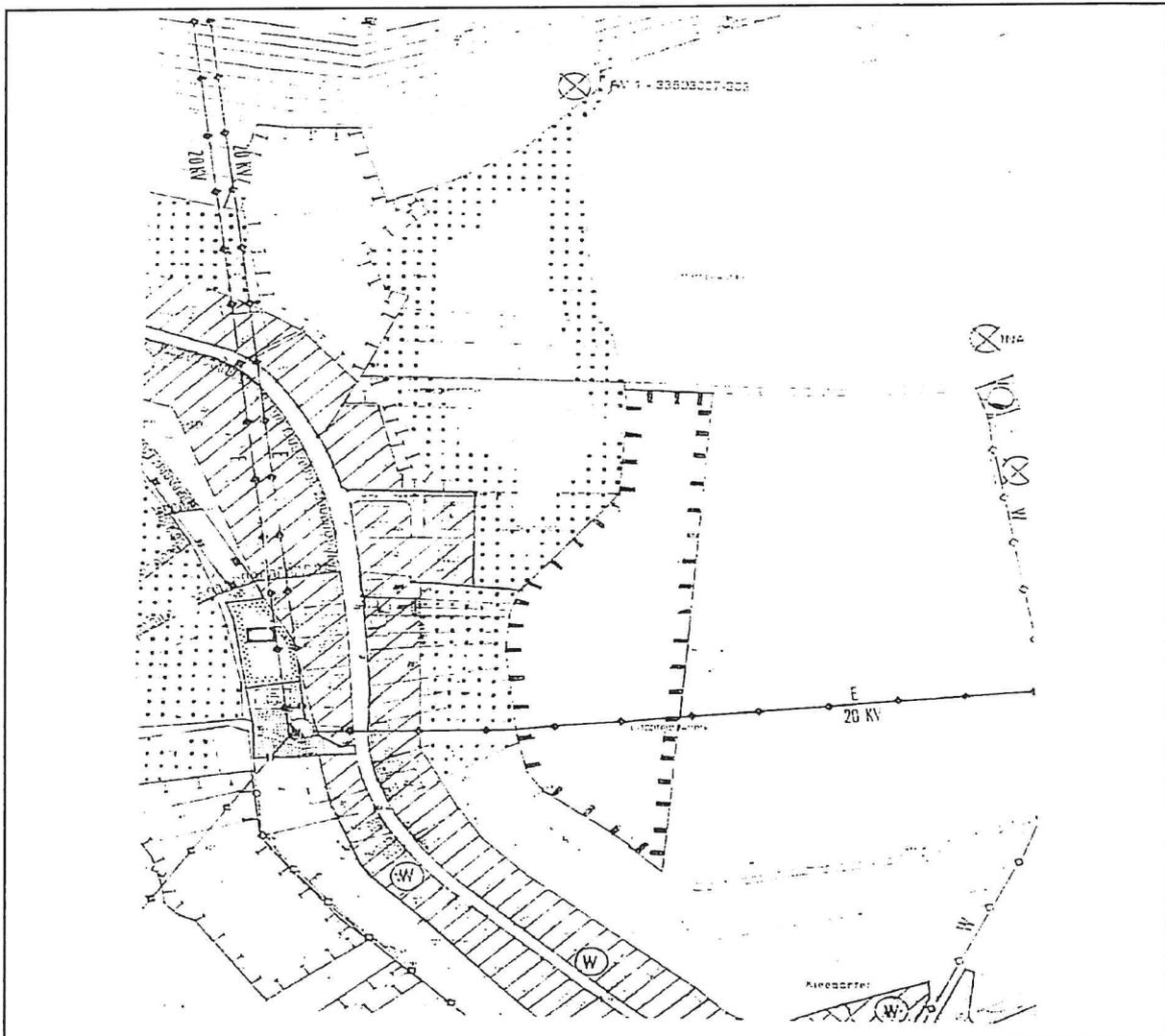


ORTSGEMEINDE FISCHBACH

Begründung

ZUM

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Holdergraben"



STAND:

Juni 2001

STADTPLANUNG

SCHLUNZ

KAISERSLAUTERN

DIPL.-ING. H.- W. SCHLUNZ

AM HARZHÜBEL 61

67663 KAISERSLAUTERN

TELEFON: 0631 31106-21

FAX: 0631 31106-20

E-MAIL: hwschlunz@aol.com

B e g r ü n d u n g
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
(§ 9 Abs. 8 BauGB)
"Holdergraben"
der
Ortsgemeinde Fischbach

