

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan „Vorderer Wolf“

Stadt Kirchberg

Die Stadt Kirchberg hat in den Jahren 2015-2022 das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Vorderer Wolf“ mit einer Bruttobaulandfläche von ca. 5,68 ha, aufgeteilt in die Planteile A und B (nur externe Ausgleichsfläche 1,04 ha) bis zur sogenannten formellen Planreife nach § 33 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan entwickelt, so dass der Satzungsbeschluss und die Bekanntmachung des Bauleitplanes erst nach Erreichen des gleichen Planstand für die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen kann. Daher verbleibt der Bebauungsplan „Vorderer Wolf“ der Stadt Kirchberg vorerst im Stadium der „formellen Planreife“ nach § 33 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB womit die Voraussetzungen erfüllt sind, dass Vorhaben während der Planaufstellung zulässig sind, bis der Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt werden kann.

Die Entwicklung des gesamten Plangebiets ermöglichte der Stadt Kirchberg, alle Einflussfaktoren (Oberflächenentwässerung, verkehrliche Erschließung, Eingriffs- und Ausgleichplanung, usw.) zu erfassen und in die Planung einfließen zu lassen. Dadurch wurde eine ökologisch sinnvolle Planung der Erweiterung der Stadt ermöglicht, in der die Belange des Natur- und Umweltschutzes, sowie der schonende Umgang mit Grund und Boden besonders beachtet und eingearbeitet werden konnten.

Das geplante Baugebiet ist in den ca. 4,64 ha großen Planteil A mit den geplanten Baulandflächen und den Planteil B mit einer Größe von ca. 1,04 ha zur Deckung des landespflegerischen Ausgleiches untergliedert. Die ca. 4,64 ha großen Baulandflächen des Planteil A befinden sich am westlichen Rand der Stadt Kirchberg und schließen direkt an die östlich und südlich angrenzende Bebauung an. Begrenzt wird das geplante Baugebiet südlich und östlich durch das angrenzende Stadtgebiet. Nach Norden und Westen grenzen Wirtschaftswege das Plangebiet gegen die freie Feldflur ab. Das für die Planung vorgesehene Gebiet wird zurzeit überwiegend als intensiv genutztes Grünland genutzt. Die Plangebietsfläche weist eine leichte Neigung in nordwestlicher Richtung auf. Kleinstrukturierte Gehölzbestände sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die externe Ausgleichsfläche des Planteils B befindet sich ca. 350 m nordwestlich der Neubaugebietsflächen des Planteils A. Nördlich wird diese landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen durch einen namenlosen Vorfluter zum Helzenbach begrenzt. Ansonsten grenzen durch Wirtschaftswege getrennt, Ackerbau- und Wiesenflächen an diesen Planbereich. Am nördlichen Rand befinden sich entlang des Vorfluters gewässerbegleitende Gehölzstrukturen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die dazu notwendigen Details, die über die bisherigen Feststellungen des Zustandes von Natur und Landschaft und Beurteilungen zur Kompensation des Eingriffes notwendig sind, regelt der Fachbeitrag Naturschutz sowie die dementsprechend getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Zusammenfassend wird in der Umweltprüfung daher festgestellt, dass die Planungsumsetzung unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht festgehalten, dieser ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde durch Offenlage der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.05.2019 bis 11.06.2019 durchgeführt.

Es erfolgte mehrere Stellungnahmen von Bürger während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Alle Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf den westlichen Plangebietsrand und hier insbesondere die Anbindung des Plangebietes an die „Oberstraße“ im Bereich des Ortsrandweges Flurstück 104/2. Hier wurden die Lage dieser Erschließungsstraße, die beengten Platz- und Eigentumsverhältnisse im Einmündungsbereich zur „Oberstraße“ sowie die schlechten Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich kritisiert, diese Kritik war auch der Eingabe der Ortspolizeibehörde zu entnehmen. Die Bürgereingaben forderten eine Verlegung nach Westen an den Ortseingang und den Ausbau als Kreisverkehrsanlage.

Weiterer Inhalt der Stellungnahmen war die entstehende Beitragspflicht für bereits erschlossenen Grundstücke im Bereich der vorstehenden bereits kritisierten Gebietszufahrt sowie eine Anmerkung zum „unverbaubaren Blick“ in Richtung Norden.

Im Zuge der Abwägung nach den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs 1 und § 4 Abs. 1 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Kirchberg beschlossen die Flächen westlich des Ortsrandweges und diesen Selbst aus dem Plangebiet herauszunehmen und in diesem Bereich die ursprüngliche Planungsabsicht nicht weiter zu verfolgen, somit sind die Bedenken hinsichtlich der vormals geplanten Erschließungsstraße und die entstehenden Beitragspflicht gegenstandslos.

