Im Pferch

Begründung zum Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, Ortsgemeinde Hütschenhausen, Ortsteil Katzenbach

ENTWURF

06.06.2025

KERN PLAN

Im Pferch

IMPRESSUM

Im Auftrag der

Ortsgemeinde Hütschenhausen
Am Neuen Markt 6
66877 Ramstein-Miesenbach

Stand: 06.06.2025, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

KERN PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 6

Das Projekt 13

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte 15

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung 21

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Hütschenhausen, genauer im Ortsteil Katzenbach, besteht insbesondere durch junge Familien eine anhaltende Nachfrage nach neuem Wohnraum. Dies begründet sich unter anderem durch die Tatsache, dass für den „Eigenbedarf" im Ortskern kaum Leerstände und nur wenige Baulücken vorhanden sind, durch die gute Autobahnanbindung (< 1 km) sowie durch die Nähe zum Luftwaffenstützpunkt der US-Armee in Ramstein (< 10 km).

Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, ist die Ausweisung einer ca. 1,1 ha großen Wohnbaufläche auf einer bisher unbebauten Grün- und Freifläche am südwestlichen Siedlungsrand von Katzenbach geplant.

Das geplante Wohngebiet liegt südlich der Brunnenstraße und westlich des Eichenbaches. Über den bereits bestehenden Feldweg, welcher im Norden an die Brunnenstraße anschließt, soll die Haupterschließung des Gebietes erfolgen.

Im Rahmen des Vorhabens entstehen Wohnbaugrundstücke für die Errichtung von bis zu 23 Wohngebäuden. Zudem ist im westlichen Bereich des Plangebietes eine Kindertagesstätte vorgesehen. Es soll ein individuelles Angebot an Grundstücksgrößen von ca. 410 bis 950 m² entstehen; das Grundstück der KiTa verfügt im städtebaulichen Konzept über eine Fläche von 3.200 m², sodass auch hier ein bestehender Bedarf gedeckt werden kann.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist die Anlage von zwei Rückhaltemulden geplant. Dies ist das Ergebnis eines siedlungswasserwirtschaftlichen Planungsbeitrags.

Auf Basis der aktuell geltenden Beurteilungsgrundlage des § 35 BauGB (Außenbereich) kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Ortsgemeinde Hütschenhausen hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Pferch" beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 3 ha.

Parallel zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist LF-Plan - Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung, Im Heidefeld 3, 67688 Rodenbach, beauftragt.

Luftbild mit Plangebiet; ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE/ LVermGeoRP (2025); Bearbeitung: Kernplan

Mit der Erstellung eines Konzeptes für Verkehr und Entwässerung ist die OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, Brüsseler Straße 5, 67657 Kaiserslautern, beauftragt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als geplante Wohnbaufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

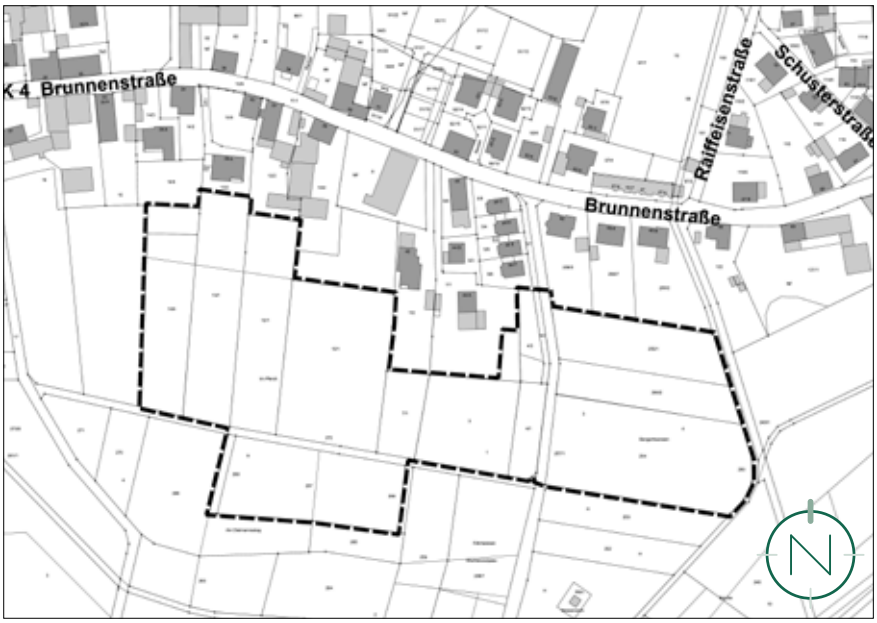
Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Bestandsbebauung der Brunnenstraße im westlichen Katzenbach.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bestehende Bebauung der Brunnenstraße inkl. privater Freiflächen,
- im Osten durch einen Feldwirtschaftsweg und den Eichenbach sowie
- im Süden und Westen durch Frei- und Grünflächen mit Gehölzstrukturen.

Die genauen Grenzen der Teilgeltungsbereiche sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE/ LVermGeoRP (2025); Bearbeitung: Kernplan

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer landwirtschaftlich genutzten Grünflächen, welche bspw. im Südwesten durch bestehende Gehölzstrukturen begrenzt werden. Im westlichen Teilbereich verläuft zudem ein Feldwirtschaftsweg, der zur Erschließung des Gebietes an die Brunnenstraße ausgebaut werden soll.

Die angrenzende Umgebung dient in erster Linie dem Wohnen. Vereinzelt finden sich landwirtschaftliche (Neben-)Betriebe entlang der Brunnenstraße. Die Umgebung hat den Charakter eines allgemeinen und dörflichen Wohngebietes.

Der unmittelbar östliche, südliche und westliche Bereich des Plangebiets besteht aus (landwirtschaftlichen) Grünflächen.

Aufgrund des guten Nahversorgungsangebots (z. B. Discounter), einer Grundschule sowie mehrerer Spielplätze im nahen Umfeld (< 2 km) und der guten verkehrlichen Anbindung ist das Plangebiet für Wohnbebauung mit Kita prädestiniert.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde und von Privaten.

Blick in den westlichen Teil des Plangebietes

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet steigt westlich des Feldwirtschaftsweges, der zur Erschließung ausgebaut wird, von Osten nach Westen an. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Entwässerung, besonders auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplans - insbesondere auf die Festsetzung der Baufenster - auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über den bestehenden Feldwirtschaftsweg, der von der nördlich des geplanten Wohngebiets gelegenen Brunnenstraße abzweigt, erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, insbesondere an die nur ca. 1 km entfernte Autobahn A 62 (Anschlussstelle 9 „Hütschenhausen"; Richtung Birkenfeld bzw. Pirmasens), erfolgt über die L 356, die über die Brunnenstraße in Kürze erreichbar ist.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Dorfgemeinschaftshaus" liegt in ca. 400 m Entfernung in der Brunnenstraße.

Fußläufig ist über den südlich verlaufenden Feldwirtschaftweg (teilweise innerhalb des Plangebietes) ein attraktives Offenland zu erreichen.

