

Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses Hütschenhausen

Sitzungs-Nr. : 2
Sitzungsort : Sitzungssaal im Bürgerhaus Hütschenhausen
Sitzungsdatum : 22.09.2020
Sitzungsbeginn: 19.30 Uhr
Sitzungsende : 23.25 Uhr

An der Sitzung nehmen folgende Personen teil:

Ortsbürgermeister Matthias Mahl
1. Beigeordneter Volker Nicolay
Beigeordneter Andreas Huber
Beigeordneter Achim Wätzold

Von der Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach
Schriftführer Stefan Weisenauer

Die Ausschussmitglieder:

Hajo Becker (als Stellvertreter von Ottmar Jung)
Ulrich Kohl
Jürgen Masser
David Nau
Dieter Reichow
Karsten Sassnowski
Volker Schneider (als Stellvertreter von Bernhard Immetsberger)
Ralph Straus (ab Tagesordnungspunkt 2)
Sven Wieczorek

Ferner sind noch folgende Personen anwesend:

Frau Fauß von der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach. Herr Jung und Frau Müller vom Ing.-Büro Kernplan aus Illingen zum Tagesordnungspunkt 1. Die stellvertretenden Bauausschussmitglieder Reinhold Lugo und Sven Radner, die Ratsmitglieder Sascha Gensinger-Hirsch und Michael Schäfer, sowie 1 Zuhörer.

Anmerkungen:

Keine

Entschuldigt:

Bernhard Immetsberger
Ottmar Jung

Unentschuldigt:

Keine

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und begrüßt die Teilnehmer. Er stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Folgende Einwände bzw. Ergänzungen werden vorgetragen:

Der Vorsitzende bittet den Tagesordnungspunkt 3 Außenbereichssatzung Annexe "Elschbacher Hof" gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Ortsgemeinde Hütschenhausen;

- a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- b) Entwurfsannahme
- c) Auslegungs- und Beteiligungsbeschluss gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

aufgrund Mitteilung der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung wie folgt abzuändern und als Tagesordnungspunkt 1 zu behandeln:

Tagesordnungspunkt 1:

Außenbereichssatzung Annexe "Elschbacher Hof" gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Ortsgemeinde Hütschenhausen;

- a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 6 und 13 BauGB
- b) Entwurfsannahme
- c) Auslegungs- und Beteiligungsbeschluss gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB

Die Umpositionierung soll deshalb erfolgen, damit die beiden Sachverständigen vom Ing.-Büro Kernplan nach dem Tagesordnungspunkt 1 die Sitzung wieder verlassen können. Der Bauausschuss stimmt der Änderung und der Umpositionierung als Tagesordnungspunkt 1 einstimmig zu.

Die Tagesordnung hat somit folgenden Wortlaut:

T A G E S O R D N U N G

der öffentlichen Sitzung:

1. Außenbereichssatzung Annexe "Elschbacher Hof" gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Ortsgemeinde Hütschenhausen;
 - a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 6 und 13 BauGB
 - b) Entwurfsannahme
 - c) Auslegungs- und Beteiligungsbeschluss gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB
2. Wiederkehrende Ausbaubeiträge
 - a) Satzungsbeschluss zu den wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Straßen
 - b) Festlegung des Gemeindeanteils
3. Festlegung des Ausbauprogramms für den Zeitraum 2021 - 2025 zur Erhebung wiederkehrender Ausbaubeiträge
4. Beabsichtigte Entwicklung eines Neubaugebiets in Katzenbach - Betrachtung der beiden möglichen Standortalternativen
5. Verbotswidriges Befahren der Strecke zum Hundeheim Hütschenhausen - Vorschläge zur Verbesserung der Situation

Es wird in die Beratung eingetreten

öffentliche Sitzung:

1. Außenbereichssatzung Annexe "Elschbacher Hof" gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Ortsgemeinde Hütschenhausen:
 - a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 6 und 13 BauGB
 - b) Entwurfsannahme
 - c) Auslegungs- und Beteiligungsbeschluss gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB

Der Bauausschuss beschließt, Herrn Jung und Frau Müller vom Ing.-Büro Kernplan aus Illingen als Sachverständige zu diesem Tagesordnungspunkt zuzulassen.

Sachverhalt:

Am südwestlichen Rand der Ortsgemeinde Hütschenhausen, unmittelbar an der L 358 zwischen Elschbach und Nanzdietschweiler, befindet sich der Elschbacherhof. Der Hof war früher stark landwirtschaftlich geprägt. Mittlerweile ist die landwirtschaftliche Nutzung jedoch zurückgegangen und ein Teil der vorhandenen Gebäude steht leer. Um dem drohenden Verfall von Hofanlage und Gebäudebestand entgegenzuwirken, möchte die Ortsgemeinde Hütschenhausen auf dem Elschbacherhof, neben der noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung, eine sinnvolle Nachnutzung und Nachverdichtung ermöglichen.

Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB gestaltet sich dies allerdings schwierig. Deshalb beabsichtigt die Ortsgemeinde Hütschenhausen nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB, den Erlass einer Außenbereichssatzung. Diese begünstigt die Realisierung von Vorhaben, die Wohnzwecken sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 11.000 m².

Die Außenbereichssatzung wird mit den Hinweisen öffentlich bekannt gemacht, dass sie gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden soll. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 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, und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist dementsprechend nicht erforderlich.

Auf Grund der obigen Ausführungen schlägt die Bauabteilung dem Gemeinderat der Ortsgemeinde Hütschenhausen vor, dem Entwurf der Außenbereichssatzung zuzustimmen und empfiehlt den vom Büro Kernplan vorgelegten Entwurf der Außenbereichssatzung „Elschbacher Hof“, bestehend aus

der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, zu billigen (Anlagen 2 und 3).

Weiterhin empfiehlt die Bauabteilung dem Gemeinderat der Ortsgemeinde Hütschenhausen gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 6 BauGB und § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Elschbacher Hof“, Ortsgemeinde Hütschenhausen, im vereinfachten Verfahren, zu beschließen.

Herr Jung vom Ing.-Büro Kernplan stellt die Außenbereichssatzung anhand einer Präsentation den Ausschussmitgliedern vor.

Das Ausschussmitglied Hajo Becker fragt an, warum nur der untere Teil des Elschbacher Hofes mit einbezogen wurde und nicht gleich beide Teile.

Herr Jung erwidert hierauf, dass im oberen Teil zwar das Kriterium der Bewohnung gegeben sei, aber dort noch Landwirtschaft betrieben würde, somit wäre eine Nachfolgenutzung wie im unteren Bereich (noch) nicht möglich.

Des Weiteren fragt Herr Becker an, wer für die Kosten des gesamten Planungsverfahrens aufkommen würde.

Herr Jung erwiderte, dass zunächst die Gemeinde dieses Verfahren betreibt, da nur die Gemeinde die Satzungshoheit hierüber hat. Es sei jedoch schon vertraglich geregelt, dass alle Kosten vom Bauherrn als Betreiber der Angelegenheit übernommen werden.

Außerdem kommt von Herrn Hajo Becker die Frage auf, wie das zulässige Kleingewerbe definiert ist. Herr Jung und Frau Fauß von der Verbandsgemeindeverwaltung erwidern, dass die Regelungen über die Gewerbeansiedlung in der Satzung mit aufgenommen seien. Des Weiteren müsse jegliche neue Gewerbeansiedlung gemeldet werden und in der Landesbauordnung sei genau definiert, was unter Kleingewerbe zu verstehen ist.

Im Bauausschuss herrscht Einigkeit darüber, dass die Abstimmung aller 3 Unterpunkte zusammen erfolgen kann.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss spricht dem Gemeinderat die Beschlussempfehlung aus,

1. den vom Büro Kernplan vorgelegten Entwurf der Außenbereichssatzung „Elschbacher Hof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung anzunehmen (gemäß Anlagen 2 und 3),

2. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 6 BauGB und § 13 BauGB für das Verfahren der Außenbereichssatzung „Elschbacher Hof“, sowie

3. den Auslegungs- und Beteiligungsbeschluss gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu fassen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Mitgliederzahl des Gremiums:	10	Dafür	9
Anwesende Mitglieder einschl. Vorsitzender:	9	Dagegen	0
Fehlende Mitglieder:	1	Enthaltungen	0

2. Wiederkehrende Ausbaubeiträge

- a) Satzungsbeschluss zu den wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Straßen
- b) Festlegung des Gemeindeanteils

Sachverhalt:

Der Ortsgemeinderat Hütschenhausen hat am 04.02.2020 den Grundsatzbeschluss über die Einführung wiederkehrender Beiträge gefasst.

Nun ist über die Satzung zur Erhebung wiederkehrender Ausbaubeiträge zu beschließen. Die Satzung ist als **Anlage 4** beigefügt.

Gleichzeitig ist über die Höhe des Gemeindeanteils zu beschließen.

Grundlage dafür ist § 10a KAG Abs. 3 :

„Bei der Ermittlung des wiederkehrenden Beitrags bleibt ein dem Vorteil der Allgemeinheit entsprechender Anteil (Gemeindeanteil) außer Ansatz. Der Gemeindeanteil ist in der Satzung festzulegen. Er muss dem Verkehrsaufkommen entsprechen, das nicht den Beitragsschuldnern zuzurechnen ist, und beträgt mindestens 20 vom Hundert.“

Die Ortsgemeinde hat aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Durchgangsort, eine Straße führt durch den Ort, von der die Anliegerstraßen abgehen) und dem damit auf überwiegend Anliegerverkehr beschränktem Ziel- und Quellverkehr, nur einen sehr geringen Anteil an Verkehr auf gemeindeeigenen Straßen, der nicht dem Wohnen dient. D.h. der Anteil der nicht dem Beitragsschuldner zuzurechnen ist, ist gering.

Durchgangsverkehr der qualifizierten Straßen (B, L, K-Straßen) bleibt bei der Betrachtung des Verkehrsaufkommens außen vor. Lediglich Fußgängerverkehr kann hier einfließen.

Die aktuelle Rechtsprechung ist in ihren Entscheidungen sehr strikt an den Vorgaben des KAGs für die Festsetzung des Gemeindeanteil. Nach Prüfung der Tatbestände wie vorgetragen durch den Gemeinde- und Städtebund und der Kommunalaufsicht der Kreisverwaltung ist ein nur Eigenanteil von maximal 30% rechtssicher möglich.

