



Niederschrift über die Sitzung

des Hauptausschusses der Gemeinde Hüttschenhausen (01 HA - 10/XII)

am Dienstag, 14. November 2023

im Sitzungssaal des Bürgerhauses Hüttschenhausen.

Sitzungsbeginn: **19:30 Uhr**

Sitzungsende: **20:47 Uhr**

Anwesenheitsliste

Ortsbürgermeister

Matthias Mahl

1. Beigeordneter

Volker Nicolay

Beigeordnete

Andreas Huber

entschuldigt

Achim Wätzold

Ausschussmitglieder

Katja Hirsch

Hermann Jung

Miriam Jung

Ottmar Jung

Ulrich Kohl

Lars Kurz

als Stellvertreter von Mario Reich

Mario Reich

entschuldigt

Michael Schäfer

Uwe Schlicher

Axel Theobald

Sven Wieczorek

Carola Würtz

Schriftführer

Lars Wieczorek

Von der Verwaltung

Ulrike Bossung

Abteilungsleiterin der Bauabteilung der

Marcus Sauter

Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach

Mitarbeiter der Finanzabteilung der

Stefan Weisenauer

Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach

Gäste

Herr Prof. Bayer

von der Architekten PartGmbB aus Kaiserslautern

Frau Hermann

von der Architekten PartGmbB aus Kaiserslautern

Frau Prof. Uhrig

von der Architekten PartGmbB aus Kaiserslautern

Ratsmitglieder

Volker Schneider, Stefan Höbel, David Nau, Eugen Kempf,
Tanja Kühn, Dieter Reichow, Carmen Junker-Mohr sowie 2
Zuhörer

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

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|---|------------|
| 1 | Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark an der Hauptstuhler Straße“ | 01/44/2023 |
| 2 | Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß §36 BauGB, hier: Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern | 01/45/2023 |
| 3 | Forstwirtschaftsplan 2024 | 01/46/2023 |

Es wird in die Beratung eingetreten.

TOP 1: **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark an der Hauptstuhler Straße“**

Der Hauptausschuss entscheidet vorab einstimmig Frau Prof. Uhrig, Herrn Prof. Bayer und Fr. Hermann von der Architekten Part GmbB als Sachverständige für diesen Tagesordnungspunkt zuzulassen.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Wohnpark an der Hauptstuhler Straße“ weist im nördlichen Bereich an der Hauptstraße ein Mischgebiet aus mit zwei größeren Gebäudekomplexen, in denen im Erdgeschoss gewerbliche, gesundheitliche oder soziale Nutzungen oder aber auch ein Gastronomiekomplex möglich sein sollten. Der Investor, der die Entwicklung und Bebauung dieses Gebietes übernommen hat, hat nun Schwierigkeiten für die ausgewiesene im Mischgebiet zwingend notwendige Gewerbefläche im zweiten Gebäudekomplex einen passenden Nutzer zu finden. Er führt aus, dass er in der Vergangenheit zahlreiche Gespräche geführt hat, um Interessenten zu finden: von Einrichtungen mobiler Pflegedienste, Arztpraxen oder Gastronomiestätten, die aber leider alle ohne Erfolge geblieben wären.

Er stellt deshalb den Antrag, durch eine Änderung des Bebauungsplans diesen Bereich von einem Misch- zu einem Allgemeinen Wohngebiet auszuweisen. Der Antrag ist in der **Anlage 1** beigefügt.

Frau Prof. Uhrig stellt den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark an der Hauptstuhler Straße“ anhand einer Präsentation vor und beantwortet die Fragen der Hauptausschussmitglieder.

Mehrere Hauptausschussmitglieder befürworten die Beibehaltung der jetzigen Regelungen, wonach es ein Mischgebiet bleiben soll, mit der Verpflichtung zur Ansiedlung von Gewerbe. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Ortsmitte und eine Belegung mit Gewerbe/Praxen wäre schon wünschenswert. Sobald für den Neubau durch Änderung des Bebauungsplans nicht mehr die Verpflichtung, sondern nur noch die Möglichkeit bestehe, Gewerbe anzusiedeln, dürfe man sicher sein, dass er nur mit Wohnungen belegt werde und die Chance Gewerbebetriebe bzw. auch Arztpraxisräume anzusiedeln, wäre an dieser Stelle vertan. Deshalb solle man lieber warten und eine Baulücke lassen, bis sich passendes Gewerbe für das Gebiet findet, anstatt den Bebauungsplan zu ändern.

Frau Prof. Uhrig hält hier entgegen, dass in den vergangenen Monaten vergeblich versucht wurde, Gewerbebetriebe bzw. auch Ärzte oder mobile Pflegestationen zu finden. Allgemein, nicht nur in Hütschenhausen gäbe es immer mehr Gewerbeleerstände, so sei es aktuell immens schwierig überhaupt Interessenten zu finden.

Der Vorsitzende bringt noch die Möglichkeit ins Spiel, mit einem ehemaligen Hütschenhauser Gastronomiebetreiber ins Gespräch zu treten, da dieser ein Ladenlokal in Hütschenhausen an der Hauptstraße suchen würde.

Das Architektenbüro wird diese Möglichkeit aufgreifen und mit dem Bauherrn erörtern, ob dieser sich einen Gastronomiebetrieb vorstellen kann.

Herr Prof. Bayer macht darauf aufmerksam, dass viele Wohnungen fehlen und die Bundesregierung aktuell den Wohnungsbau forcieren. Aufgrund der aktuell ungünstigen finanziellen Rahmenbedingungen wäre der Wohnungsbau allgemein zurückgegangen. Des Weiteren gelte aus umweltschutzrechtlichen Gründen die Devise, eine innerörtliche Bebauung zu forcieren, bevor in Ortsrandlage Neubaugebiete erschlossen werden.

Eine Beschlussempfehlung erfolgte nicht.

TOP 2: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß §36 BauGB, hier: Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 19.10.2023 wurde ein Bauantrag für den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit je drei Wohneinheiten auf der Flurstücks-Nr. 8, Gemarkung Katzenbach, Brunnenstraße, 66882 Hütschenhausen gestellt (**siehe Anlage 2**). Der Bauherr möchte die dort vorhandene Lagerhalle abreißen und auf der freigelegten Fläche mit 4 Mehrfamilienhäusern mit je 3 Wohneinheiten bebauen.

Eine Bauvoranfrage eines anderen Bauherrn für dieses Flurstück wurde in diesem Jahr bereits positiv beschieden, jedoch wurde für die Errichtung zweier Wohnhäuser mit Garage angefragt und die vorhandene Lagerhalle wäre zum Teil zurückgebaut worden.

Für den Bereich, in dem das Bauvorhaben verwirklicht werden soll, besteht kein Bebauungsplan, so dass sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB beurteilt.

Ein Bauvorhaben kann nach dieser Vorschrift im Innenbereich nur zugelassen werden, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Beim Maß der baulichen Nutzung ist in erster Linie auf solche Maße abzustellen, die nach Außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und an derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in leichter Beziehung zueinander setzen lassen. Daraus folgt, dass vorrangig die absoluten Größen von Grundflächen, Geschossflächenzahl und Höhe, bei offener Bauweise auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche, zu Grunde zu legen sind. Problematisch erscheint hier insbesondere das Verhältnis der überbauten Fläche im Verhältnis zur umgebenden Freifläche. Das geplante Vorhaben beansprucht die vorhandene Grundstücksfläche bei einer Grundstücksfläche von 1.617 m² zu rund 1.023 m² Grundfläche stark.

Eine ähnlich verdichtete Bauweise ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite zwar vorhanden, jedoch handelt es sich hier um Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten. Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts können sich auch Vorhaben einfügen, die über den vorhandenen Rahmen unwesentlich hinausgingen. Erst bei wesentlichen Überschreitungen schließt sich die Frage an, ob sich ein Vorhaben dennoch einfüge, weil es nicht geeignet sei, bodenrechtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene zu erhöhen.

Fraglich ist zudem, ob der Bauherr die benötigten 18 Stellplätze auf dem Grundstück vorhalten kann.

Nach Ansicht der Bauverwaltung liegt hier eine wesentliche Überschreitung vor, die auch geeignet ist, durch ihre verdichtete Bauweise eine negative Vorbildwirkung für die benachbarten Flurstücke zu geben. Denn bei Zulassung dieses Vorhabens könnte eine ähnlich dichte Bebauung in der Umgebung des Bauvorhabens nicht mehr verhindert werden.

Einigen Hauptausschussmitgliedern ist die angedachte Bebauung in Anbetracht der ausgewiesenen Grund- und Geschossflächenzahl zu sehr verdichtet. Des Weiteren wird bezweifelt, ob wirklich alle PKW auf dem Grundstück Platz finden werden oder ob nicht doch an der Straße entlang geparkt werden muss. Es wird des Weiteren angemerkt, dass dieser Plan, von der Fläche und Anzahl der Geschosse, ein Vielfaches von dem darstellt, was in der unmittelbaren Umgebung zu finden ist.

Eine Beschlussempfehlung erfolgte nicht.

TOP 3: Forstwirtschaftsplan 2024

Sachverhalt:

Das Forstamt Otterberg hat die Forstwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2024 vorgelegt, mit der Bitte um Beratung im Gemeinderat und Herbeiführung der Zustimmung.

Gemäß § 29 Landeswaldgesetz stellt das Forstamt den Wirtschaftsplan nach den Zielsetzungen, Bedürfnissen und Wünschen der Ortsgemeinde im Rahmen des Betriebsplanes auf.

Die Gemeinde beschließt über den Wirtschaftsplan (**siehe Anlage 3**) als Bestandteil des Haushaltsplanes.

Der Vorsitzende erläutert, dass der Revierförster Herr Jonathan Paul Mohr in der kommenden Gemeinderatssitzung den Forstwirtschaftsplan 2024 vorstellen wird. Der Vorsitzende erläutert bereits im Vorfeld, dass der ungewöhnlich hohe Gewinn deshalb zustande kommen wird, da aufgrund Borkenkäferbefalls ein großer Holzeinschlag speziell im Gebiet Marschberg erfolgt ist. Die Maßnahme war notwendig, da zwar Borkenkäferbefall vorhanden war, aber noch in einem Ausmaß, in welchem die Bäume noch vermarktbar sind. Bei längerem Warten und weiterem Befall wären die Bäume für den Holzmarkt nicht nutzbar geworden.

Eine Beschlussempfehlung erfolgte nicht.


Ortsbürgermeister Matthias Mahl
Vorsitzender



Schriftführer

TOP 1
Anlage 1

bayer | uhrig

Architekten PartGmbB

Prof. Dirk Bayer Architekt BDA
Prof. Andrea Uhrig Architektin BDA

Beethovenstraße 54 – 56
67655 Kaiserslautern

T +49 [0]631 3105905
F +49 [0]631 3105883
architekten@bayer-uhrig.de

Kaiserslautern, 15.09.2023

An

Ortsgemeinde Hütschenhausen
z.Hd. Matthias Mahl

Ulrike Bossung in Kopie
Per Mail

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark an der Hauptstuhler Straße“

Sehr geehrter Herr Mahl,
sehr geehrte Frau Bossung,
sehr geehrter Gemeinderat,

2015 war erstmalig die Erstellung eines Bebauungsplans zum „Wohnpark an der Hauptstuhler Straße“ Ecke Hauptstuhler Straße – Hauptstraße in Hütschenhausen im Gespräch, mit dem Ziel der städtebaulichen Weiterentwicklung der innerörtlichen Fläche. Die Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Hütschenhausen vom 16.05.2019 formuliert als Zielkonzept „[...] zwei größere Gebäudekomplexe, in denen im Erdgeschoss gewerbliche, gesundheitliche oder soziale Nutzungen oder aber auch ein Gastronomiekomplex möglich ist.“ Zudem geht aus der Niederschrift die Wichtigkeit des Schaffens von ausreichend Wohnraum hervor. Basierend auf diesen Kriterien wurde im Mai 2019 der Bebauungsplan „Wohnpark an der Hauptstuhler Straße“ rechtskräftig.

Der damalige Investor hatte die Vision an dieser Stelle ein Senioren- oder Mehrgenerationenwohnpark zu etablieren. Nach der Insolvenz dieses Investors hat sich 2021 [REDACTED] dazu entschlossen in das Baugebiet und somit in die Ortsgemeinde Hütschenhausen zu investieren.

Im Süden des Bebauungsplans, einem ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet, sind vor kurzem neun Einfamilienhäuser fertiggestellt worden. Der Großteil dieser Gebäude ist nun schon vermarktet und bewohnt. Zurzeit entsteht der erste der beiden größeren Gebäudekomplexe, welcher sich im Innenausbau befindet. Nahtlos im Anschluss soll auch das zweite geplante Gebäude umgesetzt werden, dies gestaltet sich jedoch schwierig, da ohne konkrete Betriebsbeschreibung kein Bauantrag eingereicht und genehmigt werden kann.

Seit Beginn der Baumaßnahme bemüht sich [REDACTED] intensiv einen passenden Nutzer für die ausgewiesene, im Mischgebiet zwingend notwendige Gewerbefläche zu finden, bislang ohne jeglichen Erfolg.

In der Vergangenheit wurden zahlreiche Gespräche geführt um Interessenten zu finden: von Einrichtungen mobiler Pflegedienste, Arztpraxen oder Gastronomiestätten. Ideen gibt es reichlich, einen passenden Betreiber zu finden scheint jedoch schier unmöglich.

Alte Aussagen von Herrn Mahl machen deutlich, dass ein Bedarf an Gesundheitseinrichtungen in Hütschenhausen gegeben ist, jedoch sind schon vor einigen Jahren Bestrebungen ein Gesundheitszentrum im „alten“ Wasgau zu realisieren gescheitert. „Es ist schwierig, da Jemanden hineinzubringen“, zitiert die Zeitung „Die Rheinpfalz“ Herrn Mahl in einer Ausgabe vom 18. September 2018. Der Umstand keinen Betreiber zu finden hat sich demnach nicht geändert und gestaltet sich nach wie vor schwierig.

Die Wichtigkeit von bezahlbarem Wohnraum ist auch in Hütschenhausen gegenwärtig. Dem Schaffen von mehr Wohnraum steht an dieser Stelle die Ausweisung als Mischgebiet entgegen.

Auch in Zukunft kann das derzeitig geplante Büro- und Geschäftsgebäude nicht ohne weiteres als Wohnraum umgenutzt werden. Die Flexibilität und Anpassungsfähigkeit des Gebäudes ist demnach in Zukunft stark eingeschränkt. Ohne das Finden eines passenden Nutzers ist die Erstellung dieses Gebäudes nicht wirtschaftlich oder genehmigungsfähig. Unter Betrachtung einer Kosten-Nutzen-Analyse sieht [REDACTED] sich gezwungen an dieser Stelle kein weiteres Gebäude zu erstellen – somit bleibt dieser Bauplatz leer!

Mit dem Wegfall dieses Gebäudes zerbricht die Idee des ortsmittestärkenden Ensembles. Die ehemals vorgefundene zu schließende Lücke im Orts- und Straßenbild wird nicht geschlossen. Stattdessen wird sich ein Außenraum aufspannen und entgegen dem geplanten Ensemble städtebaulich in Bezug auf die Ortsmitte einen anderen Charakter aufweisen. Die Idee des Ensembles ortstypische und identitätsstiftende Alleinstellungsmerkmale in der städtebaulichen Zuordnung der Gebäude aufzugreifen wird geschwächt. Das geplante Gebäude spielt eine wesentliche Rolle das allgemeine Wohngebiet (mit den neun Einfamilienhäuser) im Bereich zur Hauptstraße hin zu vervollständigen.

Betrachtet man sich die Hauptstraße fällt auf, dass ursprüngliche Betriebe, Ladenlokale und auch die landwirtschaftliche Nutzung (die historisch betrachtet ausschlaggebend für die Ausweisung eines Mischgebietes verantwortlich sind) verschwunden ist. Was bleibt ist Leerstand oder der Versuch diese Flächen in Wohnen umzuwandeln. Es manifestiert die Erfahrung, dass Innerorts kein Interesse an Gewerbe vorhanden ist, während Wohnraum dringend benötigt wird.

Da diese Variante nicht in unserem und unseres Erachtens auch nicht in Ihrem Sinne sein kann, stellen wir mit diesem Schreiben einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans hin zu einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

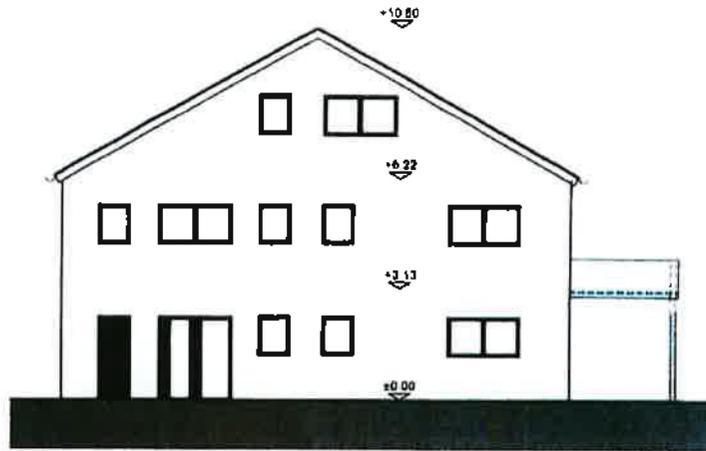
Die in der Niederschrift formulierten Ziele wie gewerbliche, gesundheitliche oder soziale Nutzungen oder aber auch ein Gastronomiekomplex sind Nutzungen, die ohne weiteres in einem allgemeinen Wohngebiet umsetzbar sind. Selbst nicht störende Gewerbe und Handwerksbetriebe können in einem allgemeinen Wohngebiet angesiedelt werden, sodass eine Änderung den Grundsätzen der Planung nicht entgegensteht, und auch in Zukunft einer Ansiedelung von Gewerbebetreibenden nichts entgegensteht. Lediglich der Zwang Gewerbe im Sinne eines Mischgebietes anzusiedeln fällt weg.

Wir sind der Überzeugung, dass die Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet eine flexible Nutzung zulässt und das Potential des Gebietes zukunftsorientiert verbessert. Gerne möchten wir Ihnen unser Anliegen persönlich vorbringen um gemeinsam eine Lösung zu erzielen.

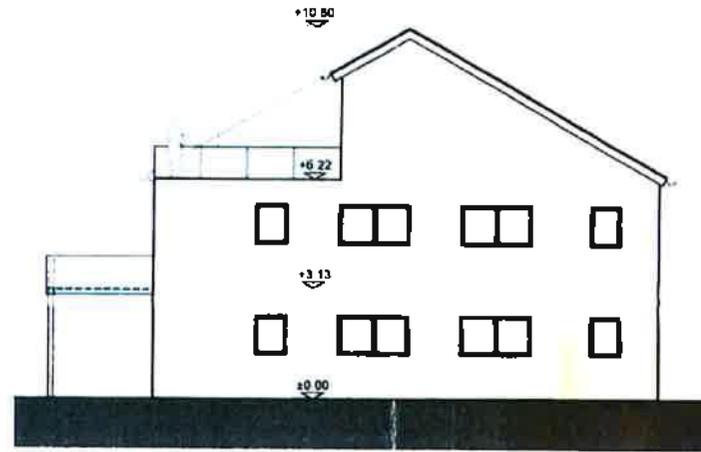
Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung und stehen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Andrea Uhrig

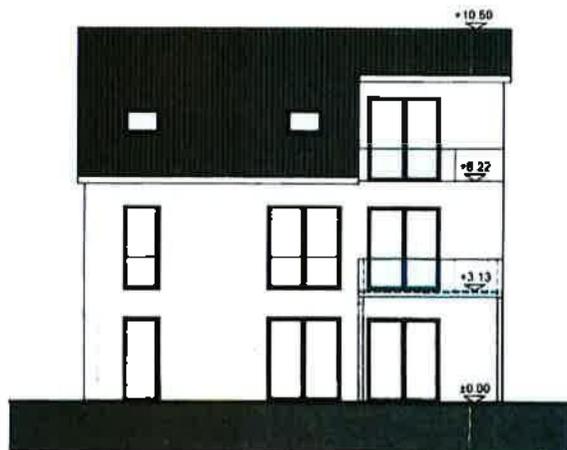
NEUBAU VON VIER MEHRFAMILIENHÄUSERN MIT JE DREI WOHNHEITEN



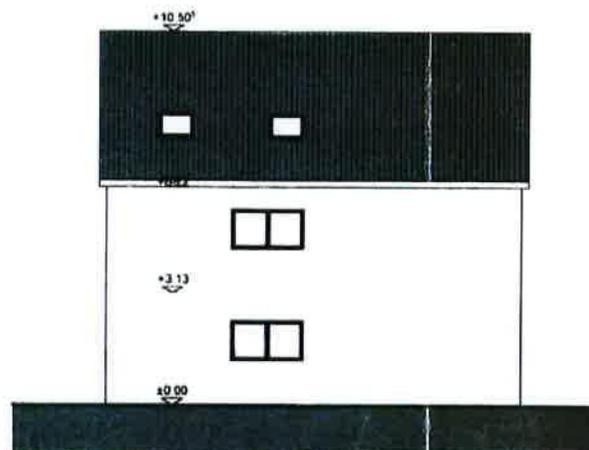
ANSICHT NORDEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN

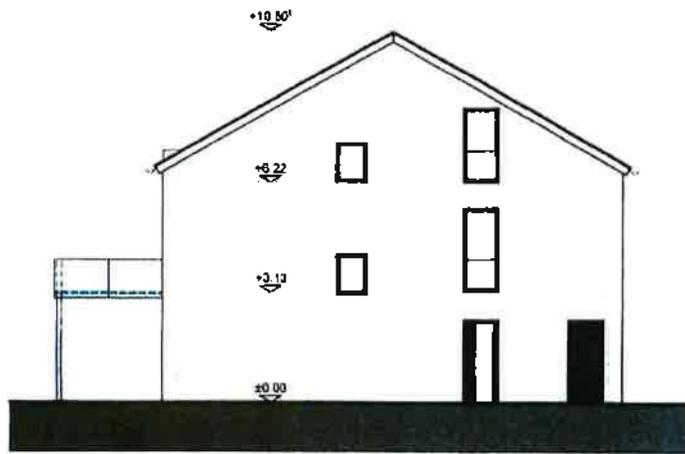


ANSICHT OSTEN

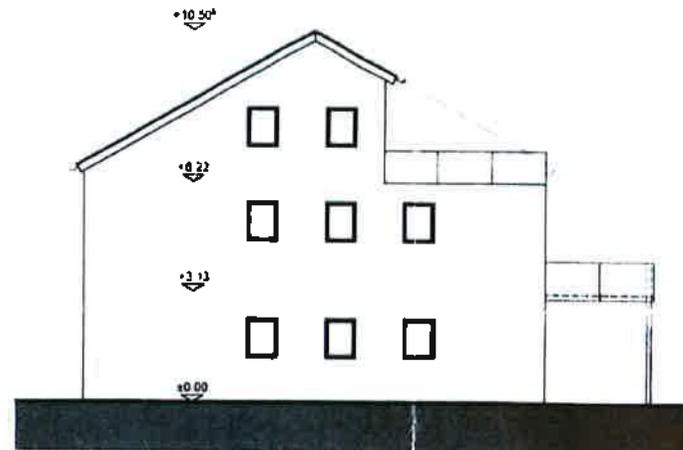
BAUANTRAG - ANSICHTEN - M 1:100

HAUS 1 (+ 2 + 3)

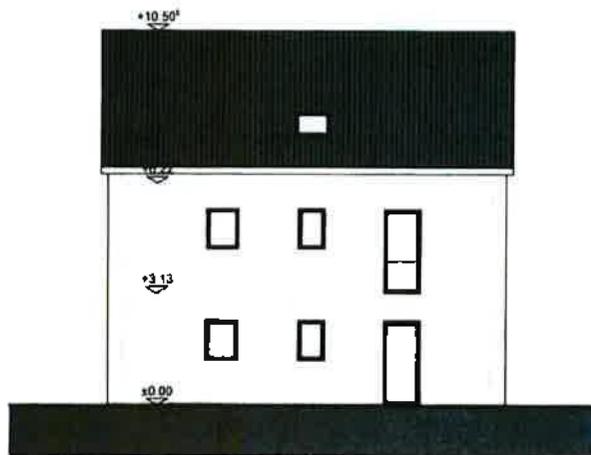
NEUBAU VON VIER MEHRFAMILIENHÄUSERN MIT JE DREI WOHNHEINHEITEN



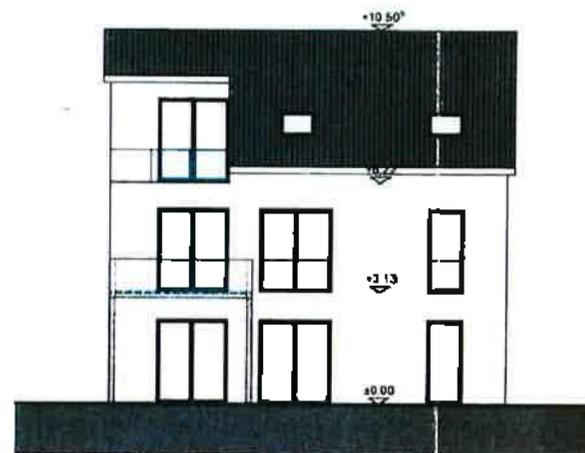
ANSICHT NORDEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN



ANSICHT OSTEN

BAUANTRAG - ANSICHTEN - M 1:100

HAUS 4

Wirtschaftsplan 2024 (Ergebnishaushalt)

Betriebsicht (ohne Kennzahlen)

Stand der Datenbankabfrage: 26.10.2023 10:01:43

Ausdruck vom: 26.10.2023 11:43:28

Forstamt	32 FA Otterberg
Betrieb	110 GDE Hütchenhausen
Besteuerungsart	pauschalbesteuert

Forstrichtungsdaten
 Hebesatz pro Jahr
 Holzboden (HoBo)
 Hebesatz pro Hektar HoBo

(Stichtag: 01.10.2015, aktueller: 01.10.2015)

475	fm
121,8	ha
3,9	fm / ha

Beträge mit MwSt.

* Kennzahlen €/fm sind bei der Holzproduktion auf die Produktionsmenge, ansonsten immer auf die Verkaufsmenge bezogen.

	Plan 2024				Ergebnisse Vorjahre					
	Menge fm	Ertrag €	Aufwand €	Ergebnis €	Kennzahlen €/fm* €/ha	2023 Plan €	2022 Ist €	2021 Ist €	2020 Ist €	
Holz										
Produktion	430		13.830	-13.830	-32,2	-113,8	-13.460	-3.805	-11.688	-1.422
Verkauf	390	29.288		29.288	75,1	241,1	30.152	10.206	24.719	4.152
Ergebnis Holz		29.288	13.830	15.458		127,2	16.692	6.340	13.031	2.730
Jahreseinschlag/ ha (HoBo)	3,5									
Sonstiger Forstbetrieb										
Sachgüter										
Waldbegründung			252	-252	-0,8	-2,1	-420	-1.360	-2.328	-15
Waldpflege										
Waldschutz gegen Wild			400	-400	-1,0	-3,3	-800			
Verkehrsicherung und Umweltvorsorge			3.200	-3.200	-8,2	-29,3	-3.200	-1.868	-4.552	-572
Naturschutz und Landschaftspflege										
Erholung und Walderleben										
Umweltbildung										
Jagd (nur bei Belegung in Elpenregle)										
Wegeunterhalt			500	-500	-1,3	-4,1	-600			-1.028
Leistungen für Dritte										
Fördermittel (Forstbetrieb)										
Übriges		11.148	6.700	4.449	11,4	36,6	-7.100	-6.882	-8.424	-6.868
Waldkalkung										
Ergebnis Sonstiger Forstbetrieb		11.148	11.052	97	0,2	0,8	-12.020	-9.912	-13.302	-8.484
Ergebnis Forstbetrieb variabel		40.437	24.882	15.555	39,8	128,0	4.672	-3.672	-271	-5.754
Beträge der Kommune										
Beträge der Kommune			2.800	-2.800	-7,2	-23,0	-3.600	-2.383	7.947	-5.891
Abschreibungen										
Ergebnis Beträge der Kommune			2.800	-2.800	-7,2	-23,0	-3.600	-2.383	7.947	-5.891
Betriebsergebnis nach LWaldG		40.437	27.882	12.755	32,7	105,0	1.072	-5.965	7.677	-11.646

	Plan 2024				Ergebnisse Vorjahre			
	Einzahlung €	Auszahlung €	Ergebnis €	Kennzahlen €/fm* €/ha	2023 Plan €	2022 Ist €	2021 Ist €	2020 Ist €
Finanzmittel (nachrichtlich)								
Investitionen								
Waldkalkung								
Neu- und Ausbau von Wegen								
Sonstige Investitionen								
Ergebnis Investitionen								
Bestandsveränderungen Rohholz								
Lagerabgang (nur Einnahme, aber kein Ertrag)								
Lagerzugang (nur Ertrag, aber keine Einnahmen)								

Planung erfolgt feinkalibrig und soll nur größere Schwankungen darstellen.
 Vorjahreshölzer werden kassenwirksam verkauft (Einnahmen nicht im Ertrag in Zeile Verkauf enthalten)
 produzierte Holzmenge wird nicht in dieser Planperiode kassenwirksam (in Zeile Verkauf enthalten)

TOP 3
 Anlage 3