



# Bebauungsplan

## "Wohnpark an der Hauptstuhler Straße"

in der Ortsgemeinde Hütschenhausen  
Kreis Kaiserslautern

### Begründung



Mai 2019





**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Hütschenhausen war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

**Auftraggeber**

Gemeinde Hütschenhausen  
Précyring 6  
66882 Hütschenhausen

Hütschenhausen,

den

---

Herr Matthias Mahl  
- Ortsbürgermeister -

**Bearbeiter**

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Mai 2019

---

(Stempel, Unterschrift)

**Beschluss:**

Annahme Vorentwurf: 05.12.2017  
Annahme Entwurf:



## **Gliederung**

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>6</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (aus dem Jahr 2012)	7
2.3	FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, sonstige Sondergebiete	7
2.4	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach	8
<b>3.</b>	<b>Planungsziele/Planungsgrundsätze</b>	<b>9</b>
3.1	Planungsanlass	9
3.2	Städtebauliches Konzept	9
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	11
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3.3	Bauweise	13
3.3.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
3.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	13
3.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	14
3.3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen	14
3.3.8	Anzahl der Wohnungen	14
3.3.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes	15
3.3.10	Flächen für Maßnahmen für die Bewirtschaftung von Oberflächenwasser	15
3.3.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	15
3.3.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
3.3.13	Landespflegerische Festsetzungen	16
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>18</b>
5.1	Eingriff und Auswirkung auf Flora und Fauna	18
5.2	Emissionsschutz	18
5.3	Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluss	18
5.4	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	19
5.5	Radonbelastung	19
5.6	Auswirkungen auf die Sozialstruktur	19
5.7	Auswirkungen auf Grund und Boden	19
<b>6.</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>20</b>
6.1	Bodenordnung	20
6.2	Vollzugsprozess	20
6.3	Flächenbilanz	20



## 7. Zusammenfassung

21

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Landesentwicklungsprogramm IV	6
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	7
Abbildung 3	Teilfortschreibung IV des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach	8
Abbildung 4	Städtebauliches Konzept	10

### Quellenangaben

#### Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2019, dl-de/by-2-0, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de) [Daten bearbeitet])

### Anhang

<b>Anhang 1</b>	Berechnung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens
-----------------	--



## 1. Ausgangslage

In der Ortsgemeinde Hütschenhausen befindet sich in der Mitte der Ortslage am Kreuzungsbereich der Hauptstuhler Straße mit der Hauptstraße (L 356) ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser ist bereits seit mehreren Jahren ungenutzt. Die baulichen Anlagen befinden sich in einem entsprechenden desolaten Zustand. Die Gemeinde Hütschenhausen möchte deshalb diesen Bereich städtebaulich neu ordnen. Zwischenzeitlich hat sich ein Investor gefunden, der diesen Bereich einer neuen Nutzung zuführen möchte. Es wurde deshalb ein entsprechendes städtebauliches Konzept erstellt. Darin soll zur Hauptstraße hin eine Bebauung geschaffen werden, die sich an die derzeit noch vorhandene Kubatur anpasst. Darin sollen neben gewerblichen Flächen im Erdgeschoss auch Wohnungen im Obergeschoss realisiert werden. Derzeit bestehen verschiedene Ideen. Es sind zur Nutzung gesundheitliche Einrichtungen aber auch ein Gaststättenbetrieb vorstellbar, da für beide Einrichtungen ein entsprechender Bedarf in Hütschenhausen besteht. Weiter südlich sollen auf den Parzellen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes Einzelhausbebauungen ergänzt werden. Hier sollen maximal eingeschossige Bungalows entstehen. Das wurde bereits mit der Unteren Landesplanungsbehörde soweit abgestimmt, wobei festgelegt wurde, dass in einem Abstand von 40 m von dem südlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg ein Freibereich erhalten werden sollte, um den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet "Landstuhler Bruch - Oberes Glantal" zu ermöglichen und zum anderen den bestehenden Siedlungsrand aufzugreifen und diesen nicht zu überschreiten.

Der Gemeinderat Hütschenhausen hat am 05.12.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,98 ha und beinhaltet die Flurstücke in der Gemarkung Hütschenhausen mit der Flurstücksnummer 41/1, 42/1 und 43/1 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Im Landesentwicklungsprogramm IV ist für die Gemeinde Hütschenhausen kein besonderes Ziel festgesetzt. Die Gemeinde befindet sich insgesamt jedoch in einem Gebiet mit einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz. Des Weiteren gelten die allgemeinen Grundsätze zur Siedlungsentwicklung. Die Gemeinde möchte neue Wohnbauflächen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung schaffen. Die Gemeinde hat eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen und deshalb ein kleines Baugebiet im Bereich des ehemaligen Sportplatzes entwickelt, das die Nachfrage jedoch nicht vollständig befriedigen kann. Eine weitere Baufläche für Wohnnutzung ist erforderlich, um die hohe Nachfrage befriedigen zu können. Da es sich bei dem geplanten Baugebiet überwiegend um einen Innenbereich handelt, verfolgt die Gemeinde das Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Um ein sinnvolles städtebauliches Konzept entwickeln zu können, wird die Bebauung gegenüber der Bebauung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes nach Süden etwas erweitert. Die Ziele der Innenentwicklung sind dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Sonstige Ziele aus dem Landesentwicklungsprogramm IV sind durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen. In der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms IV wurden lediglich die Rahmenbedingungen zum Thema Windenergie neu gefasst, was für die Planung ohne Belang ist. In der 2. Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms IV wurde die Ausweisung der Stadt Ramstein-Miesenbach zu einem kooperierenden Mittelzentrum hinzugenommen, was für die Planung ebenfalls ohne Bedeutung ist. Die Änderung des Zieles 31 entspricht dieser Flächennutzungsplanänderung. Es wird in der Gemarkung Katzenbach eine dargestellte geplante Wohnentwicklungsfläche im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach zugunsten der Neuausweisung reduziert, um den Schwellenwert für die Gemeinde Hütschenhausen einhalten zu können.

