

Katzenbach Ortskern und Umfeld

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung in der
Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach,
Ortsgemeinde Hütschenhausen

ENTWURF

21.01.2025



K E R N
P L A N

Katzenbach Ortskern und Umfeld

Im Auftrag:



Ortsgemeinde Hütschenhausen
Am neuen Markt 6
66877 Ramstein-Miesenbach

IMPRESSUM

Stand: 21.01.2025, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen der Planung, Abwägung	24

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Hütschenhausen liegt im Kreis Kaiserslautern im landschaftlich reizvollen Landstuhler Bruch. Die Umgebung des Ortes ist durch Felder und Feuchtwiesen geprägt.

Die Orte Hütschenhausen, Spesbach und Katzenbach bilden zusammen die größte Ortsgemeinde in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach - die Ortsgemeinde Hütschenhausen. Das Plangebiet, der Ortskern von Katzenbach, befindet sich im Nordosten der Ortsgemeinde Hütschenhausen.

Die Ortsgemeinde weist durch die Nähe zum Autobahnkreuz Landstuhl-West (A6 / A62) eine gute Verkehrsanbindung und ein aktives Dorfleben auf. Katzenbach liegt beispielsweise unmittelbar an der Autobahn-Anschlussstelle (A 62, AS 9 „Hütschenhausen“). Auch befindet sich der Ort in der Nähe zum Stützpunkt der NATO-Luftstreitkräfte „Airbase Ramstein“.

Die Ortsgemeinde Hütschenhausen verfügt noch über ein gutes Angebot an Gemeinbedarfsinfrastruktur, medizinischem und sonstigen Versorgungsangebot und weiteren Gewerbebetrieben.

Innerhalb von Katzenbach findet sich noch heute eine Vielzahl an Gebäuden mit geschichtlichem Hintergrund und einer ansehnlichen historischen Bausubstanz, insbesondere entlang der Ortsdurchfahrt im Ortskern.

Es handelt sich somit um eine attraktive Wohnlage.

Katzenbach weist somit insgesamt eine hohe Wohn- und Lebensqualität auf, mit entsprechendem Ansiedlungsdruck.

Nachverdichtungspotenziale bestehen innerhalb des Plangebietes in wenigen Teilbereichen. Lediglich im Bereich Brunnenstraße / Raiffeisenstraße / Schusterstraße bestehen noch kleinere Potenzialflächen. Allerdings

ist anzunehmen, dass in Teilen aufgrund der Altersstruktur in Zukunft vermehrt Gebäude auf den Immobilienmarkt kommen. Insbesondere bei ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen besteht dann Potenzial über die zweite und dritte Reihe hinaus. Auch befindet sich südlich der Brunnenstraße gemäß Flächennutzungsplan noch eine potenzielle Wohnbaufläche.

Insgesamt ist die Baustruktur im Bereich des Ortskernes von Katzenbach eher heterogen. Innerhalb des Gebietes finden sich neben eingeschossigen Gebäuden auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dach. Kleinflächige Gebäude stehen hierbei den großflächigen, teils ortsbildprägenden südwestdeutschen Einhäusern gegenüber, die vereinzelt über zusätzliche Scheunenbauten verfügen. Stellenweise sind im Ort Hofstrukturen zu erkennen.



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach; Bearbeitung: Kernplan

Der Einfügerahmen nach § 34 BauGB ist in dem Bereich des Ortskernes demnach deutlich aufgeweitet.

In den letzten Jahren kam es in der Ortsgemeinde Hütschenhausen wiederholt zu Beurteilungsschwierigkeiten bei der Zulässigkeitsprüfung von Bauvorhaben gem. § 34 BauGB in Katzenbach. Besonders im Ortskern von Katzenbach besteht das Risiko, dass neu errichtete Gebäude durch unangepasste Höhen oder die Anordnung von Baukörpern - sei es bei der Verdichtung bestehender Lücken oder der Neugestaltung von Grundstücken - den traditionellen Charakter des Orts beeinträchtigen könnten.

Zum Schutz bzw. Erhalt der bestehenden Strukturen ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Damit kann der zulässige und gewünschte Rahmen exakt definiert werden.

Die Ortsgemeinde möchte sicherstellen, dass die zukünftigen Bautätigkeiten und die Nutzungen in Katzenbach sich harmonisch in die vorhandene Struktur einfügen.

Bislang besteht für den Bereich des Ortskernes von Katzenbach kein Bebauungsplan.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Katzenbach Ortskern und Umfeld“ sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Hierzu wurden aus der Bestandsbebauung insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Örtliche Bauvorschriften sollen dazu beitragen den ortsbildprägenden Charakter zu wahren. Damit ist der Entwicklungsrahmen definiert, der mit dem Bebauungsplan umgesetzt wird.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hütschenhausen hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Katzenbach Ortskern und Umfeld“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Katzenbach Ortskern und Umfeld“ umfasst eine Fläche von ca. 16,7 ha.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die

Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da durch das Planvorhaben weniger als 20.000 m² an Fläche potenziell neuversiegelt wird. Gem. § 13a Abs. 1 BauGB ist demnach die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird.

Zwar umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ca. 16,7 ha, allerdings handelt es sich hierbei größtenteils um eine Bestandsüberplanung. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der, der Bestandsbebauung. Potenzielle Entwicklungsflächen finden sich lediglich im Bereich Brunnenstraße / Raiffeisenstraße / Schusterstraße. Eine Überschreitung des Schwellenwertes würde durch eine Nachverdichtung dieser Flächen nicht erfolgen. Somit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach stellt für das Plangebiet überwiegend gemischte Bauflächen dar. Lediglich der bestehende Spielplatz in der Brunnenstraße ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Hütschenhausen, somit auch der Ortsteil Katzenbach, liegt am Südrand des Nordpfälzer Berglandes in der Westpfalz. Die Ortsgemeinde ist Teil des Landkreises Kaiserslautern und gehört der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach an.

Das Plangebiet umfasst den Ortskern von Katzenbach, der durch die zentrale Ortsdurchfahrt (Brunnenstraße, K4) samt angrenzender Bebauung geprägt ist. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen zudem die Wohngebiete nördlich der Brunnenstraße (K4) (Obermohrer Straße, Schusterstraße, Raiffeisenstraße, Weltersbacher Straße).

Dabei wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden und Süden durch (landwirtschaftlich genutzte) Freifläche mit stellenweise Gehölzstrukturen,
- im Osten durch die, an eine außerhalb des Geltungsbereiches liegende Grünfläche, anschließende Bebauung der Brunnenstraße (Hs.-Nr. 53a und 56b) sowie
- im Westen durch die Kreisstraße K6, teilweise Schrollbacher Straße mit Bebauung.



Südwestdeutsches Einhaus in der Brunnenstraße (K4)

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebiets und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Ortskern und die Ortsdurchfahrt (Brunnenstraße, K4) von Katzenbach mit angrenzenden Wohngebieten. Aufgrund der historischen Ortsentwicklung ist der Bestand im Plangebiet einerseits durch stattliche

Bauernhäuser in Haus-Hofbauweise gekennzeichnet. Diese dienen aktuell noch zum Teil dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb. Darüber hinaus ist der Baubestand innerhalb des Plangebietes überwiegend durch Wohngebäude, gastronomische Betriebe, kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe und Dienstleistungen in verdichteter, oftmals grenzständiger Bebauung geprägt.

Öffentliche Platz- und Parkplatzflächen finden sich in der Ortsmitte, rund um das Dorfgemeinschaftshaus. Ein Spielplatz befinden sich ebenfalls relativ zentral im Ort, zwischen Brunnen- und Schusterstraße.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch die freie Landschaft geprägt. Lediglich östlich des Plangebietes befinden sich weitere Wohngebiete von Katzenbach. Auch südwestlich des Plangebietes sind entlang der Schrollbacher Straße (K6) einige wenige Gebäude zu finden. Zudem soll südlich des Geltungsbereiches ein Neubaugebiet entwickelt werden.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Ortsgemeinde. Zum überwiegenden Teil sind sie jedoch im Eigentum von Privatpersonen.



Blick in die Brunnenstraße westlich des Dorfgemeinschaftshauses

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet ist reliefarm. Der Geltungsbereich steigt von Süden nach Norden geringfügig an. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes auswirken wird (mit Ausnahme der Entwässerung, wobei diese im Bestand bereits existiert).

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die im Plangebiet verlaufende Brunnenstraße (K4), die im südöstlichen Verlauf in die L 356 mündet, die im weiteren Verlauf zur Autobahn-Anschlussstelle führt. Die Brunnenstraße (K4) schließt zudem im westlichen Verlauf an die K6 an.

