

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan „Stutzenwald“, Änderung VI, der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Ramstein

1. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Der Bebauungsplan „Stutzenwald“, Änderung VI, regelt die Bebauung zwischen der Bahnlinie „Landstuhl-Kusel“ und dem Baugebiet „Stutzenflur“. Der Bebauungsplan weist größtenteils Mischgebietsflächen im Sinne von § 6 BauNVO und Gewerbegebietsflächen im Sinne von § 8 BauNVO aus. Lediglich im nordöstlichen Teil des Baugebietes wird eine kleinere Fläche für den Wohnungsbau (WA-Gebiet im Sinne von § 4 BauNVO) ausgewiesen.

Der Stadtrat hatte bereits im Jahre 2004 beschlossen, dass der eingangs erwähnte Bebauungsplan geändert werden soll. Mit der Bebauungsplanänderung „Stutzenwald“, Änderung V, sollten, nachdem der Siegelbach die Bebaubarkeit eines Firmengrundstücks stark eingeschränkt hatte, die Voraussetzungen für die Verrohrung des Siegelbaches geschaffen werden. Die durch die Verrohrung des Siegelbaches gewonnenen Flächen sollten einer Baustoffhandlung zur Vergrößerung ihrer Bau- und Lagerflächen zur Verfügung gestellt werden. Mit der Bebauungsplanänderung sollte auch die Auflassung eines Teils des am östlichen Baugebietsrand gelegenen Geh- und Radweges eingeleitet werden.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren konnte nicht abgeschlossen werden. Im Bebauungsplanänderungsverfahren wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass vor der Änderung des Bebauungsplanes zunächst ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zur Verrohrung des Siegelbaches durchzuführen ist. Das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren und die Verrohrung des Siegelbaches wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Nachdem das Bebauungsplanänderungsverfahren mehr als 10 Jahre ruhte, hat der Rat aus Rechtssicherheitsgründen das im Jahre 2004 eingeleitete Änderungsverfahren eingestellt.

Die Baustoffhandlung hat, damit das Warensortiment optisch und haptisch besser präsentiert werden kann, im Mai 2016 einen neuerlichen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Zur Begründung hat die Firma vorgetragen, dass die vorhandenen Nutzflächen, um geschäftsfähig bleiben zu können, erweitert werden müssen. Der im Jahre 1996 errichtete Hallenkomplex muss dringend in westlicher Richtung erweitert werden. Des Weiteren soll im jetzigen Änderungsverfahren die durch die Verrohrung des Siegelbaches hinzugewonnene Fläche als Lagerfläche bzw. als zu bebauende Fläche ausgewiesen werden. Die teilweise Auflassung des Geh- und Radweges am östlichen Baugebietsrand sollte ebenfalls planerisch bewältigt werden.

Die durch die Auflassung hinzugewonnene Fläche soll ebenfalls als Lagerfläche ausgewiesen werden.

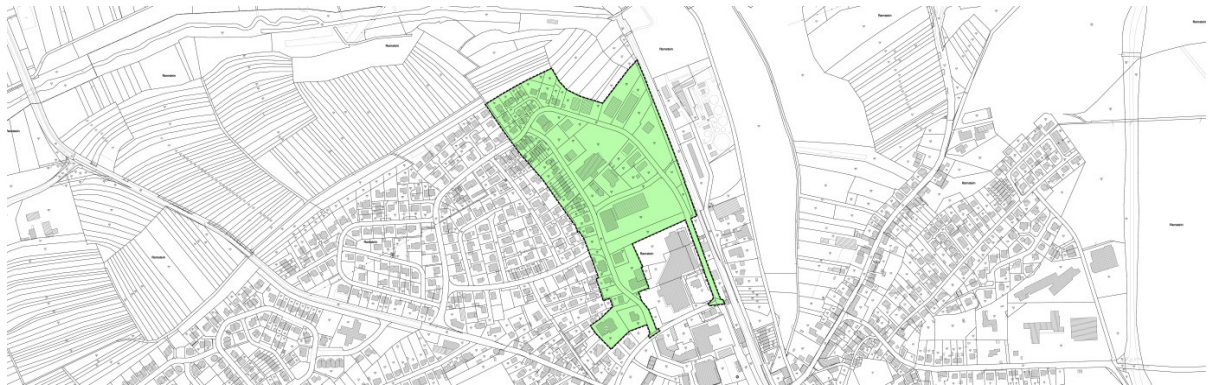
Die Eigentümerin eines im Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO gelegenen Grundstücks hat darauf hingewiesen, dass im Bereich der Reihenhausergruppen die Errichtung von Nebenanlagen kaum möglich ist. Dies hat zur Folge, dass Gartengeräte wie Rasenmäher, Vertikutierer, Düngemittel etc. in der Wohnung aufbewahrt werden müssen. Die Eigentümerin hatte deshalb beantragt, dass im Bereich von Reihenhausergruppen Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren „Stutzenwald“, Änderung VI, dient der planerischen Absicherung der beantragten Vorhaben einschließlich der für seine Umsetzung notwendigen Rahmenbedingungen.

