

Höhn Automobile Spesbach

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der
Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, Ortsgemeinde Hütschenhausen,
Ortsteil Spesbach

ENTWURF

03.03.2025

K E R N
P L A N 

Höhn Automobile Spesbach

Im Auftrag der:

Höhn Automobile
Ramsteiner Straße 35
66882 Hütschenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der OG Hütschenhausen:



Ortsgemeinde Hütschenhausen
Am Neuen Markt 6
66877 Ramstein-Miesenbach

Stand: 03.03.2025; Entwurf

IMPRESSUM

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Projektmitarbeit:

Michelle John, B. Sc. Raum- und Umweltplanung

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
Das Projekt	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	19

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Hütschenhausen, im Ortsteil Spesbach, plant die Firma Höhn Automobile auf einer bislang un bebauten Freifläche insbesondere die Erweiterung ihrer Ausstellungsfläche für Motorräder und Fahrzeuge. Dafür soll eine neue Ausstellungshalle mit Lager und Reparaturplatz in Fertigbauweise errichtet werden. Die bestehenden Gebäude sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Die Fa. Höhn Automobile stellt einen Gewerbebetrieb mit Verkaufsfläche für Autos und Motorräder dar. Es handelt sich somit nicht um einen typischen großflächigen Einzelhandel, da Autos und Motorräder ein Gut des speziellen Bedarfs darstellen und nicht dem schutzwürdigen „ortskernrelevanten“ Sortiment zugeordnet werden können. Eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche ist demnach nicht möglich.

Nach aktueller Rechtsgrundlage ist das Planvorhaben nicht realisierungsfähig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Ortsgemeinderat Hütschenhausen hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Höhn Automobile Spesbach“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 4.000 m².

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen 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. Grundsätzlich besteht der Betrieb bereits. Das Betriebsgelände soll durch die Maßnahme aufgrund fehlenden Raumangebotes nachverdichtet werden. Hierfür bietet sich ausschließlich die direkt angrenzende nördliche Fläche an, die durch die Maßnahme im Sinne der Umgebungsnutzung nachverdichtet wird. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 4.000 m² in Anspruch nimmt.

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

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

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

Damit sind die in § 13 a 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.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig,

ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

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 § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche sowie als Fläche für Maßnahmen zur Biotopvernetzung dar. Demnach ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist vom Vorhabenträger zu erarbeiten, der Ortsgemeinde vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Ortsgemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhaben-

träger und Ortsgemeinde abzuschließen.

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE/ LVermGeoRP (2025); Bearbeitung: Kernplan

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich in nord-westlicher Ortsrandlage der Ortsgemeinde Spesbach, auf einer zu Teilen bebauten Fläche angrenzend zur Ramsteiner Straße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Baugebungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Grün- und Freiflächen mit vereinzelt Baumstrukturen,
- im Osten durch die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Kreisstraße (K6) inkl. Grünstreifen,
- im Süden durch die angrenzende Bebauung, inkl. der zugehörigen privaten Grünflächen (Gärten) sowie einer privaten Zufahrt zum Plangebiet,
- im Westen durch private Gärten sowie landwirtschaftlich genutzte Freiflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Baugebungsplanes zu entnehmen.



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE/ LVermGeoRP (2025); Bearbeitung: Kernplan

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst den bisherigen Standort der Firma Höhn Automobile sowie

die nördlich befindliche unbebaute Freifläche.

Die nördliche, westliche und nordöstliche Umgebung ist von unbebauten Grün- und Freiflächen geprägt, welche überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

Im Südosten und Süden schließt die Wohnbebauung der Ramsteiner Straße und Herrenstraße inkl. der dazugehörigen Grünflächen (Gärten) an das Plangebiet an.

Das Plangebiet befindet sich bereits im Eigentum der Firma Höhn Automobile. Aus diesem Grund ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden in geringfügigem Maße ab.

Die Topografie hat jedoch, mit Ausnahme der Entwässerung, keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Baugebungsplanes.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße K6.



Blick von Nordosten auf das Plangebiet; Quelle: Kernplan

Im weiteren Verlauf mündet diese Erschließungsstraße in Richtung Süden in die Ramsteiner Straße (L 356), durch die das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Mit Ausnahme der internen Erschließung sind keine übergeordneten Erschließungsanlagen erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche bereits vorhanden.