Die nächste Autobahn-Anschlussstelle befindet sich ca. 1 km östlich (BAB 62, AS 9 „Hütschenhausen“) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Dorfgemeinschaftshaus“ in der Brunnenstraße. Ab hier bestehen insbesondere Anbindungsmöglichkeiten in Richtung Schönenberg und Ramstein.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes bedarf es keiner weiterer Erschließungsanlagen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Bei künftigen im Plangebiet zulässigen baulichen Maßnahmen handelt es sich lediglich um Abrundungen innerhalb der ortsüblichen, derzeitigen Bebauungsdichte.

Entsprechende Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Die Entwässerung innerhalb des Plangebiets erfolgt im Bestand im Mischsystem.

Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten sollen im modifizierten Mischsystem entwässern. Ein Entwässerungskonzept muss ohnehin wie bereits heute schon erarbeitet und vorgelegt werden.



Bebauung in der Brunnenstraße auf Höhe der Einmündung Obermohrer Straße



Nachverdichtungspotenzial in der Brunnenstraße

Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept

Für die Ortsgemeinde Hütschenhausen bzw. das Plangebiet kommt das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept, das von der igr GmbH Rockenhausen erarbeitet wurde, zu folgendem Ergebnis:

„Das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept zeigt für die Ortsgemeinde Hütschenhausen, dass es in der Vergangenheit in einigen Bereichen insbesondere Schäden durch Starkregen gab.

Weltersbacher Straße

In der Weltersbacher Straße kommt es zum Niederschlagswasserzufluss aus dem Außengebiet von den oberhalb liegenden Hanglagen. Der Weg verläuft auf dem

Hangrücken, ist aber leicht eingeschnitten, weshalb sich das Niederschlagswasser auf ihm sammelt und nicht über das Bankett entwässert werden kann.

Das Haus Brunnenstraße Nr. 52 und die Garage sind besonders gefährdet, da das zu strömende Niederschlagswasser hier umgelenkt wird.

Im Bürgerworkshop wurde berichtet, dass vor dem Ort ein Abschlag in Richtung Autobahnentwässerungsgraben geschaffen wurde, und die Situation sich seitdem verbessert hat.

Maßnahmenvorschläge

Das sich auf dem Weg sammelnde Niederschlagswasser sollte in regelmäßigen Abständen in weg begleitende Mulden abgeleitet und dort versickert werden. Durch das

Anlegen von Mulden kann auch die Sicherheit der Außengebietswasserfassung erhöht und die Gefahr des Versagens verringert werden (Verlegung der Ableitung etc.), da selbst bei Füllung der Mulden Erosionsmaterial und Treibgut zuerst in diese abgeleitet und abgelagert wird.

Die betroffenen Anwohner der Brunnenstraße sollten privat Objektschutz gegen das anprallende Wasser vorsehen.

Brunnenstraße Nr. 43 / Verrohrung Eichenbach

Der Eichenbach wird entlang der Raiffeisenstraße in einem begradigten, teilweise betonierten, Profil geführt. Unter der Brunnenstraße und der nördlich liegenden Bebauung ist er verrohrt. Die Verrohrung liegt ca. zur Hälfte über dem Höhenniveau der umgebenden Wiese, weshalb sich bei Starkregen auf jeden Fall auch Außengebietswasser am Gebäude Brunnenstraße Nr. 43 staut.

Ein gewisses Retentionsvolumen ist vor der Schusterstraße durch den Straßendamm vorhanden, aber das Volumen erscheint relativ gering.

Maßnahmenvorschläge

Die Wiesennutzung auf den landwirtschaftlichen Flächen sollte erhalten werden.

An der Schusterstraße und den Wirtschaftswegen oberhalb kann durch das Anlegen von Heckenwällen zusätzliches Retentionsvolumen geschaffen werden. Allgemein sollte auf eine ausreichende Wegrandbegrünung geachtet werden, am besten im Zusammenhang mit Bodenmodellierungen (flache Mulden, Wälle).

Die tiefliegenden und von Aufstau betroffenen Gebäude sollten ggf. Objektschutzmaßnahmen umsetzen.

„Am Röthling“ – Abfluss über Schusterstraße und Brunnenstraße

Die Starkregengefährdungskarte weist auch für die Schusterstraße und Brunnenstraße eine Starkregengefährdung aus dem Bereich „Am Röthling“ aus. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden hier keine Probleme genannt. Die Situation vor Ort lässt vermuten, dass wenn Niederschlagswasser abfließt, dies im Straßenraum erfolgt. Wobei nicht klar erkennbar ist, wo der Abschlag ins Gewässer erfolgt.



Kritische Bereiche Katzenbach (Starkregen); Quelle: igr GmbH Rockenhausen, Stand: März 2023

Maßnahmenvorschläge

Anwohner sollten Objektschutzmaßnahmen gegen im Straßenraum abfließendes Niederschlagswasser treffen. Hierbei ist insbesondere darauf zu achten, dass Zufahrten und Zugänge grundsätzlich immer ein Gefälle zur Straße haben sollten oder mindestens ein Absatz (z.B. Bordstein) zur Wasserleitung vorhanden sein sollte.

Die Straßenentwässerung sollte bei Umbaumaßnahmen neben der normalen Planung der Straßenentwässerung hier auch den Notabflussweg des Starkregenabflusses berücksichtigen. Entsprechende Abschlüsse ins Gewässer (insbesondere den Eichenbach) sind auszulegen und freizuhalten.

Obermohrer Straße – Brunnenstraße

Im Rahmen des Bürgerworkshops wird berichtet, dass bei Starkregen ein großer Abfluss, wie auch nach Kartenlage zu vermuten, über die Obermohrer Straße der Brunnenstraße zufließt und von dort durch die Bebauung in Richtung Katzenbach abfließt. Der Abfluss aus dem Straßenraum erfolgt zum Teil im Bereich Nr. 17a und Nr. 18. Der Abfluss kommt zum Teil aus dem Außengebiet über den Wirtschaftsweg, je nachdem wie hoch die Rasenkante im Bankettbereich zum Zeitpunkt des Regenereignisses ist.

Maßnahmenvorschläge

Am Wirtschaftsweg sollten in regelmäßigen Abständen am Wegrand Abschlüsse bzw. kleine Mulden angelegt werden. In dem Abschnitt vor der Bebauung, in dem ein Graben vorhanden ist, muss dieser unterhalten und sollte wo möglich als Kaskadengraben umgebaut werden, ggf. ist dies im Rahmen der Unterhaltung möglich. Es ist zu prüfen,

wo die Außengebietsentwässerung angeschlossen ist. Falls am Mischwasserkanal, sollte langfristig eine getrennte Ableitung ggf. mit der Straßenentwässerung vorgesehen werden. Der Weg hat ein Dachprofil, aber am Ortseingang keinen Querschlag zum Sandfang, entsprechend ist hier eine Ableitung vom Weg zum Sandfang vorzusehen oder ein befestigter Abschlag in die Grünfläche zum Hetzelbach, am besten mit einer kleinen Mulde.

Die Straßen selbst dienen aktuell schon als Notabflussweg. Bei Ausbaumaßnahmen muss das Abflussvermögen im Straßenraum berücksichtigt werden, entweder mit entsprechender Profilierung oder entsprechend hohen Bordsteinen. Anwohner mit tiefliegenden Zufahrten und Zugängen sollten Objektschutzmaßnahmen ergreifen bzw. diese leicht erhöhen. Die Grundstücke Nr. 18, Nr. 17a und Nr. 17 sollten Notabflusswege über das Grundstück freihalten. Sinnvoll wäre es, vom Straßenraum einen gezielten Notabflussweg zum Außengebiet z.B. zwischen Nr. 17a und 18 zu schaffen.

Hetzelbach, Brunnenstraße Nr. 15 – Nr. 17

Die Außengebietsentwässerung wird hier verrohrt unter der Brunnenstraße hindurchgeführt. Das entwässerte Außengebiet hat etwa eine Fläche von 0,5 km². Die Brunnenstraße selbst ist erhöht gebaut und bildet daher einen Damm, weshalb die nördliche, unter Straßenniveau liegende Bebauung bei Starkregen überflutet wird. Teilweise sind Objektschutzmaßnahmen z.B. in Form von Mauern vorhanden. Da diese aber immer noch unter Straßenniveau liegen, kommt es trotzdem zum Schadfal, bevor die Straße überspült wird. Außerorts können solche Straßendämme einen erwünschten Rückhalt bilden, innerorts sollten sie vermieden werden.

Die Verrohrung verkleinert sich hinter dem Straßendamm auf dem Grundstück Nr. 17a.

Nach den Berichten der beim Bürger-Workshop anwesenden Anwohner wurden im Zuge der Flurbereinigung die quer zum Hang verlaufenden Wege entfernt und Teilbereiche der vorhandenen Fließlinien aufgefüllt.

