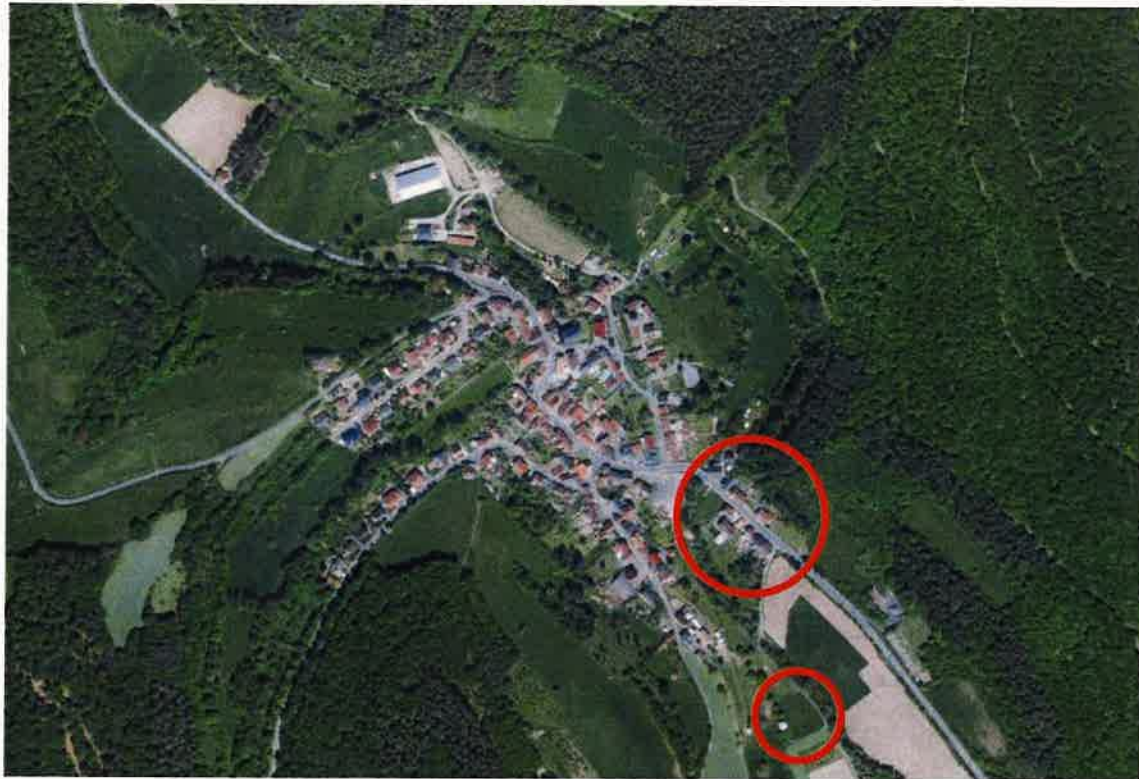


## Ortsgemeinde Reipoltskirchen

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**

**„Hauptstraße östlich des Odenbachs“**



### **Begründung**

**inkl. der natur- und artenschutzrechtlichen Beurteilung 09.01.2024**

*Satzungsexemplar  
gem. §10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

Dipl.-Ing. Jasmin Ohnesorg

**WVE**  
GmbH  
Kaiserslautern

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Allgemeines .....</b>                                                    | <b>4</b>  |
| 1.1. Geltungsbereich.....                                                      | 4         |
| 1.2. Grundsatzbeschluss .....                                                  | 4         |
| <b>2. Einfügung in die Gesamtplanung .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| <b>3. Planungsgrundsätze.....</b>                                              | <b>5</b>  |
| <b>4. Angaben zum Plangebiet .....</b>                                         | <b>7</b>  |
| 4.1. Siedlungsstruktur .....                                                   | 7         |
| 4.2. Erschließung.....                                                         | 8         |
| 4.3. Sonstige Rahmenbedingungen.....                                           | 8         |
| 4.4. Landespflegerische Situation .....                                        | 8         |
| 4.5. Starkregenkarte .....                                                     | 8         |
| 4.6. Überschwemmungsgebiet .....                                               | 9         |
| <b>5. Planinhalte - Textliche Festsetzungen .....</b>                          | <b>11</b> |
| <b>6. Beteiligung der Bürger und Behörden .....</b>                            | <b>12</b> |
| 6.1. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....                              | 12        |
| 6.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....                            | 12        |
| <b>7. Abwägung .....</b>                                                       | <b>13</b> |
| 7.1. Allgemeines .....                                                         | 13        |
| 7.2. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung ..... | 13        |
| <b>8. Auswirkungen der Ergänzungssatzung .....</b>                             | <b>15</b> |
| 8.1. Auswirkungen auf die Umwelt.....                                          | 15        |
| 8.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse .....           | 15        |
| <b>9. Flächenbilanz .....</b>                                                  | <b>16</b> |