Auf Nachfrage vom Bauausschussmitglied Jürgen Masser stellt Frau Fauß von der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung nochmals heraus, dass die gesamte Gemeinde Hütschenhausen nicht zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden kann, da zwischen den Ortsteilen Spesbach und Hütschenhausen eine räumliche Trennung von mindestens 100 m vorhanden sei, somit wäre dies rein rechtlich nicht möglich. Des Weiteren stellt Frau Fauß klar, dass es durch diese Trennung keine Berechnungsunterschiede gibt. Es wird jedoch Unterschiede bei der Beitragserhebung geben. Aus diesem Grund versuche die Verwaltung auch, die Kosten für den Straßenausbau in beiden Abrechnungseinheiten in Relation zu den Beitragszahlern relativ gleich zu halten, damit es kaum Beitragsunterschiede zwischen den beiden Abrechnungseinheiten in der Berechnung pro Quadratmeter gibt.

Das Bauausschussmitglied David Nau fragt an, ob man in der Mustersatzung den Passus in § 6 Abs. 2 Nr. 2 d) letzter Absatz: „Wird ein Grundstück jenseits der in Satz 1 angeordneten erhöhten Tiefenbegrenzungslinie tatsächlich baulich, gewerblich, industriell oder ähnlich genutzt, so verschiebt sich die Tiefenbegrenzungslinie zur hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung“ diesbezüglich abändern kann, dass man sagt, nach z. B. 80 m endet die Tiefenbegrenzungslinie. Ansonsten könnte es bei manchen Grundstückszuschnitten zu ungerechten Härten führen, wenn z. B. noch eine Scheune in 200 m Entfernung auf dem Grundstück im Innerortsbereich steht.

Frau Fauß sieht hier allerdings rechtliche Bedenken, ob der Gleichheitsgrundsatz noch gewahrt wäre. Sie würde zur Klärung der Rechtssicherheit hierfür gerne vorab den Gemeinde- und Städtebund um rechtliche Beurteilung bitten.

Des Weiteren wirft der Vorsitzende die Frage auf, ob ggfs. Härtefallregelungen getroffen werden könnten. Frau Fauß erwidert, dass dies nicht mittels der Satzung ginge.

Da sich der Bauausschuss einig ist, wird Frau Fauß den Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz um Stellungnahme zu dem neu vorgeschlagenen Passus von Herrn Nau und einer Härtefallregelung bitten. Sie hoffe dass das Ergebnis zur kommenden Gemeinderatssitzung am 06.10.2020 vorliegt.

Das Bauausschussmitglied Hajo Becker bittet Frau Fauß darum, zusammenzustellen, wie viel die Gemeinde selbst an wiederkehrenden Ausbaubeiträgen jährlich zu zahlen hat bzw. wenn noch kein Preis feststeht, für wieviel Fläche die Gemeinde beitragspflichtig ist. Neben den 30 %, welche die Gemeinde ohnehin zu tragen hat, sei die Beitragszahlung für die eigenen Grundstücke selbst, auch ein Haushaltsposten, welchen es zu kennen gilt. Außerdem teilt Herr Becker noch folgende inhaltliche Fehler in der Satzung mit, welche es zu korrigieren gäbe:

In § 3 Abs. 1 ist die Abrechnungseinheit 1 und 2 namentlich vertauscht. Es muss heißen

1. Die Abrechnungseinheit 1 wird gebildet vom Ortsteil Hütschenhausen und Ziegelhütte
2. Die Abrechnungseinheit 2 wird gebildet vom Ortsteil Katzenbach und Spesbach

In § 6 Abs. 3 Nr. 4 muss es heißen: „Ist nach den Nummern 1 bis 3...“, anstatt „Ist nach den Nummern 1 bis 4.....“

In § 12 Abs. 1 im Absatz unter den Aufzählungen a) bis d) muss es heißen: „.....so findet eine Addition...“ anstatt „.....so findet keine Addition...“

In § 12 Abs. 3 muss es in Abrechnungseinheit 2 Spesbach heißen: „Zum Wiesengrund“ anstatt „Zum Krämel“. Des Weiteren soll auch diesbezüglich geprüft werden, ob die Straße „Zum Wiesengrund“ nicht der Abrechnungseinheit 1 -Hütschenhausen/Ziegelhütte-zugeordnet werden muss, da sich diese Straße zwar auf Spesbacher Gemarkung befindet, aber räumlich dem Ortsteil Hütschenhausen zugeordnet werden müsste.

Nach weiterer längerer Aussprachen hat sich der Bauausschuss auf folgende Beschlussempfehlung geeinigt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss spricht dem Gemeinderat vorbehaltlich der Klärung der im Sachverhalt vorgeschlagenen Möglichkeit der Tiefenbegrenzung auf eine Meterzahl und der Prüfung der Härtefallregelung die Beschlussempfehlung aus, der Satzung zur Erhebung wiederkehrender Ausbaubeiträge in der aktuellen Form, jedoch unter Abänderung der im Sachverhalt aufgezählten Korrigierung der inhaltlichen Fehler (laut Anlage 4) zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Mitgliederzahl des Gremiums:	10	Dafür	10
Anwesende Mitglieder einschl. Vorsitzender:	10	Dagegen	0
Fehlende Mitglieder:	0	Enthaltungen	0

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss spricht dem Gemeinderat die Beschlussempfehlung aus, einen Gemeindeanteil von 30 % für die Abrechnungseinheit Hütschenhausen/Ziegelhütte (Abrechnungseinheit 1) und für die Abrechnungseinheit Katzenbach/Spesbach (Abrechnungseinheit 2) anzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Mitgliederzahl des Gremiums:	10	Dafür	10
Anwesende Mitglieder einschl. Vorsitzender:	10	Dagegen	0
Fehlende Mitglieder:	0	Enthaltungen	0

3. Festlegung des Ausbauprogramms für den Zeitraum 2021 - 2025 zur Erhebung wiederkehrender Ausbaubeiträge

Sachverhalt:

Das Ausbauprogramm für die Jahre 2021-2025 sieht wie folgt aus:

Ausbaueinheit 1: Hütschenhausen/Ziegelhütte

2021-2025						
Ausbauprogramm						
	Planungskosten Straße (20 %)	Straße + Gehweg	Straßenbeleuchtung	Planungskosten Beleuchtung 5 %	Gesamt	
Friedhofstraße	159.588,00	797.940,00	13925,00	696,25	972.149,25	
Zehntscheuerstraße	48.081,00	240.405,00	11.750	587,50	300.823,50	
Gesamtkosten					1.272.972,75	
				Vorgesehener umlegungsfähiger	1.272.972,75	
				davon 70 % Anlieger	891.080,93	
				davon 30 % OG	381.891,82	
891.080,93 €		765.151,20 ergibt		1,16458165 Beitragsatz : 5 Jahre		0,23291633 €
Beitragsatz Anlieger		gewichtete Gesamtfläche von		Beitragsatz (f. 5 Jahre)		Beitragsatz jährl.

Die geschätzten Gesamtkosten für die Maßnahmen belaufen sich auf insgesamt 1.272.972,75 €.

Die Ortsgemeinde Hütschenhausen trägt davon 30 v.H. (381.891,82 €)

Der beitragsfähige Aufwand für die Anlieger beträgt 70 v.H. (891.080,93 €).

Die zu berücksichtigende Grundstücksfläche liegt bei 765.151,20 qm.

Der Beitragsatz für den Zeitraum 2021-2025 für die dortigen Anlieger liegt bei 1,16 €/qm gewichteter Fläche für den 5-Jahreszeitraum, das entspricht 0,23 €/qm gewichteter Fläche jährlich.

Ausbaueinheit 2: Spesbach/Katzenbach

2021-2025

Ausbauprogramm

	Planungskosten Straße (20 %)	Straße + Gehweg	Straßenbeleuchtung	Planungskosten Beleuchtung 5 %	Gesamt	
Spesbach:						
Landstuhler Straße*	80.000,00	400.000,00	18.887,50	944,38	499.831,88	
Katzenbach:						
Waldstraße*	100.000,00	500.000,00	18.835,00	941,75	619.776,75	
Gesamtkosten					1.119.608,63	
				Vorgesehener umlegungsfähiger Aufwand	1.119.608,63	
				davon 70 % Anlieger		783.726,04
				davon 30 % Ortsgemeinde		335.882,59
783.726,04 :		704.601,10	ergibt	1,1122976	:5 Jahre	0,22245952
Beitragsatz Anlieger		gewichtete Gesamfläche von		Beitragsatz (f. 5 Jahre)		Beitragsatz jährl.

* wird in 2 Abschnitten ausgebaut
nächster Abschnitt Ausbauprogramm 2026 - 2030

das ist der Betrag für die Hälfte der Straße

Die geschätzten Gesamtkosten für die Maßnahmen belaufen sich auf insgesamt 1.119.608,63 €.

Die Ortsgemeinde Hütschenhausen trägt davon 30 v.H. (335.882,59 €)

Der beitragsfähige Aufwand für die Anlieger beträgt 70 v.H. (783.726,04 €).

Die zu berücksichtigende Grundstücksfläche liegt bei 705.192,60 qm.

Der Beitragsatz für den Zeitraum 2021-2025 für die dortigen Anlieger liegt bei 1,11 €/qm gewichteter Fläche für den 5-Jahreszeitraum, das entspricht 0,22 €/qm gewichteter Fläche jährlich.

Die Vorausleistungen werden ab 01.01.2021 in Vierteljahresraten erhoben (1.3; 1.6.; 1.9. und 1.12.)

Vorab wurde ein Infoschreiben mit den allgemeinen Informationen zur Einführung der wiederkehrenden Beiträge an alle Grundstückseigentümer geschickt. Es diente auch zur Überprüfen der aktuellen Daten (Grundstücks- Eigentums- und Personendaten). Fragen der Bürger konnten somit vorab durch die Verwaltung geklärt werden.

Für den nächsten Abrechnungszeitraum ist bereits schon grob bekannt, welche Straßen zum Ausbau anstehen. Die zur Zeit bekannten Maßnahmen belaufen sich circa auf die gleiche Investitionssumme wie das jetzt zu beschließende Ausbauprogramm. Dies bedeutet, dass der Beitragsatz auch zukünftig im aktuell kalkulierten Bereich liegen wird.

