohngebietes zuführen. Die Wohnbauflächenenerweiterung war bereits Bestandteil der Erschließungskonzeption zum rechtskräftigen Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ aus 2014. Mit Erweiterung des Baugebietes in einer Größenordnung von 7 Baugrundstücken wird auf die anhaltende verstärkte Wohnbaulandnachfrage in der Stadt Otterberg reagiert.

### 1.1 Verhältnis zum Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) enthält für das Plangebiet „Wiesenstraße - Erweiterung“ keine Ziele und Grundsätze.

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.

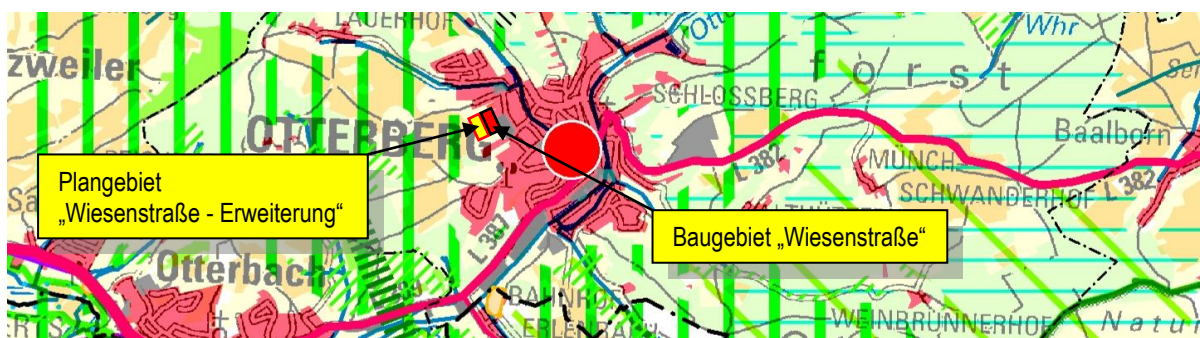
Mit vorliegender Bebauungsplanerweiterung werden Wohnbauflächen an die bereits bestehende Erschließungsstraße „Lilienweg“ des Baugebietes „Wiesenstraße“ ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführung wird der in § 1 Abs. 4 BauGB verankerten Anpassungspflicht von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

### 1.2 Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV 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 wird als Bruttobauland für einen Zeitraum von 10 Jahren auf Basis der voraussichtlichen Bevölkerung im Jahr 2020 ermittelt.

Der ROP IV Westpfalz enthält für das Plangebiet „Wiesenstraße - Erweiterung“ keine Ziele und Grundsätze und stellt den Erweiterungsbereich als Ackerfläche dar.

Vorliegender Bebauungsplan passt sich somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung an.

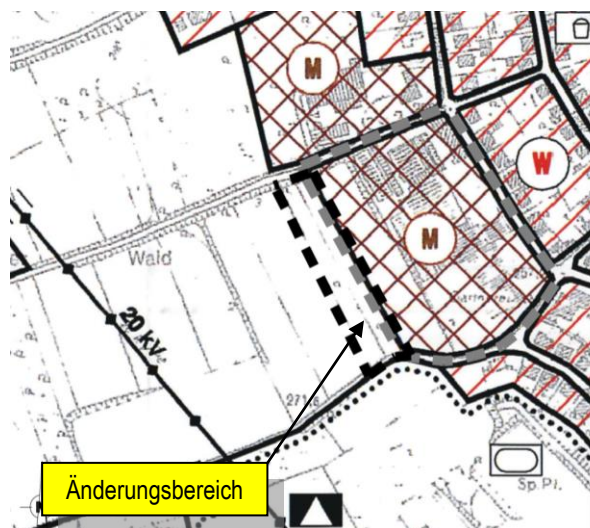


Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV

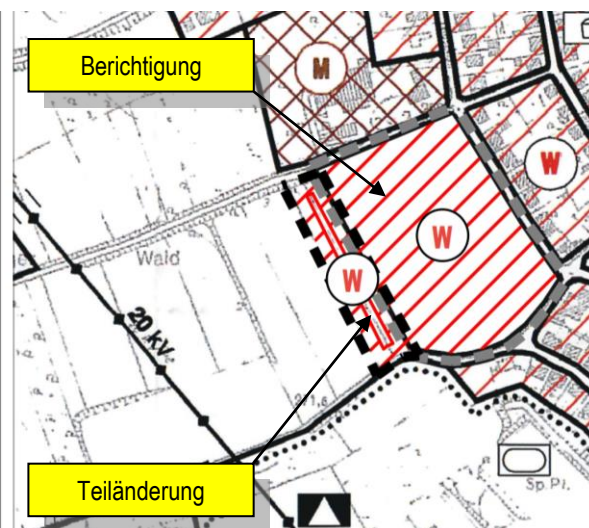
### 1.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan 2010 der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg

Da die Erweiterungsfläche im gültigen Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Otterberg, Stadt Otterberg, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 3 ff BauGB durchzuführen und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine Aktualisierung der Entwicklung in Raum+Monitor vorzunehmen. Der Verbandsgemeinderat Otterbach-Otterberg hat in seiner Sitzung vom 22.09.2016 der Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010 der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg im Bereich der Gemarkung Otterberg (Teilplan 8) für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs „Wiesenstraße - Erweiterung“ in der Stadt Otterberg im vereinfachten Verfahren zugestimmt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB) des B-Planverfahrens „Wiesenstraße - Erweiterung“ wird als „Vorverfahren“ im Flächennutzungsplanänderungsverfahren gewertet.

Im Zuge der Teiländerung erfolgt auch die Berichtigung des Flächennutzungsplans 2010 zum rechtskräftigen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Wiesenstraße“ (Umwandlung der bestehenden gemischten Baufläche in bestehende Wohnbaufläche).



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



Teiländerungsentwurf des Flächennutzungsplans 2010 (Teilplan 8) der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg für den Bereich des Bebauungsplans „Wiesenstraße-Erweiterung“ in der Stadt Otterberg, die am 21.09.2017 durch Beschluss des Verbandsgemeinderates Otterbach-Otterberg zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Verbandsgemeindegebiet verabschiedet wurde, wurde gem. § 6 Abs.1 BauGB von der Kreisverwaltung Kaiserslautern / Untere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 19.10.2017 genehmigt.

### 1.4 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) am	07.06.2016
Entwurfsannahme am	07.06.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	17.11.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	17.11.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum vom	25.11.2016 bis einschließlich 27.12.2016

Verfahrensschritt	Datum
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom	25.11.2016 bis einschließlich 27.12.2016
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat am	16.03.2017
Offenlagebeschluss am	16.03.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage am	11.05.2017
Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	19.05.2017 bis einschließlich 19.06.2017
Reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	17.05.2017
Reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum	19.06.2017
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat am	31.08.2017
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) am	31.08.2017
Ortsübliche Bekanntmachung als Satzung (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB) am	02.11.2017

## 2. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Wiesenstraße - Erweiterung“ hat eine Größe von ca. 4.330 m<sup>2</sup>. Er beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn. 2118 und 2118/2. Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.



Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiesenstraße - Erweiterung“

### 3. Beschaffenheit des Plangebietes und Umgebungssituation

Das ca. 4.330 m<sup>2</sup> große Plangebiet grenzt an das am westlichen Randbereich der Stadt Otterberg gelegene Neubaugebiet „Wiesenstraße“ mit 1- und 2-geschossiger Wohnbebauung an. Der durch die Planung betroffene Bereich stellt sich als eine ehemalige ackerbaulich genutzte Fläche dar. Eine aktuelle landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr erkennbar. Aufgrund der Nähe zum NBG „Wiesenstraße“ erfährt die Erweiterungsfläche eine temporäre Nutzung als Lagerfläche für Erdmassen. Entlang der südwestlichen Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 2118 wurde im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Wiesenstraße“ aus 2014 eine provisorische abflusslose Mulde angelegt, worüber das Außengebietswasser von den Hangflächen südwestlich des Plangebietes gesammelt und über die belebte Bodenzone zur Verdunstung und Versickerung gebracht wird.

Südlich des Plangebietes grenzt die Bebauung der Erschließungsstraße „Am Schönblick“ (bis zu 3-geschossig zzgl. Dachgeschossausbau) und weiter abgerückt das Schulgelände sowohl der Freien Waldorfschule Westpfalz als auch der Integrierten Gesamtschule „Bettina von Arnim“ an.

Der nördlich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb wurde vor mehreren Jahren dauerhaft aufgegeben.

Der Übergang zur freien Landschaft besteht im Westen und wird landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Das Plangebiet selbst fällt von Nordwest nach Südost (Hochpunkt ca. 270,5 m ü NN., Tiefpunkt ca. 265,3 m ü NN.)

### 4. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der anhaltenden starken Wohnbaulandnachfrage beabsichtigt die Stadt Otterberg mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“ Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern in direkter räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu schaffen.

Die ca. sieben geplanten Baugrundstücke im Plangebietsbereich der Erweiterungsplanung werden bereits durch die Erschließungsstraße „Lilienweg“ erschlossen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der zuletzt genannten Gemeindestraße sind geeignet, den Erweiterungsbereich mit Strom und Trinkwasser zu versorgen sowie das anfallende Abwasser aufzunehmen; alle erforderlichen Hausanschlussleitungen wurden bereits vorverlegt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Ziel 34 des LEP IV) und zur Schonung von Ressourcen im Außenbereich die Erweiterung des Plangebietes „Wiesenstraße“ unter Einbeziehen der vorhandenen Erschließung (sowohl verkehrs- als auch ver- und entsorgungstechnisch) einer weiteren Flächeninanspruchnahme i. S. einer Außenentwicklung vorgezogen. Ferner wird dem in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB enthaltenen Grundsatz der Berücksichtigung der Anforderungen an „Kostensparendem Bauen“ gefolgt.

Aus vorangestellten Gründen ist eine Erweiterung des Siedlungsbereiches sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich sinnvoll.

### 5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichserfordernis

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

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

Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf

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

In den Umweltbericht werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der im Planungsgebiet erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG behandelt. Die erforderlichen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan als landespflegerische Festsetzungen / Empfehlungen übernommen.

## 6. Planungsgrundlage

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

## 7. Städtebauliche Konzeption

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Empfehlungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden für die Erweiterung geringfügig modifiziert übernommen und mit dem Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz ergänzt. Somit kann das Einfügen künftiger Bauvorhaben in Ergänzung zum Neubaugebiet „Wiesenstraße“ sichergestellt werden. Gemäß Stadtratsbeschluss vom 07.06.2016 sollen für die Erweiterungsfläche „innenliegende, flachgeneigte Dächer für das Hauptgebäude“ nicht mehr zugelassen werden. Des Weiteren sind je Wohnung im Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Die Erweiterungsfläche beträgt nach dem Planentwurf ca. 4.330 m<sup>2</sup> (ca. 7 Baugrundstücke), wobei ca. 660 m<sup>2</sup> aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan einbezogen werden (private Grünfläche mit bereits provisorisch hergestellter abflusslosen Speicher- und Versickerungsmulde zwecks Aufnahme des anfallenden Außengebietswassers).

Der Gestaltungsplan veranschaulicht die Grundzüge der Planung (s. Anlage 1):

- freistehende Einzelhaus- und Doppelhausbebauung
- private Grünfläche mit landespflegerischen Festsetzungen im Anschluss der geplanten Wohnbebauung entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft
- Erschließung der geplanten Wohnbebauung über bestehende Straße „Lilienweg“

### 7.1 Bebauung

Der Bebauungsplan trifft einheitliche Festsetzungen für die Wohnbauflächen wie folgt:

- mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA)
- mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35
- mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,7
- mit max. II (zwei) Vollgeschossen



- mit einer Firsthöhe von max. 10,50 m und einer Wandhöhe von max. 7,00 m
- mit abweichender Bauweise, wobei Einzelhäuser mit einer max. Länge von 15,0 m und Doppelhaushälften mit einer Länge von max. 9,0 m zulässig sind (ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise),
- mit einheitlichen Vorschriften hinsichtlich Dachform und Dachneigung sowie der Zulässigkeit von Dachaufbauten.

## 7.2 Umweltschutz, Freiraumgestaltung und Grünordnung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Fachbeitrag Naturschutz Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanz- und Erhaltungsgebote festsetzen. Die Privatgärten können nach Südwesten, Süden bzw. Südosten orientiert werden. Die Wohngebäude können so errichtet werden, dass Anlagen für erneuerbare Energien, insbesondere Solaranlagen, optimal eingesetzt werden können. Dies ermöglichen bei freigestellter Firstrichtung die geeigneten Dächer mit Dachneigungen von min. 11° bis max. 45°.

## 7.3 Erschließung, Infrastruktur, Entwässerungskonzept

Die zusätzlichen Wohnbauflächen werden bereits über den 6 m breiten Lilienweg erschlossen. Alle erforderlichen Hausanschlussleitungen wurden bereits vorverlegt. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Lilienweg werden herangezogen, um das Baugebiet mit Strom und Trinkwasser zu versorgen. Die Erweiterungsplanung hat somit keine Auswirkungen auf den Erschließungsaufwand; Fragen der Ver- und Entsorgung sind durch die Baugebietserweiterung nicht betroffen.

Im Zuge des Bebauungsplanes „Wiesenstraße“ wurde ein Abwasserbeseitigungskonzept in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, ausgearbeitet und ist als Anlage 4 „Lageplan Abwasserbeseitigung“ dem Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“ beigelegt.

Die in Rede stehende Bauflächenerweiterung wurde bereits bei der Berechnung/Dimensionierung der Abwasserleitungen bzw. im Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept berücksichtigt. Eine Unterdimensionierung des Entwässerungssystems liegt somit nicht vor; zusätzliche Maßnahmen zur Abflussverzögerung gem. §§ 61, 62 LWG sind nicht erforderlich.

Die Mulde zwecks Aufnahme des Außengebietswassers wurde bereits im o.g. Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept dargestellt. Die Mulde und die darauf festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wurden in den vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Dies dient der Sicherung der Fläche für die festgesetzten Nutzungen.

Das Konzept wurde am 16.01.2017 nochmals mit dem zuständigen Sachbearbeiter der SGD Süd RS WAB abgestimmt. Hierbei wurden der Behörde zwecks Erläuterung Lageplan Kanalisation und Lageplan Stauraumkanal per email zugestellt. Im darauffolgenden Abstimmungsprozess zwischen der Kreisverwaltung Kaiserslautern, Unteren Wasserbehörde und der SGD Süd RS WAB, Kaiserslautern, kam man zu dem Ergebnis, dass die geplante Außengebietsentwässerung in die Rubrik „breitflächige Versickerung“ fällt und damit wasserrechtlich erlaubnisfrei ist. Die SGD Süd RS WAB gibt mit email vom 11. Juli 2017 den Hinweis, dass die Außengebietsentwässerung der Stadt Otterberg obliegt (nicht dem Projektentwickler) und dass die geplante Außengebietsentwässerung im noch ausstehenden Wasserrechtsantrag für das Baugebiet (Einleitung von Niederschlagswasser) nachrichtlich erwähnt werden sollte. Die Planungsgemeinschaft MWW-Ingenieure UG erarbeitete daraufhin im Auftrag der VG-Werke Otterbach-Otterberg (Antragsteller) den Antrag auf Erteilung einer einfachen Einleiterlaubnis nach WHG und LWG, der die künftig beabsichtigte Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den nordöstlich gelegenen Vorfluter „Grafenthaler Bach“ per neu zu verlegender Leitung im „Kanalweg“ und Aussagen zur Außengebietsentwässerung beinhaltet.

