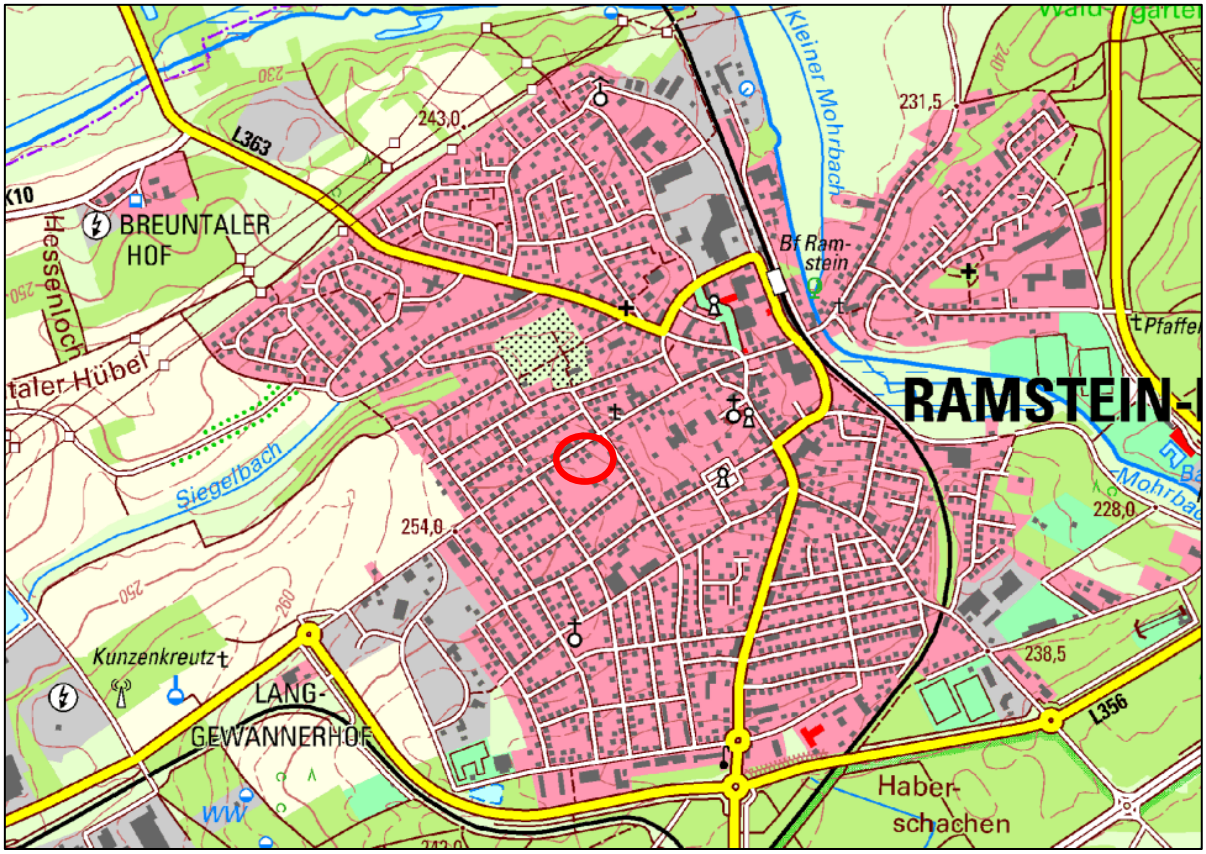
Stadt Ramstein-Miesenbach

Bebauungsplan „Spesbacher Straße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB)



Begründung **Stand: 10.08.2026**

Satzungsexemplar

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch:
Dipl. Ing. H. W. Schlunz

Stadtplaner

(AK-RLP)

SSK
STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN

SSK
STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines ... 3
1.1 Geltungsbereich ... 5
1.2 Aufstellungsbeschluss ... 6
2. Einfügung in die Gesamtplanung ... 7
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ... 7
2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV) ... 8
2.3 Flächennutzungsplanung ... 8
3. Planungserfordernis ... 9
3.1 Allgemeines ... 9
3.2 Planungsanlass ... 10
3.3 Planungsgrundsätze ... 10
4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET ... 11
4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches mit Bebauungsvorschlag ... 11
4.2. Bestandssituation / Nutzungsstruktur ... 13
4.2.2 Verkehrliche Erschließung ... 14
4.2.3 Ver- und Entsorgung ... 14
4.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen ... 16
4.2.5 Immissionsvorbelastung ... 16
4.2.6 Bodentragfähigkeit ... 16
4.2.7 Archäologie ... 16
5. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes ... 16
6. Planinhalt ... 17
6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ... 17
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 19
7. AUSLEGUNG ... 20
7.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ... 20
7.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ... 20
8. ABWÄGUNG ... 21
8.1 Allgemeines ... 21
8.2 Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung ... 21
9. Auswirkungen des Bebauungsplanes ... 22
9.1 Auswirkungen auf die Umwelt ... 22
9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse ... 22
10. FLÄCHENBILANZ ... 22
11. REALISIERUNG ... 22
12. KOSTEN UND REFINANZIERUNG ... 23

Anlage 1 Fachbeitrag Natur- und Artenschutz
Inkl. Bestands- und Maßnahmenplan (Separate Heftung)

1. Allgemeines

Um einerseits die hohe Nachfrage an Baugrundstücken zu decken und andererseits der konkreten Nachfrage nach Bauland zu entsprechen, beabsichtigt die Stadt Ramstein-Miesenbach gemäß Antrag des Vorhabenträgers, Herrn Josef Hindi, Nikolausstraße 6 a, 66877 Ramstein-Miesenbach, auf Einleitung des Aufstellungsverfahrens vom 18.10.2023, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Spesbacher Straße“.

Die Stadt Ramstein-Miesenbach wird daher in Abstimmung mit dem Vorhabenträger die Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes durch die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB schaffen.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes ergeben sich aus dem noch aufzustellenden Bebauungsplan der Innenentwicklung „Spesbacher Straße“ der Stadt Ramstein-Miesenbach.

Auf Teilflächen des Geltungsbereiches, an der Spesbacher Straße, befinden sich bestehende, bauliche Anlagen (2 Wohngebäude sowie Garagengebäude), die in den Geltungsbereich einbezogen wurden. Da diese Bestandsflächen auch im Eigentum des Antragstellers stehen, erfolgt die Zufahrt der geplanten, rückwärtigen Bebauung von der Spesbacher Straße aus über eine künftige Verkehrsfläche (Privatzufahrt) erfolgt.

