

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

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.0	Allgemeines	2
1.1	Geltungsbereich	2
1.2	Aufstellungsbeschluss	2
2.0	Einfügung in die Gesamtplanung	3
3.0	Planungsziele und Grundsätze	4
3.1	Allgemeines	4
3.2	Gründe für die Aufstellung	6
3.3	Planungsgrundsätze	6
4.0	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise	8
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	8
4.5	Verkehrsflächen	9
4.6	Ver- und Entsorgung	9
4.7	Grünflächen	10
4.8	Grünordnung und Umweltschutz	10
5.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
6.0	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13
6.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	13
6.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13
7.0	Auslegung	20
8.0	Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen	20
9.0	Abwägung	25
10.0	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	26
10.1	Auswirkungen auf die Umwelt	26
10.2	Auswirkung auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	26
11.0	Planverwirklichung	27
12.0	Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben	27
13.0	Kosten und Finanzierung	27

1.0 ALLGEMEINES

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage der Ortsgemeinde Hochspeyer, nordwestlich der Weiherstrasse und südöstlich des gemeindlichen Sportplatzanlagen. Der betroffene Bereich umfasst Grundstücke in Ortsrandlage, die teilweise als Bauhof eines Bauunternehmens genutzt werden. Die Topographie ist durch eine relativ starke Böschungskante im südlichen Anschluss des Geltungsbereiches geprägt, die künftigen Bauplatzflächen selbst können als eben angesehen werden. Die Exposition der Grundstücksflächen und insbesondere der künftigen Freibereiche ist nach Süd-Südost ausgerichtet. Die Erschließung der künftigen Grundstücke erfolgt von Nord-Nordwest über die Kirchstraße, die im weiteren Verlauf das Sportplatzgelände erschließt.

Im Bereich "Oberer Kirchstraße" der Ortsgemeinde Hochspeyer, soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, gemäß den aktuellen Planungsüberlegungen der Ortsgemeinde und den Anforderungen der „Vorhabenträgersgemeinschaft Obere Kirchstraße“, die unter Anwendung des städtebaulichen Instrumentes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gem. § 12 BauGB) die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung schaffen will, sowie den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen im Umfeld des geplanten Standortes, entsprechend gesichert werden.

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 "Obere Kirchstraße" der Ortsgemeinde Hochspeyer umfasst in der Gemarkung Hochspeyer die Parzellen mit den Flurstücks-Nrn. 1248/2; 1352/4; und 1352/5; sowie Teilflächen der angrenzenden, gemeindlichen Strassenverkehrsfläche der Kirchstrasse.

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

1.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

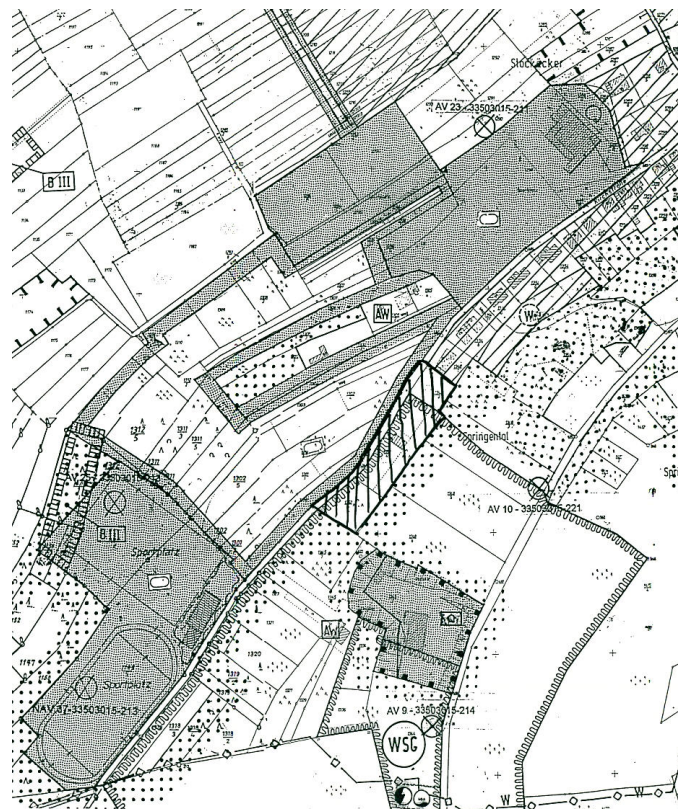
Der Einleitungsbeschluss gem. § 12 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 23. März 2004 ~~03.11.1998~~ vom Rat der Ortsgemeinde Hochspeyer beschlossen und ~~03. Dezember 1998~~ gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Im Flächennutzungsplan 2001 der Verbandsgemeinde Hochspeyer ist das Gebiet im Süden und südöstlichen des Geltungsbereiches als Fläche für Wald dargestellt. Im Norden grenzen die Flächen für geplante Sportanlagen an. Im nördlichen Anschluss sind Wohnbauflächen der angrenzenden Ortslage dargestellt.

Grundsätzlich muss ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes, kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Die Verbandsgemeinde Hochspeyer hat im Zuge der 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplan die erforderlichen Änderungen dahingehend vorgenommen, dass der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als geplante Wohnbaufläche dargestellt wird. Die Belange der Raumordnung werden daher im Zuge des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden.

Auszug Blatt A; Ortsgemeinde Hochspeyer; 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hochspeyer – Bereich "Weiherstraße"



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

Sollte der Bebauungsplan jedoch als Satzung beschlossen werden, bevor das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes abgeschlossen ist, ist der Bebauungsplan der Unteren Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

3.0 PLANUNGSZIELE, GRUNDSÄTZE

3.1 ALLGEMEINES

Die Konzeption des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wohnbebauung Obere Kirchstraße; Ortsgemeinde Hochspeyer" sieht die Erschließung der künftigen Baugrundstücke über die bestehende, angrenzende Kirchstraße vor. Bezüglich der technischen Infrastruktur ist der Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze vorgesehen.