Die einfache Einleiterlaubnis nach WHG und LWG wurde mit Unterlagen vom 20.07.2017 im Auftrag der VG-Werke Otterbach-Otterberg bei der Kreisverwaltung Kaiserslautern, Untere Wasserbehörde, beantragt.

## **8. Begründung und Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften**

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden für die Erweiterung geringfügig modifiziert übernommen.

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Erweiterungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, was einerseits dem mit der Planung verbundenen Zielen entspricht und andererseits die Umgebungsnutzung berücksichtigt. Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden von vornherein ausgeschlossen, vor allem wegen ihres großen Flächenbedarfs und/oder des durch sie zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommens.

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in dem allgemeinen Wohngebiet zulässig (§ 13 BauNVO).

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 als auch die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 liegen unter den Obergrenzen mit 0,4 bzw. 1,2 nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Zwei Vollgeschosse sind max. zulässig. Damit wird dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung entsprochen.

### **8.3 Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen, Geländehöhen, Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung und -sicherung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke**

Die Höhenlage der im Plan eingetragenen Straßenachse „Lilienweg“ bildet den unteren Bezugspunkt (Nullpunkt) für die Höhenfestlegung der an sie angrenzenden Gebäude im Erweiterungsbereich. Mit dieser Höhenfestsetzung ist eine optimale Gebäudeeinbindung in das Gelände möglich. Die max. Gebäudehöhen werden analog zur bergseitigen Straßenrandbebauung des Baugebietes „Wiesenstraße“ sowie unter Berücksichtigung der planerischen Vorstellungen und angrenzender Bebauung festgesetzt, wobei die Firsthöhe max. 10,50 m und die Wandhöhe max. 7,00 m betragen darf.

Da der untere Bezugspunkt der Gebäude an die Höhenlage der Straßenachse des Lilienwegs gekoppelt ist, folgt deren Höhenentwicklung - bei gleichen absoluten Gebäudehöhen - dem Höhenverlauf der Straße.

Zur Herstellung des Lilienwegs sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich. Sie liegen auf den Wohnbaugrundstücken und sind von den Grundstückseigentümern zu dulden; ebenso die Betonrückenstützen der Straßenrandeinfassung.

Weiterhin sind im Plan eingetragen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung und -sicherung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Wohngebiete. In den Textfestsetzungen (Teil B, Ziffer 10) werden zur Steuerung der Höhenentwicklung u. a. Vorgaben zum max. Steigungsverhältnis getroffen. Die Böschungshöhe/Mauerhöhe darf max. 1,50 m über dem ursprünglichen Gelände liegen (Geländeterrassierungen mit einem Höhenunterschied > 1,50 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände sind mit einer min. 1 m breiten Berme zulässig). Weiterhin werden Höhen-

vorgaben für straßenseitige Geländeterrassierungen getroffen. Diese Festsetzungen dienen in erster Linie der Einbindung der baulichen Anlagen einschließlich Gartenterrassen, Freisitze u. ä. in die Topografie.

Der Systemschnitt A-A (s. Anlage 2) zeigt Straßenquerschnitt/-achse als unteren Bezugspunkt für die Gebäudehöhen. Die Gebäude sind mit max. Firsthöhe und max. Wandhöhe eingezeichnet. Die blaue Linie gibt den natürlichen Geländeverlauf wieder und die rote Linie zeigt beispielhaft die Oberkante des modellierten Geländes.

#### **8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Zulässig ist abweichende Bauweise, wobei als Hausformen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind und unter Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) die Länge der Hausform „Einzelhaus“ max. 15 m und die Länge einer Doppelhaushälfte max. 9 m betragen darf. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Baugrenze entlang des Lilienwegs verläuft in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie; das Baufenster hat eine Tiefe von 15 m.

Die Planung ist so angelegt, dass die Gärten aller Wohngebäude nach Süden, Südwesten oder Südosten ausgerichtet werden können.

#### **8.5 Höchstzahl für Wohnungen**

Die Festsetzung der Höchstzahl der Wohnungen, die im Erweiterungsbereich je Einzelhaus auf max. zwei und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt ist, korrespondiert zum einen mit der Bauweise in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern und zum anderen mit den Planungsabsichten der Stadt.

#### **8.6 Dachform, Dachneigung, Dachgauben und Zwerchgiebel**

Für Dachformen (geneigte Dächer) und Dachneigungen (11° bis 45° und 15° bis 40°) gilt - bei freier Wahl der Firstrichtung - ein großer Gestaltungsrahmen. Damit können zum einen Anlagen für erneuerbare Energien wirtschaftlich eingesetzt werden und zum anderen wird eine abwechslungsreiche Architektur ermöglicht. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Carports, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Dachgauben und Zwerchgiebel werden nach einem einheitlichen Grundsatz festgesetzt und sind zulässig bei Dachneigungen  $\geq 30^\circ$ , damit die eigentliche Dachform architektonisch vorherrschend bleibt.

#### **8.7 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sowie Regelungen zur notwendigen Anzahl von Stellplätzen**

Im Teilbereich A sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei zwischen Garagen/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von min. 5,50 m einzuhalten ist. Garagen und Carports sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit den o.g. Festsetzungen sollen die an die Verkehrsfläche anschließenden privaten Freiflächen soweit wie möglich gärtnerisch angelegt werden. Diese Festsetzungen werden wegen orts- und straßenbildgestalterischen Anforderungen getroffen.

Terrassen, die nach der LBauO genehmigungsfreien Gartengerätehäuser, Mülltonnenstandplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für den Nachweis der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge maßgebend. Je Wohnung im Einfamilienhaus und im Mehrfamilienhaus sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die vorschriftsgemäße Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.

## **8.8 Umweltschutz**

### **8.8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft, Rückhaltung und Versickerung**

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze wird eine 4 m breite und ca. 635 m<sup>2</sup> große private Grünfläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wiesenstraße“ übernommen. Innerhalb dieser Fläche wurde bereits teilweise eine ca. 3 m breite abflusslose Mulde zur Aufnahme des Außengebietswassers hergestellt. Ferner wird diese Fläche für das Anpflanzen einer einreihigen Gehölzhecke aus standort- und gebietsheimischen Sträuchern herangezogen. Diese aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wiesenstraße“ übernommene Festsetzung dient der Teilkompensation von Gehölzverlusten im Plangebiet des B-Plans „Wiesenstraße“, zur Sicherstellung von Vernetzungsstrukturen zwischen den an der nördlichen und südlichen Gebietsgrenze vorhandenen Gehölzflächen, der Erhöhung der Biotopvielfalt, der Ortsrandbegrünung und der Verbesserung des Boden- und Wasserhaushaltes.

Um eine gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sicherzustellen, sind diese zu begrünen und mind. zu 15 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Zufahrten, Zugewegungen, usw. sind die verbleibenden nicht befestigten Flächen der Vorgärten gärtnerisch anzulegen. Diese Maßnahmen dienen der landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Planungsgebietes sowie der Schaffung von neuen Landschaftselementen.