**Anhang 1 – Fachbeitrag Naturschutz**

**Anhang 2 – Abwägung**

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Auszug aus dem FNP der ehemaligen VG Wolfstein, Ortslage Reipoltskirchen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5  |
| Abbildung 2: Südöstlicher Bereich, Ortseingang .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 7  |
| Abbildung 3: Blick vom Odenbach in das Plangebiet .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7  |
| Abbildung 4: Teilfläche Flurstück-Nr. 727/15, Flurstück-Nr. 727/16, 778/41 (teilweise), 778/42...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 7  |
| Abbildung 5: Auszug der Hinweiskarte zur Starkregengefährdung (erstellt mit dem Auskunftssystem <a href="https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10080/">https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10080/</a> , Stand: 05.12.2022); gelber Bereich – geringe Abflusskonzentrationen; oranger Bereich – hohe bis sehr hohe Abflusskonzentrationen .....                                                                                                        | 9  |
| Abbildung 6: Auszug aus dem Wasserportal-RLP – Darstellung des Überschwemmungsgebietes (Odenbach, blau darstellt) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (mint dargestellt), aufgerufen unter: <a href="https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/">https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/</a> , Stand. 20.10.2023; Geltungsbereich A (schwarz - Klarstellungssatzung) und Geltungsbereich B (rot - Ergänzungssatzung) dargestellt ..... | 10 |
| Abbildung 7: Ausschnitt der Planurkunde (Geltungsbereich A & B) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 14 |

Aufgestellt: 09.01.2024

WVE GmbH Kaiserslautern

Im Auftrag

Dipl.-Ing. Jasmin Ohnesorg

## In Zusammenarbeit mit:

LF-Plan

Dipl.-Ing. Marion Achtel

Im Heidefeld 3

67688 Rodenbach

## 1. Allgemeines

### 1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hauptstraße östlich des Odenbachs“ der Ortsgemeinde Reipoltskirchen ist im Grundsatzbeschluss (23.06.2021) näher konkretisiert.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich.

Der Geltungsbereich **A** der Klarstellungssatzung umfasst folgende Flurstücke Nr. 726/2 (teilweise), 726/3, 726 (teilweise), 727/3 (teilweise), 727/15, 727/16, 732, 732/2 (teilweise), 732/4, 733 (teilweise), 733/3 (teilweise), 740/1, 741/2, 742/1 (teilweise), 778/5, 778/8 (teilweise), 778/14, 778/21 (teilweise), 778/22 (teilweise), 778/41 und 778/42.

Der Geltungsbereich **B** der Ergänzungssatzung umfasst folgende Flurstücke Nr. 727/15 (teilweise), 727/16, 778/5, 778/41 (teilweise) und 778/42.

Der Geltungsbereich **C** umfasst die externe Ausgleichsfläche (Flurstück Nr. 493/2) südöstlich der Ortslage Reipoltskirchen

### 1.2. Grundsatzbeschluss

Der Grundsatzbeschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde am 23.06.2021 vom Rat der Ortsgemeinde Reipoltskirchen gefasst.

## 2. Einfügung in die Gesamtplanung

Die Übernahme des Planbereiches in den Innenbereich der Ortsgemeinde Reipoltskirchen steht den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Planung nicht entgegen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Wolfstein ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung westlich als gemischte Baufläche und östlich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Zurzeit ist die Voraussetzung, dass Satzungen mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein müssen (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) nicht erfüllt. Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein befindet sich aktuell in der Aufstellung und wird in dem vorliegenden Bereich entsprechend angepasst.

