BEBAUUNGSPLAN
„IM PFERCH“
IN DER VERBANDSGEMEINDE RAMSTEIN-MIESENBACH, ORTSGEMEINDE HÜTSCHENHAUSEN, ORTSTEIL KATZENBACH

BEKANNTMACHUNG DER ANPASSUNG DES GELTUNGSBEREICHES UND DER VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET UND DER AUSLEGUNG ZUR FÖRMLICHEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.06.2025 die Anpassung des Geltungsbereiches sowie die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet bzw. eine Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, um der Nachfrage nach neuem Wohnraum gerecht zu werden, eine Wohnbaufläche auf einer bisher unbebauten Grün- und Freifläche am südwestlichen Siedlungsrand von Katzenbach zu realisieren. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde bereits als Wohnbaufläche vorgesehen.

Es entstehen Wohnbaugrundstücke für die Errichtung von bis zu 23 Wohngebäuden. Zudem ist im westlichen Bereich eine Kindertagesstätte vorgesehen. Es soll ein individuelles Angebot an Grundstücksgrößen von ca. 410 m^2 bis 950 m^2 entstehen. Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist die Anlage von zwei Regenrückhaltemulden geplant. Die Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt über den auszubauenden Feldwirtschaftsweg, der an die Brunnenstraße anschließt. Die interne Erschließung ist mit Stichstraßen geplant.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Außenbereich). Danach ist die Planung nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan wird für das Gelände im westlichen Katzenbach südlich der Brunnenstraße aufgestellt. Das Plangebiet befindet sich südlich der Privatgärten der Wohnbebauung der Brunnenstraße Hs.-Nr. 34a, 35a, 37, 39, 44a, 44f, 45, 46, 46a und 46b. Des Weiteren wird es im Osten durch den Gewässerverlauf des Eichenbachs begrenzt, der selbst nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Im direkt angrenzenden südlichen und westlichen Umfeld befinden sich Frei- und Grünflächen, stellenweise mit Gehölzstrukturen, vor allem südwestlich.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von 3 ha.

Es ist eine externe Kompensationsmaßnahme auf den Parzellen 5916, 5699, 5960, 5988, 5972 und 6068 der Flur 0 der Gemarkung Hütschenhausen geplant, die Fläche befindet sich südwestlich des Plangebietes. Die Lage der Maßnahme ist ebenfalls dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

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

Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB haben bereits im Jahr 2001 stattgefunden.

Der Planentwurf wurde gegenüber dem damaligen Stand überarbeitet und insbesondere der Geltungsbereich angepasst, ökologische und grünordnerische Festsetzungen sowie das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde durch Festsetzungen berücksichtigt.

Im Wesentlichen wurden dabei insbesondere folgende Änderungen am Planentwurf vorgenommen:

- Anpassung Geltungsbereich,
- Anpassung der Planzeichnung an ein aktualisiertes städtebauliches Konzept,
- Anpassung der festgesetzten GRZ an die heutigen Orientierungswerte der BauNVO,
- Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkante in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse anstatt einer Traufhöhe,
- Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf zur Realisierung der Kinderbetreuungseinrichtung,
- Fertigstellung eines aktuellen Umweltberichtes,
- Aufnahme von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie eines externen Ausgleiches auf Basis des fertiggestellten Umweltberichtes,
- Erstellung eines Verkehrs- und Entwässerungskonzeptes,
- Aufnahme von Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung und Festsetzung der Erschließungsstraße auf Basis des Verkehrs- und Entwässerungskonzeptes.

Gemäß § 3 Abs. 2 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 Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), der Begründung, dem Verkehrs- und Entwässerungskonzept, dem Umweltbericht um dem geotechnischen Bericht, sowie die nach Einschätzung der Ortsgemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 07.07.2025 bis einschließlich 08.08.2025 auf der Internetseite der Verbandsgemeinde unter www.ramstein-miesenbach.de unter folgendem Pfad: Bauen und Umwelt / Bebauungspläne der VG / Bebauungspläne im Verfahren / Ortsgemeinde Hütschenhausen, veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten werden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls eingestellt.

Die oben genannten Unterlagen können während des oben genannten Zeitraums zusätzlich im Rathaus der Verbandsgemeinde, Am Neuen Markt 6, 66877 Ramstein-Miesenbach, Zimmer Nr.306, während der folgenden allgemeinen Dienststunden eingesehen werden:

Montag – Mittwoch	08:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr
Donnerstag	08:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 18:00 Uhr
Freitag	08:30 – 12:30 Uhr

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes (https://www.uvp-verbund.de/kartendienste) elektronisch abrufbar.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in den vorstehend aufgezählten, zu veröffentlichenden Unterlagen für die einzelnen Schutzgüter verfügbar:

Dokument	Informationen und betroffene Themen
Umweltbericht (der nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB u.a. nach den Umweltschutzgütern i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliedert ist)	**Boden:** Beeinträchtigungen: - Verlust von biologisch aktiver Bodenfläche durch Versiegelung im Umfang von ca. 1,27 ha - Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und Strukturen durch Verdichtungen und Umformung/Modellierungen im Baufeld - Belastung von Böden durch Baustellenverkehr, Aushub, Aufschüttung, Verdichtung, Lagerung von Baumaterialien Kompensation: - Einhaltung von Schutzvorschriften (DIN 18915, DIN 19731) - Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Kompensation der Neuversiegelung durch eine externe Ausgleichsmaßnahme mit Entwicklung eines strukturreichen Lebensraumkomplexes von Tümpeln und Grünland. **Wasser:** Beeinträchtigungen: - Verlust von Versickerungsflächen und Erhöhung des Oberflächenabflusses - pot. Verschmutzung von Grundwasser durch Schadstoffe von Baumaschinen bzw. Betriebsabläufen Kompensation: - Erhalt der Versickerungsfähigkeit von Böden durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Anlage naturnaher Rückhaltemulden zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser **Klima/ Luft:** Beeinträchtigungen: - Reduzierung von klimawirksamen Freiflächen und Verdunstungsflächen - erhöhte Wärmeentwicklung durch versiegelte Oberflächen und Gebäude - Emission von Staub während der Bauphase Kompensation: - Erhalt und Entwicklung von Grünflächen im Plangebiet

	- Durchgrünung des Plangebietes mit Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen auf Privatflächen und öffentlicher Grünfläche **Biologische Vielfalt:** Beeinträchtigungen: - Verlust von Offenlandbiotopen durch die Überbauung und Geländemodellierung; davon sind auch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Form von Magerer Flachland-Mähwiese betroffen. - Verlust von Gehölzbeständen durch die Räumung, Überbauung und Geländemodellierung - Verlust von Lebensräumen (Nahrungshabitate, Fortpflanzungsstätten, usw.) für die lokale Fauna durch die Rodung von Gehölzen und die Beanspruchung von Offenlandflächen - Auftreten von Störungen (Lärm, optische Reize, etc.) während des Baubetriebes Kompensation: - Erhalt von gesetzlich geschütztem Röhrichtbestand - Erhalt sowie Anpflanzung von Gehölzen im Plangebiet - Erhalt sowie Wiederherstellung von Lebensräumen für die lokale Fauna mit Anpflanzung von Strauchhecken und Bäumen sowie die Entwicklung von Grünland - Externe Ausgleichsmaßnahme mit Entwicklung eines strukturreichen Lebensraumkomplexes mit Anlage von Tümpeln und Extensivierung von Grünland zur Verbesserung der Biotopvernetzung, der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes **Landschaftsbild:** Beeinträchtigungen: - anthropogene und bautechnische Überprägung des Siedlungsrandes - Verlust von typischer Kulturlandschaft Kompensation: - Erhalt und Entwicklung von Grünflächen im Plangebiet - Durchgrünung des Plangebietes - Entwicklung eines strukturreichen Lebens-raumkomplexes und Extensivierung von Grünland **Kultur- und sonstige Sachgüter:** - Kulturgüter bzw. sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Es sind somit keine Beeinträchtigungen gegeben.

	Mensch: - Bei Einhaltung der gängigen Vorschriften und gesetzlichen Regelungen sind im Rahmen der Bauarbeiten keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten. - Eine erhebliche Betroffenheit des Menschen und seiner Gesundheit ist im Rahmen der zu-künftigen Nutzung ebenfalls nicht anzunehmen. Es werden durch Besucher- und Anwohnerverkehr Verkehre auftreten. Letztendlich werden diese Störungen jedoch keine gravierenden Auswirkungen auf die Wohnqualität der Anwohner der Brunnenstraße zur Folge haben.
4 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Umweltbezug im Rahmen der Beteiligung vom 16.11.2001 bis 20.12.2001	**Landwirtschaftskammer Kaiserslautern** Die Landwirtschaftskammer regt an, nachdem sich südwestlich vom Baugebiet 2 landwirtschaftliche Hofstellen mit Rindviehhaltung und 1 großer Milchviehbetrieb befinden, das Baugebiet als „Dorfgebiet" im Sinne von § 5 BauNVO auszuweisen. **Kreisverwaltung – Gesundheitsamt – Kaiserslautern** Das Gesundheitsamt der Kreisverwaltung Kaiserslautern weist darauf hin, dass 27 Baugrundstücke vom Geltungsbereich der Lärmschutzzone I erfasst werden. Das Gesundheitsamt weist darauf hin, dass es im Geltungsbereich der Lärmschutzzone I verboten ist, Wohnungen und Wohnhäuser zu errichten. Das Gesundheitsamt macht darauf aufmerksam, dass bei der Realisierung des Baugebietes die Vorschriften (Schallschutzverordnung etc.) einzuhalten sind. **Vermessungs- und Katasteramt Kusel** Das Vermessungs- und Katasteramt Kusel regt an, dass die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen landespflegerischen Ausgleichsflächen reduziert werden sollten, da sonst der Anteil für öffentliche Flächen bei 30,4 % läge, was zur Folge hätte, dass die Ortsgemeinde einen Umlegungsgewinn voraussichtlich gerade noch erzielen kann. Das Amt empfiehlt daher, das Flurstück mit der Nr. 255 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. **Geologisches Landesamt Mainz** Das Geologische Landesamt Mainz fordert, dass bei allen Bodenarbeiten die Vorhaben des § 202 BauGB

	(Schutz des Mutterbodens) und die DIN 18915 beachtet werden. Das Geologische Landesamt Mainz fordert desweiteren, dass die DIN 4020, 1054 und 4124 berücksichtigt werden.

Während der zuvor genannten Frist können von jedermann Stellungnahmen elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse bauleitplanung@ramstein.de, bei Bedarf auch schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Kommune deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Hütschenhausen, den 27.06.2025

Achim Wätzold
(Ortsbürgermeister)