Es erfolgt eine lange Aussprache über diesen Tagesordnungspunkt. So wurden einige Fragen aufgeworfen, welche nicht direkt geklärt werden konnten. So stehen noch nachfolgende Fragen im Raum:

- Ob beim Ausbau der Friedhofstraße im Ortsteil Hütschenhausen auch dieser Seitenstrang der Friedhofstraße zur Eckstraße hin mit ausgebaut wird.
- Ob sich z. B. die Stadtwerke an den Kosten beteiligen, wenn diese z. B. Glasfaserkabel mit einlegen und durch den ohnehin angedachten Aufriss der Straße Kosten sparen und somit nicht eigenständig den Aufriss übernehmen müssten.
- Ob angedacht ist, andere in ganz schlechtem Zustand befindliche Straßen anderweitig zu ertüchtigen, weil bei der jetzigen Geschwindigkeit des Straßenausbaus im 5-Jahres-Programm die letzten Straßen erst in rund 50 Jahren zur Sanierung anstehen.

Die Verwaltung hat aufgrund der Vorschläge der Fraktionen in der Bauausschusssitzung vom 14.01.2020 die Straßen begangen und ihre Priorität im Sachverhalt dargelegt. Die Fraktionen stellen nun klar, dass die Vorschläge damals auf Gedächtnisbeurteilungen beruhten. Zwischenzeitlich haben die Fraktionen die Straßen begangen und kommen nun in den Ortsteilen Katzenbach und Spesbach auf andere Prioritäten als im Sachverhalt dargestellt.

So sind sich die Fraktionen einig, in den Ortsteilen Katzenbach und Spesbach die Priorität wie folgt zu setzen:

- Schusterstraße (nur unterer Teil im Bereich der Raiffeisenstraße) im OT Katzenbach
- Bachstraße im OT Spesbach
- Waldstraße im OT Katzenbach (sinnvolle Teilstrecke bis man ungefähr auf den gleichen Abrechnungsbeitragsatz wie in der Abrechnungseinheit 1 kommt)

Die Verwaltung wird nun beauftragt, die Kostenkalkulation für diese 3 Straßen/Teilstraßen zu ermitteln und im Sachverhalt neu einzupflegen. Frau Fauß teilt mit, dass sie nicht versprechen kann, die Daten bis zur nächsten Gemeinderatssitzung liefern zu können.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss spricht dem Gemeinderat die Beschlussempfehlung aus, das Ausbauprogramm für den Abrechnungszeitraum 2021 - 2025 des neu zu überarbeitenden Sachverhalts (mit den neuen Straßen/Teilabschnitten in der Ausbaueinheit 2 mit Schusterstraße -Teilstück-, Bachstraße und Waldstraße -Teilstück- zu beschließen. Die Ausbaueinheit 1 bleibt wie im Sachverhalt dargestellt, bestehen. Die Ausbaubeiträge werden vierteljährlich erhoben.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Mitgliederzahl des Gremiums:	10	Dafür	10
Anwesende Mitglieder einschl. Vorsitzender:	10	Dagegen	0
Fehlende Mitglieder:	0	Enthaltungen	0

4. Beabsichtigte Entwicklung eines Neubaugebiets in Katzenbach - Betrachtung der beiden möglichen Standortalternativen

Sachverhalt:

Argumente für die Südvariante

A) Rechtliche und planungsrechtliche Aspekte:

1) Für das NBG „Im Pferch“ im Süden von Katzenbach spricht, dass bereits im Jahr 2001 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde. Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und die eingeschränkte Offenlage nach § 3 (2) BauGB haben bereits stattgefunden. Das Verfahren könnte nach heutiger Maßgabe weitergeführt werden, was zu einer Zeit- und Kostenersparnis führen würde.

2) Das NBG „Im Pferch“ ist zudem in der Datenbank Raum + Monitor als Außenreserve (Areal, das schon als Baufläche im Flächennutzungsplan erfasst, aber noch nicht erschlossen ist) dargestellt, eine nördliche Wohnbauflächenerweiterung hingegen nicht.

3) Es besteht für die Bürgerinnen und Bürger ein Vertrauensschutz in die Planung und Entwicklung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke. Ob die betroffenen Grundstücksbesitzer einen Verzicht auf die Umsetzung des Baugebiets Katzenbach-Süd ohne Weiteres akzeptieren und trotz des damit einhergehenden Wertverlusts ihrer Grundstücke auf Rechtsmittel verzichten würden, ist ungewiss.

B) Lärmtechnische Aspekte:

4) Die Autobahn 62 als eine von drei maßgeblich für die Lärmbelastung Katzenbachs verantwortliche Lärmquelle verläuft von Südosten nach Nordwesten am Ostrand von Katzenbach vorbei.

Der Ostrand eines beabsichtigten NBG Katzenbach-Nord liegt weiter im Osten als der Ostrand eines möglichen NBG Katzenbach-Süd.

Das bedeutet:

Die Lärmquelle A 62 nähert sich einem etwaigen NBG Katzenbach-Nord wegen ihres Fahrbahnverlaufs und aufgrund der weiter nach Osten ausgedehnten Lage dieses Areals auf ungefähr die Hälfte des Abstands zu einem möglichen NBG Katzenbach Süd.

Lärmverschärfend kommt im Norden hinzu, dass aufgrund fehlender Zwischen-bebauung die Lärmemissionen von der Autobahn in Richtung des beabsichtigten Neubaugebiets nicht abgeschirmt werden, während im Süden die Wohnbebauung Waldstraße/Allmuthstraße/Ringstraße ein deutliches Lärmausbreitungshindernis darstellt.



5) Der holzverarbeitende Betrieb RETTENMEIER als eine weitere maßgeblich für die Lärmbelastung Katzenbach verantwortliche Lärmquelle liegt genau auf Höhe des beabsichtigten NBG Katzenbach-Nord und stellt insoweit einen weiteren Standortnachteil für die Nordvariante dar. Auch in Bezug auf diese Lärmquelle wirkt sich die fehlende nördliche Zwischenbebauung lärmverschärfend aus.

C) Aspekte der Wohnqualität:

6) Die Südvariante hat wegen der geringeren Verschattung gegenüber der Nordvariante einen klaren Lagevorteil - und zwar nicht nur in Bezug auf die Wohnqualität, sondern auch in Bezug auf die Energieausbeute von Solar- bzw. Photovoltaik-Anlagen - in der heutigen Zeit ein wichtiger Aspekt.

Die Nähe des Baugebiets zum Gewässer „Katzenbach“ mit seinem saumbegleitenden Grünstreifen wirkt sich zudem vorteilhaft auf den Erholungswert des Areals aus (Einschätzung von Hr. René Mar, Fachbereichsleiter Kreis- und Ortsentwicklung/ Landesplanung, Kreisverwaltung Kaiserslautern)

D) Aspekte der Überschwemmungsgefährdung:

7) Die beiden Starkregenereignisse im Jahr 2019 haben gezeigt, dass in Katzenbach Hochwasser bzw. Überschwemmungswasser aufgrund der Geländetopographie im Norden entsteht. Die Südlage ist im Hinblick auf die Gefahren von Überschwemmungswasser deutlich weniger kritisch ist, zudem ist im Süden eine Vorflut vorhanden.

Im Norden besteht bei der Durchleitung unter der Kreisstraße ein Engpass, der absehbar nicht zu erweitern sein wird und es fehlt eine Vorflut, so dass sich laut Auskunft des Kanalwerks die Niederschlagswasserableitung im Norden nur schwer realisieren lässt. Das Wagnis, mit einem Wohngebiet nahe an das Hochwasserentstehungsgebiet heranzurücken, könnte sich auch dann als folgenschwer erweisen, wenn man ein neues Wohngebiet im Norden mit den noch zu planenden Schutzmaßnahmen des mittlerweile vom Verbandsgemeinderat beauftragten Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzepts der Verbandsgemeinde verknüpfen möchte. Ein Hochwasserschutzkonzept birgt immer auch die Gefahr eines teilweisen oder kompletten Konzeptversagens, d. h. eines Hochwassereintruchs im Bereich der Wohnbebauung. Bei der Hochwasservorbelastung der nördlichen Bereiche Katzenbachs muss dieses Risiko immer in die Überlegungen miteinbezogen werden. Risikoverschärfend kommt hinzu, dass die Autobahn im Gebiet nördlich der Brunnenstraße entwässert wird.

§ 1 (6) Nr. 12 BauGB formuliert die Verpflichtung der Kommunen zum Hochwasserschutz wie folgt: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden.

Diese Verpflichtung gilt auch bei der Entwicklung eines etwaigen neuen Wohngebiets im jetzt schon hochwasserunkritischen Bereich südlich der Brunnenstraße, so dass dort ein doppelter Schutz vor Schäden bei Starkregenereignissen gegeben wäre.

E) Wirtschaftliche Aspekte:

8) Die Erschließung im Süden stellt sich im Hinblick auf die Niederschlagswasser-ableitung deutlich einfacher und deshalb kostengünstiger dar, d. h. sie belastet alle Beteiligten weniger.

9) Im südlich gelegenen Baugebiet hat die Ortsgemeinde insgesamt ca. 3.000 qm Eigentumsflächen, während sie im Norden lediglich über ein rund 300 Meter langes Teilstück der Schusterstraße (Breite 5 Meter) verfügt, also über genau die Hälfte des Grundbesitzes im Süden. Dem Ortsbürgermeister liegt im Südbereich die Zusage einer Grundstücksbesitzerin vor, die ein Areal von über 5.500 qm an die Ortsgemeinde verkaufen möchte, wodurch sich die Gesamtfläche, welche die Gemeinde vermarkten und mit sozialverträglichen Vergaberichtlinien belegen könnte, entscheidend vergrößern würde.

10) Die Stadtwerke Ramstein haben am westlichen und am östlichen Rand des möglichen südlichen Neubaugebiets bereits die Erschließungsleitungen der Gemeindewerke Hütschenhausen und der Stadtwerke RM bis in die erforderliche Tiefe des Baugebiets verlegt. Im Norden ist die bisherige Erschließung hingegen nur im Hinblick auf die Wasserversorgung und nur bis zum südlichen Rand eines möglichen Neubaugebiets Nord erfolgt.

Argumente für die Nordvariante

A) Berücksichtigung der Interessen einheimischer Grundstücksbesitzer:

1) Für ein etwaiges Neubaugebiet im Norden der Brunnenstraße spricht, dass im dortigen Bereich fast nur ortsansässige Grundstückseigentümer (7) Flächen besitzen und man bei einer Entwicklung der Nordvariante somit fast ausschließlich Belange einheimischer Grundstückseigentümer berücksichtigen würde.