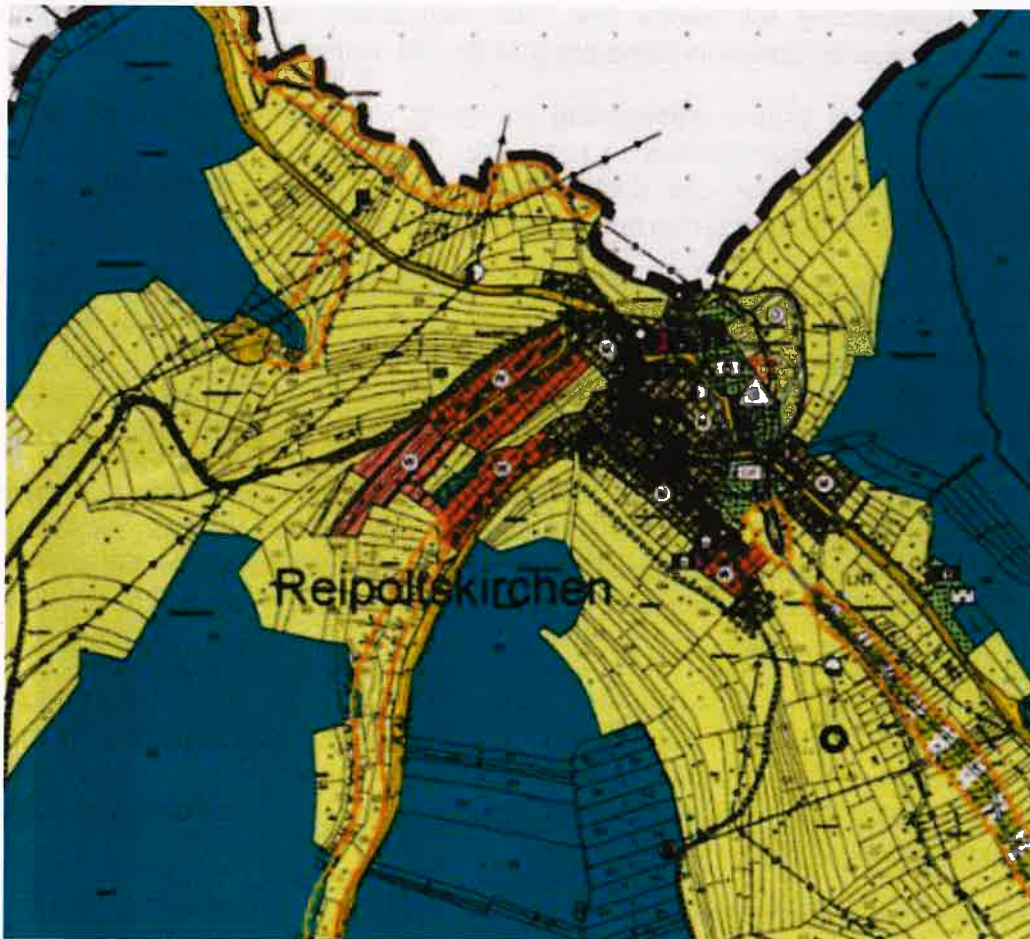


Abbildung 1: Auszug aus dem FNP der ehemaligen VG Wolfstein, Ortslage Reipoltskirchen

## 3. Planungsgrundsätze

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird entsprechend dem § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Die Klarstellungssatzung gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB legt die Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (des sog. „unbeplanten Innenbereiches“) fest. Dabei

ändert die Satzung jedoch nicht die Zuordnung der Grundstücke zu Innen- oder Außenbereich. Sie hat lediglich einen klarstellenden Charakter zu den Ortsteilen.

Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hingegen kann einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (den „unbeplanten Innenbereich“) einbeziehen und dadurch nach § 34 BauGB bebaubar machen.

### Ziel, Zweck und Auswirkung der Satzungen

Der Odenbach trennt den Hauptort von zwölf bestehenden Anwesen und stellt damit eine eindeutige natürliche Abgrenzung dar.

Die **Klarstellungssatzung** soll hierbei den Teilbereich östlich des Odenbachs als im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB deklarieren.

Die Kombination mit der **Ergänzungssatzung** ermöglicht, dass der Ortsrand in Richtung Hefersweiler/Nußbach abgerundet werden kann. Das Gebäude des Flurstück-Nr. 727/15 gehört noch zum Innenbereich. Die daran angrenzende unbebaute Fläche sowie das Grundstück Flurstück-Nr. 727/16 zählen hingegen bereits zum Außenbereich.

Durch die Ergänzungssatzung kann der noch unbebaute Teil des Flurstück-Nr. 727/15 sowie das Grundstück Flurstück-Nr. 727/16 in den unbeplanten Innenbereich einbezogen werden. Die einbezogenen Flächen werden damit im Rahmen des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB bebaubar. Ohne die Kombination aus beiden Satzungen zählen die Flächen zum Außenbereich und sind als solche nicht bebaubar. Die Abrundung des Ortsrandes wäre nicht möglich.

Ziel ist es zudem, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

Die Klarstellungssatzung hat einen deklaratorischen Charakter. Die Ergänzungssatzung hingegen ermöglicht die künftige bauliche Nutzung einer bisher nicht bebauten Fläche, wodurch ein Eingriff in Natur und Landschaft gegeben ist und eine Kompensationsverpflichtung ausgelöst wird (siehe Kap. 5.1 *Landespflegerische Festsetzungen* und Anhang 1).

Die Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

## 4. Angaben zum Plangebiet

### 4.1. Siedlungsstruktur

Der Geltungsbereich **A** der Klarstellungssatzung umfasst den südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Reipoltskirchen. Der Ortsteil wird räumlich durch den Odenbach vom Hauptort getrennt. Der Bereich besteht aus zwölf Anwesen, wovon elf Grundstücke mit ein- bzw. zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut sind. Die Grundstücke nordöstlich der Hauptstraße befinden sich in einer Hanglage, wodurch die Kellergeschosse teilweise im Hang liegen. Der Ortsteil ist überwiegend durch Einzelhausbebauung geprägt.



Abbildung 3: Südöstlicher Bereich, Ortseingang



Abbildung 2: Blick vom Odenbach in das Plangebiet

Der östliche Bereich des Flurstücks Nr. 727/15 sowie die Flurstücke Nr. 727/16, 778/5, 778/41 und 778/42 sind nicht bebaut und werden als Grünfläche genutzt. Sie bilden den Geltungsbereich (B) der Ergänzungssatzung.