Da die Flächen des Plangebietes ohne weitere Erschließungsmaßnahmen von der Spesbacherer Straße aus bereits erschlossen sind, kann die Realisierung von Vorhaben, abgesehen von den Hausanschlüssen an die vorhanden Ver- und Entsorgungseinrichtungen, ohne weiteren Erschließungsaufwand erfolgen.

Der Vorhabenträger hat daher das Büro SSK, Stadtplanung Schlunz Kaiserslautern, mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit zugehörigem Natur- und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beauftragt; der Ausarbeitung des Fachbeitrag Naturschutz erfolgt durch das Büro LF-Plan, Rodenbach.

SSK wird somit als Dienstleister alle Aufgaben, die im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Bauleitplans stehen für den Vorhabenträger übernehmen und diesen gegenüber der Stadt Ramstein-Miesenbach vertreten.

Die Ausarbeitung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in enger Abstimmung mit den städtischen Stellen und Gremien auf der Basis des Antrags auf Einleitung des Bauleitplanverfahren vom 18.10.2023.

Das geplante Baugebiet befindet sich südlich der Spesbacher Straße und nördlich der Nikolausstraße im Innenbereich der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Ramstein.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,2 ha (1.860 m²), die künftige Grundfläche der geplanten Bebauung liegt somit deutlich unter 20.000 m².

Im Süden des Geltungsbereiches ist die Bereitstellung von zwei Wohnbaugrundstücken für eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen.

Zunächst war daran gedacht auch angrenzende Flächen im Innenbereich zwischen Nikolausstraße und Spesbacher Straße in den Geltungsbereich einzubeziehen; allerdings

hatte sich nach Rücksprache mit den angrenzenden Grundstückseigentümern gezeigt, dass teilweise (auch altersbedingt) kein Interesse an einer Einbeziehung in den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Spesbacher Straße“ der Stadt Ramstein-Miesenbach besteht.

Da der Bebauungsplan als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden soll, wird eine umfassende Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes sowie der Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Auf Grund einer ersten überschlägigen Prüfung und wegen der bereits vorhandenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung gemäß § 13 a BauGB werden die natur- und artenschutzrechtlichen Belange abgeprüft und, soweit erforderlich, entsprechende Festsetzungen im B-Plan getroffen.

Der Bebauungsplan „Spesbacher Straße“ der Stadt Ramstein-Miesenbach enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Spesbacher Straße“ der Stadt Ramstein-Miesenbach ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert.

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes lassen sich auch aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplans und der nachfolgenden Abbildung (Abb.1) Abgrenzung des Geltungsbereiches entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst die FISt-Nrn.: 2265/6; 2265/5 und 2262/5 -teilweise; diese Grundstücke befinden sich im Eigentum des Antragsstellers / Vorhabenträgers, Herrn Josef Hindi.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,2 Ha (ca. 1.860 m²), davon entfallen ca. 850 m² auf den nördlichen Teil mit der bestehenden Bebauung inkl. der Zufahrtsfläche der L 366.

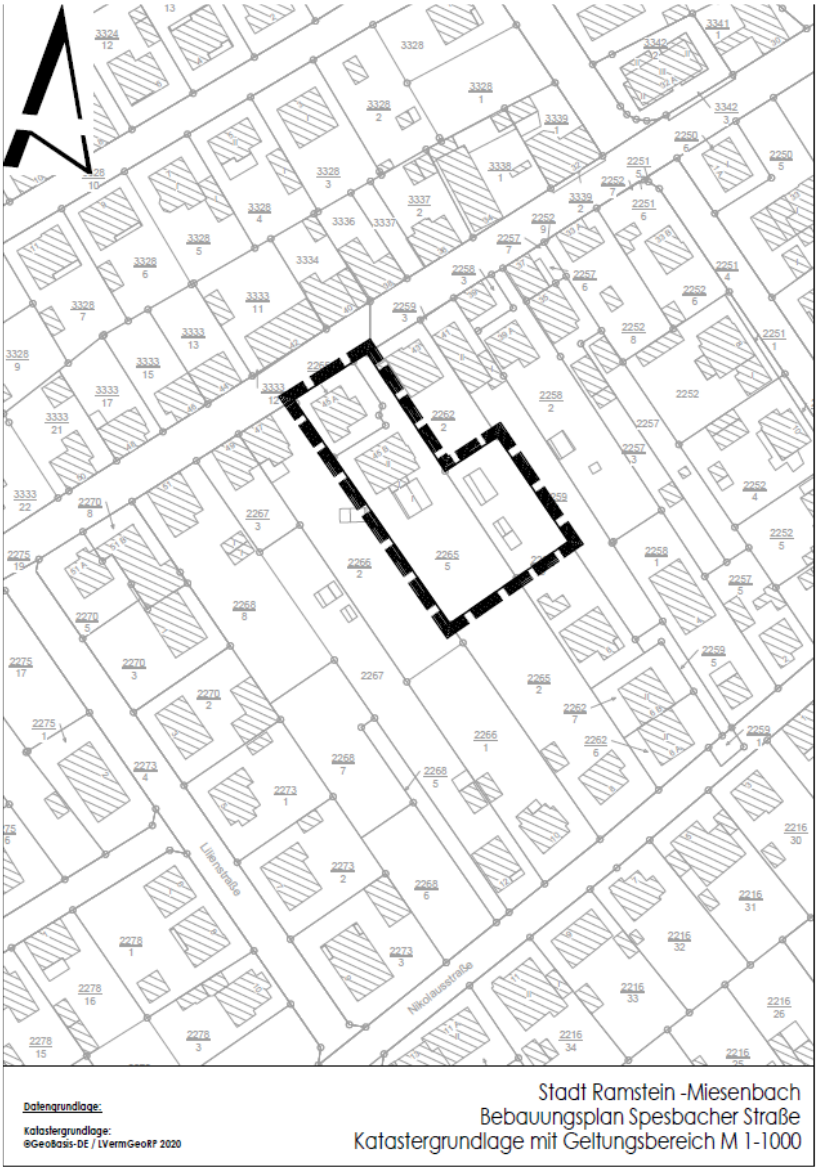


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan "Spesbacher Straße"

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 15.05.2025 vom Rat der Stadt Ramstein-Miesenbach gefasst.

