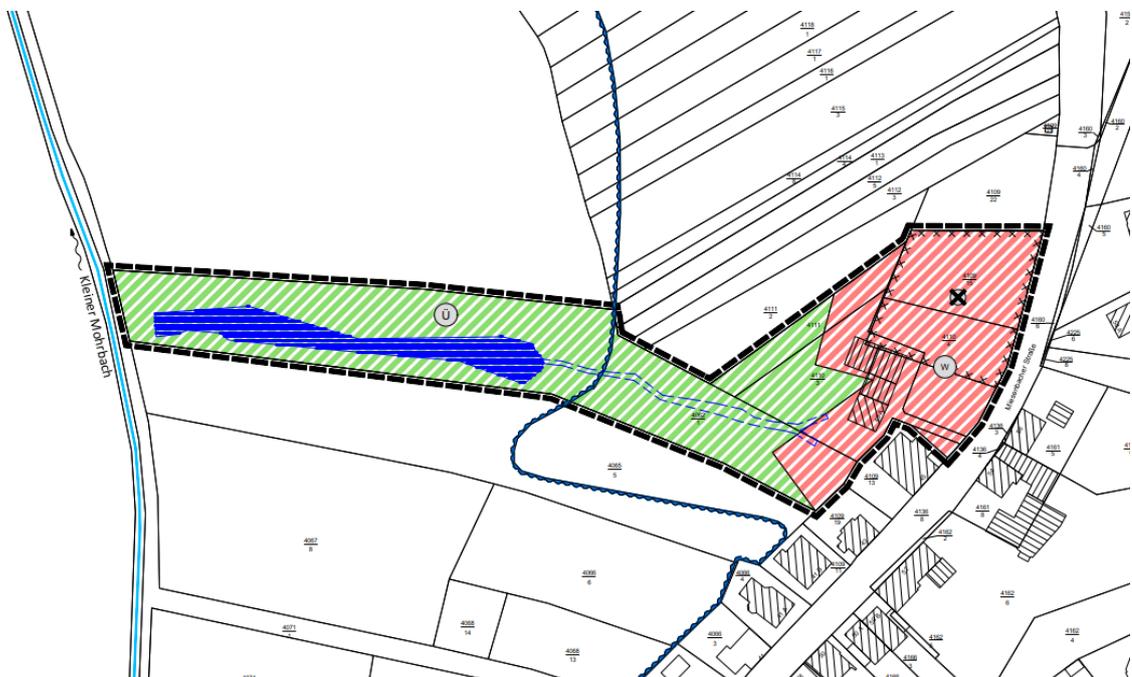




Flächennutzungsplan der VG Ramstein-Miesenbach 10. Änderung "Wohnpark bei den Luderwiesen" in der Stadt Ramstein-Miesenbach Kreis Kaiserslautern

Begründung

Vorentwurf



August 2025



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand der Planannahme des VG-Rates der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Verbandsgemeinde
Ramstein-Miesenbach
Am Neuen Markt 6
66877 Ramstein-Miesenbach

Ramstein-Miesenbach,

den

Herr Ralf Hechler
- Bürgermeister -

Bearbeiter

Lindschulte Kaiserslautern (eh. IGR)
Albert-Schweitzer-Str. 84
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern,

im August 2025

Beschlüsse/Verfahren

Annahme Vorentwurf:2025
Annahme Entwurfsfassung:
Satzungsbeschluss:



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Grundlagen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, 3. Teilfortschreibung 2018	6
2.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach	7
2.4	FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, sonstige Schutzgebiete	8
2.5	Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG und §15 LNatSchG	8
2.6	Radonpotenzial	9
2.7	Urbane Sturzfluten, Starkregenereignisse	10
3.	Art der Teiländerung des Flächennutzungsplanes	13
3.1	Planungsanlass	14
4.	Erschließung	15
4.1	Verkehrliche Erschließung	15
5.	Auswirkungen der Planung	15
5.1	Umweltbelange	15
5.1.1	Immissionsschutz	15
5.2	Lärmimmissionen	15
5.3	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	16
5.4	Hochwasser	16
5.5	Sozialstruktur	16
5.6	Radonbelastung	16
5.7	Klimaschutz	16
6.	Zusammenfassung	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	LEP IV (2008)	6
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	7
Abbildung 3	Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach	8
Abbildung 4	Radonkonzentrationskarte des Landesamtes für Umwelt	10
Abbildung 5	gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet	11
Abbildung 6	Sturzflutgefahrenkarte, Wassertiefen (SR17, 1 Std.), https://geodienste-wasser.rlp-um-	11



Abbildung 7	Ausschnitt Flächennutzungsplan der VG Ramstein-Miesenbach	13
Abbildung 8	Ausschnitt der Teiländerung des Flächennutzungsplanes der VG Ramstein-Miesenbach	13

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)



1. Ausgangslage

In der Stadt Ramstein-Miesenbach soll im Stadtteil Ramstein, am Ortsausgang der Miesenbacher Straße in Richtung Miesenbach, ein Wohnpark mit drei Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Das Plangebiet ist teilweise bebaut, die Gebäude einer eh. Tankstelle sind jedoch schon längere Zeit leerstehend. Aktuell ist der Bereich nur teilweise als bestehendes Mischgebiet dargestellt, teilweise liegt das Gebiet im Außenbereich.