Zur Realisierung der Erschließung der Baugrundstücke ist vorgesehen die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Kirchstraße im Abschnitt des Geltungsbereiches an den Ausbaustandard, des bereits ausgebauten Teiles der Kirchstraße im Norden anzupassen (vgl. auch Systemschnitte des B-Planes). Nach Abstimmung mit den betroffenen Stellen und insbesondere der Ortsgemeinde Hochspeyer wird ein 30 cm breiter Streifen der Grundstücke der Vorhabenträger der Straßenverkehrsfläche zugeordnet um den Querschnitt im Verlauf dieses Teilstückes der Kirchstraße zu verbreitern. Im Zuge der Ausbauplanung ist vorgesehen, eine beidseitige Rinnenführung zur Oberflächenwasserführung zu realisieren, wobei im nordwestlichen Bereich die Rinne in eine straßenbegleitende Mulde übergeht, in der die Oberflächenwässer der Straßenverkehrsfläche soweit möglich über die belebte Bodenzone zur Versickerung gelangen, der Überlauf wird an die Mischkanalisation angeschlossen.

Die Bebauung sieht in den nördlichen Grundstücksbereichen (Regelabstand zur Straßenverkehrsfläche = 3,0 m) ein- bis zweigeschossige Gebäude vor. Es sollen ca. sieben Baugrundstücke mit Einfamilienhäusern oder mit Doppelhäusern bebaut werden können. Die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Baugrundstücke beziehen sich auf die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO sowie insbesondere auf die Realisierung der für das Vorhaben noch zu entwickelnden Wohnhäuser.

Die vorgesehene Bebauung der künftigen Grundstücke entspricht den örtlichen Verhältnissen und passt sich grundsätzlich in das Ortsbild ein.

Durch die traufständige Anordnung (vgl. Bautiefe/Zuschnitt der geplanten Grundstücke) der Gebäude im Norden der Baugrundstücke wird durch die südliche Orientierung der Gartenzone der Übergang zum südlich an den Geltungsbereich anschließenden Talraum ermöglicht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich teilweise um Wiesenflächen sowie zum größeren Teil um eine derzeit als Bauhof eines Bauunternehmens genutzte Fläche. 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 derzeitige Fläche des Baustoffe-/Lagerplatzes erfährt durch die Überplanung eine Aufwertung. Im südlichen/südöstlichen Randbereich der geplanten Baugrundstücke ist ein Lärmschutzwall geplant: Dieser wurde erforderlich, da sich südöstlich des Geltungsbereiches, im Talraum eine Grillhütte befindet, in der entsprechende Veranstaltungen stattfinden, die durch ihre Geräuscentwicklung negativ auf die geplante Wohnbebauung einwirken können.

Im Vorfeld der eigentlichen Vorhabensplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung "Freizeitlärmwirkungen auf die geplante Wohnbebauung Kirchstraße" durch die Vorhabenträger in Auftrag gegeben, um die durch die Nutzung des Grillplatzes zu erwartenden Geräuscheinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung zu untersuchen und zu bewerten.

Für die Untersuchung wurde die Benutzungsordnung für die Freizeitanlage "Kleine und große Grillhalle im Springental" der Ortsgemeinde Hochspeyer zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde deutlich, dass durch eine Lärmschutzwand (Lärmschutzwall) an den südöstlichen Grenzen der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke (1352/4 und 1352/5) eine Verminderung der Geräuscheinwirkungen in den Erdgeschosszonen um mehr als 5 dB (A) erreicht werden kann und dadurch keine höheren Beurteilungspegel erreicht werden, als an den bereits bestehenden Wohngebäuden in der Kirchstraße. In den Obergeschossen wirkt sich die Minderung (3,5 dB (A)) nicht so deutlich aus, hier sind in den Bebauungsplan passive Lärmschutzmassnahmen (z.B. Grundrissanordnung) zu berücksichtigen.

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 Hochspeyer hat in seiner Sitzung vom 23.03.2004 gem. § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag der Vorhabenträgergemeinschaft die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Obere Kirchstraße" der Ortsgemeinde Hochspeyer, 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 Hochspeyer, für die Einbeziehung der betroffenen gemeindlichen Grundstücke (Teilfläche der angrenzenden Straßenverkehrsfläche) liegt das Einvernehmen der Ortsgemeinde, bzw. Verbandsgemeinde / Verbandsgemeindewerke vor. Im Hinblick auf die notwendigen Erschließungsmaßnahmen, ist die Vorhabenträgergemeinschaft 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 die Vorhabenträgergemeinschaft auch den erforderlichen Durchführungsvertrag mit der Ortsgemeinde Hochspeyer abschließen, in dem alle erforderlichen Details der Realisierung geregelt werden, insbesondere die Fristen sowie technischen Anforderungen zur Art und Güte der Erschließung und die Kostentragung.

3.2 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

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

3.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Erschließung dieses Baugebietes dient neben der Bereitstellung von Wohnbauland dem Zweck, die städtebauliche Ordnung im Südwesten der Ortsgemeinde Hochspeyer 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 sehr 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 südlichen Teil, also im Randbereich des Plangebietes sind, mit Rücksicht auf die bestehende Situation, durch den geplanten Lärmschutz auch entsprechende begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

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 Kirchstrasse die Wohnnutzung vorherrscht, werden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zugelassen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen, 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 örtlichen Bedingungen Rechnung zu tragen, die maximalen Trauf- bzw. Firshöhen festgesetzt.

Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf zwei Vollgeschosse beschränkt, um hier den örtlichen Bedingungen einerseits und den nachbarlichen Gegebenheiten andererseits Rechnung zu tragen. 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, für Doppelhaushälften ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig. Durch diese Festsetzung soll individueller Gestaltungsspielraum sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung 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/extensiver 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 eine maximal zweigeschossige Bebauung realisiert werden kann.

Die Festsetzung der Firsthöhe berücksichtigt dabei die Zulässigkeit der Dachneigung von 0° bis 45°.

4.3 BAUWEISE

Die Bauweise ist für das Plangebiet als offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus wurde gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO festgesetzt, daß nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig sind. Damit soll dem Charakter der örtlichen Situation sowie der benachbarten Bereiche entsprochen werden, ergänzend wurde daher auch festgesetzt, dass maximal 2 Wohneinheiten pro Wohnhaus bzw. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig sind, um auch den Anforderungen an den Verkehr (Ziel/Quellverkehr) und insbesondere dem ruhenden Verkehr, Rechnung zu tragen.