Der Annahmebeschluss des Entwurfes zum Bebauungsplan Spesbacher Straße wurde in der Sitzung des Stadtrat Ramstein-Miesenbach am 15.05.2025 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 12.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Da die Voraussetzungen gemäß § 13 a BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan „Spesbacher Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² zu erwartenden Eingriffen als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt und zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Daher entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung und somit auch die Kompensationsverpflichtung für Eingriffe. Das Vermeidungsgebot und die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen zu berücksichtigen. Die naturschutzrechtlichen Belange bleiben aber weiterhin Bestandteil der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und sind im Rahmen des Verfahrens sachgerecht darzustellen.

Der Anwendungsbereich des § 13 a BauGB ist erfüllt, da im Plangebiet eine Nachverdichtung durch Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO geplant ist, darüber hinaus werden die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen der Spesbacher Straße und Nikolausstraße innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Ramstein.

Durch die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Maßgabe der Einhaltung der Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 20.000 Quadratmeter eingehalten.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das LEP IV von Rheinland-Pfalz stellt die Bereiche außerhalb des Siedlungskörpers nordwestlich der Ortslage von Ramstein-Miesenbach als Fläche im Biotobverbund sowie großräumigen Freiraumschutz dar.

Außerdem ist Ramstein-Miesenbach noch als Grundzentrum westlich des Entwicklungsschwerpunktes des Oberzentrum Kaiserslautern ausgewiesen.

Über die großräumig bedeutenden Verkehrsachsen der Bundesautobahnen der A 6 und A 62 besteht sehr gute Anbindung sowohl in Ost/West - als auch Nord/Süd-Richtung.

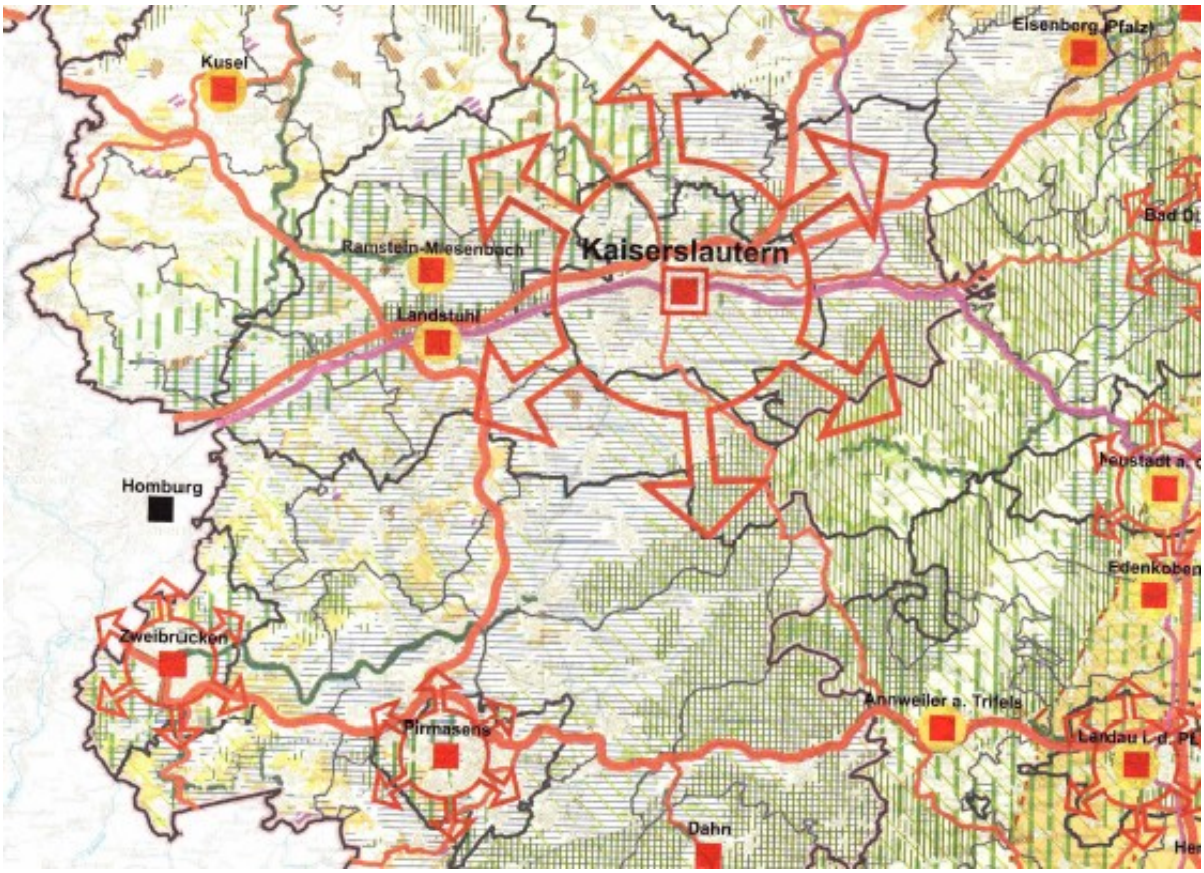


Abb. 2: Auszug aus dem LEP IV Rheinland-Pfalz

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)

Der Stadt Ramstein-Miesenbach wird nach dem Zentrale-Orte-System gemäß der jüngsten Fortschreibung des ROP die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Im Regionalen Raumordnungsplan wird das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. (Abb. 3)

Direkte Auswirkungen auf den Planbereich ergeben sich somit nicht, da sich dieser vollumfänglich im Siedlungsbereich befindet.

Zwischen dem Bebauungsplan und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans ergibt sich daher kein Konflikt.

