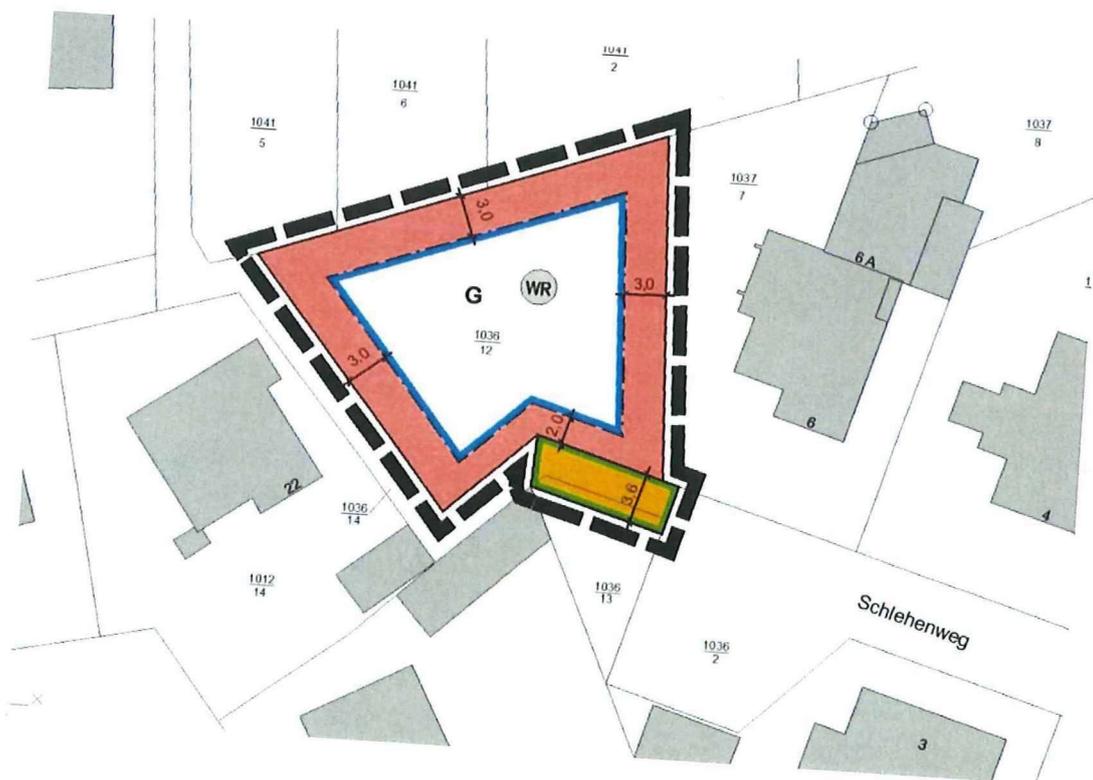




# Bebauungsplan "In der Zeil", 2. Änderung in der Gemeinde Otterbach

## Begründung



Juni 2018





**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Otterbach war, übereinstimmt.

**Auftraggeber**

Ortsgemeinde  
Otterbach  
Konrad-Adenauer-Straße 3  
67731 Otterbach

Otterbach,

den **30. AUG. 2018**

  
Herr Herbert Matz  
- Ortsbürgermeister -



**Bearbeiter**

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Juni 2018



**Beschluss:**



## Gliederung

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterbach	5
2.3	Bebauungsplan "In der Zeil" vom 05.07.1993	5
<b>3.</b>	<b>Art der Änderung</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>9</b>

## Anhang

<b>Anhang 1</b>	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
<b>Anhang 2</b>	Information zur ergänzenden Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

## Quellenangaben

### Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVerGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVerGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVerGeoRP2017, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



## 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Otterbach hat am nördlichen Rand der Gemeinde vor Jahren das Baugebiet "In der Zeil" erschlossen. Darin war auf einer Parzelle ein Spielplatz geplant und umgesetzt, der nun nicht mehr benötigt wird. Die Gemeinde möchte deshalb diesen Spielplatz zu Bauland umwandeln. Dazu ist es allerdings erforderlich, den Bebauungsplan "In der Zeil" aus dem Jahr 1993 zu ändern und die bislang als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) festgesetzte Fläche als reines Wohngebiet auszuweisen.