Die Vorgaben zur Anlage von Terrassierungselementen bzw. (Stütz)Mauern (Verwendung naturnaher Materialien) i.V.m. Bepflanzungsmaßnahmen dienen der landschaftsgestalterischen Gestaltung von technisch konstruktiven Bauelementen. Analog hierzu sind Maschendrahtzäune als Einfriedungselemente entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nur in Verbindung mit einer Bepflanzung zulässig. Diese Maßnahme dient der Minimierung der Wirkung von technischen Bauelementen auf das Ortsbild.

Die Baufeldräumung sowie eine ggf. erforderliche Rodung einzelner Gehölze ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen.

Eine Abweichung der festgesetzten Terminierung ist zulässig, wenn zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen eine Kontrolle des Plangebietes durch eine Fachperson auf mögliche besetzte Niststrukturen durchgeführt wird und diese negativ (keine Niststrukturen vorhanden) ausfällt. Die Untere Naturschutzbehörde ist ins Benehmen zu setzen.

Diese Maßnahme dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders und streng geschützter Tierarten insbesondere während der Brut- und Aufzuchtphase von Vögeln sowie des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG.

Die in der Planurkunde gekennzeichneten Gehölzbestände sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen zu schützen. Im Fall von Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Bestandes sind daher Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 vorzunehmen. Diese Maßnahme dient dem Schutz und der Erhaltung ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamer Gehölzbestände

Das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist mittels Zisternen auf dem selbigen zur Rückhaltung zu bringen. Diese Maßnahme dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses.

Ergänzt werden diese Festsetzungen zum Schutz des Bodens durch die zwingende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und ihre Zufahrten, Zufahrten zu Garagen, Hauszugänge und Gartenwege im Bereich der Baugrundstücke. Diese gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche sowie der Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Es wird empfohlen, Flachdächer und flach geneigte Dächer extensiv zu begrünen, soweit diese Dächer nicht verglast sind oder als Dachterrassen oder für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie genutzt werden. Diese Maßnahme dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung. Dadurch wird der Oberflächenabfluss des Regenwassers wesentlich reduziert; zur Neubildung von Grundwasser wird beigetragen.

Ferner sollten zur Verbesserung der Habitatfunktion des Gebietes im Zuge der Maßnahme A 4.1 P Laubbäume bevorzugt werden.

Darüber hinaus sollten als Einfriedungselemente entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Holzzäune, Natursteinmauern und frei wachsende oder geschnittene Hecken verwendet werden, um die Wirkung von technischen Bauelementen auf das Ortsbild zu minimieren.

Zur Kompensation der Neuversiegelung erfolgt eine Abbuchung von Flächen des Ökokontos der Stadt Otterberg. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den naturschutzrechtlichen Ausgleich durch die Inanspruchnahme von ca. 1.750 m<sup>2</sup> aus dem bei der Stadt Otterberg geführten Ökokonto durch einen Gestattungsvertrag vertraglich abzusichern.

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) (A 1.4 Ö und A 2.2 Ö). Auf der ca. 2,5 ha großen Fläche ist die Erhaltung des ökologisch wertvollen und landschaftlich ansprechenden Talbereichs am Grafenthalerhof vorgesehen.

Zur Erreichung des Ziels sind festgesetzt worden die Maßnahmen Entbuschung des Geländes, Entfernung der alten Umzäunungen und Zurückdrängen der natürlichen Sukzession.

### 8.8.2 Abwasserbeseitigung und Wasserwirtschaftlicher Ausgleich für versiegelte Flächen

#### Abwasserbeseitigung

Folgende Festlegungen zur Abwasserbeseitigung wurden mit Vertretern der Stadtverwaltung und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle WAB) vorab im Rahmen des Bebauungsplans „Wiesenstraße“ getroffen (siehe auch Anlage 4: „Lageplan Abwasserbeseitigung“):

- Für die Abwasserbeseitigung wird ein Trennsystem konzipiert, sodass die Möglichkeit besteht, dass das Regenwasser per neu zu verlegender Leitung dem nordöstlich gelegenen Vorfluter zugeführt werden kann.
- Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei entsprechenden Ereignissen von den Hangflächen südwestlich des Plangebietes ein Oberflächenabfluss auftreten kann. Daher wird das Außengebietswasser in einer abflusslosen Mulde entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 2118 gesammelt und kann dort über die belebte Bodenzone verdunsten und versickern. Die Ausführung muss jedoch die Geländemodellierungen der einzelnen Baugrundstücke im Erweiterungsbereich, auf denen die Mulde herzustellen ist, berücksichtigen. Daher kann die Mulde nicht parallel zum B-Planverfahren sondern dem nachgeschaltet durchgeführt werden.

- Das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücksfläche anfallende Regenwasser ist in Zisternen zur temporären Rückhaltung zu bringen. Um die ökologische Effizienz bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu erhöhen, sollte das Regenwasser insbesondere zur Toilettenspülung verwendet werden.
- Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Wiesenstraße zugeführt.

#### Ausgleich der Wasserführung

Für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wiesenstraße“ liegt eine flächenbilanzierende Gegenüberstellung der Flächenversiegelung Bestand und Planung mit folgendem Ergebnis vor:

Versiegelte Fläche Bestand:	ca. 12.735 m <sup>2</sup>
Versiegelte Fläche Planung:	ca. 10.624 m <sup>2</sup>
Entsiegelungspotenzial:	ca. 2.111 m <sup>2</sup>

Durch die vorliegende Erweiterungsplanung können zusätzlich rd. 1.744 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen entstehen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 3.487 m <sup>2</sup>
Versiegelte Fläche Planung:	ca. 1.744 m <sup>2</sup>

Demnach liegt das Gesamtentsiegelungspotenzial noch bei rd. 367 m<sup>2</sup> (2.111 m<sup>2</sup> - 1.744 m<sup>2</sup>). Aufgrund der geplanten Neubaumaßnahme entsteht keine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Ein Ausgleich der Wasserführung nach §§ 61 und 62 LWG ist nicht erforderlich.

## 9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Wohngebietserweiterung wird in städtischer Randlage in aufgelockerter Bebauung insbesondere Wohnraum geschaffen, für den in der Stadt Otterberg weiterhin große Nachfrage besteht. Da für die Erschließung der neuen Wohnbaugrundstücke keine zusätzliche Erschließung erforderlich ist, trägt der Bebauungsplan auch dazu bei, zusätzliche Flächenansprüche unbebauter Bereiche und damit weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Trotz Erweiterung verbleibt im Vergleich zur ehemaligen Gärtnereinnutzung eine Entsiegelung von rd. 367 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan nimmt mit seinen Festsetzungen die städtebauliche Struktur angrenzender Bereiche auf und integriert die im Zuge des B-Plans „Wiesenstraße“ geplante Ortsrandbegrünung.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering und führt zu keinen wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen in der Umgebung. Auch sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßensystem ersichtlich.

Fragen der Ver- und Entsorgung sind durch die Baugebietserweiterung nicht betroffen da bereits alle Hausanschlussleitungen vorverlegt wurden.

Das Außengebietswasser wird in einer abflusslosen Mulde entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 2118 gesammelt und kann dort über die belebte Bodenzone verdunsten und versickern.

Das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücksfläche anfallende Regenwasser ist in Zisternen zur temporären Rückhaltung zu bringen. Für das anfallende Niederschlagswasser werden Empfehlungen ausgesprochen, die auf eine Verwertung abzielen.

