

Stadt Ramstein-Miesenbach

Bebauungsplan

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

„Kottweiler Straße“



Begründung

Stand: 04.10.2024

Satzungsexemplar

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch:

Dipl. Ing. H. W. Schlunz

SSK
STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	3
1.1	Geltungsbereich.....	4
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.....	9
3.	Planungserfordernis.....	12
3.1	Allgemeines.....	12
3.2	Planungsanlass.....	12
3.3	Planungsgrundsätze.....	12
4.	ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....	13
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches mit Bebauungsvorschlag.....	13
4.2.	Bestandssituation.....	13
4.2.1	Nutzungsstruktur.....	13
4.2.2	Verkehrliche Erschließung.....	14
4.2.3	Ver- und Entsorgung.....	14
4.2.4	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen.....	15
4.2.5	Immissionsvorbelastung.....	15
4.2.6	Bodentragfähigkeit.....	15
4.2.7	Archäologie.....	15
5.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	16
7.	PLANINHALT.....	16
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	16
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
7.	AUSLEGUNG.....	19
7.1	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	19
7.2	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	19
8.	ABWÄGUNG.....	20
8.1	Allgemeines.....	20
8.2	Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung.....	20
9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	20
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	20
9.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse.....	20
10.	FLÄCHENBILANZ.....	21
11.	REALISIERUNG.....	21
12.	KOSTEN UND REFINANZIERUNG.....	21

Anlage 1 Fachbeitrag Natur- und Artenschutz (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 Michael Krauß, Kottweiler Straße 31, 66877 Ramstein-Miesenbach, auf Einleitung des Aufstellungsverfahrens vom 28.11.2022, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kottweiler 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 Geltungsbereichs des Plangebietes ergeben sich aus dem noch aufzustellenden Bebauungsplan der Innenentwicklung „Kottweiler Straße“ der Stadt Ramstein-Miesenbach.

Da die Flächen des Plangebietes ohne weitere Erschließungsmaßnahmen von der Kottweiler Straße aus bereits erschlossen sind, kann die Realisierung von Vorhaben, abgesehen von den Hausanschlüssen an die vorhandenen 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.

SSK wird somit als Dienstleister alle Aufgaben, die im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Bauleitplans stehen, für den Vorhabenträger übernehmen und diese 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 22.11.2022.

Die geplanten Vorhaben wurden, wie auch im Antrag dargelegt, im Ausschuss für Stadtentwicklung und Landschaftspflege der Stadt Ramstein-Miesenbach vorgestellt und erläutert.

Das geplante Baugebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,4 ha (inkl. öffentlicher Straßenverkehrsfläche) und befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Miesenbach der Stadt Ramstein-Miesenbach.

Vorgesehen ist die Bereitstellung von vier Wohnbaugrundstücken zur Bebauung mit Einzelhäusern.

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. Dennoch sind sowohl die naturschutzrechtlichen als

auch die artenschutzrechtlichen Belange abzuprüfen, zu beschreiben und zu bewerten und ggf. geeignete Maßnahmen in die Planung einzustellen.

Eine erste Beurteilung zur Entwässerungssituation ist vom Grundsatz her positiv bewertet, entsprechende Regelungen zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts sind in den B-Plan aufzunehmen.

Der Bebauungsplan „Kottweiler 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 „Kottweiler Straße“ der Stadt Ramstein-Miesenbach ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert.

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

Der Geltungsbereich umfasst die FIST-Nrn.: 2013/2; 2014/5, 2014/8 diese Grundstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers, zzgl. Teilflächen der L 366, FIST-Nrn. 1969/22 und 1969/16.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 4.280 m², davon entfallen ca. 1.050 m² auf die öffentliche Verkehrsfläche der L 366.