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.0	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Aufstellungsbeschluß	3
2.0	Einfügung in die Gesamtplanung	3
3.0	Planungsziele und Grundsätze	4
3.1	Allgemeines	4
3.2	Gründe für die Aufstellung	5
3.3	Planungsgrundsätze	5
4.0	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Bauweise	7
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	8
4.5	Verkehrsflächen	8
4.6	Ver- und Entsorgung	8
4.7	Grünflächen	9
4.8	Grünordnung und Umweltschutz	9
5.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
6.0	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11
6.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	11
6.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12
7.0	Auslegung	13
8.0	Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen	13
9.0	Abwägung	13
10.0	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	14
10.1	Auswirkungen auf die Umwelt	14
10.2	Auswirkung auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	14
11.0	Planverwirklichung	14
12.0	Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben	15
13.0	Kosten und Finanzierung	15

1.0 ALLGEMEINES

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage des Ortsgemeinde Fischbach, östlich der Harztaler Strasse in der Gewanne Holdergraben. Der betroffene Bereich umfasst Grundstücke in Ortsrandlage, wobei nach Osten die Topographie relativ stark ansteigt und einen Waldsaum zum Höhenrücken aufweist.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Holdergraben" der Ortsgemeinde Fischbach erstreckt sich auf die Fläche in der Gewanne Holdergraben und umfasst in der Gemarkung Fischbach die Parzellen mit den Flurstücks-Nrn. 282/3 – teilweise; 283/4 – teilweise; 284/8 und 284/9 – teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich und in den Aufstellungsbeschlüssen der Ortsgemeinde Fischbach textlich und zeichnerisch konkretisiert (vgl. auch Anlage zur Begründung)

1.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Einleitungsbeschluss gem. § 12 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 21. September 2000 vom Rat der Ortsgemeinde Fischbach beschlossen und im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Verbandsgemeinde Hochspeyer, Ausgabe Nr. 40 vom 05 Oktober 2000, gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hochspeyer, dessen 1. Fortschreibung sich zur Zeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Auslegung befindet, ist das Gebiet im Norden und südöstlichen Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden bzw. nordöstlich wurden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Flächen für Wald dargestellt. Grundsätzlich muss ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB); wesentliche Abweichungen von einem wirksamen Flächennutzungsplan sind danach unzulässig. Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes, kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln, wird somit Rechnung getragen.

3.0 PLANUNGSZIELE, GRUNDSÄTZE

3.1 ALLGEMEINES

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um Waldflächen und kleingärtnerisch genutzte Flächen; die Fläche soll überplant werden, damit ein Allgemeines Wohngebiet (WA) realisiert werden kann.

Insgesamt ist eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Bauweise mit Einfamilienhäusern vorgesehen, um den örtlichen Aspekten unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belange in größtmöglichem Umfang Rechnung zu tragen. Die vorhandenen Grünstrukturen, insbesondere der Waldsaum im nordöstlichen Bereich sollen, soweit möglich und vertretbar, berücksichtigt werden. Insgesamt ist durch die Ortsrandlage eine Eingrünung und Durchgrünung angezeigt.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

Der Rat der Ortsgemeinde Fischbach hat in seiner Sitzung vom 21.09.2000 gem. § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag der Vorhabenträgergemeinschaft die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Holdergraben" der Ortsgemeinde Fischbach, auf der Grundlage des von der Vorhabenträgergemeinschaft vorgestellten Gestaltungsentwurfes (Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.

Die Vorhabenträgergemeinschaft ist im Besitz der Grundstücke des Plangebietes in der Ortsgemeinde Fischbach und ist, im Hinblick auf die notwendigen Erschließungsmassnahmen, auch wirtschaftlich in der Lage, die vorgesehenen Wohnbauflächen zu entwickeln und besitzt somit gem. § 12 Abs. 1 BauGB die Voraussetzungen zur Anwendung des städtebaulichen Planungsinstrumentes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bis zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Vorhabenträger auch den erforderlichen Durchführungsvertrag mit

der Ortsgemeinde Fischbach abschliessen, in dem alle erforderlichen Details der Realisierung geregelt werden, insbesondere die Fristen der Realisierung und die Kostentragung sowie die Herstellung des Erschließungsstiches mit anschließender Übertragung an die Ortsgemeinde und Widmung als Gemeindestrasse.

Im Zuge der Realisierung ist von der Vorhabenträrgemeinschaft geplant die Wohnbebauung "Holdergraben" zu projektieren. Hierzu gehören neben der Bebauung der Wohnbauflächen durch freistehende Einfamilienhäuser die Anbindung der Wohnbauflächen an die örtliche Abwasserbeseitigung, die Regelung der Oberflächenwasserrückhaltung und -versickerung, Wasserversorgung und die Stromversorgung sowie Telekommunikation aber auch die Bereitstellung der erforderlichen Flächen für die landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen. Wobei die Sicherung der Ver- und Entsorgung der geplanten Wohnbauflächen über kurze Anbindungen an das öffentliche Netz in der Harztaler Strasse realisiert werden kann.