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

Die Überbauung führt durch die Versiegelung von aktuell unbebauter Fläche zu einem Funktionsverlust des Bodens als Filter gegenüber Schadstoffeintrag. Darüber hinaus führt sie und die geänderte Flächennutzung zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und dem Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna, hier insbesondere für Insekten.

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

Das Plangebiet besitzt eine Biotopausstattung, die ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten der Tiergruppe der Vögel ermöglicht. Unter Einhaltung der aufgestellten Vermeidungsmaßnahmen kann ein Eintritt der Verbotstatbestände, insbesondere der Tötung von Individuen wildlebender Tiere, ausgeschlossen werden. Eine Abweichung der festgesetzten Terminierung ist zulässig, wenn zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen eine Kontrolle des Plangebietes durch eine Fachperson auf mögliche besetzte Niststrukturen durchgeführt wird und diese negativ (keine Niststrukturen vorhanden) ausfällt. Die Untere Naturschutzbehörde ist ins Benehmen zu setzen.

Die Umsetzung des Vorhabens wird daher nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG verstoßen.

## 10. Planverwirklichung - Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

Erschließung, technische Infrastruktur sowie Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits hergestellt; eine Bodenordnung zur Bildung von Wohnbaugrundstücken ist durchzuführen.

## 11. Flächenbilanz

Aus dem Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“ werden im Einzelnen folgende Flächengrößen ermittelt:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 3.487 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen:	ca. 674 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche:	<u>ca. 169 m<sup>2</sup></u>
Fläche Geltungsbereich:	4.330 m <sup>2</sup>

## 12. Abwägungsbedeutsame Belange

- Möglichkeit zur Fortführung der Siedlungsstruktur ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Erschließungsflächen wird genutzt; Bevölkerung wird mit Wohnraum versorgt.
- Umgebungsbebauung und -nutzung werden beachtet.
- Mit Festsetzungen/Maßnahmen wird den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen.
- Mit Festsetzungen/Maßnahmen wird das Orts- und Landschaftsbild gestaltet.
- Energetisches Bauen wird ermöglicht, insbesondere die Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung werden gewahrt.
- Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangene Stellungnahmen.

### 13. **Abwägungsvorgang (Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB)**

Der Bebauungsplanentwurf „Wiesenstraße - Erweiterung“ hat in der Zeit vom 25.11.2016 bis einschließlich 27.12.2016 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgten mit Schreiben vom 21.11.2016. Ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bis einschließlich 27.12.2016 gegeben.

### 14. **Abwägungsergebnis (Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB)**

Der Stadtrat Otterberg hat in seiner Sitzung am 16.03.2017 die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und i.R. der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bewertet und im Rahmen der Abwägung hierzu entsprechende Beschlüsse gefasst.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB wurden von 15 beteiligten Behörden / Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Acht Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben mitgeteilt, dass keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf bestehen. Diese Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergab sich hieraus nicht.

Die Hinweise des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Infra I 3), der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Direktion Landesarchäologie), des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz und des brandschutztechnischen Bediensteten der Kreisverwaltung Kaiserslautern wurden zur Kenntnis genommen und in Teil D „Empfehlungen und Hinweise“ des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH, NL Südwest und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wurden zur Kenntnis genommen, erforderten jedoch keine Änderung / Ergänzung des Bebauungsplans.

Die Ausführungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wurden zur Kenntnis genommen, das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept weiter mit der Regionalstelle der SGD Süd abgestimmt und die Begründung zum Bebauungsplan dahingehend ergänzt. Eine Änderung des Bebauungsplanes war nicht erforderlich.

Die untere Landesplanungsbehörde hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan geäußert. Sie regt an, dass das Flächennutzungsplanänderungsverfahren im sog. Parallelverfahren zeitnah durchgeführt und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Wiesenstraße - Erweiterung) als Vorverfahren im FNP-Änderungsverfahren gewertet werden soll. Ferner ist die Plangebietsgröße der Erweiterungsfläche von 0,43 ha auf das künftige Siedlungsflächenkontingent der Stadt Otterberg für den Planungszeitraum bis 2030 von 10,7 ha anzurechnen. Die Ausführungen der unteren Landesplanungsbehörde wurden vom Stadtrat zustimmend zur Kenntnis genommen.



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

Der Bebauungsplanentwurf „Wiesenstraße - Erweiterung“ hat in der Zeit vom 19.05.2017 bis einschließlich 19.06.2017 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Während der regulären Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgten mit Schreiben vom 17.05.2017. Ihnen wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 19.06.2017 gegeben.

### 16. **Abwägungsergebnis (Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB)**

Die von der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg mit email vom 22.12.2017 verschickten Stellungnahmen der SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG mit Schreiben vom 15.12.2016 und der Kanalwerke VG Otterbach-Otterberg mit Schreiben vom 19.12.2016 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gingen beim Büro MWW-Ingenieure nicht ein und konnten somit im Rahmen des Abwägungsprozesses (frühzeitige Behördenbeteiligung) nicht geprüft und bewertet sowie Beschlussvorschläge nicht erarbeitet werden.

Die Stellungnahmen wurden von der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg mit email vom 27.06.2017 dem Büro MWW-Ingenieure zugestellt und wurden in die Abwägung zu den im Rahmen der regulären Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen eingestellt.

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formschriften des BauGBs nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt nicht vor, da die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt sind, nunmehr bewertet werden und für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend ist (§ 214 Abs. 3 BauGB).

Der Stadtrat Otterberg hat in seiner Sitzung am 31.08.2017 die nachgereichten Stellungnahmen der SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG mit Schreiben vom 15.12.2016 und der Kanalwerke VG Otterbach-Otterberg mit Schreiben vom 19.12.2016 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die während der regulären Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bewertet und im Rahmen der Abwägung hierzu entsprechende Beschlüsse gefasst.

Gegen den Bebauungsplan wurden von der SWK Kaiserslautern Versorgungs-AG und der Abita Energie Otterberg GmbH keine Bedenken vorgebracht. Im Lilienweg befinden sich bereits Strom- und Gas-Versorgungsleitungen um den Planungsbereich zu versorgen. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergab sich hieraus nicht. Strom- und evtl. Gasanschluss sind von den künftigen Bauherren bei der SWK Kaiserslautern Versorgungs-AG zu beantragen.

Die Kanalwerke VG Otterbach-Otterberg gaben den Hinweis, die Muldenfläche zwecks Aufnahme des Außengebietswassers als Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. §9 Abs. 1 Nr. 14 festzusetzen.

Die entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze 4 m breite und ca. 635 m<sup>2</sup> große private Grünfläche inkl. der darauf festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Rückhalte- und Versickerungsmulde, Pflanzmaßnahmen) wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wiesenstraße“ in den Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“ nachrichtlich übernommen und dient der Sicherung der Fläche für die festgesetzten Nutzungen.

Durch die vorgeschlagene Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) können nur die Flächen für die Zwecke der Abwasserbesei-

tigung gesichert werden. Sollen darüber hinausgehende Maßnahmen (wie hier eine abflusslose Mulde zur Sammlung, Verdunstung und Versickerung des aus dem südwestlichen Bereich zufließenden Außengebietswassers) festgesetzt werden, ist lt. Rechtsprechung die Festsetzungsmöglichkeit von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Betracht zu ziehen; diese Vorschrift erlaubt auch Festsetzung von Maßnahmen. Die Festsetzungsmöglichkeit von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplan „Wiesenstraße“ bzw. „Wiesenstraße - Erweiterung“ angewandt.

