

**BEBAUUNGSPLAN  
„AM KLEINEN WÄLDCHEN“  
IN DER STADT RAMSTEIN-MIESENBACH,  
STADTTEIL MIESENBACH,  
VERBANDSGEMEINDE RAMSTEIN-MIESENBACH**

**BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES ZUR EINLEITUNG DES  
VERFAHRENS ZUR 2. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 20.03.2025 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ im beschleunigten Verfahren beschlossen hat.

Die Stadt Ramstein-Miesenbach möchte innerhalb der Siedlung „Am kleinen Wäldchen“ in Miesenbach eine Nachverdichtung für Wohnzwecke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ (2015) ermöglichen. Zwischen der Wohnbebauung der Höhenstraße Hausnummer 8 und 10 besteht Potenzial zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes.

Die Bebauung auf dem Nachbargrundstück (Höhenstraße Haus-Nr. 8) steht überwiegend auf der Grenze. In einem Teilbereich rückt die Nachbarbebauung jedoch wenige Zentimeter von der Grundstücksgrenze zurück. Das Grundstück, das nun bebaut werden soll, weist jedoch nur eine geringe Breite auf, sodass eine Bebauung nur möglich ist, wenn im Bereich der bestehenden Grenzbebauung ebenfalls auf die Grenze gebaut wird. Aufgrund des Rücksprungs des Nachbargebäudes muss die nun geplante Bebauung „nach hinten“ geschoben werden. Dies ist planungsrechtlich nur über die Teiländerung des Bebauungsplanes möglich. Die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich. Zudem sind die Maßzahlen zu prüfen, da diese bereits heute eine Bebauung des Grundstückes erheblich erschweren würden.

Aus diesen Gründen bedarf es der Teiländerung des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ (2015), inklusive der 1. Teiländerung (2020).

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Miesenbach, nahe dem Neubaugebiet „Am kleinen Wäldchen“, nahe der Kreuzung Balatonlellestraße / Höhenstraße. Der Geltungsbereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Am kleinen Wäldchen“ wird im Norden durch angrenzende Bebauung und private Grünflächen der Höhenstraße 10 begrenzt, im Osten durch private Freiflächen und die dahinter liegende freie Landschaft, im Süden durch die Wohnbebauung der Höhenstraße 8, und im Westen durch die Verkehrsfläche der Höhenstraße sowie gegenüberliegende Baulücken. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 500 qm.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB teilgeändert.

Die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ ersetzt den Bebauungsplan „Am kleinen Wäldchen“ (2015) und die 1. Teiländerung (2020) lediglich durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ bleiben hiervon unberührt. Dies gilt weitgehend auch

für die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz sowie für die nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, 1. Fortschreibung (2001), stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren teilgeändert zu werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Ramstein-Miesenbach, den 28.03.2025



Ralf Hechler  
(Stadtbürgermeister)