Abbildung 4: Teilfläche Flurstück-Nr. 727/15, Flurstück-Nr. 727/16, 778/41 (teilweise), 778/42

#### **4.2. Erschließung**

Das Plangebiet (Geltungsbereich **B**) ist an die bestehende und ausgebaute „Hauptstraße“ (Landesstraße L382) angeschlossen. Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind somit gegeben; das Abwasser wird der Kläranlage Lauterecken zugeführt, die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Verbandsgemeindewerke Lauterecken-Wolfstein.

Im Rahmen der Erschließung muss die OD-Grenze verschoben werden. Der Landesbetrieb für Mobilität in Kaiserslautern stimmt der Verschiebung zu. Die Ortsgemeinde Reipoltskirchen muss hierfür, nach erfolgter Bebauung der Grundstücke, einen Antrag beim Landesbetrieb für Mobilität in Kaiserslautern stellen.

#### **4.3. Sonstige Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet ist von sonstigen Rahmenbedingungen im Bereich der ÖPNV-Anbindung und Oberlandleitung betroffen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde mit den beiden zuständigen Betreibern Kontakt aufgenommen.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle. Die Kreisverwaltung Kusel (Bereich ÖPNV) wurde über die Schaffung des Baurechts informiert.

Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befinden sich eine 0,4-kV-Niederspannungsfreileitung für das Ortsnetz Reipoltskirchen der Pfalzwerke Netz AG und eine 0,4-kV-Niederspannungsfreileitung (Straßenbeleuchtungsanlage) als Versorgungseinrichtung der Ortsgemeinde. Laut Auskunft der Pfalzwerke Netz AG bestehen keine Bedenken gegen die Satzung. Die Textlichen Festsetzungen wurden unter § 4 Hinweis B 7.1 „Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen“ entsprechend formuliert.

#### **4.4. Landespflegerische Situation**

Die landespflegerische Situation wurde im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz durch das Planungsbüro LF Plan geprüft (siehe Anhang 1). Die sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen wurden in den verbindlichen Festsetzungen (§ 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen unter 6. Landespflegerische Festsetzungen) und unverbindlichen Hinweisen (1.9, 2.1, 6.1, 6.2, 8.1, 8.2, 8.4, 9.1, 10.2, 10.3, 10.6, 10.7 und 10.8) übernommen.

#### **4.5. Starkregenkarte**

Für das Land Rheinland-Pfalz wurde vom Landesamt für Umwelt (LfU) eine Landschaftsanalyse zur Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen“ erstellt. Die Analyse betrachtet Sturzflut-Entstehungsgebiete, Überflutungsbereich an Tiefenlinien und Gefährdungen von Ortslagen. Im Rahmen dieser Analyse wurde für die Ortslage Reipoltskirchen eine hohe Gefährdung durch Sturzfluten festgestellt. Das Geoportal-Wasser Rheinland-Pfalz bietet Hinweiskarten zur Starkregengefährdung an. Die Hinweiskarten stellen keine Karteninhalte innerhalb von Siedlungsgebieten dar, da diese nicht nur Relief, sondern auch von Bebauung, Straßen und Wege beeinflusst werden. Für die Analyse der Verhältnisse innerhalb der Ortslagen werden örtliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzepte

erstellt. Die Ortsgemeinde Reipoltskirchen befindet sich gemeinsam mit Nachbargemeinden in einem Planungsverbund. Aktuell liegt noch kein Vorsorgekonzept vor.