Die Besitzer der Flächen im oberen Einzugsgebiet sind willens, Rückhaltemaßnahmen wie Hecken o.ä. umzusetzen. Im Einzugsgebiet des Herzelbachs wurden bereits mehrere Hektar Wiesen eingesät.

Das Rohr, das vor der Brücke vom Grundstück Nr. 15c kommend mündet, soll Oberflächenwasser der Obermohrer Straße sammeln. Ob es noch in Funktion ist, muss von den Werken geprüft werden, ebenso die genehmigungsrechtliche Situation. Eine Reaktivierung wäre eine Entlastung für den Mischwasserkanal, würde aber die Rückstausituation an der Straßenunterführung noch weiter verschlechtern und sollte daher nur erfolgen, wenn der Straßendurchlass vergrößert wird.

Das Oberflächenwasser, das über die Obermohrer Straße der Brunnenstraße zufließt, sowie das sich auf der Brunnenstraße selbst sammelt, fließt aktuell anteilig im Bereich der Brunnenstraße 15c noch vor der Verrohrung in den Bach und verschärft so die Überflutungsgefährdung. Ein Teil fließt bei Starkregen über die Grundstücke Nr. 17, Nr. 17a und Nr. 18 in Richtung Außengebiet.

Maßnahmenvorschläge

Eine Entschärfung der Situation wäre u.a. möglich, indem der Abflussquerschnitt durch Vergrößerung der Verrohrung oder Errichtung eines Brückenbauwerkes vergrößert wird. Erschwert wird dies durch die unterhalb liegende Bebauung von Brunnenstraße 17a. Eine Vergrößerung ist auch schwer durchsetzbar, da die Bemessung des Abflussvermögens, nach Informationen der Verbandsgemeinde, den aktuellen Vorschriften entspricht. Da es sich bei der Brunnenstraße um eine Kreisstraße handelt, ist der Landkreis Baulastträger, welcher bei einem Straßenausbau die Kosten für die Gewässerkreuzung trägt (§20a Landesstraßengesetz). Wird das Gewässer ausgebaut, wäre im Fall des Hetzelbachs die Verbandsgemeinde Kostenträger (§72 Landeswassergesetz). Für den Fall, dass eine Änderung am Kreuzungsbauwerk nötig ist, um nicht vertretbare Überschwemmungen zu vermeiden, trägt nach §20a Absatz 4 LStrG auch

der Straßenbaulastträger die Kosten, wobei hierbei zu klären ist wie „nicht vertretbar“ auszulegen ist. Unzweifelhaft ist, dass die Straße durch den Straßendamm für den Rückstau und dadurch die Überschwemmung sorgt. Da auch Wohnräume überflutet werden, besteht hier Gefahr für Leib und Leben, was entsprechend zu beachten ist. Bisher sind „glücklicherweise“ nur hohe Sach- und keine Personenschäden zu verzeichnen. Anstelle einer alleinigen Vergrößerung des Durchlasses wäre eine generelle Absenkung des Straßendamms wünschenswert.

Aktuell gibt es keine Maßnahmen zur Rückhaltung von Erosions- und Treibgut. Um einen möglichst störungsfreien Abfluss zu gewährleisten, sollten im Vorfeld des Durchlasses im Entwässerungsgraben Treibgutfänger eingebracht werden. Die Mauer, die aktuell als Objektschutz dient, ist abrutschgefährdet und der Eigentümer plant diese zu ertüchtigen, um ein Abrutschen zu verhindern. Aus Angst vor weiteren Überflutungen, die die Schutzmaßnahmen überschreiten, wird das Untergeschoss aktuell nicht genutzt, bis Maßnahmen ergriffen wurden. Da eine Überflutung nicht ausgeschlossen werden kann, könnte eine dauerhafte Nutzungsanpassung eine Lösung sein oder zusätzliche Objektschutzmaßnahmen wie wasserdichte Türen und Fenster.

Neben der schnelleren Ableitung aus dem Gefahrenbereich ist eine Verbesserung des Rückhaltes in der Fläche oberhalb wichtig. Hierzu sollte die teilweise schon vorhandene Grünlandnutzung beibehalten und wenn möglich ausgeweitet werden. Zusätzlich sollte durch die Errichtung von Feldrandstreifen und Bodenmodellierungen im Bereich der Starkregenfließlinien (regelmäßige Mulden, Wallhecken etc.) der Rückhalt in der Fläche erhöht werden. Durch bepflanzte Mulden kann auch Erosionsmaterial und Treibgut zurückgehalten werden, wodurch das Risiko von Verklausungen etc. gemindert wird.

Die Verbandsgemeinde hat hierfür schon erste Maßnahmen ergriffen.

Wir schlagen vor, sowohl die Maßnahmen in der Fläche umzusetzen, um Niederschlagswasser in der Fläche zurückzuhalten und Erosion zu minimieren, sowie bei einer Straßenerneuerung den Abflussquerschnitt zu vergrößern und wenn möglich den Straßendamm abzusenken.

Straßendamm Schrollbacher Str. / Brunnenstraße

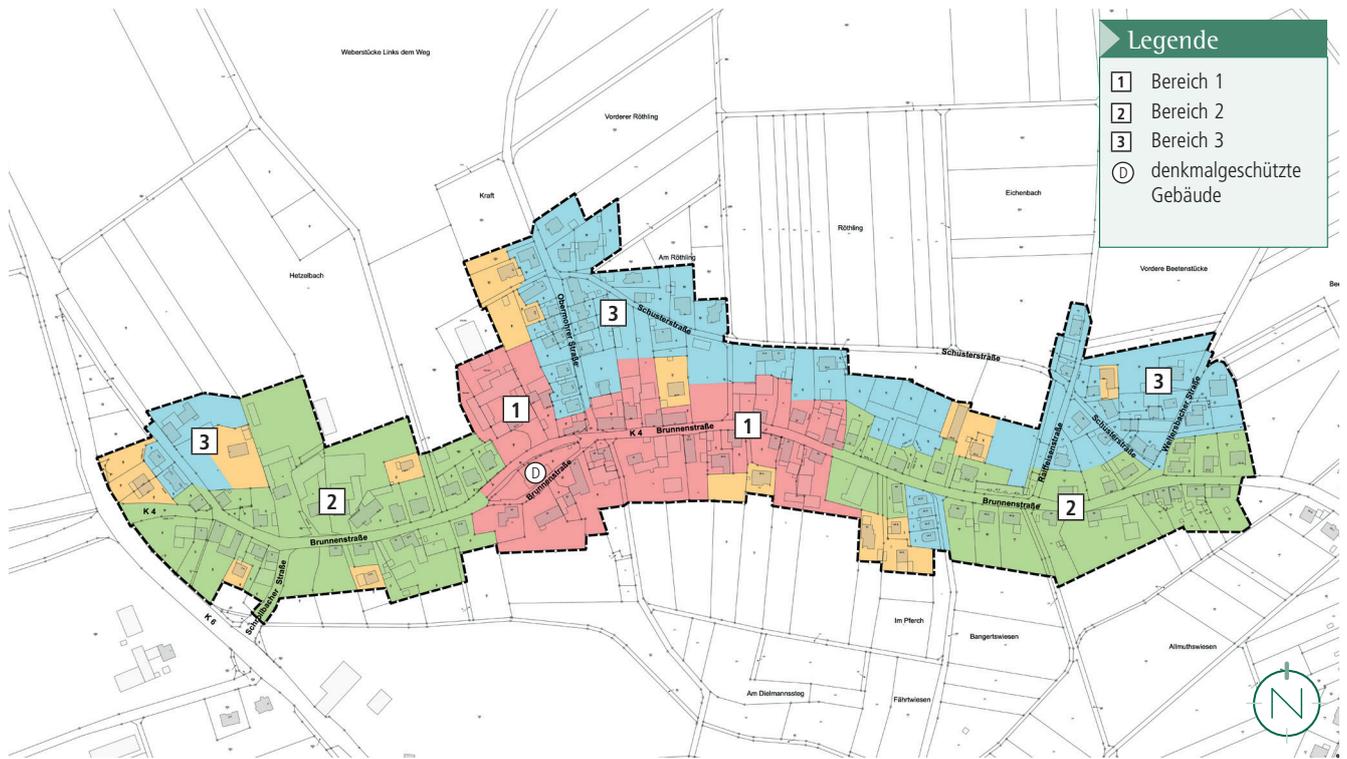
Die Nebenstraße der Schrollbacher Straße (Verbindung zur Brunnenstraße) bildet einen Damm, so dass die Gebäude im Eck bei Hochwasser überflutet werden, insbesondere betroffen ist Brunnenstraße 9. Der Katzenbach ist in einigen Bereichen auch deutlich eingeeengt und verbaut. Die Notwendigkeit der Straße erschließt sich nicht, da es von ihr bis zur Kreuzung Brunnenstraße/Schrollbacher Straße nur 150m sind, die maximale Streckenersparnis sind 200 m.