4.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der überbaubaren Flächen mit ca. 14,0 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 rückwärtigen, nicht überbaubaren Flächen beschränkt, dabei ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur südlichen/östlichen Grundstücksgrenze einzuhalten, um in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine zusammenhängende Gartengestaltung und Grünsubstanz, sowie Offenhaltung zum Talraum hin, zu sichern. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung von offenen Stellplätzen ist im Bereich vor der hinteren Baugrenze grundsätzlich zulässig.

4.5. VERKEHRSFLÄCHEN

Das geplante Baugebiet wird von Norden über die angrenzende Straßenverkehrsfläche "Kirchtrasse" erschlossen. Hiermit ist die Anbindung an die Ortslage Hochspeyer und das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gesichert. Die Strasse wird als Verkehrsfläche festgesetzt, entsprechend der bereits in Planung befindlichen Ausbauplanung im Mischprofil, werden Systemschnitte zum Bebauungsplan aufgezeigt.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass diese Verkehrsfläche von der Vorhabenträrgemeinschaft hergestellt wird und die erforderlichen Flächen zur Querschnittsverbreiterung nach Fertigstellung des Straßenausbaues an die Ortsgemeinde übertragen werden (vgl. 3.1 dieser Begründung).

4.6 VER- UND ENTSORGUNG

Die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt. Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung 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, daß neben der Rückhaltung auf privaten Flächen, hier ist ein Rückhaltevolumen von 30 l/m² versiegelter Fläche nachzuweisen, und der Versickerung der Oberflächenwasser der Verkehrsflächen in der straßenbegleitenden Mulde, alle Oberflächenwässer, die nicht mit vertretbarem Aufwand auf dem Grundstück zurückgehalten werden können, der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeführt werden.

Dieses Niederschlagswasserbeseitigungskonzept wurde mit der zuständigen Behörde, der SGD-Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern, abgestimmt. Durch die insgesamt dezentrale Oberflächenwasserbewirtschaftung wird eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich, es ist auch kein wasserwirtschaftlicher Ausgleich nachzuweisen.

Für die Oberflächenwasserrückhaltung/-beseitigung werden darüber hinaus Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen (vgl. C Hinweise der textlichen Fassung zum Bebauungsplan).

4.7 GRÜNFLÄCHEN

Für die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Private Grünfläche" in den 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. Dabei wurde insbesondere die Zuordnung der Baugrundstücke zum südlich gelegenen Talraum berücksichtigt, demnach erfolgt eine entsprechende Begrünung des Lärmschutzwalls.

4.8 GRÜNORDNUNG UND UMWELTSCHUTZ

Im folgenden Abschnitt soll nochmals dargelegt werden, inwieweit die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V. m. § 1 a 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 überbaubaren Flächen

2. Wasser

- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Sicherung von zusammenhängenden Gartenbereichen
- Beschränkung der überbaubaren Flächen
- Festsetzungen zur dezentralen Oberflächenwasserbeseitigung

3. Klima/Luft

- Beschränkung der überbaubaren Flächen
- Beschränkung der Traufhöhe
- Festsetzung von privaten Grünflächen

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 sind in den Bebauungsplan integriert, Flächen ausserhalb des Geltungsbereiches sind nicht betroffen.

Lärmschutzmaßnahmen

Bezüglich der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen, die von der bestehenden Grillhütte im Springental im Süden des Geltungsbereiches ausgehen können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in der Planung zu berücksichtigen sind. Es wird an dieser Stelle auf das schalltechnische Gutachten (liegt der VG-Verwaltung Hochspeyer vor) und die bereits unter Punkt 3.1 gemachten Ausführungen verwiesen.

Entsprechend den Empfehlungen des Gutachten wurde an den südlichen/südöstlichen Grundstücken ein Lärmschutzwall festgesetzt. Für die Obergeschosse der geplanten Wohngebäude sind passive Lärmschutzmaßnahmen dahingehend zu beachten, dass schutzbedürftige Räume der Lärmquelle abgewandt anzuordnen sind, da die Schutzwirkung des Lärmschutzwalles sich nur auf die Erdgeschoßzone auswirkt. Die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen werden nur für den Nachtzeitraum erforderlich. Bezüglich der nord- und südwestlich bestehenden Sportstätten ergibt sich insbesondere für den Nachtzeitraum kein Festsetzungsbedarf aus Sicht des Lärmschutzes, insbesondere deshalb, da im Nachtzeitraum keine Aktivitäten auf den bestehenden Anlagen zu verzeichnen sind. Für die Tageszeiträume ist darauf hinzuweisen, dass die Gebäudeorientierung so vorgenommen ist, dass die schutzbedürftigen Bereiche, wie Freisitze und Gartenzonen den Sportstätten abgewandt liegen. Darüber hinaus sind aufgrund der Abstände der bestehenden Anlagen keine wesentlichen Störungen zu erwarten.

5.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltvorschriften entstammen Zielvorstellungen, die sich im wesentlichen aus den traditionellen Bauformen und des angrenzenden Bebauungsbestandes 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, auch optische, "Offenhaltung" der Freiräume zu erreichen.

6.0 BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

6.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Offenlage der Planung mit Begründung im Rathaus der Verbandsgemeinde Hochspeyer, Bauabteilung; vom 27.10.2004 bis einschließlich 26.11.2004 durchgeführt. Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde eine Stellungnahme von Bürgern abgegeben.

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. 1 BauGB beteiligt. Mit Schreiben vom 15.10.2004 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 15.10.2004, beteiligten Trägern öffentlicher Belange haben insgesamt 18 Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eine Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Obere Kirchstrasse" der Ortsgemeinde Hochspeyer abgegeben.

Bedenken wurden von keinem Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Weitere 4 Träger öffentlicher Belange haben im Beteiligungsverfahren Anregungen bzw. Hinweise abgegeben und 14 Träger öffentlicher Belange hatten in ihrer Stellungnahme weder Bedenken noch Anregungen oder Hinweise vorzubringen.

Nachfolgend werden die **Stellungnahmen** der **Bürger** und der 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.