„Verkehrlich wird das Neubaugebiet über die „Brunnenstraße" und den derzeit angrenzenden Wirtschaftsweg, der zu dem alten Brunnen/Wasserwerk führt, erschlossen. Im Zuge dessen, wird dieser Weg asphaltiert ausgebaut. Die Erschließung im Plangebiet selbst erfolgt über eine Wohnstraße mit einem Wendehammer und einer Wendemöglichkeit über den Parkplatz an der Kindertagesstätte.

Gemäß Planungsvorgabe und gemäß des Grundsatzes des Baugesetzbuchs, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist wurde eine Mindestausbaubreite von 6,50 m festgelegt. Diese Mindestbreite ermöglicht die Abwicklung aller relevanten Begegnungsfälle. Die erforderlichen Ausbaubreiten für verschiedene Begegnungsfälle sind in der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RASt 06) festgelegt.

[...]

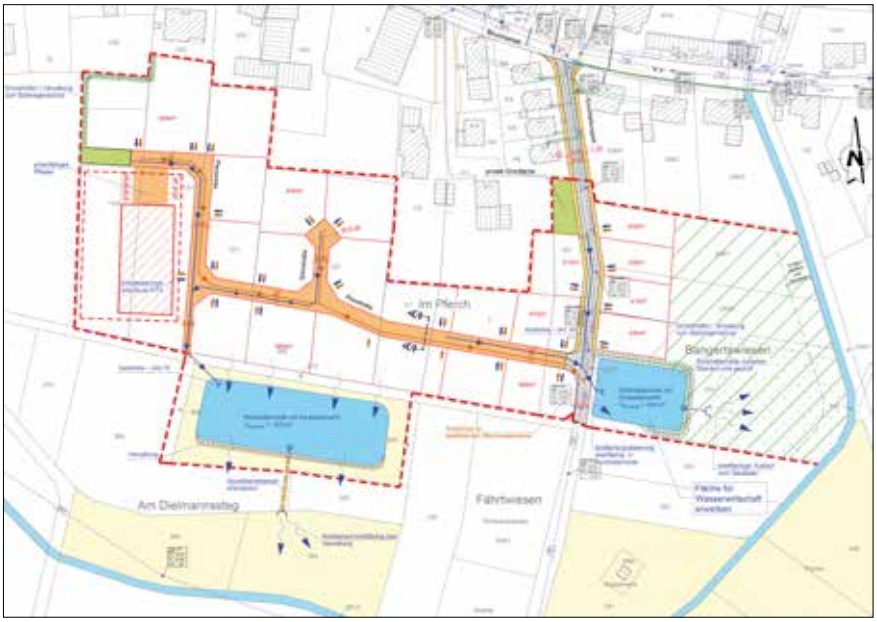
Vor diesem Hintergrund und wegen der geringen Fahrzeugbewegungen (ca. 18 Bauplätze werden entstehen) wurde in Abstimmung mit der Gemeinde in verschiedenen Besprechungen festgelegt, dass eine Mischfläche vorgesehen wird. Alle Verkehrsteilnehmer nutzen die Verkehrsfläche gleichberechtigt, ohne dass die Funktionen getrennt werden.

Die gesamte Verkehrsflächenbreite beträgt 6,50 m und entwässert über ein V-Profil mit der Querneigung von 2,5 % über eine 50er Rinne mittig der Fahrbahn. Dies gewährleistet zusätzlich einen Starkregenschutz innerhalb des Plangebietes. Ausgestaltet ist die Straßenverkehrsfläche als Mischprinzip."

(Quelle: Verkehrs- und Entwässerungskonzept Neubaugebiet „Im Pferch"; OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, Brüsseler Straße 5, 67657 Kaiserslautern; Stand: 28.04.2025)

Ver- und Entsorgung

Die neu zu bebauende Fläche ist aktuell nicht an das System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur muss ausgebaut werden.



Verkehrs- und Entwässerungskonzept Neubaugebiet „Im Pferch"; OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, Brüsseler Straße 5, 67657 Kaiserslautern; Stand: 28.04.2025

„Entsprechend der Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG Rheinland-Pfalz) erfolgt die geplante Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem.

Schmutzwasserableitung

Der Anschluss des geplanten Schmutzwasserkanals DN 250 erfolgt an dem bestehenden Mischwasserkanal (DN 600), welcher bereits in der Erschließungsstraße liegt.

[...]

Im Gesamtgebiet sind insgesamt 22 Grundstücke und die KITA-Fläche vorgesehen. Daraus ergeben sich rd. 230 EW. Bei dieser voraussichtlichen Größenordnung des Baugebiets ist mit einer anfallenden häuslichen Schmutzwassermenge von rd. 1,4 l/s zu rechnen. Demnach reicht der Mindestdurchmesser von DN 250 für den Schmutzwasserkanal in öffentlichen Flächen aus. Aufgrund des geringen anfallenden Schmutzwassers ist mit erhöhtem Spülaufwand, gerade in den Anfangshaltungen, zu rechnen.

Oberflächenentwässerung

[...]

Das anfallende Oberflächenwasser muss entsprechend den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung § 55 (2) WHG vorrangig versickert oder alternativ zurückgehalten und gedrosselt zum nächsten Gewässer gebracht werden.

Im Zuge der Entwässerungsplanung wurden mehrere Konzepte zur Oberflächenentwässerung entworfen. Anhand der vorliegenden k_f-Werte aus Versickerungsversuchen wird keine Versickerung des Regenwassers angestrebt. Das Oberflächenwasser wird in Regenrückhaltemulden zurückgehalten und gedrosselt in das Oberflächengewässer abgeleitet.

Die Oberflächenentwässerung aller Varianten richtet sich nach der vorhandenen Topografie. Demnach werden die Abflussströme in zwei unterschiedliche Gefällerichtungen getrennt, d.h. aus dem mittleren Bereich in östliche und westliche Richtung getrennt in Regenwasserkanäle abgeleitet.

Das westlich anfallende Regenwasser wird in die südliche Fläche abgeleitet und dort in einer Regenrückhaltemulde mit einem erforderlichen anteiligen Volumen von 345 m³ (geplant 425 m³) gepuffert. Danach wird das zwischengespeicherte Oberflächenwasser in den Katzenbach (Gewässer III. Ordnung) eingeleitet. Die Entwässerung der südlichen Grundstücke erfolgt direkt in die südliche Mulde.

Das im östlichen Bereich anfallende Oberflächenwasser wird nach Osten zu einer separaten Rückhaltemulde auf der „Bangertswiesen" abgeleitet. Diese Mulde besitzt ein erforderliches anteiliges Volumen von 233 m³ (geplant 240 m³). Das gedrosselte Oberflächenwasser wird in den Eichenbach (Gewässer III. Ordnung) abgeleitet.

Die vier Grundstücke östlich der Erschließungsstraße entwässern ebenfalls in einen neuen Regenwasserkanal. Die Grundstücke entwässern zur östlichen Regenrückhaltemulde."

(Quelle: Verkehrs- und Entwässerungskonzept Neubaugebiet „Im Pferch"; OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, Brüsseler Straße 5, 67657 Kaiserslautern; Stand: 28.04.2025)

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Geotechnischer Bericht

Beurteilung der Versickerungsfähigkeit

„Bei den Untergrundaufschlüssen wurden im Rahmen der Feldarbeiten im östlichen überplanten Bereich (RKS 1 bis RSK 8) Wasserstände bei ca. 3,2 m bis 1,7 m uGOK (ca. 241,5 m ü. NHN bis rd. 243,6 m ü. NHN) eingemessen. In den Bohrlöchern war in Tiefen zwischen rd. 4,1 m bis ca. 2,1 m uGOK ein Bohrlochversturz zu detektieren. Das Grundwasser wurde in diesen Tiefen indirekt erschlossen. Die o. g. gemessenen Wasserstände wurden durch die Bohrlochverstürze beeinflusst und spiegeln nicht die tatsächlichen Grundwasserstände wider.

