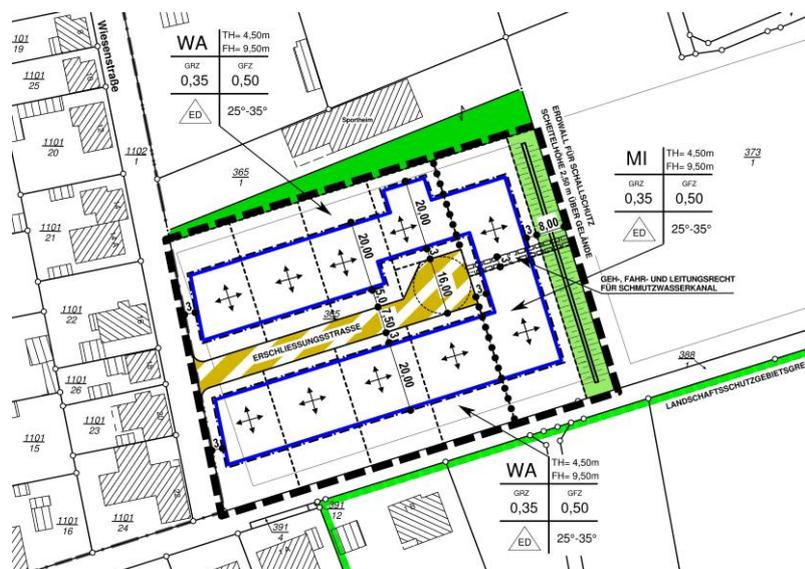


# BEGRÜNDUNG (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Zum Bebauungsplan „Krämel“ der Ortsgemeinde Hütschenhausen, Gemarkung Spesbach



## Allgemeines / Erfordernis / Anlass

Der Fußballclub FC Germania Hütschenhausen ist insolvent und nicht mehr in der Lage, zwei Rasenplätze auf Dauer zu unterhalten.

Der Verein veräußert daher den an der Wiesenstraße gelegenen Rasenplatz an die Ortsgemeinde Hütschenhausen, die im Gegenzug die finanziellen Lasten des Vereins übernimmt und die Platzfläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführt, um diese Fläche in die Ortslage von Hütschenhausen mit einzubinden bzw. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Wohn- und Mischnutzung zu schaffen.

Das Gelände ist über die Wiesenstraße bereits erschlossen und auf der Nord-, West- und Südseite durch vorhandene Bebauung schon größtenteils in die Ortslage eingebunden. Nördlich der Platzfläche liegt das Sportheim des FC Germania, das weiterhin im Eigentum des Vereins bleibt und auf der Ostseite an den verbleibenden Sportplatz seine Anbindung beibehält.

Die umgebende bauliche Nutzung entlang der Wiesenstraße besteht größtenteils aus einer Wohnhausbebauung, ausgenommen eine Gaststätte ( Zum Grüne Rasen ).

Die nördlich angrenzende Bebauung ist über die Hauptstraße erschlossen und umfasst eine Tankstelle mit Reparaturwerkstatt und daneben offengelassene Lagereinrichtungen mit Wohnhausbebauung einer ehemaligen Verputzerfirma, die schon seit einigen Jahren ihren Betrieb eingestellt hat.

Zur offenen Tallage hin grenzt ein bestehender Wirtschaftsweg das Areal des Sportplatzgeländes zum Naturraum „Westpfälzer Moorniederung“ hin ab, wobei der Wirtschaftsweg bereits die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet bildet.

Unter Wahrung der Vorgaben des § 1 Abs. 3 BauGB, wonach es Aufgabe der Gemeinden ist, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, findet nun eine Umnutzung und Neuordnung des Sportplatzgeländes im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens statt.



## Plangebiet/Lage

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesembach ist der Geltungsbereich als „Fläche für Sportanlagen“ ausgewiesen. Die umgebende Ortslage ist als Mischbaufläche im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.



Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes „Krämel“ ist im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes mit durchzuführen. Einen entsprechenden FNP-Änderungsantrag hat die Ortsgemeinde Hütschenhausen bereits an die VG Ramstein-Miesembach gerichtet.

Im Rahmen einer „bauplanungsrechtlichen Bewertung“ einer möglichen Bebauung des Sportplatzgeländes hat die Untere Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung Kaiserslautern der Gemeinde mitgeteilt, dass bei einer baulichen Nutzung des Sportplatzgeländes neben einer schalltechnischen Bewertung - wegen des verbleibenden Sportplatzbetriebes auf der Ostseite - auch ein Flächenausgleich zu erfolgen hat.

Unter Beachtung des Ziels 31 des LEP IV, soll daher eine in der Raum+Monitor-Datenbank dargestellte Außenpotentialfläche auf dem Gemarkungsgebiet Spesbach, künftig aufgelassen werden, dementsprechend ist auch die geplante Wohnbaufläche im FNP parallel dazu zu korrigieren. Diese Empfehlung wird von der Ortsgemeinde im Zuge des Verfahrens umgesetzt.