Aber: Die reine Zahl einheimischer Grundstückeigentümer (12) ist jedoch im südlichen Plangebiet höher. Im Unterschied zum nördlichen Bereich besitzen dort aber auch vier auswärtige Eigentümer Flächen.

B) Verbesserung alter Infrastruktur:

2) Durch die Verwirklichung eines NBG im Norden würde der nicht befestigte Teil der Schusterstraße nach vielen Jahren endlich ausgebaut und die Infrastruktur im Ortsteil Katzenbach verbessert werden.

Aber: Es würden trotz der Einführung wiederkehrender Beiträge Anliegerbeiträge für die wenigen dort bereits wohnenden Anlieger fällig werden, da die Schusterstraße im betreffenden Abschnitt erstmalig hergestellt würde (Fahrbahndecke, Beleuchtung, Entwässerung) und die dortigen Anlieger in der Vergangenheit noch keine Anliegerkosten bezahlen mussten. Eine zeitliche Ausschlussfrist existiert bei der erstmaligen Herstellung einer Straße nämlich auch für dort bereits lange wohnende Anlieger nicht.

C) Erzielung von Synergieeffekten:

3) Ein Bauunternehmer und ein Immobilienmakler beabsichtigen, zwischen der Brunnenstraße und dem unbefestigten Teil der Schusterstraße und somit auf Höhe der Nordvariante eines möglichen Katzenbacher Neubaugebiets zwei Areale mit mehreren Wohneinheiten zu bebauen.

Bei einer Verbindung der beiden betreffenden Grundstücke mit dem benachbarten Areal eines möglichen Neubaugebiets Katzenbach-Nord, könnten sich bei der Erschließung Synergieeffekte für beiden Seiten (private Unternehmer und Ortsgemeinde) erzielen lassen, da auch die Erschließung der beiden privaten Projekte über die Schusterstraße abgewickelt werden könnte.

Das Bauausschussmitglied David Nau sieht Vorteile im südlichen Bereich, allerdings teilt er mit, dass im bekannt sei, dass private Eigentümer im nördlichen Bereich bereit wären, rund 20.000 m² im Vorfeld an die Gemeinde zu verkaufen, wobei laut Auskunft des Vorsitzenden im südlichen Bereich momentan weniger Fläche von den Grundstücksbesitzern angeboten wurde. Der FWG-Fraktion gehe es rein darum, dass die Gemeinde letztlich bestimmen darf, wer die Grundstücke kauft, damit eine Prioritätenliste erstellt werden kann, so wie beim letzten Baugebiet „Krämel“ im Ortsteil Hütschenhausen auch. Daher benötige die Gemeinde so viele Fläche wie möglich. Die Gemeinde könnte somit verhindern, dass nur oder überwiegend gewerbliche Wohnhäuser errichtet werden.

Auch die SPD- und CDU-Fraktion befürwortet, dass die Gemeinde letztlich beim überwiegenden Teil der Baugrundstücke entscheiden sollte, wer diese erhält. Somit wird auch eine Abfrage bei den Grundstückseigentümern favorisiert, wer bereit sei seine Grundstücke im Vorfeld an die Gemeinde zu verkaufen.

Der Bauausschuss bittet zeitgleich die Bauabteilung um Prüfung, ob in einem Bebauungsplan Kriterien festgelegt werden können, wodurch z. B. keine gewerblichen Wohneinheiten errichtet werden dürfen bzw. ob man festschreiben lassen kann, dass die Bauherren selbst einziehen etc. um zu verhindern, dass nur wieder Wohnhäuser für die Angehörige der Streitkräfte errichtet werden.

Frau Fauß teilt für den nördlichen Bereich mit, dass auch grundsätzlich in hochwassergefährdeten Gebieten gebaut werden darf, hier jedoch Vorgaben gemacht werden könnten, welche die Baukosten erhöhen, z. B. Bauten zum Hochwasserschutz.

Der Vorsitzende kommt nochmal auf Punkt c) der Nordvariante zurück. Das Bauausschussmitglied Hajo Becker fragt diesbezüglich an, ob man im Bereich südlich der Schusterstraße einen Bebauungsplan erstellen könnte, um diese ca. 4-5 Grundstücke durch die Gemeinde zu vergeben, wenn der private Grundstückseigentümer bereit wäre, das Gelände an die Gemeinde zu verkaufen. Somit hätte die Gemeinde 4-5 Grundstücke im Eigenbesitz, welche nach einer Prioritätenliste verkauft werden könnten. Somit hätte man länger Zeit zur Prüfung der Erschließung eines Neubaugebietes im Nord- oder Südbereich. Der Vorsitzende greift den Vorschlag auf und wird die Machbarkeit überprüfen.

Im Bauausschuss erfolgt eine längere Aussprache. Man kommt letztlich überein, dass nun zunächst bei allen südlichen Grundstückseigentümern angefragt werden solle, wer im Vorfeld bereit sei, sein Gelände an die Gemeinde zu verkaufen. Der Kaufpreis soll sich am Preis für das letzte Neubaugebiet „Krämel“ orientieren. Sobald 70 % der Flächen im südlichen Gebiet erworben werden könnten, wäre das für die Gemeinde genug Gelände um dort ein Baugebiet zu realisieren, womit die Gemeinde auch großteils selbst bestimmen könnte wer die Grundstücke kauft, um z. B. auch eine Eigennutzungsverpflichtung auferlegen zu können. Bei der 70 %-Regelung sollen auch

Grundstückseigentümer mit einbezogen werden, welche sich dazu verpflichten, zu bauen um dann für mindestens 5 Jahre selbst einzuziehen.

Können nicht insgesamt 70 % der Gesamtfläche im Süden erworben werden, soll nach der gleichen Vorgabe ein Geländeankauf im Norden versucht werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss spricht dem Gemeinderat folgende Beschlussempfehlung aus:

Bei allen südlichen Grundstückseigentümern solle angefragt werden, wer im Vorfeld bereit sei, sein Gelände an die Gemeinde zu verkaufen. Der Kaufpreis soll sich am Preis für das letzte Neubaugebiet „Krämel“ orientieren. Sobald 70 % der Flächen im südlichen Gebiet erworben werden können, wäre das für die Gemeinde genug Gelände um dort ein Baugebiet zu realisieren, womit die Gemeinde auch groÙteils bestimmen könnte wer die Grundstücke kauft, um z. B. auch eine Eigennutzungsverpflichtung auferlegen zu können. Bei der 70 %-Regelung sollen auch Grundstückseigentümer mit einbezogen werden, welche sich dazu verpflichten, zu bauen um dann für mindestens 5 Jahre selbst einzuziehen. Ist die 70 %-Regelung im Süden nicht zu realisieren, soll unter der gleichen Maßgabe der Nordbereich geprüft werden.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Mitgliederzahl des Gremiums:	10	Dafür	10
Anwesende Mitglieder einschl. Vorsitzender:	10	Dagegen	0
Fehlende Mitglieder:	0	Enthaltungen	0

**5. Verbotswidriges Befahren der Strecke zum Hundeheim Hütschenhausen -
Vorschläge zur Verbesserung der Situation**

Sachverhalt:

Bereits seit Jahren kommen immer wieder Beschwerden von Fußgängern, welche sich über PKW-Verkehr auf der Strecke zwischen Hundeheim und Hohlstraße im Ortsteil Hütschenhausen echauffieren. Die Strecke war einmal dem öffentlichen Verkehr gewidmet, wurde allerdings bereits vor Jahren auf einen Wirtschaftsweg herabgestuft und ist aktuell nur für den Anliegerverkehr zugelassen.

Es wurden bereits Gespräche geführt, u. a. mit dem ehemaligen Ortsbürgermeister von Nanzdietschweiler, Herrn Holzhauser. Dieser hat auf das Durchfahrtsverbot auch bereits im Wochenblatt der Verbandsgemeinde Oberes Glantal aufmerksam gemacht, da viele Durchfahrer das Nummernschild KUS besäÙen. Auch mit der neuen Ortsbürgermeisterin von Nanzdietschweiler hatte der Vorsitzende bereits einen Vor-Ort-Termin wahrgenommen.

Das Anbringen einer Schranke oder von Pollern erscheint nicht sinnvoll, da sonst die durchfahrtsberechtigten Landwirte eingeschränkt werden.

Das Bauausschussmitglied Dieter Reichow erläutert, dass sich die meisten Beschwerden nicht gegen das generelle Befahren der Strecke mit PKW richten, sondern dass diese teilweise viel zu schnell unterwegs wären. Gerade im Kurvenbereich Hundeheim stellt das zu schnelle Fahren eine Gefahr für Fußgänger dar. Herr Reichow schlägt daher in den Kurvenbereichen Bodenmulden vor, welche die PKW-Fahrer zwingen würden, langsamer zu fahren.

Diesbezüglich entgegnet das Bauausschussmitglied Uli Kohl, dass gerade Landwirte mit ihren Fahrzeugen Probleme mit Bodenmulden hätten. Es wird befürchtet dass die Landwirte somit eher durch die Ortschaften fahren, um solche Hindernisse zu umgehen.

Der Beigeordnete Achim Wätzold befürchtet zu hohe Kosten durch das Anlegen von Bodenmulden und dass später dann auch für andere Wirtschaftswege solche Bodenmulden gefordert werden, da der Bereich Hundeheim / Hohlstraße nicht der einzige Bereich wäre, wo unberechtigterweise PKW-Verkehr herrscht. Er schlägt Kontrollen durch das Ordnungsamt vor.

Das Bauausschussmitglied Karsten Sassnowski schlägt vor, zuerst die Beschilderung rechtskonform herzustellen, bevor Verbote überwacht und Verwarnungsgelder erhoben werden können.

Der Vorsitzende wird beim Ordnungsamt klären, ob diese im Außenbereich auf dem Wirtschaftsweg Geschwindigkeitskontrollen durchführen dürften.

Das Bauausschussmitglied Hajo Becker schlägt vor, andere Wirtschaftswege in diesem Bereich für Fußgänger zu ertüchtigen, damit diese ausweichen könnten, sollte man die Problematik nicht in den Griff bekommen.

Der Vorsitzende schlägt für den Moment vor, die Beschilderung (Land- und Forstwirtschaftlicher Verkehr frei, Geschwindigkeitsbeschränkungen, auch Radfahrer frei etc.) rechtskonform herzustellen und zu klären, ob Geschwindigkeitskontrollen möglich sind, wobei das Bauausschussmitglied David Nau befürchtet, dass durch die Geschwindigkeitskontrollen den PKW-Fahrern suggeriert wird, dass man hier entlang fahren dürfte.