Maßnahmenvorschläge

Vor Ort und nach Kartenlage ist die Notwendigkeit der Straße nicht ersichtlich und sollte überprüft werden, ggf. ist ein teilweiser Rückbau und eine Renaturierung des Bachverlaufes möglich.

Ansonsten kommt ein Objektschutz der betroffenen Grundstücke in Frage.“

(Quelle: Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept in der Ortsgemeinde Hütschenhausen, Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach; igr GmbH Rockenhausen; Stand: März 2023)



Verschiedene Baustrukturen Plangebiet; Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach; Bearbeitung: Kernplan



Prägende Straßenrandbebauung im zentralen Bereich der Brunnenstraße

Baustruktur - Bereich 1

Der zentrale Bereich der Brunnenstraße ist durch eine bis zu dreigeschossige Bebauung geprägt. Ein Vollgeschoss befindet sich oftmals im Dachraum. Insbesondere auf der nördlichen Straßenseite befinden sich ortsbildprägende Gebäudestrukturen (alte Bauernhäuser, oftmals mit Scheunenbauten), welche Nachverdichtungspotenzial bei Haus-Hof-Bauweise bieten. Diese Gebäudestrukturen prägen das Erscheinungsbild der Ortsgemeinde wesentlich und sollten daher möglichst erhalten werden.

Die Gebäude sind vor allem östlich des denkmalgeschützten Gebäudes direkt am Straßenrand errichtet.

Hinsichtlich der Dachformen bestehen hier Satteldächer, mit Ausnahme des denkmalgeschützten Gebäudes. Hier ist teilweise ein Mansard-Dach zu finden.

Die Grundstückstiefe ist in diesem Bereich ausreichend für eine Bebauung in zweiter Reihe. Stellenweise wurde eine solche Bebauung schon realisiert. Auch die Nebengebäude der landwirtschaftlichen Betriebe bieten in diesem Bereich Nachverdichtungspotenzial im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Eine solche bauliche Entwicklung sollte zukünftig beschränkt werden, um u. a. die Verschiebung des Innenbereiches in den Außenbereich zu verhindern.



Östlicher Verlauf der Brunnenstraße mit stellenweise ortsbildprägenden Gebäuden

Baustruktur - Bereich 2

Der östliche und westliche Verlauf der Brunnenstraße ist im Bestand durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit großzügigen, aber auch kleinteiligeren Grundstücken geprägt. Vor allem der östliche Bereich ist, wie Bereich 1, auf der nördliche Straßenseite durch ortsbildprägende Gebäudestrukturen (alte Bauernhäuser, oftmals mit Scheunenbauten), welche Nachverdichtungspotenzial bei Haus-Hof-Bauweise bieten, geprägt.

Die tiefen Grundstücke bieten sich auch hier für eine Bebauung in zweiter Reihe an. Stellenweise wurde eine solche Bebauung bereits realisiert. Eine solche bauliche Entwicklung sollte zukünftig beschränkt werden, um u. a. die Verschiebung des Innenbereiches in den Außenbereich zu verhindern.

Die Gebäude weisen überwiegend Satteldächer auf. Stellenweise sind auch (Krüppel-)Walmdächer zu finden.



Wohnbebauung in einer Nebenstraße von Katzenbach

Baustruktur - Bereich 3

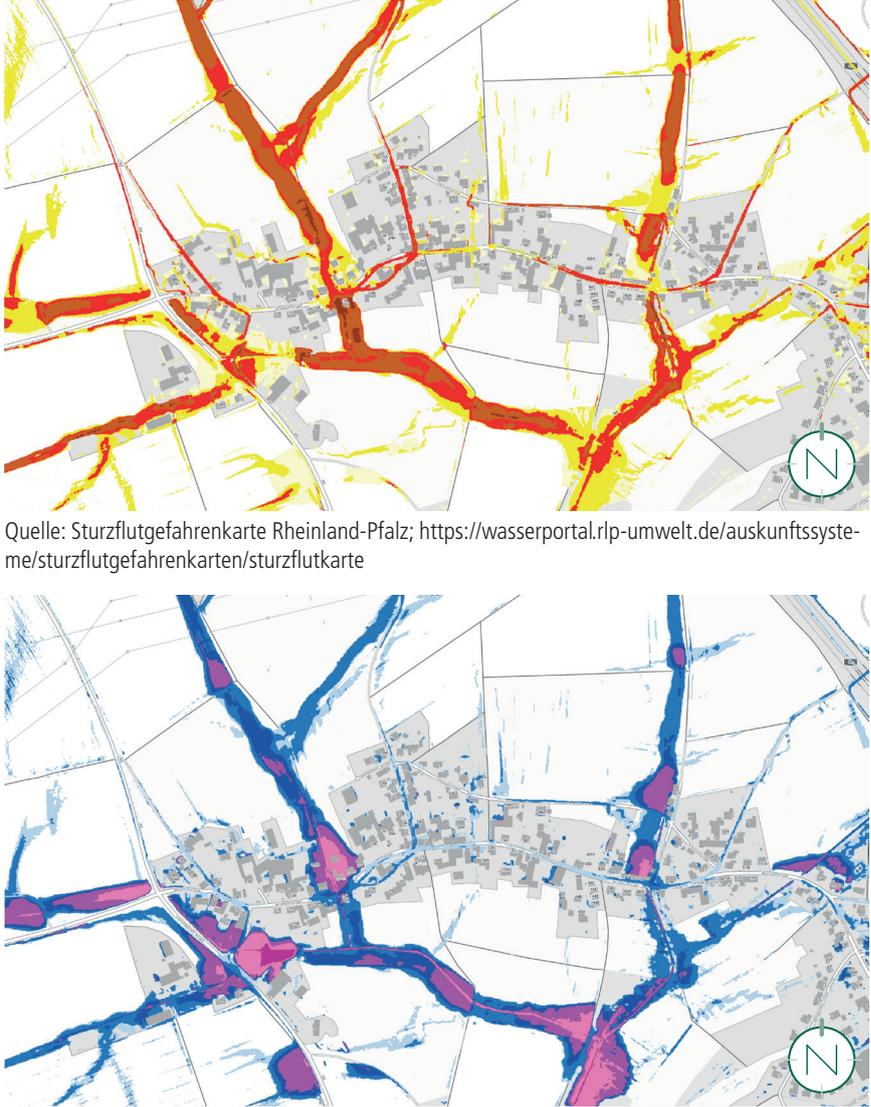
Der übrige Bereich von Katzenbach, also insbesondere die Nebenstraßen (u. a. Raiffeisenstraße, Schusterstraße, Obermohrer Straße und Weltersbacher Straße) ist überwiegend durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt. Hier finden sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Satteldach. Stellenweise sind auch mal dreigeschossige Gebäude oder Gebäude mit (Krüppel-)Walmdächern zu finden.

Die Grundstücksgrößen sind hier in den überwiegenden Fällen geringer. Allerdings sind auch hier Grundstücke zu finden, die sich für eine Bebauung in zweiter Reihe eignen. Stellenweise ist eine Bebauung der Grundstücke mit z. B. zwei Gebäuden auch schon zu finden. Eine solche bauliche Entwicklung sollte zukünftig beschränkt werden, um u. a. die Verschiebung des Innenbereiches in den Außenbereich zu verhindern.