Die derzeitige Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms IV betrifft das Thema Windenergie, was für Hütschenhausen ebenfalls ohne Belang ist.

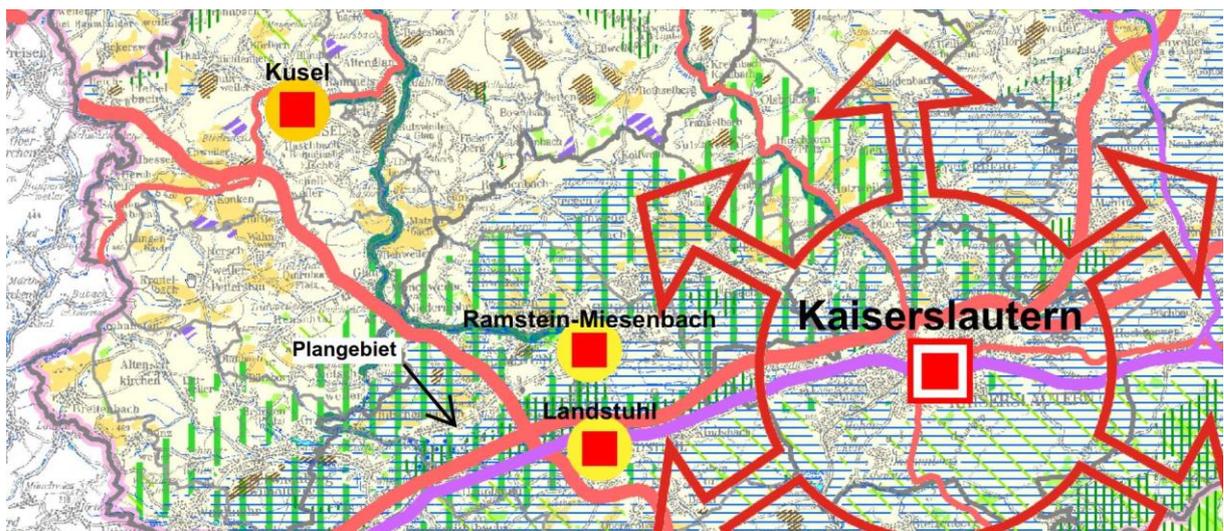


Abbildung 1 Landesentwicklungsprogramm IV

## 2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (aus dem Jahr 2012)

Im aktuellen Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV sind für die Gemeinde Hütschenhausen ebenfalls keine Ziele festgelegt, die der Planung widersprechen. Lediglich die Schwellenberechnung ist bei der Weiterentwicklung von Siedlungsbereichen zu beachten. Um diese Schwellenwerte zu berücksichtigen, wird eine im Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebietsentwicklungsfläche entsprechend der Neuausweisung in der Hauptstuhler Straße reduziert. Das ist in der derzeitigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits berücksichtigt.

