



**Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde
Ramstein-Miesenbach
Teiländerung "Sondergebiet
Lebensmittel-Vollsortimenter Hauptstraße"
in der Gemeinde Hütschenhausen, OT Hütschenhausen
Kreis Kaiserslautern**

Begründung

August 2017





Ausfertigungsvermerk:

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

Auftraggeber

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

Ramstein-Miesenbach,

den

Herr Ralf Hechler
- Bürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im August 2017

(Stempel, Unterschrift)

Beschluss:



Gliederung

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Landesentwicklungsprogramm IV	5
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	7

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



1. Ausgangslage

Die Ortsgemeinde Hütschenhausen möchte im Ortsteil Hütschenhausen am östlichen Ortsausgang die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsiedlung eines Vollsortimenter-Marktes aus der Ortsmitte schaffen. Die Gemeinde Hütschenhausen hat inzwischen bereits einen entsprechenden Bebauungsplan aufgestellt. Parallel hierzu soll auch der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach entsprechend geändert werden, damit sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem möchte die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach gerne nachkommen. Derzeit ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach das Plangebiet überwiegend als Mischgebiet dargestellt. Ein kleiner Seitenstreifen, der ebenfalls benötigt wird, ist als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan eingetragen. Da der Vollsortimenter die maximale Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten wird und ein Vollsortimenter mit 1 100 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden soll, ist es erforderlich, hier nun ein Sondergebiet darzustellen.

2. Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Im LEP IV ist für die Gemeinde Hütschenhausen kein besonderes Ziel festgesetzt. Die Gemeinde befindet sich insgesamt jedoch in einem Gebiet mit einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz. Des Weiteren gelten die allgemeinen Grundsätze zur Siedlungsentwicklung. Die Gemeinde wird jedoch keine neuen Wohnbauflächen schaffen. Durch den Bebauungsplan werden lediglich die Voraussetzungen getroffen, um die Umsiedlung und Vergrößerung eines schon vorhandenen Vollsortimenter zu ermöglichen und damit die Grundversorgung in der Gemeinde zu sichern.

