

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan „Am Hangweg“, Änderung II, in der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Miesenbach

1. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und es für die städtische Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Das überplante Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hangweg“. Das Grundstück wird bislang als private Grünfläche ausgewiesen. Nachdem der Bereich an der Gemeindestraße „Am Hangweg“ bereits völlig erschlossen ist, kann mit der Umwandlung der privaten Grünfläche in ein bebaubares Grundstück ohne größeren Aufwand ein innerörtlicher Bereich nachverdichtet werden. Der anhaltenden Nachfrage nach baureifen Grundstücken in der Stadt Ramstein-Miesenbach kann somit Rechnung getragen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens einschließlich der für seine Umsetzung notwendigen Rahmenbedingungen.

2. Aufstellungsbeschluss und Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB

2.1 Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung des Planrechts beabsichtigt die Stadt Ramstein-Miesenbach Baurecht für den betroffenen Bereich in Form eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu schaffen. Der Stadtrat hat deshalb in der Sitzung vom 24.06.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hangweg“ Änderung II, beschlossen. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus dem nachstehend abgedruckten Plan ersichtlich.



Lageplan

2.2 Anwendung der Verfahrensschritte des § 13 a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der bebauten Stadtlage im Stadtteil Miesenbach; die planungsrechtlichen Festsetzungen dienen insbesondere der Steuerung zukünftiger Nutzungen. Die Anforderungen an die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planung im Sinne der Nachnutzung nur unwesentlich begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird ebenfalls nicht vorbereitet oder begründet. Damit ist eine weitere Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 BauGB für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Nach § 13 Abs.3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

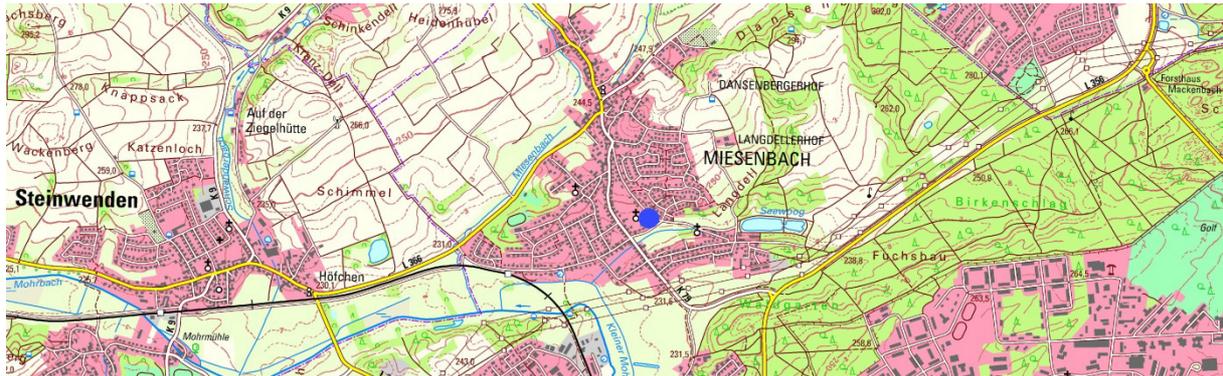
Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar. Gleichwohl wird in der Abwägung eine Integration der vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan vorgenommen, um ein Mindestmaß an Durchgrünung zu sichern.

3. Grundlagen

3.1 Lage des Plangebiets/Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches/Bestandssituation

Das Gebiet befindet sich in der Stadt Ramstein-Miesenbach in Rheinland-Pfalz, im Westen des Landkreises Kaiserslautern. Die Stadt gehört der gleichnamigen Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach an. Innerhalb der Stadt liegt das überplante Gebiet im Südwesten des Stadtteils Miesenbach.

Eine Übersicht über die Lage der Fläche ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung.



Das Baugrundstück wird über die Straßen „Am Hangweg“, und „Am Altenwoog“ an die „Ramsteiner Straße“ (K 79) angebunden. Im Bereich der Erschließungsstraße sind bereits sämtliche Erschließungseinrichtungen verlegt. Die künftige Bauparzelle wird derzeit noch als kleingärtnerische Fläche genutzt. Damit die überplante Fläche bebaut werden kann, ist eine Bodenordnung nicht erforderlich. Größe und Zuschnitt des Grundstücks lassen eine Bebauung der Parzelle zu.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hangweg“, Änderung II, erfasst einen Teilbereich der Parzelle mit der Plannummer 949/3.

4. Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere nachfolgende Aspekte zu beachten.

4.1 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach weist den gesamten für die Bebauung vorgesehenen Bereich bereits als innerörtliche Baufläche aus.

Insofern entspricht die vorgesehene Festsetzung im Bebauungsplan der Darstellung im Flächennutzungsplan.

4.2 Naturschutzrechtliche Restriktionen

Die Ausweisung von Flora – Fauna – Habitaten (FFH-Gebiet) sowie von Vogelschutzgebieten ist im Plangebiet auch im Umfeld nicht zu verzeichnen.

