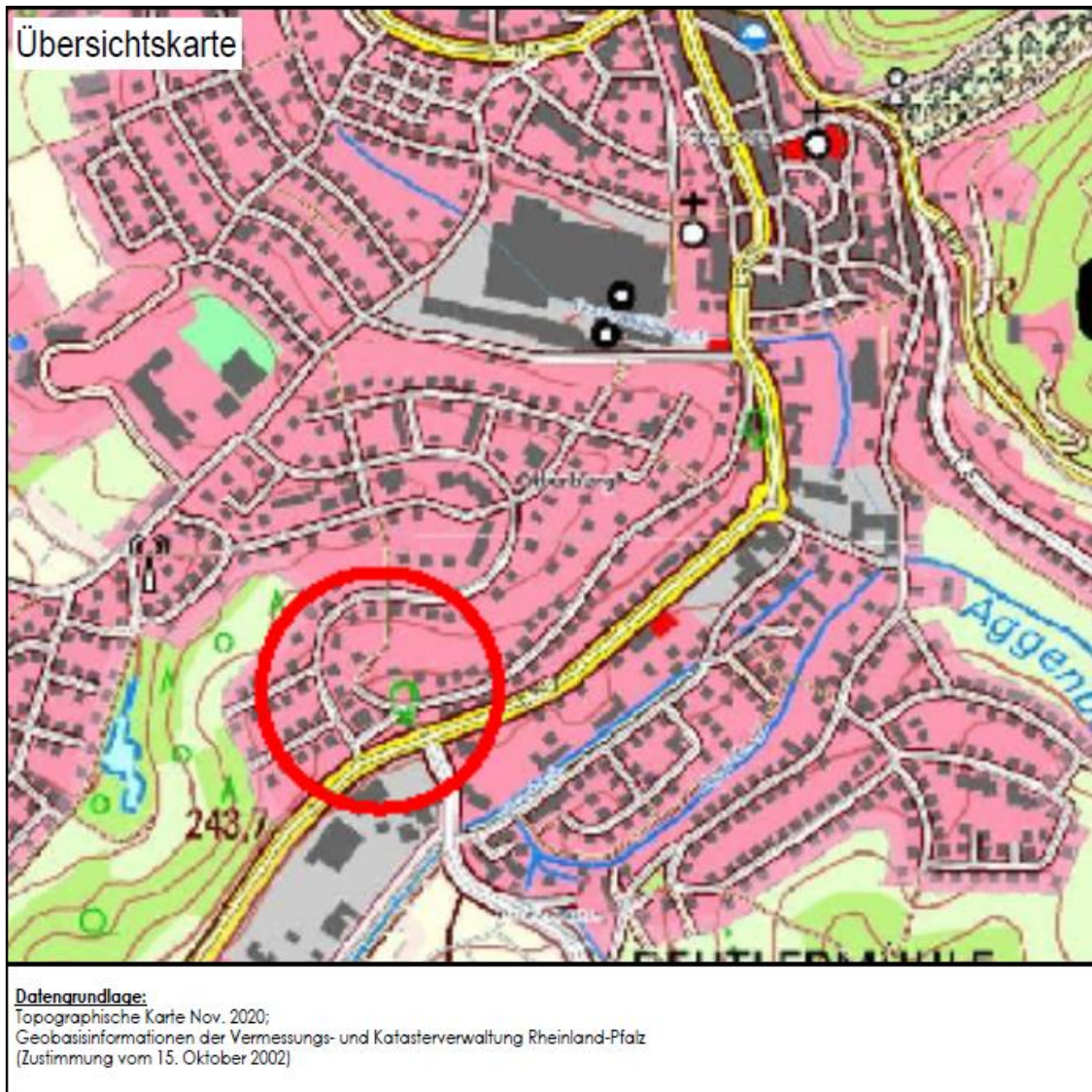


## Stadt Otterberg



### **Bebauungsplan**

### **„Gärtenich-Langenbusch 7. Änderung“**

(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

**ENTWURF**

### **Begründung**

Stand: 15.03.2022

*Beteiligungsexemplar*

*gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB*

Erstellt durch:

