

1. Änderung der Ergänzungssatzung "Strüthchenweg"

Ortsgemeinde Ötzingen / OT Sainerholz

Verbandsgemeinde 56422 Wirges

BEGRÜNDUNG

	Rechtsgrundlagen	3
1.	Planungsgrundlagen	5
1.1	Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfangs	5
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	6
2.	Verfahren	6
2.1	Allgemein / Verfahrensablauf	6
2.2	Voraussetzung und Begründung der Verfahrenswahl	7
3.	Planinhalt / Beschreibung der Festsetzungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8

3.3	Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
3.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
3.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
3.6	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	9
3.7	Außengestaltung der baulichen Anlagen	10
3.8	Gestaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke	10
3.9	Einfriedungen	10
3.10	Abfallbehälterplätze	10
4.	Eingriff in Boden, Natur und Landschaft	11

Rechtsgrundlagen

Bei den nachstehenden Rechtsgrundlagen handelt es sich jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
6. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
7. Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. S. 160), zuletzt geändert am 07.06.2018 (GVBl. S. 127)
8. Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert am 07.06.2018 (GVBl. S. 127)
9. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
10. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert am 27.03.2018
11. Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27.09.2017
12. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
13. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
14. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-

Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

15. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung** - 16. BImSchV)
12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)

16. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler
(Denkmalschutzgesetz - **DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert
am 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

17. Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert
am 08.05.2018 (GVBl. S. 92)

18. Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom
28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert am 29.11.2018 (BGBl. I S. 2237)

19. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

1. Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfangs

Bereits seit dem Frühjahr 1995 befasste sich der Ortsgemeinderat Ötzingen wiederholt mit der Frage, ob für den Bereich des verlängerten „Strüthchenweges“ und hierbei insbesondere für die damaligen Flurstücke-Nr. 385, 386, 1280 – 1284 und Teile der Wegeparzelle-Nr. 1311 in Flur 14 in der Gemarkung Sainerholz, eine Abrundungssatzung erlassen werden soll.

Die vorgenannten Grundstücke waren zwar im zu der Zeit geltenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges mit angrenzenden Geländebereichen als künftige Wohnbaugebiets-Erweiterungsflächen vorgesehen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das relativ kleine Gebiet wurde jedoch nicht beschlossen.

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Gebiete in den Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen. Da bei den vorgenannten Flurstücken die Herstellung der Erschließungsanlagen (Zuwegung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung) relativ einfach und kostengünstig zu ermöglichen ist, kann eine Bebaubarkeit der Grundstücke durch die vorher erwähnte Abrundungssatzung herbeigeführt werden.

Der Ortsgemeinderat von Ötzingen fasste in seiner öffentlichen Sitzung am 22. Mai 1997 den Beschluss, eine derartige Abrundungssatzung zu erlassen. Danach ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dementsprechend wird in der Satzung als Art und Maß der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8. Die Höhe der baulichen Anlage wird mit max. 2 Vollgeschossen begrenzt. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde ebenfalls pro Wohngebäude auf 2 begrenzt.