Ja nach Jahreszeit und Niederschlagsverhältnissen ist damit zu rechnen, dass der Grundwasserspiegel zumindest temporär ansteigt. Unter Berücksichtigung der hydrologischen Situation vor Ort wird im Bereich der Multifunktionsfläche sowie des Regenrückhaltebeckens von einem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) von etwa 1,3 m unter aktueller Geländeoberkante ausgegangen. Dies entspricht im Bereich der Multifunktionsfläche entsprechend der Geländemorphologie einem Niveau zwischen 244,6 m ü. NHN und ca. 245,3 m ü. NHN und im Bereich des Regenrückhaltebeckens einem Niveau zwischen rd. 241, 9 m ü. NHN und ca. 242,6 m ü. NHN.

Eine genaue Ermittlung ist aufgrund der geringen Datengrundlage derzeit nicht möglich.

Die Anforderung bzgl. eines Mindestgrundwasserflurabstandes bei Versickerungsanlagen von ≥ 1 m zum mittleren Höchstgrundwasserstand (MHGW) gemäß DWA-A 138 wird in Bezug auf die derzeitige Geländeoberkante abhängig von der Art der Versickerungsanlage nicht zwingend eingehalten. Bei einer gezielten Versickerung in Form einer Mulde wird der Mindestgrundwasserflurabstand bei einer maximal zulässigen Einstauhöhe von 0,3 m eingehalten. Bei einer gezielten Versickerung unterhalb der

Kritische Bereiche Katzenbach (Starkregen); Quelle: igr GmbH Rockenhausen, Stand: März 2023

aktuellen Geländeoberkante bspw. über Rigolen-Systeme oder Schachtversickerungsanlagen, ist der Mindestabstand im Bereich der Multifunktionsfläche sowie des Regenrückhaltebeckens nicht einzuhalten.

Die im Bereich der durchgeführten Versickerungsversuche (RKS 3 und RKS 7) im Liegenden unter bindigen Böden (Schluff, Ton) ab ca. 1,0 m bis 3,0 m uGOK anstehenden Sande und Kiese sind mit Durchlässigkeiten zwischen ca. 1,0 x 10^{-5} m/s und 4,5 x 10^{-5} m/s durchlässig anzusehen. Die Durchlässigkeit der darüber anstehenden Schluffe und Tone kann mit Werten von 10^{-7} bis 10^{-9} abgeschätzt werden. Diese Böden sind als gering durchlässig anzusehen.

Eine gezielte Flächenversickerung größerer Wassermengen über die belebte Bodenzone ist in den örtlich oberflächennah anstehenden gering wasserdurchlässigen Schluffen und Tonen nicht möglich. Eine gezielte Versickerung in den tiefer anstehenden Sanden und Kiesen ist aufgrund einer zumindest temporären Wassersättigung dieser Böden in Folge von hohen Grundwasserständen ebenfalls dauerhaft wirksam nicht möglich und unzulässig. Durch die Herstellung eines Teilbodenaustausches inklusive eines hydraulischen Kontaktes zu den tiefer anstehenden Sanden und Kiesen kann u. U. eine gezielte Versickerung vor Ort in Form von Mulden erfolgen. Die Unterkante der Versickerungsmulden darf hierbei nicht unterhalb von 0,3 m unter aktueller Geländeoberkante liegen.

Es ist von einer sehr stark eingeschränkten Versickerungsfähigkeit bzw. einem erhöhten Aufwand zur Erstellung von Versickerungsanlagen auszugehen."

(Quelle: Baugrunduntersuchung und Geotechnischer Bericht; Perschla + Rochmes GmbH, Hertelsbrunnenring 7, 67657 Kaiserslautern; Stand: 16. August 2024)

Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept

Für die Ortsgemeinde Hütschenhausen bzw. das Plangebiet kommt das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept, das von der igr GmbH Rockenhausen erarbeitet wurde, zu folgendem Ergebnis:

„Neubaugebiet „Im Pferch"

Südlich der Brunnenstraße ist in Katzenbach das Neubaugebiet „Im Pferch" geplant. Ein Zufluss von Außengebietswasser zum Gebiet ist nicht zu erwarten. Im Starkregenfall kann ggf. Niederschlagswasser über die Zufahrtsstraßen der Brunnenstraße zufließen, dies kann aber bei entsprechender Straßenraumgestaltung (Bordsteine, Straßenraumprofil) direkt in die geplanten Regenrückhaltebecken abgeleitet werden.

