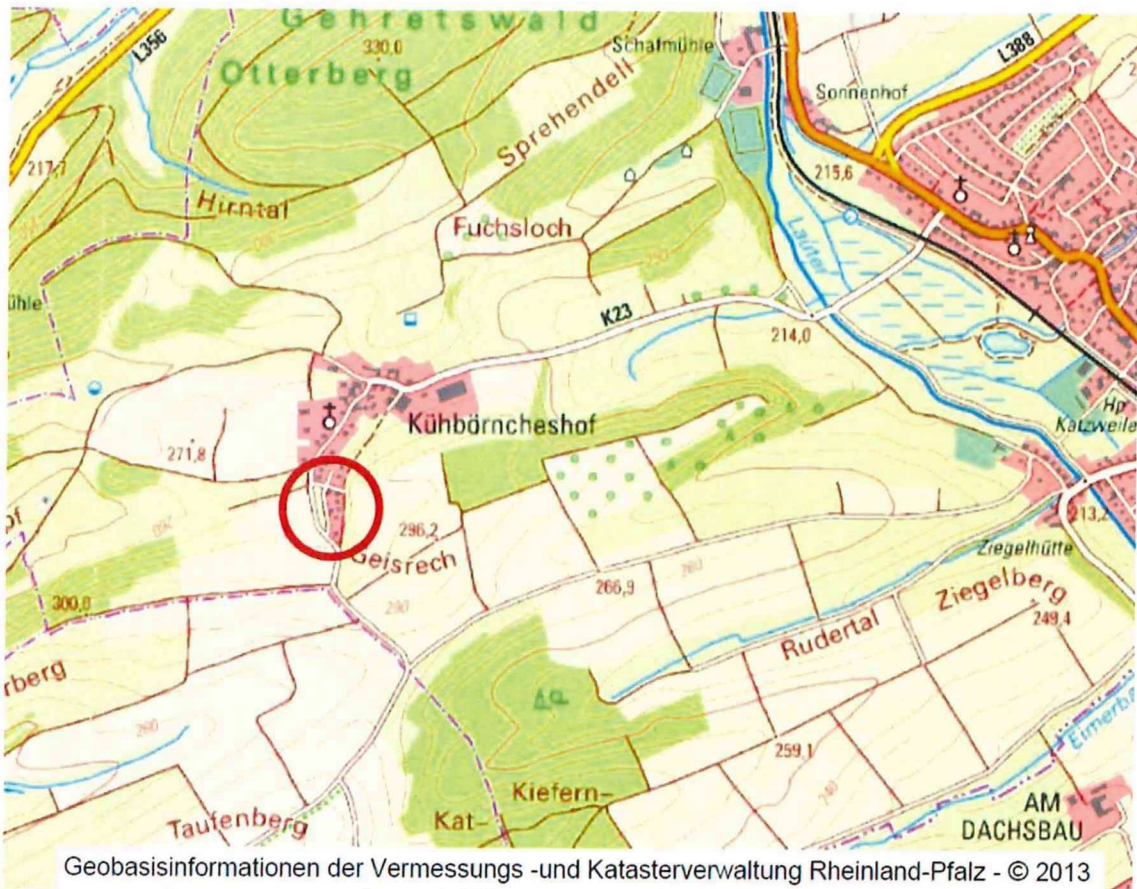


ORTSGEMEINDE KATZWEILER

Bebauungsplan „Kühbörncheshof, 2. Änderung“



Begründung

Stand: 28.11.2019

*Satzungsexemplar
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern
B.Sc. K. Söhn

WVE
GmbH
Kaiserslautern

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Geltungsbereich.....	3
1.2	Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss	3
2	EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG	3
3	PLANUNGSERFORDERNIS	4
3.1	Allgemeines	4
3.2	Gründe für die Änderung	4
4	ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN	4
5	BÜRGER- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	6
5.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	6
5.2	Vorgezogene Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	7
5.3	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	8
5.4	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	8
6	ABWÄGUNG	9
6.1	Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und vorgezogenen Behördenbeteiligung	9
7	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	9
7.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	9
8	REALISIERUNG	10
9	KOSTEN.....	10

1 ALLGEMEINES

Die Ortsgemeinde Katzweiler hat zur Deckung der Wohnraumnachfrage im Bereich des Kühbörncheshofs ein Allgemeines Wohngebiet realisiert. Hierzu wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kühbörncheshof“ erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert seit Jahren ein Baugrundstück (Flurstücke-Nr. 2700/30 +2703/4) auf dem nur die Bodenplatte errichtet wurde und der Bau seitdem zum Erliegen gekommen ist. Der neue Käufer des Baugrundstückes möchte das Bauvorhaben fortsetzen. Gemäß dem eingereichten Bauantrag überschreitet das Bauvorhaben die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die festgesetzte max. Gebäudehöhe geringfügig. Aufgrund dessen werden für das betroffene Baugrundstück die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst. Des Weiteren wurde nach Prüfung der Gebäudehöhen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kühbörncheshof“ festgestellt, dass die festgesetzten max. Gebäudehöhen durch die bestehende Bebauung z.T. ebenfalls überschritten wurden. Zur nachträglichen planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsbebauung erfolgt eine Änderung der max. Gebäudehöhen für den gesamten Änderungsbereich.