Derzeit wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Da die Fläche im Flächennutzungsplan mit unterschiedlichen Nutzungen deklariert ist, muss zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ebenfalls eine Teiländerung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden. Da es sich bei dem Vorhaben teilweise um bereits versiegelte Flächen handelt, und die Fläche nun einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden soll, unterstützt die Verbandsgemeinde dieses Vorhaben durch Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Der westliche Teil ist noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dieser Bereich hat sich ökologisch hochwertig entwickelt und es ist eine kleine Wasserfläche entstanden. Über eine Umweltstiftung soll der Bereich weiterentwickelt werden, deshalb wird in der 10. Fortschreibung dieser Bereich entsprechend ebenfalls geändert.

Die Fläche umfasst ca. 1,1 ha. Die Abgrenzung der Teiländerung kann dem beiliegenden Flächennutzungsplan (Teiländerung) entnommen werden. Die Erschließung des Wohnparks ist über die Miesenbacher Straße vorgesehen.

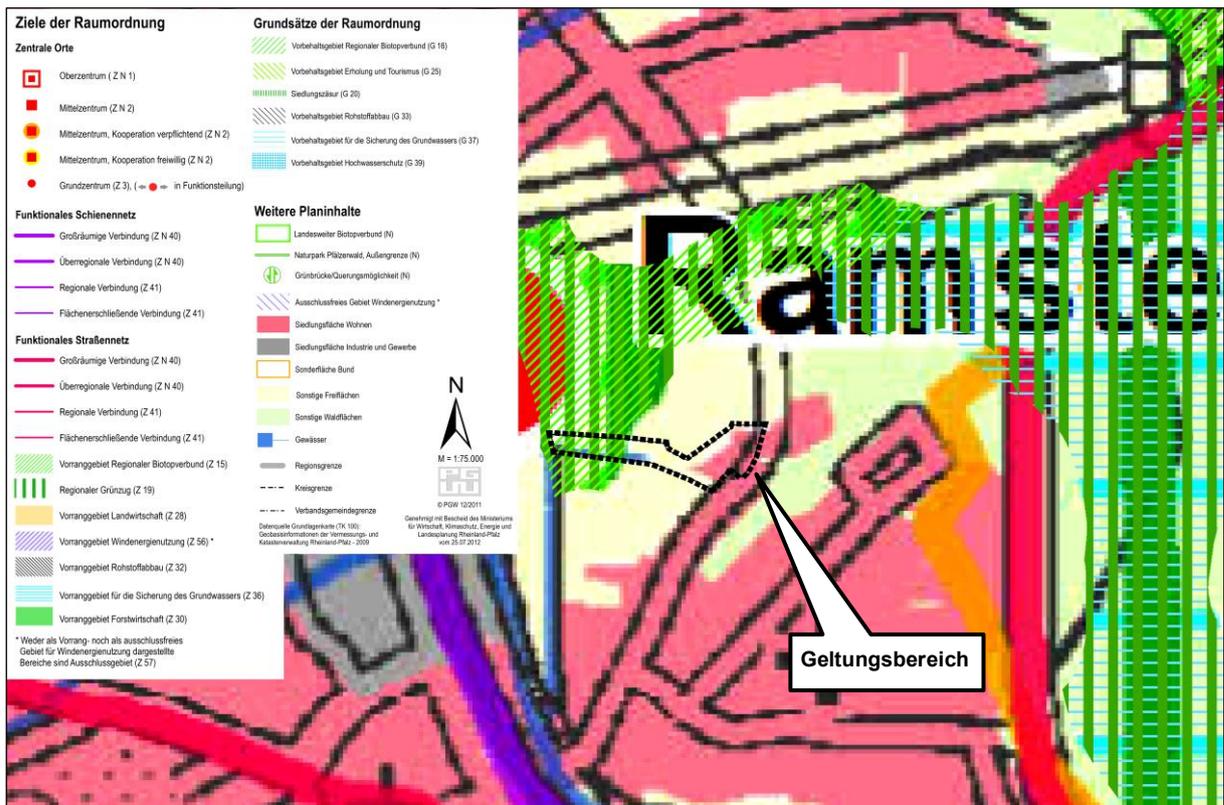


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach 1. Fortschreibung von 2000, ist der Geltungsbereich teilweise als gemischte Baufläche im Bestand, als Fläche für die Landwirtschaft und als geschützte Fläche nach §24 LPfG ausgewiesen. Außerdem ist in der Fläche eine Altablagerung dargestellt.

