Gewerbegebiet Pfühlstraße, Schlosserei Neumann

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

ENTWURF

24.10.2023

KERN PLAN

Gewerbegebiet Pfühlstraße, Schlosserei Neumann

IMPRESSUM

Im Auftrag der

Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau
Am Rathaus 2
66892 Bruchmühlbach-Miesau

Stand: 24.10.2023, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M.Sc. 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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

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

KERN PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 6

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte 11

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung 15

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In den 1970er Jahren wurden mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pfühlstraße" die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Gewerbegebietes geschaffen. Seit vielen Jahren hat die Schlosserei Neumann GmbH hier ihren Sitz. Im damaligen Bebauungsplan waren Grünflächen als „Puffer" zur angrenzenden Bebauung enthalten, ebenso waren für die westliche Geltungsbereichsgrenze reduzierte Schallpegel vorgegeben.
Nun ist beabsichtigt, an der Grenze zur benachbarten Bebauung (Wohnen) eine weitere Halle und ein Lagerregal zu errichten. Da hier in die damals festgesetzte Grünfläche eingegriffen wird, gibt der bestehende Bebauungsplan dies nicht her. Planungsrechtlich rückt die gewerbliche Fläche somit näher an schutzbedürftige Wohnnutzung heran. Ein Lärmgutachten hat bestätigt, dass insbesondere aus den aktuellen Betriebsaktivitäten die Grenz- und Richtwerte nicht überschritten werden. Das Gutachten wurde um die Erweiterungswünsche ergänzt und kommt zu dem Ergebnis, dass durch entsprechenden bauliche Schutzvorkehrungen es auch künftig nicht zu Lärmbeeinträchtigungen kommt. Verbunden mit der Ausdehnung der gewerblichen Baufläche ist auch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich.
Im Zuge der Überarbeitung sollen zudem Leitungsschutzstreifen von nicht mehr existierenden Leitungen entfallen bzw. an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

Die zu überplanende Fläche hat eine Größe von ca. 2 ha.

Die Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pfühlstraße, Schlosserei Neumann" beschlossen.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Pfühlstraße, Schlosserei Neumann" ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Gewerbegebiet Pfühlstraße - 1. Änderung" aus dem Jahr 1993.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches können der Planzeichnung des Bebauungsplanes entnommen werden.

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

Mit der Erstellung des Lärmgutachtens ist die TÜV Rheinland Energy GmbH, Am Grauen Stein, 51105 Köln 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. 2 ha 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. Zwar liegt der Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 2 ha an der Schwelle zur Vorprüfung des Einzelfalles. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur GRZ bleibt der Bebauungsplan unter dem Schwellenwert von 20.000 m² versiegelter Fläche. Zudem sind Straßenverkehrsflächen nicht anzurechnen.

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 Plangebiet eine gewerbliche Fläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 ist somit erfüllt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

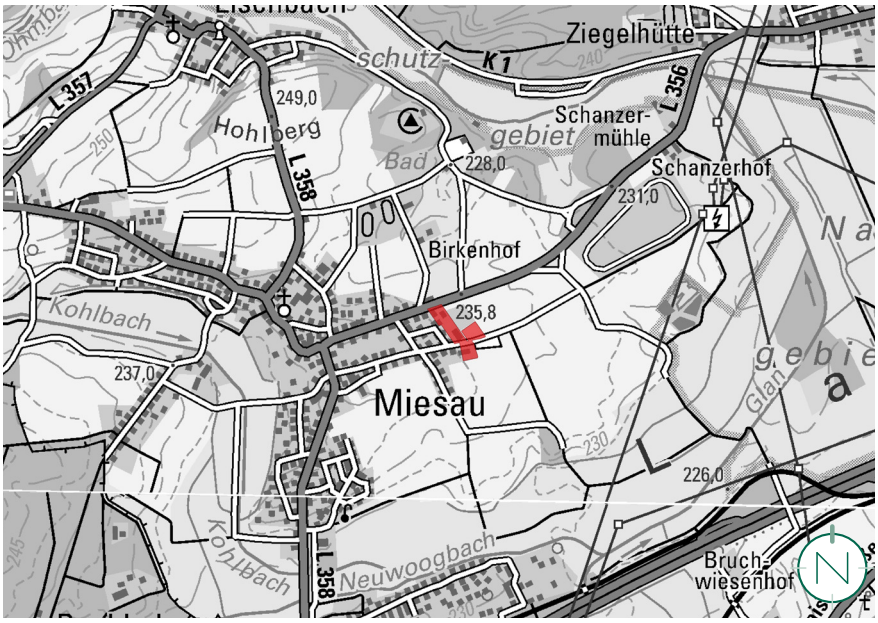
Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Siedlungskörpers von Miesau.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Hütschenhauser Straße,
- im Osten durch eine Photovoltaikanlage und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und
- im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung mit den privaten Grün- und Freiflächen der Hütschenhauser Straße, der Pfühlstraße sowie der Straße Holzhauser Wald.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.



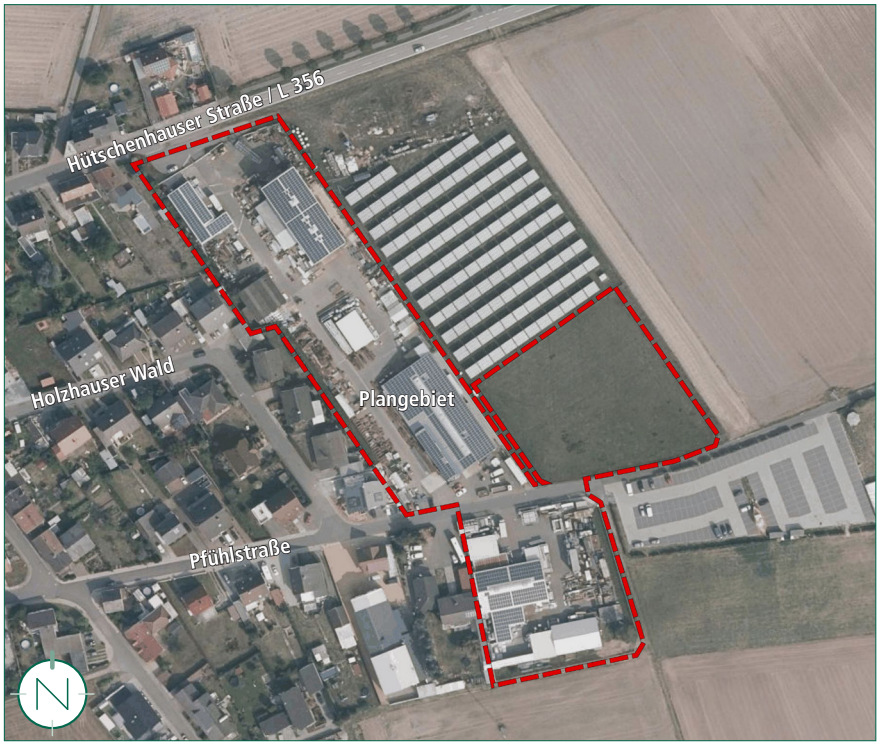
Lage im Raum mit Abgrenzung des Geltungsbereiches; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [25.01.2022]; Bearbeitung: Kernplan

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt aktuell das Betriebsgelände der Schlosserei Neumann dar. Lediglich der östliche Teil des Plangebietes stellt eine größere Grün- und Freifläche dar, für die aber durch den bestehenden Bebauungsplan Baurecht für eine gewerbliche Nutzung existiert.

Die südliche und östliche Umgebung des Plangebietes wird durch landwirtschaftlich genutzte Grün- und Freiflächen geprägt. Im Westen und Norden grenzt Wohnnutzung entlang der Hütschenhauser Straße, der Pfühlstraße und der Straße Holzhauser Wald an das Plangebiet an.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich - mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche - im Eigentum der Vorhabenträgerin.



Orthofoto mit Geltungsbereich (rote Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: Geobasisdaten, © LVGL ONL 32739/2022; Bearbeitung: Kernplan

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet ist weitestgehend eben.

Es ist somit nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufensters) auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits über die Pfühlstraße und die Hütschenhauser Straße / L356 die erschlossen. Über die Bahnhofstraße / L358 ist das Plangebiet auch an das

überörtliche Verkehrsnetz (Autobahn A 6) angebunden.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die westlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 500 m, befindliche Bushaltestelle „Miesau, Kreuzung".

Es bedarf keinen weiteren Erschließungsanlagen.

Ver- und Entsorgung

Die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden.

Der Bestand entwässert im Mischsystem. wobei bereits heute aufgrund geringer Kapazitäten im Kanal Teile des Oberflächenwassers in einer Zisterne auf dem Betriebsgelände zurückgehalten werden.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind diese somit ebenfalls im Trennsystem zu entwässern.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Die Oberflächenwasser des Plangebietes sind soweit möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu nutzen bzw. über die belebte Bodenzone zu versickern (z. B. über eine Zisterne).

Lärmgutachten

„Die Firma Schlosserei Neumann GmbH betreibt auf ihrem Betriebsgrundstück in der Pfühlstraße 41 in Bruchmühlbach-Miesau eine Schlosserei. Es sollten die Geräuschimmissionen durch die Betriebsvorgänge des bestehenden Betriebs auf die angrenzende schutzwürdige Bebauung ermittelt und anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt werden.

Entlang der westlichen Grenze des Betriebsgrundstücks befinden sich Lagerflächen welche künftig als Lagerregal sowie als Überdachung ausgebaut werden sollen.

Auf dem Betriebsgrundstück befinden sich drei Hallen überwiegend ähnlichen Aufbaus, in denen u.a. auch Schweißarbeiten durchgeführt werden.

Auf den Freiflächen findet während den Betriebszeiten Gabelstaplerbetrieb statt. Die Hallentore sind nur für Verladetätigkeiten bzw. Durchfahrten geöffnet. Zur Hallenbelüftung sind die Öffnungen in den Lichtbändern geöffnet. Neue Ware wird mittels Lkw angeliefert. Die Betriebszeiten der Schlosserei Neumann sind werktags zwischen 06:00 und 16:00 Uhr. Nachtbetrieb findet nicht statt. In der schalltechnischen Untersuchung wurde daher ausschließlich der Beurteilungszeitraum Tag (6:00 – 22:00 Uhr) untersucht.

Die Untersuchung liefert folgende Ergebnisse:

- Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4 beschriebenen Geräuschemissionen und schalltechnischen Anforderungen werden an den maßgeblichen Immissionsorten Beurteilungspegel durch die Betriebsgeräusche der der Schlosserei berechnet welche die zulässigen Immissionsrichtwerte tags von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete sowie von 65 dB(A) für Gewerbegebiete wird einhalten.
- Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird erfüllt.
- Tieffrequente Geräusche im Sinne Ziffer 7.3 TA Lärm sind nicht zu erwarten.
- Der anlagenbedingte Verkehr auf öffentlichen Straßen führt zu keinen unzulässigen Geräuschimmissionen im Sinne Ziffer 7.4 TA Lärm."

Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb der Schlosserei Neumann GmbH in Bruchmühlbach-Miesau, TÜV Rheinland Energy GmbH, TÜV-Bericht Nr.: EuL/21257775/01, Stand Mai 2023.

„In der Berechnung werden die Rückwände des Lagerregals sowie die Rückwand der geplanten Überdachung in Richtung Wohngebäude als geschlossen berücksichtigt. Die Höhe der Wände im Bereich des Lageregals sollte mindestens 2,5m und im Bereich der Überdachung mindestens 3m betragen. Die zu den Schallquellen gelegenen Innenwände sollten absorbierend ausgeführt werden, um bei geäuschintesiven Arbeiten in diesem Bereich die Immissionsrichtwerte an den nächstgelgenen Wohngebäuden nicht zu überschreiten. „

Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb der Schlosserei Neumann GmbH in Bruchmühlbach-Miesau, TÜV Rheinland Energy GmbH, TÜV-Bericht Nr.: EuL/21257775/01, Stand Mai 2023.

Berücksichtigung von Standortalternativen

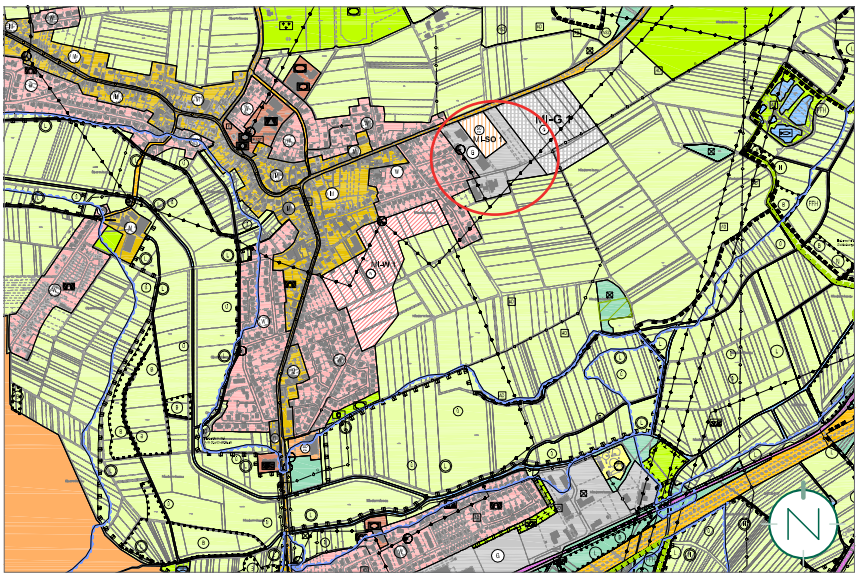
Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

In bestimmten Fällen, wie etwa bei der geplanten Erweiterung des Vorhabens, kann die Standortbindung jedoch so stark sein, dass eine Alternativenprüfung nicht sinnvoll wäre. Im vorliegen Fall ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Anlage erforderlich, um das städtebauliche Konzept zu verwirklichen. Da das geplante Projekt genau an diesem Standort realisiert werden muss und sich folglich keine Alternativen aufdrängen, entfällt die Berücksichtigung Optionen.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen)	
Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Vorranggebiete	• nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt die Plangebietsfläche als „Siedlungsfläche Gewerbe" dar. • keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	• Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) • Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	• nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks.	• nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	• nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	• Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 12.09.2023) 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 Ortslage 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, Rauchschwalbe, Weißstorch, Rotmilan und Star • Die Planungsfläche befindet sich innerhalb des TK 25-Blattes 6510 Glan-Münchweiler; in der ARTeFAKT-Datenbank (Abruf 12.09.2023) 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, Kranich, Wasserralle, Wendehals, Wiesenpieper, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Neuntöter, Schwarz- und Grauspecht, Goldregenpfeifer, Uhu, Sumpfohreule, Schwarzmilan, Merlin, Wanderfalke und Wespenbussard; • Folgende Arten der Anhänge II/IV der FFH-RL sind aufgeführt: Bachmuschel, Spanische Flagge, dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Großer Feuerfalter, Grüne Flussjungfer, Bachneunauge, Kammmolch, Knoblauch-, Kreuz- und Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, kleiner Wasserfrosch, Schlingnatter, Zaun- und Mauereidechse, Haselmaus, Wildkatze, Luchs sowie diverse Fledermausarten

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da von dem Planvorhaben vereinzelte Baumbestände betroffen sind, die als Fortpflanzungsraum für Vögel dienen können, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 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. 2 ha große Geltungsbereich umfasst den Betriebsstandort eines Schlossereibetriebes; dieser plant eine Erweiterung innerhalb des im rechtsgültigen B-Plan als Grünstreifen festgesetzten westlichen Rand des Geländes, der seinerzeit mit dem Ziel einer optischen Abgrenzung des Gewerbebetriebes und aus Immissionsschutzgründen zur westlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt wurde • Dieser Bereich ist aktuelle als Zierrasenstreifen angelegt, damit wurde das Pflanzgebot des Bebauungsplanes nicht korrekt umgesetzt, weder im Hinblick auf die im Rechtsplan dargestellte Breite (3 m vs. 8 m) noch auf die Pflanzvorgabe in Form heimischer Baum- und Straucharten, es wird davon ausgegangen, dass diese Abweichung Gegenstand bisheriger Genehmigungsverfahren war. • Der Betriebsstandort ist bis auf den genannten randlichen Grünstreifen praktisch vollständig versiegelt • Die Außenlagerung der Rohlinge und Fertigteile verdeutlicht den Bedarf an Lagerhallen • Die Betriebsgebäude sind in typischer Hallenbauweise errichtet und teilweise mit Fassadenverblendungen versehen Bestehende Vorbelastungen: • Lage am Rand der Ortslage von Miesau an der stark befahrenen L 356 • Vom Betriebsstandort ausgehend und dem Umfeld daher entsprechende Lärm- und Störddisposition • Betriebsstandort nahezu vollständig versiegelt Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: • Das nahezu (bis auf eine randlichen Zierrasenstreifen) vollständig versiegelte Betriebsgelände erfüllt kaum die notwendigen Habtatvoraussetzungen für besonders oder streng geschützte Arten • Für die bislang noch unbebauten Bereiche im Osten werden im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaute Grundstücksfläche keine Anpassungen vorgenommen. • Die im Außenbereich gelagerten Metallrohlinge und Bauteile sind zwar Versteckstrukturen; für die auch in den Siedlungsbereich vordringenden Reptilienarten (Mauereidechse, evtl. Zauneidechse) fehlen jedoch definitiv alle weiteren Mindesthabitatvoraussetzungen (grabbare Eiablagesubstrate, insektenreiche Saumbereiche, Überwinterungsmöglichkeiten u.a.); • Am Gebäudebestand sind Gebäudebrüter und auch Fledermausquartiere hinter den Fassadenverblendungen nicht auszuschließen; von der geplanten Erweiterung sind diese jedoch nicht betroffen • Gehölzbestände als potenzieller Brutstandort für Gehölzbrüter fehlen bis auf die wenigen randlichen Zierhecken, damit können auch gehölzgebundene Fledermausquartiere ausgeschlossen werden • Weitere im Sinne des besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten

Kriterium	Beschreibung
	Artenschutzrechtliche Beurteilung: • Möglichkeiten für Gehölzfrei-/Heckenbrüter beschränken sich auf die wenigen Zierhecken • Falls aufgrund der geringen Ausdehnung und der extrem starken Störungen hier überhaupt Brutvögel vorkommen, dann mit Sicherheit störungstolerante und siedlungsholde Arten, für die in Bezug auf ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden • Eine Rückbau von bestehenden Gebäuden ist nicht vorgesehen; im Fall von Sanierungs- oder Erweiterungsmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände n. §§ 19 und 44 BNatSchG zu beachten, was i.d.R. eine Prüfung der Gebäude auf Gebäudebrüter und übertagende Fledermäuse vor Baubeginn beinhaltet
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • zum gegenwärtigen Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, da die entsprechenden Arten n. Art. 4 Abs. 2 oder Anh. I der VSR bzw. Anh. II der FFH-RL hier nicht vorkommen
Flächennutzungsplan	Darstellung: Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.  Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau; Quelle: Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pfühlstraße 1. Änderung“ (1993), der ebenfalls bereits ein Gewerbegebiet ausweist. Der Bebauungsplan „„Gewerbegebiet Pfühlstraße, Schlosserei Neumann,“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Gewerbegebiet Pfühlstraße 1. Änderung“ aus dem Jahr 1993.  Ausschnitt des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pfühlstraße 1. Änderung“ (1993); Quelle: Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, Bearbeitung Kernplan GmbH)

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

Gewerbegebiet (GE) GE 1, GE 2, GE 3, GE 4

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO

Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Anpassung des vorhandenen Baurechts an aktuelle Planungsstandards und an die, gegenüber der ursprünglichen Planung veränderten, betrieblichen Anforderungen der Schlosserei Neumann.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht dem bestehenden Bebauungsplan.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Gewerbegebietes an diesem Standort realisierungsfähig, so sind Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht gewünscht. Hierfür besteht weder ein Erfordernis, da es sich um eine Anpassung von bestehendem Planungsrecht handelt, noch ist eine derartige Nutzung an diesem Standort verträglich. Der Standort soll dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe dienen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht an anderer Stelle im Gemeindegebiet ein ausreichendes Angebot.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen beschränken sich auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Vergnügungsstätten, Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) werden im Bebauungsplan zusätzlich ausgeschlossen. Durch den Ausschluss solcher Vergnügungsstätten soll verhindert werden, dass hier ein örtlicher Schwerpunkt des Vergnügens und der Prostitution entstehen könnte, was der Eigenart des Gebietes entgegenstünde. Insbesondere die Adressbildung der gewerblichen Betriebe würde unter einer Ansiedlung solcher Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnlicher Nutzungen leiden. Die Gefahr der durch Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Nutzungen ausgelösten städtebaulichen Spannungen ist mit den Ansprüchen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nicht vereinbar.

Darüber hinaus sind zudem Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden (Fremdwerbung), innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Mit dem Ausschluss von Fremdwerbeanlagen soll eine Häufung von Werbeanlagen im Plangebiet verhindert und damit Beein trächtigung bzw. Verunstaltung des Erscheinungsbildes des Gebietes vermieden werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur Wohnbebauung soll auf ein qualitätsvolles und hochwertiges Erscheinungsbild des Gewerbestandortes ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Eine Häufung von Werbeanlagen wäre demnach störend.

Darüber hinaus soll eine übersteigerte Vielfalt von Werbeanlagen und eine daraus resultierende Orientierungslosigkeit für Kunden und unbeteiligten Verkehrsteilnehmer iam Ortseingang verhindert werden.

Fremdwerbeanlagen fügen sich zudem nicht wie Eigenwerbung ein und haben auch keinen Mehrwert sowohl für das Gewerbegebiet selbst als auch für die Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, da sie weder den ortsansässigen Betrieben dienen, noch für deren Fortbestand erheblich sind.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt.

Die festgesetzte Höhe ist aus der bestehenden Bebauung abgeleitet. Einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung wird durch die Begrenzung vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist analog § 18 BauNVO eine eindeutige Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen exakt bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch technische Aufbauten überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebs der baulichen Anlagen.

Eine Überschreitungsbefugnis der zulässigen Gebäudeoberkante für Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes.

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).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng am vorhandenen Bestand.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für Gewerbegebiete

Eine geringere Grundflächenzahl in GE1-GE4 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung

des Grundstücks führen, das vorhandene Betriebskonzept, inkl. geplanter baulicher Erweiterung der Firma Neumann wäre nicht umsetzbar. Der Versiegelungsgrad ist bereits heute dementsprechend hoch.

Während im bebauten und anthropogen geprägten Betriebsbereich zwischen Pfühlstraße und Hütschenhauser Straße weitere Hallen errichtet werden sollen, hat im Bereich zwischen Pfühlstraße und Solaranlage bisher keine Bebauung stattgefunden. Demnach entspricht eine Intensivierung der Bebauung des bereits intensiv genutzten Teilbereiches einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die gewählte Grundflächenzahl führt beispielsweise nicht zu einer Massierung von Nutzungen und baulichen Anlagen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingt.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Gebiet in die Umgebung einfügt.

Die Überschreitung der GRZ auf 1,0 für Zufahrten und Stellplätze, etc. im GE 1 und GE 2 sowie die Überschreitung der GRZ auf 0,9 für GE 3 ermöglicht die Nutzungsintensivierung im Bestand, die auch mit zusätzlichen Stellplätzen und dem Erfordernis von Flächen für Nebenanlagen einhergeht und auch der bereits bestehnden Bebauung und Geschossflächenzahl entspricht.

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 analog zur Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur Bestandsbebauung zu unterbinden. Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

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.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung des Baukörpers und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes. Das entspricht auch der im gewerblichen Bereich üblichen Hallenbauweise.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Die Baugrenzen wurden maximal dimensioniert, da im gewerblichen Bereich große zusammenhängende Bauflächen benötigt werden.

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

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen und Versorgungsflächen/-anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 12 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes (Parksuchverkehr etc.) vermieden. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufs ist eine entsprechend großes Stellplatzangebot für Mitarbeiter und den Lieferverkehr erforderlich.

Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind demnach innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um den Gewerbebetrieb hohe Flexibilität zu gewähren.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und/oder der E-Mobilität dienen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies dient der größtmöglichen Flexibilität bei der späteren Ausgestaltung der Flächen.

Von der Bebauung freizuhaltende bzw. nur eingeschränkt nutzbare Flächen; Schutzstreifen Erdungsanlage, Bauverbotszone entland der L 356

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die deckungsgleich mit dem Schutzstreifen, 2 m beidseits, entlang der Erdungsanlage liegende Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Creos Deutschland GmbH als Versorgungsträger zu belasten.

Es wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt eingetragen:

„Dauernde Beschränkung dahin, dass die Creos Deutschland GmbH berechtigt ist, in einem Grundstücksstreifen von 2m Breite (Schutzstreifen) eine Erdungsanlage mit Kabeln und Zubehör (Anlagen) zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und dauerhaft zu belassen und das Grundstück zum Zwecke des Baues, des Betriebes, der Unterhaltung und Instandsetzung der Anlagen jederzeit zu benutzen.

Auf dem Schutzstreifen des in Anspruch genommenen Grundstücks dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen der geduldet werden, die den Bestand, den Betrieb, die Unterhaltung und Instandsetzung der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Erdungsanlage, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden."

Nach Zustimmung des Leitungsbetreibers kann eine Bebauung des Schutzstreifens erfolgen. Damit wird Vorsorge getroffen, für den Fall, dass der Schutzstreifen entfällt oder sich die Schutzvorkerhungen ändern.

Die entsprechend gekennzeichnete Zone wird gem. § 22 LStrG nachrichtlich übernommen und als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt bebaubar ist, festgesetzt.

Gem. § 22 LStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Öffentliche Verkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Pfühlstraße wird entsprechend ihres heutigen Verlaufs als Verkehrsfläche übernommen und festgesetzt. Die Festsetzung gewährleistet die öffentliche Erschließung der Flächen innerhalb des Plangebietes.

Unterirdische Versorgungsleitungen; Hier: Erdungsanlage

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Der Verlauf der Erdungsanlage der Creos Deutschland GmbH wird gem. ihrer Lage als unterirdische Leitung in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen sofern dies mit den Betriebsaktivitäten vereinbar ist, zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten") während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus.

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Aufgrund der stetig gesunkenen Preise für PV-Technik, den geringen Wartungsaufwendungen für PV-Anlagen und den gesetzlichen Rahmenbedingungen (z.B. EEG) ist nach ihrer Amortisation die Eigenversorgung mit Photovoltaik deutlich kostengünstiger als Netzstrom vom Stromanbieter. Die verbindliche Festsetzung der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude innerhalb des Plangebietes ist somit wirtschaftlich zumutbar.

Durch die Installation und Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise gesichert. Die Investitionskosten der Anlagen sind dabei kalkulierbar und solare Strahlungsenergie regeneriert sich im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen

Eine anteilige Eigenversorgung entlastet die Übertragungsnetze, reduziert Abhängigkeiten von fossilen Brennstoff-Lieferketten und leistet einen Beitrag zu den nationalen Klimaschutzziele gem. Klimaschutzgesetz.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Maßnahmen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Unter der Voraussetzung, dass die im Gutachten der TÜV Rheinland Energy GmbH zugrunde gelegten Geräuschvorgänge und definierten Gesamtgeräuschimmissionen Bestand haben, wird festgesetzt:

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (z.B. Lagerregal, Überdachung) an der westlichen Grenze in Richtung Wohngebäude sind die Rückwände geschlossen auszuführen. Die Höhe der Wände muss mindestens 2.5 m und im Bereich von Überdachungen mindestens 3 m betragen. Die zu den Schallquellen gelegenen Innenwände sind absorbierend auszuführen.

Ergeben sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abhängigkeit von der Lage und Stellung der Baukörper demgegenüber geringere oder andere Anforderungen an den Schallschutz, sind Ausnahmen von der Festsetzung möglich.

Die Übernahme der Vorgaben aus dem Lärmgutachten gewährleistet ein verträgliches Nebeneinander. Im bisherigen Bebauungsplan war hierfür am westlichen rand eine Grünfläche sowie reduzierte Schallpegel vorgegeben. Dies kann somit entfallen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt.

Mit der Begrünung durch Bäume wird die Beschattung der versiegelten Flächen bei der Neuanlage von Stellplätzen verbessert, was sowohl die Aufenthaltsqualität in den Sommermonaten erhöht, als auch die Aufheizung der Fahrzeuge vermindert. Neben der gestalterischen Aufwertung des Ortsbildes kann durch diese Maßnahme zusätzlich ein Beitrag zur Verringerung der Überhitzung des Ortsklimas in den Sommermonaten sowie durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität geleistet werden.

Die getroffene grünordnerische Festsetzung dient insbesondere der Eingrünung der Stellplätze zur Vermeidung monotoner Asphaltflächen.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

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

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

Die festgesetzte Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebiets.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 88 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 4 der Rheinland-Pfälzischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beschränkt. Damit wird einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes begegnet. Dem Unternehmen stehen ausreichend Werbemöglichkeiten zur Verfügung.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplans, 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 Aufstellung eines Bebauungsplans 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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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 Lebensbedingungen 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 einfügt. Die Festsetzungen orientieren sich überwiegend an dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan und an der bestehenden Bebauung. Durch die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen wird zudem Konfliktfreiheit gewährleistet. Das Lärmgutachten hat auch nachgewiesen, dass es durch die bestehenden Betriebsaktivitäten auch heute nicht zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung kommt. Damit schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich 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.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dem wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Mit Realisierung der Planung wird die mittelständische Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur in der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau nachhaltig gestärkt.

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

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eine Eingliederung in die bauliche Umgebung. Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Höhe der baulichen Anlagen, ist an die Bestandssituation angepasst. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist primär von baulichen Ergänzungen auszugehen. Somit wird ein Einfügen in den Bestand erreicht.

Aufgrund der Lage des Plangebietes mit der Eingrünung des Plangebietes kann eine visuelle Beeinträchtigung der Landschaft gegenüber dem bestehenden Baurecht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Es handelt sich um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (gewerbliche Nutzung) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u.a. Rodungsfrist).

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlichen Arten sind demnach nicht zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete – insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung – betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

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

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

An der Erschließungssituation werden keine Änderungen vorgenommen.

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

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen sowie des Gewässerschutzes

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis enthalten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einen kontrollierten Abfluss haben müssen.

Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu neuen Versiegelungen, was wenn überhaupt gegenüber dem bestehnden Bebauungsplan zu einer Veränderung des Mikroklimas führen wird. Es handelt sich jedoch nicht um ein dicht besiedeltes Gebiet, in dem sich derartige Veränderungen in erheblicherem Ausmaß auf das lokale Klima auswirken könnten.

Aufgrund des bestehenden Planungsrechts und des überschaubaren Flächenumfangs der geplanten Versiegelungen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

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 angepasst. Es kommt auch weiterhin nicht zu Immissionsbelastungen.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Es 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 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 abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplans

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung eines vorhandenen Gewerbebetriebes,
- Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen
- Stärkung der (mittelständischen) Wirtschaftsstruktur in der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau
- Anpassung des Planungsrechtes im Hinblick auf veränderte betriebliche Anforderungen
- keine erheblichen Auswirkungen auf die umweltschützenden Belange,
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens
- 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 den Bebauungsplan

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sprechen.

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.