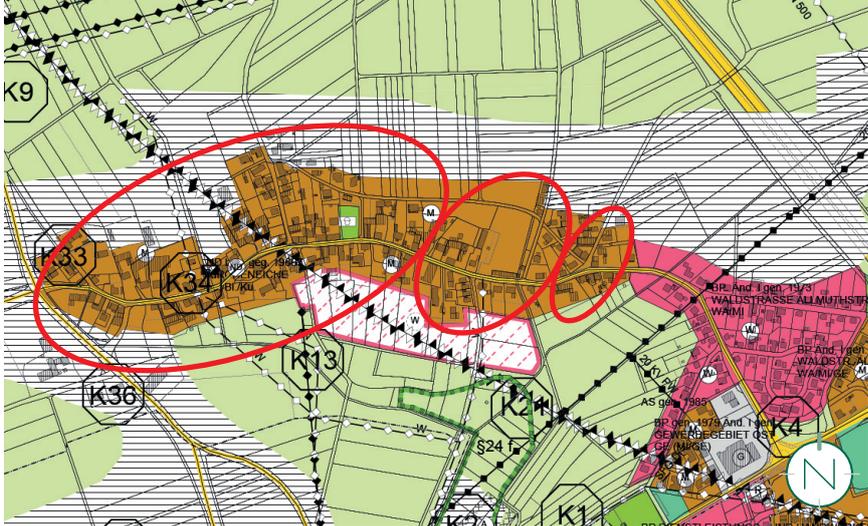
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibung)	
zentralörtliche Funktion	Der regionale Raumordnungsplan IV (ROP) Westpfalz listet Hütschenhausen als Ortsgemeinde ohne besondere Gemeindefunktion auf.
Vorrang-/Vorbehaltsgebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche - entspricht dem Planvorhaben keine Restriktionen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<p>Im Geltungsbereich befinden sich folgende ortsfeste Einzeldenkmäler und Bauwerke gem. § 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG Rheinland-Pfalz</p> <ul style="list-style-type: none"> Brunnenstraße 22: ehem. Schule, eingeschossiger Zweiflügelbau, Heimatstil, bez. 1911
Informelle Fachplanungen	<p>Schutzgebiete</p> <p>Der ca. 16,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst fast den gesamten Hütschenhausener Ortsteil Katzenbach, der sich unmittelbar westlich der A 62 im Bereich eines mäßig strukturreichen Offenlandes des Naturraumes „Unteren Lauterhöhen“ erstreckt.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wassergesetz (GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ, 2024). Ca. 750 m südlich des Geltungsbereiches und damit außerhalb des Wirkraums der Planung erstrecken sich in West-Ostrichtung drei fast deckungsgleiche Schutzgebiete; das FFH-Gebiet Westricher Moorniederung, das Naturschutzgebiet Spießwald und Streitwiese sowie das Landschaftsschutzgebiet Landstuhler Bruch - Oberes Glantal. In diesem Bereich liegt auch Schutzzone III eines geplanten Trinkwasserschutzgebiets.</p> <p>Geschützte Biotope/FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL</p> <p>Laut LANIS (2024) befinden sich im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld weder geschützten Biotope nach § 30 BNatSchGb und/oder § 15 LNatSchG noch FFH-Lebensraumtypen der Anhang I der FFH-RL. Ca. 40 m vom südöstlichen Randbereich Katzenbachs entfernt wurden im Zuge der amtlichen Biotopkartierung mehrere Biotope u.a. Feucht- und Nasswiesen, Röhrichte und bachbegleitende Erlenwälder kartiert.</p> <p>Artnachweis nach Lanis und Artdatenportal (jeweils 2024)</p> <p>Laut LANIS und Artdatenportal liegen in der relevanten Rasterzelle 3905476 mehrere Artnachweise vor. Dabei handelt es sich vorwiegend um weit verbreitete Vogelarten des Offenlandes und der Siedlungsgebiete wie Bluthänfling, Hausrotschwanz, Neuntöter, Mönchs- und Dorngrasmücke, Rauchschwalbe Schleiereule und Weißstorch. Darüber hinaus wurden meist weit verbreitete Tagfalterarten wie Kleiner Feuerfalter, Amphibienarten wie Kammolch, Kreuz- und Knoblauchkröte sowie Reptilienarten wie Zaun- und Mauereidechse genannt.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Biotopverbund</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Vorranggebiete für den landesweiten oder regionalen Biotopverbund. Die Planung vernetzter Biotopsysteme sieht vor allem nördlich und südlich von Katzenbach als Ziel eine biotoptypenverträgliche Nutzung der dortigen Wiesen und Weiden mittlerer Standorte, am südlichen Ortsrand zusätzlich u.a. entlang des Katzenbachs die Entwicklung von Mager- und Feuchtwiesen vor.</p> <p>Ca. 800 m nördlich und 1.000 m südlich des Geltungsbereichs erstrecken sich in West-Ost-Richtung verlaufende regionalplanerische Vorranggebiete für den Biotopverbund.</p> <p>Andere Naturgüter</p> <p>Das Plangebiet weist mit Eichenbach ein Oberflächengewässer III. Ordnung auf. Die sandig-lehmigen Böden haben meist ein sehr hohes Ertragspotenzial.</p>
Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> • Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. • Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. • Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke. • Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte einsehbar. • Das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Ortsgemeinde Hütschenhausen ist zu beachten.

Kriterium	Beschreibung
	 <p>Quelle: Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz; https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte</p> <p>Quelle: Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz; https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte</p>
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotopt-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den gesamten von Einzelhäusern und Bauernhöfen geprägten Siedlungsraum von Katzenbach. In den Haus- und Nutzgärten, die stellenweise idealtypisch zur angrenzenden Offenlandschaft vermitteln, treten stellenweise ältere Laub- und Obstbäume (Pappeln, Walnuss, Apfel, Birne etc.) selten auch Baumhecken auf. Vor allem im südlichen Teilraum des Geltungsbereiches schließen an die dortige Bebauung und Gärten großflächige Wiesen, die stellenweise den Charakter von FFH-Mähwiesen haben, an. Es kommen u.a. folgende Arten vor: Glatthafer (<i>Arrhenatherum elatius</i>), Knäuelgras (<i>Dactylis glomerata</i>), Wiesen-Flockenblume (<i>Centaurea jacea</i> agg.), Wilde Möhre (<i>Daucus carota</i>), Wiesen-Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>), Spitz-Wegereich (<i>Plantago lanceolata</i>). Während der am 30.07.2024 durchgeführten Begehung konnten mehrere Störche, Rotmilane und Mäusebussarde kreisend über dem Offenland um Katzenbach beobachtet werden.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Vorbelastungen Der Geltungsbereich ist durch die hohen Versiegelungsgrade, die geringe innere Durchgrünung sowie visuelle Unruhe und Lärm vorbelastet.</p> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten Artenrechtlich relevante Arten finden im Plangebiet v.a. im Bereich der FFH-Mähwiesen im südlichen und nordwestlichen Randbereich von Katzenbach Nahrungsräume, jedoch keine geeigneten Fortpflanzungsstätten vor (keine größeren Gehölzbestände, Vertikalstrukturen), während die älteren Baumbestände in den Gärten und stellenweise vorkommenden Baumhecken Bruthabitate für Kleinvogelarten sowie potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen. Großvogelarten wie Rotmilane oder Weißstorch wurden zwar als Nahrungsgäste beobachtet, Brutstätten dieser Arten wurden jedoch innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen.</p> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung Aufgrund der geringen bis fehlenden Eignung des Plangebietes als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume (01.03. bis 30.09) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG weitgehend vermieden werden. Da zusätzlich insbesondere bei älteren Bäumen eine zumindest potenzielle Eignung als Sommerquartier für Fledermäuse sowie eine Eignung als Brutstätte für Höhlenbrüter nicht per se ausgeschlossen werden kann, werden ältere Bäume vor der Fällung auf mögliche Strukturen und auf möglichen Besatz u.a. durch eine endoskopische Untersuchung kontrolliert. Dies gilt auch für ältere leerstehende Gebäude, die z.B. in Dachstühlen über Quartiersstrukturen für Fledermäuse verfügen könnten. Sollte tatsächlich ein Besatz festgestellt werden, werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen wie Umsiedlung der betroffenen Arten und Individuen oder die Durchführung von CEF-Maßnahmen festgelegt und umgesetzt. Die Planung sollte jedoch darauf abzielen, Bäume, insbesondere Laubbäume bei der Entwicklung von Siedlungsflächen zu erhalten.</p>
	<p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotope könnten planbedingt betroffen sein. Um sicher zu sein, ob FFH-Mähwiesen tatsächlich vorliegen, müssten daher vor der Baufeldfreimachung Grünlandkartierungen nach der rheinland-pfälzischen Anleitung zur Biotopkartierung durchgeführt und ggfs. externe Kompensationsflächen festgelegt werden. Da dem Geltungsbereich keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, das Vorkommen entsprechender Arten nicht zu erwarten ist, und ggfs. die Inanspruchnahme von FFH-Mähwiesen kompensiert wird, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten. Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.</p>

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: überwiegend gemischte Bauflächen, in der Ortsmitte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig erfüllt; Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p>  <p>Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach</p>
Bebauungsplan	<p>Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche überwiegend nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.</p>

Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 5a BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA 1-10)

Gem. § 4 BauNVO

Das Plangebiet stellt sich abseits der Ortsdurchfahrt (Brunnenstraße (K4)) im Bestand überwiegend als ein Gebiet dar, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Dieses Gebiet ist bereits größtenteils bebaut, vereinzelt besteht hier noch Nachverdichtungspotenzial, u. a. in zweiter Reihe.

Um die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern werden die Bereiche daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum

Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind neben Wohngebäuden demnach auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften wird zudem sichergestellt, dass keine Nutzungen, die die Bewohner und den gewünschten bzw. gegebenen Charakter des Gebietes stören könnten, zulässig sind. Zudem ist das Gebiet insbesondere auch erschließungstechnisch (Zufahrt,

Unterbringung des ruhenden Verkehrs) und dem damit einhergehenden üblicherweise erhöhten Flächenbedarf nicht für diese Nutzungen geeignet. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sollen zudem im Ortskern konzentriert werden, um diesen zu beleben. Darüber hinaus sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe gestalterisch nur schwer zu integrieren.