Damit sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist aufgrund der unterschiedlichen Darstellungen im Flächennutzungsplan eine Teiländerung des Flächennutzungsplans notwendig. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Neben der Nutzungsänderung für ein geplantes Bauvorhaben wird auch der ökologischen Entwicklung des westlichen teils Rechnung getragen und der Bereich als Grünfläche und Wasserfläche dargestellt.

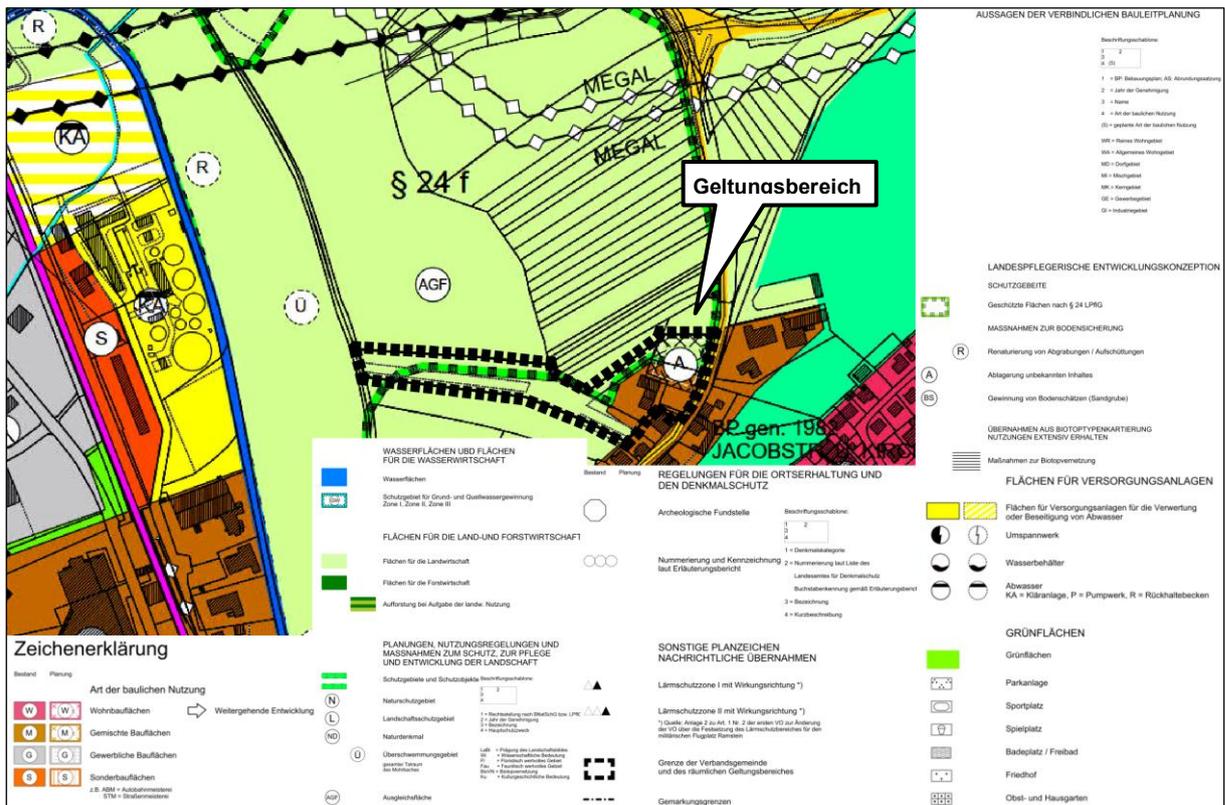


Abbildung 3 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach

2.4 FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, sonstige Schutzgebiete

Gemäß LANIS sind im Plangebiet und in unmittelbarer Nähe weder Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden, die durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist die "Westricher Moorniederung (FFH-7000-105)" im Süden in 1,3 km Entfernung, ein FFH-Gebiet. Die Planung wird dieses Schutzgebiet jedoch nicht tangieren.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist die "Östliche Pfälzer Moorniederung (NSG-7300-202)" ebenfalls im Süden in 1,3 km Entfernung.

2.5 Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG und §15 LNatSchG

Im Geltungsbereich befinden sich drei geschützte Biotope: das Biotop „Feuchtwiesenbrachen in der Mohrbachaue zwischen Ramstein und Miesenbach (GB-6511-0034-2009)“, welches als brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland ausgewiesen ist, die „Röhrichte in der Mohrbachaue zwischen Ramstein und Miesenbach (GB-6511-0039-2009)“, die als Röhrichtbestand hochwüchsiger Arten gelten, und die



„Weidengebüsche in der Mohrbachau zwischen Ramstein und Miesenbach (GB-6511-0037-2009)“, die als Weiden-Auengebüsch ausgewiesen sind.

Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes werden die geschützten Biotope jedoch nicht berührt. Die Umsetzung der drei Mehrfamilienhäuser erfolgt nur im östlichen Teil des Änderungsbereiches, die verbleibenden Bereiche bleiben weitere als Grünfläche dargestellt. Bei der Umsetzung ist jedoch darauf zu achten, die geschützten Biotope nicht negativ zu beeinträchtigen.

2.6 Radonpotenzial

Radon ist ein radioaktives Gas, das im natürlichen Boden vorkommt und in unterschiedlichen Regionen zu unterschiedlichen Radonpotenzialen führt. Radon kann bei einer Anreicherung der Raumluft bei dauerhafter Anwendung zu Lungenkrebs führen. Deswegen ist bei der Errichtung von Gebäuden das Radonpotenzial zu beachten und gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen, um das Eindringen von Radon in das Gebäude zu unterbinden.

Gemäß den Radonkonzentrationskarte des Landesamtes für Umwelt liegt das Plangebiet in einem Bereich, im dem mit 17 bis 30 kBq/m³ Radon zu rechnen ist. Das entspricht einem geringen bis mittleren Radonpotenzial. Dennoch sollten alle Bauherren auf die Radonproblematik hingewiesen werden. Generell sollten Keller, die dauerhaft zu Wohnnutzungen und zum Schlafen genutzt werden, so abgedichtet werden, dass das Eindringen von Radon verhindert wird. Weitere Informationen können unter folgender Adresse abgerufen werden: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>.

Des Weiteren wird auf das Bundesstrahlenschutzgesetz Kapitel 2, § 121 ff. hingewiesen.