Da durch die Überschreitungen und Abweichungen der Textlichen Festsetzungen die Grundzüge der Planung betroffen sind, kann die Änderung des Bebauungsplanes nicht über ein vereinfachtes Verfahren (einmalige Beteiligung) sondern nur über ein Regelverfahren erfolgen.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kühbörncheshof, 2. Änderung“ der Ortsgemeinde Katzweiler ist im Aufstellungs-/Änderungsbeschluss näher konkretisiert.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung lässt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

1.2 Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Kühbörncheshof, 2. Änderung“ wurde am 22.05.2019 vom Rat der Ortsgemeinde Katzweiler beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gegeben.

2 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Kühbörncheshof“ wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der damaligen Verbandsgemeinde Otterbach, jetzige Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg, entwickelt. Ebenso entsprach die 1. Änderung aus dem Jahr 2019 den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dem Gebot Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird somit auch weiterhin Rechnung getragen.

3 PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Allgemeines

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes 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

Durch die 2. Änderung soll dem Käufer des noch unbebauten Baugrundstücks (Flurstücke Nr. 2700/30 und 2703/4) die Möglichkeit für eine Bebauung auf der bestehenden Bodenplatte ermöglicht werden, damit diese nicht z.T. abgebrochen werden muss. Weiterhin soll gemäß den vorliegenden Bauantragsunterlagen die festgesetzte max. Gebäudehöhe von 9,50 m um 1,00 m überschritten werden. Nach Prüfung der Gebäudehöhen im Bestand wurde festgestellt, dass die festgesetzten Gebäudehöhen ebenfalls z.T. überschritten wurden. Somit sollen durch die 2. Änderung die bestehenden sowie geplanten Bauten planungsrechtlich legitimiert werden, um somit eine rechtliche Sicherung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereiches zu erzielen.

4 ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN

Im Rahmen der 2. Änderung werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kühbörncheshof, 1. Änderung“ vollständig übernommen.

• Textliche Festsetzungen

Im Zuge der Überarbeitung werden die erforderlichen Änderungen bzw. Ergänzungen kursiv (für schwarz-weiß-Ausdruck) und rot gedruckt.

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den mit „A“ gekennzeichneten Bereich wird festgesetzt:

	Höchstgrenzen
• Vollgeschosse	: II
• Grundflächenzahl	: 0,3
• Geschossflächenzahl	: 0,6
• Max. Gebäudehöhe	: 9,5 m

Für die Mit "B" gekennzeichneten Bereiche werden festgesetzt:

	Höchstgrenzen
• Vollgeschosse	: II
• Grundflächenzahl	: 0,3
• Geschossflächenzahl	: 0,6
• Max. Gebäudehöhe	: 10,5 m

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.5 Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

3.6 Radon

Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Die Messergebnisse sind dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitzuteilen.

• **Zeichnerische Festsetzungen**

Der Änderungsbereich ist durch die durchgezogene rote Linie gekennzeichnet.

Auf dem Baugrundstück (Flurstücke-Nr.: 2700/30 +2703/4) wurden die überbaubaren Flächen zur hinteren Grundstücksgrenze zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens erweitert. Der Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze ist dem Planeintrag zu entnehmen.

Abbildung 1: Ausschnitt Rechtsplan- Änderungsbereich 2. Änderung



ohne Maßstab

5 Bürger- und Behördenbeteiligung

5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung fand in der Zeit vom 26.07.2019 bis zum 23.08.2019 statt.

Die Planunterlagen lagen in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg, Standort: Otterbach, 1. Obergeschoss, Zimmer 10, Konrad-Adenauer-Straße 19, 67731 Otterbach und im Bürgerbüro Otterberg, Hauptstraße 27, 67697 Otterberg während der Dienststunden aus. In diesem Zeitraum konnten Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

In diesem Zeitraum gingen seitens der Bürger keine Stellungnahmen ein.

5.2 Vorgezogene Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 23.07.2019 an der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes „Kühbörncheshof, 2. Änderung“ beteiligt.