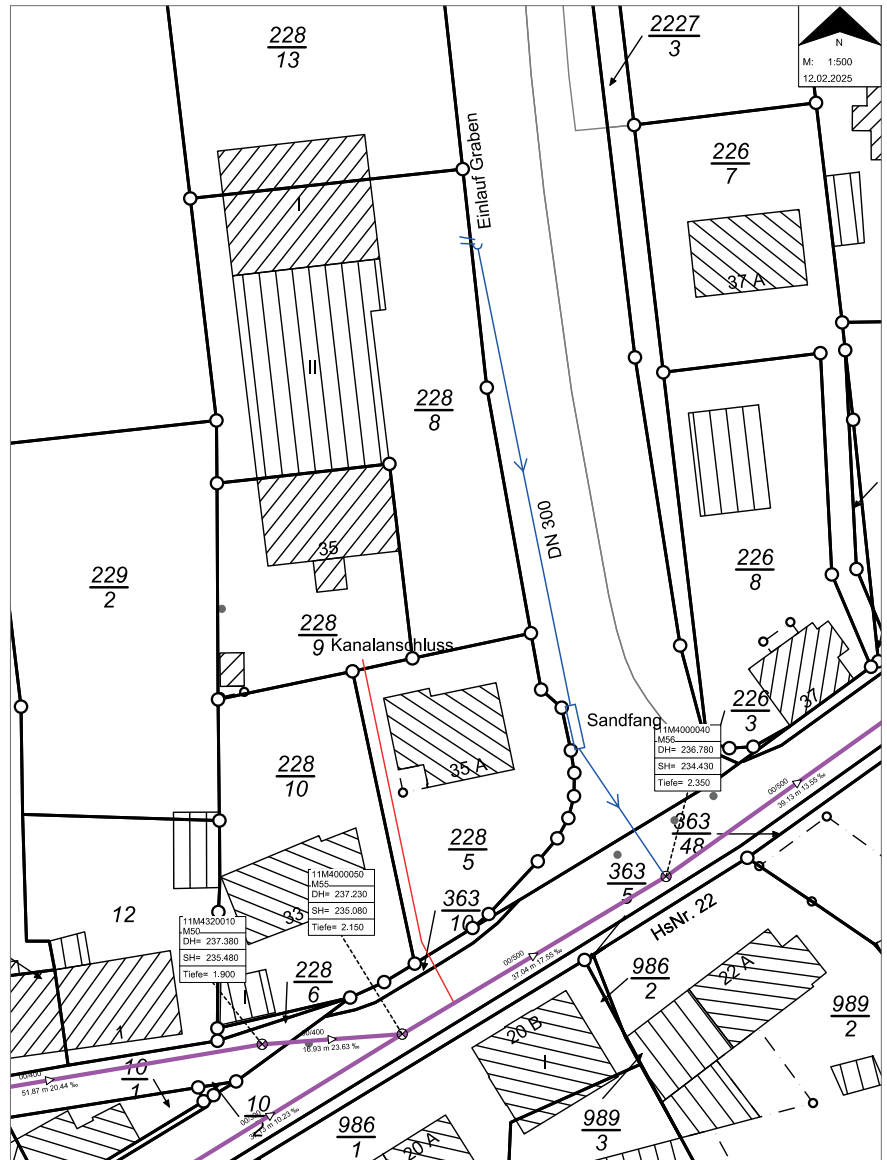
Das Plangebiet ist im Mischsystem zu entwässern. Schmutzwasser kann über den bestehenden Kanalhausanschluss angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser ist ebenfalls der Mischwasserkanalisation zuzuleiten. Als dezentrales Regenrückhaltevolumen ist auf dem privaten Grundstück ein Volumen vom 15 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitzustellen. Zulässig ist die Bereitstellung des erforderlichen Volumens durch Herstellung von Rasen-/Erdbecken, unterirdischen Speicherblöcken, Speicherschächten, Brauchwasser- oder Retentionszisternen, oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen. Der Ab- oder Überlauf der privaten Regenwassersysteme ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Abwassersystem ist nicht gestattet.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Hochwasser und Starkregen

Die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesbach verfügt über ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept. Das Konzept enthält keine konkreten Maßnahmen oder Hinweise für das Plangebiet.

Dennoch gilt aufgrund potenzieller Überflutungen durch Starkregenereignisse: 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 vor-