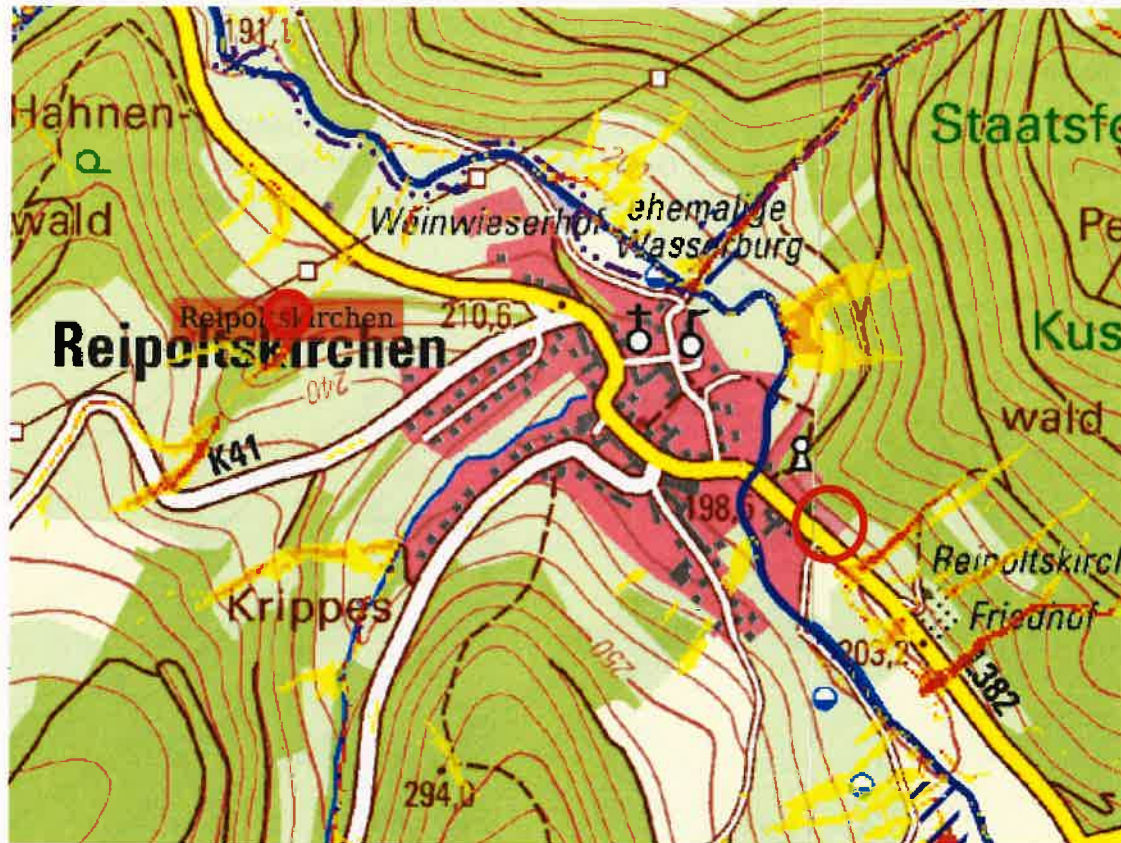


Abbildung 5: Auszug der Hinweiskarte zur Starkregengefährdung (erstellt mit dem Auskunftssystem <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10080/>, Stand: 05.12.2022); gelber Bereich – geringe Abflusskonzentrationen; oranger Bereich – hohe bis sehr hohe Abflusskonzentrationen

#### 4.6. Überschwemmungsgebiet

Durch die Ortslage Reipoltskirchen fließt der Odenbach (Gewässer II. Ordnung). Für den Odenbach wurde ein Überschwemmungsgebiet durch eine Rechtsordnung vom 02.02.2023 festgesetzt.

Der Geltungsbereich B (Ergänzungssatzung) liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Die Geltungsbereiche A (Klarstellungssatzung) und C (Ausgleichsfläche) liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet. Die Abgrenzungen des Gebietes wurden in die Planurkunde übernommen.

Das Errichten und Erweitern baulicher Anlagen sowie das Verändern der Geländeoberfläche im Überschwemmungsgebiet gem. § 78 Abs. 4 WHG und § 78a Abs. 1 WHG sind untersagt. Im Einzelfall können Anträge auf Ausnahme durch die Obere Wasserbehörde gem. § 78 Abs. 5 WHG bzw. § 78a Abs. 2 WHG genehmigt werden.

Darüber hinaus liegen Teile der Klarstellungssatzung zwar außerhalb des Überschwemmungsgebietes aber innerhalb des 40m – Bereichs des Odenbachs, wodurch bei Errichten oder Ändern baulicher Anlagen oder bei Abgrabungen/Auffüllungen die erforderliche wasserrechtliche Anlagengenehmigung gem. § 36 WHG i.V.m. § 31 LWG mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde (KV Kusel) abzustimmen ist.

Die geplanten Ausgleichsfläche (Geltungsbereich C) kann trotz Überschwemmungsgebiet umgesetzt werden. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd setzt hierbei voraus, dass das Geländeniveau bestehen bleibt. Die geplante Ausgleichsmaßnahme sieht keine Geländeänderung vor.