Die verkehrliche Erschliessung ist ebenfalls über die Harztaler Strasse gesichert. Die landespflegerischen Massnahmen sollen möglichst innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes erfolgen.

3.2 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde erforderlich, um der konkreten Nachfrage aus der Bevölkerung der Ortsgemeinde Fischbach Rechnung zu tragen.

3.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Erschließung dieses Baugebietes dient neben der Bereitstellung von Wohnbauland dem Zweck, die städtebauliche Ordnung im Nordosten der Ortsgemeinde Fischbach zu steuern und zu sichern. Der bisherige Zustand soll durch die Erschließung und Bebauung im positiven Sinne durch Einbindung der vorhandenen Struktur in das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet und geordneten Verhältnissen zugeführt werden. Die Wohnlage des Baugebietes ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

In seiner Ausstattung und Ausgestaltung soll das Plangebiet dazu beitragen, diesen Teilbereich auch künftig im wesentlichen von negativen Umwelteinflüssen, die direkt und nachhaltig auf das Wohnumfeld einwirken, freizuhalten. Im östlichen Teil sowie im Randbereich des Plangebietes sind, mit Rücksicht auf die bestehende Situation, durch die vorgesehene und zu erhaltende Vegetation entsprechende Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zu treffen. Schutzmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan detailliert erläutert. Durch die entsprechenden Festsetzungen werden die wesentlichen Inhalte des Landespflegerischen Begleitplanes in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und integriert.

Nachfolgend werden die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden planerischen Zielvorstellungen erläutert und die einzelnen Festlegungen begründet.

4.0 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die künftige bauliche Nutzung im Plangebiet soll im wesentlichen die Wohnnutzung sein. Entsprechend der geplanten Nutzung wird daher der Bereich gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die bestehende Situation der Ortsrandlage mit ihren vorhandenen Nutzungen. Da im Bereich der Harztaler Strasse die Wohnnutzung vorherrscht, werden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; sie sind somit unzulässig.

4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzungen von Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt.

Darüber hinaus wurden, um den topographischen Bedingungen Rechnung zu tragen, die maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen festgesetzt. Diese Festsetzungen werden aber auch für erforderlich erachtet, da die Bestimmung der Vollgeschosse nach LBO insbesondere durch die Ausbildung der Gebäude im Dachraum und in den sog. Sockelgeschossen, welche insbesondere in hängigem Gelände auftreten, Höhenentwicklungen erlauben, die den örtlichen Bedingungen aus städtebaulicher Sicht nicht gerecht werden.

Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf zwei Vollgeschosse beschränkt, um hier den örtlichen Bedingungen einerseits und den nachbarlichen Gegebenheiten andererseits Rechnung zu tragen. Durch die topographischen Verhältnisse ist in den Untergeschossen relativ leicht der Tatbestand eines Vollgeschosses nach LBauO gegeben, daher wird neben den Vollgeschossen zusätzlich ein Vollgeschoss im Dachraum festgesetzt. Die Anrechnung der Zahl der Vollgeschosse richtet sich dabei nach den Bestimmungen der LBauO. Als restriktiver und ortsbildprägender Parameter sind in diesem Zusammenhang die Höhenfestsetzungen zu sehen, bezüglich der Nutzungsintensität ist darauf zu verweisen, dass max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen werden. Durch die

Festsetzung des zusätzlichen Dachgeschosses soll individueller Gestaltungsspielraum eröffnet werden.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO, um den Anteil potentiell versiegelbarer Flächen von vornherein zu begrenzen und somit den Ausgleichs- und Ersatzbedarf zu minimieren. Eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Baugrundstücke wird bei den vorgeschlagenen Grundstücksgrößen dennoch ermöglicht. Insgesamt wird das Ziel einer, den örtlichen Maßstäben angepassten Einfamilienhausstruktur durch die Anordnung im peripheren Bereich, also im Übergangsbereich zur Landschaft und den sich anschließenden Freiflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung, angestrebt.

Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahre 1990 sind nunmehr bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Im Hinblick auf die relativ großen Grundstückszuschnitte wurden auch Garagen in die weiteren Einschränkungen miteinbezogen. Der vom Verordnungsgeber im "Normalfall" zugelassenen Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert, wird in der Art entgegengewirkt, daß diese Überschreitung auf 25 vom Hundert beschränkt wird, um den Anteil an versiegelbaren Flächen zu verringern.

Höhenfestsetzungen

Die maximalen Traufhöhen und Firsthöhen wurden so festgesetzt, dass talseits gesehen eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich einem Dachgeschoss realisiert werden kann.

Die Festsetzung der Firsthöhe berücksichtigt dabei die Zulässigkeit der Dachneigung von 20° bis 45°, für die Traufhöhen wurde die Festsetzung differenziert nach talseitiger und bergseitiger Lage vorgenommen, damit bezogen auf das fertige Gelände als Bezugspunkt die Vorgabe einer zweigeschossigen Bebauung zum Talraum umgesetzt wird.

