

Ortsdurchfahrt Spesbach

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

ENTWURF

21.08.2026



KERN
PLAN

Ortsdurchfahrt Spesbach

Im Auftrag:



Ortsgemeinde Hütschenhausen
Am neuen Markt 6
66877 Ramstein-Miesenbach

IMPRESSUM

Stand: 21.08.2026, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

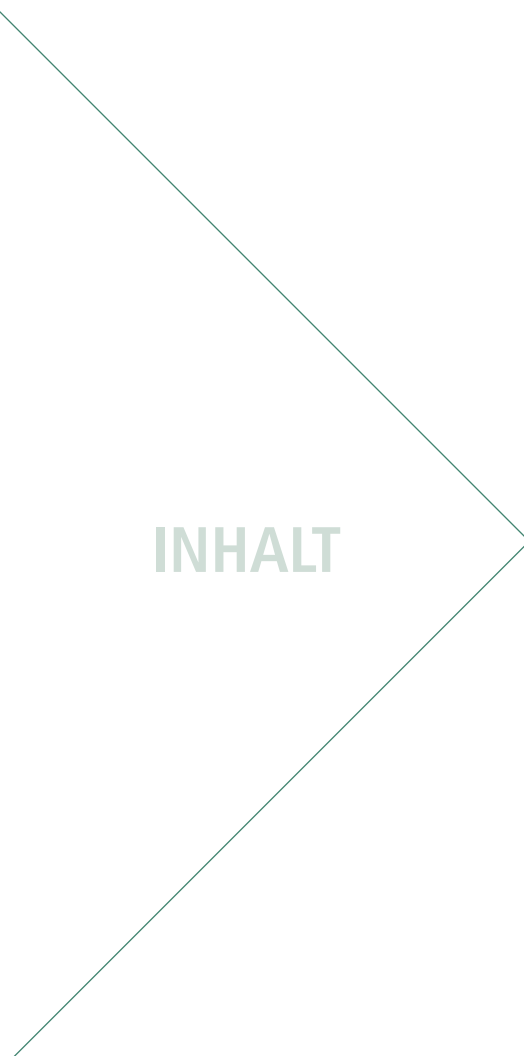
Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Die von der Kernplan GmbH, ihren Auftraggebern oder Dritten bereitgestellten Inhalte, Fotografien und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Ohne vorherige Zustimmung des jeweiligen Rechteinhabers dürfen diese nicht verwendet werden. Teilweise kommen KI-generierte Bilder sowie KI-unterstützt erstellte Texte zum Einsatz, die redaktionell durch die Kernplan GmbH geprüft wurden. Die im Dokument gewählte Sprachform dient der besseren Lesbarkeit und gilt gleichermaßen für alle Geschlechter.

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

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen der Planung, Abwägung	24

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Hütschenhausen liegt im Landkreis Kaiserslautern und größtenteils innerhalb einer Bruchlandschaft (Landstuhler Bruch), so auch der Ortsteil Spesbach. Die Landschaft wird geprägt durch ausgedehnte Grünlandgebiete mit großflächigen Feuchtwiesen, Röhrichten, Seggenrieden und Moorrelikten.

Die Ortsgemeinde Hütschenhausen ist die größte Ortsgemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, bestehend aus den Ortsteilen Hütschenhausen, Katzenbach und Spesbach. Das Plangebiet, die Ortsdurchfahrt von Spesbach, befindet sich im Osten der Ortsgemeinde Hütschenhausen.

Die Ortsgemeinde weist durch die Nähe zum Autobahnkreuz Landstuhl-West (A6 / A62) eine gute Verkehrsanbindung auf. Spesbach liegt beispielsweise unmittelbar an der Autobahn-Anschlussstelle (A 62, AS 9 „Hütschenhausen“).

Der Ort befindet sich in der Nähe zum Stützpunkt der NATO-Luftstreitkräfte „Airbase Ramstein“.

Ein aktives Dorfleben ist noch vorzufinden.

Die Ortsgemeinde Hütschenhausen verfügt noch über ein gutes Angebot an Gemeinbedarfsinfrastruktur, medizinischem und sonstigen Versorgungsangebot und weiteren Gewerbebetrieben. In Spesbach befindet sich beispielsweise außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes eine Grundschule und ein Kindergarten.

Der Ortskern von Spesbach (Umfeld der protestantischen Kirche) ist geprägt durch historische Bebauung / Bausubstanz. In diesem Bereich finden sich die denkmalgeschützten Gebäude des Ortsteils.

Es handelt sich somit um eine attraktive Wohnlage.

Spesbach weist somit insgesamt eine hohe Wohn- und Lebensqualität auf, mit entsprechendem Ansiedlungsdruck.

Nachverdichtungspotenziale bestehen innerhalb des Plangebietes in wenigen Teilbereichen. Lediglich im Bereich der Jahnstraße und der Glockenstraße bestehen noch kleinere Potenzialflächen. Allerdings ist anzunehmen, dass in Teilen aufgrund der Altersstruktur in Zukunft vermehrt Gebäude auf den Immobilienmarkt kommen. Insbesondere bei ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen besteht dann Potenzial über die zweite und dritte Reihe hinaus. Auch befinden sich südlich der Ramsteiner Straße (L356) bzw. der Landstuhler Straße und westlich der Katzenbacher Straße gemäß Flächennutzungsplan noch potenzielle Wohnbauflächen in Spesbach.

Insgesamt ist die Baustruktur entlang der Ortsdurchfahrt eher heterogen. Innerhalb des Gebietes finden sich neben eingeschossigen Gebäuden auch Gebäude mit zwei



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: © GeoBasis-DE / BKG (2026); Bearbeitung: Kernplan

Vollgeschossen und ausgebautem Dach. Kleinflächige Gebäude stehen hierbei den großflächigen, teils ortsbildprägenden südwestdeutschen Einhäusern und Vierseithöfen gegenüber, die vereinzelt über zusätzliche Scheunenanbauten verfügen.

Der Einfügerahmen nach § 34 BauGB ist entlang der Ortsdurchfahrt demnach deutlich aufgeweitet. In der Vergangenheit hat bereits eine umfangreiche Entwicklung in der zweiten und dritten Reihe stattgefunden, die ohne Steuerung durch einen Bebauungsplan vollzogen wurde.

In den letzten Jahren kam es in der Ortsgemeinde Hütschenhausen wiederholt zu Beurteilungsschwierigkeiten bei der Zulässigkeitsprüfung von Bauvorhaben gem. § 34 BauGB in Spesbach. Besonders entlang der Ortsdurchfahrt von Spesbach besteht das Risiko, dass neu errichtete Gebäude durch unangepasste Höhen oder die Anordnung von Baukörpern - sei es bei der Verdichtung bestehender Lücken oder der Neugestaltung von Grundstücken - den traditionellen Charakter des Orts beeinträchtigen könnten.

Zum Schutz bzw. Erhalt der bestehenden Strukturen ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Damit kann der zulässige und gewünschte Rahmen exakt definiert werden.

Die Ortsgemeinde möchte sicherstellen, dass die zukünftigen Bautätigkeiten und die Nutzungen in Spesbach sich harmonisch in die vorhandene Struktur einfügen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortsdurchfahrt Spesbach“ sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Hierzu wurden aus der Bestandsbebauung insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche abgeleitet. Örtliche Bauvorschriften sollen dazu beitragen den ortsbildprägenden Charakter zu wahren. Damit ist der Entwicklungsrahmen definiert, der mit dem Bebauungsplan umgesetzt wird.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hütschenhausen hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortsdurchfahrt Spesbach“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortsdurchfahrt Spesbach“ umfasst eine Fläche von ca. 18,9 ha.

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

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, entfällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m². Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da durch das Planvorhaben weniger als 20.000 m² an Fläche potenziell neuversiegelt wird. Gem. § 13a Abs. 1 BauGB ist demnach die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird.