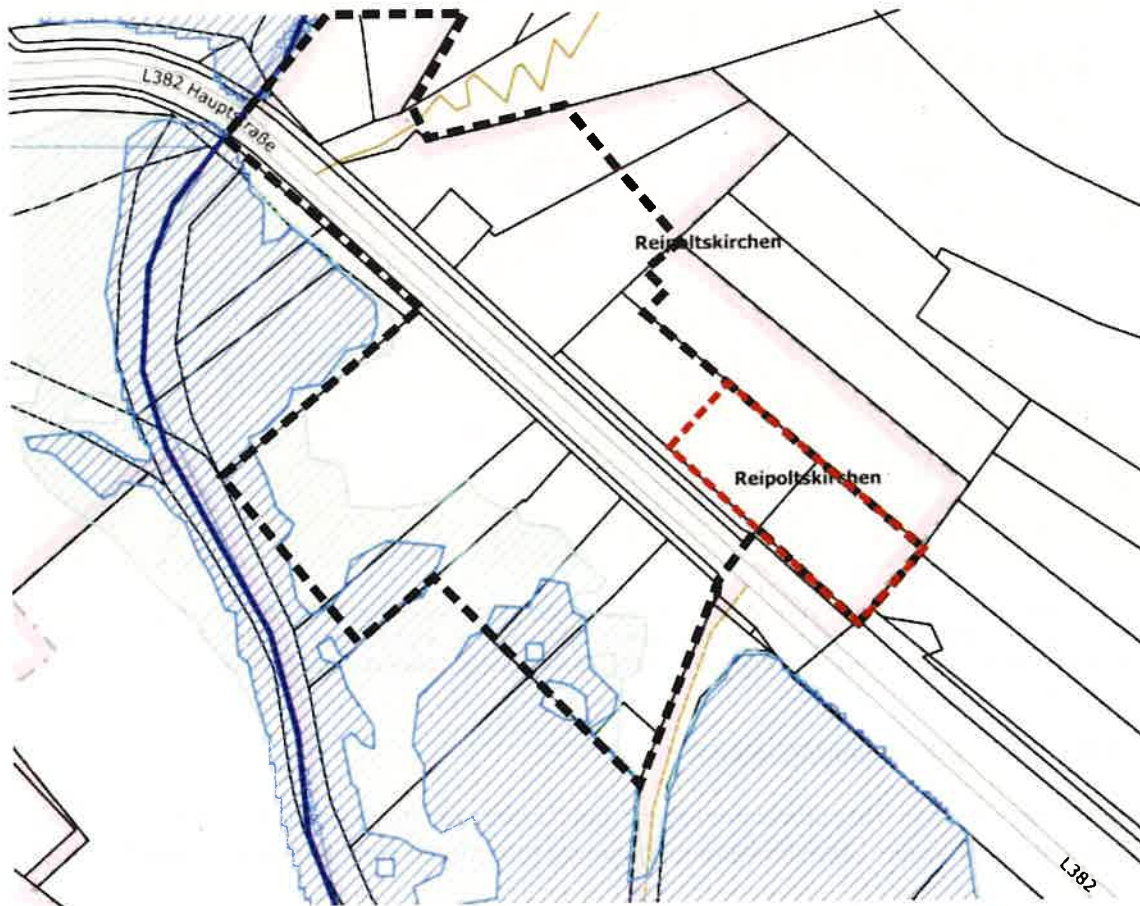


**Abbildung 6: Auszug aus dem Wasserportal-RLP – Darstellung des Überschwemmungsgebietes (Odenbach, blau darstellt) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (mint dargestellt), aufgerufen unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Stand. 20.10.2023; Geltungsbereich A (schwarz - Klarstellungssatzung) und Geltungsbereich B (rot - Ergänzungssatzung) dargestellt**

## 5. Planinhalte - Textliche Festsetzungen

Die durch die Ergänzungssatzung (Geltungsbereich B) in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Geltungsbereich A) einbezogenen Flächen werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden und gegenüberliegenden Bereichs entsprechend geprägt. Einzelner Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 (= bauplanungsrechtlicher Festsetzungen) sowie Absatz 4 (= bauordnungsrechtlicher Festsetzungen) bedarf es nicht.

### Landespflegerische Festsetzungen

Zur Kompensierung des geplanten Eingriffes in Natur- und Landschaft werden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. empfohlen. Der schonende Umgang mit Oberboden und die Wiederverwertung wird mit der Minderungsmaßnahme M 1 festgeschrieben. Zu den Minderungsmaßnahmen zählt darüber hinaus die ausschließliche Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Oberflächen der Garagenzufahrten, sonstigen Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen (M 2). Die Maßnahmen M 3 und M 4 schreiben darüber hinaus die Gestaltung der Vegetations-, Garten- und Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer vor. Hierbei wird die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien (Ausnahme dauerhaft gefüllte Wasserflächen) festgesetzt sowie das Verbot der Verwendung von tier-, pflanzen- und strukturarmen mit mineralischen Substraten bedeckte Flächen, die das Hauptgestaltungselement der vorliegenden nicht überbaubaren Flächen bilden (s.g. Schottergärten) festgelegt. Darüber hinaus muss mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einer standortgerechten Strauchpflanzung und je 300m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum 2. Ordnung gepflanzt, dauerhaft unterhalten und bei Abgängigkeit nachgepflanzt werden. Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen aus naturnahen Materialien und/oder aus gebietsheimischen Bepflanzungen gegen Sicht abzuschirmen. Die Festsetzung für Dachbegrünungen wird für Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis zu 10°) von Hauptgebäuden, Garagen, Carports usw. formuliert. Hierbei ist auf eine ausreichende Substratdicke je nach Dachneigung (mindestens 6 – 8 cm) zu achten. Sollten technischen Ein- und Ausbauten (z.B. Belüftung, Belichtung, Stromerzeugung) der Dachbegrünung entgegenstehen, kann auf Teilflächen darauf verzichtet werden.

Als Ausgleichsmaßnahme (M 5) für die Neuversiegelung wird südlich des Plangebietes Flurstück Nr. 493/2 eine Ausgleichsfläche geplant. Diese ist extensiv zu pflegen. Hierzu wird ein Mahdplan erstellt, wonach in den ersten beiden Jahren eine zweischürige Pflege mit einem früheren Schnittermin (Ende Mai/Anfang Juni und Mitte September) durchzuführen ist. In den darauffolgenden Jahren kann die Umstellung von einer zweischürigen auf eine einschürige Pflege erfolgen und der Schnittermin auf Ende Juni / Mitte Juli verschoben werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Etablierung einer artenreichen Wiese bereits erfolgt ist und mit der Änderung des Mahdintervalls keine Verringerung der Artenvielfalt einhergeht. Darüber hinaus soll an der nordöstlichen Flurstücksgrenze ein 5,0m breiter und ca. 50m langer Blühstreifen mit blumen- und hochstaudenreichen zertifizierten Regiosaatgut angelegt werden. Dieser Blühstreifen soll hierbei als Überwinterungsquartier und Nahrungsangebot für Insekten im Winter zur Verfügung stehen.