II STELLUNGNAHMEN MIT BEDENKEN, ANREGUNGEN UND HINWEISEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGEUND VON BÜRGERN

1. Kreisverwaltung Kaiserslautern

Schreiben vom 25.11.2004 Anregungen und Hinweise

Landesplanung

1.1 Flächennutzungsplandarstellung; Abwägung Lärmgutachten; Durchführungsvertrag Landespflege

1.2 Festsetzung AM 5 zum Kompensationsausgleich

1.1 Flächennutzungsplandarstellung; Abwägung Lärmgutachten; DF-Vertrag		
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung / Kommentierung	Beschlussvorschlag OG-Rat
Seitens der Landesplanung werden grundsätzlich keine Bedenken geäußert, jedoch darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nicht aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt sei. Daher sei die Begründung entsprechend zu überarbeiten und auch auf die Belange der Ortsentwicklung und Raumordnung einzugehen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Thematik Lärm bezüglich der Abwägung nicht hinreichend dargelegt sei. Der Verweis auf die schalltechnische Untersuchung sei auch im Hinblick auf die benachbarten Sportstätten nicht ausreichend. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass vor Satzungsbeschluss der entsprechende Durchführungsvertrag abzuschließen ist.	Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde wird derzeit geändert, die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. Parallelverfahren. Es wurde davon ausgegangen, dass der geänderte FNP der Kreisverwaltung bereits vorliegt, daher wurde in der Begründung dargelegt, dass der B-Plan den künftigen Darstellungen des FNP entspricht. Da die erforderliche Änderungen in die 1. Änderung der 1. Fortschreibung des FNP auf Antrag der Ortsgemeinde durch Beschluss des Verbandsgemeinderates einbezogen sind, sollte in der Begründung dieser Umstand klarer ausformuliert werden. Es handelt sich somit nicht, wie von der Unteren Landesplanung vermutet, um einen vorzeitigen Bebauungsplan. Daher wird es auch nicht erforderlich, näher auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde einzugehen und die Auswirkungen aus raumordnerischer Sicht aufzuzeigen. Sollte der Satzungsbeschluss allerdings vor der Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung erfolgen, so ist der B-Plan der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorzulegen. Bezüglich der	Kenntnisnahme bezüglich der Flächennutzungsplanänderung; die textlichen Festsetzungen sind vor dem Satzungsbeschluss auf dem Plan aufzubringen, die Begründung entsprechend zu ergänzen. Der Durchführungsvertrag ist zur Beschlussfassung vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen.

	<p>Lärmschutzmaßnahmen ist anzuführen, dass diese im Hinblick auf die Abwägung auch hinsichtlich der Auswirkungen der Nähe zu den Sportstätten in der Begründung näher darzulegen sind.</p> <p>Die passiven Lärmschutzmaßnahmen, wonach die Grundrissorientierung so vorzunehmen ist, dass Schlafräume mit offenbaren Fenstern an den der Freizeitanlage zugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude nicht zulässig sind, ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Der erforderliche passive Lärmschutz wird bezüglich der Grillhalle im Südosten der Bebauung für den Nachtzeitraum erforderlich.</p> <p>In der Begründung ist im Sinne der Abwägung auf die Auswirkungen der Sportstätten nordwestlich und südwestlich einzugehen. Passive Lärmschutzfestsetzungen für den Tagzeitraum werden nicht erforderlich, da die Freibereiche der künftigen Wohngebäude zu der den Sportstätten abgewandten Seite hin orientiert sind.</p> <p>Der Durchführungsvertrag wurde in einem 1. Arbeitsentwurf der VG-Verwaltung zur Prüfung bereits vorgelegt. Es ist vorgesehen diesen Durchführungsvertrag bis zum Satzungsbeschluss mit der Ortsgemeinde abzuschließen.</p>	
--	---	--

1.2 Landespflege; Festsetzung AM 5 zum Kompensationsausgleich		
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung / Kommentierung	Beschlussvorschlag OG-Rat
<p>Es werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Es wird auf die Klarstellung der Festsetzung AM 5, wonach eine Kompensationsregelung für die erfolgten Eingriffe zu treffen ist, hingewiesen. Diese Vereinbarung ist wie der Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss abzuschließen.</p>	<p>Bezüglich der Zuordnungsfestsetzung AM 5 wird, nach Abstimmung mit den Planverfassern, folgende Formulierung angeregt: „Zur Zahlung des Ersatzgeldes für den landespflegerischen Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Vereinbarung gem. § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) zwischen den Vorhabenträgern, der Ortsgemeinde Hochspeyer und der Unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung Kaiserslautern zu schließen. Diese Vereinbarung regelt den zu leistenden Betrag, einen möglichst zeitnahen Zahlungstermin, den Zahlungsempfänger (OG über VG-Verw.) sowie die Zweckgebundene Verwendung der Mittel.“ Die Vereinbarung muss, wie auch der Durchführungsvertrag, vor Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.</p>	<p>Aufnahme der vorgeschlagenen Textfestsetzung. Zustimmung zum Abschluss einer Vereinbarung zur Kompensation der Eingriffe auf der Grundlage des § 11 BauGB durch städtebaulichen Vertrag zwischen den Vorhabenträgern, der Orts-/Verbandsgemeinde und der Unteren Landespflegebehörde, Kreisverwaltung Kaiserslautern.</p>

**2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd;
Regionalstelle Wasser- und Abfallwirtschaft Kaiserslautern**
Schreiben vom 10.11.2004 Anregungen / Hinweis

2.1 Oberflächenwasserkonzeption

2.1 Oberflächenwasserkonzeption		
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung Kommentierung	Beschlussvorschlag OG-Rat
<p>Es werden allgemeine Hinweise zur abfallrechtlichen Behandlung gegeben. Bezüglich des Entwässerungskonzeptes wird angeregt, die textliche Festsetzung zur Versickerung der Oberflächenwässer zu konkretisieren.</p>	<p>Die Festsetzungen zur Versickerung der nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer sind dahingehend zu ergänzen, dass die Versickerung über die belebte Bodenzone zu erfolgen hat. Damit wird ausgeschlossen, dass keine Schachtversickerung erlaubt/ermöglicht wird.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen sind zu ergänzen bzw. zu konkretisieren.</p>

3. Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 22.10.2004 Anregungen

3.1 *Archäologische Funde*

3.1 Archäologische Funde		
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung Kommentierung	Beschlussvorschlag OG-Rat
Es werden allgemeine Hinweise zum Umgang im Falle von Funden gegeben.	Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde unverzüglich zu melden sind und insbesondere die bauausführenden Firmen darauf hinzuweisen sind..	Kenntnisnahme.