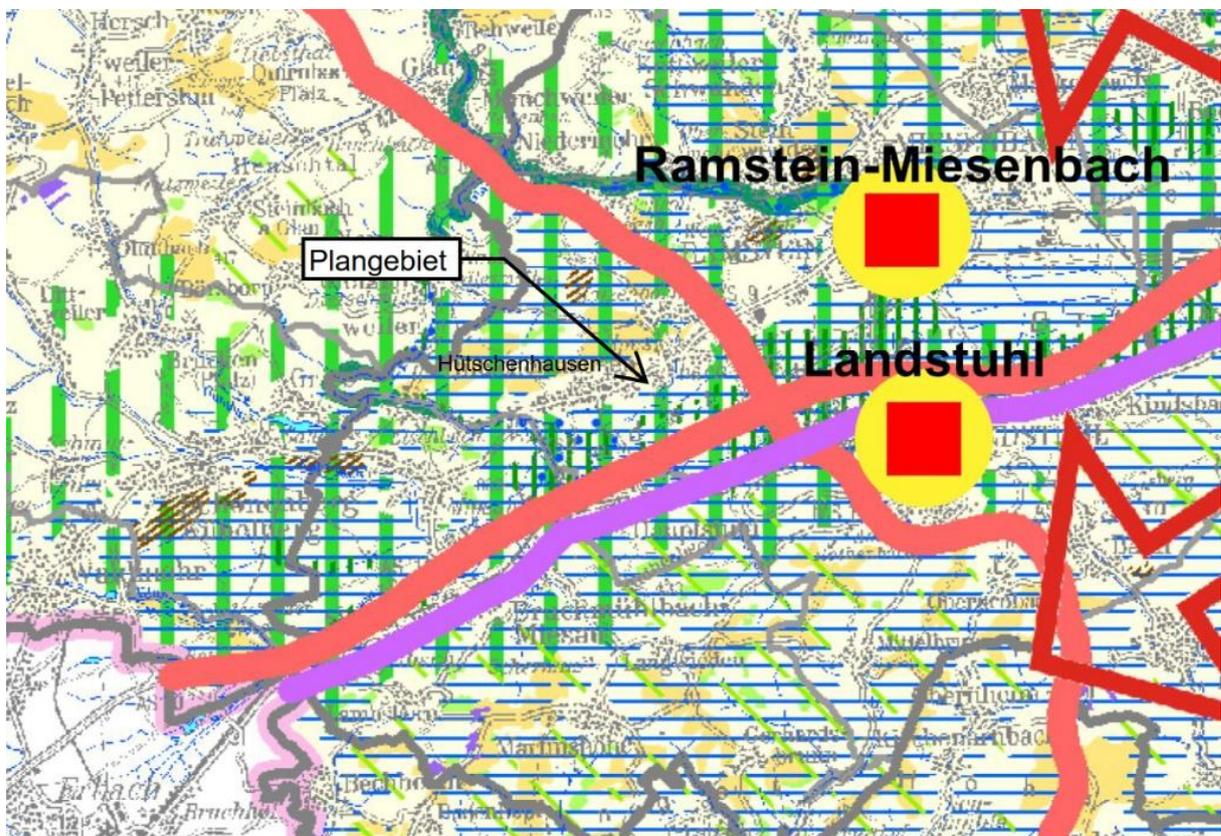


Abbildung 1 Landesentwicklungsprogramm IV

Des Weiteren wird auf die Ziele und Grundsätze unter Kapitel 3.2.3 des LEP IV zum großflächigen Einzelhandel verwiesen. Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und die Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden."

Dieser Grundsatz wird erfüllt, da durch die Flächennutzungsplanänderung langfristig die Versorgung der Bevölkerung in Hütschenhausen gesichert werden soll.



Unter Ziel 57 ist zu lesen: "Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot) Betriebe mit mehr als 2 000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3 000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1 600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist."

Gegen dieses Ziel wird ebenfalls nicht verstoßen, da lediglich 1 100 m² Verkaufsfläche im Zentrum von Hütschenhausen vorgesehen sind und Hütschenhausen fast 4 000 Einwohner hat. Das Einvernehmen des geplanten großflächigen Einzelhandelbetriebes wurde mit der Unteren Landesplanungsbehörde auf Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach hergestellt. Als sonstige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortsteil Spesbach ein Discounter sowie im Ortszentrum von Hütschenhausen ein kleiner Biomarkt. Der Discounter in Spesbach ist aber fußläufig nicht erreichbar und kann aufgrund seiner Größe die Versorgung der Bevölkerung nicht gewährleisten.

Im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach vom 24.06.2016 wurde für Hütschenhausen festgestellt, dass die Priorität beim Erhalt der Nachversorgung liegt. Allerdings ist der Erhalt wirtschaftlich nur tragfähig, wenn die Märkte auf eine zeitgemäße Größe (1 000 m² bis 1 200 m²) erweitert werden könnten. Zwei größere Märkte sind jedoch gemäß Gutachten weder tragfähig noch würden sie mit dem Ziel 57 des Landesentwicklungsprogramms IV vereinbar sein. Die Planungsabsicht der Gemeinde ist daher Verlagerung und Erweiterung (bis 1 100 m² Verkaufsfläche) des Marktes im Ortsteil Hütschenhausen und Erhalt des anderen Marktes im Ortsteil Spesbach mit der Möglichkeit der Erweiterung auf maximal 800 m² Verkaufsfläche. Am alten Standort des verlagerten Marktes ist bauleitplanerisch zukünftig Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Der Flächennutzungsplan schafft die Voraussetzungen für die Umsiedlung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit 1 100 m² Verkaufsfläche als Ersatz für einen bestehenden Einzelhandelsbetrieb, was in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln ist. Die Erhöhung der Verkaufsfläche inklusive Randsortimenten auf maximal 1 100 m² dient überwiegend der Verbesserung der Produktpräsentation. Eine Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte (Ramstein-Miesenbach) oder dem Mittelzentrum Kaiserslautern ist somit auch wegen der Lage gemäß Einzelhandelsgutachten nicht zu befürchten. Der Versorgungsbereich umfasst Hütschenhausen mit den Ortsteilen Hütschenhausen, Spesbach und Katzenbach, ein Versorgungsgebiet mit ca. 4 000 Einwohnern (Stand 2015). Auch die Gemeinde Hauptstuhl wird aufgrund der guten Erreichbarkeit das Angebot in Hütschenhausen am neuen Standort nutzen.

Sonstige Ziele aus dem LEP IV sind durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen. In der 1. Teilfortschreibung wurden ebenfalls die Rahmenbedingungen zum Thema Windenergie neu gefasst, was für die Planung ohne Belang ist. In der 2. Teilfortschreibung wurde die Ausweisung der Stadt Ramstein-Miesenbach zu einem Mittelzentrum zurückgenommen, was für die Planung ebenfalls ohne Bedeutung ist. Es wurde beim Agglomerationsverbot (Z61) der Wortlaut klarer gefasst, was sich auf die Planung aber nicht auswirkt.

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

Seitens der Oberen Landesplanungsbehörde wurde in der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz der Planung zugestimmt und die Konformität der Standardauswertung im FNP mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.



