

Ortsgemeinde Otterbach

Bebauungsplan

„Kirchtal“



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

gem. § 10 a Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern

Dipl. Ing. H. W. Schlunz

Vorbemerkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchtal“ der Ortsgemeinde Otterbach erfolgte entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches; insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange im Zuge der Bebauungsplanausarbeitung wurden berücksichtigt, gleiches gilt für die Vorschriften gem. §§ 1 a, 2 und 2 a BauGB.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, es handelt sich um eine Angebotsplanung für die kurz- bzw. mittelfristige Bedarfsdeckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland sowie der erforderlichen Gemeinbedarfsflächen zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte (KITA). Da die vorliegende Planung aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeine Otterbach-Otterberg entwickelt wurde, war es nicht erforderlich wesentliche Planungsvarianten aufzuzeigen. Bebauungs- und Erschließungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches wurden allerdings in der Entwurfsphase ausgearbeitet.

Die Ortsgemeinde als Trägerin der Planungshoheit hat mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zur Ausweisung von Baulandflächen (Gemeinbedarfsflächen und Flächen für Wohnbebauung) ihrer originären Aufgabe der Daseinsvorsorge Rechnung getragen.

Die ordnungsgemäße Verfahrensdurchführung ist mit den Verfahrensvermerken, wie sie der Planurkunde zu entnehmen sind, dokumentiert.

Insbesondere ist nochmals festzustellen, dass eine sowohl sach- als auch fachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl untereinander als auch gegeneinander stattgefunden hat.

Gerade die Umweltbelange sind im Zuge der Bebauungsplanbearbeitung umfassend berücksichtigt worden.

Darüber hinaus wurden die Belange der Entwässerung (Niederschlagswasserbeseitigung inkl. Außengebietsentwässerung und die Schmutzwasserbeseitigung und sonstige Umweltbelange vollumfänglich im Zuge der Ausarbeitung der Plangrundlagen berücksichtigt; auf die verschiedenen Fachgutachten ist in dem Zusammenhang ebenfalls zu verweisen.

Nach Durchführung der erneuten Auslegung und Einholung von Stellungnahmen gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB konnten insbesondere die natur- und artenschutzrechtlichen Belange sowie die Belange der Entwässerung abschließend in der Satzungsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt und deren Umsetzung bauplanungsrechtlich gesichert werden.

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Um die hohe Nachfrage an Baugrundstücken zu decken, hat die Ortsgemeinde Otterbach die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchtal“ vorgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher als Fläche für Gemeinbedarf und als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von ca. 3,67 ha.

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

Westlich grenzt das bestehende Baugebiet Rambusch an, nach Norden grenzen Flächen für die Landwirtschaft und östlich der Kirchtalstraße Grünflächen an; das Naturdenkmal „Hartmannshübelhecken“ liegt an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Kirchtal“ der Ortsgemeinde Otterbach.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kirchtalstraße und Konrad-Adenauerstraße.

Im Nordwesten erfolgt eine Anbindung an den Eulenweg des bestehenden Wohngebietes „Rambusch“ über eine Fuß-/ Radwegeverbindungen, wodurch eine Vernetzung unterschiedlicher Teilbereiche der Ortslage von Otterbach und die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen im Westen der Ortslage von Otterbach gesichert wird.

Mit der Ausweisung des Baugebiets „Kirchtal“ soll insbesondere der Bedarf an familiengerechtem Wohnen in qualitativer und quantitativer Hinsicht gedeckt und die Nachfrage nach Wohnbauland in der Ortsgemeinde Otterbach kurzfristig bzw. mittelfristig gesichert werden. Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d. h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

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

1. Städtebauliche Integration des Baugebietes in die örtliche Situation (Abrundung, Bauweise, Höhenentwicklung, Nutzung).
2. Beachtung der Wechselwirkung Landschaftsbild / Ortsbild.
3. Rückhaltung des Niederschlagwassers, insbesondere Beachtung der Außengebietsentwässerung; Ableitung des Abwassers im Trennsystem.
4. Berücksichtigung der Starkregenvorsorgekonzeption und des vorsorgenden Hochwasserschutzes.
5. Umsetzung der Klimaschutzaspekte; Nutzung Solarenergie, Nahwärmekonzepte.
6. Realisierung des landespflegerischen Ausgleichs möglichst im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes bzw. innerhalb der Ortsgemeinde Otterbach.
7. Minimierung der Neuversiegelung (GRZ).
8. Reduzierung des Erschließungsaufwands.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Erschließung des Baugebietes „Kirchtal“ der Ortsgemeinde Otterbach wird unvermeidlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Zu den Bewertungen der möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurden folgende Untersuchungen und Gutachten durchgeführt:

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz
- Fachbeitrag Artenschutz

Die zu erwartenden Auswirkungen und die zum Ausgleich von Umweltauswirkungen vorgesehenen Maßnahmen sind im Umweltbericht ausführlich beschrieben.