Die Aussagen hinsichtlich des „unverbaubaren Blickes“ wurden zurückgewiesen, da etwas solches nicht rechtlich gesichert werden kann und die Planungshoheit der Gemeinde einschränken würde.

Die **Offenlage der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurde in der Zeit vom 17.07.2020 bis 17.08.2020 durchgeführt.

Eine Bürgereingabe regt die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl im Plangebiet von 0,3 auf 0,4 an. Begründet wird dies dadurch, dass „altersgerechtes Bauen“ durch eine Grundflächenzahl von 0,3 erschwert würde, insbesondere da es bei in das Hauptgebäude integrierten Garagen zur Anrechnung der Garagengrundfläche zum Hauptgebäude kommt und die zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO dann nicht zulässig ist. Im Abwägungsprozess wurde diese Forderung von der Stadt Kirchberg zurückgewiesen, da im Plangebiet mit den getroffenen Festsetzungen in Anbetracht der zur Verfügung stehenden Grundstücke unterschiedlicher Größe die ausreichende Möglichkeit besteht sinnvollen Wohnraum zu schaffen.

Weiterhin wurde in einer Eingabe die Planungsabsicht der Stadt Kirchberg im Planbereich in Frage gestellt, da dem Bürger diese Planungsabsicht nicht bekannt war, obwohl die Stadt bereits im April 2015 die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes zu Wohnbauflächen für diesen Bereich beschlossen hat und auch schon das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sommer 2019 öffentlich bekannt gemacht wurde, so dass die Planungsabsicht der Stadt Kirchberg schon länger bekannt war.

Die weiteren Eingaben bezogen sich auf den östlichen Bereich des Plangebietes und die hier angrenzende Bebauung des Gebietes „Liebfrauenbitz“. Hier wurde angeregt den Wirtschaftsweg zwischen den Neugebieten „Vorderer Wolf“ und „Liebfrauenbitz“ durchgehend zu erhalten, ferner wurde die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der vorhandenen Erschließungsstraße „Kostenzer Weg“ für den Anschluss des Gebietes „Vorderer Wolf“ angezweifelt. Diese Eingaben wurden von der Stadt Kirchberg zurückgewiesen, da zum einen der Erhalt eines nach Umsetzung der Planung funktionslosen Wirtschaftsweges nicht erforderlich ist und die Erschließungsstraße „Kostenzer Weg“ einen für die Erschließungsfunktion ausreichenden Ausbau besitzt.

Letztlich wurde in einer Eingabe noch die Fragen hinsichtlich der unterschiedlichen Ableitungsverfahren für die Niederschlagswasserbewirtschaftung in Bezug auf das Gebiet „Liebfrauenbitz“ aufgeworfen, hier wurde auf die grundsätzliche Zuständigkeit des Abwasserbeseitigungspflichtigen sowie auf verschiedene Lösungsmöglichkeiten für diese Problematik hingewiesen.

Weiterer Inhalt war die vorhandene Grenzmauer eines Bürgers sowie die Erschließungsbeiträge für die Herstellung der angrenzenden Erschließungsstraße. In der diesbezüglichen Abwägung wurde auf die Zustandsfeststellung der Grenzmauer vor Baubeginn der Erschließungsstraße verwiesen und dargestellt, dass dies wie auch die Entstehung von Erschließungsbeiträgen der Umsetzung der Planung geschuldet sind und keine explizite Abwägung des Einzelfalls erforderlich ist.

Die **erneute Offenlage der Planunterlagen gem. § 4a Absatz 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB** wurde in der Zeit vom 28.01.2022 bis 28.02.2022 durchgeführt.

Eingaben durch Bürger erfolgten nicht.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Zur Durchführung des „Scoping“ nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 08.05.2019 die Planunterlagen übersandt mit der Aufforderung bis spätestens 11.06.2019 Stellung zu nehmen.

Aus dem „Scoping“ lagen umweltrelevante Stellungnahmen der oberen Wasser- und Bodenschutzbehörde, sowie der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises vor. Schwerpunktartig wurde hier auf eine karierte Altlastenflächen am südwestlichen Plangebietsrand und die dort noch erforderlichen Untersuchungen verwiesen. Die Altlastenproblematik konnte in Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeräumt werden, da auf Grund noch weiterer Eingaben der westliche Plangebietsrand, einschließlich des Wirtschaftsweges 104/2 aus dem Plangebiet herausgenommen wurde. Des Weiteren erfolgten, auch durch die VG-werke Kirchberg, umfangreiche Hinweise und Anregungen zur Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Die hier vorgebrachten umweltrelevanten Eingaben konnten im Zuge der Abwägung ausgeräumt werden.