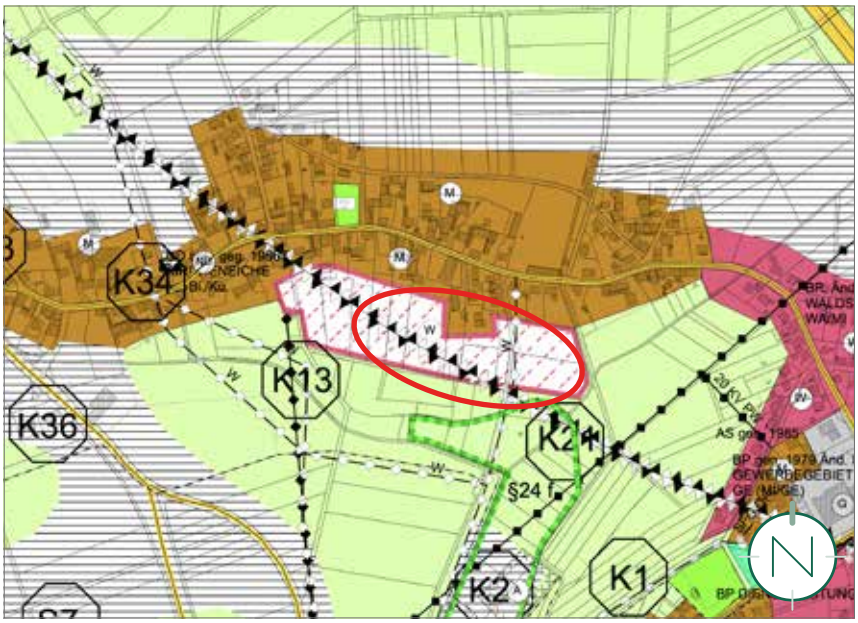
Maßnahmenvorschläge

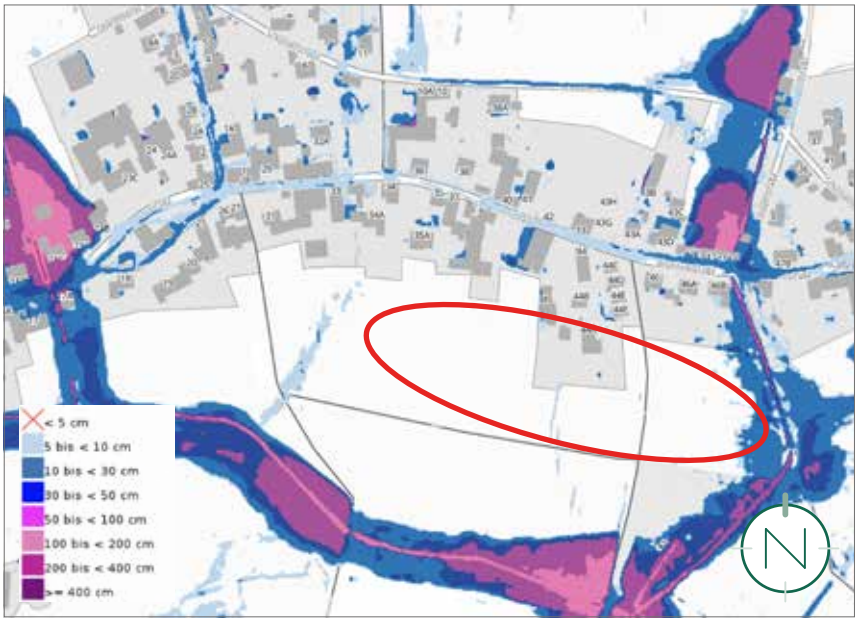
Um die Situation bachabwärts, in Spesbach, nicht zu verschärfen, sollte die Versiegelung möglichst gering gehalten werden. Insbesondere sind Gründächer und versickerungsfähiges Pflaster sowie Zisternen zur Regenwassernutzung sinnvoll. Zusätzlich zu den Regenrückhaltebecken könnte insbesondere am Eichenbach eine Strukturverbesserung des Baches erfolgen, da dieser aktuell ausgebaut ist."

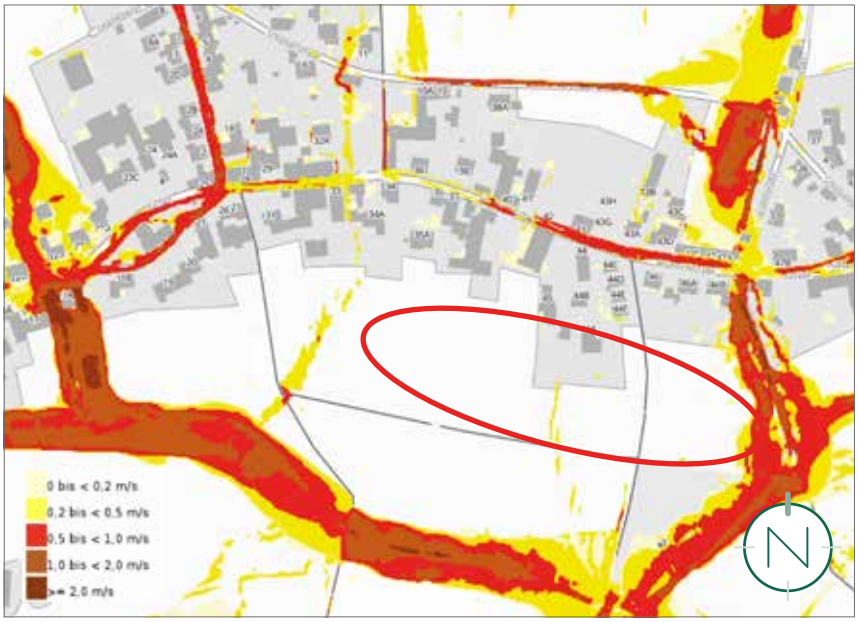
(Quelle: Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeot in der Ortsgemeinde Hütschenhausen, Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach; igr GmbH Rockenhausen; Stand: März 2023)

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan, Regionaler Raumordnungsplan	
zentralörtliche Funktion	Der regionale Raumordnungsplan IV (ROP) Westpfalz listet Hütschenhausen als Ortsgemeinde ohne besondere Gemeindefunktion auf.
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt die Planungsfläche als „Siedlungsfläche Wohnen" dar. • LEP IV: (Z 34) „Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen [...] hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden." • Entwicklung einer im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach dargestellten Wohnbaufläche. Landesplanerische und regionalplanerische Ziele wurden bereits auf dieser Ebene berücksichtigt.
Landschaftsprogramm	• Untere Lauterhöhen, Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) • Im Übrigen keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks.	nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 13 Abs. 6 LNG RLP	nicht betroffen
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht	

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Darstellung: Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als geplante Wohnbaufläche dar. Lediglich im Bereich des Regenrückhalts umfasst der Bebauungsplan landwirtschaftliche Flächen. Es ist davon auszugehen, dass dies durch den üblichen Entwicklungsspielraum des FNP abgedeckt ist. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.  Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, Bearbeitung Kernplan
Bebauungsplan	Aktuell ist das Plangebiet nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden.
Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-Merkblat M 102-4	
	„Der lokale Wasserhaushalt im Plangebiet kann durch die aufgezeigten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen annähernd an den Referenzzustand herangebracht werden. Durch die schlechten Versickerungswerte des anstehenden Bodens ist eine komplette dezentrale Regenwasserbewirtschaftung mit Versickerung direkt auf den Baugrundstücken leider nicht möglich. Daher muss auf eine Ableitung mit Zwischenspeicherung des Abflusses in den Regenrückhaltemulden und anschließender gedrosselter Ableitung in die Gewässer, in Verbindung mit teilweise Festsetzung von Gründächern, zurückgegriffen werden. Somit kann die Veränderung des Abflusses annähernd auf die erlaubte 10 %-Abweichung reduziert werden." (Quelle: Verkehrs- und Entwässerungskonzept Neubaugebiet „Im Pferch"; OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, Brüsseler Straße 5, 67657 Kaiserslautern; Stand: 28.04.2025)

Kriterium	Beschreibung
Starkregen	
	Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index" (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse" (SRI 7) geht von 40-47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse" weitere Einblicke. Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ einsehbar. Das örtliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, spezifischer Teil Hütschenhausen, ist zu beachten.
Wassertiefen, SRI 7, 1 Stunde	 Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Wassertiefen, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/

Kriterium	Beschreibung
Fließgeschwindigkeit, SRI 7, 1 Stunde	 Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Fließgeschwindigkeit, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, https://geo-portal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschießung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und Planungsziele am besten erreicht.

In der Ortsgemeinde Hütschenhausen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Dies macht die Ausweisung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau notwendig. Zwar bestehen noch wenige unbebaute Grundstücke im Innenbereich, diese befinden sich jedoch mehrheitlich in privater Hand und es ist zu beobachten, dass Grundstückseigentümer dazu neigen, Baugrundstücke zu bevorraten. Die mittelfristige Mobilisierung dieser Flächenreserven durch kommunalen Zwischenerwerb würde die personellen und finanziellen Ressourcen der Kommune überschreiten. Daher wird die Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland unterstrichen, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach stellt die als Allgemeines Wohngebiete festgesetzten Bereiche des Plangebietes als geplante Wohnbaufläche dar. Somit hat eine Prüfung von Standortalternativen bereits auf dieser Ebene stattgefunden.

Durch die Realisierung der Wohnbebauung wird der bestehende Siedlungskörper von Katzenbach, Ortsteil der Ortsgemeinde Hütschenhausen, am südlichen Siedlungsrand des westlichen Katzenbachs sinnvoll arrondiert.

