

Gemeinde Odenbach
Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein
Kreis Kusel

Begründung zum Bebauungsplan
Neufassung Bebauungsplan
„Hinter dem Flecken und Am Schächerweg“
Im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

- E 1 Anlass der Planung**
- E 2 Verfahrensablauf**
- E 3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes**
- E 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- E 5 Planinhalte der Änderungsplanung**
- E 6 Flächenangaben**
- E 7 Hinweise auf Fachplanungen**
- E 8 Hinweise auf Rechtsgrundlagen für Bebauungsplanänderung**

E Begründung

E 1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Odenbach beabsichtigt, den Bebauungsplan „Hinter dem Flecken und Am Schächerweg“ neuzufassen, um festgestellte Unzulänglichkeiten hinsichtlich der Überbaubarkeit der Flächen im Bereich der Nachverdichtung bei Planstraße E (siehe 1. Änderungsplanung, Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 2550/60, 2550/61, 2550/62 und 2550/63, A ~ 0,2 ha) zu korrigieren und getroffene gestalterische Festsetzungen (Holzblockbauweise) aktuellen Bauinteressen anzupassen. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wird die Ausweisung eines Bereiches erforderlich, in welchem der Bau von mehreren privaten Garagen- und Carportanlagen (max. 4 Stück) erlaubt wird. Zudem werden die textlichen Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan entsprechend dem rechtlichen Erfordernis aktualisiert und bei Erfordernis angepasst. Für den o.g. Nachverdichtungsbereich werden zudem die Ergebnisse eines Radongutachtens (vgl. beigefügtes Fachgutachten) in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist aus der vorgenannten Situation ein Planungserfordernis abzuleiten, welches mit einer vorbeugenden Bereinigung des Planwerkes durch ein neues Verfahren nach den aktuell gültigen Vorschriften und Verfahrensschritten für die Aufstellung von Bauleitplänen einhergeht.

Mit Hilfe der Neufassung sollen die Baumöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes optimiert und zeitlichen Erfordernissen angepasst werden. Die Änderung des Bebauungsplanes sichert eine nachhaltige Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt.

E 2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Neufassung des Bebauungsplanes „Hinter dem Flecken und Am Schächerweg“, Neufassung 2009, der Ortsgemeinde Odenbach im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des vorbezeichneten Bebauungsplanes. Im Einzelnen betroffen sind die Grundstücke Flurstück Nr. 2556/2, 2584/2, 2556/3, 2556/26, 2556/27, 2556/29, 2556/30, 2556/39, 2556/40, 2556/7, 2556/8, 2556/37, 2556/10, 2556/24, 2556/33, 2556/18, 2560/4, 2556/36, 2556/16, 2556/15, 2556/14, 2556/13, 2556/12, 2556/11, 2554/10, 2554/9, 2554/4, 2554/5, 2550/42, 2550/43, 2550/44, 2550/29, 2550/31, 2550/33, 2550/18, 2550/17, 2550/16, 2550/15, 2550/10, 2550/11, 2550/8, 2550/7, 2550/6, 2550/5, 2550/4, 2550/41, 2550/25, 2550/14, 2550/20, 2550/24, 2550/19, 2550/32, 2550/27, 2550/28, 2550/49, 2550/37, 2550/36, 2550/45, 2550/46, 2550/47, 2550/51, 2550/52, 2550/53, 2550/54, 2550/56, 2550/57, 2550/58, 2550/59, 2550/60, 2550/61, 2550/62, 2550/63, 2550/64 und 2550/65 (Straße) sowie Teilflächen der Grundstücke Flurstück - Nr. 2615/3, 2556/38 und 2527/2 in der Gemarkung Odenbach.

E 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Die im Zuge der 1. Änderungsplanung von 2009 beschlossene Berichtigung des Flächennutzungsplans bedarf keiner weiteren Anpassung.