Zwar umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ca. 18,9 ha, allerdings handelt es sich hierbei größtenteils um eine Bestandsüberplanung. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der Bestandsbebauung. Potenzielle Entwicklungsflächen finden sich lediglich im Bereich der Jahnstraße. Eine Überschreitung des Schwellenwertes würde durch eine Nachverdichtung dieser Flächen nicht erfolgen. Somit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan größtenteils um eine Bestandsüberplanung. Die Fläche ist somit bereits bebaut. Nach § 34 BauGB wäre eine weitere Bebauung der Fläche, v. a. in zweiter und dritter Reihe, möglich. Der vorliegende Bebauungsplan soll vorrangig nicht weitere Bebauung legitimieren, sondern soll v. a. nicht gewünschte Auswüchse einschränken. Es kommt somit zu keinen Umweltauswirkungen, die über die hinausgehen, die nach § 34 BauGB möglich wären.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltver-

träglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach stellt für das Plangebiet überwiegend gemischte Bauflächen dar. Lediglich im Südwesten werden an zwei Stellen in der Schulstraße Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst die Ortsdurchfahrt von Spesbach (Ramsteiner Straße (L356)) und die unmittelbar angrenzenden Nebenstraßen bzw. Teile davon (Römerstraße, Bruchstraße, Talstraße, Schulstraße, Jahnstraße, Herrenstraße, Katzenbacher Straße, Landstuhler Straße, Hinterweg und Glockenstraße).

Dabei wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden durch (landwirtschaftlich genutzte) Freiflächen mit prägender Gehölzstruktur entlang des Eichenbachs und einem landwirtschaftlichen Betrieb,
- im Osten durch weitere Wohnbebauung von Spesbach sowie
- im Süden und Westen durch weitere Wohnbebauung von Spesbach und durch (landwirtschaftlich genutzte) Freiflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Denkmalgeschütztes Gebäude in der Ramsteiner Straße (L356)

Nutzung des Plangebiets und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Ortsdurchfahrt (Ramsteiner Straße (L356)) von Spesbach mit angrenzenden Wohngebieten. Aufgrund der historischen Ortsentwicklung ist der Bestand im Plangebiet durch stattliche Bauernhäuser und Vierseithöfe gekennzeichnet. Diese dienen aktuell noch zum Teil dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb. Darüber hinaus ist der Baubestand innerhalb des Plangebietes überwiegend durch Wohngebäude, gastronomi-

sches Angebot, kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe und Dienstleistungen in verdichteter, oftmals grenztändiger Bebauung geprägt.

Eine öffentliche (Park-)Platzfläche befinden sich in der Ortsmitte, im Kreuzungsbereich Ramsteiner Straße (L356) und Landstuhler Straße. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich, zurückversetzt vom Straßenraum, die denkmalgeschützte protestantische Kirche.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist zum einen durch weitere Wohnbebauung von Spesbach, insbesondere östlich und südwestlich, und zum anderen durch die freie Landschaft geprägt. In diesem Bereich befindet sich auch noch ein landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich. Nordöstlich schließt zudem unmittelbar der Siedlungskörper von Katzenbach an.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz.

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes auswirken wird.



Restaurant in der Ramsteiner Straße (L356)



Maßnahmenvorschläge

Der Graben und die Verrohrung müssen gepflegt werden, so dass ein Rückhalt und der Abfluss gewährleistet bleibt.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind gemäß Bodenschutzgesetz § 17 unter Berücksichtigung der Witterung standortangepasst zu nutzen und eine Bodenerosion soweit möglich zu vermeiden. Entsprechend müssen im Bereich der Hanglagen und Starkregenabflusslinien Maßnahmen zur Abfluss- und Erosionsminderung getroffen werden.

Die Anwohner am Ortsrand sollten Objektschutzmaßnahmen gegen zufließendes Außengebietswasser treffen. Hierbei sind schadlose Abflussmöglichkeiten und Rückhaltebereiche auf dem Grundstück zu favorisieren.

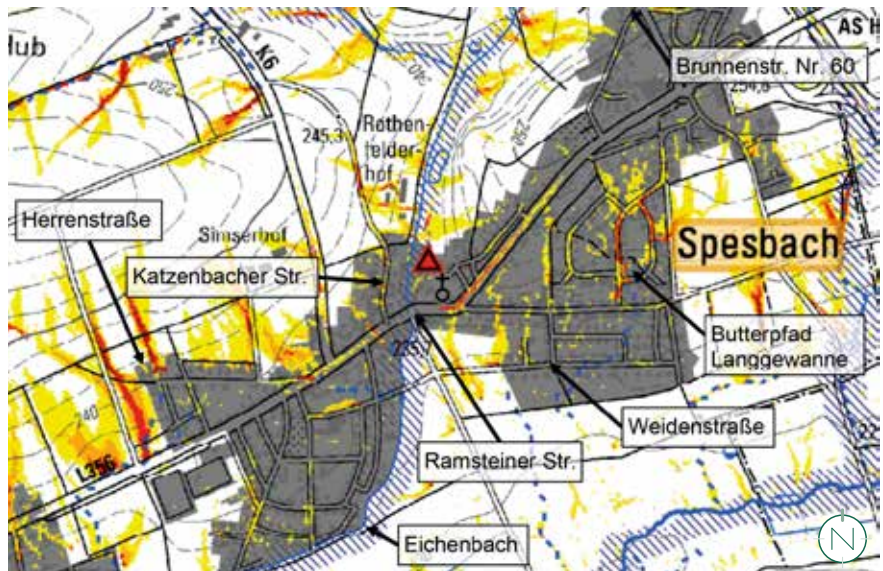
Katzenbacher Straße

In der Katzenbacher Straße kam es bei vergangenen Starkregenereignissen zu Überflutungen durch Niederschlagsabfluss über den Straßenraum aus dem Außengebiet. Die Katzenbacher Straße Nr. 1 steht in einem Tiefpunkt, da das Straßenprofil zur Ramsteiner Str. wieder leicht ansteigt.

Grundlegende Ursache für die Überflutung ist, dass über den Straßenraum der Katzenbacher Straße das Außengebietswasser von den landwirtschaftlichen Flächen in Hanglage vor der Ortslage gesammelt und zum Ort geleitet wird und nicht, entsprechend dem natürlichen Gefälle, zum Eichenbach abfließt.

Als möglicher zusätzlicher Auslöser der letzten Überflutung wurden bei den Bürgerworkshops der schlechte Zustand des Sandfangs am Ortseingang sowie die Bewirtschaftung der Felder oberhalb genannt.

An der Katzenbacher Straße befindet sich außerhalb der Bebauung hangseitig ein Entwässerungsgraben, der zur Außengebietswasserfassung führt. Der Graben ist ohne Rückhaltefunktion ausgeführt. Die Straße im Bereich der Außengebietswasserfassung ist zur Wasserfassung gekippt, so dass hier aus Graben und Straße das Niederschlagswasser zufließt, diese aber bei Starkregen den Abfluss nicht fassen kann. Ein Abschlag zum Eichenbach erfolgt aufgrund der aktuellen Profilierung kaum.



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

Maßnahmenvorschläge

Oberhalb der Bebauung sollten die landwirtschaftlichen Flächen starkregenangepasst bewirtschaftet werden. Hierbei sollte insbesondere auf eine erosions- und abflussmindernde Bodenbearbeitung (z.B. Direktsaat) und die Wahl entsprechender Kulturpflanzen (u.a. kein Mais, Soja und Rüben) geachtet werden, um ein Verstopfen der Einläufe und Schäden im Ort zu vermeiden.

Die Sandfänge müssen regelmäßig überprüft und unterhalten werden. Hierfür ist es sinnvoll, einen Unterhaltungsplan zu erstellen.

Direkt am Ortseingang, südlich Rothenfelderhof, verläuft ein Wirtschaftsweg zum Eichenbach, über den das Niederschlagswasser zum Bach abgeleitet werden kann. Hierzu ist eine Anpassung der Straßenprofilierung im Mündungsbereich (ggf. mittels Querschlag oder Schwelle) nötig und der Weg sollte bis zum Gewässer entsprechend befestigt werden, da die aktuelle Schotterung wegerodiert werden könnte.

Trotzdem sollten die betroffenen Anwohner zumindest mobile Objektschutzmaßnahmen wie Sandsäcke griffbereit halten, da Wasserzufluss nicht komplett ausgeschlossen werden kann.

Katzenbacher Str. Nr. 51 / Straßenbrücke Eichenbach

Die Ramsteiner Straße stellt einen Damm für den Eichenbach dar. Wenn der Durchlass nicht ausreicht, kommt es zum Aufstau und zur Überflutung der nördlich der Ramsteiner

Straße (unter Straßenniveau) liegenden Grundstücke und Gebäude.

