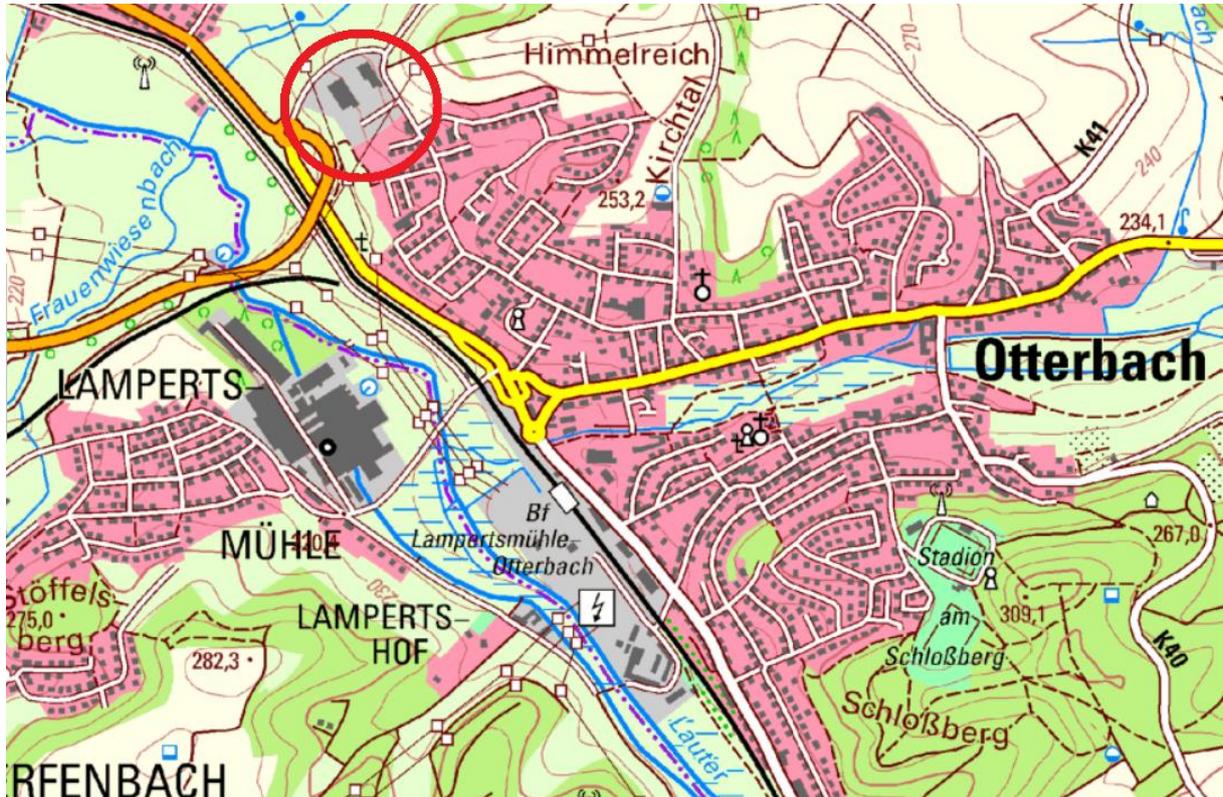


# ORTSGEMEINDE OTTERBACH

## **Bebauungsplan „Rambusch, 6. Änderung“ (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)**



**Begründung**

**Stand: 10.09.2018**

*Satzungsexemplar  
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern  
Dipl. Ing. H.W. Schlunz / B.Sc. K. Söhn

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Aufstellung-/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	5
5.	Auslegung	6
5.1	Öffentliche Auslegung	6
5.2	Behördenbeteiligung	7
5.3	Dokumentation der Abwägung	7
6.	Abwägung	11
7.	Auswirkungen des Bebauungsplans	12
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	12
7.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	12
8.	Realisierung	12
9.	Kosten	12

## **1. ALLGEMEINES**

Die Ortsgemeinde Otterbach hat zur Deckung der Wohnraumnachfrage sowie zur Realisierung verschiedener Einzelhandelsbetriebe den Bebauungsplan „Rambusch“ am 28.01.2002 als Satzung beschlossen. Die Umsetzung des Plangebietes ist bereits erfolgt und die 1. – 4. Änderung des Bebauungsplanes haben bereits Rechtskraft erlangt; Änderung Nr. 5 wurde vom Rat der Ortsgemeinde ebenso als Satzung beschlossen.