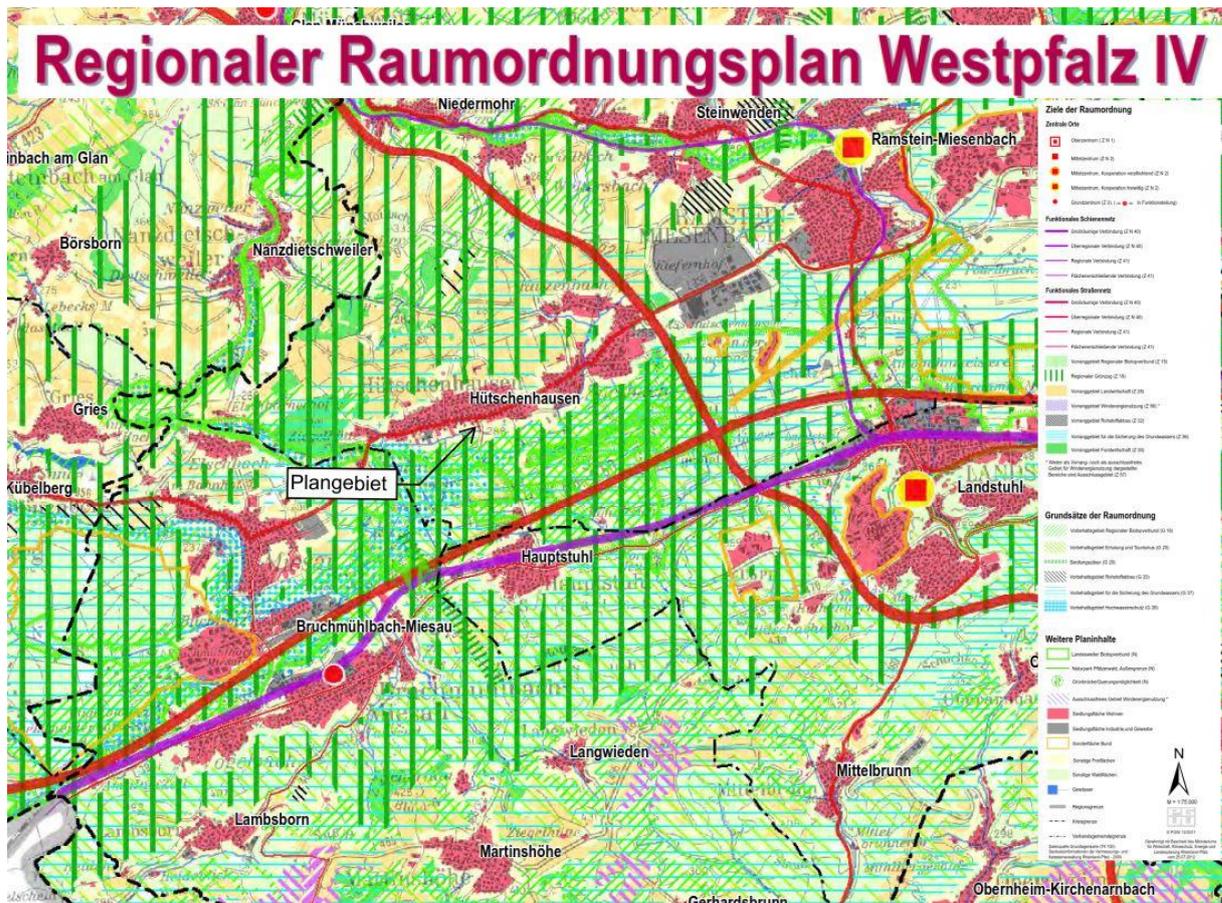


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

## 2.3 FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, sonstige Sondergebiete

FFH- und Vogelschutzgebiete sind innerhalb der Ortslage und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Auch in dem weiteren Umfeld sind solche Schutzgebiete nicht vorhanden, die durch das Baugebiet beeinträchtigt werden könnten. Sonstige Sondergebiete oder Schutzgebiete sind ebenfalls nicht vorhanden.

Das FFH-Gebiet "Westricher Moorniederung" (DE-6511-301, Naturschutzgebiet "Scheidelberger Woog") liegt südlich des Schwarzbaches und damit ca. 500 m vom Plangebiet entfernt, sodass durch die geplanten Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind. Auch auf das Landschaftsschutzgebiet "Landstuhler Bruch - Oberes Glantal" sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten. Ein 40 m breiter Grünpuffer ist in der Planung berücksichtigt.

## 2.4 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde sieht im nördlichen Bereich ein Mischgebiet vor. Der südliche Bereich ist als Offenland/Landwirtschaft dargestellt. In einer bauplanungsrechtlichen Bewertung der Kreisverwaltung vom 15.01.2015 soll die bauliche Siedlungsgrenze entlang der vorhandenen Bebauung erfolgen. Es ist eine Pufferfläche von 40 m zum südlichen Graben einzuhalten. Durch landwirtschaftsgestalterische Elemente soll in Form der Pflanzung von Gehölzgruppen ein harmonischer Ortsrandabschluss geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan ist eine entsprechende Reduzierung von geplanten Wohnraumflächen im Außenbereich entsprechend zu reduzieren und der Flächennutzungsplan zu ändern. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren und hat diese Auflagen berücksichtigt.



Abbildung 3 Teilfortschreibung IV des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach



### **3. Planungsziele/Planungsgrundsätze**

#### **3.1 Planungsanlass**

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von weiteren Wohnbauflächen, um den Bedarf nach Wohnraum in der Gemeinde Hütschenhausen befriedigen zu können
- Städtebauliche Neuordnung eines inzwischen seit mehreren Jahren leerstehenden Geländes
- Schaffung von neuen Nutzungen im Ortszentrum von Hütschenhausen zur Stärkung des Ortszentrums
- Schaffung von Mieteigentumswohnungen im zentralen Innenbereich.

#### **3.2 Städtebauliches Konzept**

##### Ausgangslage

Im Einmündungsbereich der Hauptstuhler Straße in die Hauptstraße befindet sich ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, das nun seit geraumer Zeit leer steht. Die Gebäudesubstanz hat deshalb im Laufe der Zeit stark gelitten, sodass nach entsprechender Begutachtung die Rettung der Bausubstanz nicht mehr möglich ist. Wohn- und Nebengebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes müssen abgerissen werden.