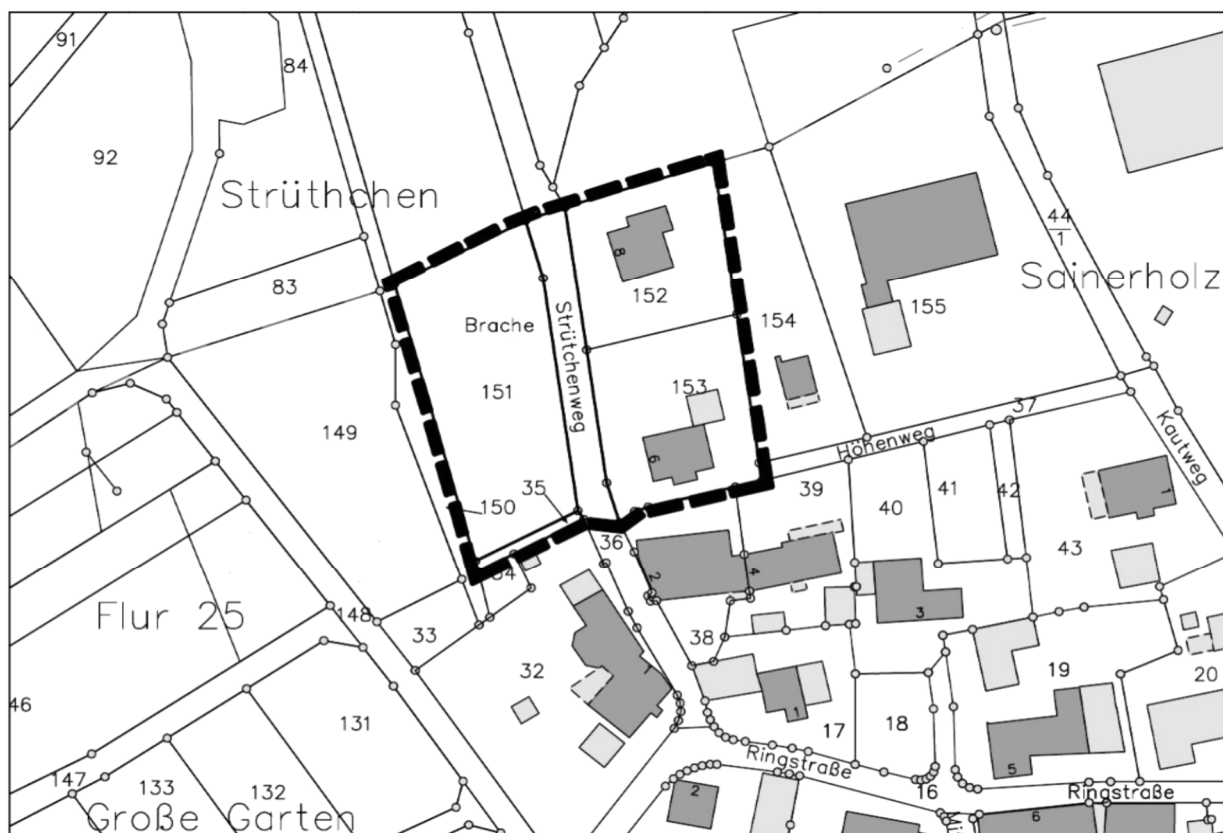
Nach der bereits erfolgten Bebauung der Grundstücke ist die Anpassung der Festsetzungen an die örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen.

Am 11.05.2020 wurde ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 151, Flur 1 gestellt. Mit den eingereichten Planunterlagen wurde ein Antrag auf Abweichung gemäß § 69 Abs. 1 LBauO und ein Antrag auf Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Überschreitung der Baugrenzen gestellt. Dem von Seiten des Bauherrn gestellten Antrag hat der Ortsgemeinderat Ötzingen in seiner Sitzung am 26.05.2020 einstimmig zugestimmt. Eine Baugenehmigung wurde seitens der Bauaufsichtsbehörde des Westerwaldkreises mit dem Hinweis auf die zur Genehmigung erforderliche Anpassung der Ergänzungssatzung jedoch nicht erteilt.

Infolgedessen stellte der Bauherr einen Antrag an die Ortsgemeinde Ötzingen eine „1. Änderung der Ergänzungssatzung Strüthchenweg“ im Ortsteil Sainerholz durchzuführen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Ergänzungssatzung ist deckungsgleich mit der ursprünglichen Abrundungssatzung.



2. Verfahren

2.1 Allgemein / Verfahrenslauf

Der Ortsgemeinderat hat am 18.11.2021 den Grundsatzbeschluss zur 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Strüthchenweg“ gefasst. Ein Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans wurde sodann ausgearbeitet.

2.2 Voraussetzungen und Begründung der Verfahrenswahl

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann die Änderung eines Bebauungsplanes/einer Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren erfolgen, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

a) Grundzüge der Planung (§ 13 Abs. 1, 1. Alt. BauGB)

Wann die Änderung eines Bebauungsplanes/einer Ergänzungssatzung die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich nicht für alle Konstellationen abstrakt bestimmen. Entscheidend hierzu sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Umstände des jeweiligen Einzelfalls (Urteil vom 15.03.2000, BVerwG 4 B 18/00; Beschluss vom 29.01.2009, BVerwG 4 C 16.07).

