



**Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde  
Ramstein-Miesenbach**  
**Teiländerung "Wohnpark an der Hauptstuhler Straße"**  
in der Ortsgemeinde Hütchenhausen, OT Hütchenhausen,  
OT Katzenbach  
Kreis Kaiserslautern

**Begründung**



Mai 2019





**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Verbandsgemeinderates Ramstein-Miesenbach war, übereinstimmt.

**Auftraggeber**

Verbandsgemeinde  
Ramstein-Miesenbach  
Am Neuen Markt 6  
66877 Ramstein-Miesenbach

Ramstein-Miesenbach,

den

---

Herr Ralf Hechler  
- Bürgermeister -

**Bearbeiter**

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Mai 2019

---

(Stempel, Unterschrift)

**Beschluss:**

Aufstellungsbeschluss:  
Annahme Beschluss:



## **Gliederung**

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	5
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (aus dem Jahr 2012)	6
2.3	FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, sonstige Sondergebiete	7
<b>3.</b>	<b>Inhalte der Teiländerung "Wohnpark Hauptstuhler Straße"</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Allgemeine Hinweise</b>	<b>11</b>
6.1	Hinweise zu Beeinträchtigungen vom benachbarten US-NATO-Flugplatz Ramstein	11
6.2	Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz	11
6.3	Hinweise des Geologischen Landesamtes	11
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>12</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1	Landesentwicklungsprogramm IV	5
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	6

## **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/LVermGeoRP2017, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



## 1. Ausgangslage

Die Ortsgemeinde Hütschenhausen möchte im Ortsteil Hütschenhausen im rückwärtigen Bereich der Hauptstuhler Straße die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohnparkes ermöglichen. Der im Kreuzungsbereich der Hauptstuhler Straße in der Hauptstraße (L 356) befindliche ehemalige landwirtschaftliche Betrieb steht seit mehreren Jahren leer und soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das ehemalige Haupthaus ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand, sodass es abgerissen werden muss. Auch die Nebengebäude sind nicht mehr nutzbar, sodass nach Abriss aller Gebäude auf dieser Fläche eine städtebauliche Neuordnung erfolgen muss. Die nach Süden anschließenden Freiflächen sollen dabei in das Gesamtkonzept einbezogen werden, wobei die bauliche Entwicklung nicht über den bestehenden Siedlungsrand erfolgen darf, um eine Zersiedlungstendenz abzuwenden. Im nördlichen Bereich an der Hauptstraße soll eine Mischnutzung in Form zweier Gebäude mit teils gewerblichen Nutzungen (kein Einzelhandel) und Wohnbebauung entstehen, die die ehemaligen Gebäudefluchten aufgreifen. Im Süden sollen Wohnnutzungen mit freistehenden Einfamilienhäusern entstehen, um die hohe Nachfrage an Wohnraum, vor allem für Senioren und junge Familien, befriedigen zu können. Die Gemeinde hat deshalb bereits einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Da ein südlicher Teilbereich sich gemäß Flächennutzungsplan im Außenbereich befindet, ist der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach zu ändern. Dabei ist an anderer Stelle in der Gemarkung Katzenbach eine bislang im Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebietsentwicklungsfläche um die Neuausweisung zu reduzieren, um die Schwellenwerte des Regionalplanes einhalten zu können.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Im LEP 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 Wohnnutzungen ist erforderlich, um die hohe Nachfrage befriedigen zu können.