Da dieser Abriss des Gebäudes eine größere Lücke in der Hauptstraße reißen würde, möchte die Gemeinde diese Lücke wieder schließen. Zwischenzeitlich konnte ein Investor gefunden werden, der die gesamte Hofanlage erworben hat und der in diesem Bereich einen "Wohnpark" mit Eigentumswohnungen, gewerblichen Nutzungen und Wohnhäusern schaffen möchte. Im Vorfeld wurden bereits mehrere Konzepte erstellt und mit der Gemeinde diskutiert und zwischenzeitlich ein Zielkonzept entwickelt, das nun umgesetzt werden soll. Dieses Zielkonzept sieht an der Hauptstraße zwei größere Gebäudekomplexe vor, in denen im Erdgeschoss gewerbliche oder gesundheitliche und soziale Nutzungen aber auch ein Gastronomiebetrieb möglich sind. Der Investor ist derzeit auf der Suche nach geeigneten Nutzungen und Pächtern, die diese Gewerbeflächen nutzen möchten. Ein Bedarf ist in Hütschenhausen in jedem Fall vorhanden. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind allerdings in diesem Bereich nicht möglich. Hier hat die Gemeinde Hütschenhausen bereits mit der Errichtung eines Vollsorimenters zwischen den Gemeindeteilen Spesbach und Hütschenhausen ihr Kontingent an zulässigen Einzelhandelsflächen erreicht. Zusätzliche Einzelhandelsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind deshalb in Hütschenhausen nicht mehr möglich. Dies wurde in einem entsprechenden Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach festgelegt, um die Versorgungssicherheit der benachbarten Kommunen nicht zu beeinträchtigen.





Im Süden wird eine größere Grünfläche ausgewiesen, um einen entsprechenden mit der Unteren Landesplanungsbehörde abgestimmten Abstand der möglichen Bebauung einhalten zu können. Damit wird der bestehende Siedlungsrand eingehalten und ein genügend großer Abstand zum Landschaftsschutzgebiet "Landstuhler Bruch - Oberes Glantal" eingehalten. Diese Grünflächen werden zum Teil als private Grünflächen festgesetzt, zum Teil als öffentliche Grünflächen, in der das Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht werden soll. Eine Abstimmung der Regenwasserbewirtschaftung erfolgt bis zum nächsten Verfahrensschritt im Entwurf des Bebauungsplanes.

Die Verkehrsflächen werden mit einer Breite von 5,50 m bzw. 4,75 m und 3,50 m errichtet und als private Verkehrsflächen festgelegt. Zusätzlich werden Parkplätze festgelegt, um auch dem ruhenden Verkehr ausreichend Raum einzuräumen.

Das Gesamtkonzept wurde bereits mit den angrenzenden Nachbarn erläutert, um das Einvernehmen mit den Nachbarn herzustellen, um hier frühzeitig auf Bedenken der Nachbarschaft eingehen zu können. Hier gab es jedoch keine größeren Diskussionen, die in der Planung zu berücksichtigen gewesen wären.

### **3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen**

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur I.1.1.1:

Als Art der baulichen Nutzung wird im nördlichen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, sind ebenfalls nicht zugelassen. Auch die Ausnahmen, wie Vergnügungsstätten, werden nicht zugelassen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die allgemein zulässig sind, werden ebenfalls nicht zugelassen, da sie der Gebietsstruktur widersprechen und im Ortszentrum nicht gewünscht sind, da sie als Fremdkörper wirken würden. Der Flächenverbrauch ist auch zu groß. Die hier ausgeschlossenen Nutzungen sind jedoch in ausreichender Entfernung vorhanden, sodass die Versorgung der Bevölkerung gesichert ist. Zudem sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Mischgebieten nicht zulässig.



Des Weiteren werden allgemeine Wohngebiete zugelassen. In den allgemeinen Wohngebieten sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da hier primär eine Wohnnutzung etabliert werden soll und die hier ausgeschlossenen Nutzungen auch hinsichtlich des Flächenverbrauches und des Ziel- und Quellverkehrs in diesem Bereich zu größeren Konflikten mit den angrenzenden Nutzungen führen würden.

Damit möchte die Gemeinde Hütschenhausen einen Wohnpark realisieren in dem im nördlichen Bereich eine etwas höher verdichtete Bauweise mit einer Mischung aus Wohnungen und Gewerbe entstehen soll, um den zentrumsnahen Charakter zu erfüllen. Im Süden soll dagegen das freistehende Einfamilienhaus dominieren, um hier die allgemeine Wohnnutzung zu etablieren. Damit wird auch eine aufgelockerte Bebauung zugelassen und der Übergang zur Landschaft zum Landstuhler Bruch hiermit verbessert.

### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse gesteuert. Im Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 eine GFZ von 1,8 festgesetzt. Dabei dürfen die Gebäude maximal drei Vollgeschosse haben. Damit wird die Dimension der alten Bebauung aufgegriffen und die städtebauliche Situation in diesem Bereich durch neue Gebäude wiederhergestellt. Zudem lässt sie ausreichend Spielraum, um eine Gewerbe- und Wohnnutzung gemeinsam in diesem Bereich unterzubringen. Durch die geschlossene Bebauung wird auch ein Lärmschutz geschaffen, der die rückwärtigen Wohnnutzungen vom Verkehrslärm abschirmt und somit die Wohnruhe im südlichen Bereich wesentlich verbessert.

Im allgemeinen Wohngebiet werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Dabei ist allerdings nur maximal ein Vollgeschoss zulässig. Damit soll gegenüber der angrenzenden Bebauung die zukünftige Bebauung niedriger bleiben. Es bleibt aber ausreichend Raum, in den Dachgeschossen ebenfalls Wohnraum unterzubringen, was durch die Höhenfestsetzungen gewährleistet wird. Damit wird hier eher der Bungalowtyp realisiert. Da der Investor die Gebäude im Wesentlichen selbst errichten möchte, kann ein einheitliches Gestaltungsbild hergestellt werden und somit ein städtebaulich optisch ansprechender Wohnpark entstehen, der sich gut in die Ortslage einfügen wird.



### **3.3.3 Bauweise**

#### Zu I.2:

Im Plangebiet wird insgesamt die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Damit sind alle gemäß dem städtebaulichen Konzept geplanten Gebäude möglich. Die Gebäude an der Hauptstraße, die hier einen baulichen Riegel ergeben sollen, der die Flucht der ehemaligen Gebäude aufnimmt, wird jedoch nicht länger als 50 m sein, was einer offenen Bebauung entspricht. Die Gemeinde möchte einen komplett geschlossenen baulichen Riegel vermeiden und es sollen deshalb zwei Gebäude an der Hauptstraße entstehen. Im allgemeinen Wohngebiet ist ebenfalls die offene Bauweise mit Einzelhäusern favorisiert. Es sollen aber auch Doppelhäuser ermöglicht werden, die energetisch effektiver sind, da der Wärmeverbrauch bei Doppelhäusern in der Regel etwas günstiger ausfällt, was sich positiv auf den Klimaschutz auswirkt. Gemäß dem aktuellen Konzept des Projektierers wird jedoch hier lediglich das freistehende Einfamilienhaus entstehen.

### **3.3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### Zu I.3:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Dabei wurde im Entwurf darauf geachtet, dass die relativ kleinen Grundstücke möglichst viel Spielraum bei der Positionierung des Hauptgebäudes haben. Es ist jedoch zur Erschließungsstraße ein mindestens 3,0 m großer Abstand einzuhalten, um eine zu beengte Straßenschlucht zu vermeiden. Im nördlichen Bereich wird die Baugrenze teilweise bis an die Hauptstraße herangezogen, damit die geplanten Gebäude die ehemalige Gebäudeflucht aufnehmen können. Ansonsten sind hier ebenfalls Abstände von mindestens 3,0 m einzuhalten, um auch an der Hauptstraße gegebenenfalls Parkplätze für die Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

### **3.3.5 Stellung der baulichen Anlagen**

#### Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken sowohl im Misch- als auch im allgemeinen Wohngebiet wird nicht festgesetzt. Damit sollen die Bauherren eine größtmögliche Flexibilität bei der Errichtung der Gebäude haben. Somit kann auch die Nutzung der Sonnenenergie optimiert werden, was sich positiv auf das Klima auswirken wird. Die Nutzung der Sonnenenergie zur Herstellung des primären Energiebedarfes spart den Einsatz fossiler Brennstoffe ein, was sich durch eine Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bemerkbar macht, der Hauptgrund der Klimaerwärmung ist.



### **3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

#### Zu I.5:

Die oberirdischen und unterirdischen Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) zulässig. Damit möchte die Gemeinde den größtmöglichen Spielraum bei der Errichtung der Nebenanlagen ermöglichen, was insbesondere aufgrund der relativ kleinen Grundstücke auch notwendig ist, um eine optimale Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zu den Straßen, die Garagenausfahrt mindestens einen 5 m Abstand zu der Verkehrsfläche einhalten. Damit soll vermieden werden, dass Garagen direkt am Straßenrand errichtet werden können, was zu einer optischen Einengung des Straßenverlaufes führen würde, was durch diese Festsetzung vermieden werden soll. Zum anderen sollen vor den Garagen auch Stellplätze ermöglicht werden, um den Straßenraum vom ruhenden Verkehr freihalten zu können.

### **3.3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen**

#### Zu I.6:

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Es werden private Verkehrsflächen festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche wird in Privateigentum verbleiben. Die Gemeinde ist somit hier nicht für die Verkehrssicherungspflicht zuständig. Damit sollen der Gemeinde Kosten erspart werden. Eine Privaterschließung führt meist zu einer Minimierung der Erschließungskosten, was sich positiv auf die Grundstückspreise auswirken wird.