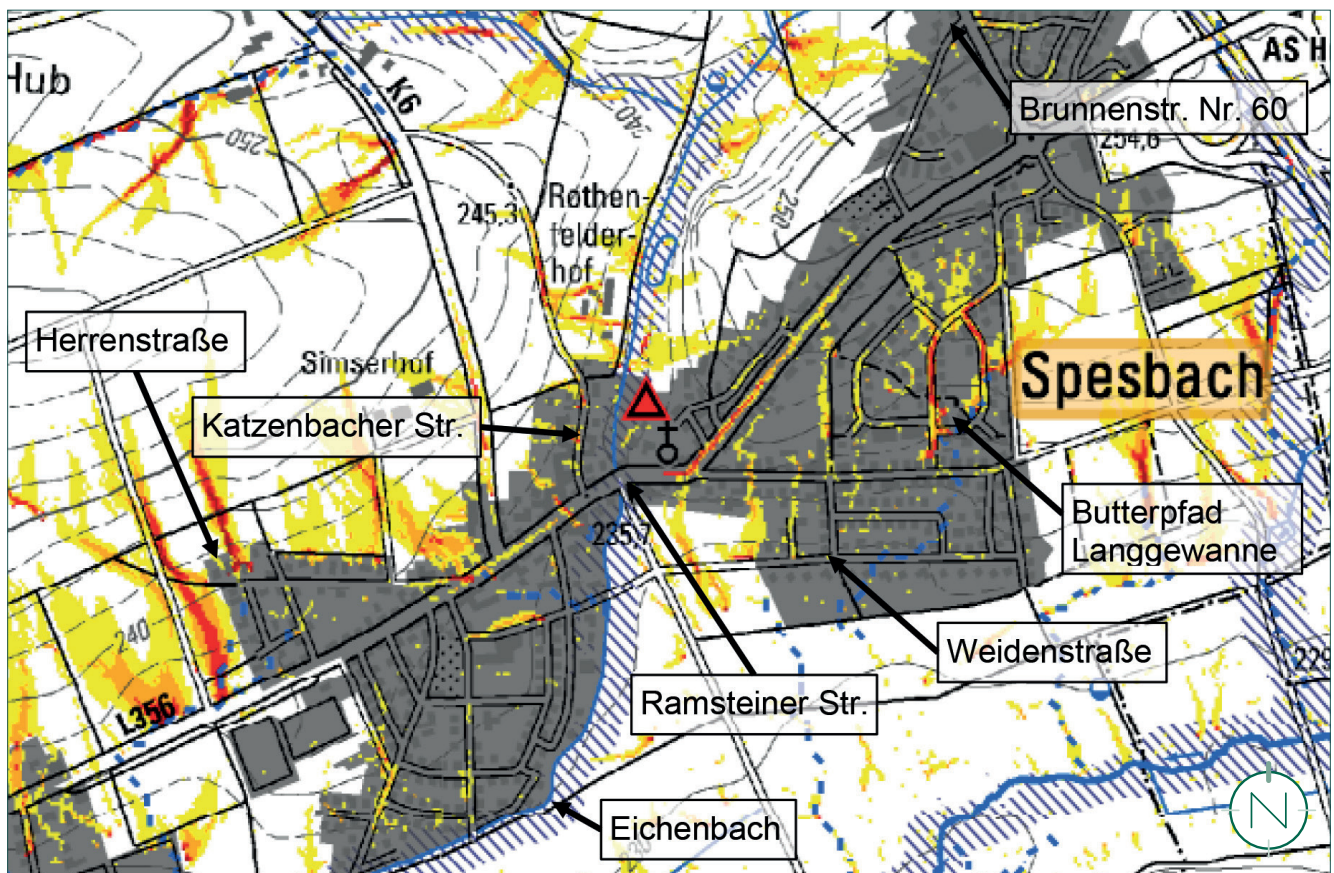


Auszug Kanalplan; ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan; Stand: 30.01.2025



Blick nach Norden auf Erweiterungsfläche; Quelle: Kernplan

lich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung zu bedenken. 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.



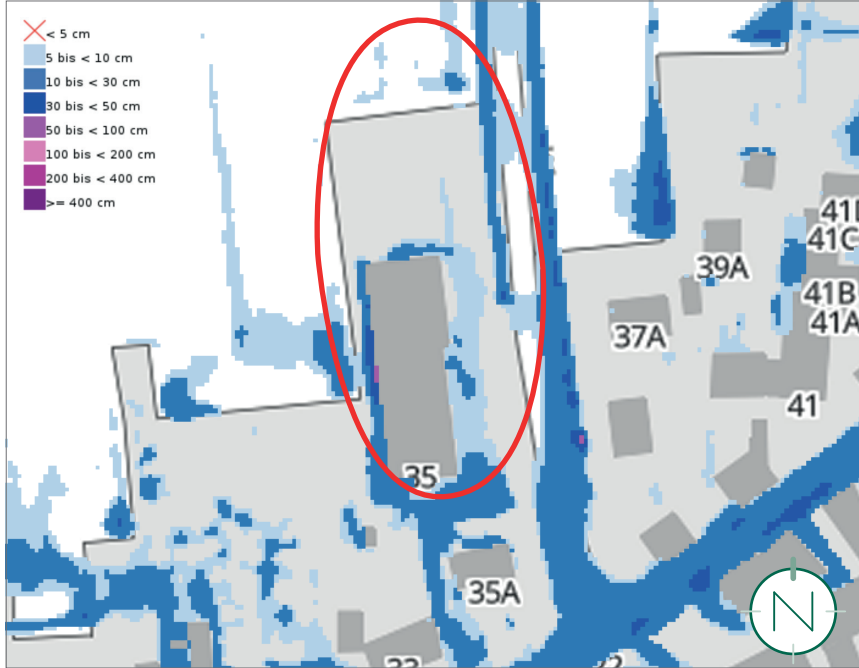
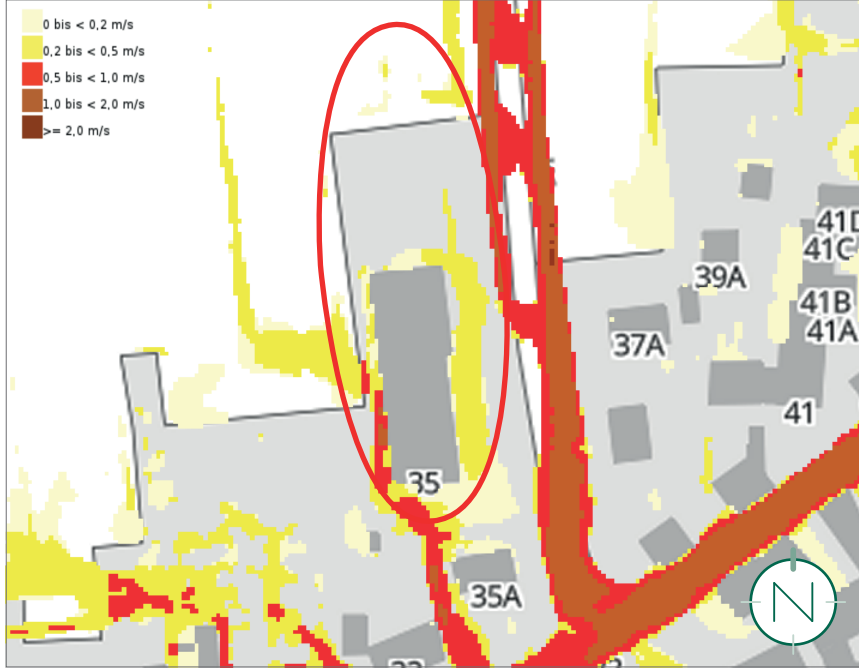
Kritische Bereiche Spesbach (Starkregen); Quelle: igr GmbH Rockenhausen, Stand: März 2023

