



## Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES.....	3
1.1 Geltungsbereich.....	3
1.2 Änderungsbeschluss.....	5
1.3 Wirksamkeit .....	5
2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG .....	5
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....	5
2.2. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV).....	6
3. PLANUNGSERFORDERNIS.....	7
3.1 Planungsleitsätze.....	7
3.2 Gründe für die Änderung.....	7
3.3 Planungsziele .....	9
4. LAGE UND Erschliessung .....	10
7. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN .....	12
<b>7.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.....</b>	<b>12</b>
7.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	13
8. AUSLEGUNG.....	13
7. AUSWERTUNG DER IM RAHMEN DER AUSLEGUNG EINGEGANGENEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN.....	13
8. ABWÄGUNG .....	13
8.1. Allgemein .....	13
8.2. Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung.....	14
8.3. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung .....	14
9. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....	14

### Anlage:

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz; Gemeinsamer U-Bericht
- Teiländerung des FNP 2035 der VG Otterbach-Otterberg für den Bereich „Sonnenhof“, Gemarkung Katzweiler (Planteil)
- B-Plan „Sonnenhof“ der OG Katzweiler

## **1. ALLGEMEINES**

Die Ortsgemeinde Katzweiler beabsichtigt zur Deckung eines konkreten Bedarfs an Mischbauflächen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenhof“ für die Ausweisung von Mischbauflächen zur Standortsicherung eines ortsansässigen Dienstleisters.

Für das Gebiet der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg ist die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplan 2035 seit 07.04.2022 rechtskräftig.

Der Geltungsbereich der Teiländerung des FNP 2035 der VG Otterbach-Otterberg für den Bereich „Sonnenhof“, Gemarkung Katzweiler, der mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnenhof“ der Ortsgemeinde Katzweiler identisch ist, ist im FNP 2035 der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg als Außenbereich mit Bestandsgebäuden und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Demnach kann der Bebauungsplan „Sonnenhof“ der Ortsgemeinde Katzweiler nicht aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der von der Änderung betroffene Teilbereich „Sonnenhof“ in der Ortsgemeinde Katzweiler sieht die Ausweisung von zusätzlichen Mischbauflächen von weniger als 0,2 ha vor; die Mindestgröße für die Anrechenbarkeit dieser Fläche auf den Gesamtschwellenwert für die Ortsgemeinde Katzweiler wird damit unterschritten.

Die hier vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2035 der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg wurde erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Ortsgemeinde Katzweiler im Bereich „Sonnenhof“ bauplanungsrechtlich zu sichern.

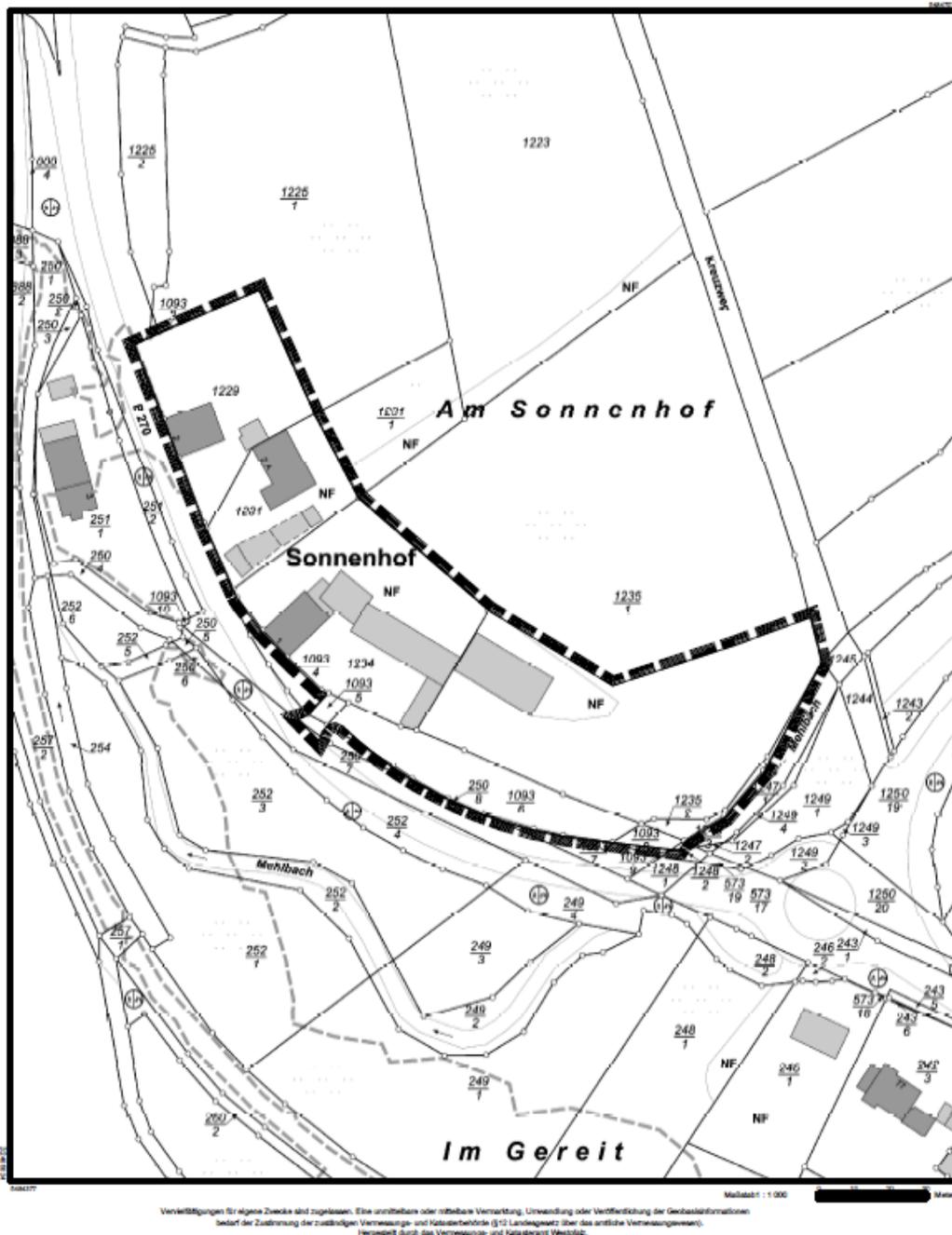
Die Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2035 der VG Otterbach-Otterberg für den Bereich „Sonnenhof“, Gemarkung Katzweiler bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen in diesem Bereich der Ortsgemeinde Katzweiler.