Die Ortsgemeinde Otterbach möchte nun die freien Gewerbeflächen (Flurstücke Nr. 924/15 und 924/32) im Baugebiet „Rambusch“ an einen Interessenten veräußern. Zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens mit 40 Einheiten für Lagerflächen und Kraftfahrzeuge werden Teilbereiche des derzeit als Grünfläche festgesetzten Bereichs (Flurstück Nr. 924/23) überplant. Somit wird die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Rambusch“ erforderlich.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung, d.h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Inhalte nicht berührt werden, kann die Änderung in Form des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB vollzogen werden.

### **1.1 GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rambusch, 6. Änderung“ der Ortsgemeinde Otterbach ist im Aufstellungs-/Änderungsbeschluss näher konkretisiert.

Von der Änderung sind lediglich die Grundstücke Nr. 924/15; 924/23 und 924/32 betroffen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 6. Änderung lässt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

### **1.2 AUFSTELLUNG-/ÄNDERUNGSBESCHLUSS**

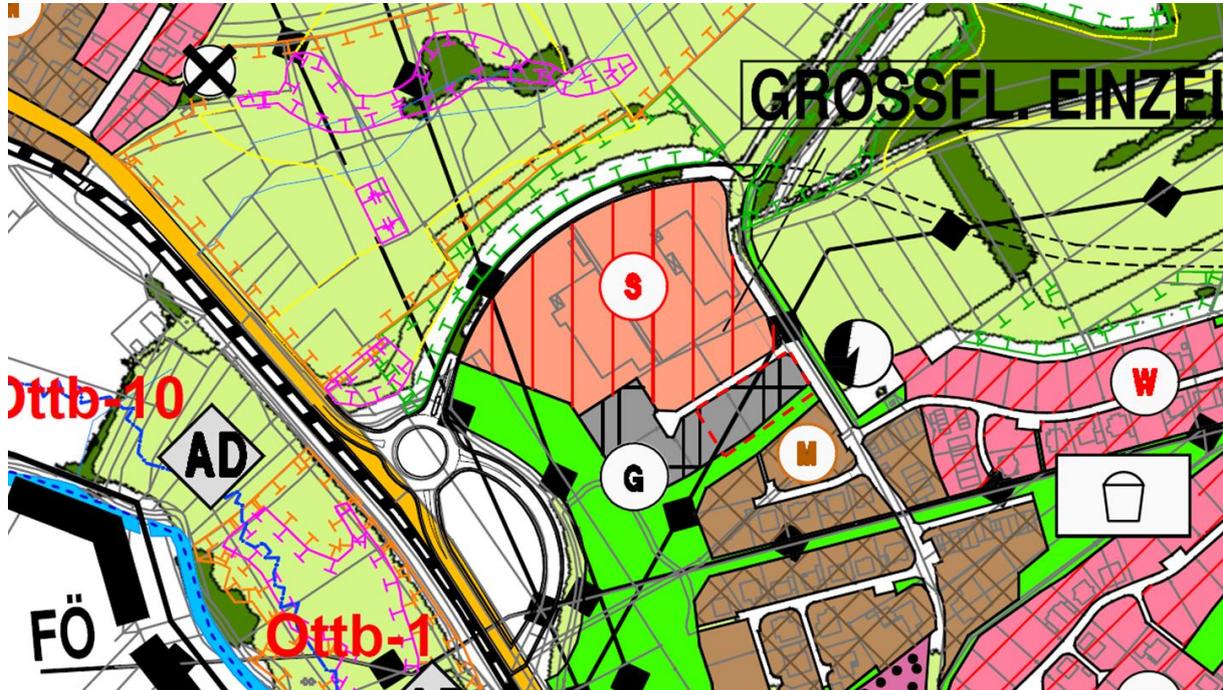
Der Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Rambusch, 6. Änderung“ wurde am 06.02.2018 vom Rat der Ortsgemeinde Otterbach beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 19.04.2018 ortsüblich bekannt gegeben.