Hinsichtlich der Landesplanung erfolgte die Eingabe, dass für die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Teilbereiche des Plangebietes zur Änderung des Flächennutzungsplanes die erforderliche landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPlG zu beantragen ist und dass für die hier zusätzlich ausgewiesenen Wohnbauflächen anderenorts diese zu reduzieren sind. Es erfolgte der Hinweis, dass die bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zuerst der Schwellenwert für die Wohnbauflächenentwicklung ermittelt werden muss, da dieser bei der Darstellung weiterer Wohnbauflächen zu beachten ist. Im Rahmen der Abwägung wurde dargelegt, dass die Stadt Kirchberg und die VG Kirchberg für die Fortschreibung des FNP die erforderlichen Verfahrensschritte für die 5. Fortschreibung des FNP der VG Kirchberg entsprechend der Anforderungen durchführen werden.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz regte an, die am westlichen Plangebietsrand gelegenen Bereiche weiterhin in der landwirtschaftlichen Nutzung zu belassen und hier keine Baulandflächen und im Bereich des Wirtschaftsweges nur auch weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung stehende Erschließungsstraßen auszuweisen. Durch die vorbeschriebene Herausnahme dieses Bereiches aus der überplanten Fläche ergeben sich zukünftig keine Konfliktbereiche mehr zur Landwirtschaft.

Durch die Untere Verkehrsbehörde wurden bezüglich der westlichen Anbindung der Erschließungsstraße an die „Oberstraße“ verkehrsrechtliche und verkehrspolizeiliche Bedenken geäußert, diese wurden durch die Herausnahme dieses Planbereiches ebenfalls gegenstandslos.

Im Rahmen der ersten Behörden und Trägerbeteiligung für den Bebauungsplan „Vorderer Wolf“ gingen mehrere, nicht abwägungsrelevante Stellungnahmen mit Anregungen zur Landesgeologie, Denkmalpflege, dem Forst, den Handwerkskammern, des Wetterdienstes zur späteren Umsetzung der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung des Plangebietes ein. Zur Koordinierung der Erschließung wird sich die Stadt Kirchberg mit allen Ver- und Entsorgern des Plangebietes entsprechend abstimmen.

Weitere die spätere Umsetzung der Planung betreffenden Eingaben erfolgten hinsichtlich der eventuellen Heranziehung einiger Plangebietsteile zu Erschließungsbeiträgen sowie zu noch abzuschließenden Verträgen zwischen der Kommune und dem Träger der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Durch die abfallbeseitigungspflichtige Körperschaft wurde auf die gesetzlichen Regelungen zur Müllabfuhr und die daraus resultierenden Anforderungen an die Erschließungsstraßen des Plangebietes hingewiesen, welche im Plangebietes auch weitestgehend erfüllt sind.

Von Seiten der Landesarchäologie wurde auf die frühzeitliche Bedeutung des Plangebiets im Stadtgebiet Kirchberg hingewiesen und auf mögliche vorgeschichtliche Befunde innerhalb des Planbereiches hingewiesen, weiterführend wurde die Durchführung einer geomagnetischen Prospektion für die Plangebietsflächen gefordert um diese Befunde frühzeitig zu erkennen und zu sichern. Die Stadt Kirchberg hat sich im Abwägungsprozess zur Durchführung eben einer solchen Prospektion ausgesprochen.

Der Landesbetrieb Mobilität machte in seiner Stellungnahme Aussagen zu den, das Plangebiet tangierenden Straßen klassifizierten Straßen und die zur Umsetzung der Erschließung zu erfüllenden Anforderungen an die Erschließungsstraßen des Plangebietes, des Weiteren wurden Hinweise zum Lärmschutz vorgebracht sowie allgemeine Bedingungen für die Nutzung von klassifizierten Straßeneigentum wiedergegeben. Es konnte festgestellt werden das die gestellten Anforderungen durch die vorliegende Planung beachtet sind, bzw. in der Umsetzung beachtet werden können.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur Offenlage des Planentwurfes in der Zeit vom 17.07.2020 bis 17.08.2020 und wurde mit Schreiben vom 09.07.2020 bekannt gegeben.

Im Rahmen der Behörden und Trägerbeteiligung teilten mehrere Träger öffentlicher Belangen mit, dass keine Bedenken zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes bestehen. Dies erfolgte durch die Gewerbeaufsicht, das DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, die Handwerkskammer Koblenz, und die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz.

Die Stellungnahmen der folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange waren inhaltlich nicht abwägungsrelevant, dies betraf die Stellungnahmen der Oberen Wasser- und Bodenbehörde und des Deutschen Wetterdienstes sowie des LBM Bad Kreuznach.

