

Verbandsgemeinde Ramstein Miesenbach

Am Neuen Markt 6, 66877 Ramstein - Miesenbach

4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes

im Bereich der Ortsgemeinde Hütschenhausen

Anlass : Umnutzung einer Sportplatzfläche zu einer Wohn- und Mischbaufläche



BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB,

Umweltbericht (vgl. Bebauungsplan „Krämel“ im Parallelverfahren)

Ziel und Zweck der Teilfortschreibung

Die Ortsgemeinde Hütschenhausen beabsichtigt eine Teilfläche (8.500 m²) des Sportplatzgeländes zwischen den Ortsteilen Hütschenhausen und Spesbach (Gemarkung Spesbach) einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Anlass bietet vorrangig der insolvente Fußballclub FC Germania Hütschenhausen, der die als Fußballfeld genutzte Teilfläche seines Geländes an die Ortsgemeinde abtritt. Im Gegenzug übernimmt die Ortsgemeinde Hütschenhausen dafür die anstehende Schuldenlast des Vereins und sicher somit dessen Fortbestand, der auf einen angrenzenden Sportplatz für den Spielbetrieb ausweichen kann.

Durch die Umnutzung und Erschließung der Fläche zu einer Wohn- und Mischbaufläche soll seitens der Ortsgemeinde gleichzeitig die Finanzierung der Schuldenübernahme gesichert werden. Entsprechende Beschlüsse des Ortsgemeinderates Hütschenhausen wurden hierzu bereits getroffen. Weiterhin stellt die Gebietsausweisung eine sinnvolle städtebauliche Ortsrandarrondierung dar und trägt dazu bei, dass die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Ortsgemeinde auch dauerhaft Bestand haben, was den Zielvorgaben des § 1 Abs. 6, Nr. 4 BauGB entspricht.

Derzeit weist der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach die Fläche noch als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ aus. Die Teilumnutzung zu Wohn- und Mischbauzwecken macht daher die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Erschlossen wird die Fläche über die angrenzende Wiesenstraße, mit einer kleinen Stichstraße - innerhalb der ehemaligen Sportplatzfläche.

Die in der Datenbank „Raum+Monitor“ aufgeführten Wohnbauflächenpotentiale der Ortsgemeinde Hütschenhausen müssen ebenfalls der neuen Entwicklung angepasst werden. Die Außenpotentialfläche „Zweite Langgewanne“ auf der Gemarkungsfläche Spesbach wird daher um die Größe der neu ausgewiesenen Wohn- und Mischbaufläche im Rahmen dieser Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes anteilig reduziert. Eine starke Nachfrage an Wohnbaugrundstücken für ortsansässige Bürger besteht, zumal die Kommune seit mehreren Jahren kein Neubaugebiet mehr ausgewiesen hat. Auch aus diesem Grund ist die Gemeinde auch an einer raschen Realisierung sehr interessiert.

Mit der punktuellen Flächennutzungsplanänderung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Krämer“ in der Ortsgemeinde Hütschenhausen geschaffen.



Übersichtsplan : Lage Baugebiet „Krämel“; Flächenreduzierung „Zweite Langgewanne“

Einfügung in die Gesamtplanung

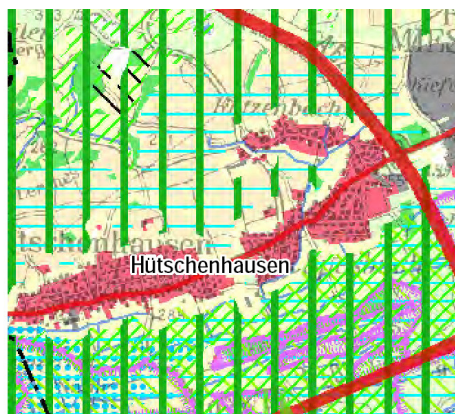
Nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen.

Laut **Landesentwicklungsprogramm IV** liegt der Gemarkungsbereich der Ortsgemeinde Hütschenhausen nach der Raumstrukturgliederung in einem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur – allerdings mit negativem Trend - soweit es die demografische Entwicklung anbelangt (vgl. Landkreis Kaiserslautern mit – 5.5% bis 2020).

Für die Eigenentwicklung der Kommunen gilt:

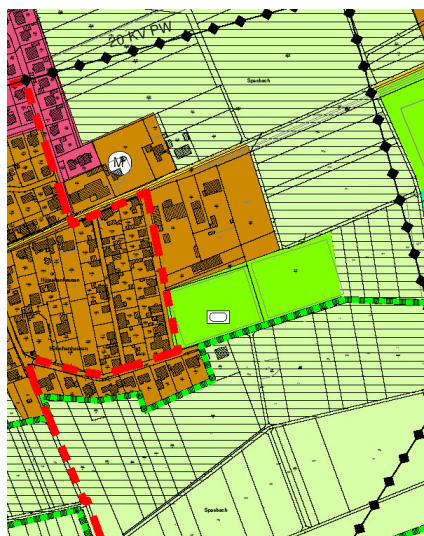
Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur (G 26).

Dem trägt die Ortsgemeinde beim Bedarfsnachweis an Wohnbauflächen dahingehend Rechnung, dass sie das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Potential nicht zusätzlich erweitert, sondern durch die Reduzierung der Außenpotentialfläche keinen darüberhinausgehenden Mehrbedarf geltend macht und sich an den örtlichen Rahmenbedingungen orientiert. Zudem ist die Fläche über die angrenzende Erschließungsstraße schon größtenteils erschlossen. Weiterhin handelt es sich bei dem Sportplatzgelände um eine anthropogen vorbelastete Fläche (intensiv gepflegte Rasenfläche, Düngung, Drainagegräben, stark verdichteter Bodenaufbau, Zäune usw.), was mit Blick auf den Naturhaushalt keine weiteren erheblichen Belastungen und Einschränkungen zur Folge hat.

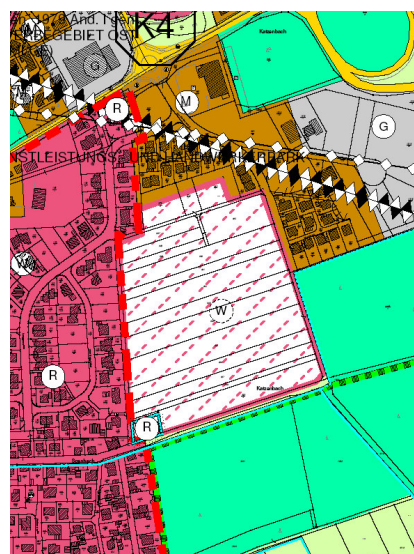


Auszug aus dem aktuellen ROP Westpfalz

Auch wenn der **Regionale Raumordnungsplan Westpfalz** für die Ortsgemeinde Hütschenhausen keine Funktionszuweisungen vorgibt, weist die Kommune aufgrund ihrer Einwohnerzahlen und verkehrsgünstigen Anbindung an die A 6 und A 62 und guter Infrastrukturausstattung durchaus Entwicklungspotentiale auf, die für die weiter Eigenentwicklung der Gemeinde bedeutsam sind. Auch gilt es mit der Gebietsausweisung dem Negativtrend der demografischen Entwicklung gegenzusteuern, was mit der Schaffung von Baugrundstücken – besonders für die Zielgruppe junger Familien – erreicht bzw. längerfristig gesichert werden kann.



Bereich Krämel



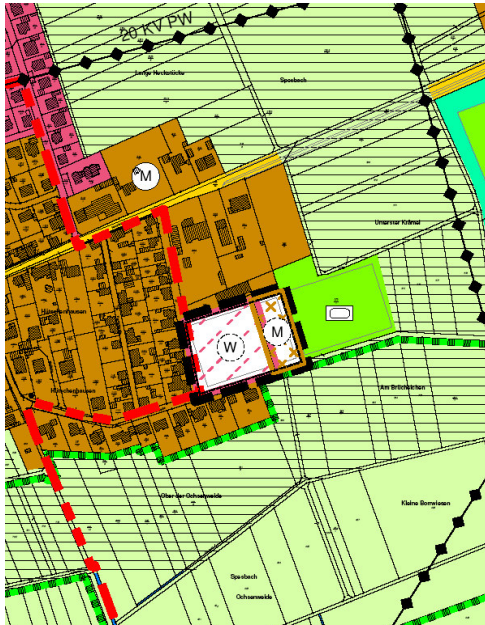
Bereich Zweite Langgewanne

Bestehende Ausweisungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VG Ramstein-Miesenbach

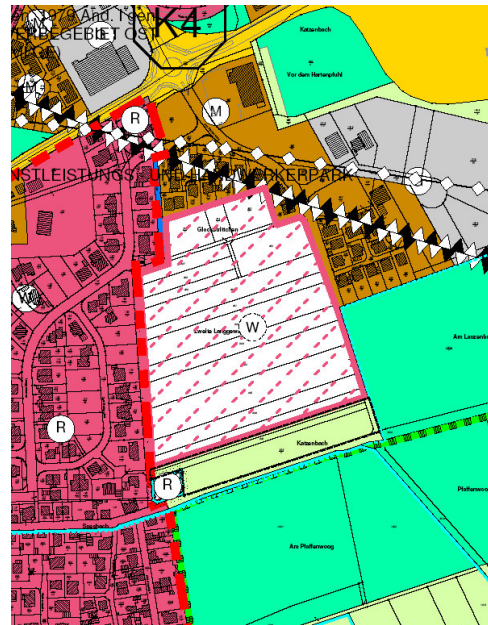
Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan** der VG Ramstein-Miesenbach weist die Sportplatzflächen als Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung aus. Nördlich und westlich schließen direkt Ortslagen mit Mischbauflächen an. Ansonsten wird der Bereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Biotopvernetzungsbereichen und südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet tangiert.

Für den Gewannebereich „Zweite Langgewanne“ gibt der Flächennutzungsplan eine geplante, großflächige Wohnbaufläche vor, die westlich und nördlich an die bebaute

Ortslage und südlich an Waldflächen anschließt, die im Rahmen dieses FNP-Änderungsverfahrens reduziert wird, so dass mit der Gebietsausweisung „Krämel“ keine zusätzliche Flächenausweisung entsteht.



Bereich Krämel



Bereich Zweite Langgewanne

Flächennutzungsplanänderungen im Rahmen der 4. Teilfortschreibung

Umweltbericht

In § 2 Abs. 4 BauGB ist geregelt, dass Pläne, die zu einer Planungshierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen, bzw. dass der Detaillierungsgrad nur noch auf erhebliche andere oder zusätzliche Umweltauswirkungen zu beschränken ist.

Die Ortsgemeinde Hütschenhausen betreibt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan „Krämel“, zu dem vom Büro Lf-Plan aus Rodenbach ein Umweltbericht erarbeitet wurde. Aufgrund des höheren Detaillierungsgrades auf dieser verbindlichen Planungsebene, erfolgt dort eine genauere Untersuchung und Beschreibung der Umweltbelange. Auf dieser Planungsebene liegen bereits genauere Angaben zu den geplanten Eingriffen vor und sind bereits umfassend beschrieben und bewertet. Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Krämel“ wird daher verwiesen.

Vor diesem Hintergrund werden die umweltbezogenen Belange auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur noch übersichtsweise betrachtet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist bei der Umweltprüfung neben einer Bestandsaufnahme des Umweltzustandes des Plangebietes eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung hinsichtlich der relevanten Schutzgüter erstellt worden. Außerdem werden Überlegungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich möglicher nachteiliger Folgen der Planung angestellt, einschließlich Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.

Die Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile umfasst die in § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB benannten Schutzgüter.

Untersucht wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und Mensch.

Für den Abschnitt „Zweite Langgewanne“ bedarf es innerhalb dieses Verfahrens keiner Betrachtung der Umweltbelange, da der ausgewiesene Flächenbereich lediglich reduziert wird und sich daraus keine Nachteile oder Eingriffe für den Naturhaushalt herleiten lassen.

In der **Zusammenfassung** hat der **Umweltbericht** für den Bereich „Krämel“ folgende Aussagen zum Inhalt:

Die vorliegende Planung sieht die Ausweisung eines Neubaugebietes im Südosten der Ortsgemeinde Hütschenhausen vor, das in zwei Nutzungsbereichen aufgeteilt wird. Während der westliche Teilbereich des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, ist der östliche Teilbereich als Mischgebiet ausgewiesen. Insgesamt verfügt der Bebauungsplan über eine Größe von ca. 0,85 ha.

Aktuell wird der von der Planung betroffene Ortsbereich von einem Fußballplatz des FC Germania 1910 e. V. eingenommen. Teilweise beansprucht die Planung auch Bereiche der Zuschauerplätze und Staudenbeetflächen.

Die Planung sieht sowohl für das Wohngebiet als auch für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,35 vor; damit liegt die maximale überbaubare Grundstücksfläche bei 35 %.

Gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 Baunutzungsverordnung ist eine Überschreitung der zulässigen

Grundflächenzahl durch die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen Carports und ihre

Zufahrten um die Hälfte erlaubt, sodass die tatsächliche bebaubare Fläche 0,525 beträgt.

Die Erschließung des Baugebietes nimmt eine Fläche von etwa 744 m² ein. Im überplanten

Bereich bestehen Teilbereiche, die bereits versiegelt sind und dementsprechend von der Bilanzierung abgezogen werden.

Die Summe der Netto-Neuversiegelung liegt bei ca. 4.257 m². Die vorliegende Nutzung

als Fußballfeld bedingt jedoch eine gewisse Verdichtung, sodass für die Ermittlung der tatsächlichen Neuversiegelung ein Flächenansatz von 75 % herangezogen wird. Die durch das geplante Vorhaben erzeugte Neuversiegelung beträgt daher rund 3.193 m² (4.257 x 0,75).

Weiterhin sind mit Auswirkungen insbesondere für die lokalen Tierarten und das Landschaftsbild zu rechnen. Durch die vorliegende Planung werden Lebensräume für Insekten und Spinnentiere sowie eine Kastanie im Südwesten des Plangebietes beansprucht.

Die Kastanie wird als eine Fortpflanzungsstätte für die Avifauna klassifiziert; während der Bestandserhebung konnte ein Freinest in der Kastanie festgestellt werden. Es ist daher mit dem

Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs 1. Nr. 1-3 BNatSchG zu rechnen.

Der Verlust des Kastanienbaums wird aufgrund dessen Ausprägung weiterhin zu einer Beeinträchtigung des Landschafts- / Ortsbildes führen.

Für den Kastanienbaum im Norden des Plangebietes kann aufgrund der Nähe des Baufeldes

eine Gefährdung der Vitalität des Baumes durch die Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

Zur Kompensation der eintretenden Beeinträchtigungen im Naturhaushalt sind folgende Maßnahmen im und außerhalb des Plangebietes vorgesehen:

Innerhalb des Plangebietes:

- Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen samt Anpflanzung von Gehölzbeständen
- Entwicklung von wichtigen Lebensräumen für Insekten durch die Etablierung von blütenreichen Kräutersäumen am Lärmschutzwall
- Verwendung von naturnahen Materialien für Einfriedungen und bei der Anlage von Stützmauern
- Schutz des Kastanienbaumes im Norden des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen gem. DIN 18 920

Außerhalb des Plangebietes

- Umwandlung einer grasreichen und artenarmen Wiesenfläche zu extensiv genutztem und strukturreichem Grünland sowie die Anlage einer Strauchhecke und von 4 Steinhäufen nördlich von Hütschenhausen

Zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände ist folgende Vermeidungsmaßnahme geboten:

- Rodung des Kastanienbaums nur in den Wintermonaten außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln

Der Verlust des Kastanienbaumes wird durch die etlichen Anpflanzungsmaßnahmen kompensiert.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Realisierung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Andere oder zusätzliche Umweltauswirkungen treffen für die 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht zu, so dass eine weitere Betrachtung entfällt.

Erschließung

Die Erschließung der Wohn- und Mischbaufläche erfolgt über die ausgebaute Wiesenstraße mit Neuausweisung einer kleinen Stichstraße als Anliegerweg.

Ver- und Entsorgung

In der angrenzenden Wiesenstraße sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, an die die Stichstraße anbindet.

Flächen- und Kostenangaben

Die vom Geltungsbereich erfasste Wohn- und Mischbaufläche weist eine Größe von rd. 8.500 m² auf. Dementsprechend wird die geplante Wohnbaufläche „Zweite Langgewanne“ auf der Südseite, zum angrenzenden Wald und Talraum hin, anteilig verkleinert.

Der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach entstehen durch die Gebietsänderungen keine weiteren Kosten.

Aufgestellt:

Ramstein-Miesenbach, Febr. 2017

Bauabteilung der VG Ramstein-Miesenbach