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

Die Wohn-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen wurden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bzw. im Zuge der Fortschreibung angepasst. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Rambusch“ wird ein geringer Teilbereich der derzeit im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten Fläche als Gewerbefläche überplant.

Da die Grundzüge der Planung durch die 6. Änderung nicht berührt werden, kann die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge der kommenden Fortschreibung berichtigt werden.

Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan; Änderungsbereich gekennzeichnet



### 3. PLANUNGSERFORDERNIS

#### 3.1 Allgemeines

Die 6. 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

Die Ortsgemeinde Otterbach möchte die freien Gewerbeflächen im Baugebiet „Rambusch“ an einen Interessenten veräußern. Hinsichtlich der geplanten Bebauung mit 40 Einheiten für Lagerflächen und Kraftfahrzeuge, ist eine erneute Änderung des Bebauungsplanes „Rambusch“ erforderlich, da Teilbereiche der Lagereinheiten in die derzeitige öffentliche Grünfläche hineinragen.

Um die Einheiten gemäß Planung zu errichten, ist es weiterhin erforderlich die Baufenster gem. Planeintrag zu erweitern. Dazu wird der Abstand zur Stichstraße im Nordwesten sowie zur Grünfläche im Süden von ursprünglich 3,0 m auf 1,5 m festgesetzt.

#### 4. ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN

- **Zeichnerische Festsetzungen**

Die Änderungen betreffen die Flurstücke Nr. 924/15; 924/23 und 924/32. Die Gewerbeflächen werden auf das Flurstück Nr. 924/23 erweitert sowie das Baufenster gem. Planeintrag vergrößert. Des Weiteren wurde die geforderte Ausgleichsmaßnahme (Anpflanzung Baum) im Planteil ergänzt. Der Änderungsbereich ist nachfolgend dargestellt.

Abbildung 2: Ausschnitt Rechtsplan- Änderungsbereich 6. Änderung



- **Textliche Festsetzungen**

Im Rahmen der 6. Änderung werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rambusch“ vollständig übernommen. Im Zuge der redaktionellen Überarbeitung sind die erforderlichen Änderungen bzw. Ergänzungen kursiv (für schwarz-weiß-Ausdruck) in der Begründung rot dokumentiert.

- **III. Landespflegerische Festsetzungen**

**2.2 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 2 (1) LWG)**

„[...] Mit dem Bauantrag *ist* ein qualifizierter Entwässerungsantrag *einzureichen*, der mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen ist. Die abgestimmte Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage in den Bauschein aufzunehmen und im Zuge der Hochbaumaßnahmen zu realisieren. [...]“

- **IV Sonstige Hinweise**

**6. Erdgas**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Rambusch“ ist bereits mit Erdgas versorgt. Im Zuge der Erschließung wurden entsprechend der geplanten Grundstücksbildung Gas-Hausanschlussleitungen verlegt. Sofern die Parzellierung der Grundstücke geändert wird und verlegte Gasleitungen zurückgebaut werden müssen, sind die Kosten von den neuen Grundstückseigentümern zu tragen.

**8. Schutz von Leitungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

*Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV-Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.*

*Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für die Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.*

**5. AUSLEGUNG**

Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplans „Rambusch, 6. Änderung“ wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, d.h. es wurde eine einmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

**5.1 Öffentliche Auslegung**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Rambusch, 6. Änderung“ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Auslegung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung fand in der Zeit vom 27.04.2018 bis zum 28.05.2018 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 **keine** Bedenken seitens der Öffentlichkeit ein.

## 5.2 Behördenbeteiligung

Die von der Planung betroffenen Behörden wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit dem Schreiben vom 30.04.2018 an der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. Bis zum 04.06.2018, bzw. bis heute gingen insgesamt **vier** Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Rambusch, 6. Änderung“ der Ortsgemeinde Otterbach ein.