E 4 Planinhalte der Änderungsplanung

E 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehenden Ausweisungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Im Teilbereich A bleibt das Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO unberührt, um einerseits weiterhin Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sollen hier auch Gewerbetreibende und Freiberufler die Möglichkeit erhalten, sich im Rahmen der Festsetzungen niederlassen zu können. Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung soll dabei durch die Planung nicht weiter eingeschränkt werden, als sie es durch die schon jetzt herangerückte Wohnbebauung ist.

Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind als mögliche Nutzungsformen im Teilbereich A ausgeschlossen. Dies ist aus Immissionsschutzgründen notwendig, um die umgebende Wohnbebauung vor intensiven Geruchsbelästigungen oder Gewerbelärm zu schützen. Außerdem soll eine Erhöhung des vorhandenen Versiegelungsgrades durch Anlagen wie Lagerräume, Gewächshäuser, etc. vermieden werden. Die Erhöhung der Versiegelung hätte eine Verminderung der direkten Versickerung zur Folge. Außerdem ist mit den o.g. Nutzungen ein potentiell entstehender Verkehr zu verbinden, der die umliegende Wohnbebauung, insbesondere das Allgemeine Wohngebiet des Teilbereiches B, stört.

Für den Teilbereich B wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig im Sinne der bisherigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben im Teilbereich B soll eine Zerstörung der geschlossenen wirkenden Strukturen verhindern, was insbesondere aufgrund der Lage des Gebietes am Ortsrand zu vermeiden ist, da dies negative Auswirkungen auf das Gesamtbild des Ortsrandes haben würde. Gartenbaubetriebe werden zudem aufgrund des möglichen hohen Versiegelungsgrades durch Gewächshäuser ausgeschlossen. Die Erhöhung der Versiegelung hat eine

Verminderung der direkten Versickerung zur Folge. Der Flächenbedarf solcher Betriebe entspricht nicht den Bedürfnissen der Gemeinde nach Wohnbauland, da diese Flächen einer Wohnnutzung entzogen wären. Tankstellen sind aus Immissionsschutzgründen sowie aus Gründen des potentiell entstehenden Verkehrs, den eine solche Anlage hervorruft, innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ebenfalls nicht zulässig.

Im Sinne einer Nachverdichtung der vorhandenen Bausubstanz wurde im Teilbereich B weiteres Wohnbauland durch eine flächenhafte Erweiterung um ca. 1,84 ha im Zuge der 1. Änderungsplanung (2009) zur Verfügung gestellt werden. Auf diese Weise wurden, unter Berücksichtigung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, neue Baumöglichkeiten geschaffen, ohne dass sich die Ortschaft weiter in den Außenbereich ausdehnt. Die natürliche Grenze des Plangebietes, d.h. der Siedlungsrand, wird hier bereits durch den im nordwestlichen Bereich angrenzenden Weg und die Friedhofsanlage definiert. Etwaige Lärm- und Geruchsbelästigungen, die mit den darüber hinaus angrenzenden Weideflächen (Pferdehaltung) auf Parzelle 2495, 2494 und 2492 in Verbindung stehen, sind als standorttypische Gegebenheiten bzw. Eigenart einer ländlichen Struktur in Kauf zu nehmen. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen im Außenraum bzw. am Siedlungsrand ist ein wesentliches Charakteristikum des ländlichen Raums, da der hier traditionell bedeutsame primäre Wirtschaftssektor prägend ist. Die Aufrechterhaltung der Landbewirtschaftung ist damit zu gewährleisten.

Die Festsetzung stellt somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher. Mit Neufassung werden keine Änderungen der Art der baulichen Nutzung vorgenommen.

E 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung wurde unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange bestimmt, insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes und des Bodenschutzes.

Entscheidend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die städtebauliche Dichte.

Dem Satzungscharakter des Bebauungsplanes als Ortsrecht entsprechend, ist das Maß der baulichen Nutzung in den Teilbereichen „A“ und „B“ eindeutig bestimmt.

Dies geschieht durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl, die sich jeweils an den bestehenden Vorgaben des Bebauungsplanes „Hinter dem Flecken und Am Schächerweg“ Neufassung 2009, orientiert. Eine Höhenbegrenzung durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe wird nicht vorgenommen, da die Höhenentwicklung durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt wird.