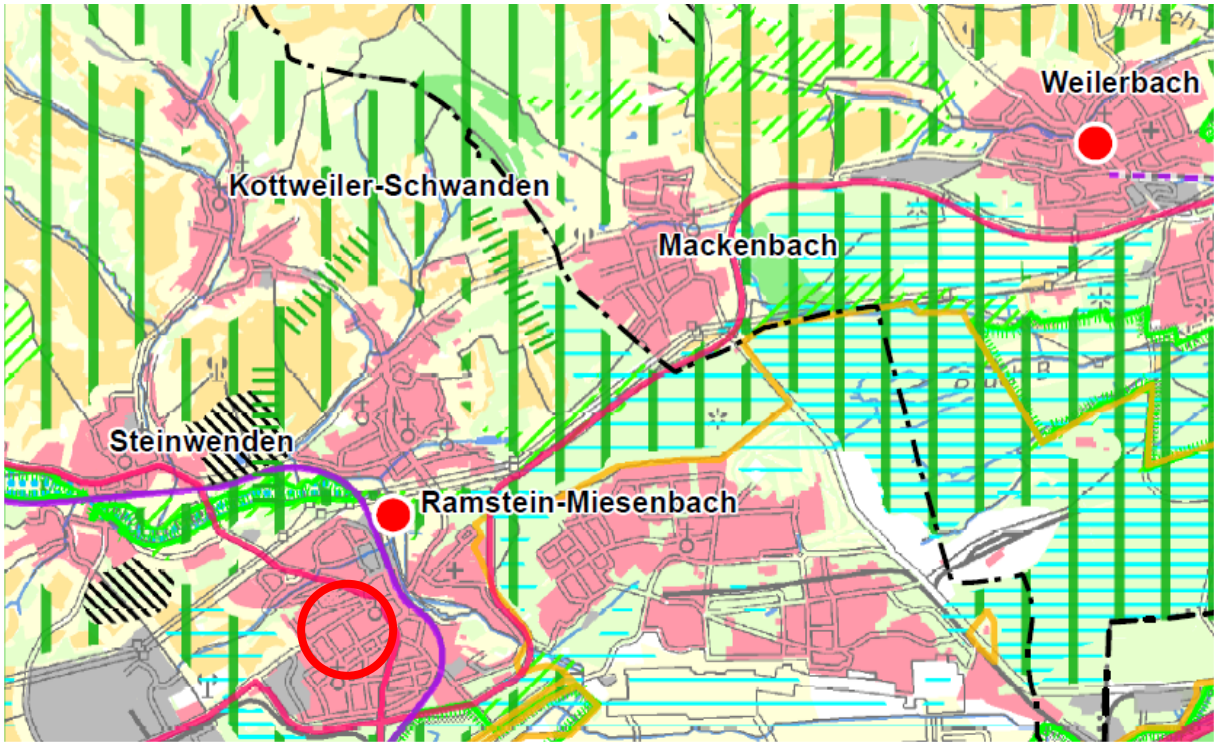


Abb. 3: Auszug aus ROP IV 3. Teilfortschreibung (Vorlage zur Genehmigung 2018)
https://www.pg-westpfalz.de/wp-content/uploads/2021/09/VG_Ramstein_Miesenbach.pdf

2.3 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spesbacher Straße“ ist im Flächennutzungsplan der VG Ramstein-Miesenbach (1.Fortschreiung 2001) als Mischbaufläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt (Abb. 4).

Im Flächennutzungsplan sind im direkten Umfeld des Plangebietes keine weiteren relevanten Nutzungen dargestellt. Die im direkten Umfeld des Plangebietes vorhandene Bebauung ist im Wesentlichen durch die Wohnnutzung geprägt. Die bestehende Bebauung entlang der Spesbacher Straße ist als Mischbaufläche dargestellt, die südlichen Flächen und Flächen im Bereich der Nikolausstraße sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Dies bedeutet wiederum, dass sich die geplanten Vorhaben mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet in den vorhandenen Nutzungskontext ohne „Problempotential“ einfügen.

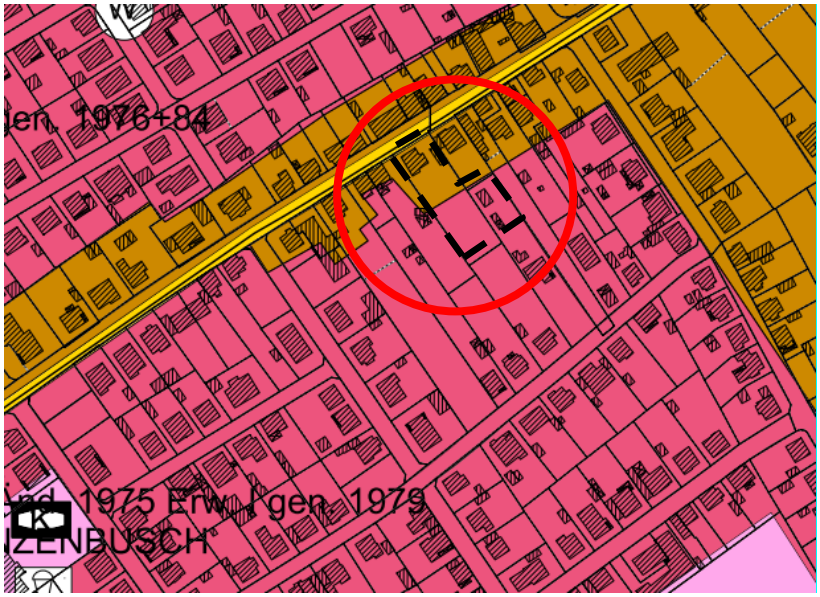


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Ramstein-Miesenbach

Die Flächen der Bestandsbebauung im Norden des Geltungsbereiches (Häuser Nr. 45 A und 45 B) werden wegen der Privatzufahrt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Da sich die bauliche Erweiterung demnach ausschließlich auf den als Wohnbauflächen dargestellten südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bezieht, kann der Bebauungsplan gem. § 8 Abs.2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Eine Änderung bzw. Berichtigung des bestehenden Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

3. Planungserfordernis

3.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Spesbacher Straße“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2 Planungsanlass

Der Vorhabenträger beabsichtigt zur Deckung des aktuellen Wohnungsbedarfes die Bildung von zwei Baugrundstücken für eine Einzelhausbebauung im Sinne einer „Hinterliegerbebauung“ auf bisher als Freifläche / Gartenland genutzten Grundstücksfläche zwischen der Spesbacher Straße und Nikolausstraße.

Die bestehenden Nebenanlagen und befestigten Flächenanteil im östlichen Geltungsbereich soll zurückgebaut werden, um die Realisierung einer modernen und zeitgemäßen Wohnbebauung zu ermöglichen.

Zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Spesbacher Straße“ erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung, geschaffen werden.

Auf die Ausarbeitung von alternativen Entwürfen der Bebauung wurde verzichtet, da es sich um einen räumlichen kleinen Geltungsbereich für die Bebauungsplanbearbeitung handelt.