4. Deutsche Telekom AG
Schreiben vom 02.11.2004 Hinweis

4.1 *Hinweise zur Bauabwicklung*

4.1 Hinweise zur Bauabwicklung		
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung Kommentierung	Beschlussvorschlag OG-Rat
Es werden allgemeine Hinweise zur baulichen Abwicklung gegeben.	Die allgemeinen Hinweise zur baulichen Abwicklung sind zu beachten und werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahme frühzeitig mit den zuständigen Stellen koordiniert. Handlungsbedarf für das Bebauungsplanverfahren ergeben sich hieraus nicht.	Kenntnisnahme.

5. Dr. Wolf
Schreiben vom 08.11.2004 Anregungen

8.1 *Erweiterung des Geltungsbereiches*

8.1 Erweiterung des Geltungsbereiches		
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung Kommentierung	Beschlussvorschlag OG-Rat
Die Grundstückseigentümerin Frau Dr. Wolf, Flurstück-Nr. 1345/7, bittet um Einbeziehung des Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es wird darauf hingewiesen, dass dadurch ein weiterer Bauplatz ermöglicht wird.	Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt wäre zunächst auch eine Einigung mit der Vorhabenträgersgemeinschaft herbeizuführen. Es sprechen aber auch planerische Gründe gegen eine Einbeziehung dieses Grundstückes. Da die Fläche im Süden des Geltungsbereiches, auch wenn bereits eine Teilrodung erfolgte, noch als Waldfläche zu werten ist, wird bei einer Einbeziehung ein wesentlich höherer Landespflegerischer Ausgleich	Dem Antrag auf Erweiterung des Baugebietes nach Süden sollte nicht entsprochen werden.

	<p>erforderlich, der sich unter Umständen auch nicht in der bisher angedachten Form durch Zahlung eines Ersatzgeldes realisieren lässt. Geeignete Ausgleichsflächen können durch die Vorhabenträgergemeinschaft nicht bereitgestellt werden. Möglicherweise wird auch für weitere Grundstücke eine spätere Einbeziehung gewünscht.</p> <p>Im Gegensatz zu den derzeitigen Flächen des Geltungsbereiches werden im Falle einer Einbeziehung des in Rede stehenden Grundstückes Flächen für Wald überplant.</p> <p>Im Hinblick auf Nähe zur Grillhütte wurde Frau Dr. Wolf bereits darauf hingewiesen, dass die schalltechnische Untersuchung für das betreffende Grundstück zu ergänzen sei. Der Gutachter hatte hierzu Fr. Dr. Wolf eine Honorarofferte unterbreitet, eine Beauftragung des Gutachters durch Frau Wolf erfolgte nicht. Auf eine Einbeziehung sollte aus den genannten Gründen verzichtet werden.</p>	
--	--	--

III. Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken

Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn

Schreiben vom 20.10.2004

Saar Ferngas

Schreiben vom 21.10.2004

Katasteramt Kaiserslautern

Schreiben, e-mail vom 21.10.2004

Die Gasanstalt

Schreiben vom 22.10.2004

Handwerkskammer der Pfalz

Schreiben vom 24.11.2004

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR)

Schreiben vom 27.10.2004

Stadt Kaiserslautern

Schreiben vom 02.11.2004

PGW; Planungsgemeinschaft Westpfalz

Schreiben vom 02.11.2004

IHK-Pfalz

Schreiben vom 16.11.2004

Forstamt Otterberg

Schreiben vom 25.11.2004

Landesamt für Geologie und Bergbau

Schreiben vom 03.11.2004

Pfalzwerke

Schreiben vom 15.11.2004

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Schreiben vom 16.11.2004

VG Hochspeyer / VG-Werke

Schreiben vom 30.11.2004

6. Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Hinweise und Bedenken		
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung Kommentierung	Beschlussvorschlag OG-Rat
Alle vorgenannten Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.		Kenntnisnahme.

7.0 AUSLEGUNG

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Obere Kirchstraße“ lag in der Zeit vom 04.03.2005 bis einschließlich 04.004.2005 im Rathaus der Verbandsgemeinde Hochspeyer, Bauabteilung, öffentlich aus. Bedenken und Anregungen konnten während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hochspeyer erklärt werden.

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB), die im Zuge des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) eine Stellungnahme mit Anregungen, Hinweisen oder Bedenken abgegeben hatten, wurden von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 21.02.2005 unterrichtet und ihnen wurde ausreichend Gelegenheit gegeben, sich nochmals zur Planung zu äußern.

Im Rahmen der Offenlage des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden keine Stellungnahmen ein. Von den Bürgern ging im Zuge der Offenlage eine Stellungnahme mit Anregungen ein.

Nachfolgend wird für die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahme, diese (Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Schwartz und Altmann vom 01.04.2005) ist in Kopie als Anlage beigefügt, eine Stellungnahme aus Sicht der Bauleitplanung abgegeben und im Anschluss wird ein Beschlussvorschlag für den Ortsgemeinderat formuliert.

8.0 AUSWERTUNG DER IM RAHMEN DER AUSLEGUNG EINGEGANGENEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN

1. Stellungnahme zu Dr. Wolf

Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Schwartz und Altmann vom 01.04.2005
Anregungen

Frau Dr. Wolf wird als Eigentümerin des südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstückes (FIS-Nr. 1345/7) gem. Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Schwartz und Altmann durch die Rechtsanwältin Irene Altmann vertreten.

Zu den in der Stellungnahme der Rechtsanwältin aufgeführten Punkten wird aus Sicht der Bauleitplanung nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

1.1 **Baumbestand auf dem Grundstück FIS-Nr. 1345/7 und Abstand zur künftigen Bebauung**

In der abgegebenen Stellungnahme wird zunächst auf den Baumbestand und die forstwirtschaftliche Nutzung sowie Abstandsproblematik eingegangen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt laut Flächennutzungsplan (Stand 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hochspeyer) im südlichen und östlichen Bereich an Flächen für Wald an, wobei die östlichen Flächen insgesamt topografisch abfallen. Diese Flächen sind ebenfalls im Eigentum der Mitglieder der Vorhabenträgergemeinschaft Obere Kirchstraße. Für die

südlich angrenzende Flächen des Grundstückes 1345/7 gilt zumindest für die östlichen Grundstücksteilflächen ähnliches. Die Baugrenze des südlichsten der künftigen Baugrundstücke hat einen üblichen „Bauwuchabstand“ zum benachbarten Grundstück, welches im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt ist.