4.3 BAUWEISE

Die Bauweise ist für das Plangebiet im wesentlichen als offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich der bestehenden Bebauung direkt an der Harztaler Strasse wird die abweichende Bauweise festgesetzt, d. h. es muss eine einseitige Grenzbebauung erfolgen, da das bestehende Wohnhaus mit einem Grundstücksteil von dem Nebengebäude (Scheune) gelöst werden soll, sodass eine Umnutzung der Scheune zu einem Wohngebäude mit den zugehörigen Freiflächen erfolgen kann. Darüber hinaus wurde gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO festgesetzt, daß nur Einzelhäuser zulässig sind. Damit soll dem Charakter der

örtlichen Situation sowie der benachbarten Gebiete entsprochen werden, ergänzend wurde daher auch festgesetzt, dass maximal 2 Wohneinheiten pro Wohnhaus zulässig sind.

4.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der überbaubaren Flächen mit ca. 15,0 m bzw. 20,0 m ist für eine Bebauung vollkommen ausreichend. Die Festlegung ausschließlich von Baugrenzen wurde vorgenommen, um einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum bei der Realisierung der Gebäude zu ermöglichen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird auf die überbaubaren Flächen beschränkt, um in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine zusammenhängende Gartengestaltung und Grünsubstanz zu sichern. Garagen mit ihren Zufahrten sind hiervon nicht berührt. Die überbaubaren Flächen sind so festgelegt, dass auch untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen innerhalb dieser Flächen Raum finden.

4.5. VERKEHRSFLÄCHEN

Das geplante Baugebiet wird von Westen ausgehend von der bestehenden Straße "Harztaler Strasse" erschlossen. Hiermit ist die Anbindung an die Ortslage Fischbach und das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gesichert. Die Strasse liegt ausserhalb des Geltungsbereiches, daher besteht nur im südöstlichen Bereich für zwei „Hinterlieger“ Grundstücke die Notwendigkeit Verkehrsflächen festzusetzen. Diese liegen derzeit auf privaten Grundstücken und werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass diese Verkehrsfläche von der Vorhabenträrgemeinschaft hergestellt wird und anschliessend der Ortsgemeinde übertragen und als örtliche Verkehrsfläche (Gemeindestrasse) gewidmet wird.

4.6 VER- UND ENTSORGUNG

Die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt. Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) des Gebietes erfolgt über die Anbindung an die bestehenden Leitungsnetze. Die Stromversorgung kann durch örtliche Versorger sichergestellt werden. Die Beseitigung der nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswässer ist in der Art vorgesehen und festgesetzt, dass neben der Rückhaltung (hierzu wurde auch ein Hinweis zur Brauchwassernutzung auf den Bebauungsplan aufgebracht) die Oberflächenwässer einer Versickerung auf privaten Flächen zuzuführen sind. Die Anlage von

Versickerungsflächen ist in Kombination mit dem Rückhalt von Oberflächenwässern in Zisternen o. ä. in ausreichender Dimensionierung auf den Grundstücken sicherzustellen. Wegen der Hanglagen ist die Vernässung der Gebäude der Unterlieger durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

4.7 GRÜNFLÄCHEN

Für die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Privates Gartenland" in den nordöstlichen und südöstlichen Randbereichen sind besondere grünordnerische Festsetzungen im Zusammenhang mit notwendigen und sinnvollen Ausgleichsmassnahmen getroffen, um eine Eingrünung des Baugebietes im Übergangsbereich zur Landschaft sicherzustellen. Die Durchgrünung des Baugebietes wird durch die Festsetzungen zur landschaftsgärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert.

4.8 GRÜNORDNUNG UND UMWELTSCHUTZ

Im folgenden Abschnitt soll nochmals dargelegt werden, inwieweit die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB (Umwelt, Naturschutz, Landschaftspflege) in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingang gefunden haben und wie die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden sollen.

Zur besseren Übersicht wird das komplexe Wirkungsgefüge in Einzelbereiche untergliedert. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch immer auf mehrere Bereiche des Naturhaushaltes beziehen und sich auf den Zusammenhang des Wirkungsgefüges auswirken, werden sie in der nachfolgenden Auflistung auch mehrfach genannt. Das Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes wird in die folgenden Einzelbereiche untergliedert:

- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Lärm
- Flora/Fauna
- Orts- und Landschaftsbild

Folgende Festsetzungen zur Berücksichtigung der Umweltfaktoren wurden getroffen:

1. Boden:

- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Beschränkung der Nebenanlagen auf die überbaubaren Flächen

2. Wasser

- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Sicherung von zusammenhängenden Gartenbereichen
- Beschränkung der überbaubaren Flächen