Dipl. Ing. H.W. Schlunz

**SSK**  
STADTPLANUNG  
SCHLUNZ  
KAISERSLAUTERN

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Aufstellung-/Änderungsbeschluss	4
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	4
3.	Planungserfordernis	4
3.1	Allgemeines	4
3.2	Gründe für die Änderung	4
4.	Übersicht der Änderungen	4
5.	Naturschutzrechtliche Beurteilung	6
6.	Auslegung	7
6.1	Öffentliche Auslegung	7
6.2	Behördenbeteiligung	7
6.3	Abwägung	7
7.	Auswirkungen des Bebauungsplans	7
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	7
7.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	8
8.	Realisierung	8
9.	Kosten	8

## **1. ALLGEMEINES**

Die Stadt Otterberg hat zur Deckung der Wohnraumnachfrage im Bereich „Gärtenich - Langenbusch“ vor längerer Zeit ein Wohngebiet realisiert.

Innerhalb des Baugebietes im Bereich Ende Alleestraße und Übergang zur Fußwegeanbindung an den Geißbergring im Norden sowie den nach Osten führenden Wirtschaftsweg sind die beiden städtischen Grundstücke FIST-Nrn.: 1897/4 und 1891/6 als Grünflächen im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Gärtenich-Langenbusch“ (7. Änderung) soll die Anpassung der bereits realisierten Bebauung auf dem Flurstück FIST-Nr. 1897/8 an die örtlichen Grundstücksverhältnisse zur Wahrung der Grenzabstände sowie eine Erschließung des Obergeschoßes an der östlichen Gebäudeseite ermöglicht werden.

Im Zuge der Änderung dieses Teilbereiches beabsichtigt die Stadt die betreffende Grundstücksfläche (FIST-Nr. 1897/4) zu veräußern. Da in dem Fall auch eine weitere Bebauung des (FIST-Nr. 1897/4) grundsätzlich möglich ist, beabsichtigt die Stadt auch das östlich der Fußwegeverbindung liegende Grundstück, FIST-Nr. 1891/6 zu veräußern.

Durch eine Bebauung dieser beiden städtischen Grundstücke soll eine Nachverdichtung in diesem Teilbereich des Bebauungsplans „Gärtenich – Langenbusch“ bauplanungsrechtlich gesichert und die Realisierung von zwei Einzelhäusern ermöglicht werden.

Die Bebauung dieser Nachverdichtung soll durch eine der Umgebung angepasste Bebauung erfolgen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird auch erforderlich, um der bestehenden konkreten Nachfrage nach Bauland Rechnung zu tragen.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung, d.h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Inhalte, nicht berührt werden, kann die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Gärtenich - Langenbusch“ in Form des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vollzogen werden.

### **1.1 GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gärtenich - Langenbusch, 7. Änderung“ der Stadt Otterberg ist im Aufstellungs-/Änderungsbeschluss näher konkretisiert. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Flst-Nrn.: 1897/4 und 1891/6 und 1897/8 (Bebautes Bestandsgrundstück) sowie teilweise die bestehenden Verkehrsflächen der Flst-Nrn. 1898/6 (Alleestraße) und 1890/4 (Teilfläche des östlich angrenzenden Wirtschaftsweges).

Von der Änderung ist nicht der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gärtenich - Langenbusch“ betroffen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 7. Änderung lässt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

## **1.2 AUFSTELLUNG-/ÄNDERUNGSBESCHLUSS**

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Gärtenich - Langenbusch, 7. Änderung“ wurde am 15.12.2021 vom Rat der Stadt Otterberg beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt am xx.yy.2021 ortsüblich bekanntgegeben.

## **2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG**

Der Bebauungsplan „Gärtenich – Langenbusch “ wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterbach entwickelt. Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird somit Rechnung getragen.