Die Straßenbreiten liegen bei 5,50 m für die Hauptachse. Die Stichstraßen, die die rückwärtigen Baugrundstücke erschließen, liegen zwischen 3,50 m und 4,75 m. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Verkehrsanlage im südlichen Bereich das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges ermöglicht, um somit auch die Müllentsorgung zu gewährleisten.

### **3.3.8 Anzahl der Wohnungen**

#### Zu I.7:

Für das Wohngebiet WA wird die Anzahl der privat genutzten Wohneinheiten/Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt. Damit möchte die Gemeinde eine zu hohe Verdichtung vermeiden und insbesondere auch den dadurch erzeugten Verkehr minimieren. Da die Stellplätze auf den Grundstücken in Abhängigkeit der Wohnungen nachzuweisen sind, wird auch damit eine Einschränkung der Anzahl der Wohneinheiten erreicht.



### **3.3.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes**

Zu I.8:

Im gesamten Plangebiet ist voraussichtlich passiver Lärmschutz bezüglich des Verkehrslärms notwendig. Dieser wurde vorsorglich in den Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Dies ist allerdings in einem Lärmgutachten, das bis zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt wird, noch detailliert zu überprüfen.

### **3.3.10 Flächen für Maßnahmen für die Bewirtschaftung von Oberflächenwasser**

Zu I.9:

Die Festsetzungen dienen dazu, das Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken zu bewirtschaften, um somit die bestehenden Kanäle zu entlasten. Damit wird auch eine Anreicherung des Grundwassers erreicht. Eine weitere zentrale Versickerungsfläche im Süden ermöglicht das auf den privaten Grundstücken nicht zur Versickerung gebrachte Oberflächenwasser über die belegte Bodenzone zu versickern. Ein Notüberlauf über den angrenzenden Graben ist möglich. Eine detaillierte Abstimmung mit der SGD Süd wird bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes noch erfolgen. Dabei wird auch der Nachweis entsprechender jährlicher Regenereignisse geführt.

### **3.3.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Zu I.10:

Mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Erschließung öffentlicher Leitungen und Kanäle in den Privatflächen gesichert.

### **3.3.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zu II.:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen die Eingliederung der neuen Bebauung in die umgebene Struktur erleichtern, in dem entsprechende Festsetzungen zu Materialien, Dachneigungen etc. gemacht werden. Damit wird eine optimale Integration in die umgebene Bebauung erreicht. Zudem wird die Anzahl der privaten Stellplätze festgesetzt, wobei bei freistehenden Einfamilien-/Doppelreihenhäusern zwei Stellplätze pro Wohnung zu errichten sind. Bei Ferienwohnungen ist mindestens pro Ferienwohnung ein Stellplatz nachzuweisen. Damit wird der ruhende Verkehr in den Straßen minimiert.

Die Dächer sollen mit Solardachziegeln belegt werden, die sich optisch besser in die Dachgestaltung integrieren, aber gleichzeitig Strom aus Sonnenenergie erzeugen, was wiederum zum Klimaschutz beiträgt.



### **3.3.13 Landespflegerische Festsetzungen**

#### Zu III.:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Das geschieht zum einen durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen, zum anderen durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen. Zudem sind auf der größeren privaten Grünfläche im Süden Baumanpflanzungen festgesetzt, die dazu dienen, das Plangebiet nach Süden hin einzugrünen. Zudem bewirkt sie eine Verbesserung des Kleinklimas, in dem durch die Bäume eine Verschattung und eine höhere Verdunstung erzeugt werden, was sich insbesondere im Sommer auf hohe Temperaturspitzen positiv auswirkt. Da der Ausgleich von Natur und Landschaft im Plangebiet nicht ausreicht, wurde eine weitere Fläche am nördlichen Ortsrand gefunden, in dem durch eine weitere Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese das verbindliche Ausgleichsdefizit erbracht werden kann.



#### **4. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße bzw. die Hauptstuhler Straße. Die Erschließung der Mischgebietsbebauung im nördlichen Bereich ist direkt über die Hauptstraße möglich. Des Weiteren erfolgt eine innere Erschließung des Plangebietes über eine Stichstraße von der Hauptstuhler Straße aus. Diese Straße wird mit einer Breite von 5,50 m errichtet und bleibt in privater Hand und wird voraussichtlich Gemeinschaftseigentum der Einwohner des gesamten Wohnparks. Diese Erschließungsanlage ist so ausgestaltet, dass im südlichen Bereich keine Wendeanlage errichtet wird. Die Stichstraße, die die beiden Grundstücke südwestlich erschließt, wird jedoch so ausgestaltet, dass ein Wenden von mindestens dreiachsigen Müllfahrzeugen an dieser Stelle gewährleistet ist. Im nördlichen Bereich werden noch öffentliche Parkplätze ausgewiesen, um den ruhenden Verkehr zentral an dieser Stelle zu positionieren. Zudem wird auch Parkraum für die angedachte gewerbliche Nutzung geschaffen. Weitere Stellplätze sind an der Hauptstraße möglich. Allerdings ist dies abhängig von den tatsächlichen gewerblichen Nutzungen, die hier entstehen werden.