Die Maßnahmen M 6 und M 7 wurden als Empfehlung in die unverbindlichen Hinweise unter B 2.1 und B 8.1 aufgenommen. M 6 beinhaltet die Sicherung der gesetzlich geschützten Wiesenflächen östlich des Plangebietes während der Baumaßnahmen. Die Maßnahme M 7 empfiehlt die Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die Vermeidungsmaßnahme V 8 legt die Rodung von Gehölzen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar fest, sodass die Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln nicht gestört werden. Diese Maßnahme wurde sinngemäß in den Hinweis B 10.7 aufgenommen.

## 6. Beteiligung der Bürger und Behörden

Gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB gelten bei einer Ergänzungssatzung die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB. Dementsprechend wird in diesem Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

### 6.1. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der **Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung** im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 08.09.2023 auf der Homepage der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein unter <https://www.vg-lw.de/buerger-verwaltung/bauen-wohnen/bauleitplaunt/aktuelles/> zur Einsicht und Erörterung eingestellt wurden, gingen **keine** Stellungnahme zur Planung ein.

### 6.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom **03.08.2023** beteiligten Behörden gingen bis zum **08.09.2023**, bzw. heute insgesamt **15 Stellungnahmen** zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hauptstraße östlich des Odenbachs“ der Ortsgemeinde Reipoltskirchen ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von **10** Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von **keiner** Behörde vorgebracht; **5** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

## **7. Abwägung**

### **7.1. Allgemeines**

Bei der Aufstellung der Satzung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im konkreten Planungsfall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung
- artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Belange.

### **7.2. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung**

Aus der Abwägung (s. Anlage 3) im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich folgende Planänderungen:

- Textliche Änderungen
  - Hinweis B 1.5 zum Thema „Baugrunduntersuchungen“ wurde ergänzt
  - Hinweis B 1.11 zum Thema „Haftungsverzichtserklärung“ wurde ergänzt
  - Hinweis B 3.1 wurde aktualisiert (E-Mail-Adresse)
  - Hinweis B 6 zum Thema „Niederschlagswasserbewirtschaftung und Starkregen“ wurde um den Bereich „Überschwemmungsgebiet“ erweitert
    - Hinweis B 6.2 wurde aktualisiert (Hinweise zur Starkregenvorsorge)
    - Hinweis B 6.3 (neu) zum Überschwemmungsgebiet des Odenbachs
    - Hinweis B 6.4 (neu) zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen
  - Hinweis B 7 zum Thema „Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen“
    - Hinweis B 7.1 wurde ergänzt um den Hinweis zur Anpflanzung
    - Hinweis B 7.2 (neu) zu den vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH

- Zeichnerische Änderungen
  - Zeichnerische Darstellung des Überschwemmungsgebietes (Odenbach – Gewässer II Ordnung – Rechtsverordnung vom 02.02.2023) in den Geltungsbereichen A, B und C