Die Fläche befindet sich am Ende des Schlehenweges und hat die Flurstücksnummer 1036/12. Zusätzlich ist es erforderlich, auf einen Teil des südlich gelegenen Flurstückes 1036/13, das ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, als Verkehrsfläche mit einer Breite von 3,60 m festzusetzen, um die Erschließung des überplanten Grundstückes zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung hat eine Größe von 516 m<sup>2</sup>. Die eigentliche Parzelle 1036/12 hat eine Größe von 479 m<sup>2</sup>.



## **2. Grundlagen**

### **2.1 Regionalplanung**

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm IV als auch im Regionalen Regionalplan Westpfalz IV ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem handelt es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Entwicklung im Innenbereich. Somit verfolgt die Gemeinde das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Ansonsten sind keine Restriktionen aus den Regionalplänen für die 2. Änderung zu erkennen.

### **2.2 Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterbach**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach, Fortschreibung II, ist der Bereich ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist der Flächennutzungsplan in einer der nächsten Fortschreibungen entsprechend anzupassen.

### **2.3 Bebauungsplan "In der Zeil" vom 05.07.1993**

Im Bebauungsplan ist die Fläche am Ende des Schlehenweges bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Südlich davon befinden sich ein Fußweg mit einer Breite von ca. 2,50 m sowie weiter südlich ein weiterer Bereich für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Weiter östlich grenzt ein reines Wohngebiet Ziffer C an, sodass sich die geplante 2. Änderung an diesen Festsetzungen orientieren soll. Es wird jedoch ein Reines Wohngebiet (WR) Ziffer "G" festgesetzt, da auch die Dachneigung geändert wird.



### 3. Art der Änderung

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Parzelle 1036/12 nun als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt und übernimmt die Festsetzungen aus den angrenzenden Wohngebieten im Bereich des Schlehenweges. Unter Ziffer C sind eine maximal zweigeschossige Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8, die offene Bauweise und eine Dachneigung von 38° bis 48° festgesetzt. Diese Festsetzungen werden nun auch in der 2. Änderung für die Parzelle übernommen, damit sich diese gut in die bestehende angrenzende Bebauung einfügt. Die Parzelle wird als WR Ziffer 'G' festgesetzt, in der die Dachneigung 15° bis 45° festgesetzt wird. Zusätzlich dürfen auf der Parzelle Carports, Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Es sollen keine höheren Gebäude und keine höhere Verdichtung zugelassen werden, als dies angrenzend der Fall ist. Auch mit diesen Änderungen kann sich die geplante Bebauung gut in das bestehende Wohngebiet einfügen.

Bei der Änderung handelt es sich im Wesentlichen um eine grafische Änderung. Die Textlichen Festsetzungen werden inhaltlich weitestgehend beibehalten. Die Textlichen Festsetzungen werden den Bebauungsplanunterlagen hinzugefügt. Die geringfügigen Änderungen sind markiert (kursiv dargestellt).

Südlich ist es erforderlich, noch eine Verkehrsfläche als Verlängerung des Schlehenweges festzusetzen, um das Grundstück sinnvoll erschließen zu können. Diese Verkehrsfläche hat eine Breite von 3,60 m und gewährleistet somit das Ein- und Ausfahren des Grundstückes, auch für Baufahrzeuge. Für diese Verkehrsfläche wird eine südlich liegende Grünfläche und ein Fußweg in Anspruch genommen, die durch diese Änderung in ihre Funktionen jedoch nicht beeinträchtigt werden.



#### 4. Erschließung

Das Plangebiet ist über den Schlehenweg, der in die Straße "In der Zeil" einmündet, erschlossen. Die Straße "In der Zeil" führt zur Konrad-Adenauer-Straße, die eine Haupterschließungsstraße in der Gemeinde Otterbach ist. Über die Konrad-Adenauer-Straße sind der Ortsmittelpunkt mit den Einkaufsmöglichkeiten sowie die Grundschule, der Kindergarten und der neue Naturspielplatz "Ottertal" gut zu erreichen. Ebenfalls befindet sich in diesem Bereich die Bushaltestelle "Bürgermeisteramt". Über die Bushaltestelle ist das Oberzentrum Kaiserslautern innerhalb weniger Minuten gut zu erreichen.