Die Erschließung mit Strom und Wasser ist über die angrenzenden Straßen möglich. Die Abwasserentsorgung erfolgt nach Süden zu einem Verbindungssammler. Deshalb wird im Bebauungsplan, da dieser Kanal über private Flächen führen wird, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, sodass die Errichtung dieses Schmutzwasserkanals auf privaten Grundstücken gewährleistet ist.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt zunächst auf privaten Flächen. Hier sollen sogenannte Retentionszisternen errichtet werden, die über eine Zwangsentleerung verfügen. Somit kann hier das Oberflächenwasser weitestgehend auf den privaten Grundstücken bewirtschaftet werden. Von da aus kann es in einen Regenwasserkanal überlaufen, der nach Süden zu einer öffentlichen Grünfläche geführt wird, auf dem Regenrückhaltegraben angelegt werden. Dort kann eine weitere Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone erfolgen. Ein Notüberlauf ist in den angrenzenden Entwässerungsgraben im Süden möglich.

Einer Anbindung an das Strom- und Gasnetz in der Gemeinde Hütschenhausen ist über die bestehenden Leitungen in der Hauptstraße bzw. Hauptstuhler Straße möglich. Das gleiche gilt für das Internet. Hier kann an die bestehende Internetversorgung der Gemeinde Hütschenhausen ebenfalls angebunden werden.

Eine ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls gewährleistet. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich sowohl nach Westen als auch nach Osten Bushaltestellen, sodass die Mittel- und Oberzentren über den ÖPNV gut erreichbar sind.



## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Eingriff und Auswirkung auf Flora und Fauna**

Durch den Bebauungsplan wird eine bislang teilweise offene Fläche einer Bebauung zugeführt und somit bislang freie Flächen versiegelt. Des Weiteren werden bereits größere Bäume auf die Freifläche des landwirtschaftlichen Betriebes bereits gefällt. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend auszugleichen und werden im Umweltbericht, der zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt wird, detailliert dargestellt.

Um einen entsprechenden Abstand zum Landschaftsschutzgebiet "Landstuhler Bruch" einhalten zu können, wird der Siedlungsrand mit einem 40 m-Puffer zum südlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg, der gleichzeitig die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet darstellt, hergestellt. Dieser Grünbereich wird entsprechend eingegrünt und als Ausgleichsmaßnahme genutzt.

Entsprechende Festsetzungen auf den Privatflächen sowie eine externe Ausgleichsfläche sind dazu geeignet, den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch diesen Bebauungsplan vorbereitet wird, auszugleichen. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Es wurde eine Untersuchung im Hinblick auf das mögliche Vorhandensein von Fledermäusen und Vögeln, vor allem in den bestehenden Gebäuden, untersucht. Es konnten keine schützenswerten Arten gefunden werden. Details sind dem Umweltbericht bzw. dem Gutachten zu entnehmen.

### **5.2 Emissionsschutz**

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplanten Wohnnutzungen wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan durch die Firma FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, erstellt und passive Schallschutzmaßnahmen für die Mischgebiete empfohlen und im Bebauungsplan berücksichtigt. Dabei wurde auch der Parkplatzverkehr an der Sparkasse aufgrund eines Hinweises aus dem Gemeinderat im Januar 2019 noch geprüft. Es konnten keine Beeinträchtigungen ermittelt werden.

### **5.3 Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluss**

Durch die Versiegelung der Flächen wird der Oberflächenwasserabfluss erhöht. Deshalb ist in dem zukünftigen Baugebiet das anfallende Oberflächenwasser entsprechend zu bewirtschaften. Dies kann zum einen über private Mulden in den Grünflächen als auch über Retentionszisternen erfolgen. Eine weitere zentrale Versickerungsmulde im Süden lässt die Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone zu. Sollten diese Maßnahmen nicht ausreichen, kann ein Notüberlauf in den benachbarten Graben erfolgen. Somit werden keine bestehenden oder geplanten Wohnnutzungen durch abfließendes Oberflächenwasser gefährdet. Details sind im Regenwasserbewirtschaftungskonzept dargestellt, das mit der zuständigen SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, im Detail abgestimmt wurde.



#### **5.4 Auswirkungen auf die Landwirtschaft**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, der schon seit Jahren leer steht. Derzeit ist in diesem Bereich keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorhanden. Auch die Freiflächen sind derzeit ungenutzt. Somit ist eine Beeinträchtigung der Landwirtschaft nicht zu befürchten. Auch befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe im näheren Umfeld, die durch die heranrückende Wohnbebauung in ihrer Nutzung eingeschränkt werden könnten.

Auch die externe Ausgleichsfläche, die für den Ausgleich erforderlich ist, ist derzeit landwirtschaftlich nicht mehr genutzt und somit ist auch hierdurch kein landwirtschaftlicher Betrieb betroffen.