### **1.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2035 der VG Otterbach-Otterberg für den Bereich „Sonnenhof“, Gemarkung Katzweiler ist in der Planzeichnung als "Grenze des Geltungsbereiches der Teiländerung dargestellt. Die Größe, der von der eigentlichen Planänderung betroffenen Fläche, kann mit ca. 0,11 ha angegeben werden. Der Anteil der Neuausweisung von Mischbauflächen beträgt dabei ca. 0,1 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der Teiländerung des FNP 2035 der VG Otterbach-Otterberg für den Bereich „Sonnenhof“, Gemarkung Katzweiler ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert. Der Geltungsbereich erstreckt sich nach erfolgter Abwägung in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 15.12.2021 auf die Flurstücke mit den F1St-Nrn.: 1235/2; 1093/8; 1093/6; 250/8; 1093/5; 1234; 1253/1, teilweise; 1231 und 1229.

Die genauen Abgrenzungen der Teiländerung des FNP 2035 der VG Otterbach-Otterberg für den Bereich Sonnenhof, Gemarkung Katzweiler lassen sich aus den zeichnerischen Darstellungen sowie der nachfolgenden Übersichtskarte entnehmen



**Abbildung 1:**  
**Abgrenzung des Geltungsbereiches der Teiländerung des FNP 2035  
der VG Otterbach-Otterberg für den Teilbereich „Sonnenhof“, Gemarkung Katzweiler**

## 1.2 Änderungsbeschluss

Der Verbandsgemeinderat Otterbach-Otterberg hat in seiner Sitzung vom 22.09.2022 die Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2035 der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg für den Bereich „Sonnenhof“, Gemarkung Katzweiler gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB beschlossen. Die vorliegende Teiländerung wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenhof“ durchgeführt.

## 1.3 Wirksamkeit

Mit dem Inkrafttreten dieser Teiländerung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen der genehmigten Fassung des Flächennutzungsplanes 2035 der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben und durch die neuen Darstellungen ersetzt. Abgesehen von diesem Teilbereich behält die rechtskräftige Fassung des Flächennutzungsplanes 2035 sowie die dazugehörige Begründung seine Wirksamkeit. In den jeweiligen Exemplaren ist kenntlich zu machen, dass für den Teilbereich „Sonnenhof“, Gemarkung Katzweiler ein Berichtigungsplan mit beigefügter Begründung existiert.

## 2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

In § 1 Abs. 4 BauGB wird das Erfordernis formuliert, dass die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind.

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das LEP IV von Rheinland-Pfalz stellt den Bereich des Plangebietes als Fläche im Biotobverbund sowie großräumigen Freiraumschutz dar. Katzweiler liegt westlich des Entwicklungsschwerpunktes des Oberzentrum Kaiserslautern. Der Stadt Kaiserslautern wird nach dem Zentrale-Orte-System die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Über die großräumig bedeutenden Verkehrsachsen der Bundesautobahnen der A 6 und A 62 besteht sehr gute Anbindung sowohl in Ost/West - als auch Nord/Süd-Richtung.