An der Brücke sind mehrere Rohre und Verkabelungen innerhalb des Querschnittes verbaut und teilweise schon beschädigt. Nördlich der Straße gibt es eine Zuleitung und unterhalb direkt an der Brücke zwei Zuleitungen von Wasser, alle drei werden hydraulisch ungünstig dem Bach zugeführt. Die nördlich liegende Zuleitung ist zudem zur Hälfte mit Sediment belegt.

Maßnahmenvorschläge

Die Verrohrungen und die Zuleitungen müssen geändert werden. Da die Leitungen nicht gegen Treibgut gesichert sind, besteht hier ein erhebliches Schadensrisiko. Die Zuleitungen sind hydraulisch ungünstig und behindern den Abfluss, so dass es zu einem Rückstau oberhalb des Straßendamms kommt.

Da die Brücke insgesamt relativ alt und in einem nicht mehr guten Zustand zu sein scheint, wäre eine Kompletterneuerung sinnvoll. Bei dieser könnte der Abflussquerschnitt deutlich erweitert werden. Für die Erweiterung des Abflussquerschnittes ist neben dem Umbau der Brücke auch ein Zurücknehmen des Verbaus und Abflachen der Böschung (entsprechend des natürlichen bzw. oberhalb der Brücke vorhandenen Profils) unterhalb der Ramsteiner Straße nötig. Da die Bachparzelle im Bereich des Grundstücks Nr. 38 deutlich schmaler ist als im oberhalb und unterhalb liegenden Abschnitt, ist für die Maßnahme ggf. ein Flächenankauf nötig. Wahrscheinlich reicht aber eine Absprache mit dem Eigentümer, da der entsprechende Gewässerverbau vor-

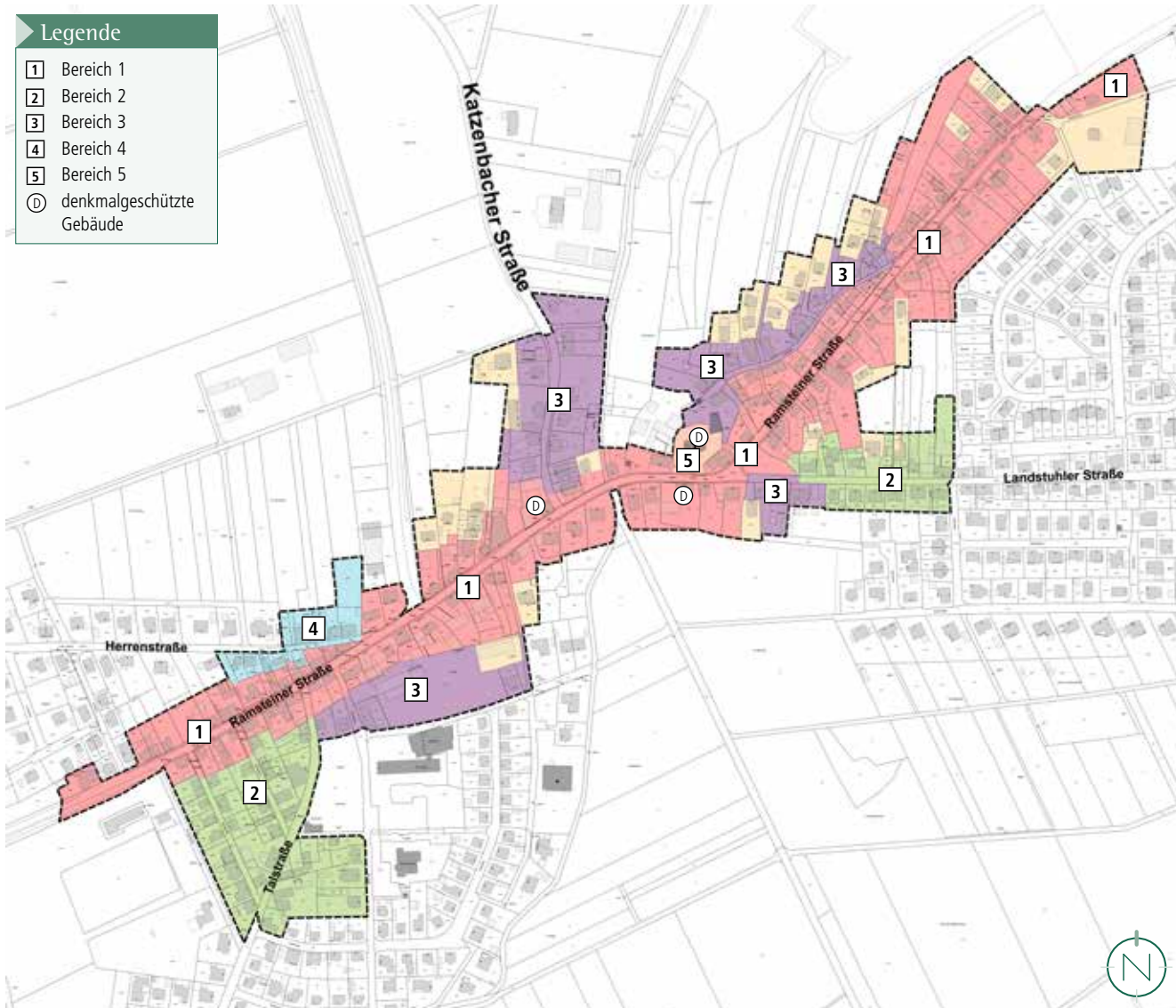
aussichtlich nicht genehmigt oder nicht privat ist.

Die Gärten und Gebäude unterhalb des Straßenniveaus müssen auch nach einem Umbau auf Überflutung vorbereitet sein, weshalb hier zur Nutzungsanpassung und privatem Objektschutz geraten wird.“

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



Brunnenanlage im Kreuzungsbereich Ramsteiner Straße (L356) / Landstuhler Straße mit dahinter angrenzendem öffentlichen Parkplatz



Verschiedene Baustrukturen Plangebiet; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung; Aktualität der Geobasisinformationen: 23.02.2026; Bearbeitung: Kernplan



Prägende Straßenrandbebauung in der Ramsteiner Straße (L356)

Baustruktur - Bereich 1

Die Ortsdurchfahrt (Ramsteiner Straße (L356)) ist durch eine überwiegend zweigeschossige Bebauung geprägt. Ein schmales, hohes Gebäude mit drei Vollgeschossen sticht als Ausreißer hervor. Insbesondere im Ortskern rund um die protestantische Kirche befinden sich ortsbildprägende Gebäudestrukturen (alte Bauernhäuser, oftmals mit Scheunenbauten), welche Nachverdichtungspotenzial bieten. Diese Gebäudestrukturen prägen das Erscheinungsbild von Spesbach wesentlich und sollten daher möglichst erhalten werden.

Die Gebäude sind abgesehen vom Ortskern direkt am Straßenrand ohne Gebäudevorflächen errichtet. Dies prägt ebenfalls das Erscheinungsbild von Spesbach.

	<p>Die Dachlandschaft ist überwiegend geprägt, vereinzelt auch durch Krüppelwalmdächer.</p> <p>Die Grundstückstiefe ist in diesem Bereich überwiegend ausreichend für eine Bebauung in zweiter Reihe. Stellenweise wurde eine solche Bebauung schon realisiert. Auch die Nebengebäude der landwirtschaftlichen Betriebe bieten in diesem Bereich Nachverdichtungspotenzial im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Eine solche bauliche Entwicklung sollte zukünftig beschränkt werden, um u. a. die Verschiebung des Innenbereiches in den Außenbereich zu verhindern.</p>
 <p>Bebauung in der Bruchstraße</p>	<p>Baustruktur - Bereich 2</p> <p>Der übrige Bereich von Spesbach, also insbesondere die Nebenstraßen (u. a. Römerstraße, Bruchstraße, Talstraße und Landstuhler Straße) ist überwiegend durch eine aufgelockerte Bebauung mit geringeren Grundstücksgrößen geprägt. Hier finden sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Satteldach.</p> <p>Allerdings sind auch hier Grundstücke zu finden, die sich für eine Bebauung in zweiter Reihe eignen. Stellenweise ist eine solche Bebauung auch schon zu finden (bspw. Landstuhler Straße). Eine solche bauliche Entwicklung sollte zukünftig beschränkt werden, um u. a. die Verschiebung des Innenbereiches in den Außenbereich zu verhindern.</p>



Bebauung der Katzenbacher Straße

Baustruktur - Bereich 3

Eine Besonderheit stellt jedoch die Wohnbebauung einiger Nebenstraßen dar. Hinsichtlich der Baustruktur gleichen diese Bereiche der zuvor beschriebenen Baustruktur in den Nebenstraßen (z. B. überwiegend Satteldächer, vereinzelt (Krüppel-)Walmdächer). In diesem Bereich befinden sich zum einen noch landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb. Zum anderen sollte darauf geachtet werden, dass durch künftige Beschränkungen nicht die außerhalb des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Ausübung eingeschränkt werden.