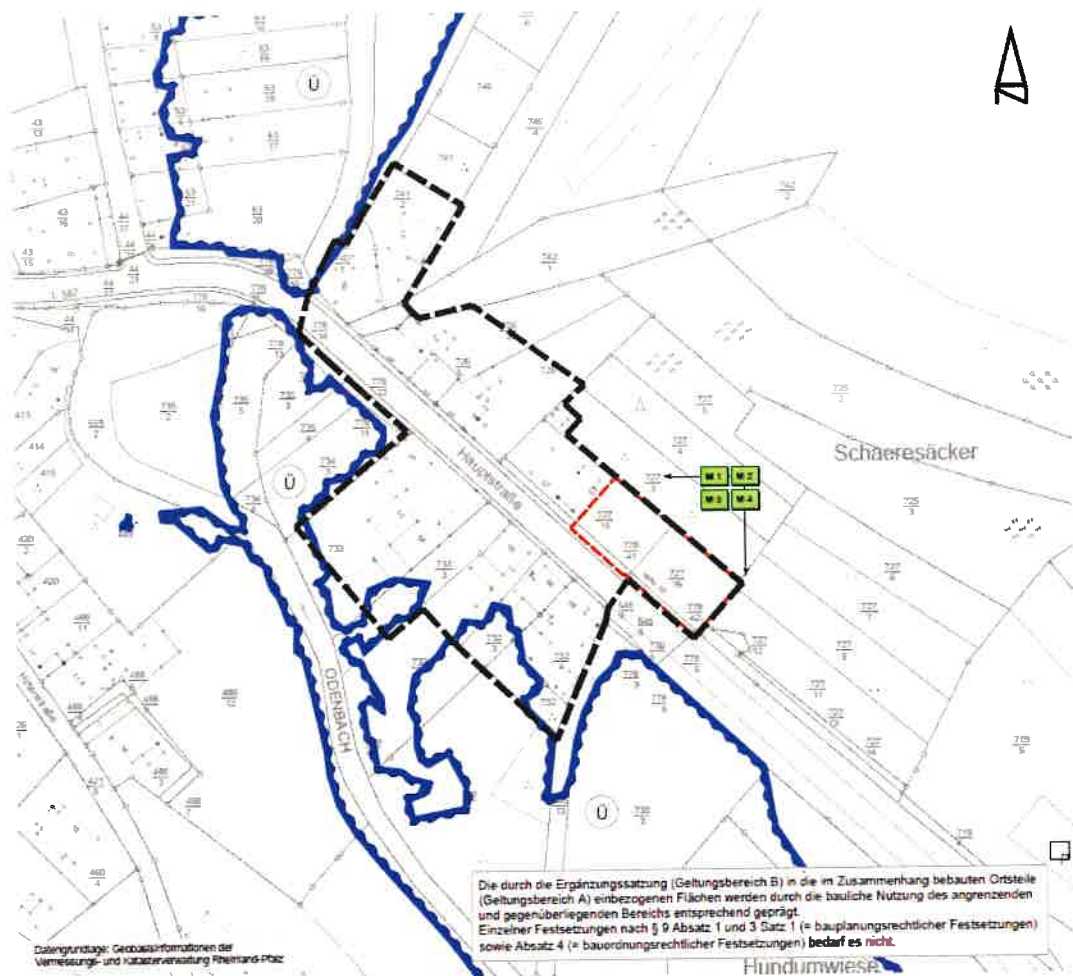


**Abbildung 7: Ausschnitt der Planurkunde (Geltungsbereich A & B)**

## **8. Auswirkungen der Ergänzungssatzung**

### **8.1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Fläche der Ergänzungssatzung besitzt eine Größe von insgesamt rd. 816 m<sup>2</sup>. Durch die nun mögliche Neubebauung wird eine Neuversiegelung in einem Umfang von ca. 490 m<sup>2</sup> stattfinden, was mit Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes verbunden ist. Darüber hinaus bedingt die Planung den Verlust von magerem Grünland, das als Lebensraum für insbesondere Insekten, Kleinsäuger und Spinnentiere fungieren kann. Bei dem wenigen im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestand handelt es sich um vorbelastete Ziergehölze, die dennoch eine Funktion als Fortpflanzungsstätte für die Avifauna einnehmen können.

Leichte Beeinträchtigungen sind auch für das Landschaftsbild zu erwarten, da durch die Erweiterung der baulichen Strukturen das gewohnte Ortsbild verändert wird.

Für die Schutzgüter Klima/Luft, Erholung, Kulturgüter sowie Mensch sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Von dem Planvorhaben sind keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen betroffen. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann eine Beeinträchtigung der gesetzlich geschützte Wiesenfläche im Osten jedoch erfolgen (Ausweisung von Bautabuflächen).

Eine potenzielle erhebliche Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenarten der Roten Liste oder besonders bzw. streng geschützten Arten konnte für das vorliegende Vorhaben ausgeschlossen werden. Es bleibt jedoch ein Restrisiko, dass im Rahmen von Rodungsmaßnahmen es zu Tötungen bzw. Verletzungen von Vögeln kommen kann. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass das Tötungsrisiko von Vögeln durch großflächige Glaselemente erhöht wird. Aus diesen Gründen erfolgt eine Bauzeitenbeschränkung für die Rodungsarbeiten und der Vogelschutz ist bei der Konzeption des Gebäudes und seiner Ausstattung zu beachten. Dem Planvorhaben stehen somit keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt durch die Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche mitsamt Blühstreifen im Süden der Ortslage.

### **8.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse**

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch das Einbeziehen eines Teilgrundstückes und eines vollwertigen Grundstückes in den Innenbereich dringend benötigten Wohnraum im Innenbereich geschaffen und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

## 9. Flächenbilanz

|                                                     |            |                        |       |
|-----------------------------------------------------|------------|------------------------|-------|
| Gesamtgröße Geltungsbereich „Klarstellungssatzung“: | <u>ca.</u> | <u>7.740</u> <u>m²</u> | 100 % |
| Gesamtgröße Geltungsbereich „Ergänzungssatzung“:    | <u>ca.</u> | <u>816</u> <u>m²</u>   | 100 % |
| • Wohnbaufläche:                                    | <u>ca.</u> | <u>816</u> <u>m²</u>   | 100 % |
| • Anzahl geplanter Grundstücke                      | <u>ca.</u> | <u>2</u> <u>Stk</u>    |       |
| • durchschnittliche Grundstücksgröße                | <u>ca.</u> | <u>408</u> <u>m²</u>   |       |

Reipoltskirchen, den 31.05.2024  
Für die Ortsgemeinde Reipoltskirchen

  
Thomas Fischer, Ortsbürgermeister