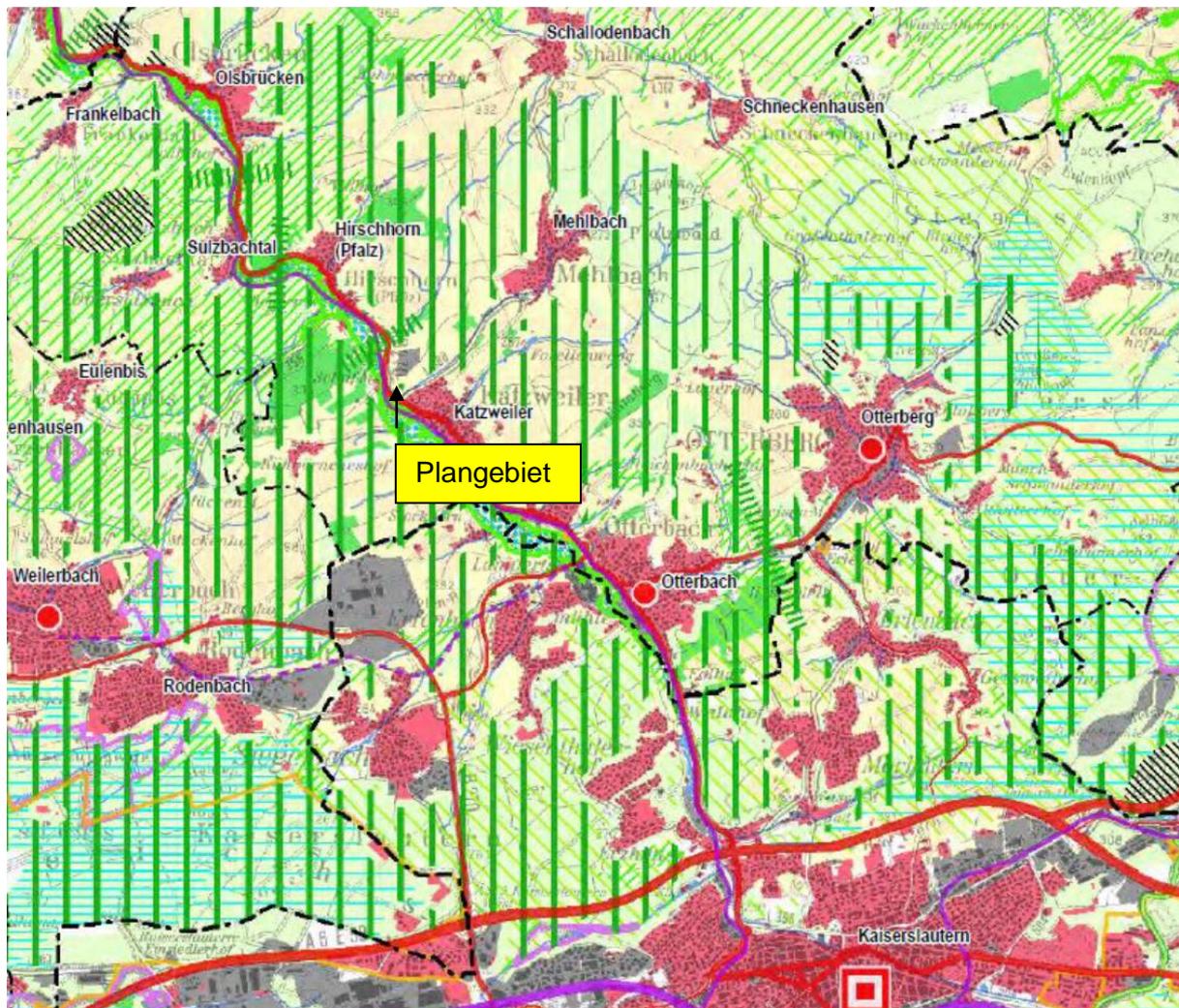


**Abbildung 2: Auszug aus dem LEP IV Rheinland-Pfalz**

## 2.2. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)

Die Ortsgemeinde Katzweiler liegt nordwestlich der Stadt Kaiserslautern. Im ROP IV sind im Bereich des Plangebietes und der Ortslage von Katzweiler Vorrangflächen für die Landwirtschaft (Z 28) sowie ein ‚regionaler Grünzug‘ (Z 19) dargestellt (siehe Abbildung 3).

Direkte Auswirkungen auf den Planbereich ergeben sich somit nicht, da sich dieser vollumfänglich innerhalb einer Pufferzone von 100 m befindet. Zwischen dem Geltungsbereich der 1. Teiländerung des FNP 2035 der VG Otterbach-Otterberg und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans ergibt sich daher kein Konflikt.