Die tiefen Grundstücke bieten sich auch hier für eine Bebauung in zweiter Reihe an. Stellenweise wurde eine solche Bebauung bereits realisiert, insbesondere im Hinterweg. Eine solche bauliche Entwicklung sollte zukünftig beschränkt werden, um u. a. die Verschiebung des Innenbereiches in den Außenbereich zu verhindern.



Bebauung in der Herrenstraße

Baustruktur - Bereich 4

In der Herrenstraße finden sich ebenfalls ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Satteldach. Allerdings stellen hier insbesondere südlich der Herrenstraße die kleinen Grundstücke und die damit einhergehende dichte Bebauung eine Besonderheit gegenüber der übrigen Bebauung in Nebenstraßen von Spesbach dar.

Allerdings sind auch hier Grundstücke zu finden, die sich für eine Bebauung in zweiter Reihe eignen, v. a. nördlich der Herrenstraße. Eine solche bauliche Entwicklung sollte zukünftig beschränkt werden, um u. a. die Verschiebung des Innenbereiches in den Außenbereich zu verhindern.



Denkmalgeschützte protestantische Kirche in der Ramsteiner Straße (L356)

Baustruktur - Bereich 5

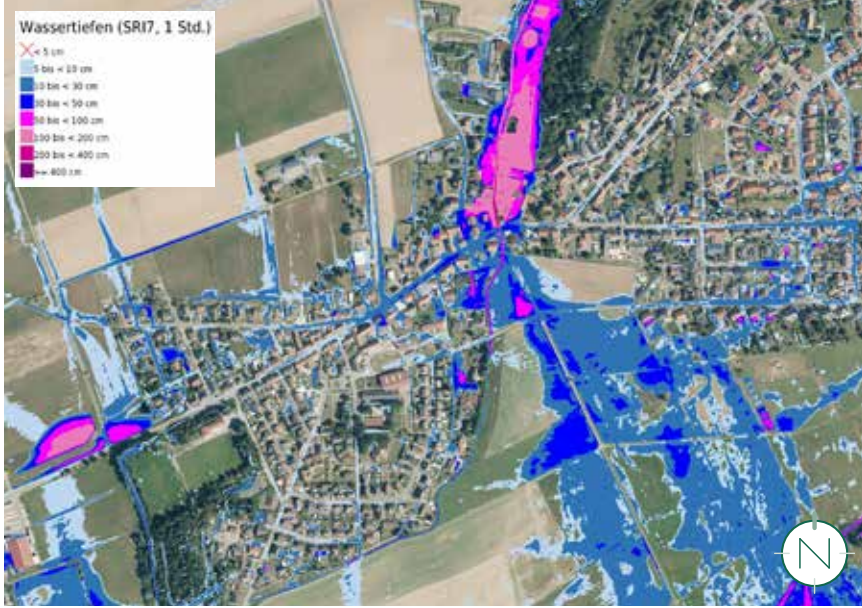
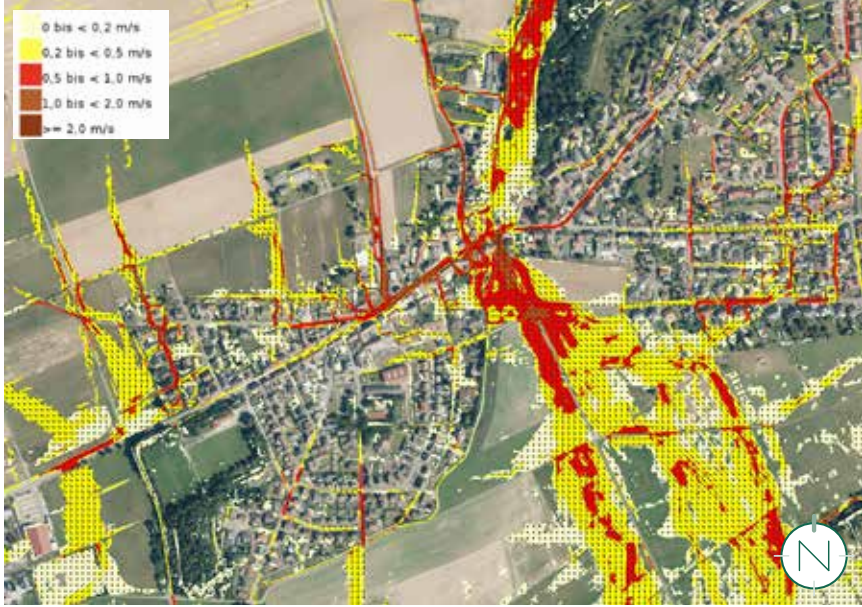
Eine Besonderheit im Ortsbild stellt die protestantische Kirche im Ortskern von Spesbach dar. Diese gehört mit zwei anderen Gebäuden zu den denkmalgeschützten Gebäuden in Spesbach.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibung)	
zentralörtliche Funktion	Der regionale Raumordnungsplan IV (ROP) Westpfalz listet Hütschenhausen als Ortsgemeinde ohne besondere Gemeindefunktion auf.
Vorrang-/Vorbehaltsgebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche - entspricht dem Planvorhaben keine Restriktionen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) Großlandschaft Saar-Nahe-Bergland, 192.3 Nordrand der Westpfälzer Moorniederung keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen Bei dem am nächsten zum Geltungsbereich liegenden Schutzgebiet handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet LSG-7300-042 Landstuhler Bruch – Oberes Glantal, welches ca. 120 m südlich des Plangebiets liegt.
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	Im Geltungsbereich befinden sich folgende ortsfeste Einzeldenkmäler und Bauwerke gem. § 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG Rheinland-Pfalz <ul style="list-style-type: none"> Prot. Pfarrkirche Ramsteiner Straße 57: barocker Saalbau, 1746, Turm 13. Jh. Ramsteiner Straße 42: ehem. Gasthaus „Pletsch“, spätgründerzeitlicher Krüppelwalmdachbau, Bruchstein, bez. 1899 Ramsteiner Straße 45: Hofanlage, Vierseithof, 19. Jh.; klassizistisches Wohnhaus, bez. 1828
Informelle Fachplanungen	<p>Geschützte Biotope / FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL</p> <p>Laut LANIS sowie einer eigenen am 06. August 2026 durchgeführten Begehung vor Ort befinden sich im Geltungsbereich weder Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 15 LNatSchG noch FFH-Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie.</p> <p>Artnachweise nach LANIS und Artdatenportal Rheinland-Pfalz</p> <p>Laut LANIS und Artdatenportal des Landes Rheinland-Pfalz (2026) liegen für das Umfeld des Plangebiets umfangreiche Daten zu artenschutzrechtlich relevanten Artvorkommen vor. Diese sind jedoch aufgrund des Biotopgefüges innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erwarten. In den für Spesbach relevanten Kartenblättern werden u. a. Schwarzkehlchen, Wiesenpieper, Feldschwirl, Neuntöter, Weißstorch, Eisvogel, oder Bienenfresser bei den Vögeln, Grasfrosch, Erdkröte, Bergmolch, Teichfrosch und Grünfroschkomplex bei den Amphibien, Blindschleiche und Waldeidechse bei den Reptilien sowie die FFH-Schmetterlingsart Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling genannt.</p> <p>Biotopverbund</p> <p>Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner Größe, Biotopstruktur und seiner Lage entlang der Ortsdurchfahrt von Spesbach weder eine Bedeutung für den landesweiten, noch für den regionalen Biotopverbund. Den Gärten mit naturraumtypischem Baumbestand sowie dem Eichenbach kommen jedoch Trittsteinbiotopfunktionen zu.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Andere Naturgüter</p> <p>Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und wird untergeordnet als Haus- und Nutzgärten genutzt. Die Böden sind mithin großflächig anthropogen stark überformt. Der begradigte und streckenweise technisch ausgebaut Eichenbach quert auf einer Länge von 40 m den Geltungsbereich.</p>
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 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.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i. V. m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereichs</p> <p>Beim Plangebiet handelt es sich um die ca. 1.200 m lange wenig durchgrünte Ortsdurchgangsstraße von Spesbach. Sie wird von Wohnhäusern, bestehenden und ehemaligen landwirtschaftlichen Höfen und Gebäuden, einzelnen Geschäften und Gasthöfen mit meist teilversiegelten Hofflächen, gelegentlich auftretenden kleineren Zier- und Obstgärten sowie kleinflächigen öffentlichen Grünflächen, wenigen Sandsteinmauern und einem Parkplatz mit randlicher Brunnenanlage gekennzeichnet. Haus- und Nutzgärten treten meist auf der der Ortsdurchfahrt abgewandten Seite der Grundstücke auf. Die Gärten werden meist von Nadel- und Ziergehölzen geprägt, stellenweise treten naturraumtypische Laubbaumarten wie Sal-Weide, Hainbuche, Feld-, Berg- und Spitz-Ahorn, Stiel-Eichen und Linden sowie Obstbaum-Hoch- und Mittelstämme auf. Der eine reliktdäre Sumpflvegetation aufweisende Eichenbach ist innerhalb des Plangebiets begradigt und streckenweise technisch ausgebaut.</p> <p>Im Plangebiet kommen damit weder Geschützte Biotope nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz noch FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL vor.</p> <p>Vorbelastungen</p> <p>Der Geltungsbereich ist durch eine starke Fragmentierung, visuelle Unruhe und Straßenlärm gering (Nebenstraßen) bis stark (Ortsdurchfahrt) vorbelastet.</p> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten</p> <p>Aufgrund des lokalen Biotopgefüges in Verbindung mit der geringen bis hohen Vorbelastung durch Fragmentierung, Umgebungslärm und visuelle Unruhe hat das Plangebiet eine geringe Eignung als Bruthabitat für störungsunempfindliche Kleinvogelarten sowie potenziell als Teillebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten der Artengruppen Fledermäuse (Jagdhabitat) und Reptilien (Sandsteinmauern). Während der Eichenbach für euryöke Libellenarten und Amphibien einen gering geeigneten Lebensraum darstellt. Essentielle Habitate für artenschutzrechtlich relevante Arten treten im Plangebiet hingegen nicht auf.</p> <p>Ältere Bäume, die geeignete Strukturen für potenzielle Sommer- oder Männchenquartiere für Fledermäuse und Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter darstellen, treten gelegentlich in den Gärten auf.</p>
	<p>Artenschutzrechtliche Beurteilung</p> <p>Aufgrund der fehlenden Eignung des Plangebiets als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume (01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden. Sollten Bäume ab mittlerem Baumholz (> 30 cm Stammumfang in Brusthöhe) gefällt werden, sind diese vorher auf Besatz (Vögel, Bilche, Fledermäuse) zu kontrollieren.</p> <p>Weitere Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>