Bis zum 22.08.2019 bzw. bis heute gingen insgesamt 10 Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein.

- Hinweise bzw. Anregungen wurden von 5 Behörden vorgebracht,
- Anregungen bzw. Bedenken wurde von keiner Behörde vorgebracht,
- 5 der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

In der folgenden Tabelle sind die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB dargelegt:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BE- LANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hin- weise, Anregungen und Beden- ken	Mit Hinweisen und Anregun- gen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	Forstamt Otterberg Otterstraße 47 67697 Otterberg	02.08.2019	x		
2.	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP Direktion Landesarchäologie Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer	05.08.2019		x (lfd.-Nr. 1 in II)	
3.	SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG Postfach 2545 67613 Kaiserslautern	05.08.2019 22.08.2019		x (lfd.-Nr. 2 in II)	
4.	Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest Pirmasenser Str. 65 67655 Kaiserslautern	05.08.2019		x (lfd.-Nr. 3 in II)	
5.	Pfalzwerke Netz AG Postfach 21 73 65 67072 Ludwigshafen	07.08.2019		x (lfd.-Nr. 4 in II)	
6.	Struktur-und Genehmigungsdirektion Süd Postfach 14 40 67603 Kaiserslautern	08.08.2019	x		
7.	Kanalwerke VG Otterbach- Otterberg Blechhammerweg 50 67659 Kaiserslautern	09.08.2019	x		

8.	Kreisverwaltung Kaiserslautern, Abteilung Bauen und Umwelt Postfach 3580 67623 Kaiserslautern	16.08.2019	x		
9.	Landesamt für Geologie und Bergbau RLP Postfach 10 02 55 55133 Mainz	20.08.2019		x (Ifd.-Nr. 5 in II)	
10.	DLR Westpfalz Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	22.08.2019	x		

5.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 11.10.2019 bis einschließlich 11.11.2019 stattfand, wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

5.4 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom 30.09.2019 beteiligten Behörden gingen bis zum 12.11.2019, bzw. bis heute insgesamt 8 Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein.

- Hinweise bzw. Anregungen wurden von 3 Behörden vorgebracht.
- Anregungen bzw. Bedenken wurden von keiner Behörde vorgebracht.
- 5 der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

In der folgenden Tabelle sind die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BE- LANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hin- weise, Anregungen und Beden- ken	Mit Hinweisen und Anregun- gen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	Kanalwerke VG Otterbach- Otterberg Blechhammerweg 50 67659 Kaiserslautern	14.10.2019	X		
2.	DLR Westpfalz Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	17.10.2019	X		
3.	Kreisverwaltung Kaiserslautern, Abt. Bauen und Umwelt Postfach 3580 67623 Kaiserslautern	17.10.2019	X		

4.	SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG Postfach 2545 67613 Kaiserslautern	18.10.2019	X		
5.	SGD Süd, Regionalstelle WAB Postfach 1440 67603 Kaiserslautern	28.10.2019	X		
6.	Deutsche Telekom Technik, GmbH NL Südwest, PTI 11 Pirmasenser Str. 65 67655 Kaiserslautern	04.11.2019		X (Ifd.-Nr. 1 in II)	
7.	Landesamt für Geologie und Bergbau RLP Postfach 10 02 55 55133 Mainz	11.11.2019		X (Ifd.-Nr. 2 in II)	
8.	SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG Postfach 2545 67613 Kaiserslautern	12.11.2019		X (Ifd.-Nr. 3 in II)	

6 Abwägung

Bei der Änderung des Bebauungsplanes wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und die in § 1 Abs. 6 BauGB benannten Grundsätze berücksichtigt.

6.1 Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und vorgezogenen Behördenbeteiligung

Aus der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und vorgezogenen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich folgende Änderungen/Ergänzungen:

- Ergänzung in den Textlichen Festsetzungen zum Schutz der Bestandsleitungen der Pfalzwerke; Punkt III Nachrichtliche Übernahme, Nr. 3.5
- Ergänzung der Aussagen hinsichtlich Radon in den Textlichen Festsetzungen; Punkt III Nachrichtliche Übernahme, Nr. 3.6

7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Kühbörncheshof, 2. 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 auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse.

8 REALISIERUNG

Die Realisierung des Baugebietes ist bereits erfolgt.

9 KOSTEN

Der Ortsgemeinde Katzweiler entstehen, abgesehen von den Kosten der Bauleitplanung, durch die vorliegende Änderung keine weiteren Kosten.

Aufgestellt:
Kaiserslautern, den 29.11.2019

WVE GmbH Kaiserslautern
Im Auftrag

B. Sc. K. Söhn
(Raum- und Umweltplanerin)