Die Polizei könne zwar auch befragt werden, ob diese das unberechtigte Befahren der Strecke kontrollieren und auch Verwarnungsgelder verhängen. Die Polizei könne das wohl aber nicht dauerhaft leisten, so der Vorsitzende. Bauliche Maßnahmen sollen momentan noch nicht in Angriff genommen werden, dies solle aber im Hinterkopf behalten werden.

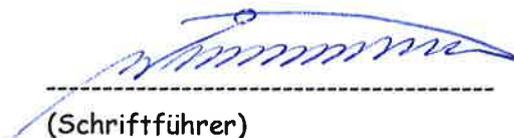
Der Bauausschuss ist sich einig, die im letzten Absatz des Sachverhalts genannten Maßnahmen zu ergreifen. Je nach weiterer Beobachtung der Lage, wird das Thema dann nochmals aufgegriffen.

Gesetzliche Mitgliederzahl des Gremiums:	10
Anwesende Mitglieder einschl. Vorsitzender:	10
Fehlende Mitglieder:	0

Worüber Protokoll:



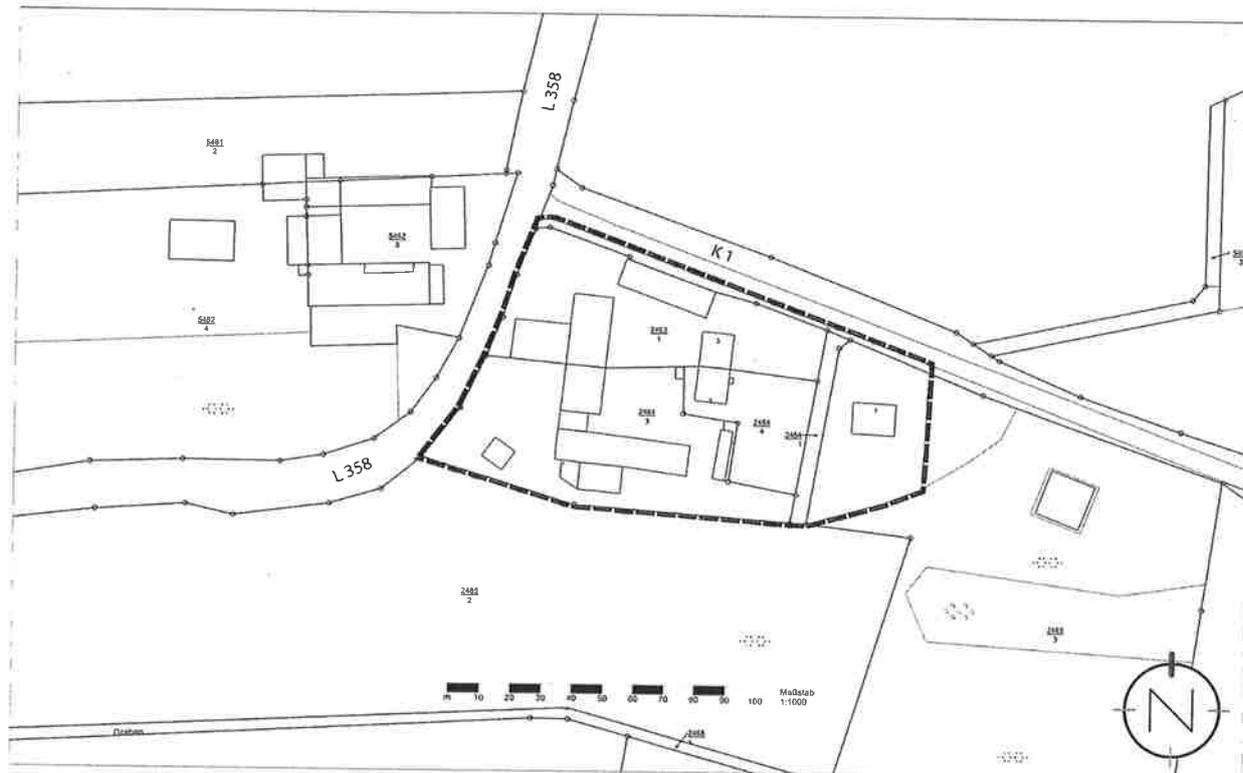
(Vorsitzender)



(Schriftführer)

LAGEPLAN, OHNE MASSSTAB

Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB „Elschbacher Hof“; in der Ortsgemeinde Hütschenhausen, Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach



Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, Stand: 09.09.2020; Bearbeitung: Kernplan

Elschbacher Hof

Begründung zur Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB
in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach,
Ortsgemeinde Hütschenhausen

ENTWURF

16.09.2020, Entwurf



VERBANDSGEMEINSCHAFT
RAMSTEIN-MIESENBACH

Elschbacher Hof

Im Auftrag:



Ortsgemeinde Hütschenhausen
Am Neuen Markt 6
66877 Ramstein-Miesenbach

IMPRESSUM

Stand: 16.09.2020, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Christopher Jung, M.Sc. Umweltplanung und Recht

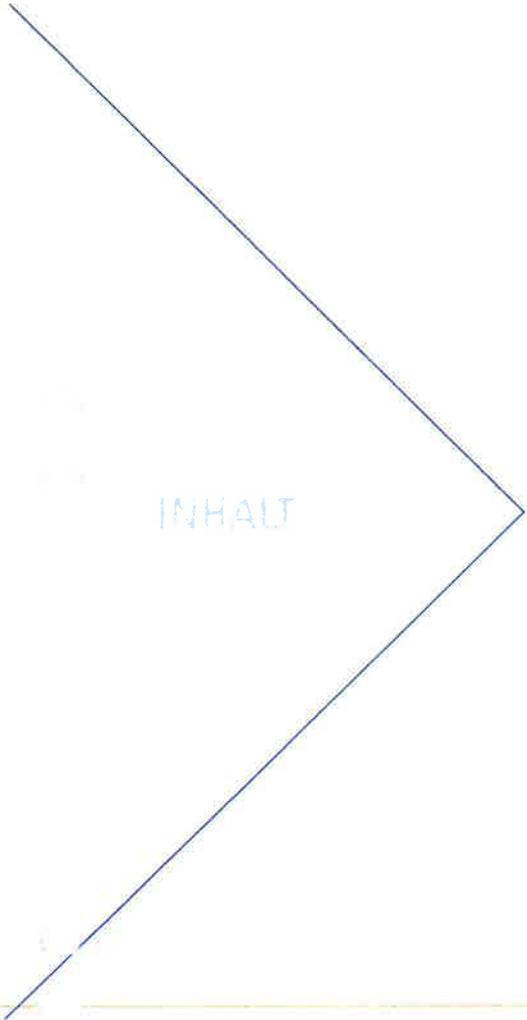
Hinweis:

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.

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	5
Begründung der planungsrechtlichen Zulässigkeit und näheren Bestimmungen von Vorhaben	12
Auswirkungen der Satzung, Abwägung	14

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



Am südwestlichen Rand der Ortsgemeinde Hütschenhausen (Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach) befindet sich der Elschbacherhof. Er liegt etwa 12 km westlich der kooperierenden Mittelzentren Ramstein-Miesenbach und Landstuhl unmittelbar an der L 358 zwischen Elschbach und Nanzdietschweiler.

Der Hof war früher stark landwirtschaftlich geprägt. Gegenwärtig hat diese Nutzung jedoch deutlich abgenommen, sodass ein Teil der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude mittlerweile leer steht. Einzelne Gebäude dienen stattdessen dem Wohnen. Die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr mit dem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb vergleichbar. Sie soll allerdings, wenn auch nur in untergeordneter Weise, nach wie vor stattfinden.

Das Gebiet rund um den Elschbacherhof zählt vollständig zum planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Bauvorhaben und andere bauliche Maßnahmen, die nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienen, gestalten sich demzufolge, aufgrund der Zulässigkeitsvoraussetzungen und Privilegierungstatbestände im Außenbereich, schwierig.

Dies trifft insbesondere auch auf die geplante Errichtung eines neuen Wohngebäudes auf der Fläche des ehemaligen Melkerhauses unmittelbar südwestlich der früheren Stallungen zu.

Die Ortsgemeinde Hütschenhausen hat ihr Interesse bekundet, dem drohenden Verfall der teilweise ortsbildprägenden Bestandsgebäude durch eine sinnvolle Nachnutzung und maßvolle Nachverdichtung der bereits erschlossenen Bereiche entgegenzuwirken.

Hierfür beabsichtigt die Ortsgemeinde Hütschenhausen nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB den Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich des Elschbacherhofes.

Die Außenbereichssatzung modifiziert die Zulässigkeitsvoraussetzungen für einzelne Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB innerhalb des Plangebietes. Demnach kann gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 und 2 BauGB Vorhaben, die Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht

entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Zuge dessen wären zum Erhalt des Elschbacherhofes sowohl maßvolle Nachnutzungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen als auch die geplante Errichtung eines Wohngebäudes auf der Fläche des ehemaligen Melkerhauses grundsätzlich realisierungsfähig und als Vorhaben im Außenbereich begünstigt.

Dabei ändert die Außenbereichssatzung allerdings nichts an der generellen planungsrechtlichen Zuordnung der Flächen zum Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Ebenso begründet die Satzung selbst kein endgültiges Baurecht.

Die damit zusammenhängenden Vorgaben des § 35 BauGB sind nach wie vor anzuwenden. Privilegierte Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB bleiben auch im Geltungsbereich der Satzung privilegiert, sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB bleiben weiterhin im Einzelfall zulässig.

Darüber hinaus sind auch Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB, insbesondere zur Änderung der bisherigen Nutzung eines bestehenden Gebäudes (insbesondere § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB) zulässig, wenn sie im Übrigen außenbereichsverträglich sind.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Elschbacher Hof“ knapp 11.000 m². Er beinhaltet hauptsächlich die vorhandene Bestandsbebauung der ehemaligen Hofanlage.

Mit der Erstellung der Satzung ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt worden.

Verfahrensart

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt:

- Die Planung ist, wie bereits dargelegt, gem. § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (diesbezügliche Erläuterungen folgen auf den nachstehenden Seiten).
- Weiterhin wird durch die Satzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen, vorbereitet (gem. § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB).
- Auch bestehen gem. § 35 Abs. 6 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist für die Satzung kein Umweltbericht zu erstellen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ausschließlich als Fläche für Landwirtschaft dar. Das Entwicklungsgebot ist somit erfüllt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen



Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst die Flächen des Elschbacher Hofes. Dieser liegt im südwestlichen Teil der Ortsgemeinde Hütschenhausen (Verbandsgemeinde Ramstein-Miesebach) an der Landesstraße L 358. In der näheren Umgebung befinden sich die Ortschaften Nanzdietsweiler (nördlich), Hütschenhausen (östlich), Elschbach (südlich) und Gries (westlich).