3.3 Planungsgrundsätze

Folgende Planungsgrundsätze sind dem Bebauungsplan als Leitlinien zugrunde gelegt und sollen zur Verwirklichung der im BauGB vorgegebenen Ziele beitragen:

1. Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
2. Kosten- und flächensparende Erschließung.
3. Städtebauliche Integration des Neubaugebietes in die örtliche Situation (Bauweise, Höhenentwicklung, Nutzung, Begrünung).
4. Reduzierung des Erschließungsaufwands; bedarfsgerechte Erschließung einer Privatstraße.
5. Rückhaltung des Niederschlagwassers; sowie breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone (soweit möglich).
6. Berücksichtigung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Innenentwicklung
7. Minimierung der Neuversiegelung

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

.

4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches mit Bebauungsvorschlag

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Abbildung 1 „Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches“ sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Gesamtgeltungsbereich umfasst ca. 0,2 ha.

Dem nachfolgenden Bebauungsvorschlag sind erste Überlegungen zur Anordnung der geplanten Einzelhausbebauung zu entnehmen. Die künftige Bebauung wird sich hinsichtlich der Höhenentwicklung an die bestehende Bausubstanz im näheren Umfeld anpassen.

Im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches ist eine Wohnbebauung mit zwei Einzelhäusern in Ergänzung der bestehenden Bebauung vorgesehen. Darüber hinaus sind auch Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr dargestellt, dies können Garagen, aber auch Carports und Stellplätze sein.



Abb. 5: Bebauungsvorschlag

In Ergänzung des ersten Bebauungsvorschlages, der als Grundlage zur Ausarbeitung des Rechtsplans diente, wurde zwischenzeitlich vom Antragsteller / Vorhabenträger ein Entwurf für die geplante Bebauung beauftragt, die Entwurfsskizze ist nachfolgend abgebildet (Abb. 6:).

Mit der Konkretisierung der geplanten Bebauung wird deutlich, dass die Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, wie sie im Zuge des Abwägungsprozesses in den B-Plan zum Satzungsexemplar aufgenommen wurde, eine Bebauung im vorgesehenen Umfang ermöglicht.

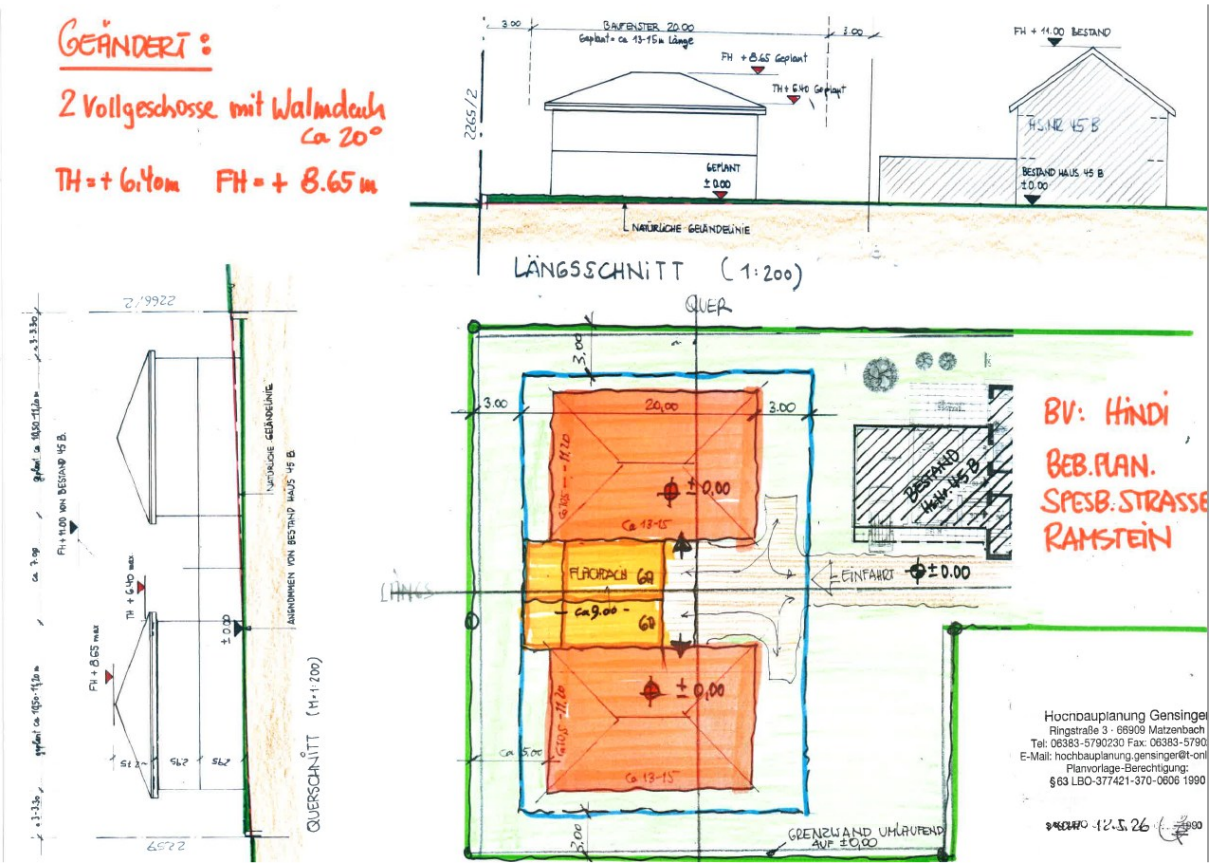


Abb. 6: Entwurfsskizze zu den geplanten Hochbauvorhaben; Stand 12.05.2026

Für die vom Vorhabenträger beabsichtigte Schaffung von Wohnraum wurde zudem eine Verpflichtungserklärung abgegeben, wonach eine Vermietung im Sinne von Kurzzeitvermietung (TLA) ausgeschlossen wird.

Die Verpflichtungserklärung ist nachfolgend im Wortlaut abgebildet (Abb. 7:).



Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach
z. Hd. Frau Bossung
Am Neuen Markt 6
66877 Ramstein-Miesenbach

Verpflichtungserklärung zur Nutzung
Bauvorhaben Spesbacher Straße

Hiermit erkläre ich, Josef Hindi, als Eigentümer bzw. Vorhabenträger des geplanten Bauvorhabens in der Spesbacher Straße, 66877 Ramstein, verbindlich, dass die geplanten Wohneinheiten ausschließlich für die klassische Wohnnutzung vorgesehen sind.