3. Klima/Luft

- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Beschränkung der Traufhöhe

4. Flora/Fauna

- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Verwendung einheimischer Pflanzarten

5. Orts- und Landschaftsbild

- Beschränkung der Traufhöhe
- Festsetzung bezüglich Dachgestaltung
- Festsetzung bezüglich Fassadengestaltung
- Festsetzung bezüglich Einfriedungen

Durch diese für die Landespflege relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung des erforderlichen Entwicklungszeitraumes der einzelnen Maßnahmen dazu beigetragen, die unvermeidbar auftretenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in diesem Raum auf ein vertretbares Maß zu reduzieren. Die Maßnahmen werden insgesamt zu einer Neugestaltung des Ort- und Landschaftsbildes in diesem Bereich führen.

Weitere Ausführungen zur Grünordnung sind dem Erläuterungsbericht zum Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen. Insbesondere die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Erläuterungen zu den Ausgleichs- und Ersatzflächen mit den entsprechenden Massnahmen werden dort detailliert dargelegt. Die erforderlichen Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz des Eingriffs durch die vorgesehene Bebauung, insbesondere die Festsetzungen bezüglich dem Erhalt der „Waldzunge“ mit den Hangkanten bei gleichzeitigem Ersatz des dortigen Douglasienbestandes durch Laubgehölze, sind in den Bebauungsplan integriert, Flächen ausserhalb des Geltungsbereiches sind nicht betroffen.

5.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltvorschriften entstammen Zielvorstellungen, die sich im wesentlichen aus den traditionellen Bauformen und des angrenzenden Baugebietes ableiten.

Die Gestaltvorschriften in Form von Rahmenfestsetzungen bilden einen homogenen Charakter des Baugebietes mit hohem Identifikationswert heraus, ohne auf die individuelle und ausdrücklich erwünschte Gestaltungsvielfalt zu verzichten. Es wird also keine uniforme Bebauung erzeugt, sondern eine kleinteilige Vielfalt mit einem homogenen Rahmen in Bezug auf die wesentlichen Gestaltungskriterien.

Dachform und Dachneigung wurden festgesetzt, um der Bebauung des Gebietes einen einheitlichen, harmonischen Charakter zu sichern und den Anforderungen auf die Wechselwirkung von Ortsbild und Landschaftsbild gerecht zu werden. Gleiches gilt auch für die bauordnungsrechtlichen Gestaltvorschriften über Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacheindeckung. Die Gestaltung der Fassaden wurde als Festsetzung aufgenommen, damit über die Fernwirkung hinaus auch innerhalb des Gebietes eine abgestimmte Gestaltung sichergestellt wird. Festsetzungen über die Einfriedungen wurden aufgenommen, um eine gewisse optische "Offenhaltung" der Freiräume zu erreichen.

6.0 BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

6.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Offenlage der Planung mit Begründung im Rathaus der Verbandsgemeinde Hochspeyer, Bauabteilung; vom 16.10.2000 bis einschließlich 15.11.2000 durchgeführt.

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen von einem Bürger Anregungen zur Planung ein.

Die Anregungen des Herrn Brentzel beziehen sich auf die Eigentumsverhältnisse, demnach sind die Flurstücke Nrn. 282/4 und 283/5 nicht im Eigentum der Vorhabenträrgemeinschaft. Die betroffenen Flurstücke wurden vor der öffentlichen Auslegung und gleichzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aus dem Geltungsbereich ausgegrenzt.

6.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) werden gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Mit Schreiben vom 23.11.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung und über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Ihnen wurde eine angemessene Frist nach Übersendung der Planunterlagen zugebilligt, innerhalb derer sie ihre Stellungnahme zu den Planungsabsichten abgeben konnten.

Von den, mit Schreiben vom 23.11.2000, beteiligten Trägern öffentlicher Belange haben insgesamt 15 Träger öffentlicher Belange und 2 Nachbargemeinden eine Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Holdergraben" der Ortsgemeinde Fischbach abgegeben.

Bedenken und Anregungen wurden von 2 Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Weitere 4 Träger öffentlicher Belange haben im Beteiligungsverfahren Anregungen bzw. Hinweise abgegeben und 10 Träger öffentlicher Belange hatten in ihrer Stellungnahme weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Nachfolgend werden die einzelnen Träger öffentlicher Belange mit einer stichwortartigen Zusammenfassung (*kursiv*) der abgegebenen Stellungnahme, entsprechend der oben genannten Kategorien, aufgeführt. Zu jedem TöB erfolgt eine (kurze) Stellungnahme aus Sicht der Bauleitplanung, im Anschluss daran wird ein Beschlussvorschlag für den Gemeinderat formuliert. Soweit nicht ergänzt, wurde gem. den Vorschlägen der entsprechende Beschluss gefasst.