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

2.1 Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Stadt Ramstein-Miesenbach das Baurecht für die beschriebenen Bereiche in Form eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu schaffen. Der Rat der Stadt hat aus diesem Grund in der Sitzung vom 24.06.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stutzenwald“, Änderung VI, beschlossen. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus dem nachstehend abgedruckten Plan ersichtlich



Lageplan

2.2 Anwendung der Verfahrensschritte des § 13 a BauGB

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

- Zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planung im Sinne einer Nachnutzung nur unwesentlich begründet. Im wasserrechtlichen Verfahren zur Verrohrung des Siegelbaches wurden die sich aus der Verrohrung des Bachlaufes ergebenden nachteiligen landespflegerischen Aspekte bereits ausgeglichen.

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

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

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

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

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

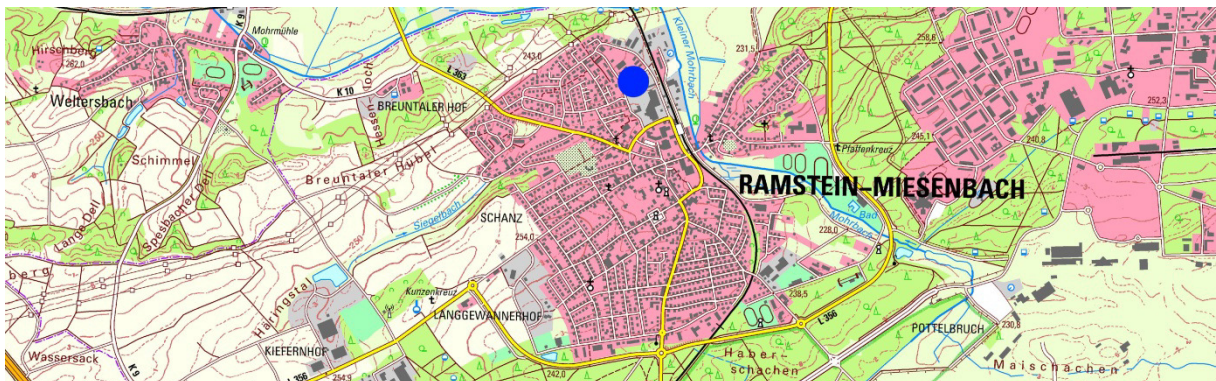
Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung, nachdem Umweltbelange im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Verfahrens zur Verrohrung des Siegelbaches bereits berücksichtigt wurden, nicht erkennbar.

3. Grundlagen

3.1 Lage des Plangebietes/Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches/Bestandssituation

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

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



Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt im Westen über die Straße „Am Stutzenwald“ und im Osten über die „August-Süßdorf-Straße“. Beide Straßen sind an die L 363 angebunden. Die Erschließung der im Baugebiet gelegenen Flächen ist bereits gesichert.

Der aufzulassende Radweg befindet sich am östlichen Baugebietsrand. Die durch die Verrohrung des Siegelbaches hinzugewonnene Bau- und Lagerfläche befindet im südlichen Bereich des Bebauungsplanes. Im Bereich der Einmündung der Straße „Am Siegelbach“ in die Straße „Am Stutzenwald“ wurde die Baugrenze in westlicher Richtung verschoben. Die bislang bereits befestigte Musterfläche soll künftig überbaut werden. Die eingangs erwähnte Mischgebietsfläche in der Reihenhausanlagen entstanden sind, befindet sich am östlichen Baugebietsrand.

4. Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen

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

4.1 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach weist die zu ändernden Planbereiche bereits als Gewerbegebietsflächen und Mischgebietsflächen im Sinne von § 8 BauNVO bzw. im Sinne von § 6 BauNVO aus. Am südlichen Rand des Baugebietes wird der Bereich des bereits verrohrten Siegelbaches noch als Grünfläche ausgewiesen. Insofern entspricht die vorgesehene Festsetzung im Bebauungsplan nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Für die konzeptionelle Verwirklichung der Planungsüberlegung der Stadt Ramstein-Miesenbach hat dies jedoch keine Auswirkung. Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Es muss lediglich gewährleistet werden, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird. Demnach ist kein paralleles Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4.2 Naturschutzrechtliche Restriktionen

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

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

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

Das Plangebiet ist für den Naturhaushalt von untergeordneter Bedeutung.

4.3 Sonstige fachplanerische Restriktionen

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

5. Darstellung der städtebaulichen Ziele

Die maßgeblichen städtebaulichen Zielsetzungen für die beabsichtigte Bebauungsplanänderung werden wie folgt definiert:

- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung des bereits bebauten Bereiches,
- Konzentration der baulichen Entwicklung auf einen eng abgegrenzten Bereich.

6. Erforderlichkeit und Begründung der Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zu ändernden Bereiche werden im Bebauungsplan als Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO und als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO ausgewiesen. An diesen Ausweisungen werden keine Änderungen vorgenommen. Die am südlichen Baugebietsrand ausgewiesene ehemalige öffentliche Grünfläche soll, nachdem die Verrohrung des Siegelbaches im Rahmen eines wasserwirtschaftlichen Verfahrens durchgeführt wurde, als Gewerbefläche im Sinne von § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Diese Änderung fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

Ein Teil der am östlichen Baugebietsrand dargestellten Geh- und Radwegfläche und zwar der südliche Teil des Weges, soll aufgelassen werden und künftig als Gewerbefläche im Sinne von § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Der in den Stadtteil Miesenbach führende Weg wird an einer anderen Stelle im Baugebiet an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Die Änderung fügt sich ebenfalls in die umgebende Bebauung ein.

Im Bereich der Reihenhausanlagen sollen künftig auch Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen außer zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zulässig sein. An der Mischgebietsausweisung werden keine Änderungen vorgenommen.

6.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Damit die Fläche der Baustoffhandlung besser ausgenutzt werden kann, wird an der nordwestlichen Grundstücksecke der Baustoffhandlung die Baugrenze geringfügig in westlicher Richtung verschoben (Ecke „Am Stutzenwald/Am Siegelbach“). Die Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich der Straßen „Am Stutzenwald“ und „Am Siegelbach“ werden dadurch nicht beeinträchtigt. Im südlichen Bereich der Baustoffhandlung kann nach der Verrohrung des Siegelbaches bzw. mit der einhergehenden Verschiebung der Baugrenzen in südlicher Richtung die dringend erforderliche Erweiterung der Bau- und Lagerflächen erreicht werden. Weitere Änderungen werden gegenüber der bisherigen Planung nicht vorgenommen.

6.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

An den bisherigen Festsetzungen wurden keine Änderungen vorgenommen.

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

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar. Im Zusammenhang mit der Verrohrung des Siegelbaches wurden die sich aus der Verrohrung des Bachlaufs ergebenden Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und ausgeglichen. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6.5 Gestaltungssatzung

In den Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert. An den bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden gegenüber der zu ändernden Planung keine Änderungen vorgenommen.

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

7. Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes entstehen gegenüber der bisherigen Situation keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die durch die Verrohrung des Siegelbaches erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren ausgeglichen.

Die Versiegelung im Planbereich wird durch die Planänderung nicht wesentlich erhöht werden. Durch die Verschiebung der Baugrenze im Bereich Ecke „Am Stutzenwald/Am Siegelbach“ kommt es tatsächlich zu keinen weiteren Flächenversiegelung (die Fläche ist bereits versiegelt und wird derzeit als nicht überdachte Ausstellungsfläche genutzt).

Dadurch, dass im Bereich der Reihenhäuseranlagen, Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen außer zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zulässig sein sollen, kommt es zu keiner nennenswerten Nachverdichtung. Die Nachverdichtung entspricht der Umgebungsbebauung und ist damit verträglich. Erhebliche negative Auswirkungen entstehen durch die Planung nicht.

Aufgestellt:

Ramstein-Miesenbach, im November 2016

- Bauabteilung der Verbandsgemeinde -