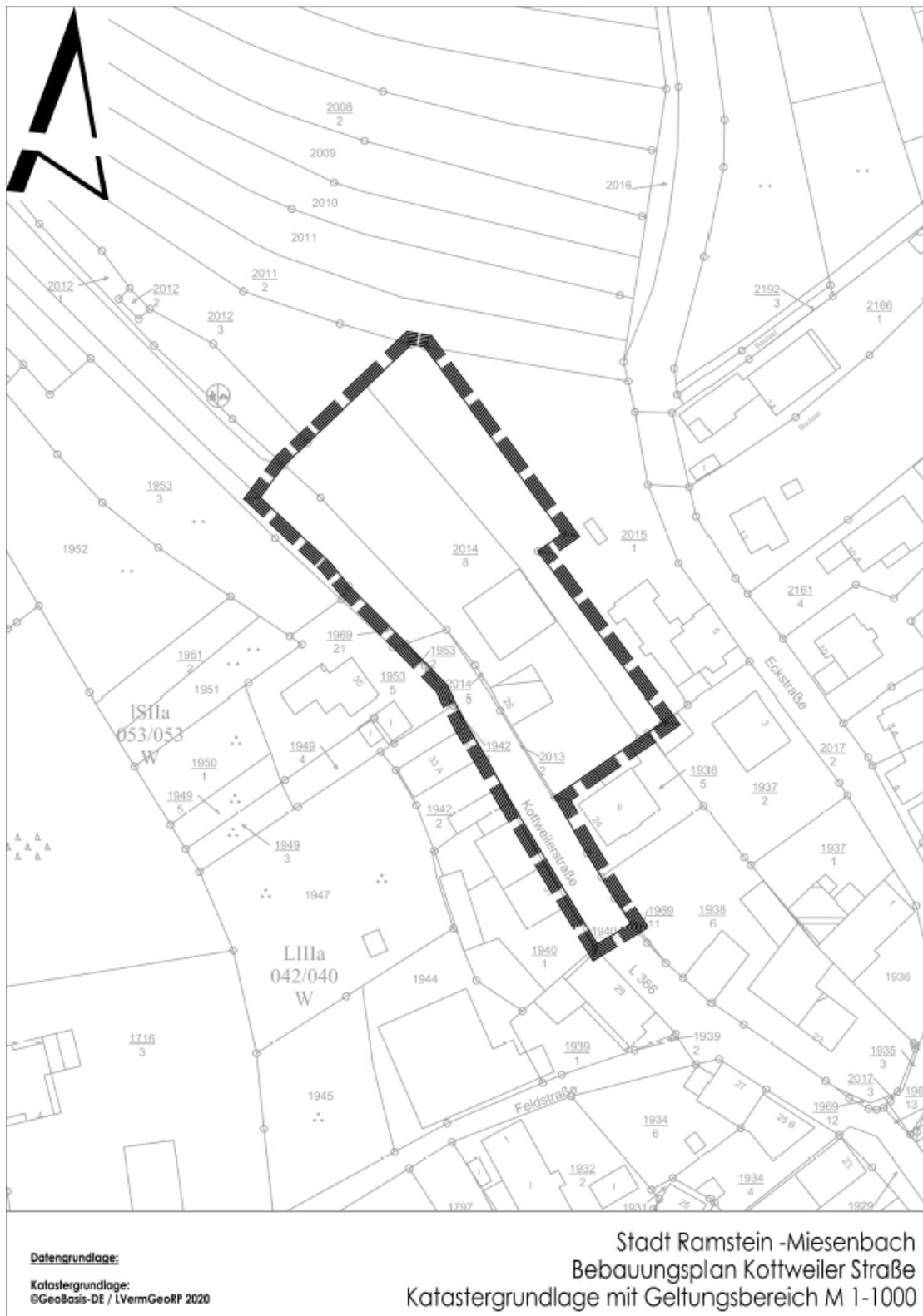


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan "Kottweiler Straße"

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 15.12.2022 vom Rat der Stadt Ramstein-Miesenbach gefasst.

Der Annahmebeschluss des Entwurfes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 14.09.2023 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 22.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

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

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 in Randlage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Die Fläche des Geltungsbereiches stellt im Nordwesten eine bauliche Ortsarrondierung dar.

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 Miesenbach Bereich des Plangebietes als Fläche im Biotobverbund sowie großräumigen Freiraumschutz dar.

Außerdem ist Ramstein-Miesenbach noch als ein mit der Stadt Landstuhl kooperierendes Mittelzentrum 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.