Die vom Geltungsbereich Erfasste Fläche weist eine Größe von rd. 8.500 m<sup>2</sup> auf und wird durch einen 2,50 m hohen Erdwall zum verbleibenden Sportplatz hin schallschützend abgegrenzt.

## Planungsziele

Mit der geplanten Wohnbebauung trägt die Ortsgemeinde der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung. Aufgrund der „Schalltechnischen Untersuchung“ durch das Büro ISU, ist zur Abschirmung des Lärms, der sich aus dem Betrieb des verbleibenden Sportplatzes ergibt, ein Lärmschutzwall zwischen neuer Bebauung und Sportplatzgelände erforderlich, um die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutz VO, einhalten zu können.

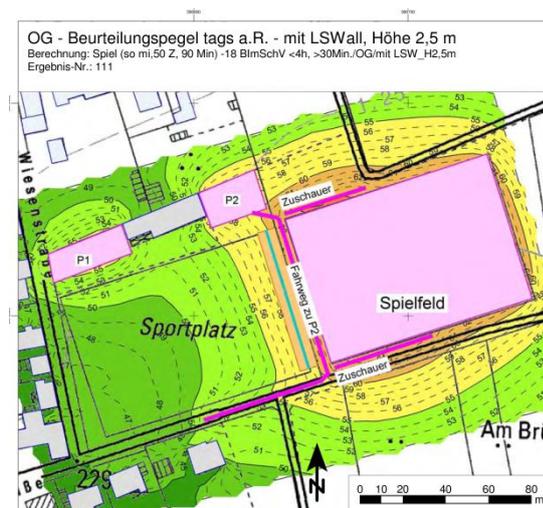
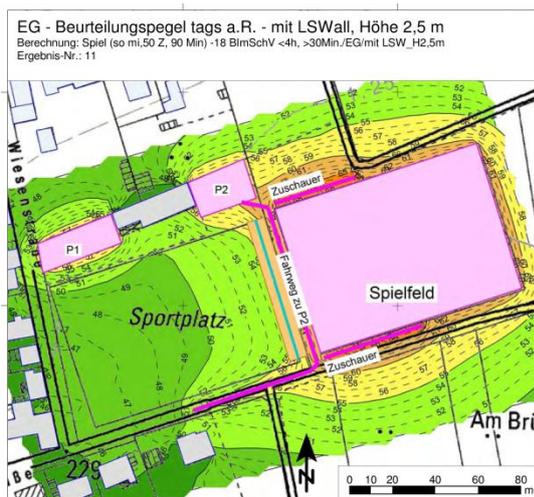
Untersucht wurden verschiedene Szenarien - bei unterschiedlich hohen Lärmschutzwällen, von 2,50 m bis 4,50 m Höhe, jeweils bezogen auf das Erd- und Obergeschoss der geplanten Bebauung.

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu sehr zu beeinträchtigen, hat sich die Ortsgemeinde für den 2,50 m hohen Lärmschutzwall entschieden, der lediglich im Obergeschoß eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Werte auf eine Tiefe von ca. 15 m, zwischen 56 und 58 dB für eine Wohnbaunutzung aufweist.

Demzufolge weist der Bebauungsplan für diesen Bereich eine Mischgebietsfläche im Sinne des § 6 der BauNVO auf. Innerhalb dieses Gebietscharakters sind die ermittelten Lärmwerte jedoch zulässig.

Um weitere Lärmquellen zu vermeiden, wurden zudem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der §§ 4 und 6 BauNVO ausgeschlossen und innerhalb des Mischgebietes auch die Nutzungen nach Abs. 2 Ziffern 6, 7 und 8.

*Auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung durch das Büro ISU aus Bitburg vom 1. Febr. 2016 wird besonders verwiesen und ist im Anhang als Bestandteil der Begründung beigelegt.*



Weiterhin schränkt der Bebauungsplan die bauliche Nutzung in der Höhenentwicklung durch seine Festsetzungen ein, d. h., bei einer zulässigen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m erlauben diese Höheneinschränkungen keinen Dachraumausbau, der über der Bezugshöhe der schalltechnischen Untersuchung von 5,20 m über dem Gelände liegt. Diese Höhenregelungen unterstreichen den umgebenden Wohngebietscharakter und helfen dabei, Nutzungskonflikte zu minimieren.

Schalltechnisch unbedenklich wäre eine reine Wohnbebauung nur bei einer Lärmschutzwallhöhe von 4,50 m. Dies wäre jedoch eine sehr massive Ausprägung, die seitens der Ortsgemeinde abgelehnt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird Geltungsbereich im Wesentlichen durch die Grundflächenzahl bestimmt und auf GRZ 0,35 und die Geschoßflächenzahl GFZ 0,5 begrenzt.

Durch diese Festsetzung gemäß § 17 BauNVO soll eine aufgelockerte Bebauung im Übergangsbereich der Ortsrandlage gesichert werden.