Der Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Verkehrsfläche der Straße K1 in Richtung Hütschenhausen,
- Im Osten durch die an die Bebauung anschließenden Grünflächen und Gehölzstrukturen,
- Im Süden durch die an die Bebauung anschließenden Grünflächen und Gehölzstrukturen,
- Im Westen durch die Verkehrsfläche der Landesstraße L 358 zwischen Elschbach und Nanzdietsweiler.

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



Blick aus nordöstlicher Richtung auf die nördliche Bebauung des Plangebiets (Vordergrund: Straße K1)

Planungsrechtliche Ausgangssituation, Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung

Das Plangebiet zählt vollständig zum planungsrechtlichen Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich dementsprechend nach den Vorgaben des

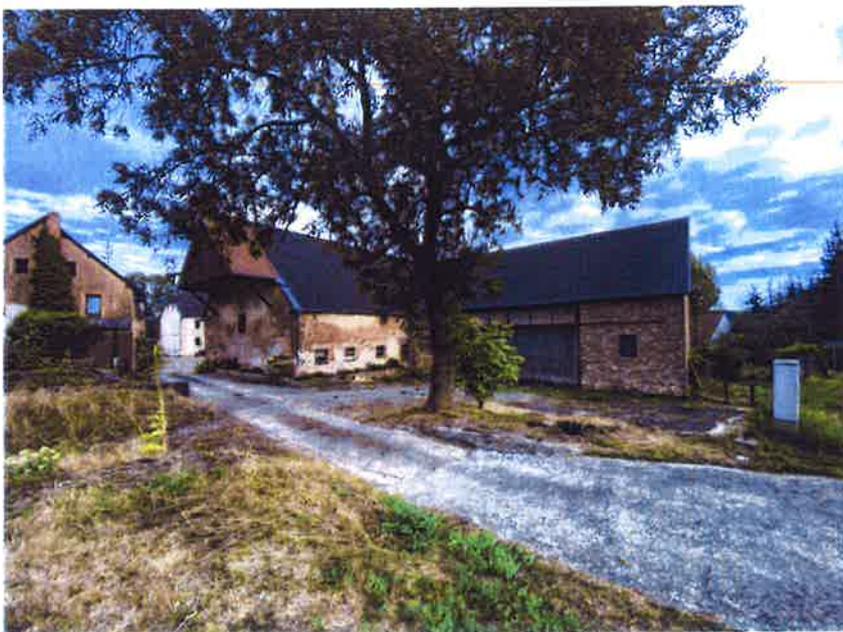
§ 35 BauGB. Damit einher gehen verschiedene Einschränkungen und Privilegierungstatbestände bezüglich der Zulässigkeit von baulichen Vorhaben.

Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen, eine ausreichende Erschließung gesichert ist und das Vorhaben als im Außenbereich privilegiert gilt (z.B. land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, Nutzung von Wind- oder Wasserenergie). Hiervon abweichende Vorhaben sind nach § 35 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB nur in Einzelfällen zulässig.

§ 35 Abs. 6 BauGB bietet für Gemeinden allerdings die Gelegenheit unter gewissen Voraussetzungen eine Außenbereichssatzung aufzustellen, um trotz vorhandener Einschränkungen bestimmte bauliche Vorhaben im Außenbereich zu ermöglichen.

Dabei ist der Erlass einer Außenbereichssatzung jedoch an einige Kriterien gekoppelt. Der Geltungsbereich muss grundsätzlich bereits bebaut sein und über Wohnbebauung von einigem Gewicht verfügen. Zudem darf keine überwiegend landwirtschaftliche Prägung bestehen.

Der Elschbacherhof ist etwa 750 m vom nächstgelegenen Siedlungskörper (südlich) entfernt. Unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich le-



Blick aus nordwestlicher Richtung auf die ehemaligen Stallungen des Elschbacher Hofes (Linker Bildrand: Bestandsgebäude mit teilweise wohnbaulicher Nutzung)

diglich einzelne Gebäude, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden.

Bei den übrigen umliegenden Flächen handelt es sich um Grün- bzw. Freiflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich vier wohnbaulich genutzte Gebäude sowie die ehemaligen Stallungen als größerer zusammenhängender Baukörper. Zusätzlich liegt im südwestlichen Plangebiet das knapp 60 m² große ehemalige Melkerhaus.

Die Voraussetzungen eines bebauten Außenbereiches mit Wohnnutzung von einigem Gewicht und ohne überwiegend landwirtschaftliche Prägung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB sind somit erfüllt. (vgl. Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, Baugesetzbuch, Kommentar, Werkstand 137. EL Februar 2020, § 35 Rn. 169 ff.)

Die vorhandene Bebauung führt dazu, dass der Außenbereich seiner Funktion als Freiraum nicht mehr entspricht. Gleichzeitig ist auch die ehemals landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr in vollem Umfang vorhanden.

Durch nähere Bestimmungen im Rahmen der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB besteht nun die Möglichkeit eine potenzielle Nachnutzung und maßvolle Nachverdichtung des Elschbacherhofes zu ermöglichen. Auf diese Weise kann dem Leerstand und drohenden Verfall der Bestandsgebäude entgegengewirkt werden.

Mit der konkret geplanten Errichtung eines neuen Wohngebäudes auf einer zuvor bereits bebauten Fläche (ehemaliges Melkerhaus) und der in Teilen vorgesehenen Umnutzung bereits bestehender Gebäude sind



Luftbild mit Geltungsbereich und Umgebungsnutzung; ohne Maßstab; Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesbach; Bearbeitung: Kernplan

zudem keine erheblichen Auswirkungen verbunden, die einer umweltverträglichen und städtebaulich geordneten Entwicklung des Elschbacherhofes entgegenstehen.

Sämtliche Planinhalte dienen ausschließlich der sinnvollen Nachnutzung des Elschbacherhofes. Umfangreiche Nachverdichtungsmaßnahmen, die dem aktuellen Gebietscharakter widersprechen, sind nach wie vor ausgeschlossen. Insgesamt ist von einer maßvollen Nachnutzung bzw. Nachverdichtung auszugehen.

Die Satzung hilft letztendlich bei der Beurteilung der zukünftigen Entwicklung des Elschbacherhofes und trägt somit aktiv zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Standortes bei.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist keine topografischen Besonderheiten auf. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass die Topografie in irgendeiner Weise Einfluss auf die Bestimmungen dieser Satzung sowie die grundsätzliche Genehmigung von Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung nimmt.

Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist sowohl über die Landesstraße L 358 (westlich) als auch die Kreisstraße K 1 (nördlich) erschlossen. Die Erschließung ist dementsprechend gesichert. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nach aktuellem Stand nicht erforderlich.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straßen L 358 und K 1. In südlicher Richtung befindet sich etwa 5 km entfernt die Anschlussstelle 11 „Bruchmühlbach-Miesau“ zur Bundesautobahn A8. Westlich besteht zudem ca. 6,5 km entfernt eine Anbindung zur Bundesautobahn A 62 (AS 9 „Hütschenhausen“).

Die nächstgelegenen ÖPNV-Anschlussstellen befinden sich in etwa 700 m Entfernung in Elschbach (Glanstraße, Buslinien 142 und 148 des Verkehrsverbunden Rhein-Neckar).

Die erforderlichen Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Wohnnutzung grundsätzlich gegeben.



Blick aus westlicher Richtung auf Grün- und Gehölzstrukturen entlang der L 358 sowie die ehemaligen Stallungen (Rechter Bildrand: Standort des ehemaligen Melkerhauses)

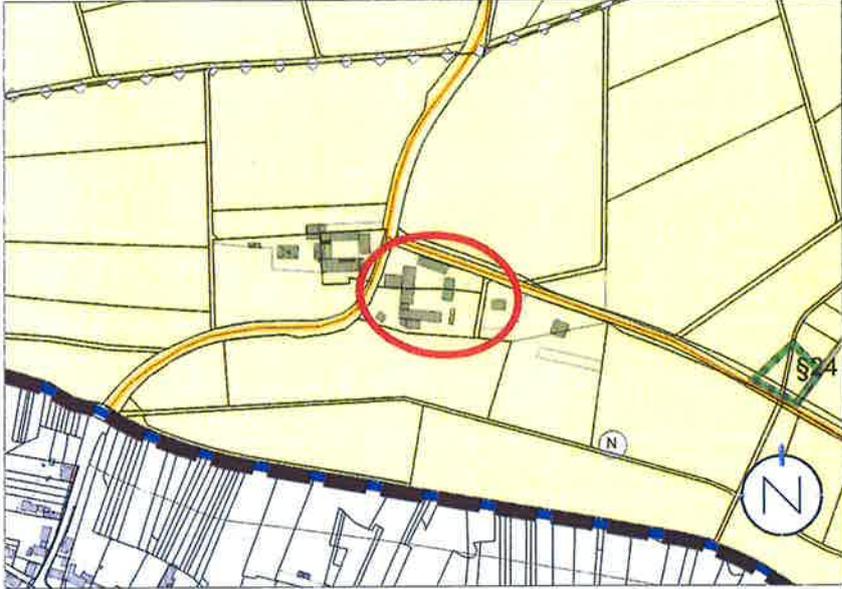
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen)	
Zentralörtliche Funktion	<ul style="list-style-type: none"> Keine zentralörtliche Funktion Lage im Mittelbereich der kooperierenden Mittelzentren Ramstein-Miesenbach und Landstuhl
Vorrang-, Vorbehaltsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> Regionaler Grünzug angrenzend (Z 19) Vorranggebiet für Landwirtschaft in unmittelbarer Umgebung (Z 28) Vorbehaltsgebiet für die Sicherung des Grundwassers südlich (G 37) Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz südlich (G 39) Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Darstellung als Siedlungsfläche Wohnen Nachrichtlich übernommener landesweiter Biotopverbund südlich angrenzend Keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) Kernfläche/Kernzone Biotopverbund südlich angrenzend Verbindungsfläche Gewässer (Biotopverbund) südlich in näherer Umgebung Keine weiteren speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> FFH-Lebensraumtyp „Westlicher Moorniederungen“ südlich unmittelbar angrenzend
Regionalpark / Naturpark	Nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> Lage in Gentechnikfreiem Gebiet gemäß § 19 LNatSchG Naturschutzgebiet „Glanniederung bei Elschbach“ südlich unmittelbar angrenzend Landschaftsschutzgebiet „Landstuhler Bruch - Oberes Glantal“ südlich unmittelbar angrenzend Naturschutzgebiet „Heimerbrühl“ nördlich in etwa 600 m Entfernung
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	Nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 15.09.2020) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Allerdings grenzt der Planungsraum unmittelbar an die Glan-Aue, die vollständig als schutzwürdiger Biotopkomplex „Glantal zwischen Bruchelsbach und Schanzermühle“ (BK 6510-0489-2009) erfasst ist, innerhalb dieser Fläche sind südlich des Plangebietes mehrere n. § 30 BNatSchG geschützte Biotope (Feucht- und Nassbrachen, Seggenrieder, Röhrichte, Bruchwälder) registriert. Das Glantal ist bis zur L 356 als NSG „Glanniederung bei Elschbach“ ausgewiesen und Bestandteil des aus mehreren Teilflächen bestehenden NATURA 2000-Gebietes „Westlicher Moorniederung“. Gem. dem Modul Artnachweise sind innerhalb der das gesamte NSG, das angrenzende Halboffenland sowie den bewaldeten Marschberg umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3865474) folgende Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. 1/Art. 4(2) der VSR registriert: Bienenfresser, Neuntöter, Rotmilan und Weißstorch, als weitere europäische Vogelarten sind registriert: Feldschwirl, Girlitz, Grünspecht, Mönchsgrasmücke, Turmfalke und Zilpzalp