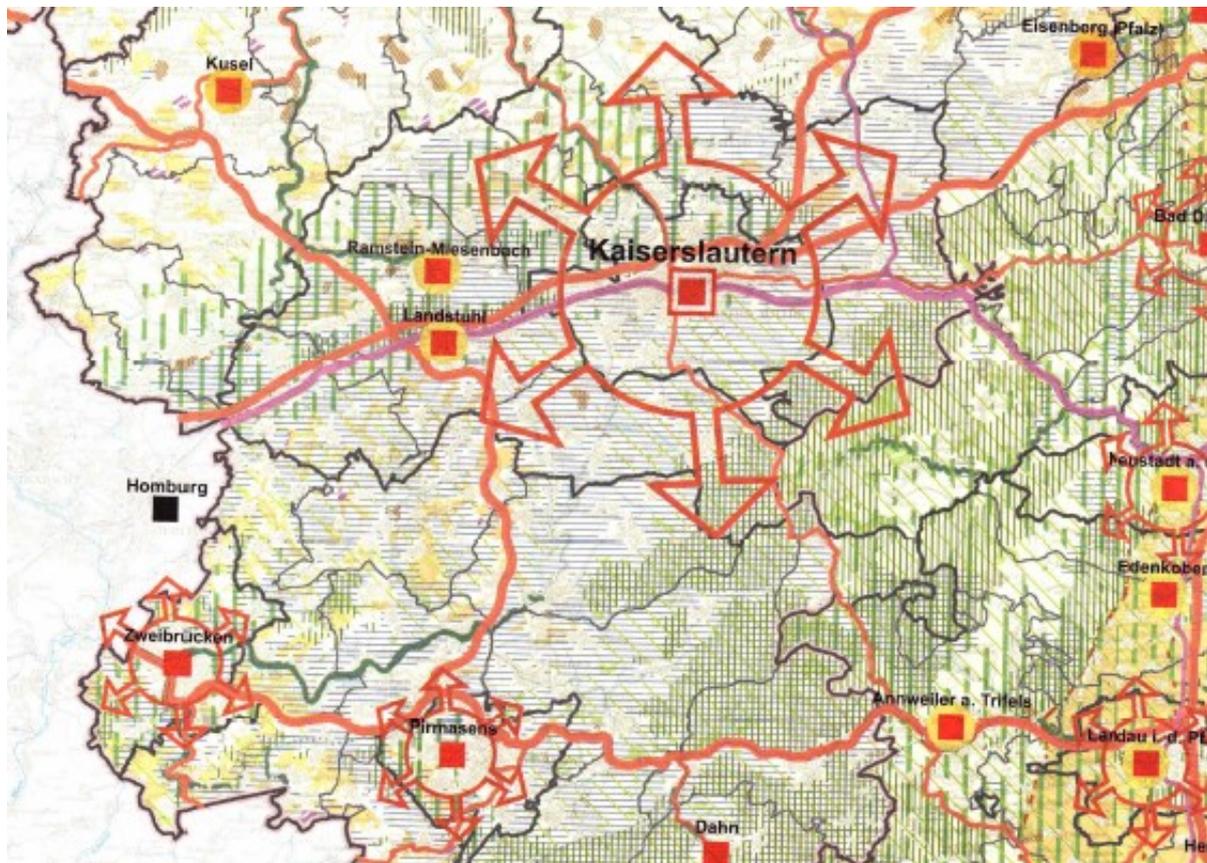


Abb. 2: Auszug aus dem LEP IV Rheinland-Pfalz

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)

Der Stadt Ramstein-Miesenbach wird nach dem Zentrale-Orte-System nach der jüngsten Fortschreibung des ROP die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Im ROP IV sind Flächen westlich des Plangebietes als ‚regionaler Grünzug‘ (Z19) sowie Vorranggebiet regionales Biotopverbund (Z15) dargestellt (siehe Abbildung 3). Neben den Siedlungsflächen Wohnen- und Mischbauflächen und sonstigen Freiflächen sind westlich der Ortslage auch Vorranggebiete für die Landwirtschaft (Z 28) dargestellt.

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 (vgl. Nachfolgende Abbildung 3).