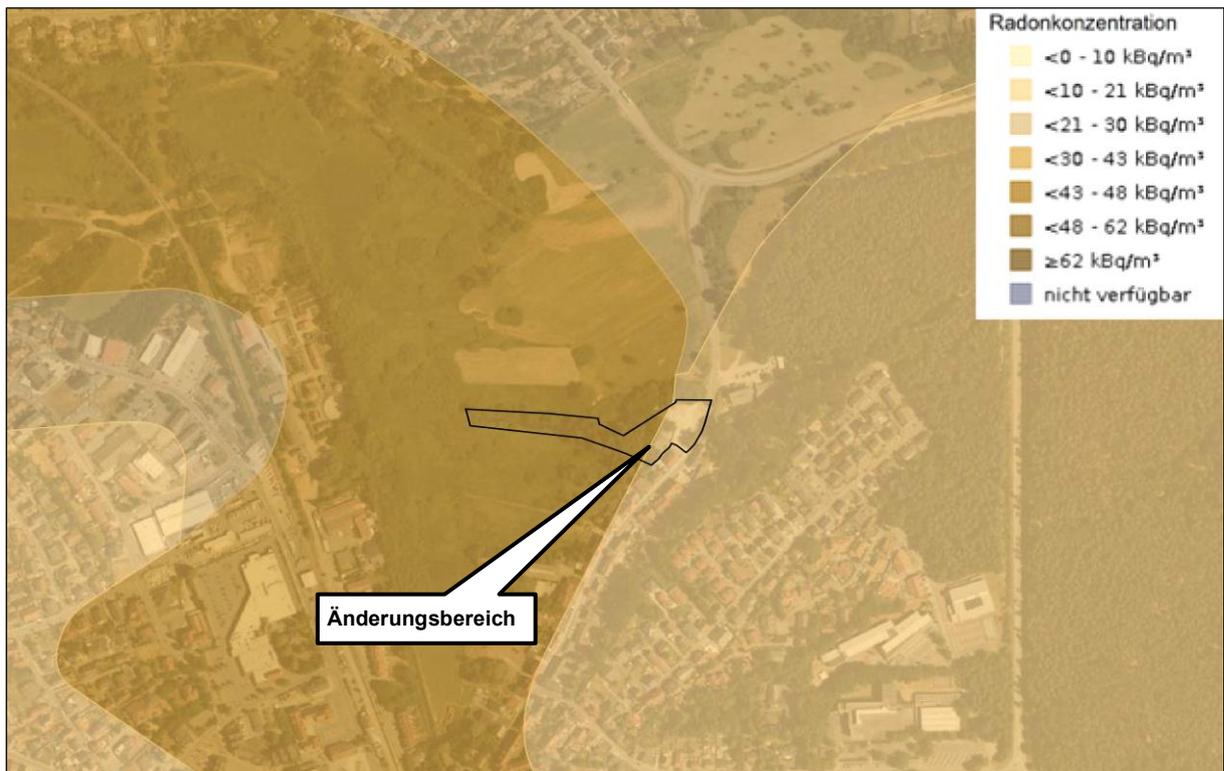


Abbildung 4 Radonkonzentrationskarte des Landesamtes für Umwelt

2.7 Urbane Sturzfluten, Starkregenereignisse

Großregenereignisse und urbane Sturzfluten treten immer stärker und häufiger auf. Die Katastrophe im Ahrtal im Jahr 2021 hat dabei einen Höhepunkt gefunden, in dem auch viele Menschen ihr Leben verloren haben. Deshalb ist es umso wichtiger, bei der Ausweisung von Plangebietern oder sonstigen Siedlungsbereichen auf potenzielle Entstehungsgebiete bei Starkregenereignissen hinzuweisen.

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes erstreckt sich das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Mohrbachs über den westlichen Teil der Fläche. Da jedoch nur die östliche Seite bebaut wird und der westliche Teil unverändert bleibt, findet die Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche außerhalb des Überschwemmungsgebiets statt, wodurch diese nicht berührt wird. Demnach besteht ein ausreichender Puffer zwischen der zukünftigen Bebauung und dem Überschwemmungsgebiet.

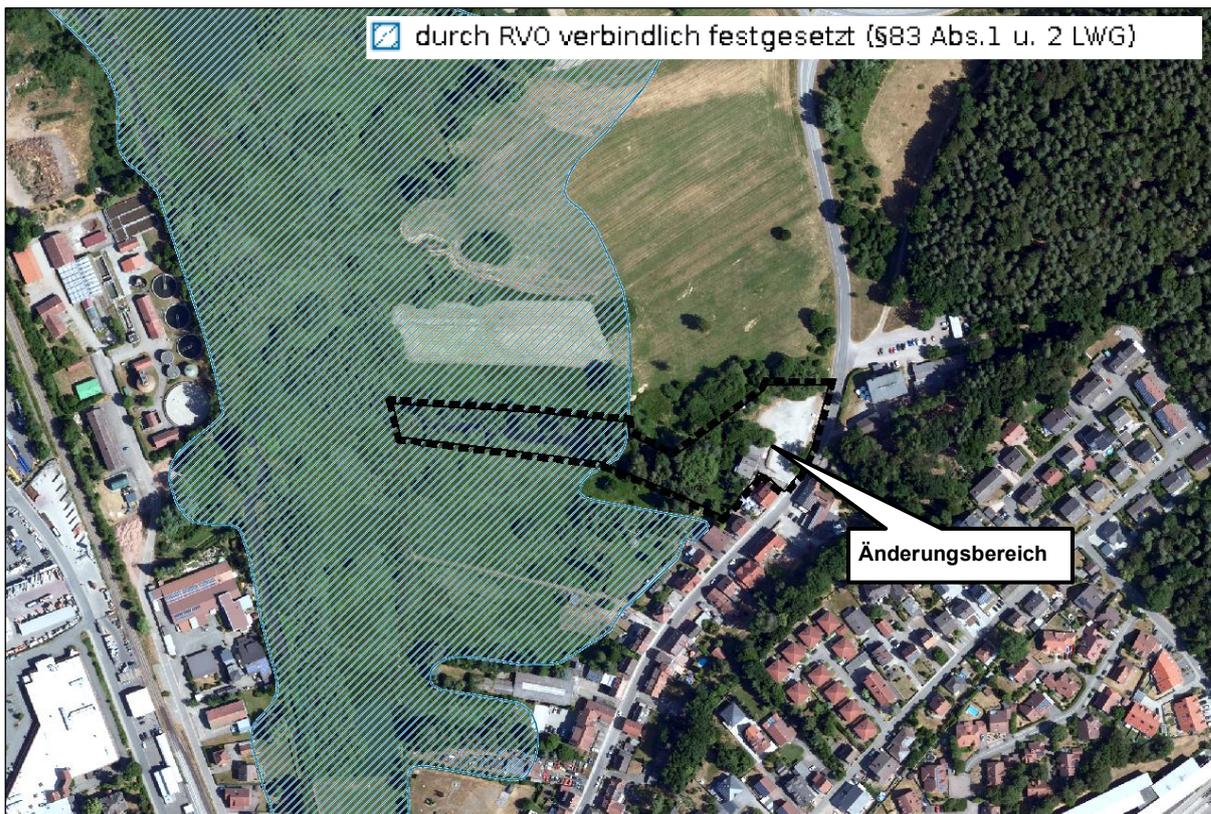


Abbildung 5 gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet

In den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität sind im Plangebiet jedoch keine Abflussrinnen erkennbar. Es besteht auch keine erhöhte Gefahr in diesem Bereich. Lediglich eine kleine Fläche südwestlich angrenzend weist eine leicht erhöhte Gefahr auf.