Die folgende Tabelle stellt die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB dar:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	Kreisverwaltung Kaiserslautern Postfach 3580 67623 Kaiserslautern	<b>17.05.2018</b>		<b>X</b> (Ifd.-Nr. 1 in II)	
2.	Pfalzwerke Netz AG Postfach 21 73 65 67073 Ludwigshafen	<b>29.05.2018</b>		<b>X</b> (Ifd.-Nr. 2 in II)	
3.	SWK Stadtwerke Kaiserslautern Postfach 2545 67613 Kaiserslautern	<b>25.05.2018</b>		<b>X</b> (Ifd.-Nr. 3 in II)	
4.	Kanalwerke VG Otterbach-Otterberg Blechhammerweg 50 67659 Kaiserslautern	<b>04.06.2018</b>		<b>X</b> (Ifd.-Nr. 4 in II)	

Die Verbandsgemeinde –Abt. II Otterbach-Otterberg wurde ebenso an der Änderung beteiligt; hat jedoch auf die Stellungnahme verzichtet.

## 5.3 Dokumentation der Abwägung

Nachfolgend werden die abgegebenen Stellungnahmen der einzelnen Behörden aufgeführt. Dazu wird eine (kurze) Erwiderung aus Sicht der Bauleitplanung (kursiv gedruckt) abgegeben (aus Gründen der Zuordnung ggf. nach dem jeweiligen Absatz) und der Beschluss des Ortsgemeinderates wiedergegeben.

- **1. Kreisverwaltung Kaiserslautern –  
Untere Landesplanung /Untere Naturschutzbehörde**  
Schreiben vom 17.05.2018

### **1. Untere Landesplanung**

Das Vorhaben wurde im Vorfeld mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt. Es bestehen keine Bedenken.

### **2. Untere Naturschutzbehörde**

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die Änderung keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Verlust an Grünfläche von ca. 100-150 qm sollte durch die Pflanzung eines heimischen Laubbaumes an einer geeigneten Stelle im Plangebiet ausgeglichen werden.

#### **Kommentar:**

*Der Verlust der Grünfläche ist auszugleichen. Dem Vorschlag einer Laubbaumpflanzung der Unteren Naturschutzbehörde wird gefolgt.*

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Ortsgemeinderat beschließt, die von der unteren Naturschutzbehörde geforderte Ausgleichsmaßnahme in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme sind vom Vorhabenträger zu tragen.**

- **2. Pfalzerwerke Netz AG**

Mail vom 29.05.2018

Die mitgeteilte Planung berührt Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches. Es bestehen aber keine Bedenken. Wir geben nachstehende Anregung an Sie weiter und bitten um Berücksichtigung.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes (Plangebiet) sind derzeit die nachstehend aufgeführten Versorgungseinrichtungen als Bestand zu berücksichtigen:

<b>Versorgungseinrichtungen der Pfalzerwerke Netz AG</b>
0,4-kV Starkstromkabelleitung, Ortsnetz Otterbach

Zur Information über den Bestand dieser Versorgungseinrichtungen haben wir als Anlage einen aktuellen Planauszug unsere Bestandsdokumentation beigelegt.

Bereits an dieser Stelle weisen wir aber ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Vor Baubeginn muss unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online

Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf unserer Webseite ([www.pfalzwerke-netz.de](http://www.pfalzwerke-netz.de)) zur Verfügung steht.

Vorgenannte Versorgungseinrichtungen bedürfen keiner zeichnerischen Berücksichtigung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Zur textlichen Berücksichtigung der Versorgungseinrichtungen regen wir an, im Textteil des Bebauungsplanes, unter **IV. Sonstige Hinweise**, den nachstehend in Kursivschrift dargestellten Inhalt zu ergänzen:

#### **8. Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

*Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV-Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/ Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.*

*Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für die Planung und Bau Zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.*

#### **Kommentar:**

*Aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine grundlegenden Veränderungen der bisher festgesetzten Art der Bebauung. Der Bestand der Starkstromkabelleitung (0,4 –kV) war zeichnerisch im bisherigen Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und wurde auch in den Planteil der 6. Änderung übernommen.*

*Zur Sicherung der aus dem Bebauungsplan nicht ersichtlichen unterirdischen Stromversorgungsleitungen sowie zur Absicherung der Bauherren, soll in den Textlichen Festsetzungen unter „IV Sonstige Hinweise“ der von den Pfalzwerken geforderte Hinweis aus der Stellungnahme aufgenommen werden.*

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Ortsgemeinderat beschließt, die Textlichen Festsetzungen um den geforderten Hinweis der Pfalzwerke unter „IV Sonstige Hinweise“ zu ergänzen.**

- **3. SWK Stadtwerke Kaiserslautern**

Schreiben vom 25.05.2018

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen von Seiten der Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG keine Einwände.