Da die Grundzüge der Planung durch die 7. Änderung nicht berührt werden, sind keine beachtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **3. PLANUNGSERFORDERNIS**

### **3.1 Allgemeines**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Gärtenich - Langenbusch“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche, Maßnahmen. Übergeordnetes Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

### **3.2 Gründe für die Änderung**

Dem Bedarf an Baulandflächen kann derzeit entsprechend den bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich der Änderung nicht Rechnung getragen werden, da diese Flächen als Grünflächen festgesetzt sind. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird daher angestrebt, die Zulässigkeit einer Wohnbebauung auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (7. Änderung) zuzulassen, um damit einer konkreten Nachfrage nach Bauland Rechnung zu tragen.

#### **4. ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN**

Im Rahmen der 7. Änderung werden die textlichen Festsetzungen, soweit diese für den Geltungsbereich der 7. Änderung von Relevanz sind, aus den vorangegangenen Änderungen und dem Bebauungsplan („Gärtenich - Langenbusch“) übernommen. Die Änderungen der Planurkunde (zeichnerische Festsetzungen) des Bebauungsplanes der 7. Änderung“ werden nachfolgend dokumentiert.

- **Textliche Festsetzungen**

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß BauGB (§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO), die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§§ 52 und 88 LBauO i.V. § 9 Abs. 4 BauGB) und die Hinweise sind dem Bebauungsplan Gärtenich – Langenbusch, 7. Änderung als separate Heftung beigefügt.

Wie bereits angemerkt, wurden diese auf der Grundlage der bestehenden Textfestsetzungen für den Geltungsbereich der 7. Änderung im Wesentlichen übernommen, auf die heutigen Verhältnisse angepasst und für die vorgesehene bauliche Nutzung konkretisiert. Abweichend vom Ursprungsplan sind nun Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird den heutigen Anforderungen und den örtlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen Realisierung von Wohnraum entsprochen.

Für die bauliche Ausnutzung der beiden geplanten Grundstücke wird auf die Bestimmung einer Hauptfirstrichtung verzichtet; ebenso wird abweichend von den bisherigen Festsetzungen die Zulässigkeit nur von Satteldächern und flach geneigten Pultdächern für die Hauptgebäude festgesetzt, um die Höhenentwicklung auf die nördlich angrenzende, bestehende Bebauung auszurichten.

Insgesamt wird mit den getroffenen textlichen Festsetzungen den örtlichen Verhältnissen und den Grundzügen der Planung des bestehenden Bebauungsplanes „Gärtenich – Langenbusch“ Rechnung getragen.