Die Grundzüge der Planung sind nach der Literatur die in den Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes/einer Ergänzungssatzung zugrunde liegende und in ihm zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Wenn dieser zugrunde liegende Leitplan nicht verändert wird – d.h. der „planerische Grundgedanke“ bleibt erhalten – kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren Anwendung finden (Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 13 BauGB, Rn. 16 und 17).

Die Frage nach den Grundzügen der Planung beurteilt sich somit nach dem im Bebauungsplan/einer Ergänzungssatzung zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 09.03.1990, BVerwG 8 C 76.88).

Der planerische Wille der Ortsgemeinde Ötzingen zur Aufstellung der ursprünglichen Ergänzungssatzung bestand darin Wohnbauflächen zu schaffen und zu erschließen. Grundlegende Änderungen in Bezug auf eine mögliche Bebauung ergeben sich durch die angestrebte Planänderung nicht. Vielmehr werden die Änderungen nur in dem Maße angepasst, wie Sie bereits im Plangebiet genehmigt wurden. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ist mit den Grundzügen der Planung vereinbar. Sie ist von minderem Gewicht und lässt die Grundkonzeption des Bebauungsplanes unangetastet.

b) Keine Vorbereitung oder Begründung von unzulässigen Vorhaben (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht nicht.

c) Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Hierbei handelt es sich um Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Beeinträchtigung jedoch nicht zu befürchten ist.

Fazit

Unter Berücksichtigung der angestrebten Änderungen kommt es nach derzeitigem Kenntnisstand zu keinem Konflikt mit den Grundzügen der Planung, die übrigen Voraussetzungen sind ebenfalls erfüllt, sodass das vereinfachte Verfahren nach BauGB Anwendung finden kann.

3. Planinhalt / Beschreibung der Festsetzungen

Mit den Textfestsetzungen der 1. Änderung werden die bisherigen Textfestsetzungen sowie die im Planeinschrieb getroffenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Strüthchenweg“ ersetzt. Die Textfestsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich dieser Abrundungsplanänderung.

Die derzeit gültige und rechtskräftige Planurkunde wird im Bereich der überbaubaren Baugrenzen an die bereits vorhandenen Gegebenheiten geringfügig angepasst. Hierbei werden die Grundflächen der überbaubaren Flächen jedoch nicht verändert. Es erfolgt lediglich eine Verschiebung der Festlegungen.

Die Textfestsetzungen der Ergänzungssatzung werden auf die neueren Erkenntnisse und Anforderungen an zeitgemäße Vorgaben angepasst. Die hieran vorgenommenen Änderungen fallen geringfügig aus.

Auf vorgenommene Änderungen wird nachfolgendem im Einzelnen eingegangen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wurden keine Änderungen vorgenommen. Die Textfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sehen unter Ziffer 1.1 vor, dass „im Planbereich gemäß § 3 und 4 BauNVO Festsetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet“ getroffen sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

An den Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl hat sich keine Änderung ergeben. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt. Wenn sich durch die Topographie/Hanglage des Geländes talseitig ein zusätzliches Vollgeschoss ergibt, wird dieses auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.

Die ursprünglichen Festsetzungen wiesen in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer I, Punkt 4 aus, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahmen der nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO freizuhalten sind.

Zutreffendere und speziellere Regelung ist hier jedoch die bauplanungsrechtliche Festsetzung der Grundflächenzahl. Die v.g. Festsetzung unter Ziffer I, Pkt. 4 entfällt daher, die zulässige Überschreitung der GRZ wurde hierfür jedoch nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO auf lediglich 0,4 begrenzt.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wurde nunmehr zusätzlich durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,00 m eingearbeitet.

Weiterhin wurde die Form und Neigung der Dachflächen angepasst.

Zudem wurde für Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Pultdächer eine zusätzliche maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,50 m festgesetzt.

Die ursprünglichen Festsetzungen ließen eine Dachneigung von 22 – 45° zu und beschränkten gemäß Planansrieb die zulässigen Dachformen Satteldach und Walmdach.