Die Träger öffentlicher Belange, die mitgeteilt haben, dass durch die Planung ihre Belange nicht berührt werden, bzw. ausdrücklich keine Bedenken zur Planung geäußert haben, werden separat unter III der nachfolgenden Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aufgelistet.

BEHANDLUNG DER ANREGUNGEN, BEDENKEN UND HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

I Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen

1. a) Kreisverwaltung Kaiserslautern – Untere Landesplanung (keine Bedenken)

und

b) Kreisverwaltung Kaiserslautern – Untere Landespflege (Bedenken und Anregungen)

- *Erhalt der Geländekante,*
- *Ausgleichsmaßnahme*

a) Untere Landesplanung

Aus Sicht der Landesplanung bestehen keine Bedenken und es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Es wird daher darauf hingewiesen, dass der VBP, wenn er vor dem FNP in Kraft gesetzt werden soll, der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt werden muss.

b) Landespflege – Erhalt der Hangkante und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Erhalt der Hangkante

Seitens der Unteren Landespflegebehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da im Vorfeld ein Abstimmungstermin statt gefunden hat. Die Landespflege weist jedoch daraufhin, dass im Planentwurf abweichend zum Abstimmungsergebnis eine Überbauung der Hangkante westlich des geplanten Erschließungsstiches möglich scheint. Es wird weiter festgestellt, dass der Erhalt der Hangkante im Grünordnungsplan berücksichtigt ist, im Bebauungsplan jedoch der Erhalt nicht eindeutig gesichert ist. Es wird darum gebeten vor Satzungsbeschluss eine zeichnerische oder textliche Klarstellung vorzunehmen.

Hierzu ist anzumerken, dass die im Grünordnungsplan angenommenen Höhenlinien aus einer ungenauen Vorlage Maßstab 1 : 25.000 übertragen wurden und die Vermessung der Bautiefe im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit 14,0 m anstelle von 12,0 m angegeben war.

Die Vermessung wird im Plan entsprechend angepasst, und die Hangkante selbst wird mit einer Erhaltungsfestsetzung auch zeichnerisch erfasst. Darüber hinaus wird eine textliche Festsetzung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, die klarstellt, dass die Hangkante nicht überbaut werden darf, dies ermöglicht bei der festgesetzten Bautiefe noch einen gewissen individuellen Gestaltungsspielraum, der allerdings von der erforderlichen Vermessung vor Realisierung des Bauvorhaben in diesem Teilbereich eingeschränkt werden kann.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bezüglich der Kompensation der Eingriffe wird von der Unteren Landespflege angeregt, den Bestand der Douglasien im Bereich der "Waldnase" in einen Laubholzbestand umzuwandeln, damit zumindest von einer annähernden Kompensation ausgegangen werden kann.

Damit dem Erfordernis der Kompensation der Eingriffe entsprochen werden kann, wird daher eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme auf dieser Fläche zu den textlichen Festsetzungen der Landespflege aufgenommen, damit bauplanungsrechtlich sichergestellt ist, dass die Umwandlung des Douglasienbestandes in einen Laubholzbestand erfolgt.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Hinweise und Anregungen der Kreisverwaltung werden zur Kenntnis genommen. Die Konkretisierung zur Landespflege ist in den Bebauungsplan einzuarbeiten und in die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

2. Struktur- und Genehmigungsbehörde - Direktion Süd / Neustadt

- a) *Grundwasserverhältnisse*
- b) *Entwässerung*
- c) *Abfallwirtschaft*

a) Grundwasserverhältnisse

Bezüglich der Grundwasserverhältnisse wird dargelegt, dass keine Kenntnisse über den Grundwasserflurabstand vorliegen, jedoch mit anstehendem Grundwasser zu rechnen sei. Es wird empfohlen sich mit dem Geologischen Landesamt in Verbindung zusetzen.

Dieses wurde ebenfalls beteiligt und hatte Baugrunduntersuchungen empfohlen (vgl. 5.).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ableitung von Drainwasser in ein Gewässer oder die Kanalisation nicht gestattet ist, ein entsprechender Hinweis sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

b) Entwässerung

Bezüglich der Entwässerung wird festgestellt, dass die Schmutzwässer der kommunalen Kläranlage zuzuleiten sind.

Für die Bewirtschaftung der Oberflächenwässer wird auf die Ausführungen und das Oberflächenwasserbeseitigungskonzept in der Begründung hingewiesen und festgestellt, dass diese Erläuterungen zum Teil nicht mit den als textliche Hinweise auf den Bebauungsplanaufgenommenen Aussagen decken. Es wird daher vorgeschlagen, den Rückhalt und die Versickerung im Bebauungsplan festzusetzen, wobei ein Notüberlauf in die Mischkanalisation mitgetragen wird. Der Hinweis zur Brauchwassernutzung kann beibehalten werden, die Begründung ist um die erforderlichen Erläuterungen zu ergänzen.