Es befindet sich bereits eine Gas-Versorgungsleitung im „Meisenweg“ sowie eine Hausanschluss-Vorverlegung auf dem Flurstück 924/15 um den Bereich mit Erdgas zu versorgen.

***Kommentar:***

*Über die bereits bestehende Erdgas-Vorlegung auf dem von der Änderung betroffenen Grundstück ist die Versorgung sichergestellt. Der tatsächliche Anschluss ist der SWK zu melden.*

**Beschlussvorschlag:**

**Der Ortsgemeinderat beschließt die Stellungnahme wird zur Kenntnis zu nehmen.**

- **4. Kanalwerke VG Otterbach-Otterberg**

Schreiben vom 04.06.2018

**Bestehende Situation**

In der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes ist die überplante Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen. Die schräg verlaufende Grenze im rückwärtigen Bereich der Parzelle soll begradigt werden, um eine Bebauung mit Systemhallen zu ermöglichen.

**Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser ist an die Kanalisation im Meisenweg anzuschließen.

**Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf der Baufläche zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Aufgrund der Abflusssituation vor Ort wird ein Volumen von 50 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche gefordert. Zur Schaffung des Rückhaltevolumens geeignet sind z.B. offene Mulden oder auch Zisternen. Möglich ist auch eine Kombination aus verschiedenen Maßnahmen.

Das erforderliche Regenrückhaltevolumen kann durch Brauchwassernutzungsanlagen mit mindestens einer ganzjährigen Verbraucherstelle (z.B. Toilettenspülung), Dachbegrünung sowie Verwendung von (teil-) durchlässigen Materialien bei der Flächenbefestigung reduziert bzw. ersetzt werden. Der Überlauf ist an die südlich des Grundstückes vorbei führende Entwässerungsmulde anzuschließen. Der Drosselabfluss aus dem Gebiet ist auf Abflussspende  $q_{dr}$  von

60l/s/ha zu begrenzen. Der Drosselablauf ist am den Regenwasserkanal im Meisenweg anzuschließen.

Die Entwässerungsanlagen sind mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR, als Betriebsführer des Kanalwerkes Otterbach abzustimmen.

**Kommentar:**

*In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (S. 17 f, Punkt III, 2.2 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Flächen) sind die Forderungen seitens des Kanalwerkes bereits enthalten:*

- *Rückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche*
- *Schaffung von Rückhaltevolumen durch offene Mulden oder Zisternen*
- *Drosselabfluss von 0,6l/s und 100 m<sup>2</sup>*

*Die endgültige Entwässerungsplanung ist mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern als technische Betriebsführerin des Kanalwerks Otterbach abzustimmen.*

*Die Abstimmung des Entwässerungsantrages ist bereits Bestandteil der Textlichen Festsetzungen. Die bisherige Festsetzung ist wie folgt zu ändern (Streichungen sind kenntlich gemacht/ Änderungen rot markiert):*

*„Mit dem Bauantrag ~~ist sollte~~ ein qualifizierter Entwässerungsantrag **einzureichen eingereicht** werden, der mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen ist. Die abgestimmte Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage in den Bauschein aufzunehmen und im Zuge der Hochbaumaßnahmen zu realisieren.“*

**Beschlussvorschlag:**

**Der Ortsgemeinderat beschließt die Textlichen Festsetzungen sind gemäß der Formulierung in der Kommentierung hinsichtlich des Entwässerungsantrages zu ändern.**

## **6. ABWÄGUNG**

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

## **7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Rambusch, 6. Änderung“ ergeben sich nur geringfügige Einwirkungen auf die Umwelt, diese durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen sind.

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

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse. Der Änderungsbereich ist als Gewerbefläche ausgewiesen und grenzt an ein Misch- bzw. Sondergebiet. Das Zu- und Abfahren der Fahrzeuge ist zeitlich beschränkt. Das geplante Vorhaben dient zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, somit sind keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu erwarten.

## **8. REALISIERUNG**

Die Realisierung des Baugebietes ist bereits erfolgt.

## **9. KOSTEN**

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

**Aufgestellt:  
Kaiserslautern, den 10.09.2018**

**WVE GmbH Kaiserslautern**  
Im Auftrag

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

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