Die Duldung, dauerhafte Erhaltung und Unterhaltung der Versickerungsmulde wird in den Kaufverträgen zu den einzelnen Baugrundstücken im Erweiterungsbereich gesichert und im Grundbuch als Grunddienstbarkeit dinglich gesichert/eingetragen. Mit dieser Kombination an Festsetzung, Kaufvertrag und Grundbucheintrag erfolgt eine bessere Absicherung als eine alleinige öffentlich-rechtliche Sicherung per Bebauungsplan.

Eine Änderung/Ergänzung des Planteils sowie der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes war somit nicht erforderlich.

Die Hinweise zur Rückhalte- und Versickerungsmulde (bauliche Ausführung, Dimensionierung) wurden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der B-Plan nachgeschalteten Ausführung und finalen Herstellung der Mulde zu berücksichtigen.

Der Anregung der Kanalwerke VG Otterbach-Otterberg zur Rückstauenebene und der Empfehlung bzgl. Bauantrag wurde gefolgt, indem entsprechende Hinweise in Teil D, Nr. 2 und 12 aufgenommen wurden.

Im Zuge der regulären Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden von 13 Behörden / Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben mitgeteilt, dass keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan bestehen:

Dienstleistungszentrum Westpfalz (Kaiserslautern), Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz (Pirmasens), Stadt Kaiserslautern, Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern, Verbandsgemeinde Winnweiler und die Kreisverwaltung Kaiserslautern (Untere Landesplanungsbehörde / Untere Naturschutzbehörde).

Diese Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergab sich hieraus nicht.

Die Hinweise des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Infra I 3), der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Direktion Landesarchäologie), der SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG und des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergab sich hieraus nicht.

Die Ausführungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wurden zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Abstimmungsprozess zwischen der Kreisverwaltung Kaiserslautern, Unteren Wasserbehörde und der SGD Süd RS WAB, Kaiserslautern, kam man zu dem Ergebnis, dass die geplante Außengebietsentwässerung in die Rubrik „breitflächige Versickerung“ fällt und damit wasserrechtlich erlaubnisfrei ist. Die SGD Süd RS WAB gibt mit email vom 11. Juli 2017 den Hinweis, dass die Außengebietsentwässerung der Stadt Otterberg obliegt (nicht dem Projektentwickler) und dass die geplante Außengebietsentwässerung im noch ausstehenden Wasserrechtsantrag für das Baugebiet (Einleitung von Niederschlagswasser) nachrichtlich erwähnt werden sollte.

Die Planungsgemeinschaft MWW-Ingenieure UG erarbeitete daraufhin im Auftrag der VG-Werke Otterbach-Otterberg (Antragsteller) den Antrag auf Erteilung einer einfachen Einleiterlaubnis nach WHG und LWG, der die künftig beabsichtigte

Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den nordöstlich gelegenen Vorfluter „Grafenthaler Bach“ per neu zu verlegender Leitung im „Kanalweg“ und Aussagen zur Außengebietsentwässerung beinhaltet. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes war somit nicht erforderlich.

Die Hinweise zu Bodenschutz wurden zustimmend zur Kenntnis genommen, betreffen allerdings den Bebauungsplan „Wiesenstraße“ in der Stadt Otterberg und somit für dieses B-Planverfahren nicht relevant. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes war nicht erforderlich.

Der Hinweis zu Abfallwirtschaft wurde vom Stadtrat zur Kenntnis genommen, erforderte jedoch keine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes.

Das Forstamt Otterberg teilte mit, dass für die in der Planung aufgeführten Ökokontofläche im Bereich des Grafenthalerhofes ein Vertrag zwischen der VG Otterberg und dem Land Rheinland-Pfalz vertreten durch das Forstamt Otterberg vom 04./25.05.2007 besteht (die 20jährige Laufzeit des Vertrages begann am 01.01.2004). Wegen der kurzen Restlaufzeit des Vertrages im Verhältnis zu der Verpflichtung der Stadt Otterberg für die Dauer eines Eingriffs den ökologischen Ausgleich sicherzustellen, sollte der vorgenannte Vertrag zum jetzigen Zeitpunkt um mindestens weitere 20 Jahre verlängert werden. Nach Abschluss eines Nachtragsvertrages zum Vertrag vom 04./25.05.2007 würden hinsichtlich des Bebauungsplanes seitens des Forstamtes Otterberg keine Bedenken bestehen.

Die Stellungnahme wurde vom Stadtrat zustimmend zur Kenntnis genommen; der Umweltbericht wurde diesbzgl. für das vorliegende Satzungs exemplar entsprechend ergänzt.

Der Stadtrat beschloss, dass das Projekt der Ökokontofläche im Bereich des Grafenthalerhofes über das vertraglich festgesetzte Datum vom 31.12.2023 fortgesetzt werden soll. Des Weiteren wurde der Stadtbürgermeister bevollmächtigt, mit dem Forstamt Otterberg die vertraglichen Bestimmungen auszuhandeln.

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz mit Schreiben vom 19.06.2017 ging nach Abgabefrist (19.06.2017) verspätet am 21.06.2017 bei der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg ein. Das Vorhaben wird aus landwirtschaftlicher Sicht in der vorliegenden Form abgelehnt, da bei einem Starkregenereignis befürchtet wird, dass es aufgrund der Topographie in der westlich gelegenen Landwirtschaftsfläche zu erheblichen Erosionen kommen kann. Schon jetzt ist die Wasserführung aus der Feldlage nicht zufriedenstellend gelöst und wird durch die Planung noch weiter verschlechtert.

Die Wasserführung aus der Feldlage ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wiesenstraße“ (Satzungsbeschluss vom 06.11.2014) und wurde im damaligen Bebauungsplanverfahren mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt. Ein entsprechendes Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept wurde erarbeitet und dem Bebauungsplan „Wiesenstraße“ beigelegt.

Die entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze 4 m breite und ca. 635 m<sup>2</sup> große private Grünfläche inkl. Rückhalte- und Versickerungsmulde wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wiesenstraße“ in den Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“ nachrichtlich übernommen. Im Zuge der Umsetzung des Plangebietes „Wiesenstraße“ / B-Planbearbeitung „Wiesenstraße - Erweiterung“ wurde das Niederschlagswasserkonzept in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz weiter ausgearbeitet.

Weder im Rahmen der regulären Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.08.2014 bis einschließlich 06.10.2014 (B-Planverfahren „Wiesenstraße“) noch in der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.11.2016 bis einschließlich 27.12.2016 (B-Planverfahren „Wiesenstraße - Erweiterung“) hat die Landwirtschaftskammer

Rheinland-Pfalz, Dienststelle Kaiserslautern, Anregungen und/oder Bedenken zum Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept mit Behandlung des nordwestlichen Außengebietswassers vorgetragen.

Die abflusslose Mulde zur Aufnahme des Außengebietswassers wird unter Berücksichtigung der Geländemodellierungen der Baugrundstücke im Erweiterungsbereich fertiggestellt. Die Baugrundstücke sollen zeitnah bebaut werden, sodass auch das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept kurzfristig vollständig umgesetzt werden kann.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes war aus vorangestellten Gründen nicht erforderlich.

Details zum Abwägungsvorgang / -ergebnis können der Niederschrift über die am 31.08.2017 im Sitzungssaal des Rathauses Otterberg stattgefundene öffentliche Sitzung des Stadtrats der Stadt Otterberg entnommen werden.

## **17. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen, jedoch nicht in die Abwägung des Stadtrats in seiner Sitzung vom 16.03.2017 eingestellten Stellungnahmen der SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG (Schreiben vom 15.12.2016) und der Kanalwerke VG Otterbach-Otterberg (Schreiben vom 19.12.2016), wurden im Abwägungsprozess zu den i. R. der regulären Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen bewertet; Beschlussvorschläge wurden erarbeitet.