Eine Nutzung im Sinne von Kurzzeitvermietung (TLA) wird ausgeschlossen.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich im Rahmen regulärer Mietverhältnisse zu Wohnzwecken.

Ich bin bereit, diese Erklärung bei Bedarf auch vertraglich festzuhalten.

Ramstein-Miesenbach, 20.03.2026

Unterschrift

Abb. 7: Verpflichtungserklärung des Vorhabenträger gegenüber der Stadt Ramstein-Miesenbach

4.2. Bestandssituation / Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Spesbacher Straße“ liegt, wie bereits erwähnt im Innenbereich der Ortslage der Stadt Ramstein- Miesenbach im Stadtteil Ramstein zwischen der Spesbacher Straße und der Nikolausstraße.

Es handelt sich bei der vorgesehen Bebauung im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches um eine Nachverdichtung eines Innenbereiches im Stadtteil Ramstein.

Im Zuge der Planung sind keine das Wohnen beeinträchtigende Nutzungen zu berücksichtigen; daher passt sich die geplante wohnbauliche Nutzung in idealer Weise in den städtebaulichen Zusammenhang ein.

Für die nicht überbaubaren Flächen der künftigen Baugrundstücke sind Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, um eine Eingrünung der Baugrundstücke und Einbindung in das Umfeld zu sichern.

4.2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Spesbacher Straße verkehrlich erschlossen, wodurch auch eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gesichert ist.

Die Erschließung der sich durch die Bebauung ergebenden Hinterliegergrundstücke erfolgt über eine private Verkehrsfläche, die im Bestand im Ansatz bereits vorhanden ist.

Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr wird, aufgrund der geringen Grundstückszahl, als sehr gering eingestuft, so dass die Leistungsfähigkeit der örtlichen Durchfahrtsstraße nicht beeinträchtigt wird.

Erforderliche Stellplätze der Wohnbebauung sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carport) und Stellplätzen auf den künftigen Baugrundstücken sichert den ruhenden Verkehr und fördert die städtebauliche Ordnung.

4.2.3 Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung

Zur Versorgung mit Trinkwasser erfolgt der Anschluss der einzelnen Grundstücke an das örtliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Ramstein-Miesenbach.

- Sonstige Versorger:

Die Anbindung des Gebietes an die vorhandenen Leitungsnetze der unterschiedlichen Versorger ist im Bereich der Spesbacher Straße grundsätzlich gegeben, alle Leitungen werden unterirdisch verlegt.

- **Abwasserbeseitigung:**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

- **Schmutzwasser:**

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird über herzustellende Hausanschlussleitungen an den örtlichen Mischwasserkanal in der Spesbacher Straße abgeleitet.

Die geplante Bebauung bietet Wohnraum für ca. 12 Einwohner. Von einer Beeinträchtigung der Reinigungsleistung der Kläranlage der Stadt Ramstein-Miesenbach ist demnach nicht auszugehen, so dass das zusätzliche Schmutzwasseraufkommen mitbehandelt und gereinigt werden kann.

- **Oberflächenwasser:**

Aufgrund der Vornutzung, Bestandsbebauung (Nebengebäude und versiegelte Flächen mit Zufahrten), ist davon auszugehen, dass der Abfluss von den versiegelten, bzw. abflusswirksamen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht wesentlich erhöht wird.

Das anfallende nichtbehandlungsbedürftige Oberflächenwasser von den Dachflächen der geplanten Wohngebäude und den sonstigen abflusswirksamen Flächen wird entsprechend den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen dezentral zurückgehalten und soweit möglich

über die belebte Bodenzone in den privaten Grünflächen zur Versickerung gebracht. Überläufe aus den Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen werden über herzustellende Hausanschlussleitungen als Notüberlauf in den bestehenden Mischwasserkanal in der Spesbacher Straße eingeleitet. Als Rückhaltevolumen werden 50 l/m² abflusswirksamer Fläche festgesetzt. Die Befestigung der Fahrwege und Stellflächen erfolgt mit wasserdurchlässigen Belägen.

Die Flächenbefestigungen werden im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich mit durchlässigen Belägen vorgesehen, um eine Verschärfung des Abflusses zu vermeiden. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit der bereits verbauten als auch künftig zur Anwendung kommenden befestigung von Bewegungsflächen ist der nachfolgenden Abbildung (Abb. 8) zu entnehmen.



S A C H V E R S T Ä N D I G E
der
Materialprüfungs- und Versuchsanstalt
Neuwied GmbH
Forschungsinstitut für vulkanische Baustoffe

Gutachterliche Stellungnahme

Beurteilung der Versickerungsleistung von Betonplatten im AG-seitig vorgegebenen Verlegemuster

Zeugnis-Nr.: 6-16/0051-A/19
Auftrags-Nr.: 6-16/0051/19
Auftraggeber: Jakob Stockschläder GmbH & Co. KG Koblenzer Straße 58 56299 Ochtendung
Auftragsdatum: 11. Januar 2019
Ausfertigungsdatum: 15. Februar 2019
Textseiten: 8

Dr. rer. nat. Karl-Uwe Voß
von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz ö. b. u. v. Sachverständiger für „Analyse zementgebundener Baustoffe insb. Flächenbefestigungen aus Betonpflasterstein und Betonwaren"
+49 (0) 26 31 / 39 93-23
E-Mail Voss@mpva.de

Dipl.-Min. Henning Rohowski
von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz ö. b. u. v. Sachverständiger für „Naturstein einschließlich Dachschiefer"
+49 (0) 26 31 / 39 93-25
E-Mail Rohowski@mpva.de

Dr. rer. nat. Petra Arens
von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz ö. b. u. v. Sachverständige für „Putze und Mörtel"
+49 (0) 26 31 / 39 93-31
E-Mail Arens@mpva.de

B. Eng. Manuel Krautkrämer
durch die Zertifizierung Bau GmbH Berlin zertifizierter Sachverständiger für „Betonschäden und Betoninstandsetzung"
+49 (0) 26 31 / 39 93-34
E-Mail krautkraemer@mpva.de

Die Wiedergabe dieses Gutachtens in gekürzter Form, auszugsweise oder zu Werbezwecken darf nur mit der schriftlichen Genehmigung des Verfassers erfolgen
I:\16_6_0051_ma_Jasto_versicken\16_0051_gas_Jasto_versickerungsleistung_Trendline_40_20_4.doc

Sandkauler Weg 1, 56564 Neuwied
+49 (0) 26 31/39 93-0
Fax: +49 (0) 26 31/39 93-40
Geschäftsführer: Dr. Karl-Uwe Voß, Dr.-Ing. Ulf Schmidt
Gerichtsstand Neuwied
Registergericht Montabaur: HRB 10074

Abb. 8: Nachweis der Versickerungsfähigkeit von Betonsteinen

4.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit ausschließlich für gärtnerisch genutzt und liegt im Innenbereich der Ortslage von Ramstein. Über Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Kenntnisse vor.