2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (aus dem Jahr 2012)

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

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

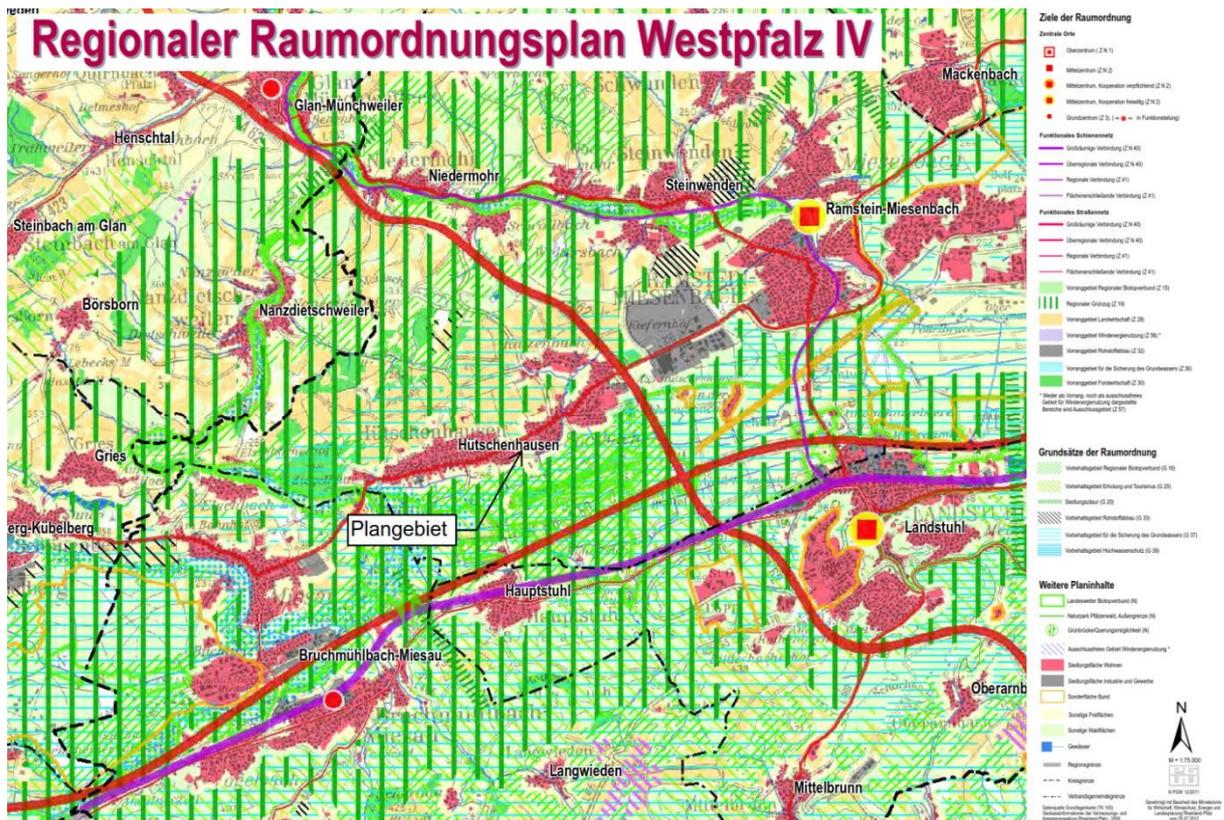


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Sonstige Ziele, die den Bebauungsplan betreffen, sind dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ebenfalls nicht zu entnehmen. Es sind aber die Ziele des LEP IV nachrichtlich zu beachten. Die Konformität der Flächennutzungsplanänderung mit dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ist gegeben und wurde mit Schreiben vom 26.05.2017 bestätigt.

2.3 FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, sonstige Sondergebiete

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



3. Inhalte der Teiländerung Lebensmittel-Vollsortimenter Hauptstraße

Der Flächennutzungsplan soll geändert werden, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu schaffen. Die Ortsgemeinde Hütschenhausen möchte ein in der Ortsmitte vom Ortsteil Hütschenhausen ansässigen Vollsortimenter-Markt an den Ortsrand umsiedeln, da innerhalb der Ortsmitte der Markt keine Expansionsmöglichkeiten mehr besitzt, die dringend erforderlich sind, um nachhaltig den Markt im Ort halten zu können. Damit möchte die Gemeinde auch die Versorgungssicherheit der Gemeinde sicherstellen. Innerhalb der Ortsmitte bestehen zudem Konflikte hinsichtlich des Anliefer- sowie des Kundenverkehrs. Die Parkraumsituation ist ebenfalls als unbefriedigend zu bezeichnen. Deshalb wurde ein neuer Standort innerhalb des Ortsteiles Hütschenhausen gesucht, der auch für die anderen Ortsteile gut erreichbar ist und wurde somit am Ortsausgang des Ortsteiles Hütschenhausen Richtung Spesbach gefunden.