Dörfliches Wohngebiet (MDW 1-9)

Gem. § 5a BauNVO

Im Übrigen Bereich des Plangebietes finden sich im Bestand gemischt genutzte Bauflächen (Wohnen, Gewerbe). Geprägt wird das Gebiet hierbei insbesondere durch die noch erhaltenen, teils ortsbildprägenden Bauernhäuser (südwestdeutschen Einhäuser) und die teils noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen (überwiegend als Nebenerwerbsstellen).

Um diese bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, die Strukturen



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

weiter zu entwickeln und den dörflichen Charakter des Ortes zu erhalten, werden diese Bereich als dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

Gem. § 5a BauNVO dienen dörfliche Wohngebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen inklusive den dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden sowie von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichwertig sein.

Darüber hinaus sind innerhalb des dörflichen Wohngebietes auch Kleinsiedlungen schließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Da Kleintierhaltung ohnehin zulässig ist, umfassen nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für Tierhaltung vornehmlich freizeitbezogene Haltung von Großtieren, wie Pferden, Ziegen und Schweinen. Der Kommentar spricht hierbei von einer Tierhaltung in kleinem Umfang von wenigen Tieren (BeckOK BauNVO/Hornmann, 32. Ed. 15.1.2023, BauNVO § 5a Rn. 99).

Die Zulässigkeit von Wirtschaftsstellen i.V.m. Tierhaltung fördert insbesondere die Nutzungschancen der ortsbildprägenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des BauNVO-Katalogs an diesem Standort ausnahmslos realisierungsfähig. Gartenbaubetriebe werden demnach nur ausnahmsweise zugelassen, ebenso Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, die im Haupterwerb betrieben werden.

Für diese Nutzungen ist das Gebiet insbesondere aufgrund des üblicherweise erhöhten Flächenbedarfs und der erfolgten Umstrukturierung mit Abkehr von der intensiven landwirtschaftlichen Prägung und potenzieller Nutzungskonflikte nicht geeignet. Zudem sind Gartenbaubetriebe gestalterisch nur schwer zu integrieren.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wirtschaftsstellen land- und

forstwirtschaftlicher Betriebe, die im Haupterwerb betrieben werden, sollen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft im Einzelfall geprüft und ausgeschlossen werden.

Ferner gelten Tankstellen, als ungeeignet für den Standort (vgl. Gartenbaubetriebe). Diese sind daher im Bereich des dörflichen Wohngebietes grundsätzlich unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung in dem Gebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt. Die Festsetzungen leiten sich dabei weitgehend aus der Bestandsbebauung des Plangebiets ab.

Wie bei der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Umfelds entgegengewirkt. Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich dabei weitgehend an der bereits bestehenden Bebauung des Plangebiets.

Auf die Festsetzung der Traufhöhe wird verzichtet, da diese innerhalb des Plangebietes immer wieder variiert. Die Firsthöhe erzielt, gemeinsam mit den geneigten Dachflächen (in erster Linie Satteldächer) die „Einheitlichkeit“ im Gebiet.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit dem Ziel, den dörflichen Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln, Rechnung getragen. Einer gegenüber der noch erhaltenen Bestandsbebauung unverhältnismäßig überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen

und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante überschritten werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) und einer GRZ von 0,6 im Bereich des Dörflichen Wohngebietes (MDW 1-3) entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung dieses Gebietes. Die Festsetzung wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung festgesetzt und gewährleistet, dass es nicht zu unangemessenen Nachverdichtungen kommt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 5) und im Bereich des Dörflichen Wohngebietes (MDW 2) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Zulässige Grundfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Zur Sicherung der Bestandsbebauung außerhalb der vorgegebenen Baufenster wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2-10) und des Dörflichen Wohngebietes (MDW 4-9) die maximal zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt. Eine Erweiterung dieser Grundflächen um bis zu 10 % im Rahmen von Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ist zulässig. Dies ermöglicht beispielsweise auch untergeordnete Anbauten.

Durch die differenzierte Regelung der zulässigen Grundfläche im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2-10) und des Dörflichen Wohngebietes (MDW 4-9) wird einer Überdimensionierung der Gebäude entgegen gewirkt.

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich weitgehend an der Bestandsbebauung des Gebiets.

Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes (MDW 4-5 und MDW 8-9) sind demnach maximal ein Vollgeschoss zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-9) und des Dörflichen Wohngebietes (MDW 2-3 und MDW 6-7) sind demnach maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes (MDW 1) und des Allgemeinen Wohngebietes (WA 10) sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Dadurch wird eine überdimensionierte Höhenentwicklung in den Gebieten grundsätzlich verhindert.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des dörflichen Charakters des Plangebietes. Durch die Zahl der Vollgeschosse wird im Ortskern so entsprechend dem Bestand eine verdichtete Bebauung ermöglicht, während in den Wohngebieten zur freien Landschaft eine aufgelockerte Bebauung forciert wird. Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zu

einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Einer Beeinträchtigung des Ortsbilds und einer Weg-Entwicklung von der bestehenden Struktur des Ortes wird mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entgegen gewirkt.

Die bisher rechtmäßig entstandenen Bauten, die nach diesen Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig sind, genießen zukünftig Bestandsschutz.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Voluminöse Einzelfälle, die potenziell zum Maßstab für Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB werden können, bergen die Gefahr eines Einfalltors für weitere Vorhaben, welche im Zusammenhang zu einem Verlust des charakteristischen Ortsbildes führen könnten.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) und das Dörfliche Wohngebiet (MDW 1-3) wird dem gegenüber eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung bzw. eine Bebauung im Grenzabstand zulässig. Dies trägt auch der Straßenrandbebauung Rechnung. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Dörflichen Wohngebiet (MDW 1-3) entspricht der bestehenden Bebauung.

Die Gebäudelänge darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) maximal 15 m betragen. Die Gebäudelänge darf im Dörflichen Wohngebiet (MDW 1) maximal 20 m und im Dörflichen Wohngebiet (MDW 2) maximal 15 m betragen. Die Entstehung gebietsuntypischer, großer Baustrukturen wird somit vermieden und der vorhandenen Baustruktur Rechnung getragen.

Diese Grenzen sollen zum Erhalt des Ortsbildes beitragen und verträgliche Neuerrichtungen fördern.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche der Grundstücke definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Die unter dem Punkt „Zulässige Grundfläche“ genannte Überschreitung ist dabei jedoch zulässig.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich weitgehend an der Bestandsbebauung des Plangebiets. Demnach variiert die Tiefe der Baufenster zwischen 15 und 25 m. Sie ermöglichen durchweg gewisse Spielräume zur baulichen Erweiterung, beschränken jedoch gleichzeitig die Bebauung durch zusätzliche Gebäude.

Um die ortsfesten Einzeldenkmäler und die Bauwerke gem. § 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG vor einer baulichen Überprägung der Grundstücke zu bewahren, richten sich dort die Baugrenzen strikt nach den vorhandenen Kubaturen.

Der Abstand zur Straße (3 Meter) wurde innerhalb des Plangebietes so gewählt, dass die Fußgängersicherheit durch größere Gebäudevorflächen und die Einsehbarkeit der Kreuzungsbereiche für den fließenden Verkehr verbessert werden kann. In den Bereichen, wo bereits eine wesentlich prägende Bebauungsstruktur vorhanden ist, wird eine Straßenrandbebauung zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin zugelassen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Plangebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Damit ist eine Bestandsfestschreibung und eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Die bisher rechtmäßig entstandenen Bauten, die nach diesen Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig sind, genießen zukünftig Bestandsschutz.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-9) und des Dörflichen Wohngebietes (WA 4-9) auf maximal 2 je Wohngebäude verhindert die Entstehung von größeren Mehrfamilienhäusern. Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes (MDW 2) wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 4 je Wohngebäude und im Dörflichen Wohngebiet (MDW 1 und 3) wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 6 je Wohngebäude beschränkt.

Der Bestandssituation wird damit Rechnung getragen.

Zudem können bei der Modernisierung bzw. Instandsetzung sowie beim Wiederaufbau eines Gebäudes, welches wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist, Ausnahmen für die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen werden. Dies soll als weiterer Anreiz der Wiedernutzung dienen und Abriss vermeiden.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Brunnenstraße, Schrollbacher Straße, Obermohrer Straße, Schusterstraße und Weltersbacher Straße) werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Feldwirtschaftsweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die festgesetzten Feldwirtschaftswege orientieren sich an den bestehenden Feldwirtschaftswegen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Mischverkehrsflächen (Brunnenstraße, Schusterstraße und Raiffeisenstraße) werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsflächen) festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Parkplatz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Parkplatzflächen werden im Bestand übernommen.