Des Weiteren wurden Stellungnahmen aus dem vorangegangenen Beteiligungsverfahren inhaltlich wiederholt, hier wurde auf die bereits erfolgte Abwägung verwiesen. Ebenfalls erfolgten Stellungnahmen die keine neuen Erkenntnisse im Rahmen der Planaufstellung erkennen zu lassen.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen zu den Planinhalten wurden von der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises vorgebracht. Hier erfolgten aus naturschutzfachlicher Sicht Hinweise zur Planung, für die jedoch im Rahmen der Abwägung kein weiterer Festsetzungsbedarf gesehen wurde. Aus landesplanerischer Sicht wurde auf die entsprechenden Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen, in dieser Stellungnahmen wurde in der Schlussfolgerung festgestellt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung der betroffenen Wohnbauflächen bestehen, da diese im Rahmen des Flächentausches erfolgt. Somit kann der Bebauungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs 3. BauGB entwickelt werden. Die Stellungnahmen der unteren Bodenschutzbehörde bezieht sich zum einen auf einen nicht mehr im Plangebiet vorhandenen Altlastenfläche im Planteil A und eine an den Planteil B angrenzenden Altlastenfläche. Die hier aufgeführten Bedenken wurden im Rahmen der Abwägung ausgeräumt. Die vorgetragenen wasserwirtschaftlichen Belangen wiederholten wörtlich die Eingabe aus dem vorangegangenen Beteiligungsverfahren, so dass auf die vormalige Abwägung verwiesen werden konnte.

Mit der Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde und Verkehrsbehörde der VG Kirchberg wurde ausdrücklich auf die Festsetzung entsprechend breiter Erschließungsstraßen hingewiesen, hier wird eine Ausbaubreite von 7,0 m angeregt und die Aufteilung des Straßenquerschnittes in 1,50 m Gehweg und 5,50 m Fahrbahn ohne überfahrbare Rinnen vorgeschlagen, da diese Ausbauart die Verständlichkeit für die zulässigen Nutzungen des Verkehrsraumes für alle Verkehrsteilnehmer klar erkennen lässt. In der diesbezüglichen Abwägung wurde darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet die Breiten der Erschließungsstraßen an der maßgeblichen Erschließungsfunktion der Straßen orientieren, diese sind in der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt 06) festgelegt und somit eine für ihre Funktion ausreichende Breite besitzen.

Die **erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur erneuten Offenlage des Planentwurfes in der Zeit vom 28.01.2022 bis 28.02.2022 und wurde mit Schreiben vom 20.01.2022 bekannt gegeben.

Gemäß § 4a Absatz 3 Satz 2 BauGB (Fassung 2021) wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Von Seiten der Landesarchäologie wurde bereits im frühzeitige Beteiligungsverfahren die Durchführung einer geomagnetischen Prospektion für die Plangebietsflächen gefordert, die Stadt Kirchberg ist dieser Aufforderung gefolgt und hat die Ergebnisse dieser Prospektion der Dienststelle übermittelt. Eine geringfügige Teilfläche des Plangebiets konnte jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht durch die Stadt Kirchberg untersucht werden. Für diese Flächen wurde auf der Planurkunde der Hinweis ergänzt, dass entsprechenden Voruntersuchungen auf diesen Grundstücken durch die private Bauherrschaft in Abstimmung mit der Landsarchäologie erfolgen müssen.

Mit der Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde und Verkehrsbehörde der VG Kirchberg wird auf die änderungsbedingte Begradigung eines Teilbereiches der Erschließungsstraße in Richtung „Kostentzer Weg“ hingewiesen, hier wird durch die Dienststellen vermutet, dass erhöhte Fahrgeschwindigkeiten in dem betroffenen Bereich entstehen können. Es wird vorgeschlagen den ursprünglichen Straßenverlauf beizubehalten. Diese Forderung kann nicht nachgekommen werden, da die Stadt keine Zugriff auf die Flächen nördlich des Wirtschaftsweges 103/6 besitzt und somit die ursprüngliche Planung nicht umgesetzt werden kann, des Weiteren ist auf diesem kurzen Teilabschnitt der Anliegerstraße in einem Wohngebiet nicht mit erhöhtem Fahrgeschwindigkeiten zu rechnen.

Die weiteren Eingaben ließen keinen Bezug zu den Änderungen der Planung erkennen und waren daher nicht abwägungsrelevant.

Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten am Standort nicht auf, insbesondere da am Betriebsstandort keine weiteren vergleichbaren Flächen zur Verfügung stehen.

Die grundsätzliche Zustimmung der beteiligten Fachbehörden zeigt auf, dass die entsprechenden Belange in ausreichendem Umfang durch die Planung berücksichtigt sind.

**INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER**

Kirchberg, den 11.07.2024

.....
Unterschrift

Beifügung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB zum Bebauungsplan "Vorderer Wolf" der Stadt Kirchberg,
ausgefertigt am 19.07.2024,
wirksam geworden am 25.07.2024.

Im Auftrag:

55481 Kirchberg, den 25.07.2024
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
KIRCHBERG

Jürgen Franz