

Am Rothenhübel und im Junkersgarten

Begründung zur 1. Teiländerung und Erweiterung des
Bebauungsplanes in der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau,
Ortsteil Miesau

22.02.2022, SATZUNG



K E R N
P L A N

Am Rothenhübel und im Junkersgarten

Im Auftrag der



Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau
Am Rathaus 2
66892 Bruchmühlbach-Miesau

IMPRESSUM

Stand: 22.02.2022, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

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	11
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	14

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau schuf mit dem Bebauungsplan „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“ im Jahr 1999 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung des Siedlungskörpers des Ortsteils Miesau durch ein Mischgebiet. Das Gebiet ist zwischenzeitlich, bis auf eine Ausnahme, vollständig bebaut.

Aufgrund der Attraktivität als Wohnort besteht im Ortsteil Miesau eine stetig hohe Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Daher ist die Ortsgemeinde auch bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Im Bereich der Theodor-Zink-Straße, nordwestlicher Randbereich des Bebauungsplanes „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“, befindet sich in dem gemischt genutzten Gebiet ein bisher unbebautes Eckgrundstück, welches für die Errichtung eines Einfamilienhauses prädestiniert ist.

Die Nutzung dieser Fläche hat den Vorteil, dass die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Damit wird unnötiger Landschaftsverbrauch sowie zusätzlicher Erschließungsaufwand vermieden und zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme beigetragen.

Ein Großteil der Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ein kleiner Teilbereich liegt innerhalb des unbeplanten Innenbereiches. Das Vorhaben ist danach nicht realisierungsfähig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“.

Die Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“ im beschleunigten Bebauungsplanverfahren beschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.050 m².

Die 1. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“ (1999).

Mit der Erstellung der 1. Teiländerung und Erweiterung 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 § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für die vorliegende 1. Teiländerung und Erweiterung zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1.050 m² in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der 1. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls zu.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebau-

ungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB teilzuändern. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a 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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Ortsteils Miesau, im Bereich der Theodor-Zink-Straße.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Süden und Osten durch die angrenzende Bebauung samt deren privaten Gartenflächen der Theodor-Zink-Straße,
- im Westen und Nordwesten durch die angrenzende Bebauung samt deren privaten Gartenflächen der Bahnhofstraße (L 358),
- im Nordosten durch die angrenzende Bebauung samt deren privaten Gartenflächen der Straße „Im Junkersgarten“,
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Theodor-Zink-Straße.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der 1. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unbebaute Grünfläche dar.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohn- und Mischnutzungen in ein- bis zweigeschossigen, freistehenden Einzelhäusern geprägt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine zentrale Lage sowie durch die umgebenden Wohn- und Mischnutzungen aus.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich teilweise in Privateigentum und im Eigen-

tum der Ortsgemeinde. Die Fläche der Ortsgemeinde soll veräußert werden.

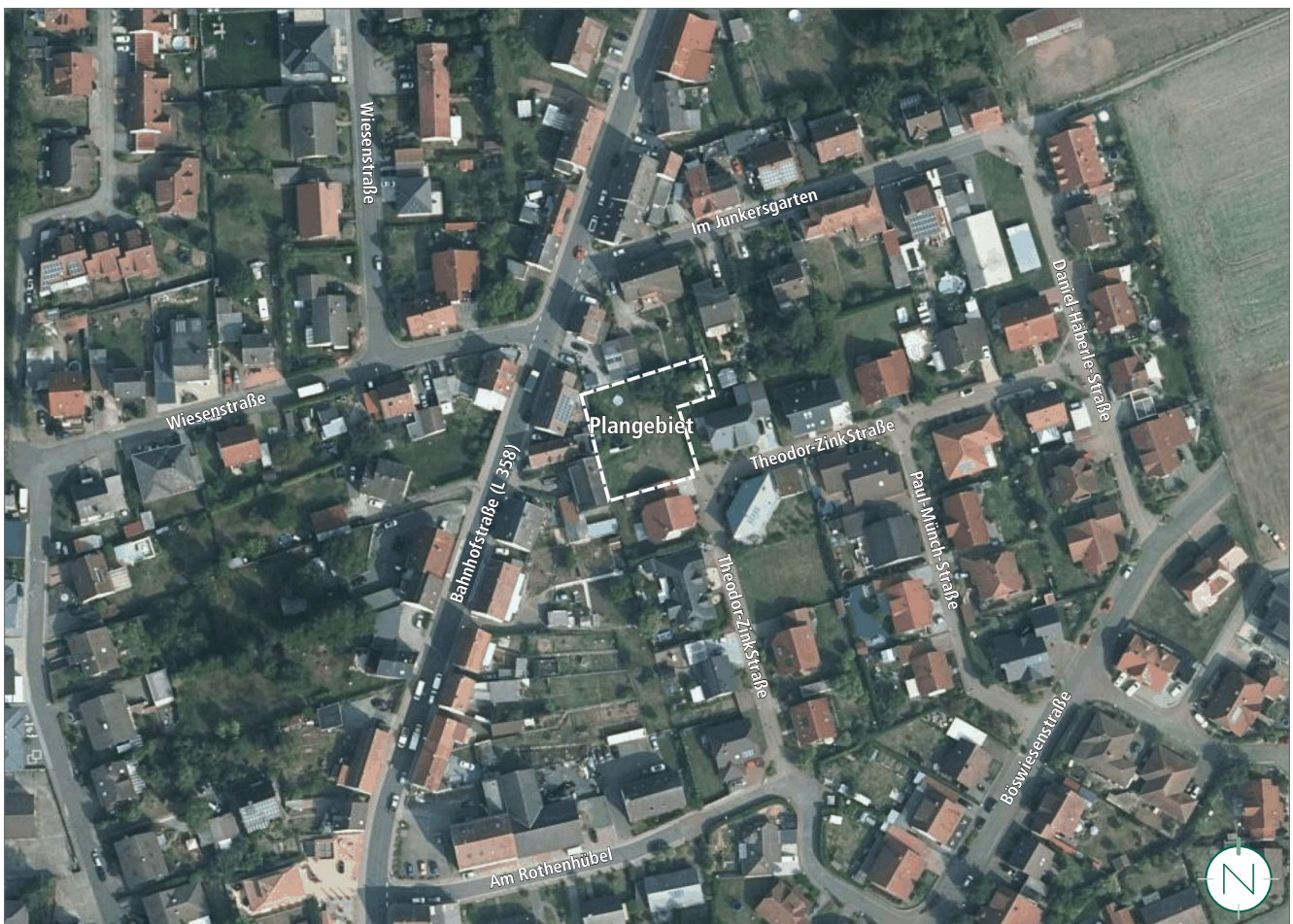
Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist insgesamt reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen der 1. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufensters) auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südöstlich angrenzende Theodor-Zink-Straße.

Der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt im weiteren Verlauf über die Straße „Am Rothenhübel“ und Bahnhof-



Orthophoto mit Lage des Plangebietes (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2021); Bearbeitung: Kernplan

straße (L 358). Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Bruchmühlbach-Miesau der A 6 befindet sich südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1,4 km.

Es sind keine weiteren Erschließungsanlagen zur Realisierung des Vorhabens notwendig.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzend bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.).

Das anfallende Schmutzwasser ist über die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Theodor-Zink-Straße der Kläranlage Miesau zuzuleiten.

Die Oberflächenwässer des Plangebietes sind soweit wie möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. über die belebte Bodenzone zu versickern (z. B. durch Rückhalt in Zisternen mit Überlauf in flache Geländemulden, breitflächige Versickerung u. ä.). Als Rückhaltevolumen sind hierbei mindestens 50l/m² angeschlossener abflusswirksamer Fläche vorzuhalten. Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses sind Zufahrten, Wege und Zugänge mit wasser-durchlässigen Materialien auszubilden.

Es ist nur überschüssiges Oberflächenwasser (Notüberlaufwasser) des Plangebietes dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Von einer gedrosselten Ableitung an die Mischwasserkanalisation ist aus Gewässerschutzgründen abzusehen.

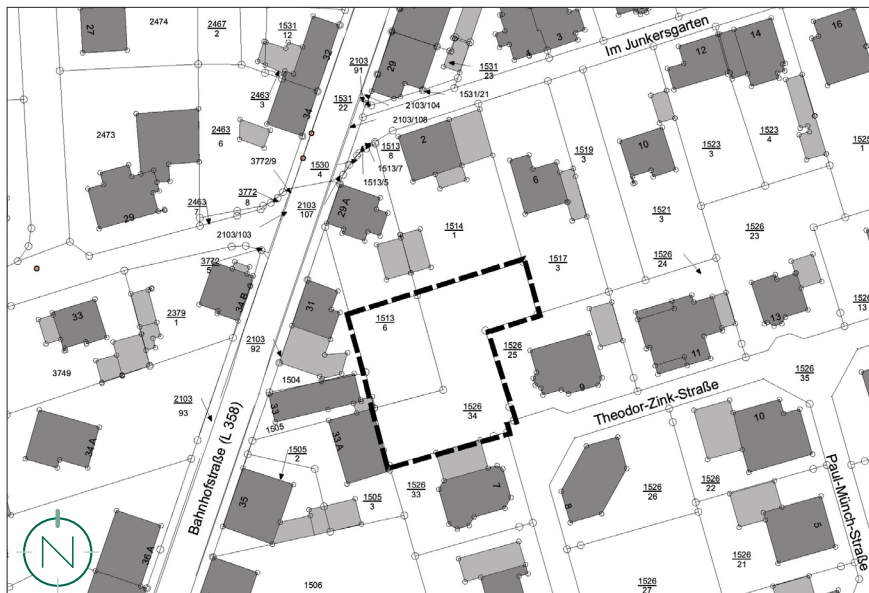
Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung mit den Kommunalen Betrieben der Verbandsgemeinde abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

In der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

Die Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers,



Kataster mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (schwarze Balkenlinie); Quelle: Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung; Aktualität der Geobasisinformationen: 26.06.2020; Bearbeitung: Kernplan



Blick von der Theodor-Zink-Straße nach Nordosten in das Plangebiet

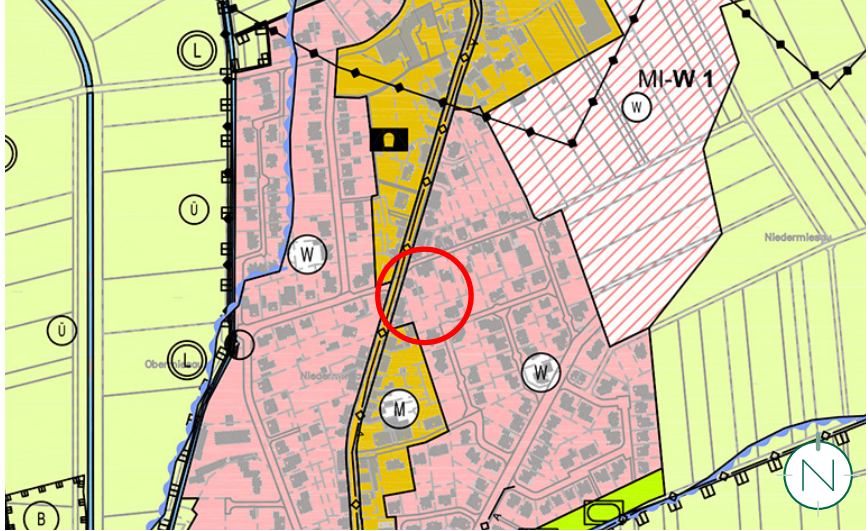
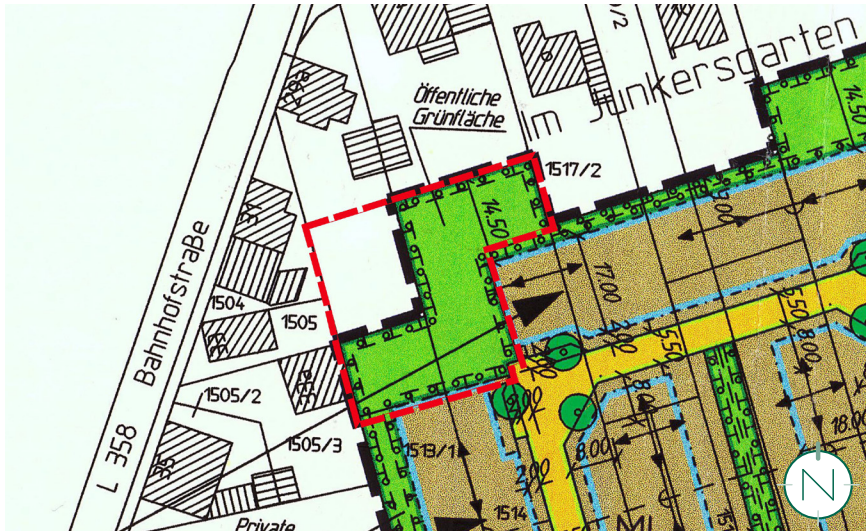
- Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet sind nachteilige Auswirkungen zu erwarten,
- Nutzungsintensivierung einer innerörtlichen Freifläche mit geringer Aufenthaltsqualität,
- Aufgrund der Lage innerhalb eines erschlossenen gemischt genutzten Gebietes ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bereits grundsätzlich im direkten Umfeld vorhanden (geringer Erschließungsaufwand),
- Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück Wohnbaufläche dar. Als planerische Zielvorstellung des vorbereitenden Bauleitplanes ist demnach auch Wohnnutzung an diesem Standort vorgesehen,
- Eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsprogramm 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 Siedlungsfläche dar. • keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) • 192.3 Nordrand der Westpfälzer Moorniederung • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Naturpark	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abwurf, 29.11.2021) liegen innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Umgebung keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope • gem. dem Modul Artnachweise sind in der betreffenden, den größten Teil der Ortslagen von Miesau und das umgebende, i.d.R. intensiv genutzte Offenland umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3865472) folgende Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. I/Art. 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie registriert: Bekassine, Eisvogel, Haussperling, Kranich, Weißstorch, Raubwürger, Silberreiher, Rotmilan und Star • die Planungsfläche befindet sich an der Grenze der beiden TK 25-Blätter 6510 und 6610; in der ARTeFAKT-Datenbank für beide Blätter (Abwurf 29.11.2021) sind über die LANIS-Artnachweise hinaus neben weiteren nicht in Rheinland-Pfalz brütenden Zug- und Rastvogelarten folgende gem. Art 4(2) der Vogelschutzrichtlinie in Rheinland-Pfalz brütenden Zugvogelarten bzw. Anhang I -Arten gelistet: Rohr- und Kornweihe, Wachtelkönig, Wendehals, Wiesenpieper, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Neuntöter, Mittel-, Schwarz- und Grauspecht, Heidelerche, Goldregenpfeifer, Uhu, Sumpfohreule, Schwarzmilan, Merlin, Wanderfalke und Wespenbussard; • folgende Arten der Anhänge II/IV der FFH-RL sind aufgeführt: Prächtiger Dünnpfarn, Bachmuschel, Hirschkäfer, Breitrand, Spanische Flagge, dunkler und heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Quendel-Ameisenbläuling, Großer Feuerfalter, Skabiosen-Schneckenfalter, Große Moosjungfer, Grüne Flussjungfer, Bachneunauge, Bitterling, Kammolch, Knoblauch-, Kreuz- und Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Moorfrosch, kleiner Wasserfrosch, Schlingnatter, Zaun- und Mauereidechse, Europäische Sumpfschildkröte, Feldhamster, Haselmaus, Wildkatze, Luchs sowie diverse Fledermausarten

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zwingend einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der ca. 0,1 ha große Geltungsbereich umfasst die noch unbebaute Parzelle 1526/34 und den rückwärtigen Teil des bereits bebauten Wohngrundstückes 1513/6 innerhalb der geschlossenen Ortslage von Miesau • der in den Planbereich einbezogene Bereich des Wohngrundstückes ist eingefriedet und mit Spielgeräten (Trampolin, Schaukel) versehen, er grenzt unmittelbar an die Bebauungen der Bahnhofstraße Hausnr. 31 und 33 • zwei Drittel der Planungsfläche bestehen aus einer Freifläche, die regelmäßig gemäht wird; dieser Bereich wird randlich von den Anwohnern genutzt (durch Anlage von Rabatten oder zur Ablagerung von Gegenständen und Grünschnitt) • neben einer randlich starken Trittbelastung lassen die erkennbaren Blattreste auf ein sehr begrenztes Artenspektrum mit vereinzelt nitrotoleranter Kennarten der mageren Flachlandmähwiesen (u.a. Galium album) schließen • auch außerhalb der Vegetationszeit darf eine Ausprägung als FFH-LRT an dieser Stelle sicher ausgeschlossen werden • gegenüber der rückwärtigen Bebauung schließt die Freifläche mit einer lückigen Thuja-Hecke ab • abgesehen von einem älteren Kirschen-Niederstamm, einer grenzständigen Zierfichte, zwei weiteren mittelalten Obstbäumen und einem Zierbaum auf dem bestehenden Wohngrundstück ist die Fläche gehölzfrei <div data-bbox="587 1137 1449 1709" style="display: flex; flex-wrap: wrap;">  </div> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb der durch Bebauung geprägten und verkehrsberuhigten Ortslage von Miesau • jenseits eines Baugrundstückes stärker befahrene L 358 (Ortsdurchfahrt) • insgesamt vergleichsweise geringe Lärm- und Störsdisposition, jedoch Bewegungsreize durch Anwohner (vor allem Spielbereich Privatgrundstück) <p>Bedeutung als Lebensraum für Abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aufgrund der bis auf einzelne Baulücken vollständig bebauten innerörtlichen Lage sind auf der Planungsfläche lediglich siedlungsholde Arten zu erwarten

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • bis auf wenige Ziersträucher und die genannten 3 solitären Obstbäume ist die Fläche gehölzfrei, daher nur sehr begrenzte Brutmöglichkeiten für die Gilde der Gehölz- und Gebüschbrüter • Bodenbrüter können aufgrund der innerörtlichen Lage und der umgebenden Vertikalkulisse ausgeschlossen werden • dies gilt auch für den in der betreffenden FT/FP Rasterzelle gelisteten Rotmilan (auch wenn der Siedlungsraum allgemein für die flexible Art nicht grundsätzlich als Nahrungsraum ausscheidet) • in Bezug auf Fledermäuse ist eine Jagdraumnutzung durch lichttolerante Siedlungsarten (Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus, Großer Abendsegler u.a.) möglich, sie wird sich jedoch im Wesentlichen auf vorhandene Leitstrukturen am Rand der Fläche fokussieren • Fledermausquartiere können auf der Fläche ausgeschlossen werden, die Spalte an der Stammbasis eines der Obstbäume ist aufgrund der geringen Tiefe und der Lage am Stamm nicht geeignet • weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Überwinterungsplätze sowie offene und grabfähige Substrate für Reptilien, störungsarme und deckungsreiche Waldgebiete für die Wildkatze, dichte nuss- und beerenreiche Gebüsch für die Haselmaus, Feuchtwiesen/-brachen für <i>Lycaena dispar</i>) bzw. wegen offensichtlich fehlender spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen für planungsrelevante Schmetterlinge (<i>Thymus/Origanum/Sanguisorba officinalis</i> für die relevanten <i>Maculinea</i>-Arten, <i>Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana</i> spp. für <i>Euphydryas aurinia</i>) auszuschließen <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Planungsfläche bietet in den wenigen Gehölzen am Rand sehr begrenzte Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter • im Fall einer Gehölzrodung stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5, Nr. 2, BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG dar; die Fristen sind daher in allen Fällen einer notwendigen Gehölzentfernung einzuhalten • aufgrund der innerörtlich Lage und der unmittelbar angrenzenden Bebauung ist davon auszugehen, dass die Fläche ausschließlich von siedlungsholden und störresistenten Arten genutzt wird, eventuell auch als Brutraum • für diese darf aufgrund ihrer Häufigkeit und Flexibilität in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden • die Verbotstatbestände n. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sind daher grundsätzlich für die europäischen Vogelarten auszuschließen • gleiches gilt für die Fledermausfauna, Quartiere sind auf der Planungsfläche nicht vorhanden • für die im Umfeld zu erwartenden synanthropen Arten (v.a. Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus, evtl. Großer Abendsegler) kann darüber hinaus ausgeschlossen werden, dass das Gebiet einen essentiellen Jagdraum darstellt • mit anderen planungsrelevanten Arten(gruppen) ist auf der Fläche nicht zu rechnen <p>Auswirkungen im Sinn des Umweltschadengesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten • daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Wohnbaufläche (Quelle: FNP der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, Konsequenz: FNP wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p> 
Bebauungsplan	<p>Lage teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“ aus dem Jahr 1999 (Quelle: Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau).</p> <p>Relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mischgebiet • GRZ: 0,35; GFZ: 0,5; ein Vollgeschoss, offene Bauweise; Ein- und Doppelhäuser • öffentliche Grünfläche • Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft • Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 - 14 BauNVO

Mischgebiet (MI)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

Zentrales Anliegen der vorliegenden Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung des bestehenden gemischt genutzten Gebietes durch die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Die direkte Umgebung ist durch Wohn- und Mischnutzungen geprägt. Dem Ziel einer nachhaltigen Nutzung bestehender Entwicklungsflächen im Innenbereich wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes Rechnung getragen. Die Festsetzung ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“ übernommen und mit der eingebundenen Bebauung bleibt die Mischnutzung gewahrt, auch wenn im Plangebiet ein Wohngebäude errichtet wird.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Mischgebietes an diesem Standort realisierungsfähig, so sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO nicht gewünscht.

Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus gestalterisch nur schwer zu integrieren. Einzelhandelsbetriebe sollen unzulässig sein, da diese an anderer Stelle im Gemeindegebiet konzentriert werden. Auch aus Gründen der Erschließungssituation sind diese Nutzungen hier nicht gewünscht. Die Zulässigkeit von Vergnügungstätten steht den städtebaulichen Zielen der Ortsgemeinde entgegen, insbesondere aufgrund möglicher Beein-

trächtigungen der Wohnnutzung und anderen schutzbedürftigen Anlagen.

An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Da die Grünfläche Teil des Baugrundstücks ist, ist diese bei der Berechnung der Grundflächenzahl zu beachten.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,35 unterschreitet die Orientierungswerte für die bauliche Nutzung in einem Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO. Die gewählte Grundflächenzahl ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“ übernommen und orientiert sich an der angrenzenden Bestandsbebauung, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstückes geschaffen wird.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Auch die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“ übernommen. Somit wird eine Überdimensionierung des Baukörpers vermieden.

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landes-



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

rechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“ übernommen und orientiert sich zudem am Gebäudebestand der Umgebungsbebauung.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Ausnahme bilden Doppelhäuser, welche innerhalb des Grenzabstandes zulässig sind. Dadurch wird auch im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung, entspricht im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden Bereiche und ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“ übernommen.

Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsteilgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an denen des rechtskräftigen

Bebauungsplanes „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“ und führen diese fort.

Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass hinsichtlich der späteren Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt und gleichzeitig ein harmonisches Einfügen in den Bestand gewährleistet wird.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen schränkt die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteilebereiche ein. Dadurch werden die natürlichen Flächeninanspruchnahme geschützt und Ruhezonen in Form zusammenhängender Freibereiche geschaffen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücken oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Bauflächen ausweisen zu müssen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 je Wohngebäude verhindert die Entstehung eines Mehrfamilienhauses und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und entspricht der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“.

Stellung der baulichen Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen orientieren sich an der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“ und führen diese fort.

Die Festsetzung gewährleistet ein harmonisches Einfügen in den angrenzenden Bestand.

Flächen für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich auf dem Grundstück bereitgestellt. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Einhaltung der Vorgaben der Landesbauordnung zulässig.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der Grünfläche dient der Eingrünung des Grundstückes nach Norden hin und führt die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“ fort.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zur bereits bestehenden Bebauung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingrünung der baulichen Anlagen und oberirdischen Stellplätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet und dem Einfügen in das Ortsbild.

Die Festsetzung ist größtenteils aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“ übernommen.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG und LBauO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57–63 LWG)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzend bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der Landesbauordnung (LBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in die Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende reflektierende Materialien) verhindern. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Die Vorschriften bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen (z.B. Zaun, Mauer) dienen der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindern eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum.

Pkw-Stellplätze sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken sind flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, wird ein nachzuweisende Stellplatzschlüssel definiert.

Die getroffenen Festsetzungen sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“ übernommen und gewährleisten ein harmonisches Einfügen in die angrenzende Bestandsbebauung.

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 Teiländerung und Erweiterung 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.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Baufläche hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und direkte Nachbarschaft (gemischt genutzte Bebauung) einfügt. Die Festsetzungen werden größtenteils aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Damit schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebiets- oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Grundstücke gewährleistet.

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

Die 1. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“ kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben von Kommunen gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Be-

dürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Der bestehenden Nachfrage in Miesau wird durch Nachverdichtung in integrierter Lage Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Die geplante Bebauung geht mit der Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche in integrierter Lage einher. Ein Eingriff in die freie Landschaft wird auf diese Weise vermieden.

Das Plangebiet ist bereits vollständig von Bebauung bzw. Verkehrsflächen umgeben. Die vorgesehene Bebauung fügt sich, den bauleitplanerischen Festsetzungen entsprechend, harmonisch in die umliegende Bauungs- und Nutzungsstruktur ein.

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eine Eingliederung in die bauliche Umgebung.

Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Zahl der Vollgeschosse, ist an die Umgebungssituation angepasst. Somit wird ein Einfügen in den Bestand erreicht. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert ausreichend Freiflächen auf den Grundstücken. Ferner tragen die Begrünungen im Plangebiet dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Es handelt sich um die Entwicklung einer bereits in dem Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaufläche.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (innerörtliche Lage mit gemischt genutzter Bebauung nach allen Seiten, unmittelbar angrenzende Straße) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebiets und der näheren Umgebung eingeschränkt, so dass der Geltungsbereich aktuell keine besondere Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH- Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, so dass den geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

Der geplante Eingriff hat insgesamt gesehen keine erheblichen negativen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zur Folge.

Gem. § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Rothenhübel und im Junkersgarten“ zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch den Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Der neu entstehende Verkehr beschränkt sich auf den Anwohnerverkehr eines Wohngebäudes.

Die Erschließung erfolgt über die Theodor-Zink-Straße. Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung kann der zusätzlich entstehende Verkehr problemlos aufgenommen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes bereits grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur als ordnungsgemäß sichergestellt zu erachten.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden. Zudem werden Festsetzungen getroffen, die im Hinblick auf den Klimaschutz angemessen sind (Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie).

Auswirkungen auf private Belange

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

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden, wodurch die Fläche baulich nutzbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzi-

gem 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 die vorliegende Teiländerung eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes

- Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben, keine umweltschützenden Belange betroffen, keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; die Erschließung ist gesichert
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die 1. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

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