Mit der Neufassung werden keine Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen.

E 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht zum einen den bereits bestehenden Bereichen, an die der Bebauungsplan angrenzt, und den Vorgaben des Bebauungsplanes „Hinter dem Flecken und Am Schächerweg“ Neufassung 2009, der städtebaulichen Zielvorstellung einer aufgelockerten Neubaugebietsentwicklung als Abschluss des Ortsrandes sowie den Wünschen der Bauwilligen, da die offene Bauweise vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die Anordnung baulicher Anlagen zulässt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO die vordere und rückwärtige Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten.

E 4.4 Stellung baulicher Anlagen

Die vormals zwingend festgesetzte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) aus den bestehenden Vorgaben des Bebauungsplanes „Hinter dem Flecken und Am Schächerweg“ Neufassung 1986 wurde im Zuge der 1. Änderungsplanung bereits für alle Teilbereiche freigestellt. Begründet wurde dies mit der Möglichkeit insbesondere Solarenergie sinnvoll nutzen zu können.

Mit der Neufassung wird keine Änderung der Stellung der baulichen Anlagen vorgenommen.

E 4.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Unter Stellflächen zählen Flächen, Garagen und teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Sie sind typische Zubehör-Bauten, die eine Hauptbebauung und einen durch diesen bestimmten Bedarf voraussetzen. Die Schaffung eines Stauraumes von 5,00 m in allen Teilbereichen zwischen Garage und Erschließungsstraße (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße) sichert die ausreichende Aufnahmefähigkeit des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück und stellt sicher, dass mögliche Beeinträchtigungen des Fahrverkehrs innerhalb des Wohngebiets, welche durch unsachgemäß abgestellte Fahrzeuge hervorgerufen würden, nicht auftreten. Die Aufenthaltswirkung der Straße wird dadurch gestärkt. Bei schwierigem Gelände (z. B. stark abfallendes Gelände) kann auf diesen Stauraum verzichtet werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird um den Bauwilligen die Erschließung des Grundstücks zu erleichtern.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sind grundsätzlich in allen Baugebietstypen zulässig. Mit der vorgenannten Regelung wird festgelegt, welches Ausmaß die Nebenanlagen je Grundstück haben dürfen. Dies soll die Verhältnismäßigkeit zum Hauptgebäude wahren. Somit soll eine größenmäßige Unterordnung zur Hauptnutzung gewährleistet werden. Dabei können die Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angesiedelt werden.

Entsprechend dem Planeintrag wird auf dem Grundstück mit der Flurstücks Nummer 2550/58 eine private Stellplatz- und Garagenfläche zur Sicherung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs im Planbereich der Nachverdichtung (Änderungsbereich) festgesetzt. Im festgesetzten Bereich dürfen maximal 4 Garagen oder Carports hergestellt werden. Die zulässige Ausweisung von Stellplätzen sowie die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften bleibt hiervon unberührt.

Zudem dürfen entsprechend der zeichnerischen Darstellung in der Planurkunde entlang der öffentlichen Verkehrsflächen keine Ein- und Ausfahrten zu den privaten Grundstücksflächen angelegt werden um die städtebauliche Ordnung des Bereiches zu wahren. Insbesondere soll der Eindruck vermieden werden, dass es sich bei dem Grundstück mit der Parzellennummer 2550/58 um eine Verkehrsfläche handelt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgetragenen Änderungsinhalte nicht berührt.

E 4.6 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind für die grundsätzliche Erschließung des Baugebietes und seiner Grundstücke erforderlich. Im Zuge der 2. Änderungsplanung und Neufassung werden die öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Fußweg“, „Wendepplatz“) ohne weitere Änderung im Bestand festgesetzt.

E 4.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung, die insbesondere im Zusammenhang mit Erschließungs-/Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Die Aufnahme dieser textlichen Festsetzung stellt eine Ergänzung der bisherigen Bebauungsplanfassung dar um vor allem auf aktuelle Sicherheitsbelange für die Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen hinzuweisen und die Belange der verschiedenen Versorger ausreichend städtebaulich zu würdigen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgetragenen Änderungsinhalte nicht berührt.