Kriterium	Beschreibung
Auswirkungen und Planungshinweise	<p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes</p> <p>Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotope sind planbedingt nicht betroffen.</p> <p>Da dem Geltungsbereich zudem keine Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, das Vorkommen entsprechender Arten nicht zu erwarten ist, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten.</p> <p>Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.</p> <p>Planungshinweise</p> <p>Bei der Umsetzung des Vorhabens sollte versucht werden, ältere Bäume zu erhalten sowie den Straßenraum dort wo möglich mit ökologisch hochwertigen Grünstrukturen anzureichern.</p>
Starkregen	
	<ul style="list-style-type: none"> • 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 hundertjährigen 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://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte einsehbar. • Das örtliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept ist zu beachten.

Kriterium	Beschreibung
Wassertiefen, SRI 7, 1 Stunde	 <p>Wassertiefen (SRI7, 1 Std.)</p> <ul style="list-style-type: none"> < 5 cm 5 bis < 20 cm 20 bis < 50 cm 50 bis < 100 cm 100 bis < 200 cm 200 bis < 400 cm >= 400 cm <p>Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz; Quelle: https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</p>
Fließgeschwindigkeit, SRI 7, 1 Stunde	 <p>0 bis < 0.2 m/s</p> <p>0.2 bis < 0.5 m/s</p> <p>0.5 bis < 1.0 m/s</p> <p>1.0 bis < 2.0 m/s</p> <p>>= 2.0 m/s</p> <p>Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz; Quelle: https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</p>

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: überwiegend gemischte Bauflächen, in der Schulstraße Wohnbaufläche Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig erfüllt; der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p>  <p>Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach</p>
Bebauungsplan	<p>Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche überwiegend nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.</p>

Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 5a BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA 1-6)

Gem. § 4 BauNVO

Das Plangebiet stellt sich abseits der Ortsdurchfahrt (Ramsteiner Straße (L 356)) im Bestand überwiegend als ein Gebiet dar, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Dieses Gebiet ist bereits größtenteils bebaut, vereinzelt besteht hier noch Nachverdichtungspotenzial, u. a. in zweiter Reihe.

Um die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern werden die Bereiche daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind neben Wohngebäuden demnach auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozia-

le und gesundheitliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften wird zudem sichergestellt, dass keine Nutzungen, die die Bewohner und den gewünschten bzw. gegebenen Charakter des Gebietes stören könnten, zulässig sind. Zudem ist das Gebiet insbesondere auch erschließungstechnisch (Zufahrt, Unterbringung des ruhenden Verkehrs) und



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

dem damit einhergehenden üblicherweise erhöhten Flächenbedarf nicht für diese Nutzungen geeignet. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sollen zudem im Ortskern konzentriert werden, um diesen zu beleben. Darüber hinaus sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe gestalterisch nur schwer zu integrieren.

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.

Dörfliches Wohngebiet (MDW 1-27)

Gem. § 5a BauNVO

Im Übrigen Bereich des Plangebietes finden sich im Bestand gemischt genutzte Teilbereiche (Wohnen, nicht störendes Gewerbe). Geprägt wird das Gebiet hierbei insbesondere durch die noch erhaltenen, teils ortsbildprägenden Bauernhäuser (südwestdeutsche Einhäuser und Vierseithöfe) und die teils noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen (überwiegend als Nebenerwerbsstellen).

Um diese bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, die Strukturen weiter zu entwickeln und den dörflichen Charakter des Ortes zu erhalten, werden diese Bereiche als dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

Gem. § 5a BauNVO dienen dörfliche Wohngebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen inklusive den dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden sowie von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichwertig sein.

Darüber hinaus sind innerhalb des dörflichen Wohngebietes neben Wohngebäuden u. a. auch nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Da Kleintierhaltung ohnehin zulässig ist, umfassen nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für Tierhaltung vornehmlich freizeitbezogene Haltung von Großtieren, wie Pferden, Ziegen und Schweinen. Der Kommentar spricht hierbei von einer Tierhaltung in kleinem Umfang von wenigen Tieren (BeckOK BauNVO/Hornmann, 45. Ed. 15.4.2026, BauNVO § 5a Rn. 99).

Die Zulässigkeit von Wirtschaftsstellen i. V. m. Tierhaltung fördert insbesondere die Nachnutzungschancen der ortsbildprägenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des BauNVO-Katalogs an diesem Standort ausnahmslos realisierungsfähig. Gartenbaubetriebe werden demnach nur ausnahmsweise zugelassen, ebenso Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, die im Haupterwerb betrieben werden.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, die im Haupterwerb betrieben werden, sollen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft im Einzelfall geprüft und ausgeschlossen werden.

Für diese Nutzungen ist das Gebiet insbesondere aufgrund des üblicherweise erhöhten Flächenbedarfs und der erfolgten Umstrukturierung mit Abkehr von der intensiven landwirtschaftlichen Prägung und potenzieller Nutzungskonflikte nicht geeignet. Zudem sind Gartenbaubetriebe gestalterisch nur schwer zu integrieren.