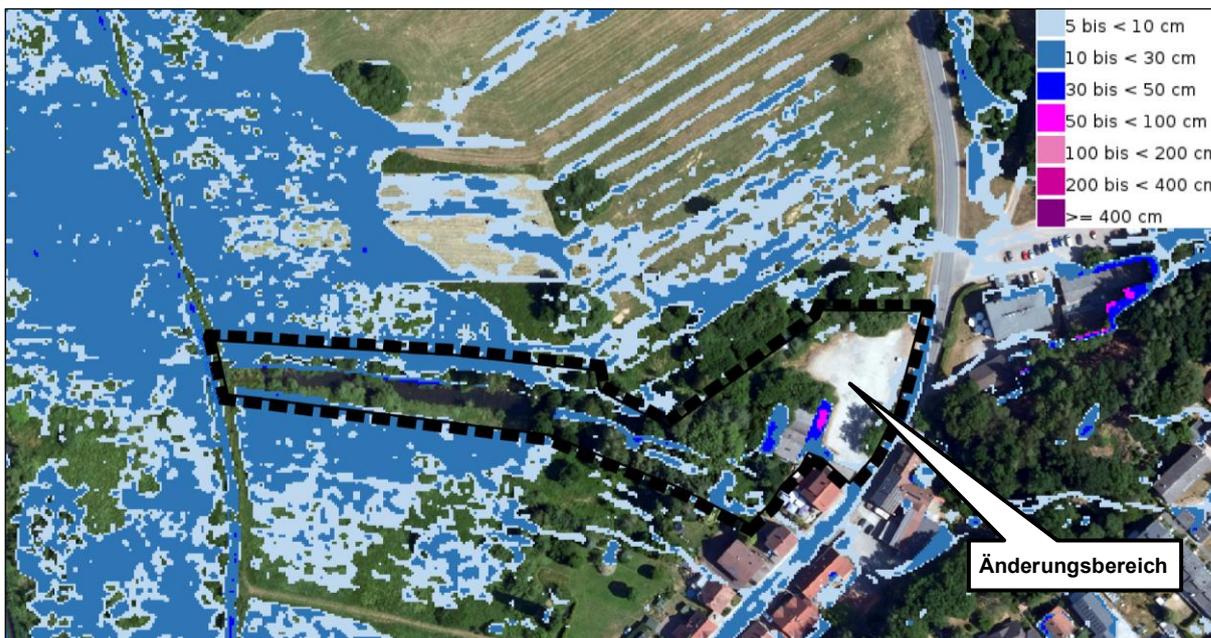


Abbildung 6 Sturzflutgefahrenkarte, Wassertiefen (SRI17, 1 Std.), <https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/geoserver/Sturzflut/>.



Begründung

Dennoch ist aufgrund des Überschwemmungsgebietes auf mögliche Überschwemmungsgefahren zu achten, um Schäden und Risiken für die Bewohner des Gebietes zu minimieren. Für die aktuelle Entwicklung zu einem Feuchtbereich mit Grünfläche stellt das ebenfalls kein Konflikt dar.

3. Art der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Im Änderungsbereich ist aktuell teilweise noch ein bestehende Mischgebiet dargestellt. Das geplante Vorhaben erstreckt sich jedoch etwas über die Mischgebietsdarstellung hinaus. Zudem soll eine Wohnnutzung entstehen. Deshalb ist der Flächennutzungsplan der VG Ramstein-Miesenbach zu ändern.