Zusammenfassend ist festzuhalten:

Der Umweltbericht wurde, wie auch das Entwässerungskonzept, nach Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. BauGB entsprechend dem jeweiligen Abwägungsergebnis überarbeitet und aktualisiert.

Hinsichtlich des erforderlichen Ausgleichs kann festgehalten werden, dass durch die Möglichkeit des Ankaufs von ca. 4.300 m² Flächen durch die Ortsgemeinde Otterbach im westlichen Anschluss der geplanten Gemeinbedarfsflächen, der Ausgleich vollständig im direkten Umfeld des Eingriffs erfolgen kann. Mit ca. 750 m² ist eine Überkompensation gegeben, die auf das Ökokonto der Ortsgemeinde gebucht oder für weitere Maßnahmen herangezogen werden kann.

Angesichts der Folgen des Klimawandels, die mit Starkregenereignissen und Trockenheitsperioden einhergehen, tragen die Vorschläge/Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern wie z.B. von Garagen und die Nutzung von wasserdurchlässigen Belägen dazu bei, dass das Oberflächenwasser zurückgehalten wird. Zudem wird die Anlage von Wasserspeichereinrichtungen zur Wiederverwendung vorgeschlagen. Zur Minderung der Auswirkung der Planung auf das Landschaftsbild wird die Anpflanzung von Gehölzbeständen in den Gartenflächen festgesetzt.

Immissionsbelastungen sind aufgrund der Tallage des Plangebietes am nördlichen Ortsrand von Otterbach und der Lage zur freien Landschaft nicht zu erwarten. Es grenzen weder gewerbliche Nutzflächen an den Geltungsbereich, noch sind in unmittelbarer Nähe Anlagen des überörtlichen Verkehrs (Straßen / Schiene) mit erhöhtem Verkehrsaufkommen vorhanden.

3. Ergebnis der Abwägung

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

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

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

4. Verfahrensablauf

Die ordnungsgemäße Verfahrensdurchführung ist mit den Verfahrensvermerken, wie sie der Planurkunde zu entnehmen sind, dokumentiert.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchtal“ wurde am 08.12.2020 vom Rat der Ortsgemeinde Otterbach gefasst und gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, am 10.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, wurde in der Zeit vom 18.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022 durch Auslegung der Plangrundlagen in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg während der Dienststunden durchgeführt.

Vorgezogene Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2022 beteiligt.

Die Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und vorgezogenen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 08.11.2022.

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage des Planentwurfes erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 25.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023 durch Auslegung der Plangrundlagen in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg während der Dienststunden. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 17.11.2022 im Amtsblatt der VG Otterbach-Otterberg.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.2022 von der Offenlage unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

Die Abwägung zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und nochmaligen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes und Einholung der Stellungnahmen von Behörden und TöB gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 11.07.2023.

Erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 a Abs 3 BauGB

Die erneute Offenlage des Planentwurfes erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 08.09.2023 bis einschließlich 25.09.2023 durch Auslegung der Plangrundlagen in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg während der Dienststunden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.09.2023 von der erneuten Offenlage unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

Die öffentliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage erfolgte am 31.08.2023 im Amtsblatt der VG Otterbach-Otterberg.

Die Abwägung zu den im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs.3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung des Ortsgemeinderates Otterbach vom 12.12.2023.

Satzungsbeschluss

Entsprechend dem Ergebnis der Abwägung wurde der Bebauungsplan „Kirchtal“ der Ortsgemeinde Otterbach in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 12.12.2023 als Satzung beschlossen.

Überwachung / Monitoring

Die Ausgleichsmaßnahmen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sind entsprechend den textlichen Festsetzungen im ersten Jahr nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Beendigung der Erdarbeiten umzusetzen.

Eine Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie des Zustandes von Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der üblichen Kontrollen bzw. der Baugenehmigung und wird soweit erforderlich in den Bauschein übernommen.

Technische Verfahren / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Für die Zusammenstellung des Umweltberichts waren keine technischen Verfahren erforderlich, gleiches gilt für die Ausarbeitung von Fachgutachten und Plangrundlagen im Allgemeinen.

Die Auswertung fachplanerischer Unterlagen sowie die vor Ort erhobenen Daten waren für die Planausarbeitung ausreichend, Schwierigkeiten gab es keine.

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 22.01.2024

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