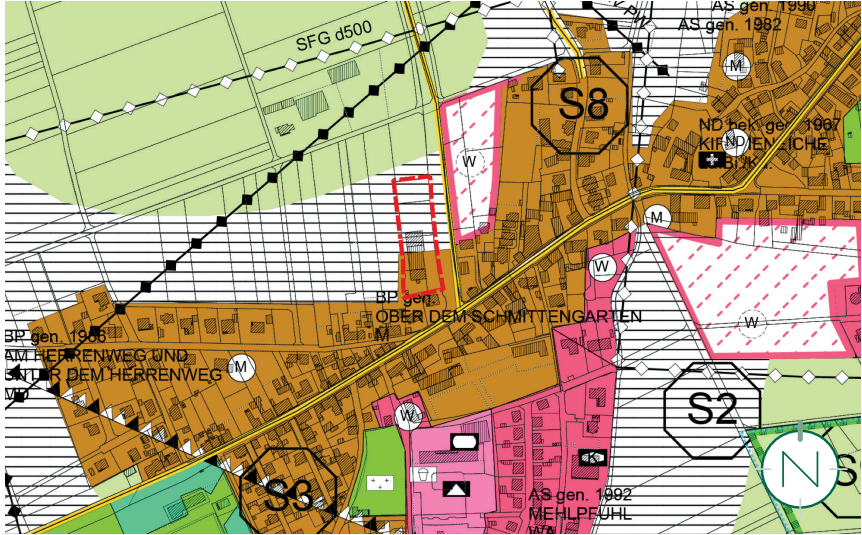
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsprogramm LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen)	
zentralörtliche Funktion	Der regionale Raumordnungsplan IV (ROP) Westpfalz listet Hütschenhausen als Ortsgemeinde ohne besondere Gemeindefunktion auf.
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt die Plangebietsfläche als „Siedlungsfläche Wohnen“ und „Sonstige Freifläche dar“. keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Regionalpark, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p><u>Schutzgebiete</u></p> <p>Der Geltungsbereich des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Höhn Automobile Spesbach“ befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutz- oder Wassergesetz.</p> <p>Das am nächsten gelegene Schutzgebiet, das Landschaftsschutzgebiet „7300-042 Landstuhler Bruch und Oberes Glantal“, liegt ca. 350 m südöstlich des Geltungsbereichs und damit bereits außerhalb des Wirkraums der Planung.</p> <p><u>Geschützte Biotop/FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL</u></p> <p>Laut Lanis 2025 sowie einer eigenen im Februar 2025 durchgeführten Begehung vor Ort befinden sich im Geltungsbereich weder Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und/oder § 15 Landesnaturschutzgesetz noch FFH-Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-RL.</p> <p><u>Artnachweise nach Lanis, Artdatenportal</u></p> <p>Laut Lanis und dem Artdatenportal Rheinland-Pfalz werden für die beiden relevanten Raster 3905474 und 3905476 viele Arten angegeben, die eine Bindung an Feuchtbio- tope oder Wasserflächen haben und daher im Pangebiet nicht zu erwarten sind. Aufgrund der Biotopstruktur können u.a. die genannten Arten Amsel, Blaumeise, Buchfink, Goldammer, Mönchs-, Dorn- und Gartengrasmücke, Kleiner Fuchs, Tagpfauenauge vorkommen. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist aufgrund der Biotopstruktur jedoch nicht zu erwarten.</p> <p><u>Biotopverbund</u></p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Vorbehaltsgebiet noch in einem Vorranggebiet für den Biotopverbund.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Andere Naturgüter</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Bereich von anthropogen stark überformten Böden, kleinflächig im Norden markieren lehmige Sande Böden mit geringem Ertragspotenzial. Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer, der Eichenbach verläuft ca. 216 m östlich des Geltungsbereichs.</p>
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Falls zur Realisierung des Planvorhabens Gehölze abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder entfernt werden müssen, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d. h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.
Besonderer Artenschutz	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem 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><u>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereichs</u></p> <p>Beim Plangebiet handelt es sich um eine großflächig von Gebäuden und einem versiegelten und teilversiegelten Parkplatz mit zur K6 zugewandten Baumpflanzungen (Ahorn) geprägtes Autohaus mit Außenbereich, das am nördlichen Rand der Ortsgemeinde Spesbach liegt. Im nördlichen Teilraum des Geltungsbereichs, der eigentlichen Erweiterungsfläche, tritt eine schmale und lückige Feldhecke (u.a. Liguster, Schlehe, Feld-Ahorn, Essigbaum, Stiel-Eiche) eine größere Stiel-Eiche (Quercus robur) sowie eine grasreiche und artenarme Grünlandbrache mit dominantem Knäuelgras (Dactylis glomerata) und den Begleitarten Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Echtes Johanniskraut (Hypericum perforatum). An den wenigen und kleinflächigen (wenige Quadratmeter groß) mageren Stellen kommen Feld-Hainsimse, Kleiner Sauerampfer sowie das kleine Habichtskraut vor.</p> <p>Ein FFH-LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiesen oder eine Magerweide ist aufgrund des Arteninventars und der Eudominanz von Gräsern nicht gegeben.</p> <p>Im Zuge der Begehung konnten weder Nester oder Horste noch Höhlen in den Bäumen oder Hecke gefunden werden.</p> <p>Demzufolge haben die Baumbestände keine Funktion als Quartiere für Fledermäuse und/oder Höhlenbrüter.</p> <p>Wie die durchgeführte Begehung weiter zeigt, kommen im Plangebiet weder Geschützte Biotope nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz noch FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL vor.</p> <p>Der Geltungsbereich kann von siedlungstypischen Arten wie Kohl- und Blaumeise, Zilzalp oder Amsel genutzt werden.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Der Geltungsbereich ist durch die geringe Flächengröße, die bestehende Nutzung als Autohaus sowie seiner unmittelbaren Lage entlang der K6 durch visuelle Unruhe und Lärm mittel bis stark vorbelastet.</p> <p><u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten</u></p> <p>Aufgrund des nutzungsbedingten mittleren bis hohen Störpotentials kommt den o.g. Biotoptypen und Habitaten generell eine geringe Bedeutung als Lebensraum oder Teil-Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten zu.</p> <p>Das Plangebiet bietet einen kleinen Lebensraum für häufig vorkommende, weit verbreitete und störungsunempfindliche Vogelarten der Bäume und Baumhecken, während das Vorkommen seltener und störungsempfindlicher Vogelarten aufgrund der oben genannten Vorbelastungen ausgeschlossen werden kann. Die Feldhecke sowie die wenigen Bäume weisen derzeit keine Strukturen für potenzielle Sommer- oder Männchenquartiere für Fledermäuse und keine Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter auf. Essentielle Lebensräume für Reptilien und Amphibien sind nicht vorhanden.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Artenschutzrechtliche Beurteilung</u></p> <p>Aufgrund der geringen bis fehlenden Eignung des Plangebiets als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume (01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden.</p>
	<p><u>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes</u></p> <p>Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotope sind planbedingt nicht betroffen.</p> <p>Da dem Geltungsbereich zudem 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 oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen vor allem aufgrund der geringen Flächengröße der Lebensräume sowie deren geringen Habitatqualitäten nicht prognostiziert wird, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten.</p> <p>Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.</p>
Hochwasserschutz / Starkregenvorsorge	
	<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://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ einsehbar. • Für die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach existiert ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept. Darin sind keine konkreten Maßnahmen oder Hinweise für das Plangebiet festgehalten.