Abschließend wird festgestellt, dass ein wasserwirtschaftlicher Ausgleich, wenn die Festsetzungen zum Rückhalt und zur Versickerung in den Plan Eingang finden, nicht erforderlich wird.

Hierzu ist anzumerken, dass die erforderlichen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht getroffen wurden, da eine Brauchwassernutzung angestrebt wird, die bauplanungsrechtlich nicht festzusetzen ist.

Den Anregungen der SGD-Süd; Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz sollte durch Aufnahme der entsprechenden Festsetzungen und Erläuterung in der Begründung entsprochen werden.

c) Abfallwirtschaft

Bezüglich der Abfallwirtschaft wird ausgeführt, dass altlastenrelevante Vornutzungen nicht bekannt sind, auf die ggf. erforderliche Kennzeichnungspflicht wird hingewiesen, auch darauf, dass die Untersuchungspflicht beim Träger der Bauleitplanung liegt.

Bezüglich des Erdaushub wird auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden hingewiesen, insbesondere auf die gesetzlichen Regelungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bodenschutzgesetz)
Ein diesbezüglicher Hinweis ist bereits zum Bebauungsplan aufgenommen, weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme der Hinweise; und Aufnahme der Anregungen in die textlichen Festsetzungen und Begründung.

3. Ortsgemeinde Hochspeyer - Verbandsgemeindeverwaltung

- a) *Anregung zur Verkehrsfläche*
b) *Geltungsbereich*

- a) Die Verbandsgemeindeverwaltung hat angeregt, die Strassenverkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festzusetzen, damit aus erschließungsrechtlicher Sicht Eindeutigkeit gegeben ist.
Der Anregung kann entsprochen werden, dabei ist für den Durchführungsvertrag für die Gemeinde von Bedeutung, dass eine Regelung aufgenommen wird, die bestimmt, dass die Erschließungsfläche von den Vorhabenträgern herzustellen ist und nach Fertigstellung der Ortsgemeinde zu übertragen ist. der Durchführungsvertrag ist in dann notariell zu schließen, da durch den Vertrag dann ein Grundstücksgeschäft begründet wird.
- b) Es wird darauf hingewiesen, dass die Flurstücke mit den Fl-Nrn.: 283/5 und 282/4 aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden müssen, da sie sich nicht im Besitz der Vorhabenträger befinden.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Strassenverkehrsfläche wird wie vorgeschlagen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und der Durchführungsvertrag ist entsprechend auszulegen. Der Geltungsbereich ist entsprechend anzupassen.

II STELLUNGNAHMEN MIT HINWEISEN

Von den nachfolgend aufgeführten Trägern öffentlicher Belange wurden Hinweise abgegeben. Die Hinweise werden stichwortartig benannt.

1. Geologisches Landesamt

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Übersichtsplan M 1 : 10.000 die Bearbeitung vereinfacht und vor der Realisierung werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

2. Forstamt Hochspeyer

Es bestehen keine Bedenken, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Baumassnahmen von den jeweiligen Bauherren eine Rodungsgenehmigung beim Forstamt gestellt werden muss.

3. Deutsche Telekom

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass der Baubeginn möglichst frühzeitig anzuzeigen ist.

4. Katasteramt

Es bestehen keine Bedenken, es wird jedoch darauf hingewiesen, in der Planurkunde die bestehenden Gebäude darzustellen und die Katastergrundlage sichtbar zu machen.

BESCHLUSSVORSCHLAG FÜR II :

Kenntnisnahme

III STELLUNGNAHMEN OHNE BEDENKEN UND ANREGUNGEN/HINWEISE

- 1. DB-IMMM**
- 2. DB-NETZ AG**
- 3. PFALZGAS**
- 4. WEHRBEREICHsverwaltung IV**
- 5. KULTURAMT KAISERSLAUTERN**
- 6. STRASSEN- UND VERKEHRSAMT**
- 7. SGD-SÜD; GEWERBEAUFSICHT**
- 8. LANDWIRTSCHAFTSKAMMER**
- 9. ORTSGEMEINDE ENKENBACH-ALSENBORN**
- 10. STADT KAISERSLAUTERN**

BESCHLUSSVORSCHLAG FÜR III :

Kenntnisnahme

Abschließend wurde der Beschluss gefasst, den entsprechend der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen abgeänderten Entwurf erneut öffentlich auszulegen und die betroffenen Träger öffentlicher Belange vom Abwägungsergebnis zu unterrichten und über die erneute Auslegung zu informieren.

Die erneute Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.04.2001 bis einschließlich 22.05.2001.