E 4.8 Flächen für die Landwirtschaft

Die Fläche im südlichen Bereich des Plangebiets wird als bestehende landwirtschaftliche Nutzung gesichert. Diese Festsetzung orientiert sich an den bestehenden Vorgaben des Bebauungsplanes „Hinter dem Flecken und Am Schächerweg“ Neufassung 2009, es wird keine Änderung im Rahmen der 2. Änderungsplanung und Neufassung vorgenommen.

E 4.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher im öffentlichen und privaten Raum zielen nicht nur auf die Herstellung eines funktionalen Ausgleiches ab, sondern sollen landschaftsgestalterische und städtebauliche Gesichtspunkte im Sinne der Entwicklung des Erholungs- und Erlebnispotentials berücksichtigen. Hierbei steht neben einer ausreichenden Durch- bzw. Begrünung des Baugebietes auch die Gestaltung des Ortsrandbereiches von Odenbach im Vordergrund. Die Pflanzgebote gemäß der Festsetzung sollen möglichst harmonische Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Flächen und umgebender Landschaft herstellen.

Mit der Neufassung werden keine Änderungen zu den Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgenommen.

E 4.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Parallel zur Straße "Am Friedhof" (Erschließungsstraße des Friedhofs) verläuft entlang der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets ein ca. 1 m tiefer Graben, der temporär Wasser führt (vermutlich vorrangig Außengebietswasser). Dieser ist daher in seinem Bestand zu sichern. Die grabenbegleitenden Gehölze sind ebenfalls zu erhalten, da sie im Hinblick auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (Anreicherung der Landschaft mit Strukturelementen) von Bedeutung sind. Dieser zwischen 1,50 - 2,50m breite Streifen ist zum Schutz des bestehenden Grabens zu sichern, weshalb eine aktive Nutzung dieser Fläche nicht zulässig ist. Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige Nutzungsveränderungen sowie die Einfriedung des Streifens sind generell untersagt.

Mit der Neufassung werden keine Änderungen zu den Festsetzungen für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgenommen.

E 4.11 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Mit der 2. Änderungsplanung und Neufassung werden die formulierten Festsetzungen ohne Änderung übernommen.

E 5 Flächenangaben

Das Planungsgebiet umfasst eine Gebietsfläche von 4,6 ha (Bauflächen und Grünflächen). Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von 1,84 ha.

Mit der Neufassung werden der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die zulässigen Nutzungskategorien des Bebauungsplanes nicht erheblich geändert.

E 6 Hinweise auf Fachplanungen

Für Neufassung des Bebauungsplanes „Hinter dem Flecken und Am Schächerweg“ wurde, zur sachgerechten Abwägung (allgemeiner Vorsorgegrundsatz zur Gefahrenabwehr), das Fachgutachten „Radonbelastung in der Bodenluft: Nördliche Teilfläche des BPL ‚Hinter dem Flecken und Am Schächerweg‘, Odenbach“ der GeoConsult Rein, Oppenheim (24. Mai 2016) erstellt. Das Fachgutachten wurde nur für die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 2550/60, 2550/61, 2550/62 und 2550/63 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Flecken und Am Schächerweg“ erarbeitet.

Es wurden keine weiteren Fachgutachten erstellt. Von der der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann im vereinfachten Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB abgesehen werden.

Odenbach, den 07.September 2021
Für die Ortsgemeinde

H. Becker, Ortsbürgermeisterin

Becker



E 7 Hinweise auf Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung der 2. Bebauungsplanänderung und Neufassung „Hinter dem Flecken und Am Schächerweg“ einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24. November 1998 in der derzeit gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994 in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) in der derzeit gültigen Fassung
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127) in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **TA Lärm**: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) in der derzeit gültigen Fassung

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein, Außenstelle Wolfstein, Bergstraße 2, 67752 Wolfstein zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Odenbach, den 07. September 2021
Für die Ortsgemeinde

.....
H. Becker, Ortsbürgermeisterin