Über den Lerchenweg ist auch die erforderliche Infrastruktur vorhanden. Somit ist die Erschließung des Plangebietes gesichert. Es sind lediglich neue Hausanschlüsse zu verlegen.



## 5. Auswirkungen der Planung

Wesentliche Auswirkungen durch die Planung sind kaum zu erwarten. Durch die Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche in ein reines Wohngebiet wird es zwar ermöglicht zusätzliche Flächen zu versiegeln, aufgrund der Lage im Innenbereich ist allerdings eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme gesetzlich nicht erforderlich. Es wird jedoch empfohlen, hier einen zusätzlichen Baum auf dem Grundstück zu errichten und die bestehende Randeingrünung, wo es technisch möglich ist, weitestgehend zu erhalten.

Durch die Bebauungsplanänderung entfällt ein Spielplatz. Für diese Nutzung gibt es derzeit keinen Bedarf im Bereich des Baugebietes mehr. Aufgrund des Alters des Baugebietes befinden sich nur noch wenige junge Familien im Plangebiet. Somit ist der Anteil der Kinder in diesem Bereich als gering zu beschreiben, sodass hier kein Bedarf mehr für einen Spielplatz besteht. Mitten im Ort, unweit vom Baugebiet, hat die Gemeinde einen naturnahen Spielplatz "Ottertal" angelegt, sodass hier ein ausreichendes Spielangebot auch für Jugendliche besteht. Durch die Lage der Gemeinde Otterbach befinden sich auch im Außenbereich vielfältige Spielmöglichkeiten für ein naturnahes Spielen. Weitere Erfordernisse für Spielplätze sind nicht vorhanden.

Die Änderung der Dachneigung von 38° bis 48° auf 15° bis 45° lässt flachere Dachneigungen zu, was sich jedoch kaum auf die Gestaltung im Baugebiet auswirken wird. Damit sind jedoch auch Fertighäuser möglich, was eine größere Palette möglicher Haustypen zulässt. Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen lassen einen flexiblen Umgang bei der Errichtung dieser baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu.

Auswirkungen auf die Infrastruktur und die verkehrliche Belastung sind aufgrund der Größe von einem Bauplatz nicht zu erwarten.



## 6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Otterbach möchte im Baugebiet "In der Zeil" eine bislang als Spielplatz ausgewiesene Fläche in ein Reines Wohngebiet (WR 'G') umwandeln, um einen weiteren Bauplatz zu schaffen. Damit verfolgt die Gemeinde den Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und kann somit ein weiteres Grundstück für die Bebauung anbieten, um dieses einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Für die Nutzung eines Spielplatzes besteht derzeit kein Bedarf mehr. Der Spielplatz ist kaum besucht, da im Baugebiet "In der Zeil" nur noch wenige Kinder wohnen. Zudem hat die Gemeinde Otterbach in unmittelbarer Nähe den Spielplatz Ottertal errichtet, in dem ausreichend Spielmöglichkeiten auch für Jugendliche im zentralen Bereich vorhanden sind und diese auch gut angenommen werden.

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Beeinträchtigungen sowohl auf den Naturhaushalt als auch auf die technische und verkehrliche Infrastruktur zu befürchten. Auch sind keine sonstigen Auswirkungen aufgrund der Größe der Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Der Bebauungsplan liegt im Innenbereich. Deshalb wird die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan ist in einer weiteren Fortschreibung entsprechend anzupassen.



**Aufgestellt:**

**igr AG**  
**Luitpoldstraße 60a**  
**67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im Juni 2018

Dipl.-Ing. H. Jopp





**Anhang 1      Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Bebauungsplan "In der Zeil", 2. Änderung  
in der Gemeinde Otterbach  
Kreis Kaiserslautern**

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger  
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

1. Allgemeines zum Verfahren
2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stand: Oktober 2017

## 1. Allgemeines zum Verfahren

Die Gemeinde Otterbach möchte im Bereich des Baugebietes "In der Zeil" den Bebauungsplan ändern, um einen dort nicht mehr genutzten Spielplatz einer Wohnbebauung zuführen zu können. Dazu ist der Bebauungsplan als 2. Änderung entsprechend abzuändern. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung wurde am 27.06.2017 gefasst. Am 27.06.2017 wurde auch der Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im August 2017 offen gelegt und die Behörden angeschrieben. Dabei hatten sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden ausreichend Zeit, sich über die Planung zu informieren und entsprechende Stellungnahmen abzugeben.