4.2.5 Immissionsvorbelastung

Immissionsbelastungen sind aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtgefüge in ortsüblichem Maße und in gewissem Umfang durch die Lage in der Lärmschutzzone I zu erwarten. Weitergehende Untersuchungen werden auch mit Blick auf die unmittelbar angrenzenden Siedlungskörper nicht erforderlich.

4.2.6 Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen, ein Baugrund- und Versickerungsgutachten wird in dem Zusammenhang beauftragt.

4.2.7 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Aussagen zum Umweltzustand sind dem Fachbeitrag Natur- und Artenschutz im Anhang dieser Begründung zu entnehmen (vgl. Anhang 1).

6. Planinhalt

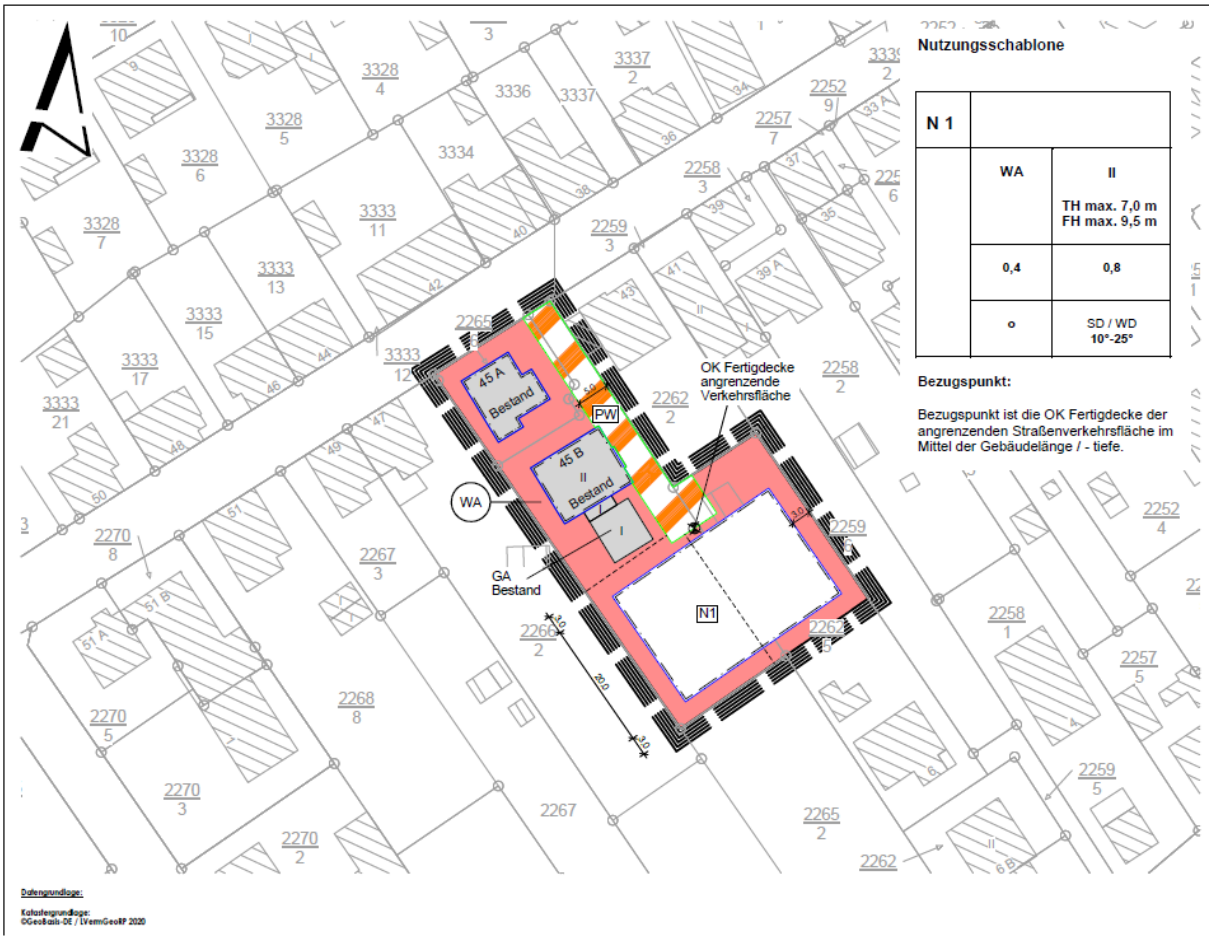


Abb. 8: Bebauungsplan „Spesbacher Straße“ – Satzungsfassung; Stand 10.08.2026

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In dem Baugebiet werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet vorwiegend die Wohnnutzung zu ermöglichen. Es soll vermieden werden, dass z.T. flächenintensive und u. U. auch konfliktträchtige Nutzungen im Plangebiet entstehen, die aus städtebaulich-funktionalen und verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll sind und sich zudem nicht mit dem Gebietscharakter vereinbaren lassen.

Durch die über das „Wohnen“ hinausgehenden Nutzungsmöglichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen.

Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i. V. m. der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des gesamten Plangebietes mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine bessere Ausnutzung der privaten Grundstücke und die Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und hat zum Ziel, den öffentlichen Straßenraum zu entlasten.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen innerhalb des Geltungsbereiches i.V.m. der Festsetzung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper bzw. Baustrukturen in der Stadtrand- bzw. Ortsrandlage.

Im gesamten Gebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine maßvolle Verdichtung ermöglicht. Darüber hinaus soll die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht überlastet werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung zu erhalten und den örtlichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen. Dies wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude in den mit **N 1** bezeichneten Bereich noch unterstrichen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen.

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen sowohl auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig sind soll eine gewisse Flexibilität in der Anordnung der erforderlichen Stellplätze, Carports und Garagen erreicht werden.