**Abbildung 3:**  
**Auszug aus ROP IV (01/2015)**

### 3. PLANUNGSERFORDERNIS

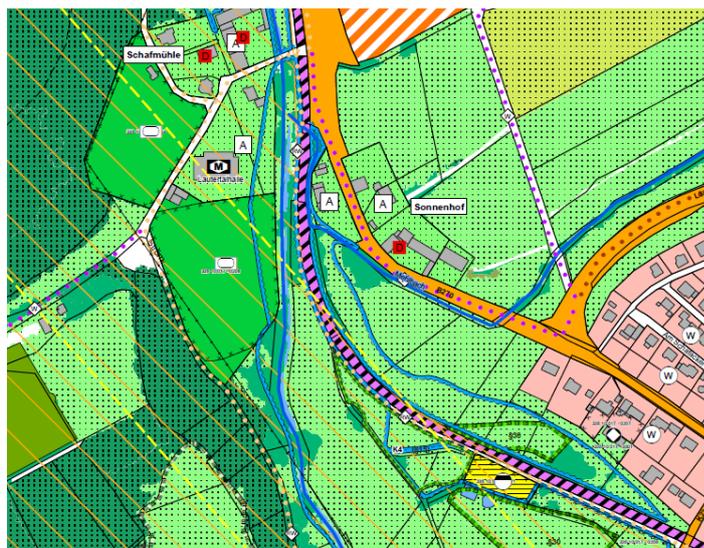
#### 3.1 Planungsleitsätze

Die 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg, für den Bereich „Sonnenhof“, OG Katzweiler hat zum Ziel, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

#### 3.2 Gründe für die Änderung

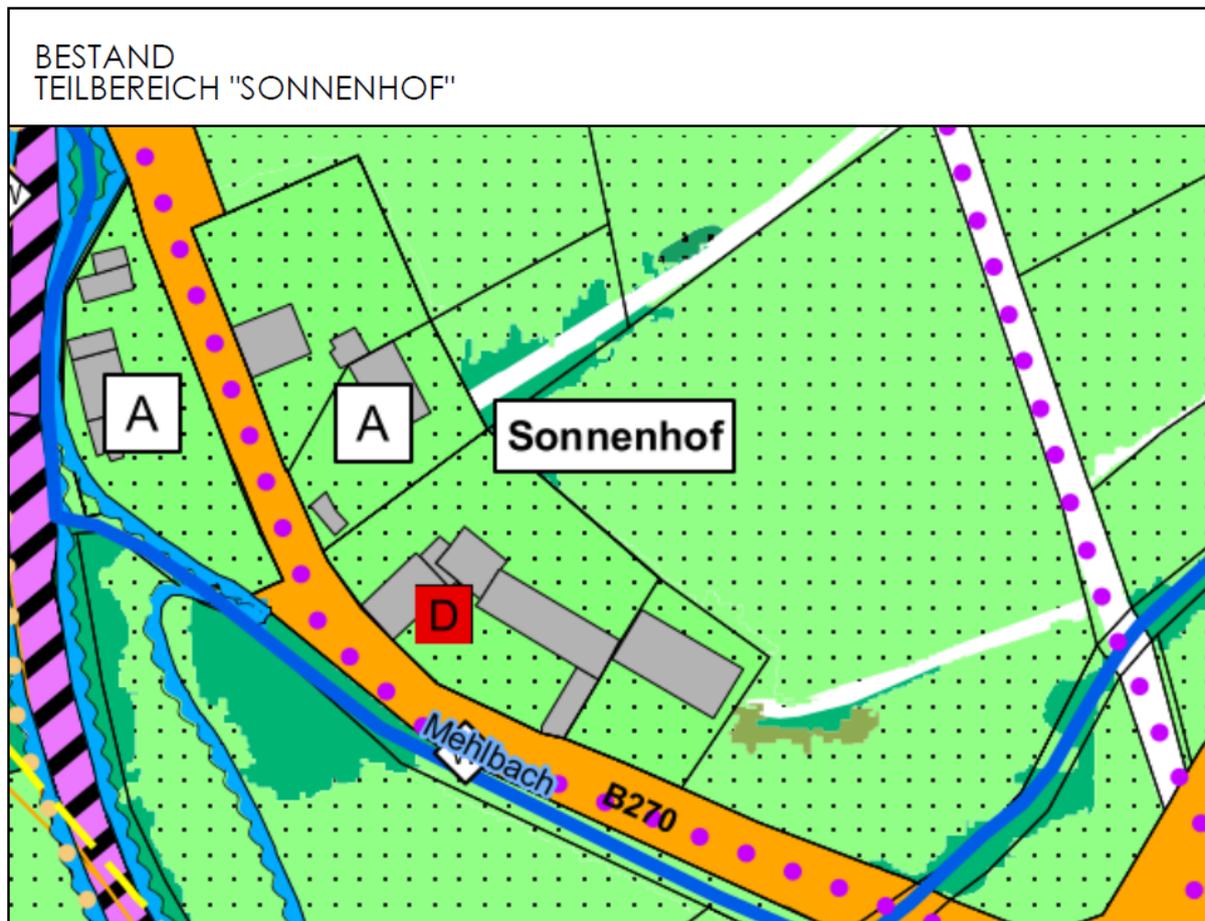
Im Wesentlichen wurde die 1. Teilfortschreibung erforderlich, um im Bereich "Sonnenhof", in der Ortsgemeinde Katzweiler die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß den aktuellen Planungsüberlegungen bzw. künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Sonnenhof" entsprechend zu sichern. Mit der Ausweisung von Mischbauflächen wird der aktuellen Nachfrage einer Mischbaufläche zur Standortsicherung eines ortsansässigen Dienstleistungsbetriebes entsprochen und Teilen der Bevölkerung ermöglicht, Wohn- und Geschäftsräume zur Sicherung der eigenen Lebensgrundlagen zu schaffen.