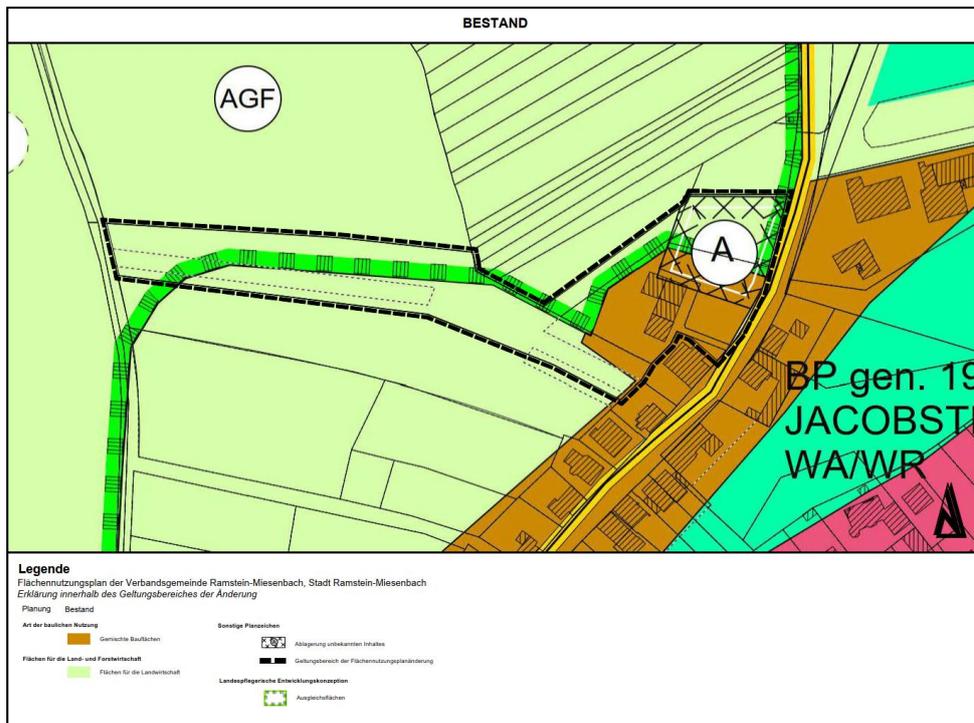


Abbildung 7 Ausschnitt Flächennutzungsplan der VG Ramstein-Miesenbach

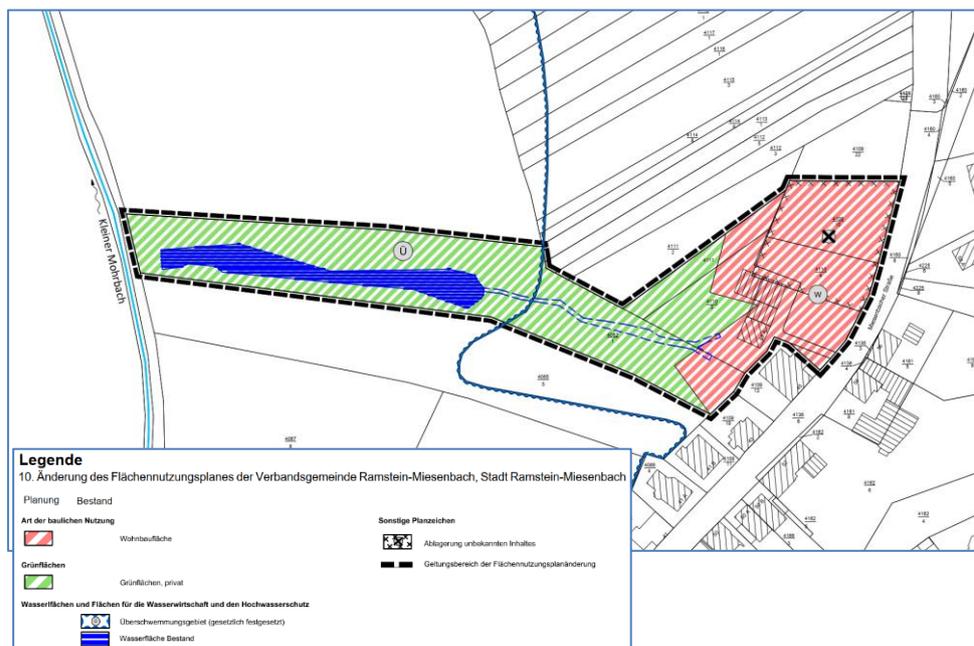


Abbildung 8 Ausschnitt der Teiländerung des Flächennutzungsplanes der VG Ramstein-Miesenbach



3.1 Planungsanlass

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Im Wesentlichen wurde die Teiländerung des Flächennutzungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in der Stadt Ramstein-Miesenbach
- Wiedernutzbarmachung einer ungenutzten Gewerbebrache
- Aufwertung der Ortseingangssituation
- Sicherung einer begonnenen ökologisch hochwertigen Entwicklung im westlichen Teilgebiet



4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt direkt über die Miesenbacher Straße. Hier befinden sich auch alle notwendigen Leitungen zur Erschließung des Gebietes.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Die Bestandssituation umfasst eine Schotterfläche mit einem Bestandsgebäude und Garagen. Im Norden und Westen befinden sich ausgedehnte Wald- und Gehölzstrukturen sowie Grünlandflächen mit einem Teich im westlichen Teilgebiet. Diese wertvolle Flora und Fauna soll größtenteils erhalten bleiben, jedoch müssen zur Realisierung einige Bäume gefällt werden. Details werden im Umweltbericht zum Entwurf dargestellt.

Auf der Fläche befindet sich gemäß FNP-Eintrag eine Altablagerung. An diesem Standort wurde früher eine Tankstelle betrieben. Gemäß mündlicher Aussage der SGD Süd gegenüber dem Vorhabenträger sind die Altablagerungen jedoch vollständig beseitigt worden. Es bleibt zu prüfen, ob die Altlastenverdachtsfläche gestrichen werden kann.