Zudem ist festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, damit die Leichtigkeit des Verkehrs innerhalb des Ortsgefüges gesichert werden kann. Die zugelassene Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i. V. m. der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind, trägt somit zur Verkehrssicherheit und zur besseren Verkehrsabwicklung bei gleichzeitiger besserer Ausnutzung der privaten Bauflächen bei.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sofern diese als Kellerersatzraum eine bauliche Einheit mit Garagen und / oder Carports bilden, gewährt gestalterischen und baulichen Spielraum. Darüber hinaus wird damit sichergestellt, dass von Nebenanlagen keine negativen Auswirkungen bezüglich des Ortsbildes auftreten.

Grünordnerische Maßnahmen

Aussagen zu den grünordnerischen Maßnahmen und den getroffenen Festsetzungen sind dem Fachbeitrag Natur- und Artenschutz im Anhang dieser Begründung zu entnehmen (vgl. Anlage 1).

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden bei den Bauvorhaben der Wohnbauflächen (WA) folgende gestalterische Vorgaben in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt:

- Dachform und Dachneigung
- Zwerchhäusern
- Fassadengestaltung
- Einfriedungen und Stützmauern
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Stellplätze, Parkplätze, Zufahrten und Fußwege.

Im Plangebiet wird eine ausgewogene Gestaltung der künftigen Wohnbebauung angestrebt, um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild bzw. Ortsbild zu gewährleisten.

7. AUSLEGUNG

7.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der **Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 15.09.2025 bis einschließlich 15.10.2025 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach; Bauamt; Am Neuen Markt 6; 66877 Ramstein-Miesenbach während der Dienststunden stattfand, wurden **drei** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

Im Rahmen der Abwägung wurden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und gewertet

Und in der Sitzung des Bauausschusses am 20.08.2026 vorberaten und in der Sitzung des Stadtrates am 27.10.2026 nach Abwägung im Ergebnis beschlossen.

Ergebnis der Abwägung:

In der Gesamtabwägung überwiegen die öffentlichen Belange der Innenentwicklung, der effizienten Bodennutzung und der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung die privaten Belange der betroffenen Nachbarschaft.

Die Beeinträchtigungen sind nach Art und Umfang zumutbar und durch die planerische Ausgestaltung ausreichend berücksichtigt. Die Einwendungen der Nachbarschaft führen, um deren Belange adäquat zu berücksichtigen, zu Änderungen der Firsthöhe, Dachneigung und Einfriedung für die Satzungsfassung des Bebauungsplans.

Die Belange der Bürger wurden somit gewürdigt, sie überwiegen jedoch nicht die planungsrechtlich gewichtigen öffentlichen Interessen.

7.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom 12.09.2025 beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen bis zum 22.10.2025 (Datum der Fristverlängerung), bzw. bis heute, insgesamt **20 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Spesbacher Straße“ der Stadt Ramstein-Miesenbach ein.

Stellungnahmen mit Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Hinweise bzw. Anregungen wurden von **5** Behörden vorgebracht; **4** der mit Hinweisen und Anregungen abgegeben Stellungnahmen sind nicht abwägungsrelevant, da allgemeine und redaktionelle Hinweise abgeben wurden, bzw. auf das Erfordernis der Koordinierung im Rahmen der Realisierung verwiesen wird.
Die Stellungnahmen von **15** Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken zum Inhalt.
Hinweise bzw. Anregungen wurden von **einer** der beteiligten Stellen (SGD-Süd; WAB) vorgebracht.

Ergebnis der Abwägung:

Die abgegebenen Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt, insbesondere wird in den Textfestsetzungen das herzustellende Rückhaltevolumen auf 50 l/m² abflusswirksamer Fläche angepasst und bestimmt, dass nur ein Notüberlauf aus den Rückhalteeinrichtungen der Niederschlagswasserbeseitigung an den bestehenden Kanal in der Spesbacher Straße angeschlossen werden dürfen.

8. ABWÄGUNG

8.1 Allgemeines

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im konkreten Planungsfall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die wirtschaftliche und im Sinne der Nutzung sinnvolle Bebaubarkeit von Wohnbauflächen,
- die nachbarschaftlichen Belange im Hinblick auf Gebäudehöhen, Dachformen und Einfriedungen
- die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung
- artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Belange.

8.2 Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung

Aus der Abwägung der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich folgende Planänderungen:

- **Änderungen der Firsthöhe, Dachneigung und Einfriedung**
- Textfestsetzungen des herzustellende Rückhaltevolumen auf 50 l/m² abflusswirksamer Fläche
- Zulässigkeit ausschließlich eines Notüberlauf aus den Rückhalteeinrichtungen der Niederschlagswasserbeseitigung an den bestehenden Kanal in der Spesbacher Straße.

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind dem Fachbeitrag Naturschutz im Anhang dieser Begründung zu entnehmen (Vgl. Anlage 1).

9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

10. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha.

Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen:

• **Gesamtgröße Geltungsbereich:**	ca.	**1.860,00**	**m²**	100 %
Bestandsfläche:	**ca.**	**850,00**	**m²**	**45,7 %**
• **Wohnbaufläche:**	**ca.**	**980,00**	**m²**	**,52,7 %**
• **Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün):**	**ca.**	**30,00**	**m²**	**1,6 %**
Anzahl geplante Grundstücke:	**ca.**	**2**		

11. REALISIERUNG

Die Realisierung der Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Spesbacher Straße“ erfolgt durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den städtischen Stellen der VG-Verwaltung Ramstein-Miesenbach und den VG-Werken.

Grundlage der Realisierung von Vorhaben sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Da sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum des Vorhabenträgers sind, kann auf ein Bodenordnungsverfahren verzichtet werden. Die Grundstücksaufteilung erfolgt auf dem Wege einer Zerlegungsvermessung durch einen eingeschalteten ÖBVI.

12. KOSTEN UND REFINANZIERUNG

Mit dem Antrag auf Einleitung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Spesbacher Straße“ vom 18.10.2023 hat sich der Antragsteller bereits gegenüber der Stadt Ramstein-Miesenbach zur Kostentragung der im Zusammenhang des Bauleitplanverfahrens und der Realisierung der Vorhaben stehenden Kosten verbindlich verpflichtet.

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 14.02.2025

Aktualisiert:

Kaiserslautern den 10.08.2026

Dipl. Ing. H. W. Schlunz

(Stadtplaner)