Derzeit sind im Geltungsbereich der 1. Teiländerung des FNP 2035 der VG Otterbach-Otterberg und des Bebauungsplanes „Sonnenhof“ der OG Katzweiler Bestandsgebäude im Außenbereich sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, daher müssen diese Darstellungen zur Entwicklung der geplanten Mischbaufläche in „Mischbaufläche“ (M) geändert werden. Im zwischenzeitlich rechtskräftigen FNP 2035 mit integriertem Landschaftsplan ist das unbebaute Areal nur noch als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Neben der Bestandsbebauung im Außenbereich ist der Sonnenhof als Denkmal gekennzeichnet (vgl. Abb. 5).



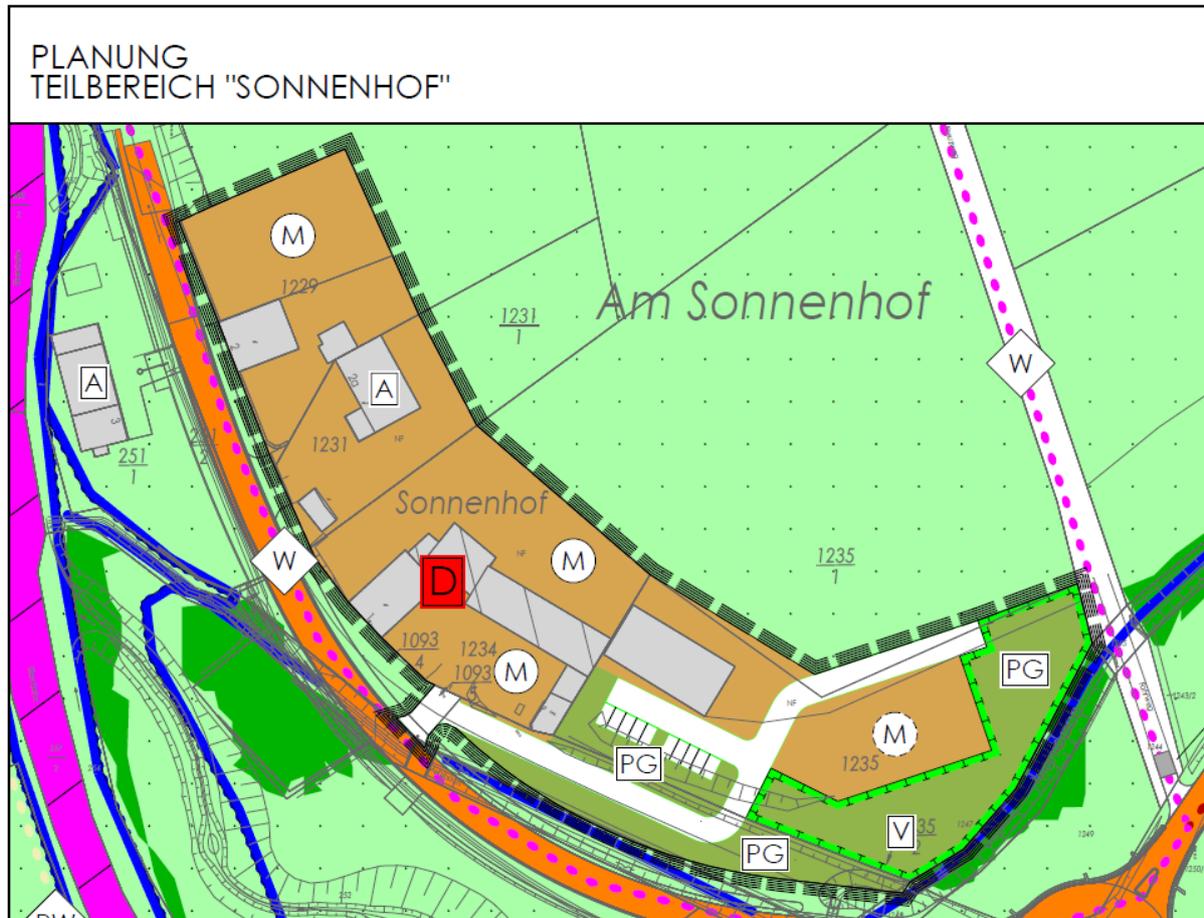
**Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2035 der VG Otterbach-Otterberg**