Kriterium	Beschreibung
Wassertiefen, SRI 7, 1 Stunde	 <p>Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Wassertiefen, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, https://geo-portal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</p>
Fließgeschwindigkeit, SRI 7, 1 Stunde	 <p>Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Fließgeschwindigkeit, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, https://geo-portal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</p>

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche sowie als Fläche für Maßnahmen zur Biotopvernetzung dar. Demnach ist das 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	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch

wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

In bestimmten Fällen, wie etwa bei der Überplanung und Erweiterung eines Betriebsgeländes, kann die Standortbindung jedoch so stark sein, dass eine Alternativenprüfung nicht sinnvoll wäre. Es ist konkret die Überplanung und Erweiterung des Be-

triebsgeländes der Firma Höhn Automobile geplant. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Fa. Höhn Automobile ihren Vertriebspartner verliert und der langjährig ansässige Betrieb vor großen Herausforderungen steht. Es ist also für den Fortbestand des Betriebs notwendig das bestehende Betriebsgelände zu erweitern. Aufgrund der angebotenen Dienstleistungen der Firma - Reparatur und Verkauf von Autos und Motorrädern - besteht ein unmittelbarer Zu-



Städtebauliche Konzeption der Erweiterung; ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan; Stand: 17.02.2025

sammenhang zwischen der bestehenden Werkstatt, der zu kleinen Ausstellungshalle und der neuen Ausstellungshalle, die zudem einen Reparaturplatz erhält.

Gleichzeitig wird Raum für erweiterte Angebotsmöglichkeiten in der Ortsgemeinde Hütschenhausen, Ortsteil Spesbach, geschaffen.

Da das geplante Projekt genau an diesem Standort realisiert werden muss und sich folglich keine Alternativen aufdrängen, entfällt die Berücksichtigung von Optionen.

