

1. Änderung Pfuhläcker- Zwerchfeld

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, Ortsteil Miesau

23.07.2021, Satzung



KERN
PLAN

1. Änderung Pfuhläcker- Zwerchfeld

Im Auftrag:



Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau
Am Rathaus 2
66892 Bruchmühlbach-Miesau

IMPRESSUM

Stand: 23.07.2021, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

M.Sc. Fabian Burkhard, Stadt- und Regionalentwicklung

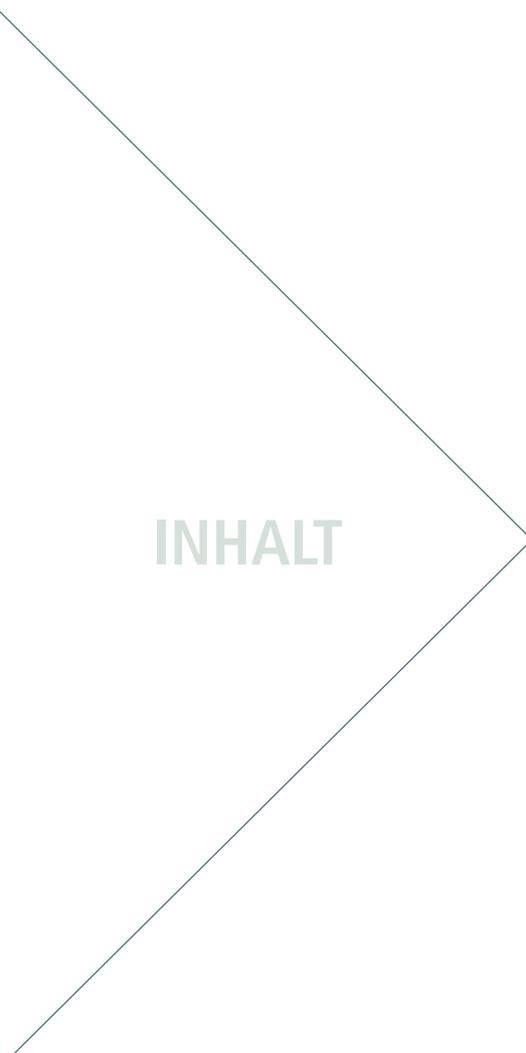
Hinweis:

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
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	8
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	10

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Mehrere Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes „Pfuhläcker-Zwerchfeld“ sind aktuell mit einer Beschränkung aufgrund einer nördlich angrenzenden Ziegenhaltung belegt. Aktuell dürfen diese Grundstücke nicht bebaut werden. Aufgrund einer Änderung der Rechtslage betreffend die Beurteilung einer Ziegenhaltung und der geplanten Aufgabe der gewerblichen Ziegenhaltung kann diese Beschränkung aufgehoben werden.

Darüber hinaus war bislang nicht festgelegt, wie viele Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen sind. In der Landesbauordnung findet sich lediglich die Vorgabe „in ausreichender Zahl“. Zur Klarstellung soll im Bebauungsplan nun ein Stellplatzschlüssel für künftige Neubauvorhaben festgesetzt werden.

Die Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miessau hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfuhläcker-Zwerchfeld“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 8,7 ha.

Der Bebauungsplan „Pfuhläcker-Zwerchfeld - 1. Änderung“ ersetzt lediglich mit den getroffenen Regelungsinhalten den Bebauungsplan „Pfuhläcker-Zwerchfeld“ (2019). Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pfuhläcker-Zwerchfeld“ bleiben hiervon unberührt.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Durch die 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Alle Festsetzungen mit Ausnahme der Beschränkung durch die Ziegenhaltung gelten weiterhin. Lediglich der Stellplatzschlüssel wird ergänzt.

Der vorliegende Bebauungsplan unterliegt gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Anlage 1 UVPG keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Ebenso bestehen gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 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, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau stellt für das Gebiet eine geplante Wohnbaufläche und eine Grünfläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil des Ortsteils Miesau zwischen der Bahnhofstraße im Westen, der Pfühlstraße im Norden und der Feldstraße im Osten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung der Pfühlstraße samt deren privaten Gartenflächen,
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Feldstraße samt deren privaten Gartenflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch die landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie

- im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung der Bahnhofstraße samt deren privaten Gartenflächen.

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Südosten des Ortsteils Miesau, die als Wohngebiet erschlossen wird.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Ver-

einzel finden sich kleinere landwirtschaftliche Nutzungen.

Die Eigentumsverhältnisse haben keine Auswirkung auf die Planung.

Verkehrsanbindung und Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße, die Pfühlstraße, die Feldstraße, die Straße im Junkersgarten und die Böswiesenstraße erschlossen. Über die Bahnhofstraße/L 358 ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden (ca. 1.400 m zur BAB 6).

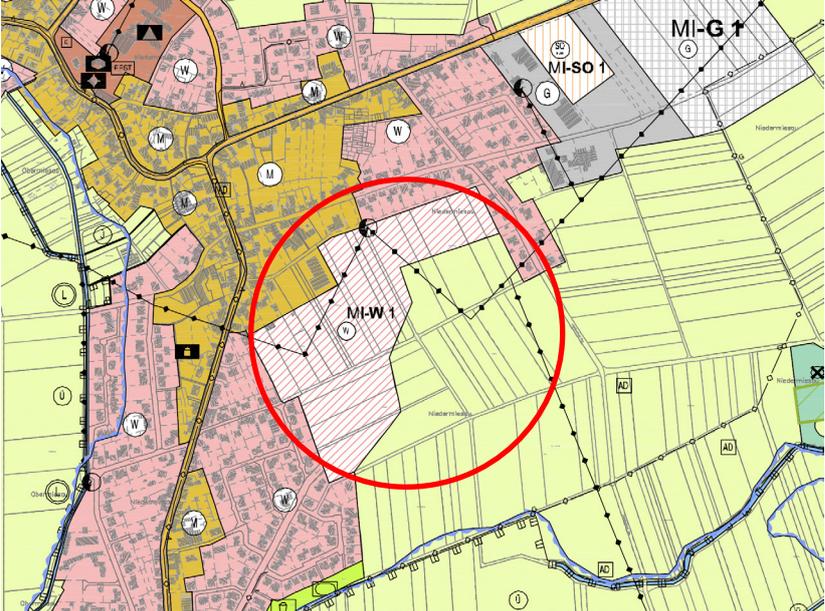
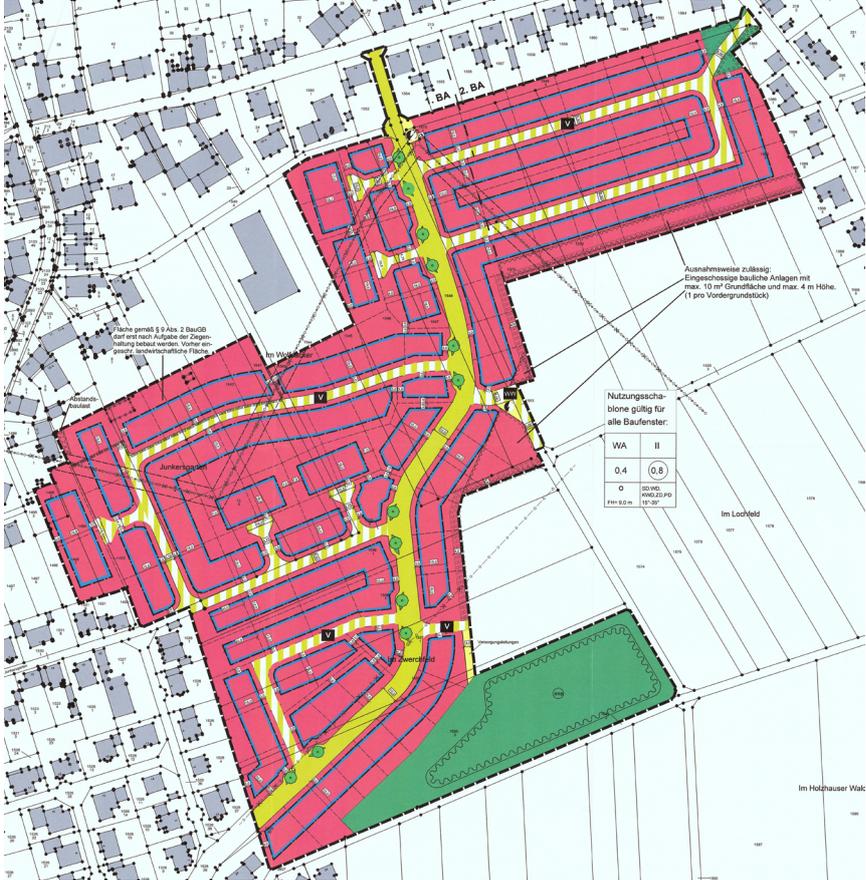
An der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau; Bearbeitung Kernplan

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung 2018)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung 2018) stellt die Plangebietsfläche als Freifläche dar. • keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Natur- und artenschutzrechtliche Belange (Umweltbelange)	
Betroffene Umweltbelange	<p>Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Demnach wird von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem dazugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.</p> <p>Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sind die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Aufgrund des vorhandenen Bebauungsplanes „Pfuhläcker-Zwerchfeld“ aus dem Jahr 2019 besteht für das Plangebiet bereits Baurecht. Es handelt sich lediglich um eine Aufhebung der Beschränkung einzelner Bauplätze und der Festlegung eines Stellplatzschlüssels. Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert. Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind somit nicht zu erwarten.</p>
Naturpark	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: geplante Wohnbaufläche und Grünfläche (Quelle: FNP der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau) • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt 
Bebauungsplan	<p>Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt in ihrem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Pfuhlacker-Zwerchfeld“ aus dem Jahr 2019 lediglich durch die getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pfuhlacker-Zwerchfeld“ bleiben hiervon unberührt.</p>  <p>Quelle: Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Der Bebauungsplan „Pfuhläcker-Zwerchfeld - 1. Änderung“ ersetzt den Bebauungsplan „Pfuhläcker-Zwerchfeld“ lediglich durch die hier getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pfuhläcker-Zwerchfeld“ bleiben hiervon unberührt.

Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die vorhandene Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen wird lediglich um einen Stellplatzschlüssel ergänzt. Zur Deckung des von der Ortsgemeinde beobachteten, Stell-

platzbedarfs sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Privatgrundstück zu errichten. Damit nimmt die Ortsgemeinde eine Konkretisierung der Vorgaben der Landesbauordnung vor („in ausreichender Anzahl“).

Oberirdische Versorgungsleitung; hier Gashochdruckleitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Durch das Plangebiet verläuft eine Erdungsanlage. Um Beschädigungen der Versorgungsleitung auszuschließen und eine Bebauung zu ermöglichen sind Baumaßnahmen im Bereich der Leitung bzw. deren Um-

verlegung mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen. Außerdem ist ein Schutzstreifen 1,0 m links und rechts der Leitungsschule zu beachten.

Fläche gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Mehrere Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes „Pfuhläcker-Zwerchfeld“ sind mit einer Beschränkung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Geruchsbelastung durch Ziegenhaltung) belegt. Durch die geplante Aufgabe der gewerblichen Ziegenhaltung und einer Änderung der Rechtslage bei der Beurteilung der Geruchsimmissionen kann die Beschränkung aufgehoben werden. Zu diesem Er-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

gebnis kommt die „Aktualisierung der Geruchsmissionsprognose für die Wohngebieterschließung in Bruchmühlbach-Miesau - Stellungnahme“ des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG vom 20.01.2021. Laut der aktualisierten Geruchsmissionsprognose liegen die berechneten Geruchsmissionen unterhalb der Relevanzschwelle der Geruchsmissions-Richtlinie, sodass die Tierhaltung nicht zu relevanten Geruchsmissionen im Plangebiet führt. Somit ist eine Beschränkung der Grundstücke nicht mehr erforderlich und kann aufgehoben werden. Die Festsetzung entfällt ersatzlos.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Änderung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das Aufheben der Beschränkung gewahrt. Die Voraussetzungen der Beschränkung sind nicht mehr gegeben, da die Tierhaltung „nicht zu relevanten Geruchsmissionen im Plangebiet“ führt (Aktualisierung der Geruchsmissionsprognose für die Wohngebietserschließung in Bruchmühlbach-Miesau - Stellungnahme, Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG, Stand: 20.01.2021). Somit können die von der Beschränkung betroffenen Grundstücke uneingeschränkt bebaut werden.

Somit kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da lediglich die Beschränkung aufgrund der Ziegenhaltung aufgehoben wird und ergänzende Festsetzungen zu Stellplätzen getroffen werden.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die geplante Aufgabe der gewerblichen Ziegenhaltung nördlich des Plangebietes und auch der geänderten Beurteilungsgrundlage bestehen im Umfeld des Plangebietes lediglich Tierhaltungen, welche sich nicht negativ auf das Plangebiet auswirken. Umgekehrt gehen vom Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe aus. Somit hat die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft.

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Durch die 1. Änderung wird lediglich die Beschränkung aufgrund der Ziegenhaltung mehrerer Grundstücke im Plangebiet aufgehoben und Festsetzungen zum Stellplatzschlüssel getroffen.

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von Umweltbelangen sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung zu erwarten. Durch die Festlegung eines Stellplatzschlüssels von zwei Stellplätzen je Wohneinheit wird dem von der Gemeinde beobachteten Stellplatzbedarf Rechnung getragen.

Zusätzliche Anforderungen an die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung gehen damit nicht einher.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine erheblich negativen Folgen.

Die auferlegte Stellplatzverpflichtung wird bei üblicher Bauweise, bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern mit angrenzender Garage und vorgelagertem Stellplatz, bereits ohnehin erfüllt. Insofern ist dies als Klarstellung der Vorgaben der Landesbauordnung zu verstehen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstückes, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten, zumal das verträgliche Nebeneinander durch den Wegfall der Beschränkung aufgrund der Ziegenhaltung nun gewährleistet ist.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Aufhebung der Beschränkung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund veränderter Ausgangs- und Rechtslage zu Geruchsimmissionen, Nutzbarmachung von Grundstücken für Wohnnutzung
- Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pfuhläcker-Zwerchfeld“ aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfs, Klarstellung der Aussagen der Landesbauordnung
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Änderung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.