Darüber hinaus sind die Standortfaktoren für die geplante Nutzung günstig. Es handelt sich um eine bislang weitgehend ungenutzte Fläche im Ortsteil Katzenbach mit einer guten ÖPNV-Anbindung (Haltestelle „Dorfgemeinschaftshaus" in fußläufiger Entfernung); im nahen Umfeld (≤ 2 km) finden sich Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z. B. Grundschule) sowie der Versorgungsinfrastruktur (Discounter). Im Gebiet selbst entsteht eine Kita, die auch den Bedarf aus dem Gebiet heraus decken kann. Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle wird vermieden.

Es gibt ferner keine anderen naheliegenden Flächen, die sich für eine entsprechende Nutzung anbieten würden. Weitere mögliche Standorte im Außenbereich, die nicht der Land- oder Forstwirtschaft zugehörig sind, sind aufgrund von naturschutzfachlichen Restriktionen ausgeschlossen. Dies führt dazu, dass nur landwirtschaftliche Flächen als potenzielle Standorte in Frage kommen. Sollte diese Option nicht verfolgt werden, wäre die verfolgte Planung in der Gemeinde nicht umsetzbar.

Für die Entwicklung des Standortes eignet sich angesichts der umliegenden Nutzungen vorwiegend Wohnen. Die geplante Nutzung muss mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich sein.

Dem wird durch die Realisierung eines Wohnbaugebietes und der Errichtung einer Kindertagesstätte Rechnung getragen. Sonstige Nutzungsalternativen, z. B. eine gewerbliche Nutzung, sind hier aufgrund der nahegelegenen Wohnnutzung nicht verträglich / nicht gewünscht und mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde auch nicht vereinbar.

Wohnnutzung ist eine realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative.

Städtebauliche Konzeption

Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines neuen Wohngebietes.

Hierzu soll eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche entwickelt und somit ein zukunftsfähiges, attraktives Wohnquartier entstehen.

Das Wohngebiet stellt eine „Abrundung" dar, die zur Kompaktheit des Siedlungskörpers beiträgt und einen Siedlungsabschluss definiert.

Geplant sind ca. 23 Parzellen für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie ein Grundstück für eine Kita. Die Größe der Grundstücksparzellen variiert dabei von ca. 410 bis 950 m^2.

Im Plangebiet ist überwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Darüber hinaus sind im Wohngebiet vereinzelt auch das Wohnen ergänzende bzw. mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen wie z. B. eine Kindertagesstätte geplant.

Die Erschließung erfolgt über die Verkehrsfläche des Feldwirtschaftsweges, südlich der Brunnenstraße. Darüber hinaus sind zur internen Erschließung Stichstraßen geplant. Durchgangsverkehr ist hier somit nicht möglich, wodurch sich eine gesteigerte Wohnqualität ergibt.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb des neuen Wohngebiets organisiert werden. Die Stellplätze sind den Gebäuden auf ihren jeweiligen Grundstücken zugeordnet.

Insgesamt bildet das vorliegende Konzept ein attraktives Wohnquartier mit hoher Aufenthaltsqualität, welches sich in seiner Arrondierung in den vorhandenen Landschaftsraum einfügt und den vorhandenen Siedlungskörper abrundet.

Städtebauliches Konzept; ohne Maßstab; Quelle: Kernplan, Stand: 19.05.2025

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA 1-2

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ein Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, ein Gebiet zu entwickeln, das vorwiegend dem Wohnen dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind hier denkbar (z. B. nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke).

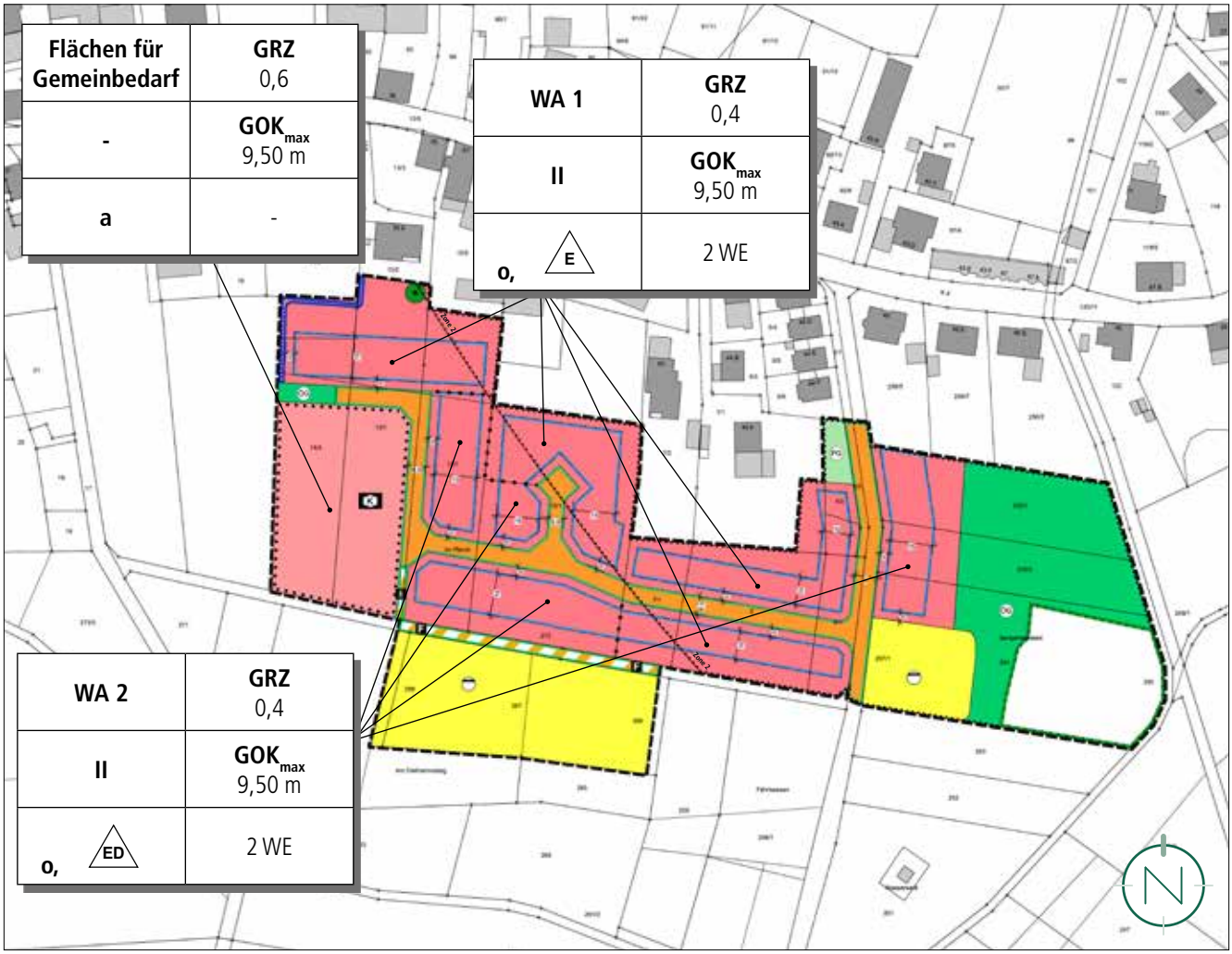
Die nördlich des Plangebiets gelegene Bebauung der Brunnenstraße dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören.