In einem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach wurde für die Gemeinde Hütschenhausen die Erforderlichkeit für eine Vergrößerung eines der vorhandenen Einzelhandelsvollsortimenter begutachtet. Innerhalb der Ortsgemeinde Hütschenhausen befindet sich im Ortsteil Spesbach bereits ein Discounter < 800 m² Verkaufsfläche sowie den nun in Hütschenhausen befindlichen umzusiedelnden Vollsortimenter-Markt, der ebenfalls weniger als 800 m² Verkaufsfläche hat. Um die Versorgungssicherheit langfristig sicherzustellen, wird im Einzelhandelsgutachten gefordert, einen der beiden Märkte auf 1 100 m² zu vergrößern. Im Einzelhandelskonzept wurden die Auswirkungen auf die Versorgungssicherheit der angrenzenden Ortsgemeinden untersucht und keine negativen Auswirkungen bescheinigt. Deshalb hat die Ortsgemeinde beschlossen, den in der Ortsmitte befindlichen Vollsortimenter-Markt aufgrund der vorhandenen Konflikte zu verlagern und gleichzeitig eine größere Verkaufsfläche zuzulassen. Der Bebauungsplan ist derzeit bereits im frühzeitigen Verfahren.

Aufgrund der Großflächigkeit des Einzelhandelsgeschäftes ist es erforderlich, ein Sondergebiet im Flächennutzungsplan darzustellen. Ein kleiner Teilbereich ist bislang im Flächennutzungsplan noch als Ackerfläche dargestellt und ist ebenfalls als Sondergebiet darzustellen.

Die nördlich vorbeiführende Landesstraße L 356 wird im Flächennutzungsplan ebenfalls mit dargestellt. Diese ist auch Teil des Bebauungsplanes, da hier eine Links- und Rechtsabbiegespur vorgesehen wird.

Im Bebauungsplan wurde in der Gemarkung Katzenbach (Bereich Maushübel) eine Ausgleichsmaßnahme (Aufforstungsfläche) festgesetzt. Diese Fläche wird im Flächennutzungsplan als geplante Waldfläche dargestellt.

Zwischen den Ortsteilen Spesbach und Hütschenhausen soll langfristig das Zusammenwachsen beider Ortsteile vermieden werden. Deshalb soll ein eingegrünter Siedlungsrand geschaffen werden, der den Ortsrand definiert. Dieser Grünstreifen soll aus standortgerechten Laubgehölzen hergestellt werden und mindestens 2-reihig sein. Deshalb wird im Flächennutzungsplan der Flächennutzungsplanänderung eine etwa 10 m breite geplante öffentliche Grünfläche mit Nutzung "Ortsrandeingrünung" neu dargestellt.



4. Erschließung

Die Fläche wird komplett über die Hauptstraße L 356 erschlossen. Die notwendigen Leitungen sind alle vorhanden. Die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers soll weiter südlich auf einer gemeindeeigenen Fläche erfolgen. Ein Notüberlauf ist entsprechend möglich und im Regenwasserbewirtschaftungskonzept, das zum Bebauungsplan erstellt wurde und mit der SGD Süd abgestimmt ist, dargestellt.



5. Umweltbelange

Die Fläche ist derzeit mit Gehölzen bewachsen, weist jedoch keine erhöhten ökologischen Wertigkeiten auf. Die schmale zusätzliche Parzelle, die östlich angrenzt, ist eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche und weist keine ökologische Wertigkeit auf. Der Eingriff ist entsprechend auszugleichen und ist im Umweltbericht entsprechend der Maßstäblichkeit eines Flächennutzungsplanes dargestellt.



6. Allgemeine Hinweise

6.1 Hinweise zu Beeinträchtigungen vom benachbarten US-NATO Flugplatz Ramstein

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

6.2 Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz

Bei Baumaßnahmen sind folgende Punkte zu beachten:

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

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

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



7. Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Hütschenhausen möchte einen ortsansässigen Einzelhandels-Vollsortimenter-Markt an den Ortsrand verlagern, damit er sich entsprechend erweitern kann und um die verkehrliche Anbindung zu verbessern. Damit soll langfristig die Versorgungssicherheit der Gemeinde Hütschenhausen mit den Ortsteilen Spesbach und Katzenbach gesichert werden. In einem Einzelhandelsgutachten wurde die Erforderlichkeit für die Erweiterung und die Auswirkungen auf den Einzelhandel in den angrenzenden Gemeinden untersucht und die maximale Verkaufsfläche von 1 100 m² für einen der vorhandenen Märkte festgestellt. Die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach möchte somit den Flächennutzungsplan als Teiländerung entsprechend ändern, damit der Bebauungsplan sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann.

Der Verbandsgemeinderat hat am .08.2017 den FNP, III. Änderung der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach angenommen.



Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im August 2017

Dipl.-Ing. H. Jopp