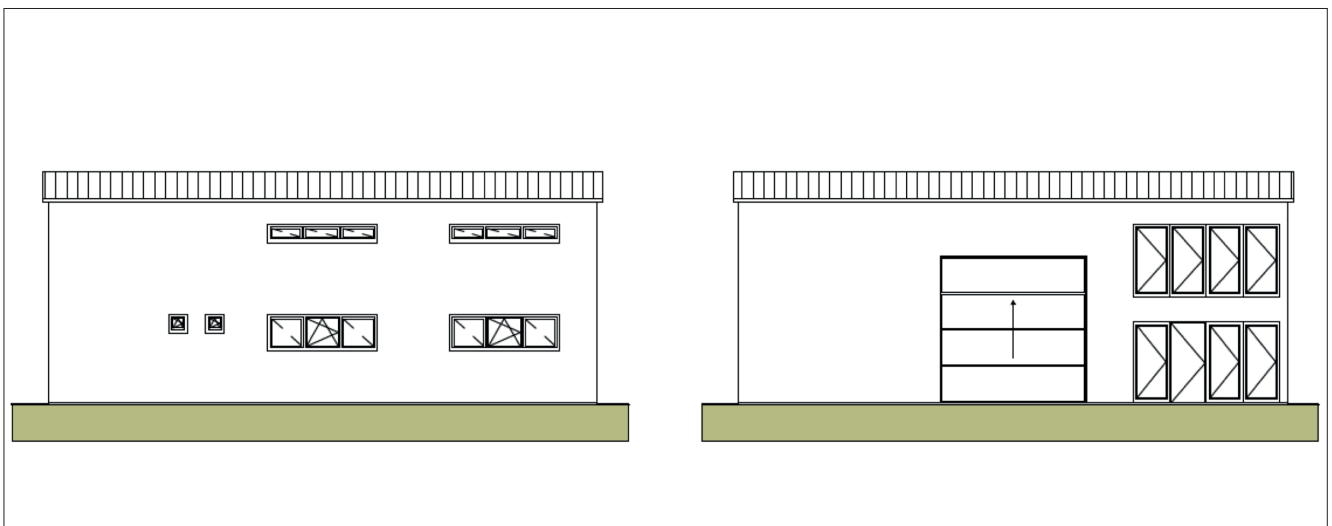
Aufgrund der bestehenden Nutzung, der östlich angrenzenden Kreisstraße und der umgebenden Mischnutzung besteht für die Fläche die Möglichkeit der Mischnutzung und der Nutzung durch nicht störendes Gewerbe. Planungsalternativen drängen dich demnach ebenfalls nicht auf.

Städtebauliche Konzeption

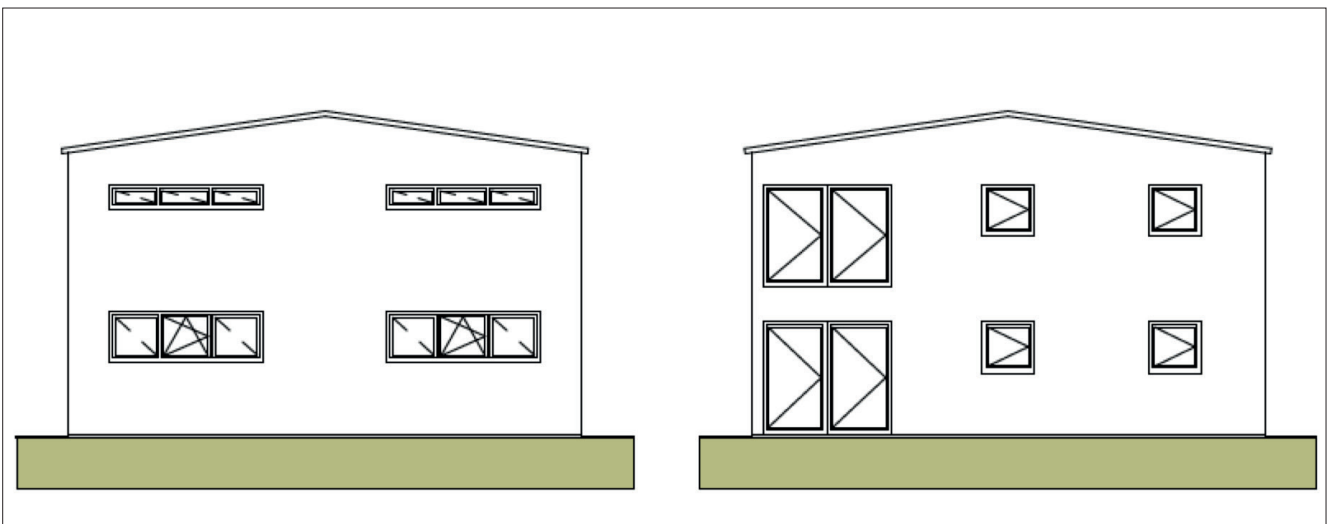
Der Vorhabenträger plant die Bestandsüberplanung und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer weiteren Ausstellungshalle in der Ortsgemeinde Hütschenhausen.

Geplant ist eine Ausstellungshalle mit Lager und einem Reparaturplatz. Die zweigeschossige Halle erfolgt in einer Fertigbauweise mit Satteldach. Die Größe der Halle wird auf ein Minimum beschränkt, sodass eine Grundfläche von lediglich 150 m² entsteht. Die Traufhöhe beträgt etwa 5,50 m, die Firsthöhe hingegen wird etwa 6,00 m betragen.

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt zur Kreisstraße, östlich des Plangebietes. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird auf der Ausstellungsfläche vorgesehen.