7.0 AUSLEGUNG

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Bebauungsplan mit Begründung für die Dauer von einem Monat vom 27. November 2000 bis einschließlich zum 05. Januar 2001 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hochspeyer, Hauptstrasse 121 – Bauabteilung – während der Dienststunden zur Einsichtnahme für jedermann öffentlich aus. Bedenken und Anregungen konnten während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung abgegeben werden. Die Träger öffentlicher Belange wurden von dieser Auslegung informiert.

8.0 AUSWERTUNG DER IM RAHMEN DER AUSLEGUNG EINGEGANGENEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Im Zuge der Auslegung gingen neben den Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange (vgl. 6.2) weder Anregungen von Bürgern noch Bedenken oder Hinweise ein.

Im Zuge der erneuten Auslegung gingen insgesamt 2 Stellungnahmen ein.

- 1.) Die Untere Landesplanungsbehörde, Kreisverwaltung Kaiserslautern teilt mit, dass, nachdem die Anregungen aus der vorgezogen Trägerbeteiligung in den Plan eingearbeitet wurden nun mehr keine Bedenken bestehen.
- 2.) Die SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bezieht sich in ihrer Stellungnahme nochmals auf den Punkt 4.6 der Begründung und bittet um Konkretisierung der Konzeption, damit die Formulierung der textlichen Festsetzungen besser mit der Begründung übereinstimmt.

Zu 2.):

Die Begründung wurde in diesem Punkt konkretisiert, die dezentrale Versickerung wurde eindeutig beschrieben, die Textfassung wurde dabei tel. mit der SGD-Süd abgestimmt. Eine schriftliche Mitteilung sowie ein Exemplar der überarbeiteten Begründung (Auszug) wurden übersandt.

9.0 ABWÄGUNG

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

In dieser konkreten Planung sind insbesondere die Anforderungen der Bevölkerung nach der Bereitstellung von Bauland, die Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes von Bedeutung.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden die Belange der Landespflege und Landschaftsplanung bezüglich der Minimierung von Eingriffen (Bereich Hangkante der „Waldzunge“) und der Eingriffs-/Ausgleichsregelung (Ersatz des Douglasienbestandes durch Laubgehölze) sowie der Rückhalt und die Versickerung nichtbehandlungsbedürftiger Oberflächenwässer (dezentrale Bewirtschaftung) in die Planung einbezogen.

10.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im wesentlichen durch die unvermeidliche Flächenversiegelung für Gebäude und sonstige baulichen Anlagen entstehen.

Die in Anspruch genommenen Flächen gehen als Pflanzstandort und Versickerungsfläche für Oberflächenwässer verloren, können aber im Hinblick auf die landespflegerischen Aspekte zum Teil auf den Einzelgrundstücken kompensiert werden, da diese über relativ große Flächen verfügen.

Durch die grünordnerischen, hinsichtlich der Landespflege relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird, unter Berücksichtigung des erforderlichen Entwicklungszeitraumes der einzelnen Maßnahmen dazu beigetragen, die unvermeidbar eintretenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in diesem Raum auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Die Maßnahmen werden insgesamt dazu beitragen, eine positive Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich herbeizuführen.

Durch den B-Plan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die auszugleichen sind. In diesem Zusammenhang wird auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag verwiesen, welcher die ökologische Bewertung der Flächen und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen formuliert. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bereits näher bestimmt und entsprechend festgesetzt.

10.2 AUSWIRKUNG AUF SOZIALE UND WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Im Vordergrund steht die Bereitstellung von benötigtem Wohnbauland. Die sozialen Verhältnisse und Bindungen sollen gestärkt werden. Dabei soll noch auf die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung als eine der Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB hingewiesen werden.

11.0 PLANVERWIRKLICHUNG

Die Planverwirklichung wird umgehend angestrebt. Weitere Einzelheiten zur Realisierung der Vorhaben werden in dem zwischen der Vorhabenträgersgemeinschaft und der Ortsgemeinde Fischbach abzuschliessenden Durchführungsvertrag geregelt.

12.0 FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,1 ha. Das Baugebiet bietet bei einer Bruttobaulandfläche von ca. 0,5 ha – ca. 0,6 ha sind als privates Grünland festgesetzt - Raum für insgesamt ca. 5 Gebäude. Davon sind zwei im Bestand vorhanden, ein bestehendes Gebäude soll umgenutzt werden. Bei festgesetzten maximalen 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude können max. 10 Wohneinheiten im Plangebiet realisiert werden.

Damit wird insgesamt auch der Forderung des Baugesetzbuches nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

13.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Fischbach werden bei der Realisierung des Gebietes keine Kosten entstehen, da die Erschliessungs- und Planungskosten von der Vorhabenträgergemeinschaft getragen werden.

Die Ausarbeitung der Begründung erfolgte durch das Planungsbüro SSK; Stadtplanung Schlunz Kaiserslautern, Am Harzhübel 61; 67663 Kaiserslautern

Fischbach, den

Der Ortsbürgermeister

_____ (DS)

Geigenberger