Ferner gelten Tankstellen, als ungeeignet für den Standort (vgl. Gartenbaubetriebe). Diese sind daher im Bereich des dörflichen Wohngebietes grundsätzlich unzulässig.

Aufgrund der Zweckbestimmung eines Dörflichen Wohngebietes, nämlich Wohnen sowie Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, 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.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung in dem Gebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt. Die Festsetzungen leiten sich dabei weitgehend aus der Bestandsbebauung des Plangebiets ab.

Wie bei der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Umfelds entgegengewirkt. Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich dabei weitgehend an der bereits bestehenden Bebauung des Plangebiets.

Auf die Festsetzung der Traufhöhe wird verzichtet, da diese innerhalb des Plangebietes immer wieder variiert. Die Firsthöhe erzielt, gemeinsam mit den geneigten Dachflächen (in erster Linie Satteldächer) die „Einheitlichkeit“ im Gebiet.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit dem Ziel, den dörflichen Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln, Rechnung getragen. Einer gegenüber der noch erhaltenen Bestandsbebauung unverhältnismäßig überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

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 Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante überschritten werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

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 Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) sowie einer GRZ von 0,6 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) und des Dörflichen Wohngebietes (MDW 1-2) entspricht gemäß § 17 BauNVO überwiegend den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung dieses Gebietes. Die Festsetzung wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung festgesetzt, weshalb im WA 2 auch eine GRZ von 0,6 festgesetzt wird, da dort bereits eine dichtere Bebauung vorherrscht. Es wird damit gewährleistet, dass es nicht zu unangemessenen Nachverdichtungen kommt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) sowie im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) und des Dörflichen Wohngebietes (MDW 1-2) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Die zulässige Überschreitung der GRZ im Bereich des WA 1 gem. § 16 Abs. 6 BauNVO für Baugrundstücke kleiner 250 m² basiert auf den bestehenden Grundstückseinteilungen und orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Die Festsetzung zielt darauf ab, auch Grundstückseigentümer kleinerer Grundstücke hinsichtlich der Grundstücksgestaltung nicht einzuschränken. Da die Erhöhung der Grundflächenzahl in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße steht, ist eine dichtere Bebauung im WA 1 nur in Bereichen mit kleineren Grundstücken möglich.

Zulässige Grundfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Zur Sicherung der Bestandsbebauung außerhalb der vorgegebenen Baufenster wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3-6) und des Dörflichen Wohngebietes (MDW 3-27) die maximal zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt. Eine Erweiterung dieser Grundflächen um bis zu 10 % im Rahmen von Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ist zulässig. Dies ermöglicht beispielsweise auch untergeordnete Anbauten.

Durch die differenzierte Regelung der zulässigen Grundfläche im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3-6) und des Dörflichen Wohngebietes (MDW 3-27) wird einer Überdimensionierung der Gebäude entgegengewirkt.

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

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 weitgehend an der Bestandsbebauung des Gebiets.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 6) und des Dörflichen Wohngebietes (MDW 3, MDW 8, MDW 10-13 und MDW 19) ist demnach maximal ein Vollgeschoss zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-5) und des Dörflichen Wohngebietes (MDW 1-2, MDW 4-7, MDW 9, MDW 14-18 und MDW 20-27) sind demnach maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dadurch wird eine überdimensionierte Höhenentwicklung in den Gebieten grundsätzlich verhindert.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des dörflichen Charakters des Plangebietes. Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher An-

lagen kann vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Einer Beeinträchtigung des Ortsbils und einer Weg-Entwicklung von der bestehenden Struktur des Ortes wird mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entgegengewirkt.

Die bisher rechtmäßig entstandenen Bauten, die nach diesen Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig sind, genießen zukünftig Bestandsschutz.

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.

Voluminöse Einzelfälle, die potenziell zum Maßstab für Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB werden können, bergen die Gefahr eines Einfalltors für weitere Vorhaben, welche im Zusammenhang zu einem Verlust des charakteristischen Ortsbildes führen könnten.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1-2), das Dörfliche Wohngebiet (MDW 1-2) und die Fläche für Gemeinbedarf, hier: Protestantische Kirche, wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung bzw. eine Bebauung im Grenzabstand zulässig.

Die Gebäudelänge darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-2) und im Dörflichen Wohngebiet (MDW 2) maximal 15 m betragen. Die Gebäudelänge darf im Dörflichen Wohngebiet (MDW 1) maximal 20 m betragen. Die Entstehung gebietsuntypischer, großer Baustrukturen wird somit vermieden und der vorhandenen Baustruktur Rechnung getragen.

Diese Grenzen sollen zum Erhalt des Ortsbildes beitragen und eine verträgliche Nachverdichtung fördern.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-2) und des Dörflichen Wohngebietes (MDW 1-2) sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche der Grundstücke definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Die unter dem Punkt „Zulässige Grundfläche“ genannte Überschreitung ist dabei jedoch zulässig.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich weitgehend an der Bestandsbebauung des Plangebiets. Demnach variiert die Tiefe der Baufenster zwischen 15 und 20 m. Sie ermöglichen durchweg gewisse Spielräume zur baulichen Erweiterung, beschränken jedoch gleichzeitig die Bebauung durch zusätzliche Gebäude. Gebäude, die außerhalb der erläuterten Baufenster liegen, haben ein Einzelbaufenster erhalten. Außerdem haben die der protestantischen Kirche zugehörigen Gebäude (Hinterweg 1 und 1a) aufgrund ihrer besonderen Nutzung ein Einzelbaufenster erhalten.

Zum Erhalt der prägenden Straßenrandbebauung wurde entlang der Ramsteiner Straße (L356) auf einen Abstand von 3 Metern zur Straßenverkehrsfläche bewusst verzichtet. Auch der prägende Charakter des Wohngebietes in der Römer-, Bruch- und Talstraße wurde durch die Bemessung der Baufenster (1 Meter Abstand zur Straßenverkehrsfläche) planungsrechtlich gesichert.

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. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Damit ist eine Bestandsfestschreibung und eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen

und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Die bisher rechtmäßig entstandenen Bauten bzw. Gebäudeteile, die nach diesen Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig sind, genießen zukünftig Bestandsschutz.

Flächen 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.

Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Protestantische Kirche

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.

Demnach sind Einrichtungen und Anlagen, die kirchlichen Zwecken dienen, wie z. B. Kirche und Pfarrhaus, zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-6) und des Dörflichen Wohngebietes (MDW 2-6 und MDW 8-27) auf maximal 2 je Wohngebäude verhindert die Entstehung von größeren Mehrfamilienhäusern. Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes (MDW 1 und MDW 7) wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 4 je Wohngebäude beschränkt.

Der Bestandssituation wird damit Rechnung getragen.

Zudem können bei der Modernisierung bzw. Instandsetzung sowie beim Wiederaufbau eines Gebäudes, welches wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist, Ausnahmen für die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude zuge-

lassen werden. Dies soll als weiterer Anreiz der Wiedernutzung dienen und Abriss vermeiden.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Ramsteiner Straße, Römerstraße, Bruchstraße, Talstraße, Schulstraße, Herrenstraße, Katzenbacher Straße, Landstuhler Straße und Hinterweg) werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Feldwirtschaftsweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die festgesetzten Feldwirtschaftswegen orientieren sich an den bestehenden Feldwirtschaftswegen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Parkplatz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegende öffentliche Parkplatzfläche wird im Bestand übernommen.

Die Errichtung von „PV-Carports“ und Laeinfrastruktur ist zulässig.

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 gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Versorgungsflächen, hier: Elektrizität

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die bestehenden Flächen für die Stromversorgung werden im Bestand übernommen und entsprechend festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Grünstruktur entlang des Fuß- und Radwegs in der Ramsteiner Straße (L356, westlicher Ortseingang) wird im Bestand übernommen und entsprechend festgesetzt.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die rückwärtigen Grundstücksflächen, in einer Entfernung von 40 m zur Straßenverkehrsfläche, werden als private Grünflächen ausgewiesen. Damit soll ein Übergang zur freien Landschaft erzielt werden. Die Tiefe ist aus dem prägenden Bestand abgeleitet.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen (z. B. Wege, Gartengerätehäuser, ...) gem. Vorgaben der LBauO zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Wasserfläche, hier: Eichenbach

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB

Der Verlauf des Eichenbaches wird im Bestand festgesetzt.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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 Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume ist von besonderer Bedeutung.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die Gebäudevorflächen größtenteils versiegelt. Gärtnerisch angelegte Vorflächen mit Grün- und Gehölzstrukturen finden sich lediglich vereinzelt im Plangebiet. Diese werfen das Erscheinungsbild des Quartiers optisch auf. Zudem tragen die Grün- und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets zur Verbesserung des Mikroklimas (u. a. durch Staubbindung, Temperatursausgleich) bei.