Im Zuge des Verfahrens der Frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde auch das zuständige Forstamt Otterberg beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten, dies insbesondere auch mit dem Ziel, aus fachlicher, d.h. forstlicher Sicht, ggf. eine Konfliktpotentialbeurteilung zu erhalten.

Das Forstamt Otterberg nimmt mit Schreiben vom 25.11.2004 zum vorgelegten Bebauungsplan wie folgt Stellung: „Aus forstlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Ausführungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.“

Hierdurch wird dokumentiert, dass die Vorhabenträgersgemeinschaft im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die von dem Baumbestand möglicherweise ausgehenden Gefahren keineswegs billigend in Kauf genommen hat.

Die sich während des Bebauungsaufstellungsverfahrens ergebenden Veränderungen im Baumbestand resultieren nach Auskunft des Forstamtes Otterberg aus einer, wie auch im Schreiben der Rechtsanwältin Altmann dargelegt, durch den Revierförster genehmigten forstwirtschaftlichen Nutzung der Eigentümerin des Waldgrundstückes. Bei der angesprochenen Begehung wurde vielmehr der Umfang der forstwirtschaftlichen Nutzung festgelegt und nicht, wie im Schreiben dargelegt, die Notwendigkeit einer Verkehrssicherungsmaßnahme. Seitens der Eigentümerin des Waldgrundstückes handelt es sich somit nicht um die Wahrnehmung einer Sorgfaltspflicht, sondern vielmehr um die wirtschaftliche Nutzung eines Waldgrundstückes.

Die Notwendigkeit von Verkehrssicherungsmaßnahmen hat sich zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht beurteilen lassen und war auch noch nicht angezeigt, da der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig geworden ist und auch die forstliche Beurteilung im Trägerbeteiligungsverfahren noch nicht vorgelegen hat. Auch eine Abwägung durch den Ortsgemeinderat Hochspeyer hatte zu diesem Zeitpunkt noch nicht stattgefunden.

Zweifelsohne hat sich durch den Umfang der forstwirtschaftlichen Nutzung die konkrete Situation einer künftigen Bebauung auf dem südlichsten Grundstück, und nur dieses ist hierdurch berührt, im Hinblick auf ein mögliches Gefahrenpotential zunächst entschärft. Zu bezweifeln ist auch, ob durch den, wie im Schreiben der Rechtsanwältin dokumentiert, als gesund eingestuft Baumbestand überhaupt eine direkte Gefährdung zu erwarten gewesen wäre. Nach Auskunft des Forstamtes Otterberg handelt es sich in diesem konkreten Fall nicht um ein bauplanungsrechtliches sondern vielmehr um ein rein nachbarschaftliches Problem.

Dass es, wie weiter dargelegt, bei künftigen Baumaßnahmen zu einer Beschädigung von Wurzelwerk kommen kann ist eine Mutmaßung, da im Zuge der Realisierung von Baumaßnahmen selbstverständlich auf die Vegetation auf benachbarten Grundstücken Rücksicht zunehmen ist. Im konkreten Fall kann der künftige Bauherr etwa dadurch reagieren, dass für die im Bebauungsplan eröffnete Möglichkeit der Bebauung an der südlichen Grenze z. B. Streifenfundamente vorgesehen werden, die senkrecht auf die Grundstücksgrenze führen, um dadurch die Eingriffe im Wurzelraum und somit auch eine mögliche Gefährdung auf ein Minimum reduzieren.

1.2 Verkehrssicherung und Haftungsausschlüsse

In der Stellungnahme wird umfassend auf eine mögliche Gefährdung durch den Baumbestand und etwaige Schadensersatzansprüche eingegangen.

Wie bereits unter dem vorausgehenden Punkt dargelegt, ist eine akute Gefährdung durch die künftige Bebauung des südlichen Grundstückes innerhalb des Geltungsbereiches insbesondere durch die aktuelle Situation nach der forstwirtschaftlichen Nutzung nicht gegeben und erkennbar. Dass eine Sicherheit nur durch einen Abstand von 20 bis 30 m zur Erreichung sei ist ebenfalls nicht treffend, da eine Gefährdung nur dann zu erwarten ist, wenn der Aufwuchs im Grenzbereich als gefährdend einzustufen ist, dies trifft hier derzeit nicht zu. Für einen sich in den nächsten Jahrzehnten entwickelnden Baumbestand kann dies natürlich nicht abschließend ausgeschlossen werden. Davon ausgehend, dass das betreffende Nachbargrundstück auch weiterhin forstwirtschaftlich genutzt wird, kann sich nach einer gewissen Zeit (20 bis 30 Jahre) das Erfordernis einer Verkehrssicherungsmaßnahme in Form von Astschnitt oder ggf. auch Baumfällung ergeben.

Für diesen Fall bietet die Vorhabenträgergemeinschaft Obere Kirchstraße der Waldbesitzenden die Abgabe einer Erklärung (vgl. Anlage) über den Verzicht auf alle Schadensersatzansprüche, die sich durch den Waldbestand, die Waldbewirtschaftung und den Forstbetrieb ergeben, an. Die Freistellung von Schadensersatzansprüchen erstreckt sich auch auf Dritte und darüber hinaus werden auch Zusatzkosten bei Fällungsmaßnahmen für notwendige Sicherungshiebe, wie Anzeichnen der Stämme und vermehrte Nebenkosten getragen, dies gilt dann auch für die Rechtsnachfolger sowie nachfolgende Erwerber (Weitergabeverpflichtung). Weiterer Bestandteil der Erklärung ist, dass sämtliche Schäden, die durch das unmittelbare Heranbauen an den Waldrand durch Funkenflug oder Wasserzuleitung etc. an dem benachbarten Waldbestand entstehen sollten, die Vorhabenträgergemeinschaft für sich und seine Rechtsnachfolger sowie nachfolgenden Erwerbern gegenüber der Waldbesitzenden zu vertreten hat.

Mit der Abgabe und der Akzeptanz einer solchen Erklärung kann nach Auffassung der Forstverwaltung Otterberg die nachbarrechtliche Situation für alle Beteiligten hinreichend gelöst werden. Die Erklärung (vgl. Anlage) wird durch das Forstamt Otterberg in Fällen angewandt, in denen das Forstamt Otterberg als Waldeigentümer betroffen ist.