#### **5.5 Radonbelastung**

Das Plangebiet liegt im Landstuhler Bruch, in einem Bereich mit niedrigem bis mäßigem Radonpotenzial ( $< 40 \text{ kBq/m}^3$ ). Trotzdem wird hier empfohlen, auf den Flächen, auf denen Gebäude geplant sind, entsprechende Radonmessungen vorzunehmen. Alternativ können die Gebäude im Kellerbereich durch technische Maßnahmen auch so ausgestattet werden, dass ein Eindringen von Radon im Kellerbereich verhindert wird. Entsprechende Hinweise zu Informationsstellen im Internet sind in den Unterlagen dargestellt.

#### **5.6 Auswirkungen auf die Sozialstruktur**

Die bauliche Struktur, die im Wohnpark in der Hauptstuhler Straße geplant ist, lässt eine gute Durchmischung zu. Hier sind im nördlichen Bereich, in der dreigeschossigen Bebauung, Wohnungen für kleinere Familien oder Alleinstehende möglich. Auch ist angedacht, hier ein betreutes Wohnen zu etablieren, um vor allem älteren Menschen ein Wohnen in Hütschenhausen zu ermöglichen. Im südlichen Bereich dominiert die Einzelhausbebauung, die dazu prädestiniert ist, um jungen Familien günstigen Wohnraum anbieten zu können. Damit besteht zum einen für junge Familien aus Hütschenhausen die Möglichkeit in der Gemeinde zu bleiben, zum anderen wird durch die Ansiedlung junger Familien auch die Infrastruktur in der Gemeinde gestärkt, die Kindergärten langfristig ausgelastet. Somit ist diese städtebauliche Entwicklung in Bezug auf die Sozialstruktur als positiv zu bewerten.

#### **5.7 Auswirkungen auf Grund und Boden**

Die Gemeinde Hütschenhausen hat eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, was insbesondere auch aus dem Bedarf der US-Streitkräfte im Raum Kaiserslautern resultiert. Die Gemeinde ist bemüht, im Innenbereich verfügbaren Wohnraum und Baulücken einer Bebauung zuzuführen. Dies reicht jedoch nicht zur Deckung des Bedarfes aus, sodass die Gemeinde auch auf Flächen im Außenbereich zurückgreifen muss. Dabei werden die vorgegebenen Schwellenwerte der Regionalplanung beachtet. Der schonende Umgang mit Grund und Boden wird auch hier durch die Festsetzungen zur GRZ und reduzierter Verkehrsfläche erreicht. Zudem wird mit dem Plangebiet bereits versiegelter Boden und leerstehende Gebäude einer neuen Bebauung zur Schaffung von Wohnraum zugeführt, was zur Sicherung von Außenbereichen führt.



## 6. Planverwirklichung

### 6.1 Bodenordnung

Das Plangebiet, der Wohnpark an der Hauptschuler Straße, wird durch einen Privatinvestor vorgenommen. Der Investor ist bereits Eigentümer der gesamten Flächen. Eine Bodenordnung ist deshalb nicht notwendig.

### 6.2 Vollzugsprozess

Das Plangebiet wird von einem privaten Erschließungsträger erschlossen und vermarktet. Somit fallen für die Gemeinde Hütschenhausen weder Kosten für Planung und Erschließung an.

### 6.3 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen:

<b>Fläche</b>	<b>Flächengröße [ha]</b>	<b>Flächenanteil [%]</b>
Bruttobaufläche	0,98	100,0
Nettobaufläche allgemeines Wohngebiet	0,57	8,2
Nettobaufläche Mischgebiet	0,2	20,4
Verkehrsflächen	0,1	10,2
Grünflächen	0,11	11,2



## **7. Zusammenfassung**

Die Gemeinde Hütschenhausen möchte in ihrem Ortszentrum auf einer brachgefallenen Fläche mit leerstehenden Gebäuden eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes eine städtebauliche Neuordnung durchführen. Die Gebäude sind in einem dermaßen desolaten Zustand, dass ein Abriss erforderlich ist. Für die Maßnahme wurde bereits ein Erschließungsträger gefunden, der die gesamte Fläche erworben hat und hier einen Wohnpark realisieren möchte. Dabei soll an der Hauptstraße eine etwas höher verdichtete Bebauung mit dreigeschossigen Gebäuden entstehen, in der neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden sollen, um den Charakter des Ortszentrums zu stärken. Südlich angrenzend sind freistehende Wohngebäude mit Bungalowcharakter geplant, die der Wohnnutzung vorbehalten bleiben. Die Erschließung ist gesichert. Die Eingriffe in den Naturraum sind als nicht wesentlich beurteilt. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind bereits definiert. Die Erschließung ist gesichert.

Die südliche Grenze für eine Bebauung wurde mit der Kreisverwaltung Kaiserslautern abgestimmt und bietet ausreichend Schutz für das Landschaftsschutzgebiet.

Der Flächennutzungsplan wird unter Berücksichtigung der Schwellenwerte für die Gemeinde Hütschenhausen entsprechend parallel geändert.



**Aufgestellt:**

**igr AG**  
**Luitpoldstraße 60a**  
**67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im Mai 2019

---

Dipl.-Ing. H. Jopp



**Anhang 1      Berechnung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens**