

1. Teiländerung Waldstraße / Münchenhäuselweg

Begründung zum Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Bruchmühl-
bach-Miesau, Ortsteil Bruchmühlbach

19.10.2020, Sitzung



KERN
PLAN

1. Teiländerung Waldstraße / Münchenhäuselweg

Im Auftrag:



Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau
Am Rathaus 2
66892 Bruchmühlbach-Miesau

IMPRESSUM

Stand: 19.10.2020, 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

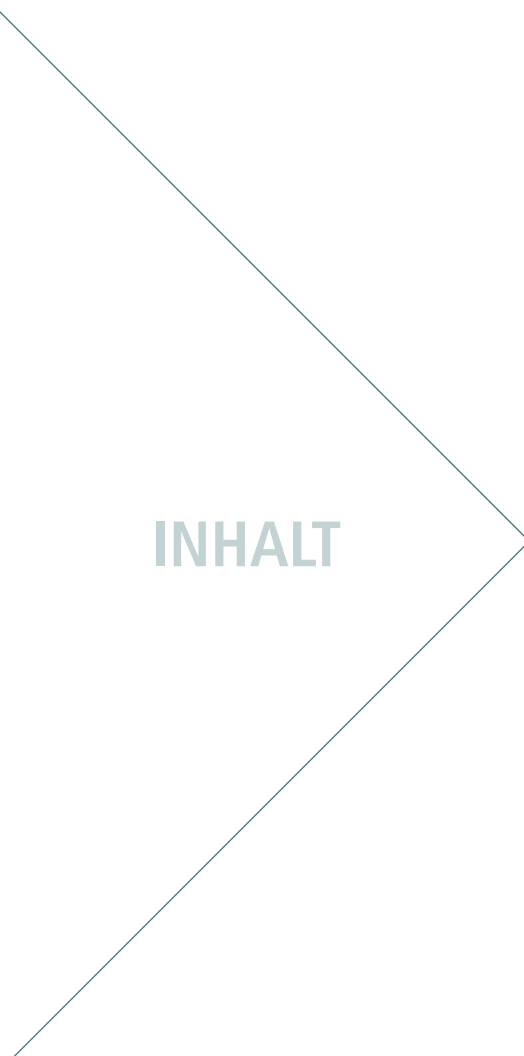
Hinweis:

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	13
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	15

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Bevölkerungszahl der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau hat sich in den vergangenen Jahren stetig positiv entwickelt. Demnach ist die Bevölkerungszahl von ca. 7.600 Einwohnern Ende des Jahres 2014 (Stand: 31.12.2014) auf ca. 7.830 Einwohner Ende des Jahres 2019 (Stand: 31.12.2019) gestiegen. Innerhalb von fünf Jahren hat die Bevölkerung der Ortsgemeinde somit um ca. 3 % zugenommen.

In diesem Zusammenhang werden auch zunehmend Einrichtungen zur Kinderbetreuung benötigt. Die Kapazitätsgrenzen der bereits bestehenden Betreuungseinrichtungen in Bruchmühlbach-Miesau sind erreicht. Der sich ergebende Bedarf kann mit dem derzeitigen Angebot nicht gedeckt werden.

Da Um- und Erweiterungsbauten an den bestehenden Einrichtungen nicht möglich sind, hat sich die Ortsgemeinde dazu entschlossen, im Ortsteil Bruchmühlbach auf dem kommunalen Grundstück zwischen Waldstraße und Münchenhäuselweg einen neuen Kindergarten mit insgesamt 4 Gruppen zu errichten.

Die Fläche zwischen Waldstraße und Münchenhäuselweg befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau und ist somit kurzfristig verfügbar. Alternative Standorte, welche ebenfalls zeitnah verfügbar wären, sind innerhalb des Ortsteils Bruchmühlbach nicht vorhanden.

Das Baugrundstück liegt im südwestlichen Teil von Bruchmühlbach. Östlich grenzt das Vereinsheim des Unterhaltungsverein Bruchmühlbach mit einer großen Platzfläche, einem Spielplatz sowie die Sportanlage des FV Viktoria Bruchmühlbach an. Im direkten Umfeld südlich des Plangebietes handelt es sich um eine jüngere Wohnbebauung. Hier finden sich viele Familien mit Kindern, die Nachfrage nach Betreuungseinrichtungen für diese (Kindergartenplätzen) ist dementsprechend hoch. Der Bedarf ergibt sich somit auch aus direkter Nachbarschaft heraus.

Über die angrenzende „Alte Straße“ und über einen nach Osten führenden Fußweg von dem Münchenhäuselweg aus wird das Grundstück erschlossen. Bei der Erschließungsstraße handelt es sich im be-

troffenen Abschnitt um eine gering befahrene Straße, so dass dies auch zur Sicherheit der Kinder beim Bring- und Abholvorgang beiträgt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es der Teiländerung des Bebauungsplanes.

Die Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Waldstraße / Münchenhäuselweg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung umfasst eine Fläche von ca. 4.600 m².

Die vorliegende 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ersetzt in ihrem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Waldstraße / Münchenhäuselweg“ aus dem Jahr 1977.

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 § 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 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 4.600 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 dem Bebauungsplan 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 Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

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

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.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau stellt für das Gebiet Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil des Ortsteils Bruchmühlbach zwischen der Waldstraße und dem Münchenhäuselweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung der Waldstraße samt deren privaten Gartenflächen,
- im Osten durch das Vereinsheim des Unterhaltungsvereins sowie der daran anschließenden Platzfläche sowie eines Spielplatzes,
- im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung der „Alten Straße“ samt deren privaten Gartenflächen sowie
- im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung der Münchenhäuselweg samt deren privaten Gartenflächen.

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



Blick in das Plangebiet aus Richtung Südosten

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Waldfläche nach § 3 Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz. Die Ortsgemeinde hat bereits einen Antrag auf Rodung und Umwandlung in eine andere Bodennutzungsart beim Forstamt Otterberg gestellt. Ein waldrechtlicher Ausgleich wird erbracht.

In direkter Nachbarschaft des Plangebietes finden sich mit Ausnahme des Unterhaltungsvereins und der Sportanlage überwiegend Wohn- und Mischgebietsnutzungen.

Der Standort ist für die vorgesehene Nutzung (Kindergarten) prädestiniert. Zum einen grenzen unmittelbar an das Plangebiet nur verträgliche Nutzungen - in erster Linie Wohnnutzungen - an. Es sind somit keine gegenseitigen negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zum anderen stellt das geplante Vorhaben eine sinnvolle Nachverdichtung des Bestandes dar, da Bedarf an einer Betreuungsmöglichkeit für Kinder besteht.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet steigt von Norden nach Süden in Richtung der „Alten Straße“ zwar an.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.



Blick in das Plangebiet und das angrenzende Gebäude des Unterhaltungsvereins Bruchmühlbach

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße „Alte Straße“ und Münchenhäuselweg erschlossen. Diese geht südlich in die Kaiserstraße über, welche ca. 400 m südöstlich in die L 358 mündet.

Über die L 358 ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden (ca. 800 m zur BAB 6).

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Weiterer Erschließungsanlagen mit Ausnahme der internen Erschließung, bedarf es zur Realisierung des Planvorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Es handelt sich um einen Mischwasserkanal im Bereich der Straße „Alte Straße“, Münchenhäuselweg und Waldstraße.

Ein Trennsystem liegt jedoch, auch in der näheren Umgebung des Plangebiets, nicht vor.

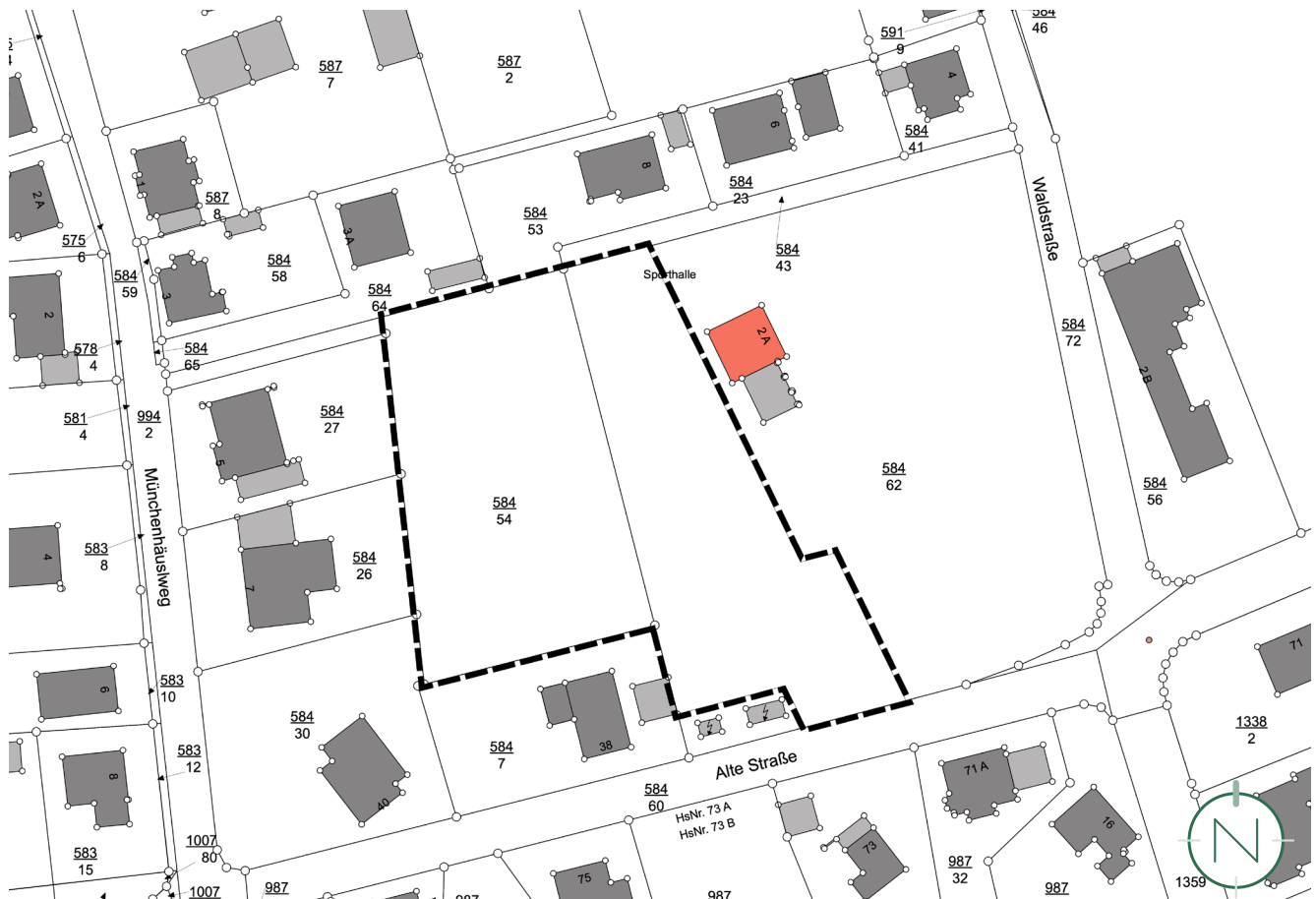


Blick auf den geplanten Zugang von dem Münchenhäuselweg

Das Plangebiet ist demnach im Mischsystem zu entwässern. Niederschlagswasser ist so weit wie möglich zurück zu halten.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau verfolgt mit dem Neubau des Kindergartens im Bereich der „Alten Straße“ im Ortsteil Bruchmühlbach eine konkrete Planungsabsicht.



Katastralauszug mit Abgrenzung Geltungsbereich; Quelle: Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, Stand: Juli 2020, Bearbeitung Kernplan

Zudem ist das Plangebiet aus mehreren Gründen für den Neubau des Kindergartens prädestiniert:

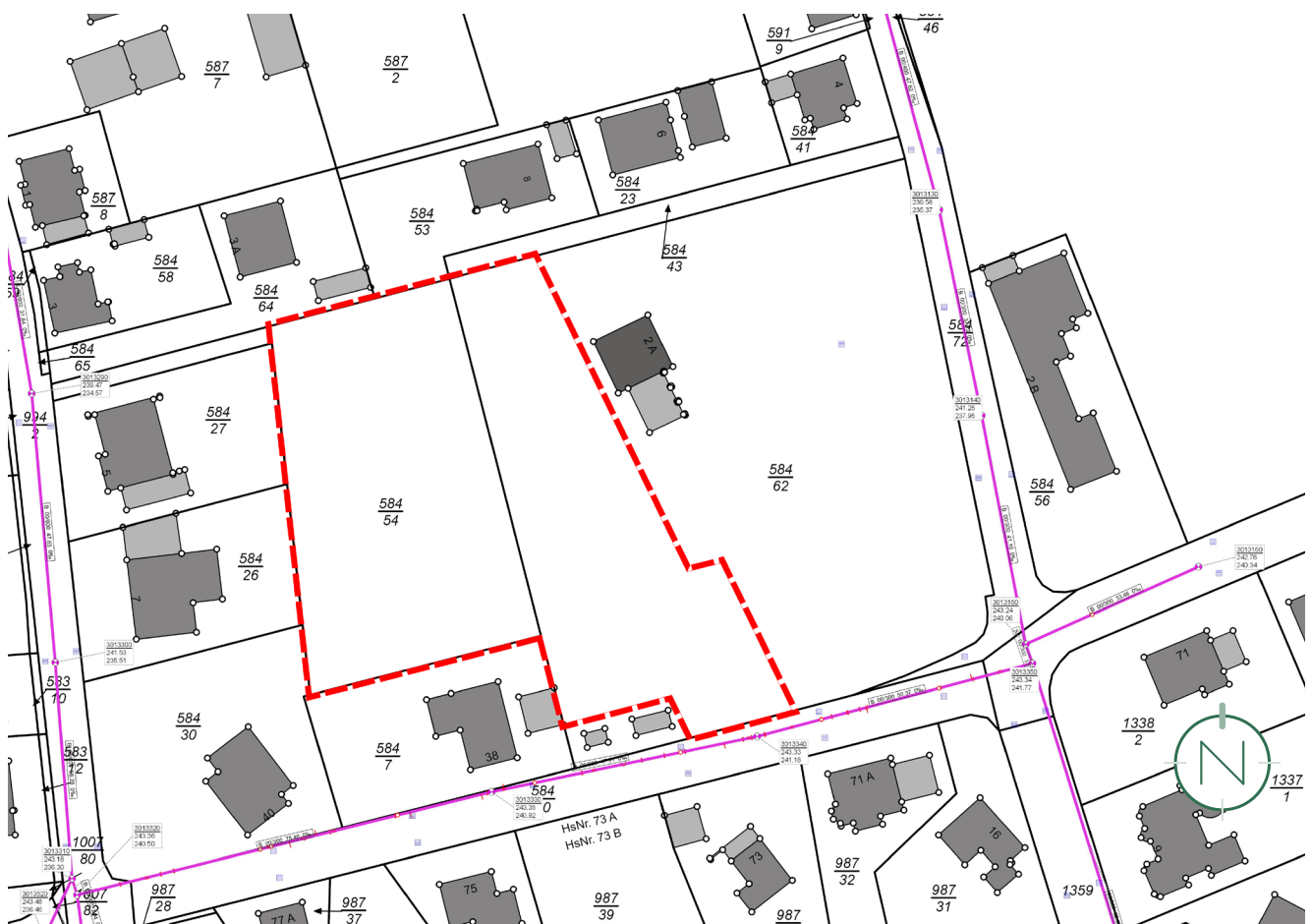
- das Grundstück befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau und ist somit direkt verfügbar; weitere geeignete Flächen, welche kurzfristig verfügbar wären, sind nicht vorhanden
- das Grundstück befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Bruchmühlbach,
- aufgrund der umgebenden Nutzungen (überwiegend Wohn- und Mischnutzungen) sind gegenseitige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten,
- das geplante Vorhaben stellt eine sinnvolle Nachverdichtung des Bestandes dar; es besteht Bedarf einer Betreuungsmöglichkeit für Kinder,
- das Grundstück ist verkehrlich gut angebunden und bereits erschlossen.
- die Dimensionierung des Grundstückes lässt die Realisierung verschiedener Bauungskonzepte zu

Städtebauliche Konzeption

Die Städtebauliche Konzeption sieht den Neubau eines Kindergartens mit 4 Betreuungsgruppen auf dem kommunalen Grundstück zwischen Waldstraße und Münchenhäuselweg vor.

Aktuell stehen noch mehrere Varianten zur Auswahl. Die Festlegung eines städtebaulichen Konzeptes ist noch nicht erfolgt.

Alle Varianten sind ein- bis zweigeschossig. Die zentrale Ein-/Ausfahrt erfolgt bei allen Varianten an zentraler Stelle über die „Alte Straße“. Dort werden auch die erforderlichen Stellplätze konzentriert. Bei allen Varianten verbleiben ausreichend Grün- und Freiflächen auf dem Grundstück.



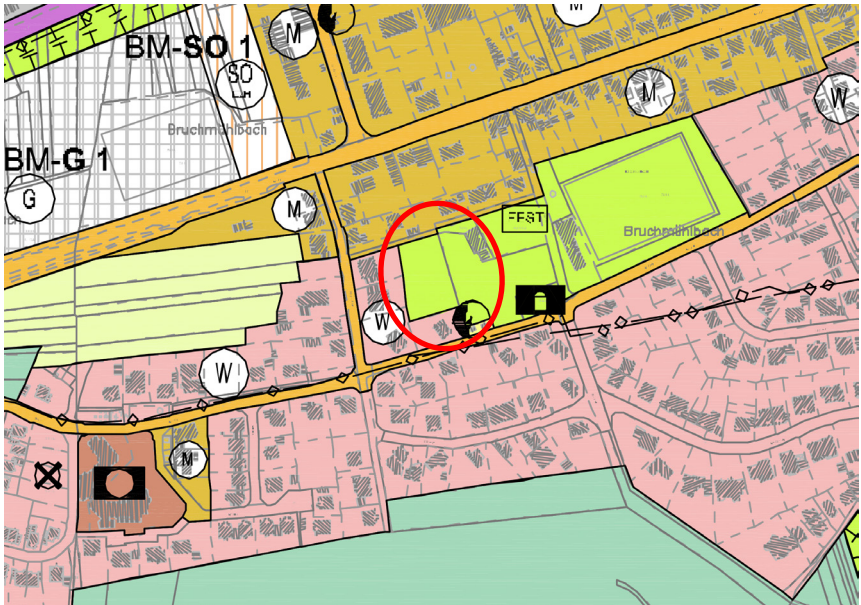
Kanalplan mit Abgrenzung Geltungsbereich (rot), Quelle: Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, Bearbeitung Kernplan

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (3. Teilfortschreibung 2018)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	- Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt die Plangebietsfläche als „Siedlungsfläche Wohnen“ dar. - keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	- Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) - 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	Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 15.07.2020) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Gem. dem Modul Artnachweise sind in der betreffenden, den westlichen Siedlungsbereich von Bruchmühlbach-Miesau bis zur A6 im Norden und einen Teil des südlich angrenzenden Waldgebietes umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3865470) keine Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie registriert; aufgeführt sind die gem. BNatSchG/BArtSchV besonders geschützten Amphibienarten Bergmolch und Grasfrosch; der Silberreiher ist als Wintergast erfasst
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i. V. m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG 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.	Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches: • Der ca. 0,46 ha große Geltungsbereich umfasst des Rest eines ehemals größeren Gehölzbestandes innerhalb der Ortslage von Bruchmühlbach; einzelne solitäre Kiefern im östlich angrenzenden Gelände der Sporthalle und des Kinderspielplatzes belegen die ehemalige Ausdehnung des Bestandes • Es handelt sich um einen älteren Kiefernbestand (mittleres bis starkes Baumholz der Waldkiefer im Hauptstand); eine zweite, relativ lückige Baumschicht setzt sich aus Buche, Esche, Vogelkirsche, Stiel- und Traubeneiche sowie Birke zusammen, während die z.T. sehr dichte Strauchschicht durch den Bergahorn (daneben Hasel und Buche) und lokal durch Brombeerbestände dominiert wird; mit Ausnahme einzelner Maihölckchen-Herden fehlt eine Krautschicht weitgehend • An einer randständigen Kiefer ist die Krone abgebrochen, die damit mittelfristig zu einem Problem für die Verkehrssicherheit würde • Der Bestand wird aufgrund seiner innerörtlichen Lage neben einem Spielplatz stark von Kindern und Jugendlichen frequentiert, die hier neben diversen Abfällen auch bauliche Relikte wie ein Baumhäuschen hinterlassen haben, der Bestand ist durch eine Netz von schmalen Fußpfaden erschlossen • Am östlichen Rand befinden sich umfangreiche Grünschnittablagerungen (Laub und Grasschnitt des Vereins- und des Spielplatzgeländes) mit Brennesselfluren und Brombeerhecken • Vom Münchenhäuselweg aus besteht am nördlichen Rand des Geltungsbereiches eine fußläufige Verbindung zum Vereinsheim • Ein kleiner Teil des als Zierrasenfläche angelegten benachbarten Kinderspielplatzes liegt innerhalb des Geltungsbereiches Bestehende Vorbelastungen: • Lage innerhalb der Ortslage von Bruchmühlbach-Miesau in einem allgemeinen Wohngebiet • Benachbartes Vereinsheim und Sportplatz sowie Spielplatz verursachen gelegentlich stärkere Stör- und Lärmdispositionen Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: • Der z.T. ältere Baumbestand ist potenzieller Brutstandort für Gehölzbrüter unter den Vögeln, auch für Arten, die parkartige Bestände besiedeln oder euryöke Waldarten (u.a. Grünspecht, Grauschnäpper oder die an Nadelforste adaptierte Tannen- und Haubenmeise); im Zuge der kursorischen Begehung wurden registriert: Blau- und Kohlmeise, Ringeltaube, Buchfink, Grünfink, Amsel, Rotkehlchen, Zilpzalp und Mönchsgrasmücke • Eine kursorische Inventur der älteren Bäume (Kiefern im Hauptstand und ältere Eichen und Buchen der zweiten Baumschicht) ergab zwar keinen Hinweis auf eine Stammhöhle, die Taxierung darf jedoch nicht als vollständig gelten; mögliche Tagesquartiere für Fledermäuse bieten die z.T. tiefrissigen Rinden der älteren Eichen und die abplattende Rinde der Kiefern • Auf der Fläche befinden sich keine Gebäude, die mögliche Quartiere für die hier zu erwartenden synantropen Fledermausarten oder für Gebäudebrüter unter den Vögeln bereithalten • Weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Besonnungs-/Überwinterungsplätze oder grabfähige Eiablagsubstrate für Reptilien) und spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen (Schmetterlinge) nicht zu erwarten; eine Präsenz der Wildkatze als ausgesprochene Waldart ist ebenso auszuschließen wie ein Vorkommen der Haselmaus, beiden fehlen die notwendigen Habitatvoraussetzungen in Form von störungsarmen Wäldern/deckungsreichem Halboffenland resp. von dichten Nuss- und Beeren

Kriterium	Beschreibung
	reichen Gebüschstrukturen Artenschutzrechtliche Beurteilung: • Der z.T. ältere Baumbestand bietet reichlich Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter unter den Vögeln • Aufgrund der Lage ist davon auszugehen, dass die Fläche überwiegend von Arten mit geringer Störfähigkeit genutzt wird und die daher auch in den Siedlungsraum vordringen, möglicherweise aber auch von Arten der innerstädtischen Parklandschaften; i.d.R. handelt es sich hierbei um euryöke/ubiquitäre Arten, die landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen • Damit ist im Regelfall für die hier (potenziell) vorkommenden europäischen Vogelarten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (das Schädigungsverbot nach Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin erfüllt bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (das Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin gewahrt • Insofern kommen die Schädigungs-/Störungstatbestände nicht zum Tragen • Spechthöhlen als möglicherweise tradierte Niststandorte, deren Entfernung den Verbotstatbestand n. § 44, Abs. 1 Nr. 3, BNatSchG auslösen könnte, sind nach erster Taxierung nicht vorhanden, hier besteht jedoch die Notwendigkeit einer genaueren Prüfung im Vorfeld der Rodungsarbeiten, auch im Hinblick auf eine mögliche Quartiernutzung durch Fledermäuse; Möglichkeiten für Gebäudebrüter fehlen • Mögliche Tagesquartiere für Fledermäuse bieten darüber hinaus die z.T. tiefrissige Borke der älteren Eichen und die Rindenabplattungen der Kiefern, die zudem im Hauptstand gut anfliegbar sind; da innerhalb des Siedlungsbereiches jedoch eher mit synantropen Arten zu rechnen ist, die Quartiere vor allem in oder an Gebäuden besetzen, ist die Bedeutung des Bestandes als Quartierstandort vermutlich nur gering; die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ist nach der erforderlichen Entfernung des Gehölzbestandes daher weiterhin gewahrt • Der Tötungstatbestand kann wie im Fall der Vögel durch die Einhaltung der Rodungsfristen vermieden werden, da sich die Tiere dann in ihren frostsicheren Winterquartieren befinden • Durch das voraussichtliche Fehlen von Wochenstuben oder Winterquartieren innerhalb des Planungsbereiches (ist durch die o.g. Prüfung zu verifizieren) ist der Störungstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auch für die Fledermausfauna auszuschließen • Über die den Planungsbereich besiedelnden Vögel und Fledermäuse hinaus ist, wie oben dargelegt, am Standort nicht mit weiteren planungsrelevanten Arten zu rechnen Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen: • Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten, damit kann ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände grundsätzlich vermieden werden • Im Vorfeld der Rodungsarbeiten ist der Baumbestand auf evtl. vorhandene Höhlenstrukturen und ggfs. auf eine Brutplatznutzung durch Höhlenbrüter und eine Quartiernutzung durch Fledermäuse zu prüfen; im Falle eines positiven Befundes ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen • Die Planung erfordert die Entfernung des gesamten Bestandes als Rest eines Kiefernwaldes innerhalb der Ortslage mit z.T. älteren Exemplaren der Traubeneiche und Waldkiefer; damit entfallen auch Strukturen, die in der weiteren Alterungs- und Zerfallsphase wertgebende Habitatrequisiten (Höhlen, Mulmkörper etc.) kurz- und mittelfristig entwickeln könnten, wobei die grundsätzlichen Verkehrssicherungspflichten diese Entwicklung ggfs. einschränken

Kriterium	Beschreibung
	• Da das baurechtliche Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, besteht keine Ausgleichsverpflichtung i.S.d. Eingriffsregelung; es wird dennoch empfohlen den Verlust der z.T. alten Gehölze und der dadurch entfallenden Brut- und Quartierpotenziale durch Anpflanzung standorttypischer Bäume im Umfeld zu minimieren • Bei der Planungsfläche handelt es sich um Wald im Sinne des § 3 LWaldG Rheinland-Pfalz; daher ist beim zuständigen Forstamt Otterberg ein Antrag auf Genehmigung der Rodung und Umwandlung in eine andere Bodennutzungsart zu stellen; ein funktionaler Forstaussgleich i.S.d. § 14 Landeswaldgesetzes erfolgt in Absprache mit der Forstbehörde Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes: • 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 Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten • Bei entsprechender Festsetzung der o.g. Maßnahmen ist daher eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	• Darstellung: Grünfläche (Quelle: FNP der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau) • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, Konsequenz: FNP wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. 

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	Die vorliegende 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ersetzt in ihrem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Waldstraße / Münchenhäuselweg“ aus dem Jahr 1977.  Quelle: Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindergarten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf werden dann festgesetzt, wenn Flächen hergestellt werden, die der Allgemeinheit dienen und diese eine öffentliche Aufgabe wahrnehmen sollen. Durch die gewählte Zweckbestimmung ergibt sich die zulässige Nutzung hinreichend. Eine weitere Konkretisierung ist zwar nicht erforderlich, wird an dieser Stelle jedoch zur Klarstellung angewandt.

Zulässig sind demnach ein Kindergarten sowie alle bauliche Anlagen, die dem Kindergarten dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen Gruppenräume, Mehrzweckräume, Funktionsräume, Bistro, Nebenräume, Verwaltungsräume, Sozialräume, Sanitärräume, Stellplätze, Spielplatz, etc.

Die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf gewährleistet die nachhaltige Entwicklung des Kindergartens innerhalb

des Plangebietes. Die Fläche wird somit langfristig auch für eine Erweiterung des Kindergartens planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche lässt auch bei der Anordnung der Gebäude noch den notwendigen Spielraum, der bis zur Festlegung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich ist.

Maß der baulichen Nutzung

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

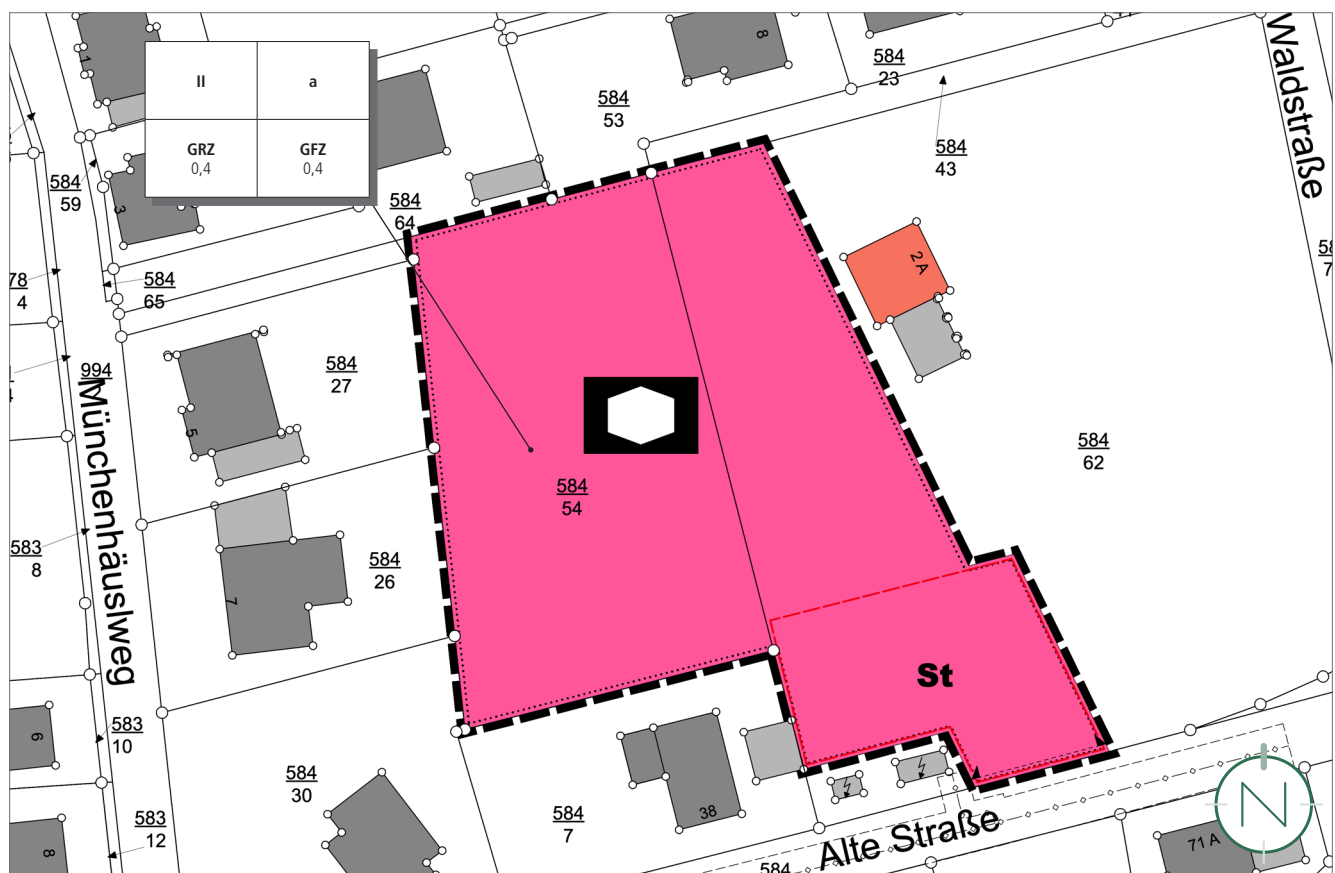
Grundflächenzahl (GRZ)

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 ge-

währleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird eine optimale Auslastung des Grundstücks bei geringer Verdichtung geschaffen. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück zudem ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung oder die Anlage von Spielplätzen. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Hiermit wird auch sichergestellt, dass obwohl die final zu realisierende Konzeption noch nicht feststeht, nur eine an der Umgebung orientierte Nachverdichtung erfolgt. Die gewählte GRZ entspricht der GRZ für Allgemeine Wohngebiete.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.



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

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 2 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Festsetzung einer GFZ von 0,4 orientiert sich an dem vorhandenen städtebaulichen Konzept.

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden zu unterbinden.

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse wurde unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes und der Umgebungsbebauung ermittelt und festgesetzt. So wird das Einfügen des geplanten Kindergarten-Neubaus in die nähere Umgebung sichergestellt und das Ortsbild gewahrt.

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 Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Für das Plangebiet wurde eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m eröffnet ein höheres Maß an Flexibilität bei der Bemessung des Baukörpers.

Flächen für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung von Stellplatzflächen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs an zentraler Stelle. Parksuchverkehr beim Abholen und Bringen der Kinder sowie durch die Beschäftigten in der Umgebung wird somit vermieden.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Bereich Ein- und Ausfahrt

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereiches wird der Anschluss des Kindergartens an die öffentliche Verkehrsfläche „Alte Straße“ an einer günstig gelegenen Stelle sichergestellt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Vorfeld der Rodungsarbeiten ist der Baumbestand auf evtl. vorhandene Höhlenstrukturen und ggfs. auf eine Brutplatznutzung durch Höhlenbrüter und eine Quartiernutzung durch Fledermäuse zu prüfen. Im Falle eines positiven Befundes ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände.

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

Abwasserbeseitigung (Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebiets.

Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung in der Umgebung bereits grundsätzlich vorhanden.

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

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 der rheinland-pfälzischen 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 den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung und Dacheindeckung 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.

Um vorhandene topografische Unterschiede ausgleichen zu können, sind im gesamten Plangebiet Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

Einfriedungen, welche zum Schutz der Kinder notwendig sind, sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Die Regeln zur Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf dem Grundstück, dienen der Wahrung der größtmöglichen ökologischen Qualität der Freianlagengestaltung.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

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.

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.

Das Plangebiet umfasst lediglich eine Fläche von ca. 4.600 m² und liegt inmitten eines Wohngebietes. Durch die vorliegende Planung wird der Bedarf nach einer Betreuungseinrichtung für Kinder in der Umgebung gedeckt.

Kinderbetreuungseinrichtungen sind gem. BauNVO ohnehin innerhalb von Wohngebieten zulässig. Es handelt sich also schon gemäß Baunutzungsverordnung um Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Planung hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung und Bauweise in die Umgebung und den Bestand einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die zu gegenseitige Beeinträchtigungen führen kann. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Es kann von Konfliktfreiheit ausgegangen werden.

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

Auswirkungen auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung

Die Kapazitätsgrenzen der bestehenden Betreuungseinrichtungen in Bruchmühlbach-Miesau sind bereits erreicht. Demnach besteht Bedarf an weiteren Betreuungsplätzen für Kinder.

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung werden durch ein der Nachfrage entsprechendes zusätzliches Angebot an Betreuungsplätzen berücksichtigt.

Negative Beeinträchtigungen der sozialen Bedürfnisse sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

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

Bei der Fläche handelt es sich um eine Waldfläche im südwestlichen Teil von Bruchmühlbach.

Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll nachverdichtet. Die angrenzende Bebauung ist überwiegend durch freistehende Einzelhäuser und das Vereinsheim geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung des Kindergarten-Neubaus eine maßvolle Entwicklung ermöglicht. Aufgrund des Betriebskonzeptes ist ein Baukörper erforderlich, der sich so nicht direkt aus der Umgebung ableiten lässt. Der vorgesehene Kindergarten wird aber max. II Vollgeschosse aufweisen und sich somit in die Umgebung einfügen.

Die Eingrünung des Plangebietes trägt zudem dazu bei, einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (u. a. angrenzende Verkehrsfläche, Wohn- und Gartennutzungen, Vereinshaus) und der daraus resultierenden Störsituation aufgrund der Anliegeraktivitäten entsprechend vorbelastet.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu keiner erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Arten.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u. a. Rodungsfrist). Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind somit nicht zu erwarten.

Im Übrigen gelten gem. § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor

der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

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

Mit der Realisierung der geplanten Nutzung wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Da es sich bei der geplanten Nutzung um keine Nutzung mit intensivem Publikumsverkehr handelt, wird sich das Verkehrsaufkommen überwiegend auf das Bringen und Abholen der Kinder sowie auf den Mitarbeiterverkehr beschränken. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes sind ausreichend.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern an zentraler Stelle untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Umgebung durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird.

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

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden Bebauung bereits in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch das Planvorhaben werden keine Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen vorbereitet. Der Ausgleich des forstwirtschaftlichen Eingriffs ist bereits mit der Forstbehörde abgestimmt.

Auswirkungen auf die 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 insgesamt ausgeschlossen werden.

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 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 private Belange

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt.

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

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

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen sind Kinderbetreuungseinrichtungen gem. BauNVO in Wohngebieten zulässig. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in die Wohnbebauung der Umgebung zu sichern.

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

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines dringend benötigten Kindergartens
- Deckung des Bedarfs an Kindergartenplätzen innerhalb der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau
- Sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers von Bruchmühlbach
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und geringer Erschließungsaufwand
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

Fazit

Im Rahmen der Teiländerung 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.