Nachfolgend werden die Darstellungen des bestehenden FNP 2035 und der Teiländerung des FNP 2025 der VG Otterbach-Otterberg für den Bereich „Sonnenhof“, Gemarkung Katzweiler entsprechend dem Planteil der Teiländerung des FNP 2035 der VG Otterbach-Otterberg dokumentiert:



**Abbildung 5 a): Gegenüberstellung Bestand und Planung Neuausweisung Bestand**

Darstellung der Planung der Teiländerung „Sonnenhof, Gemarkung Katzweiler siehe nachfolgende Abbildung 5 b).



**Abbildung 5 b): Gegenüberstellung Bestand und Planung  
Neuausweisung Planung (M, gestrichelte Einkreisung und PG)**

### 3.3 Planungsziele

Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2035 der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg für den Bereich „Sonnenhof“, Gemarkung Katzweiler wird die Ausweisung von Mischbauflächen im Siedlungsgebiet der Ortsgemeinde Katzweiler ermöglicht. Die Teiländerung des FNP 2035 trägt durch die Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Mischbauflächen auch dazu bei, die wirtschaftlichen Grundlagen in der Ortsgemeinde Katzweiler zu stärken.

Übergeordnetes Ziel der Teiländerung 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.

## 4. Lage und Erschließung

Im Osten des Plangebietes verläuft die B 270 und im Süden wird über eine Kreisverkehrsanlage der Anschluss an die L 388 sichergestellt. Direkt nach der Kreisverkehrsanlage führt von der L 388 eine Anbindung über ein neu hergestelltes Brückenbauwerk über den südlich verlaufenden Mehlbach an den Kreuzweg, der die südöstliche Zufahrt zur bestehenden Bauschutt- und Recyclinganlage ermöglicht.

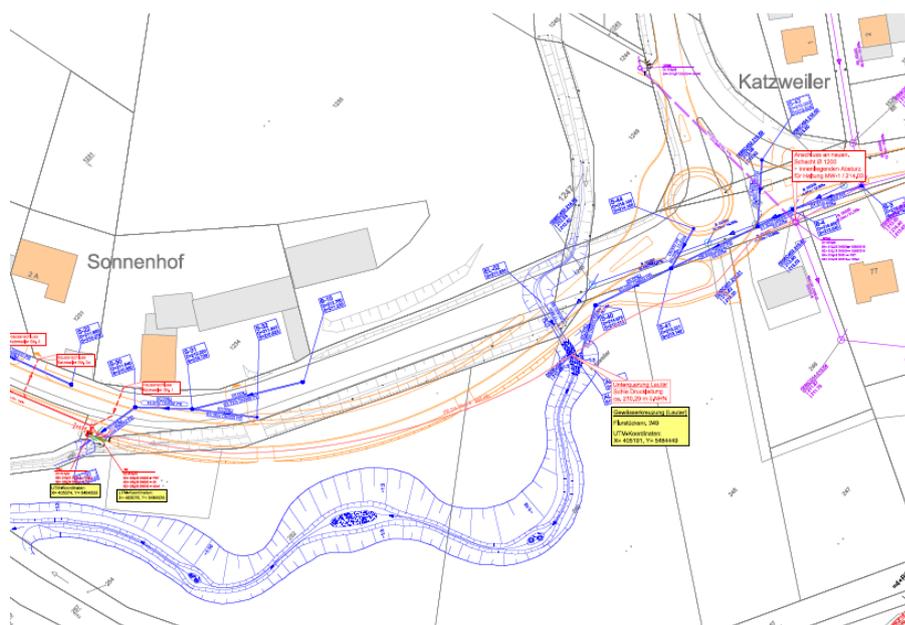
Entsprechend den zwischenzeitlich geführten Abstimmungen mit dem LBM wird auf eine Anbindung über diesen Erschließungsansatz verzichtet. Der Geltungsbereich der Teiländerung des FNP 2035 der VG Otterbach-Otterberg für den Bereich „Sonnenhof“, Gemarkung Katzweiler und des Bebauungsplanes „Sonnenhof“ der Ortsgemeinde Katzweiler wurde daher in diesem Teilbereich entsprechend angepasst, Verkehrsflächen des Kreuzweges sind nun nicht mehr Teil des Geltungsbereiches.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt daher, ausgehend von der Zufahrt zum Anwesen „Sonnenhof“, über eine Stickerschließung als Privatweg. Die Privaterschließung sieht eine Wendemöglichkeit durch die Anordnung der Stellplätze südlich des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes vor. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit über die B 270 gesichert.