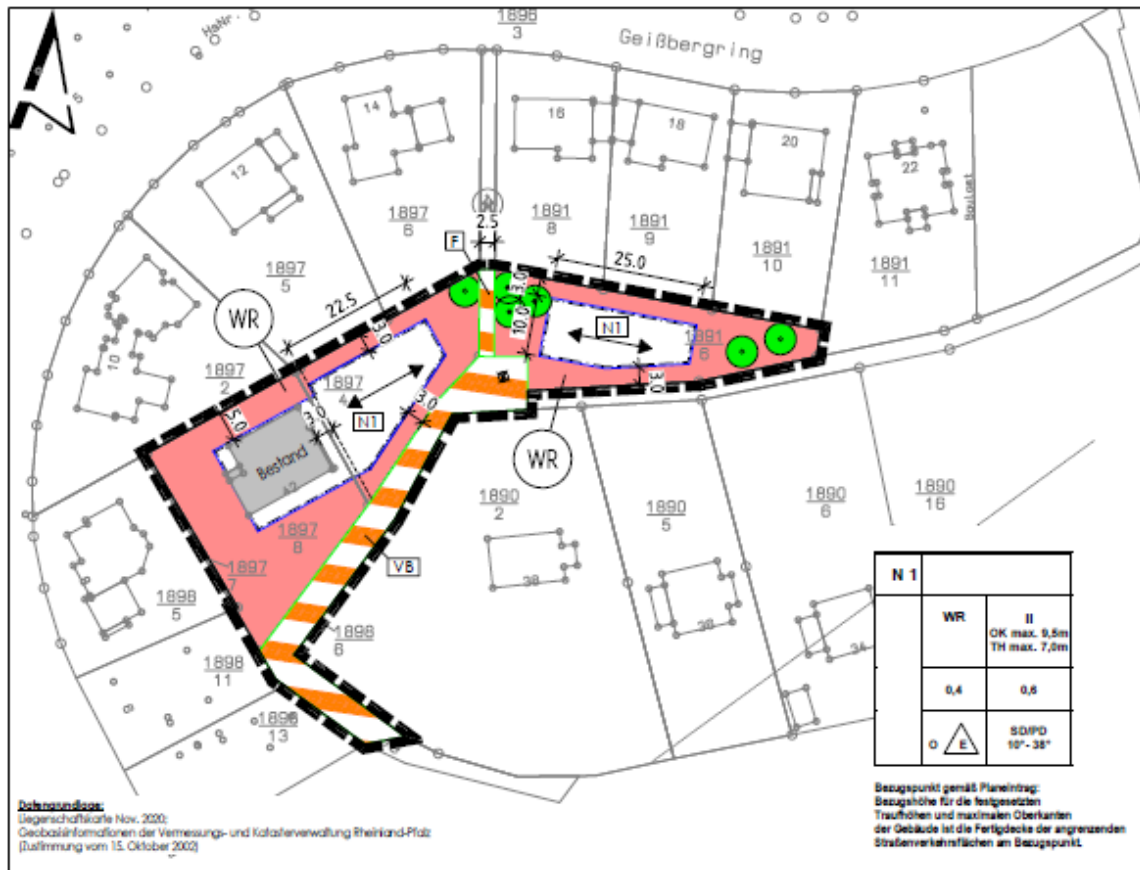
- **Zeichnerische Festsetzungen**

Die zeichnerischen Festzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gärtenich - Langenbusch“ im Bereich Ende Alleestraße.




Im Zuge der Überarbeitung für die 7. Änderung wird auf eine komplette Digitalisierung des Bebauungsplans „Gärtenich – Langenbusch“ verzichtet. Der Geltungsbereich der 7. Änderung umfasst in der digitalen Fassung den Änderungsbereich im Sinne einer Teilbereichsänderung.

Innerhalb der als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Fläche wurden Baugrenzen festgelegt, die die bauliche Nutzung des Baugrundstückes ermöglichen. Die Bestandsbebauung auf dem Flurstück, F1St-Nr. 1897/8 wurde in den Geltungsbereich einbezogen, um die geplante und bestehende Bebauung insbesondere im Hinblick auf den notwendigen Bauwuch aufeinander abgestimmt auszubilden. Hierzu wird eine entsprechende Teilungsvermessung erforderlich.



Den tatsächlichen Gegebenheiten der bereits realisierten Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft wird innerhalb des Geltungsbereiches Rechnung getragen; die Baugrenzen wurden insbesondere bezüglich der Abstände zu den seitlichen Grenzen entsprechend Planeinschrieb vermassst.

Die Nutzungsschablone N 1 wurde entsprechend den Erfordernissen der geplanten Bebauung; insbesondere bezüglich Dachform und Dachneigung sowie den getroffenen Höhenfestsetzungen angepasst.

N 1	
WR	II OK max. 9,5m TH max. 7,0m
0,4	0,6
O  E	SD/PD 10° - 38°

Bezugspunkt gemäß Planeintrag:  
Bezugshöhe für die festgesetzten  
Traufhöhen und maximalen Oberkanten  
der Gebäude ist die Fertigdecke der angrenzenden  
Straßenverkehrsflächen am Bezugspunkt.