Eine nachteilige Entwicklung der Mohrbachau ist durch die Planung nicht zu erwarten. Durch die Versickerung des Niederschlagswassers im Grünbereich, wo eine weitere Versickerung über die natürliche Vegetationsschicht erfolgen kann, wird die Verdunstung gefördert und die Grundwasserbildung unterstützt. Der entstandene Teich, kann damit in seiner ökologischen Wertigkeit gesteigert werden.

5.1.1 Immissionsschutz

Aktuell befinden sich keine sogenannten Störfallbetriebe im direkten Umfeld des Änderungsbereiches. Auch eine durch ein Unglück hervorgerufene Kettenreaktion in Verbindung mit dem Änderungsbereiches durch z.B. benachbarte Betriebe kann ausgeschlossen werden. Ein Konflikt mit § 50 Satz 1 BImSchG ist nicht zu erwarten. Auch sind sonst keine negativen Immissionen durch Gewerbebetrieb zu erwarten.

5.2 Lärmimmissionen

Aufgrund der Größe des Baugebietes und der Lage am Stadtrand sind nur wenige Auswirkungen auf die Verkehrssituation in Ramstein-Miesenbach zu erwarten. Die Miesenbacher Straße, über die das Plangebiet an das Verkehrsnetz angebunden ist, verfügt bereits heute über eine relativ hohe innerörtliche Verkehrsbelastung, da sie die beiden Stadtteile Ramstein und Miesenbach verbindet. Aufgrund dieser innerörtlichen Funktion hat der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr aus der Nutzungsänderung nur



geringe Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung der Miesenbacher Straße. Wesentliche negative Auswirkungen auf die angrenzenden und benachbarten Wohnnutzungen sind daher nicht zu erwarten.

5.3 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist durch diese Teiländerung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen, da keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind und sich keine landwirtschaftlichen Betriebsstätten in der näheren Umgebung befinden.

5.4 Hochwasser

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe des Mohrbachs muss unter Umständen bei Extremwetterlagen mit Hochwasser gerechnet werden. In den Starkregenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität sind im Plangebiet jedoch keine Abflussrinnen erkennbar, und es besteht keine erhöhte Gefahr in diesem Bereich. Lediglich eine kleine Fläche südwestlich angrenzend weist eine leicht erhöhte Gefahr auf.

Der Mohrbach, welcher sich im Westen befindet, ist ebenfalls als gesetzliches Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Dieser Bereich bleibt jedoch weiter als Grünfläche dargestellt und erlaubt keine baulichen Nutzungen. Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche sollte trotzdem auf eine hochwasserangepasste Bauweise geachtet werden. Siehe auch Kapitel 2.7

5.5 Sozialstruktur

Aufgrund der Größe ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Sozialstruktur der Stadt Ramstein-Miesenbach zu rechnen.

5.6 Radonbelastung

Siehe Kapitel 2.6

5.7 Klimaschutz

Aufgrund der Verschlechterung des Klimas und der Klimaveränderung ist es erforderlich, Maßnahmen zum Klimaschutz zu ergreifen. Deshalb sollten im nachfolgenden Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden. Z.B. kann sich die Nutzung regenerativer Energien, Dachbegrünung, Rückhaltung von Oberflächenwasser und Anpflanzen von Bäumen etc. positiv auf den Klimaschutz auswirken.





6. Zusammenfassung

Die Stadt Ramstein-Miesenbach möchte einem Vorhabenträger ermöglichen, angrenzend an die bestehende Bebauung am nördlichen Ortseingang eine eh. gewerblich genutzte Fläche einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen, um hier dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird deshalb ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Damit sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann, soll dieser mit dieser 10. Teiländerung geändert werden, da aktuell noch eine bestehende Mischnutzung dargestellt ist und ein Teil des geplanten Vorhabens sich im Außenbereich befindet.

Das angrenzende Überschwemmungsgebiet, die angrenzenden Gehölzstrukturen werden bei der neuen Darstellung beachtet. Die neu entstandene Wiesenfläche mit Gehölzen sowie der Teich werden nun durch 10. Änderung mit dargestellt um diesen ökologischen Bereich zu sichern und weiterentwickeln zu können.

Weitere Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft führen zu keiner wesentlichen Verschlechterung. Details sind dem Umweltbericht zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen, der nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren erstellt wird, zur Entwurfsfassung zu entnehmen.

Das Vorhaben soll im Jahr 2025/2026 realisiert werden.



Aufgestellt:

**Lindschulte Kaiserslautern (eh. IGR)
Albert-Schweitzer-Straße 84
67655 Kaiserslautern**

Kaiserslautern, im August 2025

Dipl.-Ing. H. Jopp

M. Sc. Umweltplanung und Recht
F. Pompeo