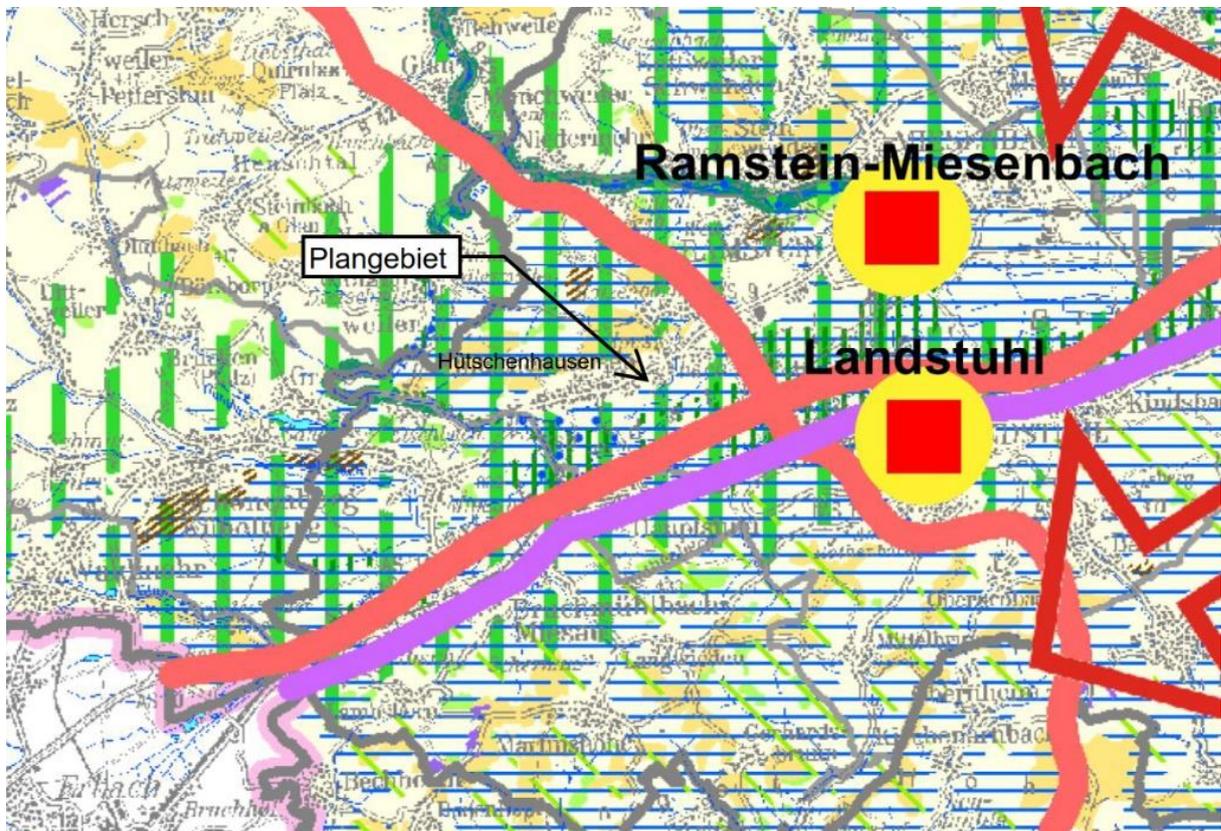


Abbildung 1 Landesentwicklungsprogramm IV

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 nach Süden etwas erweitert. Die Ziele der Raumordnung sind dadurch jedoch nicht beeinträchtigt.



Sonstige Ziele aus dem LEP IV sind durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen. In der 1. Teilfortschreibung des LEP IV wurden ebenfalls die Rahmenbedingungen zum Thema Windenergie neu gefasst, was für die Planung ohne Belang ist. In der 2. Teilfortschreibung des LEP IV wurde die Ausweisung der Stadt Ramstein-Miesenbach zu einem kooperierenden Mittelzentrum zurückgenommen, was für die Planung ebenfalls ohne Bedeutung ist. Es wurde beim Agglomerationsverbot (Z61) zum Thema Einzelhandel der Wortlaut klarer gefasst, was sich auf die Planung aber nicht auswirkt. Die Änderung der Z31 entspricht dieser Flächennutzungsplanänderung. Es wird in der Gemarkung Katzenbach eine dargestellte geplante Wohnentwicklungsfläche entsprechend der Neuausweisung reduziert, um den Schwellenwert einhalten zu können.

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

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

Im aktuellen Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV sind für die Gemeinde Hütschenhausen folgende Ziele festgelegt:

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV sind für Hütschenhausen keine besonderen Ziele aus dem Planwerk zu erkennen, die für den Bebauungsplan zu beachten wären.

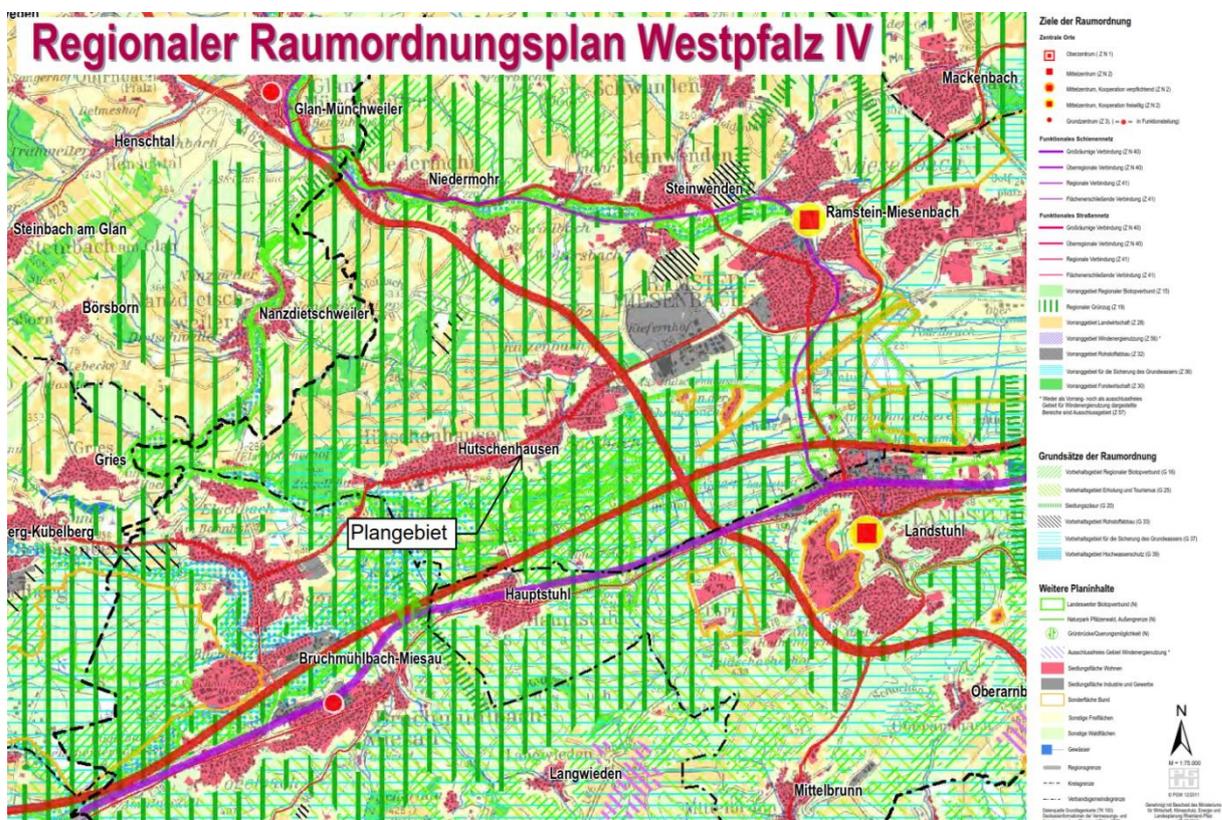


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Sonstige Ziele, die den Bebauungsplan betreffen, sind dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ebenfalls nicht zu entnehmen.

Um den Schwellenwert einhalten zu können, wird in der Gemarkung Katzenbach zugunsten der Neuausweisung dieser Flächennutzungsplanänderung eine dargestellte geplante Wohngebietsausweisung entsprechend reduziert.

### **2.3 FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, sonstige Sondergebiete**

FFH- und Vogelschutzgebiete sind innerhalb der Ortslage und in der weiteren Umgebung nicht vorhanden, die durch das Plangebiet beeinträchtigt werden würden. Sonstige Sondergebiete/Schutzgebiete, die beachtet werden müssten, sind ebenfalls nicht vorhanden.



### **3. Inhalte der Teiländerung "Wohnpark Hauptstuhler Straße"**

Der Flächennutzungsplan soll geändert werden, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu schaffen. Die Ortsgemeinde Hütschenhausen möchte im Ortszentrum im Kreuzungsbereich der Hauptstuhler Straße mit der Hauptstraße eine Fläche eines derzeit brachliegenden Grundstückes städtebaulich neu ordnen und eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung ermöglichen. Aus diesem Grund hat die Ortsgemeinde Hütschenhausen am 28.11.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Dabei soll neben der städtebaulichen Neuordnung eines bestehenden und bebauten Bereiches der Bereich städtebaulich sinnvoll nach Süden erweitert werden, um somit Wohnraum für dringend benötigte Wohnflächen zu schaffen und zu ermöglichen. Die Umsetzung des Projektes erfolgt durch einen privaten Investors. Die südliche Ausdehnung erfolgte bereits in Abstimmung mit der Unteren Planungsbehörde. Dabei soll die bestehende Siedlungsgrenze (40 m parallel zum südlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg) nicht weiter überschritten werden, sodass die verbleibenden Bereiche bis zum bestehenden landwirtschaftlichen Weg als Grünfläche festgesetzt werden sollen. Da dieser südliche Teilbereich im Flächennutzungsplan teilweise als Freifläche dargestellt ist, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern, um diese städtebauliche Neuentwicklung in der Ortsgemeinde Hütschenhausen zu unterstützen. Deshalb hat der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach die Teiländerung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die städtebauliche Neuordnung zu unterstützen.

Im Flächennutzungsplan soll nun, entsprechend des im Ortsgemeinderat festgelegten städtebaulichen Konzeptes, die Darstellung eines bestehenden Mischgebietes erfolgen. Der südliche Bereich soll als Wohngebiet entwickelt werden. Deshalb erfolgt hier die Darstellung einer Wohnfläche im Flächennutzungsplan. Der südliche Bereich wird als Grünfläche bzw. als Ausgleichsmaßnahme in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

Damit wird in der Flächennutzungsplanänderung ca. 3 890 m<sup>2</sup> zusätzliche Siedlungsfläche neu dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, Ortsteil Hütschenhausen, ist im Ortsteil Katzenbach noch eine geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese wird, um die Schwellenwerte einhalten zu können, entsprechend um 3 890 m<sup>2</sup> in ihrer Darstellung reduziert, was ebenfalls in dieser Flächennutzungsplanänderung vorgenommen wird. Die Fläche befindet sich südlich des Dienstleistungs- und Handwerkerparks im Ortsteil Spesbach, Gemarkung Katzenbach und ist derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.



#### **4. Erschließung**

Die Fläche wird komplett über die Hauptstuhler Straße und die Hauptstraße erschlossen. Die notwendigen Leitungen sind alle vorhanden. Die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers wird weiter südlich erfolgen. Ein Notüberlauf ist entsprechend möglich und im Regenwasserbewirtschaftungskonzept, das mit der SGD Süd abgestimmt ist, dargestellt.

Die innere Erschließung erfolgt auf privaten Flächen. Die geplanten Straßen werden im Eigentum der neuen Anwohner bleiben.



## 5. Umweltbelange

Die Fläche ist derzeit mit größeren Bäumen bewachsen und in Abstimmung mit der Unteren Natur-  
schutzbehörde inzwischen gerodet. Es wird bereits eine externe Ausgleichsfläche am nördlichen Rand  
der Ortsgemeinde festgelegt, die dem derzeitigen Flächennutzungsplan entspricht. Der Eingriff ist ent-  
sprechend auszugleichen und wird im Umweltbericht entsprechend der Maßstäblichkeit eines Flächen-  
nutzungsplanes dargestellt. Der Umweltbericht befindet sich im Anhang und hat die Umweltinformatio-  
nen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren berücksichtigt. Der Artenschutz wurde inzwischen  
ebenfalls geprüft. Es konnten keine schützenswerten Arten gefunden werden.



## **6. Allgemeine Hinweise**

### **6.1 Hinweise zu Beeinträchtigungen vom benachbarten US-NATO-Flugplatz Ramstein**

Aufgrund der Lage zum benachbarten US-NATO-Flugplatz Ramstein ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

### **6.2 Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz**

Bei Baumaßnahmen sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, 8.159 ff.), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, 8.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 bis 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Nicht bekannte Kleindenkmäler (z. B. Grenzsteine) sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Es wird auf das Kulturdenkmal "Hauptstuhler Straße 4" (Einfirstanlage) hingewiesen.

### **6.3 Hinweise des Geologischen Landesamtes**

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist teilweise mit oberflächennahen Moorbildungen bzw. Torf zu rechnen. Auch ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, was bei Gründungsarbeiten und Erdbau zu beachten ist. Es werden deshalb objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Das Gebiet liegt in einem Bereich mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial. Hierzu werden dem Bauherrn entsprechende Untersuchungen empfohlen. Näheres kann der Homepage des Landesamtes für Umwelt entnommen werden (<https://lfu.rlp.de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>).



## 7. Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Hütschenhausen möchte im Innenbereich des Ortsteiles Hütschenhausen im Bereich Hauptstuhler Straße/Hauptstraße ein seit längerer Zeit brachgefallenes Grundstück mit leerstehender Bebauung (ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen) einer neuen Nutzung zuführen. Dabei sollen die bestehenden Gebäude aufgrund ihres Zustandes komplett abgerissen werden und eine neue Bebauung erfolgen. Dabei soll der Bereich des Grundstückes nach Süden ausgedehnt und in diesem Bereich weitere Wohnbebauungen zugelassen werden. In Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde ist der Siedlungsrand entsprechend zu wahren und in einem Abstand bis ca. 40 m vom südlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg der Bereich freizuhalten.

Es soll hier ein Wohnpark entstehen, wobei sich die geplante Bebauung an der Hauptstraße an der ursprünglichen Bebauung hinsichtlich Kubatur und Bauflucht orientieren soll, während der südliche Bereich überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser bebaut werden soll. Die Umsetzung dieser städtebaulichen Entwicklung erfolgt durch einen privaten Investor, der inzwischen Eigentümer der Gesamtparzelle ist und die Bebauung entsprechend umsetzen möchte. Während die Bebauung der Hauptstraße eine Mischnutzung vorsieht, hier sollen neben Eigentumswohnungen im Erdgeschoss auch Dienstleistungen und sonstiges Gewerbe ermöglicht werden, wird im südlichen Bereich die allgemeine Wohnnutzung vorgesehen, was in der Flächennutzungsplandarstellung nun entsprechend geändert wird.

Um die Schwellenwerte beachten zu können, wird eine bislang im Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebietsentwicklungsfläche im Ortsteil Katzenbach entsprechend der Neudarstellung in dieser Flächennutzungsplanänderung um ca. 3 900 m<sup>2</sup> reduziert, sodass die Schwellenwertberechnung eingehalten werden kann.

Die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach möchte diese städtebauliche Entwicklung in Hütschenhausen unterstützen und hat deshalb beschlossen, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern, damit sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann.



**Aufgestellt:**

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

Rockenhausen, im Mai 2019

---

Dipl.-Ing. H. Jopp