Durch die dadurch bedingten Ergänzungen im Teil D „Empfehlungen und Hinweise“ des Bebauungsplanes „Wiesenstraße - Erweiterung“ sowie der dazugehörigen Begründung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die zum Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB von den Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, beachtet bzw. zurückgewiesen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes ergaben sich hieraus nicht.

Der Stadtrat Otterberg hat am 31.08.2017 diesen Bebauungsplan mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Gleichzeitig beschloss der Stadtrat Otterberg die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 88 LBauO als Satzung.

# **Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“**

## **in der Stadt Otterberg**

Planteil A

- Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

## **Teil F**

## **Zusammenfassende Erklärung**

Teil G

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

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Gestaltungsplan -

- (2) Schnitt A-A -

- (3) Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung) -

- (4) Lageplan Abwasserbeseitigung -



## Teil F Zusammenfassende Erklärung

### 1. Gesetzliche Grundlage

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

### 2. Zusammenfassende Erklärung

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes: er dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand und soll die Auswirkung der durch den Bebauungsplan geplanten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten. Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

In den Umweltbericht werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG behandelt.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind folgende Eingriffe einzustufen:

- Der Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung zur Folge haben, die mit einer Beeinträchtigung des Wasser- und Bodenhaushaltes verbunden ist.
- Weiterhin sind mit Auswirkungen insbesondere für die lokalen Tierarten und das Landschaftsbild und mit dem Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu rechnen.
- Durch die Realisierung des Vorhabens werden zudem Nahrungsräume von Fledermäusen und Vögeln beansprucht.
- Für die nördlich und südlich des Plangebietes gelegenen Baumhecken kann aufgrund der Nähe zum zukünftigen Bau- feld eine Gefährdung der Vitalität der Bäume durch die Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

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.,
- Dachbegrünung der Dachflächen von Carports und Garagen (Empfehlung),
- gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen samt Anpflanzung von Gehölzbeständen,
- eine möglichst naturnahe Gartengestaltung wird empfohlen,
- Verwendung von naturnahen Materialien für Einfriedungen und bei der Anlage von Stützmauern,
- Schutz des Gehölzbestandes gem. DIN 18 920.

Außerhalb des Plangebietes:

- Abbuchung aus einer Ökokontofläche der Stadt Otterberg zur Kompensation der Neuversiegelung.

Zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände ist folgende Vermeidungsmaßnahme geboten:

- Baufeldräumung und evtl. Rodung einzelner Gehölze nur in den Wintermonaten. Eine Abweichung der festgesetzten Terminierung ist zulässig, wenn zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen eine Kontrolle des Plangebietes durch eine Fachperson auf mögliche besetzte Niststrukturen durchgeführt wird und diese negativ (keine Niststrukturen vorhanden) ausfällt. Die Untere Naturschutzbehörde ist ins Benehmen zu setzen.

Eine detaillierte Aufstellung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt entsprechend der Eingriffsregelung in dem Fachbeitrag Naturschutz, welcher die Auswirkungen und erforderlichen Maßnahmen bilanzierend gegenüberstellt. Die erforderlichen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan als landespflegerische Festsetzungen übernommen.

Da die Erweiterungsfläche im gültigen Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Otterberg, Stadt Otterberg, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 3 ff BauGB durchgeführt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine Aktualisierung der Entwicklung in Raum+Monitor vorzunehmen. Der Verbandsgemeinderat Otterbach-Otterberg hat in seiner Sitzung vom 22.09.2016 der Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010 der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg im Bereich der Gemarkung Otterberg (Teilplan 8) für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs „Wiesenstraße - Erweiterung“ in der Stadt Otterberg im vereinfachten Verfahren zugestimmt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB) des B-Planverfahrens „Wiesenstraße - Erweiterung“ wurde als „Vorverfahren“ im Flächennutzungsplanänderungsverfahren gewertet.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Otterberg im Bereich der Gemarkung Otterberg (Teilplan 8) für den Bereich des Bebauungsplanes „Wiesenstraße - Erweiterung“ in der Stadt Otterberg hat in der Zeit vom 19.05.2017 bis einschließlich 19.06.2017 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Während der regulären Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach - Otterberg ein. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgten mit Schreiben vom 17.05.2017. Ihnen wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 19.06.2017 gegeben. Der Verbandsgemeinderat Otterbach - Otterberg hat in seiner Sitzung am 21.09.2017 die während der regulären Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bewertet und im Rahmen der Abwägung hierzu entsprechende Beschlüsse gefasst.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg für den Bereich des Bebauungsplans „Wiesenstraße-Erweiterung“ in der Stadt Otterberg, die am 21.09.2017 durch Beschluss des Verbandsgemeinderates Otterbach-Otterberg zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Verbandsgemeindegebiet verabschiedet wurde, wurde gem. § 6 Abs.1 BauGB von der Kreisverwaltung Kaiserslautern / Untere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 19.10.2017 genehmigt.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) "Wiesenstraße" aus 2014 schuf die Stadt Otterberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung des brachliegenden Standorts der ehemaligen Gärtnerei in der Wiesenstraße. Mit dem Bebauungsplan wurde die in der Umgebung vorhandene Gebietsstruktur fortgeführt und insbesondere zentrumsnaher Wohnraum mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen.



Die verkehrs-, ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Baugebietes ist nahezu abgeschlossen. Die Baugrundstücke wurden innerhalb kürzester Zeit vermarktet. Der Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“ soll nun das direkt westlich an die Ortsstraße Lilienweg gelegene Areal ohne Inanspruchnahme weiterer Flächen für Erschließungsanlagen einer Bebauung i.S. eines allgemeinen Wohngebietes zuführen. Die Wohnbauflächenerweiterung war bereits Bestandteil der Erschließungskonzeption zum rechtskräftigen Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ aus 2014. Mit Erweiterung des Baugebietes in einer Größenordnung von 7 Baugrundstücken wird auf die anhaltende verstärkte Wohnbaulandnachfrage in der Stadt Otterberg reagiert.

Der Stadtrat Otterberg hat sich mit den Stellungnahmen aus Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie mit den i.R. der Planabstimmung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen befasst (während der Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg ein). Für die vorgebrachten Stellungnahmen wurden -sofern erforderlich- Abwägungs- und Beschlussempfehlungen erarbeitet. Abwägungsvorgänge und -ergebnisse können u.a. der Begründung des Bebauungsplanes oder aus den entsprechenden Sitzungsniederschriften entnommen werden.

Der Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“ wurde vom Stadtrat der Stadt Otterberg am 31.08.2017 gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 LBauO für Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen.