Kriterium	Beschreibung
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 (§§ 19 und 44 BNatSchG)	
<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. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d.h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht einzeln geprüft.</p>	<p>Biotop- / Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der ca. 1,1 ha große Geltungsbereich umfasst das hufeisenförmig angelegte und durch ein Doppelwohnhaus komplettierte Hofgut östlich der L 358 • Die Anlage ist teilweise durch eine alte Steinmauer eingefriedet, östlich angrenzend befindet sich ein weiteres freistehendes Wohnhaus • Die früher offenbar praktizierte Viehhaltung besteht nicht mehr, die Stallungen werden aktuell als Holz- oder Gerätelager, ein Teil des nördlichen Traktes auch als Wohnhaus genutzt • Am südöstlichen Rand befindet sich ein weiteres 1-geschossiges Gebäude mit Wellbedachung (Melkerhaus) • Die OG Hütschenhausen beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachnutzung (Wohnen, kleine Handwerks- und Gewerbebetrieb) zu schaffen, um die landwirtschaftlichen Gebäude vor dem Verfall zu bewahren, für den Bereich des südwestlich des Hofgutes gelegenen ehemaligen Melkerhauses ist eine konkrete Nachnutzung als Wohngebäude geplant, landwirtschaftliche Nutzung soll weiterhin möglich sein • Innerhalb des größtenteils mit Kopfsteinpflaster befestigten zentralen Platzes innerhalb des Hofgeländes befindet sich eine Trennmauer mit Unterstand für PKW und landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie zwei sehr alte Rosskastanien mit Stammstärken von über einem Meter, die auch Stammhöhlen und Höhleninitiale ausgebildet haben • Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich weitere Altbäume, so eine Esche auf dem westlichen Vorplatz und 2 Walnussbäume an der östlichen Seite, sowie weitere Gehölze um das ehemalige Melkerhaus <p>Bestehende Vorbelastungen:</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Lage unmittelbar neben der mäßig stark befahrenen Kreisstraße K1 und der L358 • Innerhalb der Anlage zwar hoher Versiegelungsanteil, die Kopfsteinpflaster erlauben jedoch durchaus eine ausgeprägte Fugen- und Ritzenvegetation <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Planungsbereiches ist mit einem Vorkommen insbesondere der charakteristischen Arten kleinbäuerlicher oder dörflich geprägter Strukturen zu rechnen • Die größtenteils unverputzten z.T. offenstehenden Altgebäude und ehemaligen Scheunen bieten vor allem umfassende Brutmöglichkeiten für die mehr oder weniger obligaten Gebäudebrüter wie Haus- und Feldsperling, Hausrotschwanz und Mauersegler, evt. Ringel- und Türkentaube; in den zugänglichen und z.T. offenen Dachstühlen ist auch eine Brut der Schleiereule oder des Waldkauzes möglich

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Es darf damit gerechnet werden, dass in der Zeit der früher offenbar praktizierten traditionellen Tierhaltung mit Strohaufstallung und außen gelagertem Festmist (mehrere Mistgruben) und in der Folge hohem Insektenaufkommen auch Rauch- und Mehlschwalbe an oder innerhalb der Gebäude brüteten, ein aktuelles Vorkommen insb. der Mehlschwalbe ist trotz der nicht mehr praktizierten Tierhaltung auch heute noch möglich, wenngleich Altnester oder andere Spuren im Rahmen der kurzen Taxierung nicht entdeckt wurden • Die Gehölzstrukturen und die freistehenden, z.T. sehr alten Einzelbäume bieten Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter und mit einzelnen Stammhöhlen in begrenztem Umfang auch für Höhlenbrüter • Die Gebäude mit teils offenen, teils geschlossen, aber über Fenster- und Lüftungsöffnungen stets zugänglichen Dachstühle besitzen ein grundsätzliches Potenzial als Fledermausquartier, das über eine Sommerquartiernutzung von Einzeltieren (etwa in Ritzen und Spalten der Fassaden oder Dachanschlüsse bzw. innerhalb der Gebäude) deutlich hinausgeht • Ansonsten ist die Fläche als Jagdraum in einer dem dörflichen Siedlungsraum zu mindest gleichwertigen Qualität zu werten • Die Freiflächen sind mit dem lückig bewachsenen Kopfsteinpflaster, Annuellenfluren und den ehemaligen, z.T. ebenfalls lückig bewachsenen Festmistgruben mit Ablagerungen von Bahnschwellen, Steinen u.a. als typische „Reptilienhabitate“ zu werten, die zahlreichen Stellen zur Thermoregulation und auch Jagdmöglichkeiten aufweisen • Die freistehenden Natursteinmauern und das Mauerwerk der Gebäude bieten mit ihrem unverfugten Lückensystem eine Vielzahl an weiteren Versteck- und Überwinterungsstrukturen, insbesondere für die Mauereidechse • Auch eine Präsenz der Zauneidechse ist möglich und in der Folge evtl. sogar der Schlingnatter, deren Vorkommen entscheidend durch die Größe der als Beutetiere bevorzugte Eidechsenpopulationen (v.a. der Mauereidechse) bestimmt wird • Es besteht grundsätzlich ein gutes Blütenangebot für Insekten, auch in den teilweise angelegten Blütenrabatten, „Bauergärten“ und Topfpflanzen • Wiesenflächen mit den Wirtspflanzen der in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie gelisteten Schmetterlingsarten (Thymus/Origanum/Sanguisorba officinalis für die relevanten Maculinea-Arten, Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana spp. für Euphydryas aurinia; oxalatarne Rumex-Arten für Lycaena dispar) befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches • Mit weiteren planungsrelevanten Arten ist aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen nicht zu rechnen, dies betrifft v.a. die Gruppe der Amphibien, für die innerhalb der Planungsfläche keine Laichmöglichkeiten, auch nicht in Form ephemerer, länger bespannter Kleingewässer bestehen, entsprechende Lebensräume befinden sich in der benachbarten Glan-Aue <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avifauna: die Altgebäude bieten ein sehr hohes Brutangebot für die im dörflichen Umfeld zu erwartenden Gebäudebrüter, ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 ist bei einer bauplanungsrechtlichen Legitimierung von Gebäuderückbau- oder -ausbaumaßnahmen nicht auszuschließen • Gleiches gilt für die auf dem Gelände vorkommenden Gehölzfreibrüter und Höhlenbrüter • Während sich der Tötungstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 durch Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen und einer Bauzeitenregelung für den Gebäuderück- und -umbau (Abriss in den Wintermonaten) bei den Vögeln vermeiden lässt, ist dies bei den auf der Fläche möglicherweise vorkommenden Reptilien nicht möglich

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Der Gebäudebestand ist mit den offen zugänglichen Dachstühlen der ehemaligen Ställe und Scheunen als potenzielles Fledermausquartier zu werten, wobei auch eine Wochenstubennutzung möglich erscheint, daher sind alle drei Zugriffsverbote einschließlich des Störungstatbestandes möglicherweise einschlägig • Mit einem Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen ist aufgrund der Habitatausstattung nicht zu rechnen <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • Die auf der Fläche vorkommenden Fledermäuse, deren Quartiere und die planungsrelevanten in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Reptilien mit ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind auch umwelthaftungsrelevant i.S.d. § 19 BNatSchG • Eine Prüfung der Fläche auf die Präsenz der Arten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher notwendig, um gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes vermeiden und damit Schäden n. § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz ausschließen können • Nur so ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens möglich <p>Artenschutz- und umwelthaftungsrechtlich begründete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der alte Gebäudebestand und die Freiflächen des ehemaligen Hofgutes bieten Lebensraum für unter den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG fallende und für bestimmte durch § 19 betroffene Arten/Artengruppen • Hierzu zählen Gebäudebrüter, an und in den Gebäuden quartierende Fledermäuse sowie die auf den Freiflächen möglicherweise vorkommenden Reptilien (v.a. Mauereidechse) • Um hier eine qualifizierte Beurteilung abgeben zu können und im Fall eines Nachweises entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (ggfs. als CEF) zu benennen, ist eine qualifizierte Untersuchung nach den einschlägigen Erfassungsmethoden (Brutvogelerfassung insbesondere am Gebäude, Gebäudecheck auf Fledermausquartiere, evtl. Expositions Bretter/-matten für Reptilien) durchzuführen • Der Untersuchungsbedarf ist im Vorfeld mit der UNB abzustimmen
	<ul style="list-style-type: none"> • Je nach Umfang der legitimierten Baumaßnahmen ist auch die FFH-Verträglichkeit der Planung für das benachbarte NATURA 2000- Gebiet „Westlicher Moorniederung“ zu beurteilen, insbesondere in Bezug auf mögliche indirekte Wirkungen auf das Gebiet und deren Arten, z.B. durch Lärm oder sonstige Störungen

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: Flächen für Landwirtschaft (Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesbach) • Das Entwicklungsgebot ist somit erfüllt 
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan • Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich dementsprechend nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich)

Begründung der planungsrechtlichen Zulässigkeit und näheren Bestimmungen von Vorhaben

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

Gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Elschbacher Hof“ orientiert sich eng an der bereits im Außenbereich vorhandenen Bebauung.