Ansichten; ohne Maßstab; Quelle: Höhn Auto und Motorrad, Hütschenhausen



Ansichten; ohne Maßstab; Quelle: Höhn Auto und Motorrad, Hütschenhausen

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

Gem. § 12 Abs. 3 BauGB besteht bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB. Dementsprechend wird für das Plangebiet keine Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO festgesetzt.

Nutzungsart: Automobil- und Motorradhandel (1-4)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Sicherung des Bestandes und die Errichtung einer neuen Ausstellungshalle ermöglichen. Um einen ordnungsgemäßen Betrieb mit den verschiedenen Funktionen zu gewährleisten, werden der Handel mit KFZ/Motorrädern mit Ausstellungsfläche/-halle für Motorräder und Fahrzeuge, Reparaturwerkstatt, Lagerhäuser und Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohngebäude, der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge, die in Verbindung mit der Zweckbestimmung stehen, in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen. Die zulässigen Nutzungen sind entsprechend der Betriebsbeschreibung festgesetzt.

Letztlich sollen die getroffenen Festsetzungen eine zweckmäßige Nutzung des Plangebietes ermöglichen und gleichzeitig die angrenzenden Nutzungen nicht über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigen.

Autos und Motorräder sind ein Gut des speziellen Bedarfs. Daraus geht auch hervor, dass dieses Warenangebot keine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche mit sich bringen kann. Schutzwürdige „ortskernrelevante“ Sortimente betreffen den täglichen Bedarf (Drogerieartikel, Lebensmittel). Grundgedanke der Reglementierung großflächigen Einzelhandels ist der Erhalt fußläufig erreichbarer Grunddaseinsangebote. Es besteht insofern keine Zentrenrelevanz für Autos und Motorräder. Die Größe der angebotenen Waren (Autos und Motor-

räder) führt zu einem erheblichen Flächenbedarf. Daher handelt es sich um einen atypischen großflächigen Einzelhandel i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO, der keine schädlichen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ausübt.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird für den Teilbereich des Neubaus über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante (GOK_{max}) exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt. Die festgesetzte Höhe ist aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung weitgehend zu verhindern und eine angemessene Integration ohne erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Durch die Höhenfestsetzungen wird einer überdimensionierten Höhenentwicklung vorgebeugt. Dadurch soll verhindert werden, dass durch Nicht-Vollgeschosse (z.B. durch Staffelgeschosse) eine unverhältnismäßige Ausnutzung erfolgt.

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 Bezugshöhe ist dem Planeinschrieb in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf maximal 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe

von max. 2,0 m überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 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 gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption bzw. dem Bestand. Demnach ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

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 1,0 überschritten werden. Die Grünflächen sind in die GRZ nicht eingerechnet und gesondert als solche festgesetzt.

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.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlich



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002); Bearbeitung: Kernplan

chen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept bzw. dem Bestand ab. Demnach werden im Bereich des „Automobil- und Motorradhandel“ 2-3 ein Vollgeschoss, im Bereich „Automobil- und Motorradhandel“ 1 und 4 zwei Vollgeschosse festgesetzt. Auch der Bestand sowie die umgebende Bebauung weist eine bis zu dreigeschossige Bebauung auf, sodass damit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt wird.

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.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept bzw. dem Bestand wird im Bereich „Automobil- und Motorradhandel“ 1-2 eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dadurch wird eine aufgelockerte Be-

bauung ermöglicht, die im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiche entspricht.

In dem Bereich „Automobil- und Motorradhandel“ 3-4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Unterschreitung des Grenzabstandes bzw. eine Grenzbebauung innerhalb des Plangebietes zulässig. Dadurch wird im Plangebiet eine Bebauung gewährleistet, die der Bestandssituation entspricht. In der abweichenden Bauweise sind zudem Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Fahrradabstellanlagen, Sitzgruppen, Müllsammelplätze). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

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

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

Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten, hier: Lager-, Ausstellungs- und Abstellflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Lager-, Ausstellungs- und Abstellflächen dient der Ordnung der Betriebsorganisation innerhalb des Plangebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes werden hierdurch vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung des Ein- und Ausfahrtbereiches wird die bestehende Ein- und Ausfahrt zur Kreisstraße K6 an der verkehrstechnisch günstigsten Position im Bestand gesichert. Demnach kann auch zukünftig keine Zufahrt zur Kreisstraße K6 an anderer Stelle errichtet werden. Hierüber wird insbesondere gewährleistet, dass der Verkehrsfluss der Kreisstraße auch im Zuge der Erweiterung nicht beeinträchtigt wird.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgelegt. Die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße fällt im Bereich der Kreisstraße K6 mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammen.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 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. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z.B. Ladestationen für Elektromobile, Trafo), die für den ordnungsgemäßen und nachhaltigen Betriebsablauf erforderlich sind.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die westlich verlaufende Grünfläche wird als private Grünfläche festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im All-

gemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern.

Im Plangebiet sind neu zu errichtende Pkw-Stellplätze auf den privaten 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 Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

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

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

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

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die bestehende Stiel-Eiche am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches wird zum

Erhalt festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 LWG)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung und Dacheindeckung sollen Auswüchse (z. B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern.