Die Notwendigkeit einer Baumfällung in größerem Umfang und auch eine Aufforstung durch Gehölze 2. Ordnung und ein damit verbundener wirtschaftlicher Schaden für die Waldbesitzende ist daher ausgeschlossen.

Es ist an dieser Stelle nochmals deutlich hervorzuheben, dass sich bauplanungsrechtlich kein Handlungsbedarf ergibt, und Festsetzungen sich im übrigen nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder definierte Erweiterungsbereiche, wie z. B. für externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beziehen können. Dies trifft beides für das benachbarte Grundstück nicht zu.

1.3 Flächennutzungsplanung

In dem Schreiben wird weiter darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht den Planungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Hierzu ist anzumerken, dass im Rahmen der 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Hochspeyer der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist und somit das sogenannte Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Anwendung kommt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, den

Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird somit grundsätzlich Rechnung getragen.

1.4 Erschließungsvertrag

Die durch die Rechtsanwältin Altmann formulierte Forderung, dass die notwendigen Kosten und Schadenersatzansprüche bezüglich des Waldgrundstückes in die Erschließungsverträge einzubeziehen seien, trifft nicht zu, da die Verträge mit der Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde Hochspeyer abgeschlossen werden. Eine Einbeziehung nachbarschaftlicher Belange in die öffentlich rechtlichen Verträge ist nicht angezeigt, zumal da keine bauplanungsrechtlichen Regelungen für oder auf dem benachbarten Grundstück getroffen werden.

1.5 Einbeziehung des Grundstückes von Frau Dr. Wolf

Abschließend wird, wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Auslegung der Plangrundlagen vom 27.10.2004 bis einschließlich 26.11.2004) durch Frau Dr. Wolf mit Schreiben vom 08.11.2004 angeregt, das betreffende Grundstück in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzubeziehen.

In diesem Zusammenhang wird in dem Schreiben der Rechtsanwältin Altmann darauf abgehoben, dass eine ordnungsgemäße Interessenabwägung nicht stattgefunden habe und diese auch nicht nachvollziehbar dargetan sei, da der Antrag mit Begründung abgelehnt worden sei, dass ein wesentlich höherer landespflegerischer Ausgleich erforderlich werde. Es wird weiter ausgeführt, dass dies darauf schließen lasse, Zitat: „dass zu Lasten unserer Mandantin die Nutzung bzw. Beplanung ihres Grundstücks eingeschränkt und zu Gunsten der Nachbargrundstücke erweiternd entschieden werden soll.“. Es wird auch darauf verwiesen, dass sich ihre Mandantin einerseits weitere rechtliche Schritte vorbehält, andererseits sie bereits mitgeteilt hatte, dass sie daran interessiert wäre, dass ihr Grundstück in den Bebauungsplan einbezogen werde, wobei sie sich selbstverständlich auch an den Erschließungskosten beteiligt hätte. Weiter wird dargelegt, dass die einzigen Bedenken der Vorhabenträger darin lagen, dass sich der Bebauungsplan verzögern würde und diese Verzögerung nicht ersichtlich sei, da die erforderlichen Untersuchungen kurzfristig durchgeführt würden und durch den direkten Anschluss des Grundstückes keine besonderen Maßnahmen erforderlich würden. Abschließend wird nochmals auf den erforderlichen landespflegerischen Ausgleich Bezug genommen und dargelegt, dass der Argumentation, dass sich dieser erhöhe, wenn das Grundstück der Mandantschaft einbezogen würde, nicht gefolgt werden könne. Schließlich wird festgestellt, dass das Grundstück der Mandantschaft als Waldgrundstück nicht zum Ausgleich für eine Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke herangezogen werden könne und damit der Mandantschaft verwehrt werde letztlich ihr Grundstück als Baugrundstück nutzen zu können.

Zu diesem Themenkomplex sind folgende Ausführungen zu treffen:

Nach Rücksprache mit der Unteren Landespflegebehörde, Kreisverwaltung Kaiserslautern, nach Vorliegen der hier seitens der Rechtsanwältin Altmann abgegebenen Stellungnahme wurde gegenüber dem Landschaftsplaner und dem Planverfasser eindeutig erklärt, dass die Einbeziehung weiterer, insbesondere Waldgrundstücke, durch die Untere Landespflegebehörde nicht mitgetragen werden kann, da durch die Eingriffe der Rodung von Waldflächen im Gegensatz zu den bisher in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen (Bauhof und Sukzessionsflächen ohne bedeutenden Waldbestand) das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt wird. Unstrittig ist dabei auch, dass zur Kompensation dieser Eingriffe in das Landschaftsbild weit höhere Anforderungen an die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu stellen seien, dies hätte im übrigen bei der bisher zu

beurteilenden Planungslage auch nicht Ausdruck der Stellungnahme aus Sicht der Unteren Landespflegebehörde sein können, da dies nicht Gegenstand der Planung war. Diese Aussage deckt sich auch mit den Aussagen des Forstamtes Otterberg, welches auf Nachfrage nochmals bestätigt hat, dass der Waldbesitzerin zwar die forstwirtschaftliche Nutzung in einem gewissen Rahmen gestattet sei, im Falle einer baulichen Nutzung jedoch durch das Forstamt Otterberg die Erteilung einer Rodungsgenehmigung erforderlich wird. Diese Rodungsgenehmigung könne unter Umständen erteilt werden, jedoch nur unter Auflagen, insbesondere der, dass unabhängig von einem notwendigen landespflegerischen Ausgleich auch ein forstwirtschaftlicher Ausgleich – in diesem Fall eine Wiederaufforstung an anderer Stelle, im Verhältnis 1 : 1 – erfolgt. Die Kosten für Flächenerwerb und Bestockung wurden mit ca. 5.000,- € angegeben.