# **Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“**

## **in der Stadt Otterberg**

### Planteil A

- Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“ -

### Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

### Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

### Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

### Teil E

- Begründung -

### Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

## **Teil G**

### **Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung**

#### Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Gestaltungsplan -

- (2) Schnitt A-A -

- (3) Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung) -

- (4) Lageplan Abwasserbeseitigung -



**Bebauungsplan**  
**„Wiesenstraße - Erweiterung“**  
  
**in der**  
**Stadt Otterberg**

Planteil A

- Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

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

**Anlagen zum Bebauungsplan**  
**(1) Gestaltungsplan**

- (2) Schnitt A-A -

- (3) Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung) -

- (4) Lageplan Abwasserbeseitigung -









# **Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“**

## **in der Stadt Otterberg**

Planteil A

- Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

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

## **Anlagen zum Bebauungsplan**

- (1) Gestaltungsplan -

## **(2) Schnitt A-A**

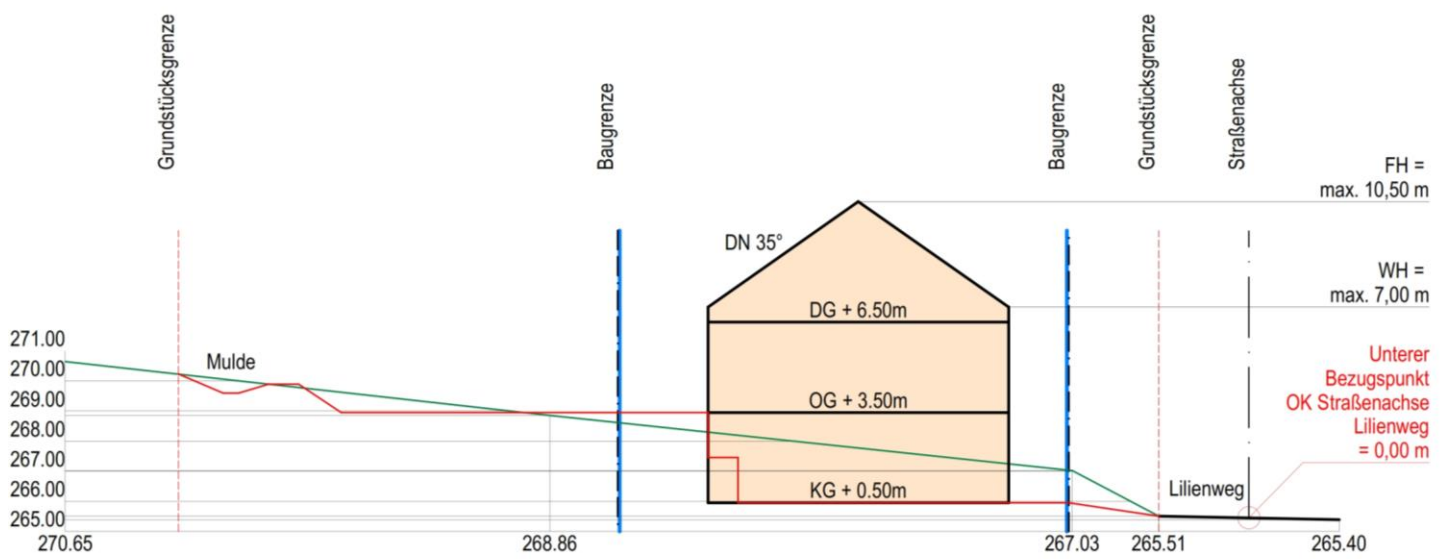
- (3) Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung) -

- (4) Lageplan Abwasserbeseitigung -



# Schnitt A-A

## M 1:250





# **Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“**

## **in der Stadt Otterberg**

Planteil A

- Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

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

## **Anlagen zum Bebauungsplan**

- (1) Gestaltungsplan -

- (2) Schnitt A-A -

## **(3) Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung)**

- (4) Lageplan Abwasserbeseitigung -



# **Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“**

## **in der Stadt Otterberg**

Planteil A

- Bebauungsplan „Wiesenstraße - Erweiterung“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

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

## **Anlagen zum Bebauungsplan**

- (1) Gestaltungsplan -

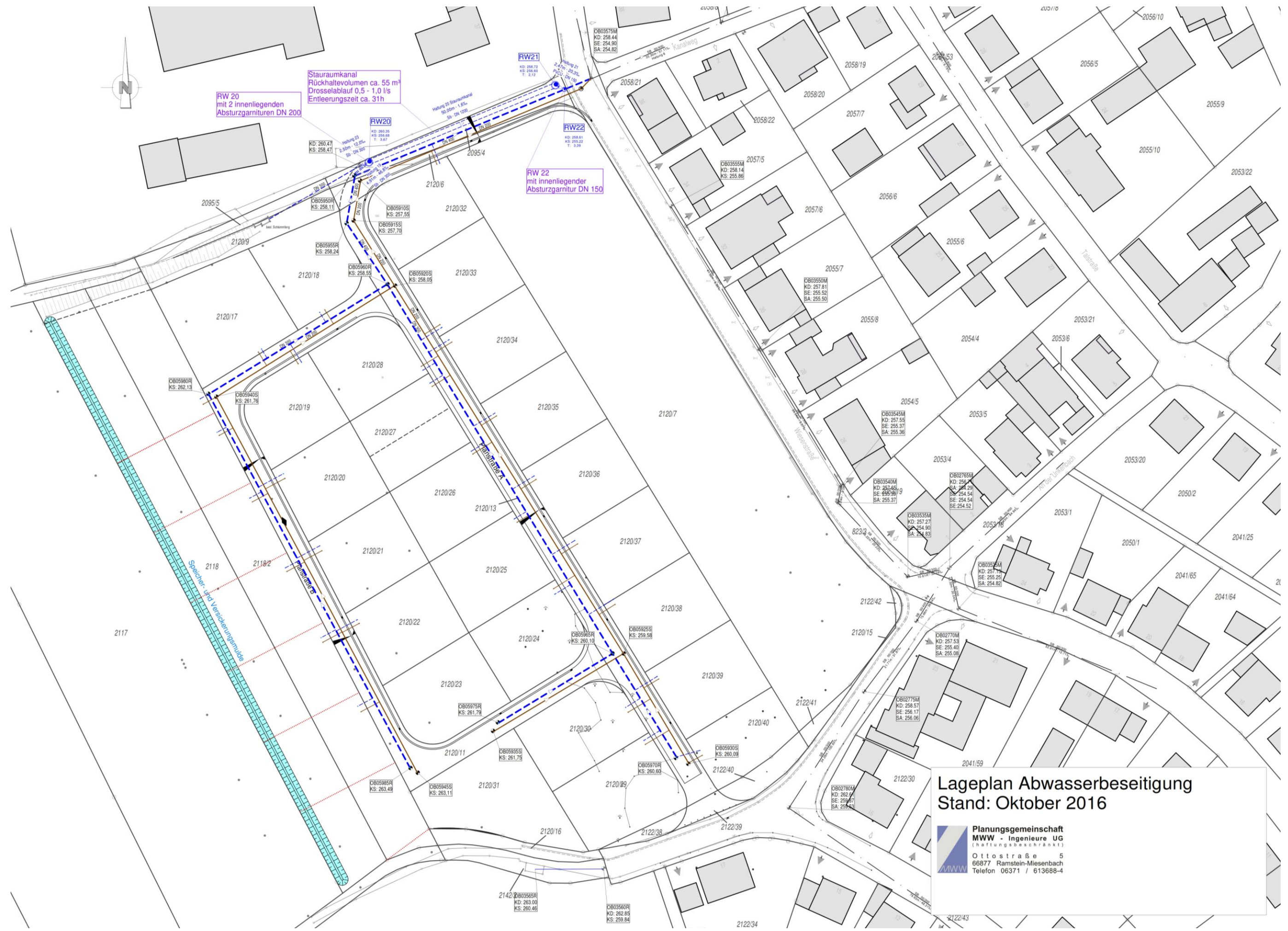
- (2) Schnitt A-A -

- (3) Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung) -

## **(4) Lageplan Abwasserbeseitigung**







**Lageplan Abwasserbeseitigung**  
**Stand: Oktober 2016**

**Planungsgemeinschaft**  
**MWW - Ingenieure UG**  
(haftungsbeschränkt)  
 Ottostraße 5  
 66877 Ramstein-Miesenbach  
 Telefon 06371 / 613688-4