Werbeanlagen sind entsprechend der örtlichen Bauvorschriften zulässig. So wird ein gestalterisches Minimum sichergestellt. Die bestehenden Werbeanlagen bleiben weiterhin zulässig. Für das Plangebiet untypische, das Erscheinungsbild störende Werbeanlagen (z. B. Wechselwerbeanlagen) sind darüber hinaus grundsätzlich unzulässig.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

einträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Ausstellungshalle hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehend in die Umgebung einfügt. Bei der vorgesehenen Halle handelt es sich um eine Erweiterung der Nutzungsfläche der bestehenden Nutzungen. Dennoch handelt es sich um identische Betriebsaktivitäten, die bereits dort erfolgen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Konflikte im Bestand sind nicht bekannt.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden durch die neu geplante Bebauung alle eingehalten, so dass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Durch die vorgesehene Planung kommt es insgesamt zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Dem wird durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Betriebsgeländes des Automobilhändlers Höhn und somit der Errichtung einer weiteren Ausstellungshalle Rechnung getragen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Auch diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung.

Mit Realisierung der Planung wird die Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur in der Ortsgemeinde Hütschenhausen nachhaltig gestärkt bzw. gesichert. Wie dargelegt, handelt es sich um einen atypischen Einzelhandel ohne Auswirkung auf Angebot im Ortskern.

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

Bei der Fläche handelt es sich um eine gemischte Baufläche in Ortsrandlage von Hütschenhausen. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Halle eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die vorgesehene Ausstellungshalle weist zwei Vollgeschosse auf. Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht in Verbindung mit den topografischen Gegebenheiten keine erheblich dominierende Wirkung aus. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert darüber hinaus ausreichend Freiflächen auf den Grundstücken.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Bestandsüberplanung sowie einer Überplanung einer Freifläche.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Lage zum Siedlungsbereich mit entsprechenden Beeinträchtigungen (Verkehrswegen, Lärm, Bewegungsunruhe, Flächenversiegelung, Bebauung) liegen bestehende Vorbelastungen vor.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung stark eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich nicht besonders hochwertig und deutlich beeinträchtigt.

Das Gebiet hat keine besondere natur- schutzfachliche oder ökologische Bedeu- tung. Von dem Planvorhaben sind nach ak- tuellem Kenntnisstand keine gesetzlich ge- schützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdete Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen.

Im Übrigen gelten gem. § 13a BauGB Ein- griffe, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Ent- scheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht er- forderlich.

Auswirkungen auf Belange des Hoch- wasserschutzes

In Anbetracht der klimatischen Veränderun- gen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den um- liegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächen- planung vorsorglich entsprechende Maß- nahmen vorzusehen. Besonderer Maßnah- men zur Abwehr von möglichen Überflutun- gen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Auf das Starkregenkonzept der Verbands- gemeinde wird in den Bebauungsplan- unterlagen hingewiesen. Darin sind jedoch keine konkreten Maßnahmen oder Hinwei- se für das Plangebiet festgehalten.

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

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

Mit der Realisierung der geplanten Nutzun- gen wird es zu keinem Anstieg des Ver- kehrsaufkommens kommen, da durch die neue Ausstellungshalle lediglich der Betrieb umstrukturiert wird.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf oberirdischen Stellplatzflä- chen wie bisher geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Umgebung vermie- den werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung wer- den berücksichtigt. Die technische Infra-

struktur ist aufgrund der bestehenden Be- bauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Insofern ist die Ver- und Entsorgung des Ge- bietes als ordnungsgemäß sichergestellt zu erachten.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Auswirkungen auf die Belange des Klima- schutzes können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden.

Die geplante Nutzung bringt zwar einen ge- wissen Grad an Überbauung mit sich, aller- dings kann angesichts der zu erwartenden bzw. bestehenden privaten Freiflächenge- staltung von einem geringeren Versie- gelungsgrad ausgegangen werden. Abge- sehen von potenziell eintretenden sehr ge- ringfügigen mikroklimatischen Veränderun- gen, können erhebliche negative Auswir- kungen insgesamt ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist die Nutzung von Solar- energie sowie die Begrünung von Dachflä- chen zulässig.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümern keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführun- gen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzel- nen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Es sind keine signifikant nachteilige Auswir- kungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungs- nutzung und sichert die bereits bestehende Nutzung.

Zum anderen wurden entsprechende Fest- setzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vor- rangegangene Ausführungen).

Die Belange der angrenzenden Nachbar- schaft werden somit durch das Bauvorha- ben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu be- rücksichtigenden Belange werden nach jet- zigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wur- den die bei der Abwägung zu berücksichti- genden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeu- tung in den vorliegenden vorhabenbezoge- nen Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschie- dung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Mit der Schaffung der planungsrecht- lichen Zulässigkeit zur Erweiterung des Betriebsgeländes des Automobilhänd- lers Höhn und damit der Errichtung der Ausstellungshalle wird langfristig die Weiterentwicklung eines ortsansässi- gen Betriebes sichergestellt; der Betrieb mit seinen Arbeitsplätzen kann am Standort gesichert werden
- Keine erheblichen nachteiligen Auswir- kungen auf das Orts- und Landschaftsbild,
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belan- ge

Argumente gegen die Verabschie- dung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezo- genen Bebauungsplanes sprechen.