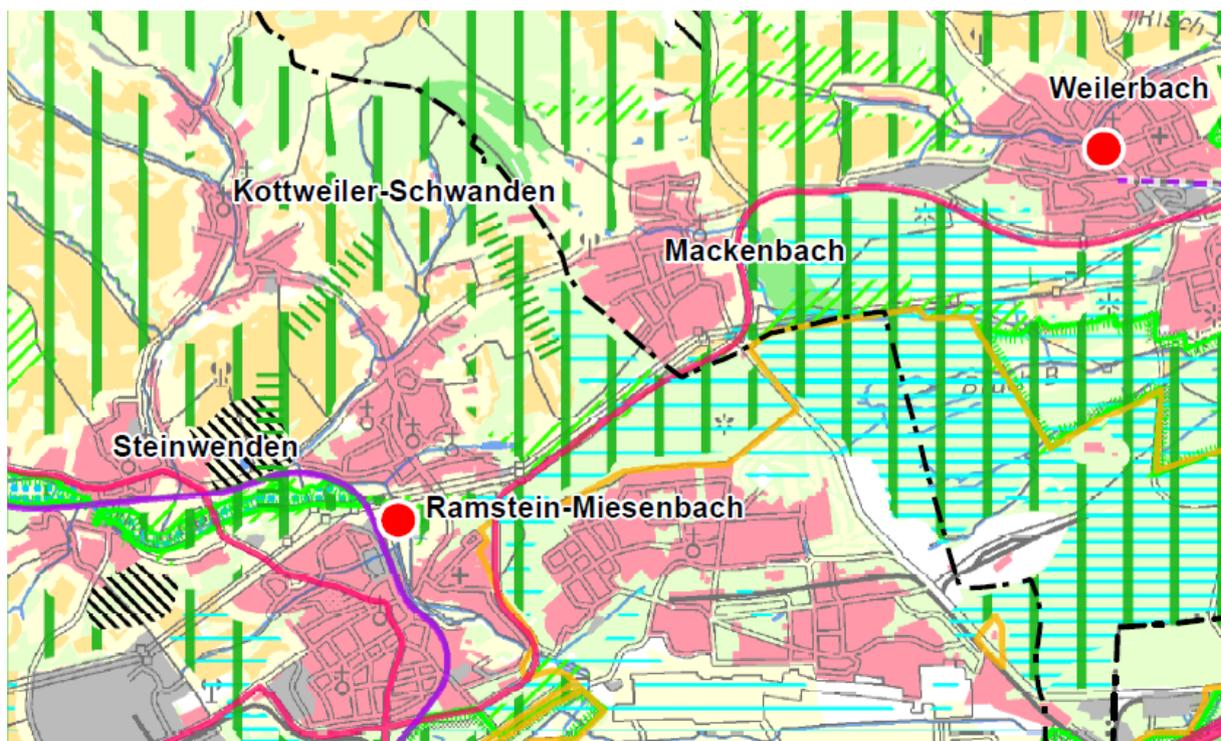


Abb. 3:
 Auszug aus ROP IV 3. Teilfortschreibung (Vorlage zur Genehmigung 2018)

2.3 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kottweiler Straße“ ist im Flächennutzungsplan der VG Ramstein-Miesenbach (1.Fortschreibung 2001) als Mischbaufläche sowie angrenzend als Fläche für Landwirtschaft dargestellt (s. Abbildung 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.

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

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt, ist die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes als eigenes Verfahren nicht erforderlich. Dieser wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

