



# ORTSGEMEINDE HÜTSCHENHAUSEN

## Niederschrift über die Sitzung

des Gemeinderates Hüttschenhausen (01 RAT - 6/XIII)

am **Dienstag, 11. Februar 2025**

im Sitzungssaal des Bürgerhauses Hüttschenhausen

Sitzungsbeginn: **19:33 Uhr**

Sitzungsende: **20:26 Uhr**

### Anwesenheitsliste

#### Vorsitzender

Achim Wätzold

#### 1. Beigeordneter

Sven Radner

#### Beigeordnete

Barbara Baldauf

#### Beigeordneter

Ulrich Kohl

#### Ratsmitglieder

Hans-Joachim Becker

entschuldigt

Sascha Gensinger-Hirsch

Tatjana Götzinger

Stefan Höbel

Hermann Jung

Miriam Jung

Paul Junker

Carmen Junker-Mohr

Eugen Kempf

Tanja Kühn

entschuldigt

Matthias Mahl

David Nau

Volker Nicolay

Dieter Reichow

entschuldigt

Michael Schäfer

Uwe Schlicher

Timo Schneider

Volker Schneider

Jan Straus

Ralph Straus

kam im Laufe des Tagesordnungspunkt 1

#### Schriftführer

Stefan Weisenauer

#### Von der Verwaltung

Ulrike Bossung

Abteilungsleiterin

der

Bauabteilung

der

Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach

**Gäste**

7 Zuhörerinnen und Zuhörer

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

Der Vorsitzende bittet um nachfolgende Änderungen in der Tagesordnung:

Der Tagesordnungspunkt „Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB; hier: Anbau eines Lagerraumes an eine bestehende Lagerhalle“ soll im öffentlichen Teil als Tagesordnungspunkt 7 neu mit auf die Tagesordnung genommen werden. Der bisherige Tagesordnungspunkt 7 „Pachtvertrag NABU“ im nichtöffentlichen Teil soll dafür von der Tagesordnung genommen werden, da zur Beschlussfassung noch notwendige Informationen fehlen.

Der Gemeinderat stimmt der genannten Erweiterung bzw. Absetzung einstimmig zu.

# Tagesordnung

## **Öffentliche Sitzung**

- |   |                                                                                                                                                                                                           |            |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1 | Bebauungsplan Katzenbach "Ortskern und Umfeld";<br>1. Anpassung des Geltungsbereichs<br>2. Billigung des Entwurfs<br>3. Auslegungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB | 01/5/2025  |
| 2 | Veränderungssperre Bebauungsplan "Katzenbach Ortskern und Umfeld";<br>Antrag auf Zulassung einer Ausnahme                                                                                                 | 01/6/2025  |
| 3 | Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Katzenbach Ortskern und Umfeld", Ortsteil Katzenbach;<br>Änderung des Geltungsbereiches                                                   | 01/10/2025 |
| 4 | Ausbau der Zehntenscheuerstraße;<br>Vorstellung der Entwurfsplanung                                                                                                                                       | 01/8/2025  |
| 5 | Ausbau der Bachstraße;<br>Vorstellung der Entwurfsplanung                                                                                                                                                 | 01/7/2025  |
| 6 | Erhebung wiederkehrender Straßenausbaubeiträge;<br>Erweiterung des Ausbauprogrammes für den Zeitraum 2021 bis 2025                                                                                        | 01/1/2025  |
| 7 | Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach §36 BauGB;<br>hier: Anbau eines Lagerraumes an eine bestehende Lagerhalle                                                                                  | 01/12/2025 |

**Es wird in die Beratung eingetreten.**

**TOP 1:      **Bebauungsplan Katzenbach "Ortskern und Umfeld";**  
**1. Anpassung des Geltungsbereichs**  
**2. Billigung des Entwurfs**  
**3. Auslegungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB****

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Hütschenhausen möchte den bestehenden Gebietscharakter des historischen Ortskernes bewahren und die teils ortsbildprägenden und erhaltenswerten Gebäudestrukturen vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauvorhaben oder Erweiterungen des Bestandes zu schützen. Die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen sollen auch zukünftig noch zur Geltung kommen. Aus diesem Grund hatte der Gemeinderat Hütschenhausen in seiner Sitzung am 14.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Katzenbach Ortskern und Umfeld“, OT Katzenbach beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich um Freiflächen im Norden, Nordwesten und Süden verkleinert, da diese außerhalb der Tiefenbegrenzung für die Erschließungsbeiträge liegen. Die Größe des Geltungsbereiches reduziert sich demnach von 22,7 ha auf 16,9 ha. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan (siehe **Anlage 1**) zu entnehmen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt zu werden. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3

BauGB wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auch von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im weiteren Verfahren ist nun zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Internet, inklusive einer öffentlichen Auslegung, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB auf elektronischem Weg vom Gemeinderat zu beschließen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, siehe **Anlage 2**) und dem Textteil (Teil B, siehe **Anlage 3**), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung (siehe **Anlage 4**), ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen, zur Ansicht und zum Herunterladen bereits zu halten und zusätzlich auszulegen.

### **Beschluss:**

1. Der Gemeinderat Hütschenhausen beschließt gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Katzenbach Ortskern und Umfeld“, Ortsteil Katzenbach.
2. Der Gemeinderat Hütschenhausen billigt den vom Büro Kernplan vorgelegten Entwurf des einfachen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
3. Der Gemeinderat Hütschenhausen beschließt gem. § 13 a BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet, inklusive einer öffentlichen Auslegung, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB auf elektronischem Weg.

### **Abstimmungsergebnis:**

Dafür:	18
Dagegen:	0
Enthaltungen:	0

### **TOP 2:      **Veränderungssperre Bebauungsplan "Katzenbach Ortskern und Umfeld"; Antrag auf Zulassung einer Ausnahme****

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Hütschenhausen hat für den Bereich des Bebauungsplanes „Katzenbach Ortskern und Umfeld“ eine Veränderungssperre erlassen. Von dieser Veränderungssperre betroffen ist auch das Flurstück-Nr. 34/1, Brunnenstraße 17 im Ortsteil Katzenbach (siehe **Anlage 5**). Die Eigentümer beabsichtigen auf diesem Grundstück den Bau eines Einfamilienhauses, allerdings ist es aktuell noch mit einer Scheune bebaut, die zuvor abgerissen werden soll.

Mit Schreiben vom 15.01.2025 wurde von den Bauherren ein Antrag auf Genehmigung zum Abriss einer Scheune auf der Flurstücks-Nr.34/1, Brunnenstr. 17, 66882 Hütschenhausen gestellt. Die Bauherren möchten frühzeitig mit den vorbereitenden Maßnahmen für ihr Bauvorhaben starten, um die vorhandenen Materialien wie die Sandsteine für die spätere Gestaltung der Außenanlagen noch nutzen zu können, und beantragen deshalb eine Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB.

Ein solche Ausnahme kann zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben dann nicht entgegen, wenn das geplante Vorhaben der künftigen Planung und den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht oder sie wesentlich erschweren würde.

Planungsziel des Bebauungsplan „Katzenbach Ortskern und Umfeld“ ist sicherlich der Erhalt des bestehenden Gebietscharakters des historischen Ortskerns. Erhaltenswerte Gebäudestrukturen, die auch teils ortsbildprägend sind, sollen vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauvorhaben oder Erweiterungen des Bestands bewahrt werden. Als weiteres Planungsziel soll das Einfügen von Vorhaben ins Ortsbild gesteuert werden. Dabei sollten künftige Nachverdichtungen oder Umnutzungen sich sowohl hinsichtlich des Maßes (also der Größe) als auch der Art (Nutzung) an der bestehenden prägenden Bebauung als Obergrenze orientieren. Schließlich sollte eine künftige innerörtliche Bebauung auch im Hinblick auf Siedlungsökologie und Klimafolgenanpassung gesteuert werden.

Die vorhandene landwirtschaftliche Scheune des Grundstücks verhindert durch ihren Standort im rückwärtigen Bereich eine mögliche bauliche Nutzung des Grundstücks innerhalb der künftig vorgesehenen Baugrenzen. Eine Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken wird aufgrund der Grenzstellung des Gebäudes kaum bzw. gar nicht möglich sein. Das Neubauvorhaben der Bauherren fügt sich in nähere Umgebung ein und entspricht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Wiederverwendung der Baumaterialien der abgerissenen Scheune entsprechen auch dem Nachhaltigkeitsgedanken des Bebauungsplanes.

Aus Sicht der Verwaltung widerspricht der Abriss der Scheune nicht der künftigen Planung und den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, so dass das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden kann.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Hütschenhausen erteilt für den geplanten Abriss der Scheune auf dem Flurstück-Nr. 34/1, Gemarkung Katzenbach, das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Dafür:	18
Dagegen:	0
Enthaltungen:	0

### **TOP 3:      **Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Katzenbach Ortskern und Umfeld", Ortsteil Katzenbach; Änderung des Geltungsbereiches****

#### **Sachverhalt:**

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hütschenhausen hat in seiner Sitzung vom 14.05.2024 die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan „Katzenbach Ortskern und Umfeld“ beschlossen.

Gemäß § 2 der beschlossenen Satzung (der räumliche Geltungsbereich) erstreckt sich diese Veränderungssperre auf das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich um Freiflächen im Norden, Nordwesten und Süden verkleinert, da diese außerhalb der Tiefenbegrenzung für die Erschließungsbeiträge liegen (vorausgehender Tagesordnungspunkt).

Somit ergibt sich eine neue Fläche von 16,7 ha. Die ursprüngliche Fläche des Geltungsbereichs lag bei 22,7 ha. Die genauen Grenzen des angepassten Bereichs sind dem beigefügten Lageplan (siehe **Anlage 6**) zu entnehmen.

Die Bauabteilung empfiehlt dem Ortsgemeinderat Hütschenhausen daher, den Geltungsbereich der Veränderungssperre anzupassen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Hütschenhausen beschließt, die Änderung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre nach § 14 BauGB gemäß dem nun geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Katzbach Ortskern und Umfeld“ im Ortsteil Katzenbach.

**Abstimmungsergebnis:**

Dafür:	18
Dagegen:	0
Enthaltungen:	0

**TOP 4:**      **Ausbau der Zehntenscheuerstraße;  
Vorstellung der Entwurfsplanung**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.04.2024 das Büro fmz aus Karlsruhe mit der Planung für die Verkehrsanlage „Zehntenscheuerstraße“ im Ortsteil Hütschenhausen beauftragt. Nach Vorlage der Vermessung und des Bodengutachtens hat das Büro nun eine Entwurfsplanung erstellt, die dem Rat vorgestellt wird (siehe **Anlage 7**)

Sofern der Rat der Planung zustimmt, kann das Büro auf dieser Basis die Ausführungsplanung erstellen und das Leistungsverzeichnis für die Ausschreibung vorbereiten.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Hütschenhausen stimmt der vorgestellten Entwurfsplanung (siehe **Anlage 7**) zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Dafür:	18
Dagegen:	0
Enthaltungen:	0

**TOP 5:**      **Ausbau der Bachstraße;  
Vorstellung der Entwurfsplanung**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.04.2024 das Büro fmz aus Karlsruhe mit der Planung für die Verkehrsanlage „Bachstraße“ im Ortsteil Spesbach beauftragt. Nach Vorlage der Vermessung und des Bodengutachtens hat das Büro nun eine Entwurfsplanung erstellt, die dem Rat vorgestellt wird (siehe **Anlage 7**).

Sofern der Rat der Planung zustimmt, kann das Büro auf dieser Basis die Ausführungsplanung erstellen und das Leistungsverzeichnis für die Ausschreibung vorbereiten.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Hütschenhausen stimmt der Ausbauvariante 1 der vorgestellten Entwurfsplanung (siehe **Anlage 7**) zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Dafür: 18  
Dagegen: 0  
Enthaltungen: 0

**TOP 6: Erhebung wiederkehrender Straßenausbaubeiträge;  
Erweiterung des Ausbauprogrammes für den Zeitraum 2021 bis 2025**

**Sachverhalt:**

Mit Beschluss vom 06.10.2020 wurde das Ausbauprogramm für die Erhebung wiederkehrender Straßenausbaubeiträge festgelegt.

Im Zuge des Glasfaserausbaues sowie der Erneuerung der Hausanschlüsse und der Erneuerungen der Leitungen für Wasser und Strom in den Straßen „Allmuthstraße“ und „Ringstraße“ durch die Stadtwerke Ramstein GmbH wird auch die Erneuerung (energetisch) der Straßenlaternen vorgenommen (siehe **Anlage 8**).

Die Maßnahme wird sich auf 34.431,39 € brutto (Erdarbeiten und Montagekosten) belaufen.

Da es sich dabei grundsätzlich um eine **beitragsfähige Maßnahme** nach § 1 Abs. 2 der Ausbaubeitragsatzung der Ortsgemeinde Hütschenhausen handelt, sind diese Kosten in das **Ausbauprogramm mit aufzunehmen**.

Durch die Hinzunahme dieser Ausbaumaßnahme werden sich die kalkulierten beitragsfähigen Kosten nach jetziger Einschätzung nur geringfügig erhöhen.

Der Beitragssatz und somit die Vorausleistungen bleiben für den gesamten Zeitraum des Ausbauprogrammes (2021-2025) gleich. Die Abrechnung der tatsächlichen Kosten erfolgt – wie ursprünglich geplant – erst nach Ablauf des 5-Jahreszeitraumes. Mehr- oder Mindereinnahmen werden dann im Ausbauprogramm 2026-2030 fortgeschrieben.

Im Zuge der Baumaßnahmen sollen auch die Erneuerung von einzelnen Gehstegebereichen in der Ring- und Allmuthstraße erfolgen.

Die Kosten dafür belaufen sich auf ca. 7.336,49 € (brutto).

Da es sich dabei grundsätzlich um **keine beitragsfähige Maßnahme** nach § 1 Abs. 2 der Ausbaubeitragsatzung der Ortsgemeinde Hütschenhausen handelt, können diese Kosten **nicht** in das Ausbauprogramm aufgenommen werden.

Die Kosten sind nicht beitragsfähig, da die zu erneuernde Flächen weniger als 50 % der Gesamtfläche des Gehweges der jeweiligen Straße ausmacht.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den Ausbau der Straßenbeleuchtung für die „Allmuthstraße“ und die „Ringstraße“ in das am 06.10.2020 beschlossene Ausbauprogramm für die Jahre 2021 - 2025 aufzunehmen

**Abstimmungsergebnis:**

Dafür: 18  
Dagegen: 0  
Enthaltungen: 0

**TOP 7: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach §36 BauGB;  
hier: Anbau eines Lagerraumes an eine bestehende Lagerhalle**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 30.01.2025 wurde ein Bauantrag für die Flurstück-Nr. 219/10, Gemarkung Katzenbach, Spesbacher Straße, gestellt. Der Bauherr beabsichtigt einen ca. 4,99 m x 7,99 m großen Anbau eines Lagerraumes an eine bestehende Lagerhalle (siehe **Anlage 9**). Die Lagerhalle gehört zu einem Stuckateur- und Trockenbaubetrieb und soll als Lager für Materialien wie Gipskarton, Putz sowie Stahlprofile genutzt werden.

Für den Bereich, in dem das Bauvorhaben verwirklicht werden soll, besteht ein Bebauungsplan. Das Vorhaben entspricht in Art und Maß den Vorschriften des Bebauungsplanes. Allerdings gibt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost, 3. Änderung“ vor, dass für Dacheindeckungen alle üblichen Ziegel- und Dachsteineindeckungen in den Farben rot und braun zulässig sind.

Der Bauherr beantragt eine Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes bezüglich der Dacheindeckung. Geplant ist die Dacheindeckung als Wellblechverkleidung in der Farbe grau.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und u.a. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Bauherr führt zur Begründung des Befreiungsantrags an, dass das bestehende Lagergebäude bereits eine Dacheindeckung aus Wellblech hat. Zur besseren Anbindung und Einhaltung der gleichbleibenden Dacheindeckung ist es sinnvoll, den Anbau mit Wellblecheindeckung fortzuführen. Auch aus konstruktiven und statischen Gründen wäre eine Ziegeldacheindeckung nicht ratsam.

Unterlagen des Bestandsgebäudes konnte die Verwaltung im Archiv nicht ausfindig machen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Hütschenhausen beschließt, zu dem oben genannten Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB zu erteilen und dem Abweichungsantrag zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

Dafür:	18
Dagegen:	0
Enthaltungen:	0

  
Ortsbürgermeister Achim Wätzold  
Vorsitzender

  
Schriftführer