



**ORTSGEMEINDE  
66892 BRUCHMÜHLBACH-  
MIESAU**

**Bebauungsplan  
„Sondergebiet Froschpfehl“**

**BEGRÜNDUNG**

Bearbeitet:

**Dipl.-Ing. Manfred S C H E N K**      **Architekten und Ingenieure**  
**66953 Pirmasens, Gärtnerstr. 29, Tel. 06331 / 524-00, Fax 06331 / 524-109**

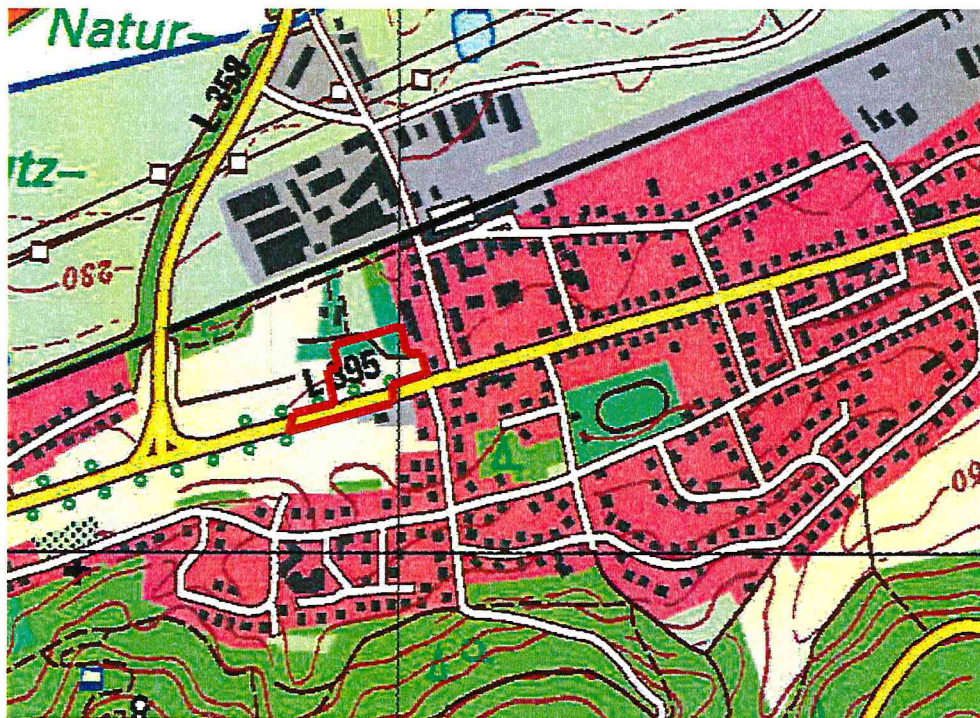
Stand: Januar 2014

## Inhaltsübersicht

<b>1. ALLGEMEINES</b>	4
1.1 RECHTSGRUNDLAGEN	4
1.1.1 BUNDESGESETZE	4
1.1.2 LANDESGESETZE	5
1.2 GELTUNGSBEREICH	6
1.3 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	6
1.4 DERZEITIGE NUTZUNG	6
1.5 SCHUTZBEREICHE	7
<b>2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG</b>	8
2.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG	8
2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	8
<b>3. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	8
3.1 PLANUNGSANLASS/GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	8
3.2 PLANUNGSZIELE	9
3.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE	9
3.3.1 STÄDTEBAULICHE GRUNDSÄTZE	9
3.3.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
3.3.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
3.3.1.3 BAUWEISE/STELLUNG DER BAUKÖRPER	10
3.3.1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	11
3.3.1.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	11
3.3.1.6 NEBENANLAGEN	11
3.3.1.7 LANDESSPLANNERISCHE GRUNDSÄTZE	12
3.3.1.8 GRÜNORDNERISCHE GRUNDSÄTZE	12
3.3.1.9 GESTALTERISCHE GRUNDSÄTZE	13
3.3.2 GRUNDSÄTZE DER VERKEHRSPLANUNG UND ERSCHLIEßUNG	13
3.3.3 GRUNDSÄTZE DER VER- UND ENTSORGUNG	14
3.3.4 FLÄCHENBILANZIERUNG DER PLANUNG	14
3.3.5 SCHUTZGEBIETE/ABSTANDSFLÄCHEN	14
<b>4. NATURSCHUTZRECHTLICHE ERFORDERNISSE</b>	15
4.1 VORBEMERKUNGEN	15
4.2 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUGSMAßNAHMEN	15
4.3 PFLANZLISTE	18
<b>5. PRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE</b>	19
5.1 BESONDERS GESCHÜTZTE UND BESTIMMTE ANDERE ARTEN	19
<b>6. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	22
<b>7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN/FAZIT DES UMWELTBERICHTS</b>	25
<b>8. ABWÄGUNG</b>	26
<b>9. PLANVERWIRKLICHUNG</b>	27
9.1 ERSCHLIEßUNG	27
9.2 GRUNDERWERB	27
9.3 SONSTIGES	27

## Übersichtskarte

Lage des Plangebietes im örtlichen Zusammenhang (ohne Maßstab)



## 1. Allgemeines

### 1.1 Rechtsgrundlagen

#### 1.1.1 Bundesgesetze:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. August 2009 (BGBl. I S. 2827)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585), zul. geändert durch Art 2 d. G. v. 08.04.2013 (BGBl. I. S. 734)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 06.02.2012 (BGBl I, S. 148), zul. G. d. G. v. 21.01.2013 (BGBl. I. S. 95, 99)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Neufassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 d. G. vom 08.04.2013 (BGBl I, S. 734)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft- und –sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/AbfG) vom 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212), zul. Geändert d. Art. 3 d.G.v. 03.04.2013 (BGBl. I. S. 734, 744 f)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zul. geändert durch Art. 6 d. G. v. 08.04.2013 (BGBl. I. S. 734)



- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (Abl. EG Nr. L 206 vom 22.7.1992, S.7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG vom 20. November 2006 (Abl. EG Nr. L 363 vom 20.12.2006, S. 368)
- Denkmalschutz- und Pflegegesetz (DSchPflG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159), zul. geändert durch Art. 2 d.G.v. 28.09.2010 (GVBl. S. 301).

#### 1.1.2 Landesgesetze:

- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz – LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. Nr. 20 S. 387), zul. Geändert durch Gesetz vom 22.07.2010 (GVBl. S. 106).
- Landesbauordnung (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 02.08.2005 (GVBl. S. 302 ff.), zul. geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zul. geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)
- Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) v. 23.12.1976 (GVBl. S. 308), zuletzt geänd. durch G v. 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), i.d.F. vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), geändert durch Gesetz vom 31. November 2011 (GVBl. S. 402)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159, Bs 224-2), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S.301).
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl 1994, S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 d.G. vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

## 1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Froschpfuhl“ liegt im nordwestlichen Bereich von Bruchmühlbach-Miesau, an der Grenze des Ortsteils Bruchmühlbach/Vogelbach, direkt nördlich der L395 (Kaiserstraße).

Der Planbereich beschränkt sich auf die Flur-Nr. 608/2 und Teile der Flur-Nr. 560, 562, 563, 564, 569, 570/1 sowie 608/1 der Gemarkung Bruchmühlbach.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12.606 m<sup>2</sup> und hat eine Längenausdehnung von Norden nach Süden von ca. 97 m. Die längste Ausdehnung von Westen nach Osten beträgt ca. 197 m.

## 1.3 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Bruchmühlbach-Miesau hat in seiner Sitzung vom 28. Juni 2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Froschpfuhl“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen.

Die Voraussetzungen, die an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gestellt werden, sind erfüllt:

- Der vorliegende Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen
- Die Fläche liegt im räumlichen Zusammenhang des Ortes
- Die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
- Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- Durch das geplante Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen der in BauGB § 1 Abs. 6 Nr.7 genannten Schutzgüter zu erwarten

## 1.4 Derzeitige Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebiets umfasst das Sportgelände (Fußballplatz) welches nicht mehr genutzt wird. Die restlichen Flächen setzen sich überwiegend aus Verkehrsflächen (L 395, Kaiserstraße + Wirtschaftsweg) und einem ehemals als Wochenendplatz genutztem Grünbereich zusammen.

## 1.5 Schutzbereiche

Das Plangebiet wird im Süden durch die Schutzbereiche der Landesstraßen L 395 tangiert.

Gemäß § 22 LStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten

1. Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m und an Kreisstraßen in einer Entfernung bis 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Aussiedlungen,

nicht errichtet werden (Anbauverbot).

In der Zustimmungszone (an Landesstraßen zwischen 20 und 40 m, an Kreisstraßen zwischen 15 und 30 m) bedürfen entsprechende Bauten der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität.

Dies betrifft nicht die Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des LBM Kaiserslautern verlegt werden. Ebenso sind Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches mit dem LBM abzustimmen.

Das Errichten von Werbeanlagen bedarf innerhalb einer Entfernung von 40 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der L 395 der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Die Verkehrssicherheit darf auch in sonstiger Weise (z.B. Ablenkung oder Blendwirkung durch Werbeanlagen oder Industrie, Anlagen mit Rauch- oder Nebelbildung) nicht gefährdet werden.

## **2 Einfügung in die Gesamtplanung**

### **2.1 Regional- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROPIV) ist der Planbereich als Außenbereichsfläche dargestellt.

### **2.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs.2 BauGB)**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau (Stand 11.08.2011) ist der östliche Rand als gemischte Baufläche dargestellt. Der weitere Planbereich ist als Entwicklungsfläche für gewerbliche Nutzung sowie als Entwicklungsfläche eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel deklariert. Ein ca. 30 m breiter Bereich zum nördlich angrenzenden Bahngelände und zur westlich an den Planbereich grenzenden Verkehrsfläche der L 358 ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan greift diese Vorgaben auf und setzt sie in der verbindlichen Bauleitplanung um, wobei der Bereich des geplanten Sondergebiets aus Gründen der Erschließung im Gegensatz zu der Darstellung im FNP nicht in Nord-Süd-Richtung erfolgt, sondern in West-Ost-Richtung.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

## **3 Planungsziele und Planungsgrundsätze der Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **3.1 Planungsanlass/Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Bruchmühlbach-Miesau hält die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Froschpfuhl" für notwendig und führt dazu folgende Gründe an:

Die Gemeinde Bruchmühlbach-Miesau beabsichtigt zwischen den Ortsteilen Bruchmühlbach und Vogelbach ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zu schaffen und die Ansiedlung eines SB-Marktes zu ermöglichen. Dies entspricht auch den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Dieser Einkaufsmarkt soll die Kaufkraftbindung im betreffenden Gemeindebereich stärken und der Sicherung einer wohnnahen Versorgung der Bevölkerung, v.a. für weniger mobile und ältere Bürger dienen.



Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird die östliche Randfläche noch als Mischgebiet ausgewiesen, um auch eine Abschirmung zu dem nächsten bestehenden Gebäude zu erreichen.

### 3.2 Planungsziele

Das Bebauungsplangebiet soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dementsprechend in funktionaler, gestalterischer und erschließungstechnischer Art entwickelt werden.

Die Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau besteht aus fünf Ortsteilen, aus Bruchmühlbach, Vogelbach, Buchholz, Miesau und Elschbach.

Der hier dargestellte Standort des geplanten Marktes liegt an einem Punkt, der zentral zu diesen Ortsteilen liegt und von allen Seiten her gut erreichbar ist. Die Lage der bisher im Ort vorhandenen Lebensmittelmärkte verteilt sich auf Bruchmühlbach mit zwei und Miesau mit einem Standort, wobei ein Discountmarkt in der Nähe des jetzigen Standortes liegt. In der Nähe befinden sich auch weitere kleinere Einzelhandelsbetriebe und dgl. Der Bereich stellt somit den zentralen Versorgungsbereich des Ortes dar. Dadurch ist für den geplanten Standort die Einnordung im zentralen Versorgungsbereich gegeben.

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Froschpfuhl" ergänzt den innerörtlichen Bereich und soll die Möglichkeit schaffen, einen SB-Markt im Plangebiet anzusiedeln. Zusätzlich hat der geplante Markt eine Nahversorgungsfunktion für den bisher unterversorgten Ortsteil Vogelbach.

Um die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in diesem Gemeindebezirk sicher zu stellen und vor allem auch für weniger mobile und ältere Bürger eine angemessene und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbare Einkaufsmöglichkeit in überschaubarer Entfernung zu schaffen, ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> nebst integriertem Backshop vorgesehen.

### 3.3 Planungsgrundsätze

#### 3.3.1 Städtebauliche Grundsätze

##### 3.3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der größte Teil des Baugebietes soll als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) ausgewiesen werden. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit flankierenden Sortimenten und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> incl. Backshop.

Im Anschluss an die Ortslage ist als Puffer eine kleinere Teilfläche als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

### 3.3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden für das Baugebiet folgende Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Im Bereich des Baugebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, was für die dort beabsichtigte Nutzung ausreichend ist.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, durch die das Grundstück unterbaut wird, mitzurechnen.

Um hierbei unnötige Einschränkungen zu vermeiden, darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Weitere geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden.

Die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 8,50 m im Sondergebiet ist für die vorgesehene eingeschossige Bauweise ausreichend. Als Traufhöhe gilt das Maß der angrenzenden fertigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante Attika.

Für das Mischgebiet wird, bei maximal 2 Vollgeschossen, eine Traufhöhe von 7,50 m festgesetzt, was für die üblichen Geschosshöhen ausreichend bemessen ist und dem Umfeld entspricht.

Die Traufhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Durch die Festsetzung einer entsprechenden Dachneigung soll auch in der Dachgestaltung eine Anpassung an vorhandene und übliche Formen erfolgen.

Die vorstehenden Festsetzungen dienen zur Sicherzustellen der Einbindung des Vorhabens in die bauliche Umgebung und der Verhinderung unverträglich großer oder hoher Baukörper.

### 3.3.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO), Stellung der Baukörper

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In dieser Bauweise gelten die Bedingungen der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen auch über 50 Meter zulässig. Die Festsetzung dieser Bauweise ist darin begründet, dass im Sondergebiet Gebäude mit einer Länge von über 50 m üblich sind.

Dagegen wird im Mischgebiet die offene Bauweise angewendet.

Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet, da in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planbereich unterschiedliche Firstrichtungen aufeinandertreffen und somit keine eindeutige Orientierung festgestellt werden kann. Außerdem soll generell eine Solarnutzung auf den Dächern ermöglicht werden.

#### 3.3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Um die Bebaubarkeit eindeutig zu definieren, sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Baugrenzen dienen der Begrenzung der Baukörper bzw. der Baumasse auf eine raumverträgliche Größenordnung.

#### 3.3.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sie keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft besitzen und gemäß den Textlichen Festsetzungen wasserdurchlässig bleiben müssen.

#### 3.3.1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Um einer ungeordneten Bebauung und einer damit verbundenen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Plangebiet entgegenzuwirken, sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außer Ziff. 3.3.1.5 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Davon abweichend sind im Sondergebiet Einkaufswagenüberdachungen bis zu 50 m<sup>2</sup> überbauter Fläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da solche Bauten im Parkplatzbereich üblich sind. Im Mischgebiet ist außerhalb der überbaubaren Fläche ein Gartenhaus oder eine vergleichbare Anlage mit einer Grundfläche von maximal 50 qm zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, auch soweit im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Werbeanlagen sind außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die dazu in den örtlichen Bauvorschriften ergangenen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Durch die gewollte städtebauliche Lageanordnung des Einkaufsmarktes können dessen Werbeanlagen kaum wahrgenommen werden, wenn sie nur innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

Daher soll die Zulässigkeit von Werbeanlagen erweitert und unter Berücksichtigung der Marktstrategie des Betreibers an die örtliche Situation angepasst werden, ohne die städtebauliche Gesamtsituation zu beeinträchtigen.



### 3.3.1.7 Landesplanerische Grundsätze

Auswirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind durch die Maßnahme nicht zu erwarten.

### 3.3.1.8 Grünordnerische Grundsätze

Zur Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in die Umgebung sind die nicht durch bauliche Nutzung überlagerten Flächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Diese Bereiche sind vorzugsweise mit standortgerechten, heimischen Pflanzen aus der vorgegebenen Pflanzenwahlliste sowie Bodendeckern, Stauden oder sonstigen Kleingehölzen zu begrünen.

Je sechs Stellplätzen ist ein hochstämmiger Laubbaum (STU 18/20) als Schattenspendender und optischen Aufwertung des Parkplatzbereichs zu pflanzen.

Um die Entwicklung der Bäume sicherzustellen, sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 2 x 2 m herzustellen.

Die übrigen, nicht durch Nutzung überlagerten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind zu mindestens 30% mit Pflanzen aus der Pflanzliste sowie ergänzend mit Bodendeckern, Stauden oder sonstigen Kleingehölzen zu begrünen.

Aus gestalterischen Gründen und zur Abschirmung des Sondergebietes ist der als „Verkehrsgrün“ festgesetzte Bereich je 100 m<sup>2</sup> Flächengröße mit mindestens einem Baum und 10 Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, sofern der Bestand nicht bereits ausreichend ist.

Die vorgenommenen Bepflanzungen und sonstigen Begrünungen sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Pflanzqualität und Wuchsstärke zu ersetzen.

Die als erhaltenswert dargestellten Bäume sind während der Bauarbeiten fachgerecht zu schützen.

Notwendige Fäll- und Rodungsmaßnahmen sind unter Beachtung der Artenschutzbestimmungen generell außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und 01.03. vorzunehmen.

### 3.3.1.9 Gestalterische Grundsätze

#### Dachformen:

Zulässig sind die im Ortsbereich üblichen Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0-30°.

Zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien, ist eine Bestückung der Dachflächen mit Sonnenkollektoren zulässig.

Ebenfalls zulässig sind extensive Dachbegrünungen, insbesondere im Hinblick auf eine Optimierung der Niederschlagswasserrückhaltung.

#### Werbeanlagen:

Aus ortsbildgestalterischen Gründen sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig, nicht für Dritte.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Werbeanlagen sind zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes im Sondergebiet unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- 1) Die Oberkante der Dachausbildung wird durch die Werbeanlage nicht überragt
- 2) Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf im Sondergebiet 120 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Dies beinhaltet auch Pylonen, Fahnen und Werbetafeln
- 3) Im Sondergebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:
  - max. 7 Fahnen (Masthöhe max. 7,5 m, Fahnenfläche jeweils max. 6 m<sup>2</sup>)
  - ein Werbepylon (max. Höhe 8 m, Fläche max. 11 m<sup>2</sup>)
  - eine Einfahrtstele (max. Höhe 4 m, Fläche max. 6 m<sup>2</sup>)
  - ein Hinweisschild über der Einkaufswagenüberdachung (Fläche max. 2 m<sup>2</sup>)

### 3.3.2 Grundsätze der Verkehrsplanung und Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu schaffende Stichstraße (Regelbreite 6,5 m) mit Anbindung an die Kaiserstraße, welche auch die innere Erschließung sicherstellt. Zusätzlich soll eine Fußwegeverbindung den Ortsbereich mit dem Marktgelände verbinden.

Im Bereich des Sondergebietes sind die nach Landesrecht erforderlichen Stellplätze auszuweisen.

Da die Zufahrt des Mischgebietes noch innerhalb der OD-Grenze liegt, kann dieses Grundstück direkt angebunden werden.

### 3.3.3 Grundsätze der Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung mit Wasser erfolgt über Anschluss an das örtlich vorhandene Netz im Bereich der Kaiserstraße. Benötigt werden ca. 3,4 l/sec., Spitzendurchfluss 1,2 l/sec.
- Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt mittels Anschluss an das vorhandene Netz des Elektrizitätswerks der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau. Erwartete Anschlusswerte ca. 85 KW.
- Die Versorgung mit Gas erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Netz der Stadtwerke Homburg. Erwartete Anschlusswerte ca. 50 KW.
- Die Schmutzwasser-Entsorgung erfolgt über eine Hebeanlage mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation  
 Die anfallenden Mengen an nicht- bzw. geringverschmutzten Niederschlagswasser sind dezentral auf dem Grundstück zu versickern. Eine Einleitung des Oberflächenwassers in die Kanalisation ist nur dann zulässig, wenn es nachweislich nicht auf dem Grundstück versickert werden kann.
- Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung der kommunalen Abfallbeseitigung.

### 3.3.4 Flächenbilanzierung der Planung

Flächenbilanzierung der Planung			
Kennzeichnung	Flächentyp	Fläche	Anteil an Gesamtfläche
	Überbaubare Fläche Sondergebiet (bei GRZ 0,6)	4.505 qm	35,74 %
	Nicht überbaubare Fläche Sondergebiet	3.004 qm	23,83 %
	Überbaubare Flächen Mischgebiet	158 qm	1,25 %
	Nicht überbaubare Fläche Mischgebiet	552 qm	4,38 %
	Verkehrsflächen	4.387 qm	34,80 %
	Gesamt	12.606 qm	100,00 %

Tabelle 1: Flächenbilanzierung der Planung

### 3.3.5 Schutzbereiche / Abstandsflächen

Entlang der L 395 (Kaiserstraße) ist mit der Bebauung ein Abstand von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand einzuhalten (siehe auch Ziff. 1.5). Innerhalb des Bereiches sind Parkstände zulässig, sofern dadurch die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

## 4 Naturschutzrechtliche Erfordernisse

### 4.1 Vorbemerkungen

Da es sich bei dem Verfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, für den die Verfahrensregelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zur Anwendung kommt, ist die Erstellung eines Fachbeitrags Naturschutz oder des Umweltberichts nach § 2a BauGB, nicht erforderlich.

Auch wenn für Bebauungspläne nach § 13a BauGB kein Ausgleichserfordernis besteht, so gilt doch das Minimierungsgebot, d.h. nicht vermeidbare Eingriffe sind soweit wie möglich zu minimieren.

### 4.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei dem von der Planung betroffenen Areal handelt es sich um ein ehemaliges Sportgelände (Fußballplatz). Bereiche mit höherer Vegetation sind auf dem Gelände mit Ausnahme eines schmalen Gehölzstreifens zwischen der Kaiserstraße und dem Ballfangzaun des Fußballplatzes nicht vorhanden.

Der Planungsraum ist weder Bestandteil eines Wasserschutzgebietes noch eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz, auch ist er nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes oder eines Natura 2000-Gebietes.

Der Planbereich liegt ca. 100 m südöstlich / 250 m südlich des Landschaftsschutzgebiet „Landstuhler Bruch-Oberes Glantal“ und dem Naturschutzgebiet „Wiesen nördlich von Vogelbach“.

Für die Schutzgüter ergeben sich durch die neue Nutzung folgende Anforderungen:

#### **Arten- und Lebensgemeinschaften**

##### Minimierung/Vermeidung

Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten, ist im Übergangsbereich zum Ort die Anlage einer Grünfläche vorgesehen.

Vorhandene Grünstrukturen sollen so weit wie möglich erhalten werden.

Die nach Abschluss der Bauarbeiten vorgesehene Begrünung innerhalb des Sondergebietes trägt dazu bei, den Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu minimieren.

Beeinträchtigende Maßnahmen wie z.B. Rodungen sind außerhalb von Vegetations- und Brutperioden durchzuführen.



#### Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Bebauung der Flächen, den Straßenbaumaßnahmen und Versiegelung gehen dem Umweltmedium Flächenanteile verloren, die zwar durch das Anpflanzen hochstämmiger Bäume und Sträuchern etwas abgemildert werden, jedoch in ihrer Summe gänzlich nicht ersetzbar sind.

#### **Boden/Geologie**

##### Minimierung/Vermeidung

Um den Eingriff in das Schutzgut Boden weitest möglich zu minimieren, wurde der Flächenverbrauch durch Festsetzen einer Grundflächenzahl von 0,6 und der Beschränkung von Baufenstern weit möglichst reduziert. Die festgesetzten Pflanzgebote und die Ausweisung einer Grünfläche tragen dazu bei, den Eingriff in das Umweltmedium Boden zu vermindern.

##### Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Errichtung von Gebäuden, den Straßenbaumaßnahmen und der Versiegelung von Flächen gehen dem Umweltmedium Boden Flächenanteile verloren, die zwar durch das Anpflanzen hochstämmiger Bäume und Sträuchern etwas abgemildert werden, jedoch in ihrer Summe nicht ersetzbar sind.

#### **Wasser**

##### Minimierung/Vermeidung

Durch den Rückhalt des Niederschlagswassers auf den Grundstücken und der Versickerung innerhalb des Plangebietes, können die Auswirkungen auf das Umweltmedium Wasser weitestgehend kompensiert werden. Am Rand des Sondergebiets werden Sickermulden angeordnet um anfallendes Niederschlagswasser schadlos versickern zu können.

##### Auswirkungen auf die Umwelt

Mit negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ist nicht zu rechnen, da Niederschläge mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen trotz Überdeckung und Versiegelungen im innerhalb des Planbereichs zur Versickerung gebracht werden können. Die Notentlastung erfolgt über die Gräben in den westlich angrenzenden Flächen.

#### **Klima/Luft**

##### Minimierung/Vermeidung

Durch eine Minimierung von versiegelten Flächen und der gärtnerische Gestaltung der Grundstücke (Baumpflanzungen) soll die sommerliche Aufheizung im bodennahen Bereich möglichst gering gehalten werden.

#### Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die großflächige Bebauung von Flächen können lokalklimatische Veränderungen auftreten. Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Klima lässt sich im vorliegenden Fall allerdings nicht erwarten.

#### Landschaftsbild

##### Minimierung/Vermeidung

Die Festsetzungen der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksflächen sowie die Beschränkungen der Baukörper in Höhe und Größe sind ausreichend, um ein Einfügen der Bebauung in die Umgebung sicher zu stellen.

##### Auswirkungen auf die Umwelt

Wegen der Lage zwischen den Siedlungskörpern von Bruchmühlbach und Vogelbach und den vorhandenen Straßen und der Bahnlinie, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen, zumal das Gelände bislang als Sportplatz genutzt wurde.

Zusätzlich werden folgende Punkte als zwingend erachtet:

#### Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Für die sonstigen Pflanzungen sollen Gehölze (möglichst Tiefwurzler) nach Empfehlung des Anhanges (Artenlisten) verwendet werden.

#### Pflanzqualitäten, zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

- Strauch- und Heckenpflanzungen sind in Pflanzqualitäten von mind. 100/150 2xv auszuführen.
- Die festgesetzten Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Bautätigkeit durchzuführen. Die Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung und -rückführung sind mit Beendigung der Bautätigkeit abzuschließen.
- Auf die Einhaltung der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) ist zu achten.

### 4.3 Pflanzliste

Die nachstehende Pflanzliste ist als Vorschlag für die zu verwendenden Arten bei den privaten Pflanzungen zu sehen. Im Hinblick auf die ökologische Aufwertung des Arten- und Biotoppotentials sollte auf die weitestgehende Verwendung der genannten stadttökologisch geeigneten Arten geachtet werden.

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Pflanzliste	
<b>BÄUME</b> (Mindestgröße 18/20, 3xv)	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia in Arten u. Sorten	Linde
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
<b>HECKENPFLANZEN</b> (Mindestgröße 100/150, 2xv)	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

**Tabelle 2: Pflanzliste**

## 5. Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

Auf der Fläche sind keine Artenschutzbereiche, Gebiete nach der Vogelschutz-Richtlinie oder Flora-Fauna-Habitate kartiert.

Aufgrund der bereits seit längerem vorhandenen Nutzungsart innerhalb des Planbereiches ist nicht mit einem Vorkommen besonders schützenswerten Arten und Lebewesen zu rechnen.

Trotzdem ist zu prüfen, ob nachfolgende Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind:

1. Wild lebenden Tieren der **besonders geschützten Arten** nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. Wild lebende Tiere der **streng geschützten Arten** und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der **besonders geschützten Arten** aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. Wild lebende Pflanzen der **besonders geschützten Arten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

### 5.1 Besonders geschützte und bestimmte anderer Arten

Im Rahmen dieser Prüfung wird untersucht, ob infolge des Eingriffs Biotop zerstört werden, die für dort lebende Tiere und Pflanzen besonders geschützter und bestimmter anderer Arten nicht ersetzbar sind.

Innerhalb des 2 x 2 km- Rasters, in dem das Plangebiet liegt, sind insgesamt 15 besonders geschützte und bestimmte andere Arten aufgeführt, darunter 14 Vogelarten und eine Falterart.

Allerdings dürften sich deren Vorkommen in erster Linie auf die sich ebenfalls in das 2x2 km-Raster erstreckende Landschaftsschutzgebiet „Landstuhler Bruch – oberes Glantal“ bzw. die Naturschutzgebiete „Wiesen nördlich von Vogelbach“ und „Spießwald und Streitwiese“ beschränken, die sich etwa 100 m nordwestlich bzw. 250 m nördlich des Planbereichs befinden.

Das Plangebiet selbst ist wegen seines Erscheinungsbildes als Lebensraum und Brutstätte für die aufgeführten Arten eher ungeeignet. Der überwiegende Teil des Planbereichs ist mangels vorhandener Gehölzstrukturen und der ehemaligen Sport-



stätten- und Wochenendplatznutzung für die Avifauna eher unattraktiv und dient höchstens einigen Siedlungsarten als Jagd- und Nahrungsrevier.

Für die aufgeführte Falterart (Großer Schillerfalter *Apatura iris*) fehlen die Lebensgrundlagen sowohl für dessen Raupen als auch die adulten Formen, so dass das Vorkommen dieser Art im Plangebiet ausgeschlossen werden kann.

#### Fledermäuse

Innerhalb des Planbereichs ist potentiell mit dem Auftreten von jagenden Fledermäusen zu rechnen, die über einen großen Aktionsradius verfügen.

Fledermausquartiere sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine erhebliche Gefährdung dieser Tiere im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustands einer Lokalpopulation ist nicht anzunehmen, zumal das Gelände weiterhin als Jagdrevier nutzbar bleibt.

#### Vögel

Durch die vorhandene Nutzung des Areals und dem nur spärlich vorhandenen Baumbestand am Rand der Landesstraße kommt die Fläche für die meisten Vogelarten als Brutbereich nicht in Frage, sondern wird aller Wahrscheinlichkeit nach in erster Linie als Jagd- und Nahrungsrevier genutzt.

Da sich gleichartige bzw. geeignetere Geländestrukturen v.a. westlich und nordöstlich des Planbereichs befinden, ist davon auszugehen, dass evtl. betroffene Arten, problemlos auf diese Bereiche ausweichen können. Die möglicherweise eintretenden Habitatverluste sind äußerst gering, aus diesem Grund ist eine Gefährdung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustands einer Lokalpopulation nicht anzunehmen.

#### Fazit:

Die mögliche Inanspruchnahme der betroffenen Flächen führt nicht zu solchen Auswirkungen, dass eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Population potentiell betroffener Falter- und Fledermausarten zu konstatieren bzw. zu prognostizieren wäre. Der Bereich ist durch die vormalige Nutzung und die umgebende Siedlung beeinträchtigt und weist kaum geeignete Lebensräume auf. Eine signifikante Erhöhung von Beeinträchtigungen und damit die Erfüllung betriebsbedingter Verbotstatbestände wie Tötung, Störung, Entnahme oder Zugriff sind nicht gegeben.

Von den betroffenen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie wird das Plangebiet höchstens als Nahrungs- bzw. Jagdrevier genutzt, was nach Abschluss der Maßnahme zum Teil weiterhin möglich sein wird.

Ein Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) wird nicht drohen, da zu erwarten ist, dass die betroffenen Vögel den Bauarbeiten weichen und auch später nicht durch die neue Nutzung getötet werden.

Ein Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot) könnte nur drohen, wenn die von Bauarbeiten betroffenen Vogelarten während der Zeit der Brut und Aufzucht erheblich gestört würden, was nicht zu erwarten ist.

Ein Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme) ist demnach ebenfalls nicht zu erwarten.

Gleiches gilt für § 44 Abs. 1 Nr. 4 (Zugriffsverbot).  
Zudem bleiben Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten.

**Demnach werden durch das Vorhaben keine der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Eine Prüfung der Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.**

## 6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange sind bei der Planfeststellung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unter einer Fristsetzung beteiligt worden. Laut dem Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen zum 8. Januar 1985 (4096 - 456) wurden die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Es wurden folgende wesentliche Bedenken vorgebracht:

Die **Deutsche Telekom GmbH** weist auf vorhandene Telekommunikationsleitungen innerhalb des Plangebietes hin, die vor Beschädigungen zu schützen sind.

*Diese befinden sich alle im Bereich der L 395 (Kaiserstraße) und werden von den vorgesehenen Baumaßnahmen aller Voraussicht nach nicht berührt.*

Die **Kreisverwaltung Kaiserslautern – Abt. Brandschutz** weist auf die Einhaltung der einschlägigen Gesetze und Richtlinien hin.

*Die Einhaltung der genannten Gesetze und Richtlinien wird im Rahmen des Bauantrags beachtet.*

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz** fordert bei Eingriffen in den Baugrund die Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und empfiehlt darüber hinaus, innerhalb des Geltungsbereiches orientierende Radonmessungen durchzuführen.

*Die Anwendung der einschlägigen DIN-Normen bedarf keiner zusätzlichen Darstellung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes.*

*Der Empfehlung des Landesamtes für Geologie wird wegen der günstigen geologischen Situation vor Ort und der nicht vorhandenen Gefährdung von Personen nicht gefolgt.*

Der **Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern** fordert den Bau einer Linksabbiegespur sowie einer Überquerungshilfe vom gegenüberliegenden Rad- und Gehweg zu dem geplanten Gebiet.

Weiterhin ist im Bebauungsplan festzusetzen, dass die im Plan eingetragenen Sichtflächen von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung, freizuhalten sind.

Darüber hinaus gelten für die absolute Bauverbotszone der L 395 bestimmte Vorgaben, die einzuhalten sind.

*Der Bau einer Linksabbiegespur sowie einer Überquerungshilfe vom gegenüberliegenden Rad- und Gehweg zu dem geplanten Gebiet ist im Bebauungsplan bereits dargestellt. Die Detailpläne werden im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem LBM Kaiserslautern abgestimmt.*

*Bezüglich der Sichtflächen und der Bauverbotszone werden entsprechende Hinweise in die Textlichen Festsetzungen übernommen.*

Die **Planungsgemeinschaft Westpfalz** bittet, die Frage der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs im Rahmen einer Einzelhandelsanalyse zu erörtern.

*In einer zwischenzeitlich erstellten Einzelhandelsanalyse wurde die Errichtung eines weiteren Marktes für verträglich erachtet. Zur Klarstellung wurde die Begründung entsprechend ergänzt.*

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Reg. Stelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** fordert zur Beurteilung der Oberflächenentwässerung die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes.

Weiterhin ist das Plangebiet nicht im aktuellen Erlaubnisbescheid des RÜ Eisenbahnstraße beinhaltet, weswegen rechtzeitig vor Umsetzung des Bebauungsplanes ein entsprechender Antrag auf Anpassung der Erlaubnis bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd einzureichen ist.

*Ein entsprechender Antrag auf Anpassung der Erlaubnis wird durch die VG-Werke bei der SGD Süd gestellt. Die Wassermenge aus dieser zusätzlichen Baufläche „Sondergebiet Froschpfuhl“ besteht nur aus Schmutzwasser mit einem Anfall von 0,0167 l/sec. Daher ist eine Überrechnung der bestehenden Anlagen nicht erforderlich.*

Der **Südwestrundfunk (SWR)** weist auf die mögliche Störung des Empfangs von Fernseh- und Hörfunkprogrammen durch reflektierende Strukturen wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen hin.

*Auch wenn eine Störung des Rundfunkempfangs durch die geplante Maßnahme nicht zu erwarten ist, wird zur rechtlichen Sicherheit unter 4. Hinweise ein zusätzlicher Punkt in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.*

Die **Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau – Fachbereich IV Kommunale Betriebe** hat einige Anmerkungen bzgl. Wasser- und Stromversorgung sowie Kanalisation und fordert die Überrechnung des RÜ Eisenbahnstraße sowie die Vorlage einer Entwässerungskonzeption.

*Die geforderte Entwässerungskonzeption wurde zwischenzeitlich mit der SGD-Süd abgestimmt. Wegen des sehr geringen Schmutzwasseranfalls von 0,0167l/sec, ist eine Überrechnung der bestehenden Anlagen nicht erforderlich.*

Das **Vermessungs- und Katasteramt Kusel** weist darauf hin, dass sich nicht alle Grundstücke innerhalb des Planbereichs im Eigentum der Gemeinde/des Investors befinden.

*Für die betreffenden Grundstücke gibt es eine notarielle Kaufoption und auch die entsprechenden Ratsbeschlüsse zum Ankauf durch die Gemeinde. Der Ankauf soll mit Rechtswirksamkeit des gemeindlichen Haushalts erfolgen. Dies wird vor Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes sein.*

Der **Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)** lehnt das Vorhaben ab, da die Notwendigkeit der Bebauungsplanaufstellung und der Ansiedlung eines Einkaufsmarktes nicht gegeben sei.

Weiterhin bemängelt der BUND den fehlenden Ausgleich für den vorgenommenen Flächenverbrauch.

Bezüglich des Artenschutzes werden fehlende Untersuchungen bemängelt.

*Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Befugnis und die Pflicht, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zudem ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der an der betreffenden Stelle die geplante Nutzung vorsieht.*

*Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren gem. § 13 a BauGB handelt, gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.*

*Detaillierte faunistische Untersuchungen werden nicht generell abgelehnt, sind jedoch nach derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich. Da auch im Zuge der relativ zeitnahen Erarbeitung des FNP keine Vermutungen über das Vorkommen geschützter Arten entstanden sind, ist auch jetzt nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen.*

Die **Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.** vermutet das Vorkommen von Hautflüglern und Eidechsen und bemängelt den fehlenden Ausgleich für den Habitatverlust.

*Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren gem. § 13 a BauGB handelt, gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.*

## 7 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Bruchmühlbach-Miesau als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen und lag mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB während der bekannten Dienstzeiten für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 29.08.2013 bis einschließlich 30.09.2013 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bruchmühlbach-Miesau öffentlich aus.

Es ging eine Stellungnahme ein:

**Eine Bürgerin** regte an, dass über die Kaiserstraße, evtl. auf der Höhe der Kaiserstraße 147/194, ein Zebrastreifen hergestellt wird, damit der neu geplante Markt auch zu Fuß sicher erreichbar ist

*Da der vorgeschlagene Zebrastreifen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt, kann dieser nicht im Rahmen dieses Verfahrens realisiert werden. Zur Sicherheit der Fußgänger und der Radfahrer ist im Bereich der Einfahrt zu dem neuen Gewerbegebiet eine Querungshilfe vorgesehen.*



## 8 Abwägung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Froschpfuhl“ ist insbesondere zu berücksichtigen, dass es sich bei dem betroffenen Bereich um die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Sportfläche handelt, die mit vorliegender Planung einer zukunftssträchtigen Nutzung zugeführt werden können. Absolute Restriktionen, die gegen eine Bebauung an dieser Stelle sprechen, wurden nicht festgestellt.

Den Grundsätzen der Bauleitplanung wird in vollem Umfang Rechnung getragen.

Weiterhin berücksichtigt wurden:

- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit der Festsetzung von Dachformen sowie einer Höhenbegrenzung der Gebäude und der Begrünung unbebauter Grundstücksflächen.
- der Umweltschutz, Naturschutz und die Landschaftspflege durch die Festsetzung von Bepflanzungen und entsprechenden Grünflächen.
- die Belange der Energie-, Wärme- und Wasserversorgung, sowie der Abwasserentsorgung.
- die Belange des Verkehrs mit der Schaffung angepasst dimensionierter Straßen und ausreichenden Flächen für den ruhenden Verkehr.

## 9 Planverwirklichung

### 9.1 Bauabschnitte

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Einzelmaßnahme handelt, ist nur ein Bauabschnitt vorgesehen.

### 9.2 Grunderwerb und Erschließung

Die betroffenen Grundstücke befinden sich, mit Ausnahme des Straßengrundstückes und 3 weiteren Flurstücken im Verfügungsbereich der Gemeinde.

Für die derzeit noch nicht im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstücke F1St.-Nrn. 562, 563 und 564 gibt es eine notarielle Kaufoption und auch die entsprechenden Ratsbeschlüsse zum Ankauf durch die Gemeinde. Der Ankauf soll mit Rechtswirksamkeit des gemeindlichen Haushalts erfolgen. Dies wird vor Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes sein.

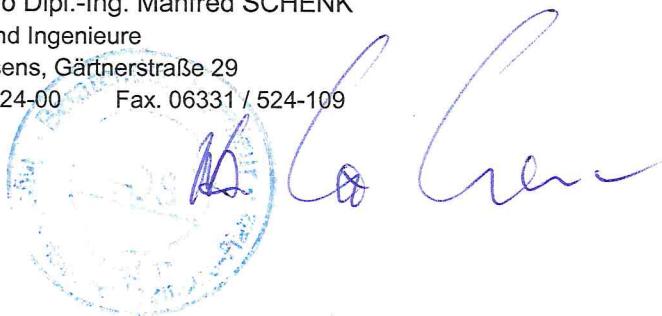
Die Bodenordnung erfolgt im Rahmen einer freiwilligen Bodenordnung im Zuge des Verkaufs der Einzelgrundstücke.

### 9.3 Sonstiges

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Funde das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen ist. Ggf. sind die Arbeiten bis zur Sicherung der Funde zu unterbrechen.

bearbeitet

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Manfred SCHENK  
Architekten und Ingenieure  
66953 Pirmasens, Gärtnerstraße 29  
Tel. 06331 / 524-00 Fax. 06331 / 524-109



Für die Richtigkeit:

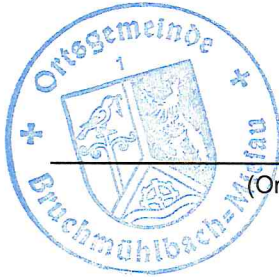
Bruchmühlbach-Miesau, den .....10.02.....2014



\_\_\_\_\_  
(Ortsbürgermeister)

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderats von Bruchmühlbach-Miesau übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bruchmühlbach-Miesau, den 20.02.2014



(Ortsbürgermeister)