Demnach ist zukünftig je drei oberirdischer Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Festsetzung soll der starken Versiegelung der Gebäudevorflächen entgegenwirkt werden, gleichzeitig werden die Eigentümer von Einfamilienhäusern (überwiegend 2 Stellplätze) nicht eingeschränkt.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Ar-

ten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

Nach § 34 BauGB bestanden bisher kaum Möglichkeiten, ökologische Qualitäten in das Plangebiet einzubringen. Dabei können Begrünungen (z. B. Dachbegrünungen) neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima auch positive Auswirkungen auf das Entwässerungssystem eines Gebiets haben. Eine weitere Eingrünung des Gebiets ist somit wünschenswert und zulässig, allerdings nicht verbindlich festgesetzt.

Lediglich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung von Hauptgebäuden sind zukünftig bei Neubauten mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

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

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird insgesamt die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Ortsbild geschaffen.

Erhalt und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ausgewachsene, große Bäume zu erhalten, soll sicherstellen, dass ihre signifikante lokalklimatische Wirkung entlang der dicht bebauten Ortsdurchfahrt nicht verloren geht und fördert nebenbei die Artenvielfalt, insbesondere Insekten und Vögel.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 57–63 LWG)

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

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

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung (LBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur Erhaltung des bestehenden Charakters des Plangebietes. Es gilt den Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund ist es notwendig über die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans hinaus, gestalterische Vorgaben für das Plangebiet festzusetzen.

Der Eigentümer wird eingeschränkt, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Hütschenhausen bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebietes Rechnung getragen.

Die gestalterischen Vorgaben sind weitgehend aus der Bestandsbebauung abgeleitet. Festsetzungen wurden insbesondere zur Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie zu den Nebengebäuden/-anlagen, Stellplätzen, Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen.

Insgesamt ist die Auswahl an verbleibenden Gestaltungsmöglichkeiten ausreichend, um den individuellen Ansprüchen zu genügen. Gleichzeitig wird durch die verschiedenen Vorgaben ein harmonisches Erscheinungsbild zwischen der vorhandenen Bestandsbebauung und der neuen Bebauung sichergestellt.

Dach

Das Dach eines Gebäudes hat durch seine gestalterische Ausprägung einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild

eines Gebietes. Mit den getroffenen Vorschriften zur Dachform verbleiben ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktionen. Gleichzeitig werden Auswüchse in jeglicher Richtung vermieden.

Innerhalb des Plangebietes sind heute in erster Linie Satteldächer sowie vereinzelt auch (Krüppel-)Walmdächer prägend. Daher ist es wichtig, in Zukunft die Gestaltungsmöglichkeiten von Dächern einzuschränken und auch hier weiterhin auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten.

Ausnahmen gelten für die Errichtung von Gebäuden, die einen ökologischen Mehrwert bieten. So dürfen auch Flachdächer verwirklicht werden, solange dies zur Verwirklichung einer ganzflächigen Dachbegrünung erforderlich ist. Dies gewährleistet eine gewisse Flexibilität für zukunftsorientierte Bauherrn.

Für die Dächer werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zudem bestimmte Materialien untersagt und Farbgebungen zugelassen. Diese Vorschriften zielen auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Gebiets ab. Die Festsetzungen der Farbgebung ist dabei aus der Bestandsbebauung abgeleitet.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel sowie flächenhafte Dachverglasungen, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte können die Dachlandschaft und somit das Ortsbild maßgeblich beeinflussen.

Bislang kann die Dachlandschaft Spesbachs als weitgehend „intakt“ angesehen werden, die einen weitgehend homogenen, ruhigen Charakter aufweist. Nur vereinzelt kommen Gauben und Zwerchgiebel vor, die historisch bedingt oder Kennzeichen nachträglicher Umbaumaßnahmen sind. Zum Erhalt des historischen Ortsbildes werden daher Einschränkungen zu o. g. Dachgestaltungen getroffen.

Einschränkungen hinsichtlich der frontalen Breite der Dachaufbauten insgesamt, der Anordnung und dem Maß der einzelnen Dachaufbauten sollen dazu beitragen, eine überladene Wirkung von Gauben, Dacheinschnitten etc. zu vermeiden und einen

Steuerungsrahmen für Dachaufbauten in einem ortsbildverträglichen Maß zu schaffen. Es wird dem Bedürfnis von Bauherren Raum gegeben, Dachräume auszubauen und entsprechend zu belichten, jedoch so, dass das äußere Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht in seinem Charakter überprägt wird.

Speziell Gauben können, je nach Größe und Dach, eine dominierende Wirkung einnehmen und den Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses erwecken. Daher sollen Gauben durch Form und Farbe der Eindeckung explizit eine Einheit mit dem Dach bilden.

Fassade

Die Fassade ist das Gesicht eines Gebäudes und für dessen Erscheinungsbild von wesentlicher Bedeutung. Bestimmt wird das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes dabei durch Material, Struktur und Farbe der Fassade. Um einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebiets zu erzielen, ist es daher erforderlich, bauordnungsrechtliche Vorschriften bezüglich der Gestaltung von Fassaden zu treffen.

Für die Fassaden werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften bestimmte Materialien ausgeschlossen. Die Festsetzung dient dabei der Wahrung eines Mindestmaßes von Gestaltqualität der Fassaden. Die Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebiets ab.

Zudem sind charakteristische Fassadenelemente (z. B. Fenster, Sockel oder Türen) ortsbildprägender Gebäude sowie Gewände, Gesimse und Ornamente zwingend zu erhalten.

Nebengebäude / -anlage

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 Nebengebäude / -anlagen sind demnach in Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Zudem müssen sie sich hinsichtlich Baumasse und Baugegestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

Einfriedungen

Als Einfriedung wird allgemein eine Anlage an oder auf der Grundstücksgrenze be-

zeichnet, die das Grundstück nach außen hin abgrenzt und gegen Einwirkungen schützt (z. B. Zaun, Mauer).

tisch ansprechendes Straßenbild zu schaffen.

Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen 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.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ein geeignetes Mittel, Bürger und Besucher auf einzelne Nutzungen (Dienstleistung, Gewerbe, etc.) aufmerksam zu machen. Ein Übermaß an Werbung in dem Gebiet kann jedoch dazu führen, dass das Erscheinungsbild der historisch schutzwürdigen Ortsdurchfahrt erheblich gestört wird.

Damit innerhalb des Plangebietes Werbeanlagen und -schilder nicht zu sehr dominieren und eine Überprägung mit Werbung unterbunden sowie ein einheitliches Erscheinungsbild erlangt wird, werden die Werbeanlagen in ihrer Größe und Lage beschränkt. Für das Plangebiet untypische, das Erscheinungsbild störende Werbeanlagen (z. B. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, etc.) sind darüber hinaus grundsätzlich unzulässig.

Herstellung von Stellplätzen und Garagen

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.

Sonstige Festsetzungen

Zur Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet sind die Abstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter in nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen oder einzugrünen, um ein ästhe-

Auswirkungen der Planung, 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 Bebauungsplanes 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 im vorliegenden Fall aus folgenden drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 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 Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf

das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass künftige Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehend der bestehenden Gebäudetypologie entsprechen. Somit wird der bestehende Charakter innerhalb von Spesbach erhalten. Zusätzlich werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen jegliche Nutzungen ausgeschlossen, die zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können. Hierzu zählt insbesondere auch die Abstufung zwischen Dörflichem Wohngebiet und Allgemeinem Wohngebiet, um dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG gerecht zu werden.

Die derzeit im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungen sind auch zukünftig zulässig, es kommt zu keiner gravierenden Änderung der vorhandenen Situation.