Allerdings sollen nicht alle Nutzungen des Katalogs der BauNVO an diesem Standort vorgesehen werden.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit entlang von Hauptdurchgangsstraßen angewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

Ebenfalls ausgeschlossen werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Das Gebiet ist insbesondere erschließungstechnisch für diese Nutzungen weniger geeignet (Zufahrt, Unterbringung des ruhenden Verkehrs).

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke werden aufgrund der überwiegen-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplans, ohne Maßstab

den Lage des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-2) innerhalb der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs Flugplatz Ramstein (ETAR) ausgeschlossen.

Aufgrund der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes, nämlich Wohnen, werden gewerblich betriebene Ladestationen und gewerbliche betriebene Elektrotankstellen ausgeschlossen. Als Elektrotankstelle wird eine größere Anzahl von Ladesäulen, meist auch mit Schnellladestationen, an einem gemeinsamen Standort bezeichnet.

Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn sich diese im Eigentum der öffentlichen Hand befinden oder auf Flächen errichtet werden, die durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag einer bestimmten Nutzungspflicht unterliegt. Dies vermeidet Wildwuchs und sorgt für eine räumliche Konzentration.

Aufgrund der oben genannten Lage sind innerhalb der Zone insbesondere i. V. m. § 5 Abs. 1 FluLärmG Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-2) ausgeschlossen. Die Auflistung ist dem FluLärmG entnommen.

An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung sind darüber hinaus nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig.

Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches Flugplatz Ramstein (ETAR)

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Lage innerhalb der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches Flugplatz Ramstein (ETAR) besteht das Erfordernis einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung unter Auflagen.

Die Zulässigkeit von Wohngebäuden ist solange eingeschränkt, bis die Anforderungen der raumhüllenden Bauteile (z. B. Schallschutzfenster) nach der Flugplatz-Schallschutz-Maßnahmenverordnung (2. FlugLSV) eingehalten werden.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Wie bei der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Umfelds entgegengewirkt.

Durch die Höhenfestsetzung wird ein harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt. Hierdurch soll verhindert werden, dass durch Nicht-Vollgeschosse (z. B. durch Staffelgeschosse) eine unverhältnismäßige Ausnutzung erfolgt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Photovoltaikmodule / Solaranlagen inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile dürfen die zulässige Oberkante überschreiten, da sie einen Beitrag zum Klimaschutz darstellen und ihnen im Sinne der Nachhaltigkeit Vorrang einzuräumen ist.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-2) entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Hierdurch wird eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung geschaffen. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 für den Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird eine optimale Auslastung des Grundstücks für die Kita geschaffen. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück zudem ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung oder die Anlage von Spielplätzen. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Hiermit wird auch sichergestellt, dass obwohl die zu realisierende Konzeption noch nicht abschließend feststeht, nur eine an der Umgebung orientierte Nachverdichtung erfolgt bzw. ein ausgewogenes Verhältnis von Kita-Gebäude und Freifläche erzielt wird.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO insbesondere durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 (im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-2)) bzw. bis zu einer GRZ von 0,8 (Fläche für Gemeinbedarf) überschritten werden (gesetzlich vorgesehene Abweichungsregel). Damit wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilsmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt, zumal diese Flächen wasserdurchlässig befestigt werden sollen.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-2) sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig, die bis zu 2 Vollgeschosse aufweisen dürfen.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Entwicklung ortstypischer Bauformen und die Anpassung der geplanten Gebäude an den angrenzenden Bestand.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt. Einer Beeinträchtigung des Ortsbilds wird damit entgegengewirkt.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.§ 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung der offenen Bauweise innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-2) ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung. Damit wird eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet. Um einen eher kleinteiligen Charakter der Bebauung zu erzielen wird die Gebäudelänge im WA 1 auf maximal 14 m und im WA 2 auf 18 m sowie die Gebäudetypologien auf Einzel- und Doppelhäuser im WA 2 und auf Einzelhäuser im WA 1 begrenzt.

Im Bebauungsplangebiet ist für den Bau von Doppelhäusern eine Grenzbebauung zulässig. Die Realisierung von Doppelhäusern wäre ansonsten nicht möglich.

Eine abweichende Bauweise wird festgesetzt, wenn die vorgesehene Bauweise weder als offene noch als geschlossene Bauweise bezeichnet werden kann.

In der abweichenden Bauweise im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Dies leitet sich aus der städtebaulichen Konzeption ab bzw. lässt Flexibilität bei der Architektur des Baukörpers.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche im Plangebiet definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken geregelt. Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die überbaubare Grundstücksfläche, wobei die Baugrenzen durch die Gebäude nicht überschritten werden dürfen.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Wohngebietes.

Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. Das Gleiche gilt für baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze, Garagen und Carports dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot auf den jeweiligen Grundstücken. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Die Zulässigkeit von Stellplätzen auch außerhalb der Baugrenzen, im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und innerhalb der Fläche für Stellplätze dient der Flexibilität bei der Bebaubarkeit der Grundstücke und gewährleistet, dass Stellplätze z. B. im seitlichen Grenzabstand errichtet werden können.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes der Garagen / Carports von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ermöglicht die Unterbringung eines weiteren Stellplatzes vor der Garage (bzw. dem Carport).

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf den Grundstücken erfolgt. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass ruhender Verkehr auf den neu zu errichtenden Verkehrsflächen weitgehend vermieden wird.

Flächen für Gemeinbedarf, hier: Kindertagesstätte/Kinderbetreuungseinrichtung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf werden dann festgesetzt, wenn Flächen hergestellt werden, die der Allgemeinheit dienen und diese eine öffentliche Aufgabe wahrnehmen sollen. Durch die gewählte Zweckbestimmung ergibt sich die zulässige Nutzung hinreichend. Eine weitere Konkretisierung ist zwar nicht erforderlich, wird an dieser Stelle jedoch zur Klarstellung angewandt.

Zulässig sind demnach eine Kindertagesstätte/Kinderbetreuungseinrichtung sowie alle baulichen Anlagen, die der Kindertagesstätte/Kinderbetreuungseinrichtung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen Gruppenräume, Funktionsräume, Bistro, Nebenräume, Verwaltungsräume, Sozialräume, Sanitärräume, Stellplätze, Spielplatz, etc..

Die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf gewährleistet die nachhaltige Entwicklung der Kindertagesstätte/Kinderbetreuungseinrichtung innerhalb des Plangebietes. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche lässt auch bei der Anordnung der Gebäude noch den notwendigen Spielraum, der bis zur Festlegung des finalen städtebaulichen Konzeptes erforderlich ist.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-2) auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die Festsetzung gewährleistet darüber hinaus ein harmonisches Einfügen des Neubaugebietes in den bestehenden Siedlungskörper des Ortsteils Katzenbach. Durch die Beschränkung der max. Wohneinheiten je Wohngebäude sind ausschließlich Hausformen realisierbar, die dem gewachsenen Siedlungskörper entsprechen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für die interne Erschließung sind der bereits bestehende Feldwirtschaftsweg, südlich der Brunnenstraße, sowie neu zu planende Stichstraßen vorgesehen, die als öffentliche Straßenverkehrflächen festgesetzt werden. Durch die Stichstraßenerschließung ist Durchgangsverkehr nicht möglich. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität.