Mit der jetzigen Änderung wird auf die Festsetzung einer bestimmten Dachneigung und Dachform verzichtet.

Um unabhängig von der gewählten Dachform eine Integration in die bestehende Bebauung zu erreichen und das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, wird für Gebäude mit Pult- und Flachdächern eine geringere Gebäudehöhe zugelassen.

Um Klarheit bei der Auslegung des Bebauungsplans zu schaffen wurde der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ergänzt, dieser war bislang nicht beschrieben.

3.3 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung wird bei einer verträglichen Zulässigkeit wird von derzeit 2 WE auf zukünftig maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude neu festgesetzt.

3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,

Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen

Zur Klarstellung wurde ein Hinweis zur Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bezüglich der Entstehung eines Doppelhauses aufgenommen.

In den Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, welche in der Planurkunde als private Grünfläche dargestellt sind, wurden Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen für zulässig erklärt. Hiermit soll die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke verbessert werden.

Um dennoch verkehrssicher in Garagen ein- und ausfahren zu können ist vor Garagentoren, Schranken und anderen die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ein Stauraum von 4 m anzulegen.

Im Übrigen werden die bestehenden Festsetzungen übernommen.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

An den bestehenden Festsetzungen wurde festgehalten, da durch die jetzige Änderung kein weiterer, wie bereits rechtskräftig bestehender, Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt.

3.6 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die bestehenden Festsetzungen wurden dahingehend geändert, dass die zu erhaltenden Bäume auf die derzeit geltenden Flurstückbezeichnungen angepasst wurden.

Das in den bisherigen Festsetzungen unter III. aufgeführte Pflanzgebot wurde übernommen.

3.7 Außengestaltung der baulichen Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Dachneigung von 0 – 45° zulässig. Dies geschieht aus den bereits unter 3.2 dargestellten Gründen. Eine Einschränkung der zulässigen Dachformen erfolgt nicht. Den Grundstückseigentümern wird somit weiterhin mehr Freiheit bei der Gestaltung eingeräumt.

Zudem sind die Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von 10° oder weniger unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll-ev.de) auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 6-8 cm starke Substratauflage vorzusehen.

Der Einbau von extensiver Dachbegrünung kann zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser beitragen und damit einen Beitrag zum Umweltschutz leisten.

3.8 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) neben den Vorschriften in der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz auch Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen. Diese sind flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Insbesondere Böschungflächen sind flächig begrünt anzulegen.

In den letzten Jahren hat sich ein neuer „Trend“ dahingehend etabliert, dass Beete in privaten Vorgärten oder vor öffentlichen Gebäuden mit einer Schotter- oder Kiesabdeckung versehen werden. Diese vermeintlich pflegeleichte Variante der Gestaltung wirkt sich jedoch negativ auf die Pflanzen- und Artenvielfalt aus, sodass dem in der vorliegenden 1. Änderung der Ergänzungssatzung seitens der Ortsgemeinde Ötzingen durch entsprechende Festsetzungen entgegengewirkt werden soll.

Daher ist zukünftig die Anlage und flächige Abdeckung von mehr als 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien (Wurzelveilene, Unkrautveilene etc.) nicht zulässig.

3.9 Einfriedungen

Die bestehende Festsetzung zur Einfriedung der Vorgärten wurde den neueren Bebauungsplänen der Ortsgemeinde Ötzingen angepasst. Die seitlichen Höhenbegrenzungen der Einfriedungen dienen zur Schaffung halböffentlicher Räume, die zum einen eine gestalterische Eingrenzung der Baugrundstücke zur Straße, zum anderen aber auch nachbarschaftliche Kommunikation zulassen.

3.10 Abfallbehälterplätze

Aus gestalterischen Gründen sind Abfallbehälterplätze gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in bauliche Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.

4. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Im Wesentlichen wird mit der Änderung die Beschränkung der zulässigen Dachformen aufgehoben bzw. die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten geändert.
Gleichzeitig wird die Anlage von sogenannten „Steingärten“ unterbunden.

Fazit:

Durch die Neufestsetzung und Anpassung der Baugrenzen an die tatsächlichen Gegebenheiten entsteht keine Mehrversiegelung.