## 5. Ver- und Entsorgung

### Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem (getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser).



**Abbildung 6:**  
**Lageplan Kanalbestand**

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserableitung des bestehenden Gebäudes erfolgt über einen vorhandenen Schacht nördlich der B 270, östlich des Sonnenhofes; für die geplante zusätzliche Bebauung ist ein Anschluss im Bereich der Einmündung des Kreuzweges in die Mehlbacher Straße vorzusehen.

### **Oberflächenwasserbeseitigung**

Die Niederschlagswässer der bebauten Grundstücksflächen werden der östlichen Fläche, die als PG-Fläche dargestellt und für die die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone vorgesehen ist, zugeführt.

## **6. Landespflegerische Situation; Natur und Artenschutz**

**Die landespflegerische Situation und Aussagen zum Naturschutz werden im eigenständigen Umweltbericht dargelegt.**

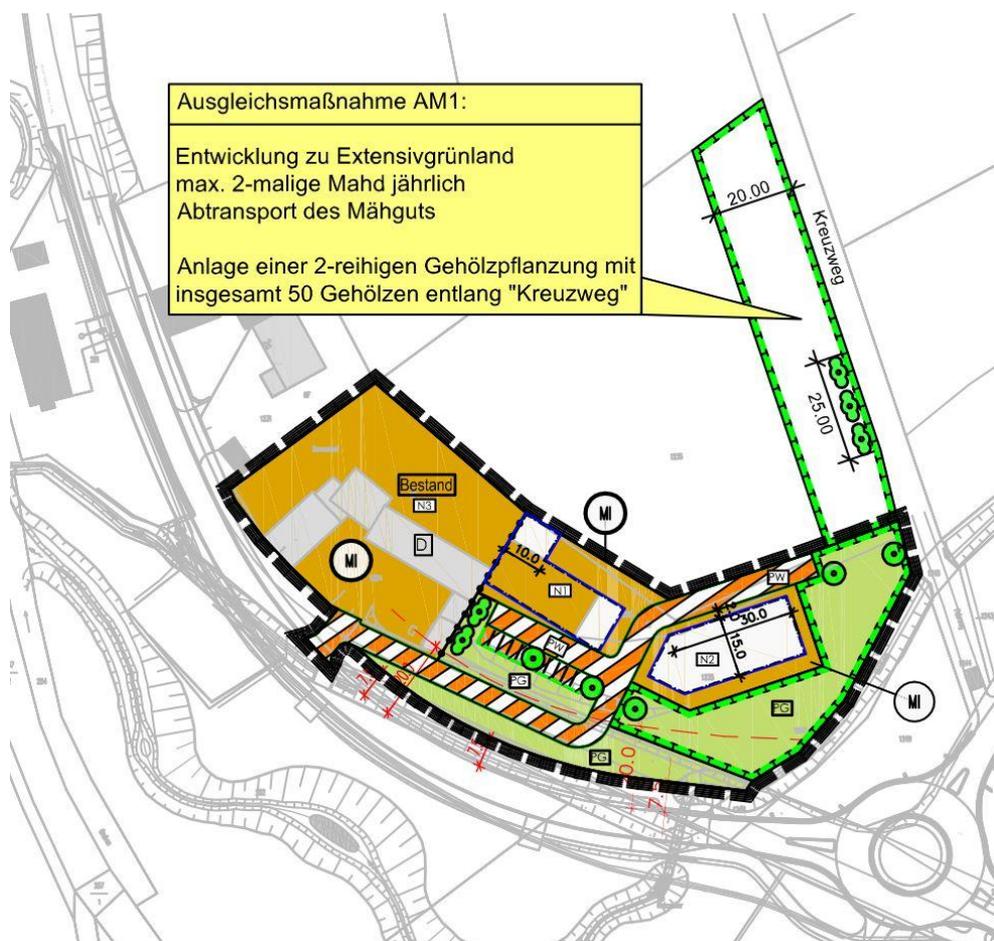
Im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sonnenhof“ der Ortsgemeinde Katzweiler ist der Fachbeitrag Naturschutz integriert. Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist ebenfalls vollumfänglich in den Umweltbericht integriert; der Umweltbericht ist auch auf die 1. Teiländerung des FNP 2035 der VG Otterbach-Otterberg anzuwenden und ist daher dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Die landespflegerischen und grünordnerischen Festsetzungen werden auf der Grundlage der Festsetzungsvorschläge des im Umweltbericht integrierten Fachbeitrags Naturschutz getroffen und in den Bebauungsplan „Sonnenhof“ der OG Katzweiler integriert.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Durchführung und Realisierung notwendiger Maßnahmen und Festsetzungen des Fachbeitrags Naturschutz bezüglich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Teilflächen des FIST- Nr. 1235. Die Umsetzung der Maßnahmen soll über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer der Flächen und der Ortsgemeinde Katzweiler gesichert werden.