Anschließend ist der Rücklauf der Stellungnahmen sowie deren Abwägung bzw. Berücksichtigung und Beachtung in der weiteren Planung dargestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
1.	SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG Bismarckstraße 14 67655 Kaiserslautern	11.09.2017	keine
2.	SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG Bismarckstraße 14 67655 Kaiserslautern	07.09.2017	keine
3.	Kreisverwaltung Kaiserslautern Untere Landesplanungsbehörde Lauterstraße 8 67657 Kaiserslautern	18.08.2017	Hinweise

### Hinweis:

Nachfolgend sind alle Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die abgegeben wurden, aufgeführt. Diese wurden zum größten Teil in der Originalfassung abgedruckt und teilweise zur besseren Lesbarkeit neu zugeschnitten. Teilweise werden die Sachdarstellungen der Stellungnahmen jedoch in Kurzform dargestellt. Die Originalstimmungen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg eingesehen werden.

## **2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **2.1 Stellungnahme der SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG, Kaiserslautern vom 11.09.2017**

#### **Trinkwasserversorgung**

##### Sachbericht:

Es wird erklärt, dass aus Sicht der Wasserversorgung keine Bedenken gegen die Ausweisung einer Wohnbaufläche bestehen.

##### Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

### **2.2 Stellungnahme der SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG, Kaiserslautern vom 07.09.2017**

##### Sachbericht:

Es wird erklärt, dass seitens der Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG keine Einwände bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich eine Gasversorgungsleitung im Wendehammer des Schlehenweges befindet und deshalb die Gasversorgung im Plangebiet sichergestellt ist.

##### Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

### **2.3 Stellungnahme der Kreisverwaltung Kaiserslautern, Untere Landesplanungsbehörde, Kaiserslautern vom 18.08.2017**

##### Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Landesplanung bestehen gegenüber der Umnutzung des Kinderspielplatzes zu einem Wohnbaugrundstück im Sinne einer baulichen Nachverdichtung zum Schutz des Außenbereichs keine grundlegenden Bedenken.

Es sollte jedoch in die Abwägung eingestellt werden, dass öffentliche Grünflächen i.d.R. die Wohnqualität in einem Baugebiet aufwerten und gleichzeitig einen Begegnungsraum für jüngere und ältere Bewohner darstellen.

Abwägung:

Der Hinweis, dass keine grundlegenden Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung zum Verlust der öffentlichen Grünfläche und deren Funktion werden zur Kenntnis genommen. In den Unterlagen ist bereits ausführlich dargestellt, dass durch den Verlust der öffentlichen Grünfläche keine wesentlichen Nachteile für die Bevölkerung entstehen, da die Gemeinde Otterbach im zentralen Bereich einen größeren Jugendspielplatz und Grünflächen ausgewiesen hat, der diese Funktion in zumutbarer Entfernung übernehmen kann.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....

Nein-Stimmen: .....

Stimmenthaltungen: .....

### **3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

### **Gemeinderatsbeschluss**

Der Ortsgemeinderat Otterbach hat in seiner Sitzung am ...2017 die eingegangenen Anregungen und Hinweise sachgerecht gegeneinander abgewogen.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....

Nein-Stimmen: .....

Stimmenthaltungen: .....

Otterbach, den .....





**Anhang 2**      **Information zur ergänzenden Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2  
BauGB**

**Bebauungsplan "In der Zeil", 2. Änderung  
in der Gemeinde Otterbach  
Kreis Kaiserslautern**

**Information zur ergänzenden Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß  
§ 4 Abs. 2 BauGB**

In der ergänzenden Offenlage die im Juni 2018 durchgeführt wurde,  
wurden keine Anregungen und Hinweise vorgetragen.