In diesem Zusammenhang ist nochmals mit aller Deutlichkeit festzuhalten, dass auf dem betroffenen Nachbargrundstück keinerlei bauplanungsrechtlichen Maßnahmen, insbesondere Ausgleichsmaßnahmen oder ähnliches, festgesetzt wurden. Im Sinne der Abwägung sowohl öffentlicher Interessen (Landespflege, Forst, Ortsbild und Verkehr – hier durch Auslagerung des Bauhofes positiv beeinflusst- sowie der Versorgung des Gemeindegebietes mit Wohnraum zur Deckung eines konkreten Bedarfes) als auch privater Interessen, sowohl untereinander als auch gegeneinander, kann nicht von einer unzulänglichen Interessenabwägung ausgegangen werden. Im übrigen ist im Hinblick auf die Abwägung von öffentlichem und privaten Interesse auch auf die Bewältigung des Themas verträgliche Nutzungszuordnung von Wohnen und Freizeiteinrichtungen, insbesondere der Nutzung der gemeindlichen Grillhütte, hinzuweisen. Hierzu wurde durch die Vorhabenträrgemeinschaft eine entsprechende schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in Form von aktivem Schallschutz (z. B. Wallanlage) und passivem Schallschutz (z. B. Gebäude- und Grundrissexposition) in die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch als Ergebnis des Abwägungsprozesses eingeflossen sind. Im Jahr 2004 wurde die Grundstücksbesitzerin bereits über die Notwendigkeit eines erweiterten Gutachtens in Kenntnis gesetzt und hatte ausreichend Gelegenheit, kurzfristig dieses Gutachten für ihr Grundstück erstellen zu lassen, so dass das Ergebnis im Rahmen der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 09.12.2004 hätte berücksichtigt werden können. Das Gutachterbüro hatte eine entsprechende Honorarofferte an Frau Dr. Wolf abgegeben, wurde jedoch nicht beauftragt.

Was die zeitliche Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens und damit verbunden die Realisierung der Erschließungsanlagen angeht, ist darauf hinzuweisen, dass das mögliche Ergebnis eines erweiterten Gutachtens zur schalltechnischen Untersuchung für das betroffene Nachbargrundstück nicht zwangsläufig zum selben Ergebnis kommen muss. Das bedeutet, selbst wenn eine Einbeziehung auch aus Sicht anderer Träger öffentlicher Belange oder durch die Ortsgemeinde zu befürworten wäre, eine Bebaubarkeit nicht zwangsläufig planungsrechtlich gesichert werden kann.

Um den wirtschaftlichen Belangen aller privaten Grundstückseigentümer Rechnung zu tragen - die Vorhabenträrgemeinschaft Obere Kirchstraße hat, im Gegensatz zur Eigentümerin des benachbarten Waldgrundstückes, die zumindest schon eine forstwirtschaftliche Nutzung erreicht hat, bis zum heutigen Tage bereits Vorfinanzierungsleistungen für Bauleitplanung, Gutachten sowie Straßen- und Erschließungsanlagenplanung in nicht unbeträchtlicher Höhe erbracht – wird vorgeschlagen, seitens der Ortsgemeinde das laufende Bebauungsplanverfahren im bisherigen Umfang zum Abschluss zu führen und der Eigentümerin des betroffenen Nachbargrundstückes das Einvernehmen für ein eigenständiges Erweiterungsverfahren in Aussicht zu stellen. Dieses Vorgehen hätte den Vorteil,

dass die bisher vorgesehenen Vorhaben tatsächlich zeitnah realisiert werden können und die Eigentümerin des Waldgrundstückes in einem eigenständigen Verfahren alle offenen Fragen (Landespflege, Forst, Lärmsituation, wasserwirtschaftlicher Ausgleich, etc) hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Umsetzbarkeit klären kann und damit auch die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet bekommt ihr Grundstück einer baulichen Nutzung zuzuführen.

9.0 ABWÄGUNG

Sowohl die öffentlichen Interessen (Landespflege, Forst, Ortsbild und Verkehr – hier durch Auslagerung des Bauhofes positiv beeinflusst- sowie der Versorgung des Gemeindegebietes mit Wohnraum zur Deckung eines konkreten Bedarfes) als auch private Interessen wurden untereinander und gegeneinander einer Abwägung unterzogen.

Die Beschlussfassung über im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen wurden durch den Ortsgemeinderat hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Aspekte in den Abwägungsprozess einbezogen. Die in dieser Stellungnahme rein nachbarschaftlichen, das heißt privatrechtlichen Aspekte, die nicht Gegenstand bauplanungsrechtlicher Festsetzungen und Inhalt des Bebauungsplanes sind, wurden bewusst als nicht abwägungsrelevant gewertet, insbesondere das Angebot zum Abschluss einer Vereinbarung zur Regelung der sich aus der Bestockung des angrenzenden Grundstückes ergebenden Haftungsfragen konnte nicht Gegenstand der Beschlussfassung des Ortsgemeinderates sein. Im Sinne der Abwägung der unterschiedlichen privaten Belange hinsichtlich der Einbeziehung des Nachbargrundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde beschlossen, es der Antragstellerin ebenso wie den Vorhabenträgern zu überlassen sich um das Einvernehmen durch den Ortsgemeinderat zu einem eigenständigen Bauleitplanverfahren zu bemühen und im Vorfeld zu einem solchen Verfahren die das Grundstück der Antragstellerin betreffenden offenen Fragen zu klären, um dann etwa ein Bebauungsplanänderungsverfahren eigenständig durchzuführen.

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, demnach werden die Vorhabenträger sich zur Zahlung eines Ersatzgeldes vertraglich verpflichten. Der entsprechende Vertrag zwischen den Vorhabenträgern, der Ortsgemeinde Hochspeyer und der Unteren Landespflegebehörde, Kreisverwaltung Kaiserslautern wird wie Der Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Bezüglich der Zuordnung von Nutzungen wird auf die durchgeführte schalltechnische Untersuchung und die daraufhin getroffenen Festsetzungen verwiesen, wodurch eine verträgliche Nutzungszuordnung gesichert ist.

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 Eigentumsbildung 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 Vorhabenträgergemeinschaft und der Ortsgemeinde Hochspeyer abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

12.0 FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha. Das Baugebiet bietet bei einer Nettobaulandfläche von ca. 0,36 ha Raum für insgesamt ca. 7 Baugrundstücke. Bei festgesetzten maximalen 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude können max. 14 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 Hochspeyer werden bei der Realisierung des Gebietes keine Kosten entstehen, da die Erschließungs- und Planungskosten von dem Vorhabenträger getragen werden.

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

Aufgestellt:

Kaiserslautern im Oktober 2004

Geändert:

Kaiserslautern im Februar 2005

sowie im Juni 2005