Die Regelbreite des auszubauenden Feldwirtschaftsweg beträgt 8,0 m. Die Regelbreite der neu zu errichtenden, gebietsinternen Haupterschließung beträgt 6,50 m, die der Seitenstraße 5,50 m.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Feldwirtschaftsweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der festgesetzte Feldwirtschaftsweg orientiert sich am bestehenden Feldwirtschaftsweg.

Zur Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiven Flächen ist der Feldwirtschaftsweg als Gras-/Erdweg zu erhalten. Eine Versiegelung ist nicht vorzusehen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur fußläufigen Erschließung des Gebietes in Richtung freie Landschaft wird im südwestlichen Plangebiet eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg, festgesetzt. Die Regelbreite beträgt 3,0 m.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesondert Flächen hierfür festzusetzen.

Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltemulde

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Entsprechend dem vorgesehenen Entwässerungskonzept wird im südlichen und östlichen Teilbereich des Plangebietes Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltemulde, festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswässers ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Um den Zugang zur östlich festgesetzten öffentlichen Grünfläche zu wahren, ist im Bereich der östlichen Regenrückhaltemulde das Anlegen einer Wegeverbindung zulässig.

Öffentliche Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Verlängerung der geplanten Erschließungsstraße wird im Nordwesten zum Übergang in die freie Landschaft als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ebenso wird der östliche Teilbereich des Plangebietes als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Zugänglichkeit ist über die angrenzend festgesetzte Regenrückhaltemulde geregelt.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Freifläche westlich der geplanten Erschließungsstraße, die an die Brunnenstraße (K4) anbindet, wird als private Grünfläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine privat genutzte Freifläche, die gem. der Bestandsnutzung festgesetzt wird.

Flächen für Hochwasserschutzanlagen, hier: Verwallung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Hochwasser bei Starkregenereignissen wird entsprechend des Entwässerungskonzeptes entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine Verwallung festgesetzt. Eine Anpflanzung auf der festgesetzten Verwallung ist zugelassen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z. B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und

soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktion aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Die Installation von insektenfreundlicher Beleuchtung dient der Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und der Minderung von Lichtverschmutzung.

Die Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen ÖG 1 im Osten des Plangebietes dienen dem Erhalt sowie der Wiederherstellung artenreicher Grünlandflächen sowie dem Erhalt und der Verbesserung der Lebensraumfunktionen für die Flora und Fauna sowie der Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt. Ebenso dienen sie dem Erhalt einer klimawirksamen Freifläche sowie der gestalterischen Einbindung des Baugebietes.

Das gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG befindet sich zwar innerhalb des Geltungsbereiches wird aber durch die getroffene Festsetzung grundsätzlich geschützt und eine Inanspruchnahme bzw. Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop vermieden. Die Maßnahme dient auch dem Erhalt von Lebensraum für Fauna. Zudem befindet sich die geplante Wohnbebauung in einem ausreichendem Abstand zum in Rede stehenden Biotop.

Die Maßnahmen im Bereich der Rückhaltemulden dienen der Wiederherstellung artenreicher Grünlandflächen, der Ausbildung möglichst naturnaher Versickerungsflächen sowie einer landschaftsgestalterisch verträglichen Ausführung von bautechnischen Elementen.

Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind (insbesondere für Solarenergie).

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Wohngebietes am Siedlungsrand von Katzenbach, der bereits bestehenden Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft und des Übergangs zur freien Landschaft im Süden ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen der landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Neubaugebietes, der Etablierung von neuen siedlungsinternen Lebensräumen für die lokale Fauna sowie der Schaffung von neuen Landschaftselementen und der Etablierung von Gehölzbeständen. Außerdem dienen sie der Aufwertung des Landschaftsbildes. Das Verbot von flächigen mineralisch geprägten Teilbereichen der Gartenflächen wird zudem dafür sorgen, dass weniger Hitzeinseln aufgrund der Aufheizung der versiegelten Flächen entstehen werden.

Die Gliederung der Stellplatzanlagen durch die Anpflanzung von Laubbaum-Hochstämmen dient der landschaftsgestalterischen Durchgrünung des Neubaugebietes, der Etablierung von neuen siedlungsinternen Lebensräumen für die lokale Fauna sowie der Schaffung von neuen Landschaftselementen und der Etablierung von Gehölzbeständen.

Die Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 im Westen des Plangebietes dienen der Durchgrünung des Plangebietes, der Schaffung von Lebensraum für die Fauna sowie der Anlage einer klimatischen Freifläche.

Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und zugunsten des Ortsklimas wird eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung von Hauptgebäuden festgesetzt. Die Dachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Zudem wird durch die Begrünung die Aufheizung der Luft in einem bebauten Gebiet gemildert und so verhindert, dass dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung kühle Luft zum Austausch entzogen wird. Der Versiegelung des Gebietes soll so möglichst entgegengewirkt werden. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung für das gesamte Plangebiet getroffen und auf eine Differenzierung verzichtet.

Die Begrünung von Fassaden ist zulässig. Dies wirkt ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der Erhalt des vorhandenen Obstbaumes im Norden des Plangebietes dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sowie von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten.

Die Maßnahmen im Bereich der privaten Grünfläche dienen dem Erhalt von Lebensraumfunktionen für die Flora und Fauna, dem Erhalt klimawirksamer Elemente sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild.

Externe Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die externe Kompensationsmaßnahme dient der Kompensation des Eingriffes in gesetzlich geschützte Biotope (Magere Flachland-Mähwiese), der Regenerierung von Bodenfunktionen durch Nutzungsextensivierung, der Wasserrückhaltung durch Tümpel, der Entwicklung einer Biotopverbundachse, der Schaffung von neuen Lebensräumen sowie dem Schutz geschützter Arten (Amphibien).

Die genaue Maßnahmenbeschreibung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist durch die selbstverpflichtende Absichtserklärung der Plangeberin gesichert.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und LWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. §§ 57-63 Landeswassergesetz)

Die festgesetzte Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebiets.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 88 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 4 der Rheinland-Pfälzischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Das Dach eines Gebäudes hat durch seine gestalterische Ausprägung einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Gebietes. Mit den getroffenen Festsetzungen verbleiben ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktionen. Gleichzeitig werden Auswüchse in jegliche Richtung vermieden. Da Flachdächer nicht der Umgebungsbebauung entsprechen, werden diese nur begrünt zugelassen, da dann der Mehrwert des Regenrückhalts im Vordergrund steht.

Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel sowie flächenhafte Dachverglasungen, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte können die Dachlandschaft und somit das Ortsbild ebenfalls maßgeblich beeinflussen. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am Bestand in Katzenbach und dienen somit dem Erhalt des Ortsbildes.

Die getroffenen Einschränkungen zu Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. grelle Farbtöne) verhindern.

Die Festsetzungen bzgl. der Gestaltung von Nebengebäuden / -anlagen dienen der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und vermeiden eine dominierende Wirkung der Nebengebäude.

Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen (z.B. Zaun, Mauer) dient der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindert eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind explizit Solarzäune als Einfriedung zulässig. Zur Vermeidung einer Barrierewirkung für wandernde Tiere ist ein Mindestabstand zwischen Zaun und Boden von 0,10 m einzuhalten.

Die Festsetzungen bzgl. der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und somit der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet. Gleichzeitig werden Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenverkehrsraum durch Parksuchverkehr o. ä. vermieden.

Zur Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet sind die Abstellflächen für Müll- und Abfallbehälter in nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen oder einzugrünen, um ein ästhetisch ansprechendes Straßenbild zu schaffen.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Plangebiet hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, sodass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Wohnfunktion in der Ortsgemeinde Hütschenhausen gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben von Kommunen gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Der Siedlungskörper von Katzenbach wird für die bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken am Ortsrand arrondiert. Es entstehen neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen (flexibel parzellierbar) und verschiedenen Angebotsformen (insb. Einzelhäuser, Doppelhäuser). Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern entspricht dem Charakter der angrenzenden Wohnbebauung und der bestehenden Nachfrage, der damit Rechnung getragen wird.

Zu den Wohnbedürfnissen gehört bei jungen Familien auch Kinderbetreuung. Diese ist fußläufig erreichbar.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbilds

Das Plangebiet stellt landwirtschaftlich genutzte Flächen am Siedlungsrand von Katzenbach dar. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll weiterentwickelt und arrondiert. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die vorgesehenen Gebäude weisen max. II Vollgeschosse auf und fügen sich in die Umgebung ein. Die umfangreichen Eingrünungen des Plangebietes tragen darüber hinaus dazu bei, einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

„Durch das Vorhaben sind Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes, des Klimas, der biologischen Vielfalt und des Landschaftsbildes zu erwarten. Es gehen gesetzlich geschützte Wiesenflächen (Magere Flachland-Mähwiese), Gräser- und Kräuterfluren, Weideflächen und Gehölzbestände verloren. Die anthropogene Überprägung des Plangebietes durch die Schaffung von Wohngebäuden und einer Kindertagesstätte wird zu einer Beeinträchtigung des lokalen Landschaftsbildes führen.

Es sind potenziell negative Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten wie Vögel und Fledermäuse nicht auszuschließen. Es ist daher mit dem Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu rechnen. Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen zur Durchführung der Rodung/Räumung des Plangebiets sowie

zum Erhalt eines Obstbaum-Hochstamms mit Rindenspalten sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Tiergruppen zu erwarten, sodass ein Eintritt der Verbotstatbestände vermieden werden kann.

Zur Minimierung der Auswirkung der Planung auf die Tierwelt und zur Schaffung von neuen Lebensräumen wird der Erhalt von geschützten Biotopen (Röhrichtbestand), der Erhalt von Wiesenflächen, die Etablierung von kräuterreichen Vegetationsflächen und die Anpflanzung von Gehölzhecken festgesetzt. Darüber hinaus wird vorgegeben, dass die geplante Rückhaltemulden naturnah als Grünlandfläche zu gestalten sind.

Für die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe wie Versiegelung und Verlust geschützter Wiesenflächen wird außerdem eine externe Maßnahme durchgeführt. Diese dient der Entwicklung eines strukturreichen Lebensraumkomplexes zur Förderung der biologischen Vielfalt und zur Etablierung einer Biotopverbundachse durch die Anlage und Vernetzung von Tümpeln südlich von Hütschenhausen zwischen dem Kranichwoog im Osten und dem Scheidelberger Woog im Westen.

Unter Einhaltung der festgelegten Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgeglichen werden." (Quelle: Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz; LF-Plan, Im Heidefeld 3, 67688 Rodenbach; Stand: Mai 2025)

Es wurden Festsetzungen für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers getroffen, um den Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt Rechnung zu tragen. Durch die Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen wird auf Bebauungsplanebene unter Berücksichtigung der Realisierbarkeit gefördert, dass der örtliche Wasserhaushalt bilanziell dem unbebauten Referenzzustand im langjährigen Mittel soweit wie möglich angenähert werden kann.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt primär über die Verlängerung der Brunnenstraße, die bereits als Feldwirtschaftsweg im Osten von Norden nach Süden durch das Plangebiet verläuft. Der zusätzlich entstehende Verkehr beläuft sich hauptsächlich auf Anwohnerverkehr und Bring-/Abholverkehr der Kita (auch fußläufig) und kann somit problemlos von der Brunnenstraße als Hauptstraße aufgenommen werden.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über neu geplante Stichstraßen. Die neu zu schaffenden Straßen sind ausreichend dimensioniert.

Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf den Grundstücken geordnet.

Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets vorhanden bzw. werden hergestellt.

Unter Beachtung der Kapazitäten bzw. der Vorgaben aus dem Entwässerungskonzept und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Entsprechend der Vorgaben des Landeswassergesetz zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser soll die Entwässerung des Plangebietes (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Trennsystem erfolgen. Schmutz- und Niederschlagswasser sollen demnach getrennt gesammelt und abgeleitet werden.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes und die Intensität von Starkregenereignissen durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Ortsgemeinde gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum, welcher die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert. Im Innenbereich liegende Flächenreserven sind kaum vorhanden bzw. nicht mobilisierbar.

Weitere Flächenpotenziale im Außenbereich ohne land- oder forstwirtschaftliche Nutzung dürfen aus naturschutzfachlichen Gründen nicht angetastet werden. Daher verbleibt lediglich das Ausweichen auf landwirtschaftliche Standorte. Andernfalls ist die geplante Nutzung nicht in der Ortsgemeinde realisierbar.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Durchgrünungsmaßnahmen erhalten die Bodenfunktionen insofern, als dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Hinweise stellen gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG sicher, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu geringfügigen neuen Versiegelungen, was voraussichtlich zu geringen Veränderung des Mikroklimas führen wird. Es handelt sich jedoch nicht um ein dicht besiedeltes Gebiet, in dem sich derartige Veränderungen in erheblicherem Ausmaß auf das lokale Klima auswirken könnten.

Eine Wohnnutzung auf den Grundstücken bringt zwar einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freifläche-/Hausgartengestaltung von einem geringeren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs der geplanten Versiegelungen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund der überschaubaren betroffenen Flächengröße sowie aufgrund der Tatsache, dass es sich um kein Vorranggebiet für die Landwirtschaft handelt, d. h. dem Gebiet aus landesplanerischer Sicht keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zugewiesen wird, ist eine Inanspruchnahme der betroffenen Ackerfläche vertretbar, zumal eine Abwägung hier schon auf Flächennutzungsplanebene stattgefunden hat.

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht direkt berührt.

Auswirkungen auf private Belange

Die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, werden nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die den Eigentümern des Plangebiets und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplans

- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Weiterentwicklung/Arrondierung des Siedlungsrands
- Bedarfsdeckung durch Neubau Kita
- Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes; bei Beachtung der festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des schonenden Umgangs mit Grund und Boden
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung; bei Beachtung der Vorgaben zur Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen den Bebauungsplan

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewägt. Die positiven Argumente, darunter die Schaffung von Wohnraum sowie die sinnvolle Nachverdichtung und Arrondierung des Siedlungskörpers und die Deckung des Kita-Bedarfs, überwiegen deutlich. Es gibt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auch keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.