Die nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB einbezogenen FIST-Nrn.: 1229 und 1231 wurden im Umweltbericht nicht einbezogen, da es sich um Grundstücke mit langjähriger Bestandsnutzung handelt.



**Abbildung 7:**

**Auszug aus dem Umweltbericht; Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

## **7. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN**

### **7.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die frühzeitige öffentliche Auslegung der Teiländerung des FNP 2035 der VG Otterbach-Otterberg Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Planentwurfs mit zugehöriger Begründung erfolgt in der Zeit vom 11.11.2022 bis einschließlich 12.12.2022.

Die Plangrundlagen lagen in diesem Zeitraum während der allgemeinen Dienststunden zur allgemeinen Einsichtnahme in der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg, Hauptstraße 27, 67697 Otterberg, Standort Otterbach, Zimmer 14, Konrad Adenauerstraße 19, 67731 Otterbach öffentlich aus. In diesem Zeitraum der frühzeitigen Auslegung können Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## **7.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 07.11.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung der Teiländerung des FNP 2035 der VG Otterbach-Otterberg für den Bereich „Sonnenhof“, Gemarkung Katzweiler beteiligt, Ihnen wurde eine Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis 12.12.2022 eingeräumt.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange und den Behörden gingen insgesamt **16 Stellungnahmen** zur Teiländerung des FNP 2035 ein. Die eingegangenen Stellungnahmen können entsprechend der Eingangsliste wie folgt eingeordnet werden:

- Hinweise bzw. Anregungen wurden von **8** Behörden, bzw. Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.
- Davon hatten **3** Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zum Inhalt; die **nicht abwägungsrelevant sind**, da diese nur Hinweise beinhalten bzw. auf das Erfordernis der Koordinierung im Rahmen der Realisierung verweisen oder aber rein redaktionelle Anmerkungen beinhalten.
- Weder Hinweise oder Anregungen noch Bedenken hatten **8** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden beinhaltet.

## **8. AUSLEGUNG**

Wird nach Durchführung ergänzt.

## **7. AUSWERTUNG DER IM RAHMEN DER AUSLEGUNG EINGEGANGENEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN**

Wird nach Durchführung ergänzt.

## **8. ABWÄGUNG**

### **8.1. Allgemein**

Bei der Aufstellung des Bauleitplans sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

## **8.2. Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Aus der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich folgende Planänderungen:

- Einbeziehung der FIST Nrn. 1229 und 1231 im Westen des Geltungsbereiches.
- Aktualisierung der Begründung bezüglich der Konkretisierung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches.
- Aufnahme einer Flächenbilanz in die Begründung.
- Ergänzung des Planteil um die Kennzeichnung der Fläche für Versickerung (innerhalb der ausgewiesenen PG-Fläche).

## **8.3. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung**

Wird nach Durchführung ergänzt.

## **9. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu berücksichtigen, darüber hinaus hat die Gemeinde gem. § 2 a BauGB im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens sowohl die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes als auch in dem Umweltbericht gem. Anlage zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Da dieses Verfahren als Parallelverfahren i.S. des § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird, wurde ein gemeinsamer Umweltbericht für den Bebauungsplan „Sonnenhof“ der Ortsgemeinde Katzweiler und die 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg erstellt. Der Umweltbericht bildet einen besonderen Teil der Begründung, er ist als Anlage beigefügt.

## **9. FLÄCHENBILANZ**

<b>Geltungsbereich:</b>	<b>ca. 10.650 m<sup>2</sup></b>
<b>Mischbauflächen:</b>	
<b>davon:</b>	
- <b>Bestandsübernahmen:</b>	<b>ca. 6.200 m<sup>2</sup></b>
- <b>Neuausweisung</b>	<b>ca. 850 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächen (PG)</b>	<b>3.600 m<sup>2</sup></b>

Entsprechend der Flächenbilanzierung wird die Anrechenbarkeit der Fläche der Teiländerung des FNP 2035 der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg für den Teilbereich „Sonnenhof“, Gemarkung Katzweiler auf den Gesamtschwellenwert unterschritten.

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 17.06.2022

Überarbeitet / Aktualisiert:

Kaiserslautern den 15.04.2024

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