Durch die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen in Verbindung mit den gemäß Nutzungsschablone N1 getroffenen Festsetzungen wird eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Bebauung planungsrechtlich gesichert.

Um die verkehrliche Erschließung und eine bisher nur unzureichend bestehende Wendemöglichkeit zu sichern, ist auch eine kleine Teilfläche des nach Osten führenden Wirtschaftsweg in die Verkehrsfläche des Wendebereiches einbezogen worden; hierüber wird auch die verkehrliche Erschließung des 2. Bauplatzes gesichert. Hierzu wird in dem westlichen Teilstück des Wirtschaftsweges eine Teilfläche als Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, festgesetzt.

## **5. Naturschutzrechtliche Beurteilung**

Nach örtlicher Begehung ist festzustellen, dass die Flächen des Geltungsbereiches als bereits teilgenutzte Fläche (Gartenland / Freifläche) zu beschreiben sind.

Durch die vorgesehene Nachverdichtung werden weitere Versiegelungen in geringem Umfang erfolgen, die durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen zumindest teilweise kompensiert werden, Landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht betroffen. Die nichtüberbaubaren Flächen der beiden Baugrundstücke sind landschaftsgärtnerisch entsprechend den getroffen Landespflegerischen Festsetzungen (B I. Textfestsetzungen Nr. 10), zu begrünen und zu gestalten. Der das Ortsbild besonders prägende Baumbestand ist zu erhalten.

Der für die Ausbildung des Wendebereiches entfallende Baumbestand soll durch die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen kompensiert werden. Für die herzustellende Verkehrsfläche werden die Eingriffe so gering wie möglich gehalten, um einerseits die Versiegelungen zu minimieren und andererseits eine möglichst kostengünstige Lösung für die Ausbildung der Wendeanlage zu ermöglichen.

Zur Sicherstellung der in §1 Abs.6 Nr.7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden die grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die durch die Änderung des Bebauungsplans hervorgerufenen Eingriffe können als nicht erheblich eingestuft werden. Durch die getroffenen landespflegerischen Festsetzungen reduzierte Ausbildung von Versiegelungen und der landschaftsgärtnerischen Gestaltung der Freiflächen und bereits erfolgte Nutzung der Flächen werden weitere Maßnahmen nicht erforderlich.



## **6. AUSLEGUNG**

Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gärtenich - Langenbusch“ wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, d.h., es wird eine einmalige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 BauGB i. V. M. § 3 Abs. 2 BauGB und der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

### **6.1 Öffentliche Auslegung**

Der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Gärtenich - Langenbusch, 7. Änderung“ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung findet in der Zeit vom xx.yy.2021 bis zum xx.yy.2021 statt.

Die Planunterlagen liegen in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg, Hauptstraße 27; 67697 Otterberg und Standort Otterbach Zimmer 10, Konrad-Adenauerstraße 19, 67731 Otterbach sowie am Standort Otterberg im Bürgercenter, während der Dienststunden aus. In diesem Zeitraum können Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

### **6.2 Behördenbeteiligung**

Die von der Planung betroffenen Behörden wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Zeitraum der öffentlichen Auslegung an der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. Die beteiligten Behörden hatten dabei bis zum xx.yy.2021 die Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme.

### **6.3 Abwägung**

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

**Wird nach Durchführung ergänzt!**

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **7.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Gärtenich - Langenbusch, 7. Änderung“ ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

## **7.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse**

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen; es wird vielmehr den Bedürfnissen zur Deckung des Wohnraumbedarfes Rechnung getragen.

## **8. REALISIERUNG**

Die Realisierung des Baugebietes ist bereits erfolgt, die Ausbildung der Wendeanlage ist zeitnah vorgesehen. Die Realisierung von Einzelvorhaben soll zeitnah erfolgen.

## **9. KOSTEN**

Der Stadt Otterberg entstehen, abgesehen von den Kosten für die Herstellung der Wendanlage und den Planungskosten, keine weiteren Kosten.

**Aufgestellt: 15.03.2022**

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