Die Errichtung von „PV-Carports“ und Laeinfrastruktur ist zulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Platzfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die bestehende Platzfläche rund um das denkmalgeschützte Gebäude wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Öffentliche Platzfläche) festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

Die Fläche dient als öffentlicher Platz dem Aufenthalt und der Erholung. Parkplätze sind jedoch auf der Fläche zulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatstraße

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Erschließung der in zweiter Reihe gebauten Gebäude bzw. dort wo Wohnhöfe

oder kleinteilige Neubaugebiete erschlossen wurden, werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Privatstraße) festgesetzt.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Öffentliche Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zum Schutz des örtlichen Bachlaufes (Eichenbach) sowie im Hinblick auf den Hochwasserschutz und auf Starkregenereignisse werden in dem Uferbereich öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen, hier: Spielplatz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der bestehende Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche (hier: Spielplatz) festgesetzt und somit im Bestand übernommen. Dieser erfüllt die Erholungs- und Freizeitfunktion für die Bewohner.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Südlich der Brunnenstraße werden die rückwärtigen Grundstücksflächen, in einer Entfernung von 40 m zur Straßenverkehrsfläche, als private Grünflächen ausgewiesen. Damit soll ein Übergang zur freien Landschaft erzielt werden. Die Tiefe ist aus dem prägenden Bestand abgeleitet.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen (z. B. Wege, Gartengerätehäuser, ...) gem. Vorgaben der LBauO zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Hochwasserschäden bei der Errichtung baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Das örtliche Hochwasser- und Starkregenkonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach beinhaltet Empfehlungen für den Objektschutz in der Ortsgemeinde Katzenbach, insbesondere für die Weltersbacher Straße, Brunnenstraße und Schusterstraße (siehe Ausführungen auf S. 7 ff.). Nähere Informationen sind zusätzlich dem genannten Konzept zu entnehmen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Gebäudebrüter, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z. B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunk-

tionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind (insbesondere für Solarenergie).

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume ist von besonderer Bedeutung.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die Gebäudevorflächen größtenteils versiegelt. Gärtnerisch angelegte Vorflächen mit Grün- und Gehölzstrukturen finden sich lediglich vereinzelt im Plangebiet. Diesewerten das Erscheinungsbild des Quartiers optisch auf. Zudem tragen die Grün- und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes zur Verbesserung des Mikroklimas (u. a. durch Staubbindung, Temperatenausgleich) bei.

Demnach ist zukünftig ab drei oberirdischen Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Festsetzung soll der starken Versiegelung der Gebäudevorflächen entgegenwirkt werden, gleichzeitig werden die Eigentümer von Einfamilienhäusern (überwiegend 2 Stellplätze) nicht eingeschränkt.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

Nach § 34 BauGB bestanden bisher kaum Möglichkeiten, ökologische Qualitäten in das Plangebiet einzubringen. Dabei können Begrünungen (z. B. Dachbegrünungen) neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima auch positive Auswirkungen auf

das Entwässerungssystem eines Gebiets haben. Eine weitere Eingrünung des Gebiets ist somit wünschenswert und zulässig, allerdings nicht verbindlich festgesetzt.

Lediglich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung von Hauptgebäuden sind zukünftig bei Neubauten mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Die Begrünung von Fassaden ist zulässig. Diese wirkt ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird insgesamt die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Ortsbild geschaffen.

Erhalt und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ausgewachsene, große Bäume zu erhalten, soll sicherstellen, dass ihre signifikante lokalklimatische Wirkung im dicht bebauten Ortskern Katzenbachs nicht verloren geht und fördert nebenbei die Artenvielfalt, insbesondere Insekten und Vögel.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBauO)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung (LBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur Erhaltung des bestehenden Charakters des Plangebietes. Es gilt den Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund ist es notwendig über die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans hinaus, gestalterische Vorgaben für das Plangebiet festzusetzen.

Der Eigentümer wird eingeschränkt, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Hütschenhausen bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebietes Rechnung getragen.

Die gestalterischen Vorgaben sind weitgehend aus der Bestandsbebauung abgeleitet. Festsetzungen wurden insbesondere zur Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie zu den Nebengebäuden/-anlagen, Stellplätzen, Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen.

Insgesamt ist die Auswahl an verbleibenden Gestaltungsmöglichkeiten ausreichend, um den individuellen Ansprüchen zu genügen. Gleichzeitig wird durch die verschiedenen Vorgaben ein harmonisches Erscheinungsbild zwischen der vorhandenen Bestandsbebauung und der neuen Bebauung sichergestellt.

Dach

Das Dach eines Gebäudes hat durch seine gestalterische Ausprägung einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Gebietes. Mit den getroffenen Vorschriften zur Dachform verbleiben ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktionen. Gleichzeitig werden Auswüchse in jeglicher Richtung vermieden.

Innerhalb des Plangebietes sind heute in erster Linie Satteldächer sowie vereinzelt auch (Krüppel-)Walm- und Mansarddächer prägend. Daher ist es wichtig, in Zukunft die Gestaltungsmöglichkeiten von Dächern einzuschränken und auch hier weiterhin auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten.

Ausnahmen gelten für die Errichtung von Gebäuden, die einen ökologischen Mehrwert bieten. So dürfen auch Flachdächer verwirklicht werden, solange dies zur Verwirklichung einer ganzflächigen Dachbegrünung erforderlich ist. Dies gewährleistet

eine gewisse Flexibilität für zukunftsorientierte Bauherrn.

Für die Dächer werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zudem bestimmte Materialien untersagt und Farbgebungen zugelassen. Diese Vorschriften zielen auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Gebiets ab. Die Festsetzungen der Farbgebung ist dabei aus der Bestandsbebauung abgeleitet.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel, sowie flächenhafte Dachverglasungen, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte können die Dachlandschaft und somit das Ortsbild maßgeblich beeinflussen.

Bislang kann die Dachlandschaft Katzenbachs als weitgehend „intakt“ angesehen werden, die einen weitgehend homogenen, ruhigen Charakter aufweist. Nur vereinzelt kommen Gauben und Zwerchgiebel vor, die historisch bedingt oder Kennzeichen nachträglicher Umbaumaßnahmen sind. Zum Erhalt des historischen Ortsbildes werden daher Einschränkungen zu o.g. Dachgestaltungen getroffen.

Einschränkungen hinsichtlich der frontalen Breite der Dachaufbauten insgesamt, der Anordnung und dem Maß der einzelnen Dachaufbauten sollen dazu beitragen eine überladene Wirkung von Gauben, Dacheinschnitten etc. zu vermeiden und einen Steuerungsrahmen für Dachaufbauten in einem ortsbildverträglichen Maß zu schaffen. Es wird dem Bedürfnis von Bauherren Raum gegeben, Dachräume auszubauen und entsprechend zu belichten, jedoch so, dass das äußere Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht in seinem Charakter überprägt wird.

Speziell Gauben können, je nach Größe und Dach, eine dominierende Wirkung einnehmen und den Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses erwecken. Daher sollen Gauben durch Form und Farbe der Eindeckung explizit eine Einheit mit dem Dach bilden.

Fassade

Die Fassade ist das Gesicht eines Gebäudes und für dessen Erscheinungsbild von we-

sentlicher Bedeutung. Bestimmt wird das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes dabei durch Material, Struktur und Farbe der Fassade. Um einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebietes zu erzielen, ist es daher erforderlich, bauordnungsrechtliche Vorschriften bezüglich der Gestaltung von Fassaden zu treffen.

Für die Fassaden werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften bestimmte Materialien ausgeschlossen. Die Festsetzung dient dabei der Wahrung eines Mindestmaßes von Gestaltqualität der Fassaden. Die Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebietes ab.

Zudem sind charakteristische Fassadenelemente (z. B. Fenster, Sockel oder Türen) ortsbildprägender Gebäude sowie Gewände, Gesimse und Ornamente zwingend zu erhalten.

Nebengebäude/-anlage

Die Festsetzungen bzgl. der Gestaltung von Nebengebäuden/-anlagen dienen der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und vermeiden eine dominierende Wirkung der Nebengebäude.

Die Nebengebäude/-anlagen sind demnach in Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Zudem müssen sie sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

Einfriedungen

Als Einfriedung wird allgemein eine Anlage an oder auf der Grundstücksgrenze bezeichnet, die das Grundstück nach außen hin abgrenzt und gegen Einwirkungen schützt (z. B. Zaun, Mauer).

Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen dient der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindert eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind explizit Solarzäune als Einfriedung zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ein geeignetes Mittel, Bürger und Besucher auf einzelne Nutzun-

gen (Dienstleistung, Gewerbe, etc.) aufmerksam zu machen. Ein Übermaß an Werbung in dem Gebiet kann jedoch dazu führen, dass das Erscheinungsbild des historisch schutzwürdigen Ortskerns erheblich gestört wird.