Das örtliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept und die Starkregengefahrenkarte des Landes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch Hinweise u. ä. berücksichtigt. Auch sind zum aktuellen Zeitpunkt keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Die Belange der Gesundheitsvorsorge wurden demnach in der Planung berücksichtigt.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

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

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung und seinen Festsetzungen wird, im Sinne des Ortsbildes von Spesbach, die bestehende Baustruktur im Geltungsbereich, unter Betonung der noch vorhandenen ortsbildprägenden Substanz gesichert. Hierzu sind insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der bau-

lichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Bauvorschriften getroffen worden.

Es ist dabei die Zielsetzung, den bestehenden Charakter des Plangebiets zu bewahren und weiterzuentwickeln. Hierzu gehört auch eine Ausdehnung der Bebauung über die zweite und dritte Reihe hinaus zu steuern.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben zu einer Aufweitung des Zulässigkeitsrahmens nach § 34 BauGB geführt. Insbesondere besteht demnach die Gefahr, dass in Baulücken bzw. auf Freiflächen Gebäude errichtet werden, die den dörflichen Charakter der Ortsgemeinde maßgeblich stören könnten.

Es ist daher erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung für die Zukunft sicherzustellen.

Mit dem Bebauungsplan wird somit das angestrebte Ortsbild gesichert und der Zielsetzung bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebiets entsprochen. Die gestalterischen Vorgaben unterstützen dies.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes und erschlossenes Gebiet innerhalb des Ortsteils Spesbach der Ortsgemeinde Hütschenhausen.

Durch die bestehenden Nutzungen im Plangebiet selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung (innerörtliche Lage) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen weist der Geltungsbereich bereits eine Vorbelastung auf.

Es sind keine Schäden nach § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadengesetz für die demnach relevanten Vogelarten und deren Habitate zu erwarten, da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten innerhalb des Plangebietes nicht vorkommen oder im Fal-

le der potenziell vorkommenden Arten eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange bei Beachtung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Planung nicht zu befürchten. Die Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert. Mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

Der ruhende Verkehr kann darüber hinaus vollständig auf den Privatgrundstücken untergebracht werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet ist bereits vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Wesentlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können weitgehend ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist schon heute bereits überwiegend bebaut und vollständig erschlossen (entsprechend hoher Versiegelungsgrad).

Zwar lassen die Baufenster innerhalb des Plangebietes auch vereinzelt größere Neuversiegelungen (z. B. nördlich der Mehrzweckhalle in der Jahnstraße) zu, aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist jedoch in erster Linie mit geringfügigen Erweiterungen der Bestandsgebäude zu rechnen und nur mit punktuellen Ergänzungen durch Neubauten.

Neben der Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zudem Fassaden- und Dachbegrünungen allgemein zulässig. Insgesamt wird damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes und damit zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse

tragen weiterhin die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (u. a. Eingrünung Stellplätze, Begrünung von Flachdächern) bei.

Abgesehen von potenziell eintretenden geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen daher insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, 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. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Der Verwirklichung des örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach kann primär im Rahmen von Straßenausbaumaßnahmen und durch Objektschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan enthalten.

Im Plangebiet sind begrünte Flachdächer zulässig. Diese können dazu beitragen, dass es zu weniger direktem Niederschlagswasserabfluss kommt.

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

Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert. Nebenerwerb ist im Bereich des Dörflichen Wohngebietes weiterhin zulässig. Haupterwerb ist in diesen Bereichen ebenfalls ausnahmsweise zugelassen, jedoch im Bestand nicht mehr vorhanden.

Auswirkungen auf private Belange

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben in Spesbach zum Teil zu städtebaulich unerwünschten Entwicklungen geführt. Auch im Bereich der Ortsdurchfahrt besteht demnach die Gefahr, dass in Baulücken oder auf Freiflächen insbesondere durch Bebauung der zweiten und dritten Reihe unmaßstäbliche Reihen- oder Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die den bestehenden Charakter des Ortes maßgeblich überprägen könnten.

Es ist daher erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Diese ist ohne aktive Steuerung gefährdet.

Die Ortsgemeinde möchte sicherstellen, dass die zukünftigen Bautätigkeiten und die Nutzungen sich harmonisch in die bestehende Struktur einfügen.

Mit den getroffenen Vorschriften wird zwar in die Baufreiheit des Privaten eingegriffen und der Eigentümer eingeschränkt. Gleichzeitig wird jedoch dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Hütschenhausen an einer attraktiven, geordneten und nachhaltigen Ortsentwicklung entsprochen. Die Erreichung des öffentlichen Zwecks, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des bestehenden Charakters der Ortsgemeinde zu sichern, erfolgt unter größtmöglicher Schonung des Privateigentums. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird nicht eingeschränkt. Dem Bauherrn werden zwar Vorgaben gemacht, die ihn auch in seinen Gestaltungswünschen einengen, die aber dennoch Gestaltungsspielraum ermöglichen und keine übermäßige zusätzliche Kostenbelastung verursachen. Die Festsetzungen sind dabei weitgehend aus der bestehenden Bebauung abgeleitet. Auswüchse in jeglicher Richtung werden somit vermieden. Auch die innerhalb des Plangebietes bestehenden Nutzungen bleiben in Zukunft weitgehend zulässig.

Es sind somit Auswirkungen auf private Eigentümer zu erwarten, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Hütschenhausen Rechnung getragen. Der Nutzungsart des Plangebiets und der näheren Umgebung wird entsprochen.

Der Großteil der bereits bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes bleibt nach den Festsetzungen auch weiterhin zulässig. Die bisher rechtmäßig entstandenen

Bauten bzw. Gebäudeteile, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig sind, genießen in Zukunft Bestandschutz. Sollten diese Gebäude irgendwann erneuert oder erweitert werden, gilt aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht der neu definierte Rahmen. Nur so kann langfristig die mit diesem Plan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung herbeigeführt werden.

Negative Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

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 abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

- Orientierung der Gebäude (Errichtung, Änderung, Erneuerung, Erweiterung) bei ihrer äußeren Gestaltung (Form, Material, Farbe, etc.) an der Eigenart des Plangebietes, die durch Vorgaben im Bebauungsplan nun abschließend geregelt ist
- Erhalt des bestehenden Charakters von Spesbach
- Auch Neubauten sollen sich in die Siedlungsstruktur einfügen
- Verhinderung einer überdimensionierten Höhenentwicklung und Verdichtung bei Neubauten
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse
- Bei Beachtung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen keine negati-

ven Auswirkungen auf umweltschützende Belange

- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

Ein mögliches Argument, welches gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung hervorgebracht werden könnte, ist die Forderung nach dem Gleichheitsgrundsatz, da bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB teilweise möglich war.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Sinne des Ortsbildes von Spesbach, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des bestehenden Charakters der Ortsgemeinde zu sichern. Es gilt, den bestehenden Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln. Somit wird eine positive planerische Gestaltungsvorstellung verfolgt.

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung für die Zukunft sicherzustellen, ist es daher erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre wird daher bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen. Dadurch wird der bestehende Charakter im Plangebiet erhalten und weiterentwickelt. Einer zunehmenden Heterogenisierung wird entgegengewirkt.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen.

Der aufzustellende Bebauungsplan bringt die Interessen der Eigentümer an einer zukunftsorientierten Bebauung in Abwägung mit dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Hütschenhausen an einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes.

Gegenüber einer Genehmigung nach § 34 BauGB wird der Private zukünftig in seinem Handlungsspielraum eingeschränkt. Eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB hätte teilweise eine stärkere Ausnutzung der Grundstücke zugelassen. Die Zielsetzung der Ortsgemeinde Hütschenhausen ist es jedoch, im Sinne des Spesbacher Ortsbildes, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des bestehenden Charakters bei moderater Nachverdichtung des Ortes zu sichern. Es gilt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung für die Zukunft sicherzustellen.

Aus diesem Grund wird bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen. Dies ist nur möglich, wenn die Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB im Geltungsbereich durch einen Bebauungsplan bedeutend feiner gesteuert und definiert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist somit erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weitgehend aus der bereits bestehenden Bebauung abgeleitet, sodass der Einzelne somit nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird.

Insgesamt wird dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Hütschenhausen eine höhere Gewichtung zugeteilt.

Die Abwägung kommt demnach insgesamt zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.