Zulässig sind zudem nur Einzel- und Doppelhausbebauungen. Diese Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Ziel, eine orts- und gebietstypische städtebauliche Struktur zu entwickeln, die auch in der direkten räumlichen Nachbarschaft vorzufinden ist.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine flexible städtebauliche Struktur. Zu den angrenzenden Verkehrs- und Maßnahmenflächen wird somit eine ausreichend räumliche Distanz gewahrt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Krämel“ wird der Siedlungszusammenhang von Hütschenhausen städtebaulich sinnvoll arrondiert. Mit der Entwicklung dieser ergänzenden Bebauung können die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles, insbesondere Kindergarten und Grundschule, gesichert werden. Somit erfolgt eine Ortsteilentwicklung und -sicherung im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 BauGB.

Erschlossen werden die neuen Baugrundstücke über eine Stichstraße mit Wendehammerausbildung, die an die Wiesenstraße angebunden ist.

Zur Reduzierung von versiegelten Flächen werden die Verkehrsflächen auf ein Minimum an Ausbaubreite mit kleinem Wendehammer festgesetzt.

Der spätere Ausbau soll den Charakter einer reinen Wohnstraße aufweisen.

Das Niederschlagwasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

Hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit von Oberflächen wird gemäß den textlichen Festsetzungen geregelt, dass, für Stellplätze, Zufahrten etc. wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind. Mit dieser Festsetzung soll die Funktion des Bodens zur Bildung von Grundwasser im versiegelten Bereich weitestmöglich erhalten bleiben, soweit es die Bodenverhältnisse mit hochliegendem Grundwasserstand erlauben.

Die Abwässer werden an den öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeleitet. Die Anbindung ist im Bereich Wiesenstraße vorgesehen. Das vorhandene Telekommunikationsnetz der Telekom ist in allen Straßenzügen vorhanden und kann in den Geltungsbereich problemlos eingebunden werden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird über die Stadtwerke Ramstein-Miesenbach bzw. andere, ortsbekanntere Versorgungsträger sichergestellt. Diese Anschlüsse sind auch ohne größere Netzerweiterungen realisierbar, so dass die Erschließung und Versorgung insgesamt gewährleistet ist.

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ortsgemeinde hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens das Büro Lf-Plan aus Rodenbach mit der Ausarbeitung eines Umweltberichtes mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz beauftragt.

Die Untersuchungsergebnisse mit den daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind

in den Plan- und Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Neben Minimierungs-, Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten und öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes, sind weitere Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb (Teil B) festgesetzt, um die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen insgesamt auszugleichen.

*Innerhalb* des Plangebietes umfassen die Kompensationsmaßnahmen

- das gärtnerische Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen samt Vorgaben der Gehölze,
- das Entwickeln von wichtigen Lebensräumen für Insekten durch die Etablierung von blütenreichen Kräutersäumen am Lärmschutzwall,
- die Verwendung von naturnahen Materialien für Einfriedungen und beim Anlegen von Stützmauern,
- der Schutz des Kastanienbaumes im Norden des Gebietes durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18 920,

und *außerhalb* des Plangebietes

- ist die Etablierung eines Biotopkomplexes aus extensiv genutztem Grünland und einer Feuchtmulde auf der Parzelle 2346/3 nordöstlich von Hütschenhausen vorgesehen.

Als Vermeidungsmaßnahme wird die Rodung der zu fällenden Kastanie auf die Wintermonate beschränkt, d. h., außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtmonate der Vögel, wobei der Verlust des Baumes durch umfangreiche Anpflanzungsmaßnahmen innerhalb des Gebietsbereiches kompensiert wird.

Der genaue Umfang aller Maßnahmen ist dem separat beigefügten Planungsbeitrag/Umweltbericht zu entnehmen und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **Belastungen**

Altablagerungen sind im Altlastenkataster nicht erfasst und auch nicht zu erwarten.

Der Bereich liegt auch außerhalb der Lärmschutzzone des Flugplatzes Ramstein. Da die Ortslagen von Hütschenhausen in der Flugschneise des Flugplatzes Ramstein liegen, ist trotzdem mit Fluglärm zu rechnen.

## **Kosten**

Der Kostenanteil der Ortsgemeinde liegt gemäß den Vorgaben des BauGB bei 10% der Erschließungskosten. Die verbleibenden 90% werden auf die Grundstückseigentümer umgelegt bzw. da die Ortsgemeinde die Fläche insgesamt im Eigentum hat, auf den Grundstückspreis mit aufgeschlagen.

## **Realisierung**

Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Umsetzung unmittelbar angegangen, so dass nach den Vorstellungen der Ortsgemeinde mit der Fertigstellung der Erschließung Anfang 2017 zu rechnen ist.

Aufgestellt:

Ramstein-Miesenbach, im Aug. 2016

Ergänzt: August 2017

- Bauabteilung der Verbandsgemeinde -