Die Voraussetzungen hinsichtlich einer Wohnbebauung von einigem Gewicht sowie einer nicht überwiegend landwirtschaftlichen Prägung werden durch die bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches erfüllt.

Das Plangebiet unterscheidet sich aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Prägung stark vom eigentlichen Zweck des Außenbereiches im Sinne des § 35 BauGB. Es ist davon auszugehen, dass die angedachte Funktion als Freiraum sowie als Fläche für privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB nicht mehr voll erfüllt wird.

Durch die enge Abgrenzung des Plangebietes werden die Voraussetzungen zur Erweiterung, Nachverdichtung und Nachnutzung des Elschbacherhofes geschaffen, ohne dass der angrenzende

Außenbereich über das bereits vorhandene Maß hinaus durch bauliche Vorhaben belastet wird.

Mögliche Konflikte bezüglich ausgewiesener Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie bestehender Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete werden darüber hinaus durch die festgelegte Abgrenzung des Plangebietes vermieden.

Die übrige Bebauung des Elschbacherhofes ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Aus städtebaulicher Sicht besteht nach aktuellem Stand kein Anlass auch diese Flächen zu überplanen.

Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

Gem. § 35 Abs. 6 Satz 1 und 2 BauGB

Die Außenbereichssatzung dient in erster Linie dazu, eine maßvolle bauliche Erweiterung für untergenutzte Bereiche sowie eine angemessene Umnutzung des Elschbacherhofes trotz der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zu ermöglichen.

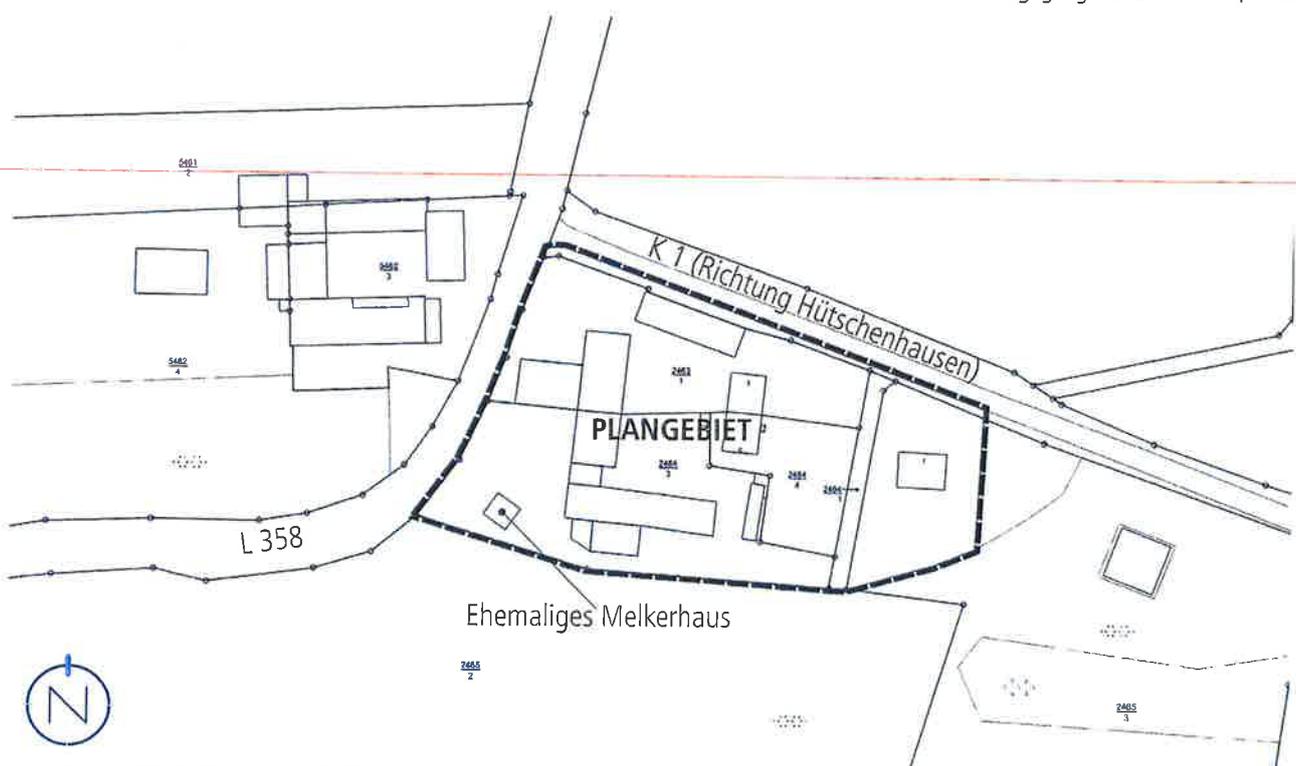
Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 und 2 BauGB bezieht sich die Satzung dabei explizit auf bauliche Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Hiervon abweichende Zweckbestimmungen werden grundsätzlich nicht erfasst.

Die Außenbereichssatzung dient der generellen Begünstigung der genannten Vorhaben. Sie erleichtert dementsprechend die planungsrechtliche und bauliche Umsetzung der hiermit verbundenen Maßnahmen.

Gleichwohl spiegelt sie die Intention der Gemeinde wieder, den Elschbacherhof zukünftig einer sinnvollen Nachnutzung zuzuordnen und einem möglicherweise voranschreitenden Verfall der Bausubstanz entgegenzuwirken sowie die noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung zu sichern.

Durch die Begünstigung hebt die Außenbereichssatzung zwei grundsätzliche Bedenken auf, die vergleichbaren Bauvorhaben im Außenbereich regelmäßig entgegengehalten werden.

- So kann den Vorhaben einerseits nicht mehr entgegengehalten werden, dass



sie Darstellungen des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen. Die Darstellung als Baufläche ist nicht zwingend erforderlich.

- Andererseits kann nicht mehr geltend gemacht werden, dass die geplanten Vorhaben die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Bedenken hinsichtlich der Erweiterung und Ausdehnung in den unbebauten Bereich werden jedoch nicht aufgehoben. Auch aus diesem Grund wurden die Grenzen des Geltungsbereiches entsprechend eng bemessen.

Davon abgesehen gelten weiterhin die Vorgaben des § 35 BauGB. Privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB sowie sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB bleiben nach wie vor privilegiert bzw. im Einzelfall zulässig.

Für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt selbiges, wenn sie dem Nutzungszweck der durch die Außenbereichssatzung begünstigten Vorhaben entsprechen und sich im Übrigen in die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur einfügen.

Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB

Im Sinne einer präziseren Steuerung der mit der Satzung bezweckten Begünstigung, ermöglicht der Gesetzgeber die Aufnahme näherer Zulässigkeitsbestimmungen gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB.

Diese sind grundsätzlich nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB gebunden. Sie müssen allerdings in direktem Zusammenhang zur mit der Satzung bewirkten Teilprivilegierung für einzelne Vorhaben stehen.

Zunächst sollen bauliche Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches den durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen baulichen Rahmen nicht überschreiten. Einerseits soll hierdurch sichergestellt werden, dass sich mögliche Bau- und Erweiterungsmaßnahmen in die bereits bestehende bauliche Struktur des Elschbacherhofes einfügen.

Andererseits soll auf diese Weise auch der nach wie vor geltenden planungsrechtlichen Zuordnung als Außenbereich Rech-

nung getragen werden. Eine bauliche Nutzung entgegen der bereits vorhandenen Strukturen würde zusätzliche Konflikte hervorrufen. Eine Beeinträchtigung der umliegenden freiräumlichen Nutzung wäre infolgedessen nicht mehr auszuschließen.

Die vorgesehene Errichtung eines wohnbaulichgenutzten Einzelhauses im Bereich des ehemaligen Melkerhauses würde diese Voraussetzungen erfüllen und dem Einfügebotsgebot genügen.

Weiterhin wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt.

Diese Bestimmung entspricht der Vorstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Elschbacherhofes. Sie soll eine maßvolle Nachnutzung bzw. Nachverdichtung sicherstellen. Gleichzeitig soll hiermit verhindert werden, dass sich eine übermäßige Wohnnutzung ansiedelt, die dem ursprünglichen Charakter des Gebietes nicht mehr entspricht.

Darüber hinaus müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und die Erschließung gesichert sein.

Mit Blick auf den alten, teilweise leer stehenden, Gebäudebestand und die Freiflächen des ehemaligen Hofgutes sowie die Vorprägung aufgrund vorheriger anthropogener Nutzungen befinden sich im Geltungsbereich potenzielle Lebensräume für unter den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG fallende sowie für bestimmte durch § 19 betroffene Arten / Artengruppen.

Aufgrund dessen wurden aus naturschutzrechtlicher Sicht nähere Bestimmungen in die Außenbereichssatzung mit aufgenommen, die eine qualifizierte Beurteilung sowie gegebenenfalls entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ermöglichen.

Hierfür bedarf es einer qualifizierten Untersuchung nach einschlägigen Erfassungsmethoden (z.B. Brutvogelerfassung, Gebäudecheck auf Fledermausquartiere, Expositions Bretter/-matten für Reptilien).

Je nachdem welche Baumaßnahme vorgesehen ist, gilt es weiterhin die FFH-Verträglichkeit bezüglich des benachbarten NATURA-2000-Gebietes „Westlicher Moorniederungen“ zu beurteilen.

Der tatsächliche Untersuchungsbedarf ist vorab mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Die Bestimmungen dienen einer aus naturschutzrechtlicher Sicht verträglichen Nachnutzung und Nachverdichtung des Elschbacherhofes und gewährleisten darüber hinaus die harmonische Entwicklung der anthropogen geprägten Außenbereichsfläche. Naturschutzrechtliche Konflikte können mithilfe der besagten Untersuchungen vermieden werden.

Auf weitere, nähere Bestimmungen im Rahmen der Außenbereichssatzung wurde verzichtet, da diese nur noch bedingt dem eigentlichen Zweck der Außenbereichssatzung entsprochen hätten.

Die Regelungstiefe beschränkt sich somit auf ein erforderliches Mindestmaß im Sinne einer angemessenen und verträglichen Entwicklung des Elschbacherhofes.