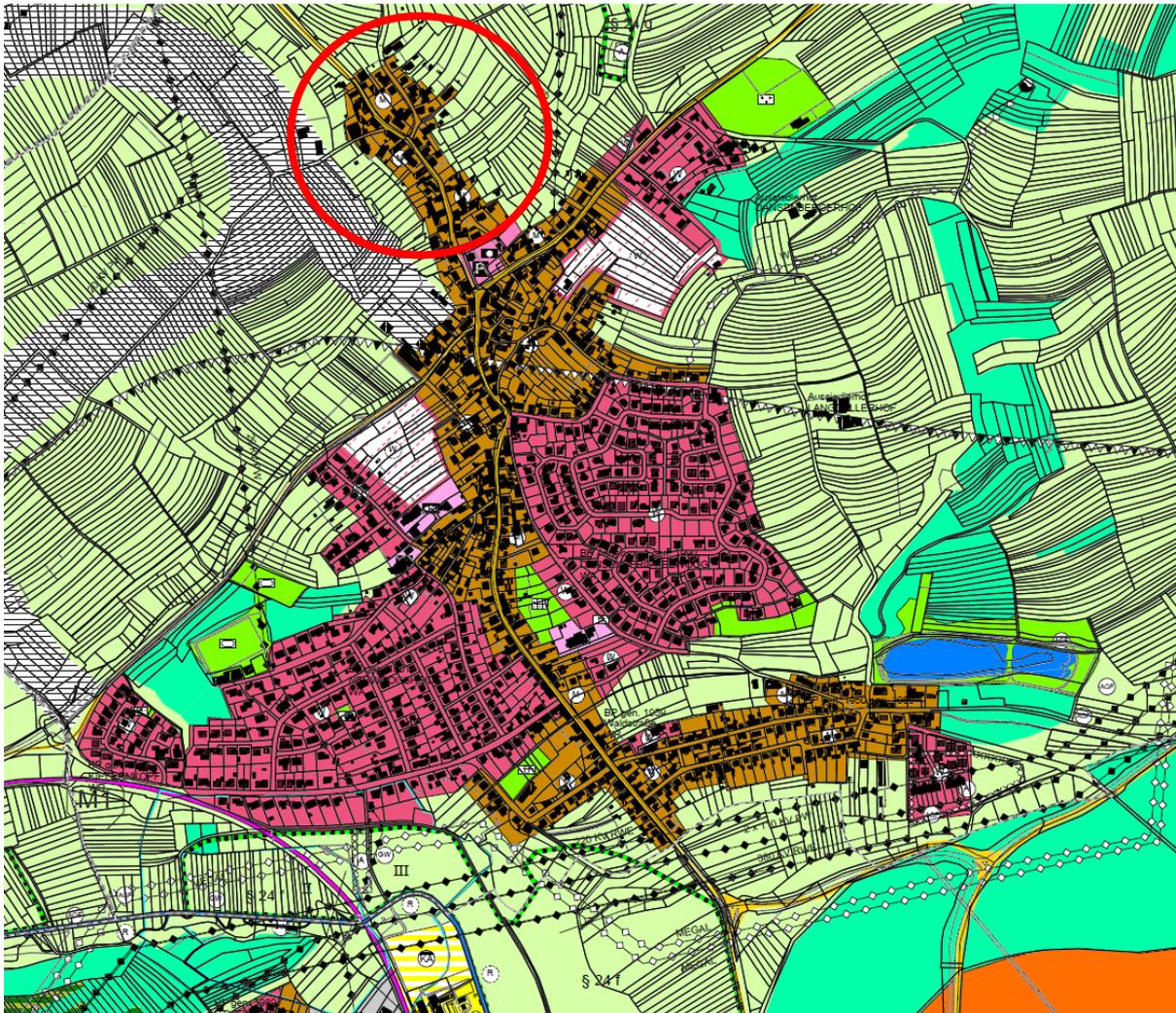


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Ramstein-Miesenbach

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Randlage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Mit der Wiedernutzbarmachung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen auch westlich des zum Abriss vorgesehenen Scheunengebäudes und der angestrebten Nachverdichtung wird im westlichen Bereich gleichzeitig eine städtebauliche Abrundung des Siedlungskörpers angestrebt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kottweiler Straße“ ist im Flächennutzungsplan der VG Ramstein-Miesenbach (1.Fortschreibung 2001) als Mischbaufläche sowie angrenzend als Fläche für Landwirtschaft dargestellt (s. Abbildung). 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. Dies bedeutet wiederum, dass sich die geplanten Vorhaben auch mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet in den vorhandenen Nutzungskontext ohne „Problempotential“ einfügt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt, ist die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes als eigenes Verfahren nicht erforderlich. Dieser wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Die westlich der bestehenden Scheune angrenzenden Grünlandflächen werden nur zu einem geringen Teil für eine bauliche Nutzung herangezogen und überschreiten die westliche Abgrenzung der Mischbaufläche im Flächennutzungsplan nur geringfügig. Die bestehenden Grünlandflächen werden insbesondere in den Geltungsbereich einbezogen, um einerseits die Grünlandflächen mit dem Auswuchs bauplanungsrechtlich zu sichern und eine weitere Eingrünung der Ortsrandlage über den Bebauungsplan zu ermöglichen und damit eine positive Gestaltung der Ortseingangssituation zu sichern. Darüber hinaus ermöglicht die Einbeziehung auch die breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen der geplanten, angrenzenden Bebauung. Die bisherige Festsetzung der überbaubaren Flächen wird durch Rücknahme der Baugrenzen verringert, wodurch eine Inanspruchnahme von Grünflächen der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der bestehenden Scheune deutlich zurückgenommen wird, wie es auch der nachfolgend die Abbildung der zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen ist. Die Grünlandflächen werden dadurch ebenfalls in einem deutlich geringeren Umfang beansprucht, wodurch auch der Aspekt der Arrondierung der Ortslage begründet ist. Mit der Rücknahme werden auch die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches eingehalten; es werden somit keine Außenbereichsflächen in den bebauten Zusammenhang einbezogen, wodurch den Grundsätzen des § 13 a BauGB Rechnung getragen wird.



Abb. 5: Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans „Kottweiler Straße“; Stadt Ramstein-Miesenbach

3. Planungserfordernis

3.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Kottweiler 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 vier Baugrundstücken auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte.

Das bestehende Wohnhaus und die Scheune inkl. aller Nebenanlagen soll zurückgebaut werden, um die Realisierung einer modernen und zeitgemäßen Wohnbebauung zu ermöglichen.

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

Auf die Ausarbeitung von alternativen Entwürfen der Bebauung wurde verzichtet, da die Bauvoranfrage des Vorhabenträgers vom Juni 2022 Grundlage der Bebauungsplanbearbeitung ist.

3.3 Planungsgrundsätze

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

1. Städtebauliche Integration des Baugebietes in die örtliche Situation (Abrundung, Bauweise, Höhenentwicklung, Nutzung, Ortsrandeingrünung).
2. Rückhaltung des Niederschlagwassers; sowie breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone (soweit möglich).
3. Berücksichtigung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Innenentwicklung.
4. Minimierung der Neuversiegelung.
5. Optimierung des Erschließungsaufwands; Nutzung vorhandener Erschließung.

4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches mit Bebauungsvorschlag

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Gesamtgeltungsbereich umfasst ca. 0,4 ha.



Abb. 6: Bebauungsvorschlag

Es ist eine Wohnbebauung mit vier Einzelhäusern vorgesehen, wodurch am nordwestlichen Rand des Plangebiets eine aufgelockerte Bebauung zum Ortsrand hin realisiert wird.

4.2. Bestandssituation

4.2.1 Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kottweiler Straße“ liegt am nordwestlichen Siedlungsrand im Ortsteil Miesenbach der Stadt Ramstein-Miesenbach nordöstlich der L 366 (Kottweiler Straße).

Östlich an das Plangebiet grenzt der Siedlungskörper der Ortslage Miesenbach an, auch westlich befinden sich bauliche Anlagen einer Mischnutzung, mit der Planung geht daher eine Arrondierung des Siedlungskörpers am nordwestlichen Ortsausgang des Ortsteils Miesenbach einher. 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.

Die nordwestlichen Grundstücke ermöglichen darüber hinaus die Ausweisung von privaten Grünflächen (PG). Innerhalb dieser privaten Grünflächen werden die bestehenden Heckenstrukturen und der vorhandene Baumbestand zur Sicherung der Ortsrandeingrünung erhalten und in gewissem Maße durch weitere Anpflanzungen ergänzt, um das Ziel einer Ortsrandeingrünung auch nachhaltig zu sichern.

4.2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist direkt über die Kottweiler Straße verkehrlich erschlossen.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die L 366.

Die geplanten Wohnbaugrundstücke werden von Südwesten direkt über die bestehende Ortsdurchfahrt (Kottweiler Straße) durch Absenken der vorhandenen Bordanlagen erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Privatgrundstücke. Das erforderliche Geh-, Wege und Leitungsrecht ist eingetragen.

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. Die Verlegung der OD-Grenze ist bei Bebauung vorgesehen, daher können die Bauvorhaben wie vorgesehen, mit einem geringeren Abstand zur Landesstraße realisiert werden.

Erforderliche Stellplätze der Wohnbebauung sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen mit festgelegten Abständen zu der Straßenbegrenzungslinie sichert Stellplätze auf den künftigen Baugrundstücken 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 Kottweiler 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 Kottweiler Straße nach Südwesten hin abgeleitet.

Auf den geplanten Bauplätzen ist von einer Ansiedlung von etwa 16 Einwohnern auszugehen. Von einer Beeinträchtigung der Reinigungsleistung der Kläranlage des Kanalwerk der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach ist nicht auszugehen, so dass das zusätzliche Schmutzwasseraufkommen mitbehandelt und gereinigt werden kann.

- **Oberflächenwasser:**

Aufgrund der Vornutzung, Bestandsbebauung (ein Wohnhaus und zwei Scheunen mit Zufahrten), ist davon auszugehen, dass der Abfluss von den versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes nicht erhöht wird.

Das anfallende nichtbehandlungsbedürftige Oberflächenwasser von den Dachflächen der geplanten Wohnbauflächen in den mit N 1 gekennzeichneten Teilbereichen wird entsprechend der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen dezentral zurückgehalten und soweit möglich über die belebte Bodenzone auf den Freiflächen der Baugrundstücke / privaten Grünflächen zur Versickerung gebracht. Überläufe aus den Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen werden über herzustellende Hausanschlussleitungen in den bestehenden Mischwasserkanal in der Kottweiler Straße eingeleitet. Als Rückhaltevolumen werden 50 l/m² Dachfläche 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.

4.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke benutzt und liegt im Innenbereich der Ortslage von Miesenbach. Über Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Kenntnisse vor.

4.2.5 Immissionsvorbelastung

Immissionsbelastungen sind aufgrund der Lage des Plangebietes an der L 366 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.

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 konflikträchtige 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 Bereichen noch unterstrichen.

Durch die Festsetzung von Einzelhaushausbebauung in den mit **N 1** bezeichneten Bereichen wurde der konkreten Nachfragen nach kleineren Grundstücken einer Einzelhausbebauung entsprochen.

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 einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen einhalten müssen, wird der Verkehrssicherheit Rechnung getragen, da Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. eine bessere Einsehbarkeit der Straße geschaffen wird. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung die Errichtung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage. Zum anderen wird durch diese Abstandsregelung die Möglichkeit geschaffen, eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen.

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 im rückwärtigen Grundstücksbereich (hinter der zweiten Baugrenze) gewährt gestalterischen und baulichen Spielraum. Darüber hinaus wird damit sichergestellt, dass von Nebenanlagen keine negativen Auswirkungen zum Straßenraum hin 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
- 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 **Beteiligung der Öffentlichkeit**, die **im Rahmen der Offenlage** gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 06.11.2023 bis einschließlich 11.12.2023 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach während der Dienststunden stattfand, wurden **keine** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

7.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom 26.10.2023 beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen bis zum 13.12.2023 (Datum der Fristverlängerung), bzw. bis heute insgesamt **22 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Kottweiler Straße“ der Stadt Ramstein-Miesenbach ein.

Bedenken wurden keine vorgetragen. Hinweise bzw. Anregungen wurden von **10** Behörden vorgebracht; **4** der mit Hinweisen und Anregungen abgegebenen Stellungnahmen sind nicht abwägungsrelevant, da allgemeine und redaktionelle Hinweise abgegeben wurden, bzw. auf das Erfordernis der Koordinierung im Rahmen der Realisierung verwiesen wird. Die Stellungnahmen von **12** Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken zum Inhalt.

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 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:

- Aktualisierung der Liegenschaftskarte
- Konkretisierung des Geltungsbereiches
- Rücknahme der überbaubaren Flächen
- Festsetzung des dezentralen Rückhaltevolumens

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. 0,4 ha.

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

• Gesamtgröße Geltungsbereich:	ca.	4.280,00	m²	100 %
• Wohnbaufläche:	ca.	2.380,00	m²	55,6 %
• Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün):	ca.	1.050,00	m²	24,6 %
Grünflächen (PG):	ca.	850,00	m²	19,8%
Anzahl geplante Grundstücke:	ca.	4		

11. REALISIERUNG

Für die Realisierung des Bebauungsplanes „Kottweiler Straße“ ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zur Erschließung durch einen privaten Investor/Vorhabenträger vorgesehen.

Einzelheiten der Realisierung werden in dem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Grundlage der Realisierung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Da sämtliche Flächen, ausgenommen die einbezogenen, bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen, 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

Der Stadt Ramstein-Miesenbach entstehen bei der Realisierung des Gebietes gemäß dem mit dem Vorhabenträger auf der Grundlage des § 11 BauGB noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages keine Kosten.

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 26.08.2023

Überarbeitet:

Kaiserslautern den 04.10.2024

Dipl. Ing. H. W. Schlunz

(Stadtplaner)