Ebenso sind keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Im Biokataster Rheinland-Pfalz sind innerhalb des Plangebietes keine geschützten oder schutzwürdigen Biotope verzeichnet.

Das Plangebiet ist von untergeordneter Bedeutung für den Naturhaushalt und das Ortsbild.

4.3 Sonstige fachplanerischen Restriktionen

Zielvorstellungen von Fachplanungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen bzw. die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausschließen oder einschränken, sind derzeit nicht bekannt.

5. Darstellung der städtebaulichen Planungsziele

Die maßgeblichen städtebaulichen Zielsetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan werden wie folgt definiert:

- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung,
- Konzentration der baulichen Entwicklung auf einen eng begrenzten Bereich,
- Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange durch entsprechende Festsetzungen.

6. Erforderlichkeit und Begründung der Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Die Darstellung entspricht nicht der bisherigen Darstellung als „private Grünfläche“. Zu begründen ist dies damit, dass die Ausweisung als WA-Gebiet auf Antrag des Grundstückseigentümers erfolgte. Die Ausweisung als WA-Gebiet entspricht der geplanten Wohnnutzung bzw. sie orientiert sich an der umgebenden Bebauung im Baugebiet „Am Hangweg“ sowie dem Baugebiet „Dansenberg-Seewoog“.

Es sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO aufgelisteten Nutzungen zulässig. Generell nicht zulässig – auch nicht ausnahmsweise – sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Nutzungen. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass die Nutzungsarten einen hohen bis sehr hohen Störungsgrad aufweisen können, zum anderen auf der Erkenntnis, dass an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass diese Nutzungen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 festgesetzt. Aus ortsgestalterischen Gründen wird gemäß § 16 Abs. 2 – 5 BauNVO anstelle der Zahl der Vollgeschosse eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Sie darf die in der Nutzungsschablone vorgegebenen Werte über dem natürlichen Gelände (berg- und talseitig) an keiner Gebäudeseite überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung. In Anlehnung an die bestehende umgebende Bebauung sind diese Festsetzungen der Maße für die bauliche Nutzung getroffen worden.

6.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um dem baulichen Bestand in der näheren Umgebung Rechnung zu tragen, wurden lediglich Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Die Stellung der Baukörper mit Ausrichtung der Hauptfirstrichtung bleibt den Eigentümern/Bauherren vorbehalten.

Bei der Ermittlung der Grundflächen werden Garagen und Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet.

6.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Damit eine zu starke Verdichtung der Wohnbebauung vermieden wird, regelt der Bebauungsplan, dass die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen begrenzt wird. Sofern ein Doppelhaus errichtet wird, ist je Doppelhaushälfte lediglich eine Wohnung zulässig.

6.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Maß und Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen richten sich grundsätzlich nach der durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie sonstige Schutzgüter.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar. Zur Sicherung eines Mindestmaßes an Durchgrünung werden Baumpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Entlang den Grenzen und auch mittig standen einige Gehölzgruppen, die südlich den erforderlichen Grenzabstand zum benachbarten Grundstück nicht eingehalten haben und als nicht beizubehaltender Gehölzbestand dargestellt werden. Der nördliche Bestand soll dagegen erhalten und in die Planung integriert werden.

6.5 Gestaltungssatzung

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen

In den Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen integriert. Über diese Festsetzungen ist als örtliche Bauvorschrift getrennt zu beschließen.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamtbilderscheinungsbild des Baugebietes sind. Aussagen wurden aufgrund der besonderen Lage (Eckgrundstück) und der Umgebungsbebauung hinsichtlich der die Außen- und Fernwirksamkeit des Gebietes betreffenden Punkte, wie Dächer und Fassaden (Reglementierung der Dachneigung, der Dachform und der Materialien mit dem Ziel des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes) sowie der Werbeanlagen, Einfriedungen und Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sowie, aufgrund der topografischen Situation, auch Aussagen zu Stützmauern getroffen.

Besondere städtebauliche Gründe, die eine weiter gehende Festsetzungstiefe erfordern würden, sind nicht erkennbar.

Die Festsetzungen lassen das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu.

7. Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die geplante bauliche Nutzung des bislang als Freizeit- bzw. Gartenfläche genutzten Grundstücks entstehen keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Versiegelung im Planbereich wird durch die Überplanung nicht wesentlich erhöht werden.

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 kommt es bei dem Baugrundstück zu einer möglichen Versiegelung im Umfang von ca. 380 m². Diese Fläche führt zwar zu einem dauerhaften Verlust von Boden als Lebensraum und Versickerungsfläche und führt damit auch zu einer Verschärfung des Oberflächenabflusses. Es handelt sich dabei jedoch lediglich um eine unwesentliche höhere Nachverdichtung, die dem Rahmen der Umgebungsbebauung entspricht und damit verträglich ist. Erhebliche negative Auswirkungen entstehen durch die Planung nicht.

Aufgestellt:

Ramstein-Miesenbach, im November 2016

- Bauabteilung der Verbandsgemeinde -