Damit innerhalb des Plangebietes Werbeanlagen und -schilder nicht zu sehr dominieren und eine Überprägung mit Werbung unterbunden sowie ein einheitliches Erscheinungsbild erlangt wird, werden die Werbeanlagen in ihrer Größe und Lage beschränkt. Für das Plangebiet untypische, das Erscheinungsbild störende Werbeanlagen (z. B. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, etc.) sind darüber hinaus grundsätzlich unzulässig.

Herstellung von Stellplätzen und Garagen

Die Festsetzungen bzgl. der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und somit der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet.

Gleichzeitig werden Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenverkehrsraum durch Parksuchverkehr o. ä. vermieden.

Sonstige Festsetzungen

Zur Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet sind die Abstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter in nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen oder einzugrünen, um ein ästhetisch ansprechendes Straßenbild zu schaffen.

Auswirkungen der Planung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf

das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass künftige Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehend der bestehenden Gebäudetypologie entsprechen. Somit wird der bestehende Charakter innerhalb von Katzenbach erhalten. Zusätzlich werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen jegliche Nutzungen ausgeschlossen, die zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Die derzeit im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungen sind auch zukünftig zulässig, es kommt zu keiner gravierenden Änderung der vorhandenen Situation. Mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

Der ruhende Verkehr kann darüber hinaus vollständig auf den Privatgrundstücken untergebracht werden.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung und seinen Festsetzungen wird, im Sinne des Ortsbildes von Katzenbach, die bestehende Baustruktur im Geltungsbereich, unter Betonung der noch vorhandenen ortsbildprägenden Substanz gesichert. Hierzu sind insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Bauvorschriften getroffen worden.

Es ist dabei die Zielsetzung, den bestehenden Charakter des Plangebiets zu bewahren und weiterzuentwickeln. Hierzu gehört auch eine Ausdehnung der Bebauung über die zweite und dritte Reihe hinaus zu steuern.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben zu einer Aufweitung des Zulässigkeitsrahmens nach § 34 BauGB geführt. Insbesondere besteht demnach die Gefahr, dass in Baulücken bzw. auf Freiflächen Gebäude errichtet werden, die den dörflichen Charakter der Ortsgemeinde maßgeblich stören könnten.

Es ist daher erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung für die Zukunft sicherzustellen.

Mit dem Bebauungsplan wird somit das angestrebte Ortsbild gesichert und der Zielsetzung bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebiets entsprochen. Die gestalterischen Vorgaben unterstützen dies.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes und erschlossenes Gebiet innerhalb des Ortsteils Katzenbach der Ortsgemeinde Hütschenhausen.

Durch die bestehenden Nutzungen im Plangebiet selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung (innerörtliche Lage) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen weist der Geltungsbereich bereits eine Vorbelastung auf.

Es sind keine Schäden nach § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadengesetz für die demnach relevanten Vogelarten und deren Habitate zu erwarten, da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten innerhalb des Plangebietes nicht vorkommen oder im Falle der potenziell vorkommenden Arten eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange bei Beachtung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Planung nicht zu befürchten. Die Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet ist bereits vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Wesentlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können weitgehend ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist schon heute bereits überwiegend bebaut und vollständig erschlossen (entsprechend hoher Versiegelungsgrad).

Zwar lassen die Baufenster innerhalb des Plangebietes auch vereinzelt größere Neuversiegelungen (z. B. im östlichen Bereich der Brunnenstraße) zu, aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist jedoch in erster Linie mit geringfügigen Erweiterungen der Bestandsgebäude zu rechnen und nur mit punktuellen Ergänzungen durch Neubauten.

Neben der Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zudem Fassaden- und Dachbegrünungen allgemein zulässig. Insgesamt wird damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes und damit zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse tragen weiterhin die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (u. a. Eingrünung Stellplätze, Begrünung von Flachdächern) bei.

Abgesehen von potenziell eintretenden geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen daher insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, Starkregen

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregeneignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Die Verwirklichung des örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach kann primär im Rahmen von Straßenausbaumaßnahmen und durch Objektschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert. Nebenerwerb ist weiterhin zulässig. Haupterwerb ist ebenfalls ausnahmsweise zugelassen.

Auswirkungen auf private Belange

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben in Katzenbach zum Teil zu städtebaulich unerwünschten Entwicklungen geführt. Auch im Bereich des Ortskernes besteht demnach die Gefahr, dass in Baulücken oder auf Freiflächen unmaßstäbliche Reihen- oder Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die den bestehenden Charakter des Ortes maßgeblich überprägen könnten.

Es ist daher erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Diese ist ohne aktive Steuerung gefährdet.

Die Ortsgemeinde möchte sicherstellen, dass die zukünftigen Bautätigkeiten und die Nutzungen sich harmonisch in die bestehende Struktur einfügen.

Mit den getroffenen Vorschriften wird zwar in die Baufreiheit des Privaten eingegriffen und der Eigentümer eingeschränkt. Gleichzeitig wird jedoch dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Hütschenhausen an einer attraktiven, geordneten und nachhaltigen Ortsentwicklung entsprochen. Die Erreichung des öffentlichen Zwecks, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des bestehenden Charakters der Ortsgemeinde zu sichern, erfolgt unter größtmöglicher Schonung des Privateigentums. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird nicht eingeschränkt. Dem Bauherrn werden zwar Vorgaben gemacht, die ihn auch in seinen Gestaltungswünschen einengen, die aber dennoch Gestaltungsspielraum ermöglichen und keine übermäßige zusätzliche Kostenbelastung verursachen. Die Festsetzungen sind dabei weitgehend aus der bestehenden Bebauung abgeleitet. Auswüchse in jeglicher Richtung werden somit vermieden. Auch die innerhalb des Plangebietes bestehenden Nutzungen bleiben in Zukunft weitgehend zulässig.

Es sind somit Auswirkungen auf private Eigentümer zu erwarten, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Hütschenhausen Rechnung getragen. Der Nutzungsart des Plangebiets und der näheren Umgebung wird entsprochen.

Der Großteil der bereits bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes bleibt nach den Festsetzungen auch weiterhin zulässig. Die bisher rechtmäßig entstandenen Bauten, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig sind, genießen in Zukunft Bestandsschutz. Sollten diese Gebäude irgendwann erneuert oder erweitert werden, gilt aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht der neu definierte Rahmen. Nur so kann langfristig die mit diesem Plan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung herbeigeführt werden.

Negative Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jet-

zigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

- Orientierung der Gebäude (Errichtung, Änderung, Erneuerung, Erweiterung) bei ihrer äußeren Gestaltung (Form, Material, Farbe, etc.) an der Eigenart des Plangebietes, die durch Vorgaben im Bebauungsplan nun abschließend geregelt ist
- Erhalt des bestehenden Charakters von Katzenbach
- Auch Neubauten sollen sich in die Siedlungsstruktur einfügen
- Verhinderung einer überdimensionierten Höhenentwicklung und Verdichtung bei Neubauten
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse
- Bei Beachtung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

Ein mögliches Argument, welches gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung hervorgebracht werden könnte, ist die Forderung nach dem Gleichheitsgrundsatz, da bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB teilweise möglich war.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Sinne des Ortsbildes von Katzenbach, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des bestehenden Charakters der Ortsgemeinde zu sichern. Es gilt, den bestehenden Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln. Somit wird eine positive planerische Gestaltungsvorstellung verfolgt.

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung für die Zukunft sicherzustellen, ist es daher erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre wird daher bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen. Dadurch wird der bestehende Charakter im Plangebiet erhalten und weiterentwickelt. Einer zunehmenden Heterogenisierung wird entgegengewirkt.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen.

Der aufzustellende Bebauungsplan bringt die Interessen der Eigentümer an einer zukunftsorientierten Bebauung in Abwägung mit dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Rodenbach an einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes.

Gegenüber einer Genehmigung nach § 34 BauGB wird der Private zukünftig in seinem Handlungsspielraum eingeschränkt. Eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB hätte teilweise eine stärkere Ausnutzung der Grundstücke zugelassen. Die Zielsetzung der Ortsgemeinde Hütschenhausen ist es jedoch, im Sinne des Katzenbacher Ortsbildes, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des bestehenden Charakters bei moderater Nachverdichtung des Ortes zu sichern. Es gilt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung für die Zukunft sicherzustellen.

Aus diesem Grund wird bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen. Dies ist nur möglich, wenn die Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB im Geltungsbereich durch einen Bebauungsplan bedeutend feiner gesteuert

und definiert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist somit erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weitgehend aus der bereits bestehenden Bebauung abgeleitet, sodass der Einzelne somit nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird.

Insgesamt wird dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Hütschenhausen eine höhere Gewichtung zugeteilt.

Die Abwägung kommt demnach insgesamt zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.