

Wohnbebauung zwischen Wiesen- und Bahnhofstraße

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



Wohnbebauung zwischen Wiesen- und Bahnhofstraße

Im Auftrag der:



Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau
Am Rathaus 2
66892 Bruchmühlbach-Miesau

IMPRESSUM

Stand der Planung: 06.09.2021

Satzung

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung
Jakob Janisch, B. Sc. Raumplanung

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	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	18

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

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Entwicklung von Grundstücken im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. 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. 6.300 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. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder 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 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 eine Mischbaufläche, einen Spielplatz und eine oberirdische Stromleitung dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist demnach nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

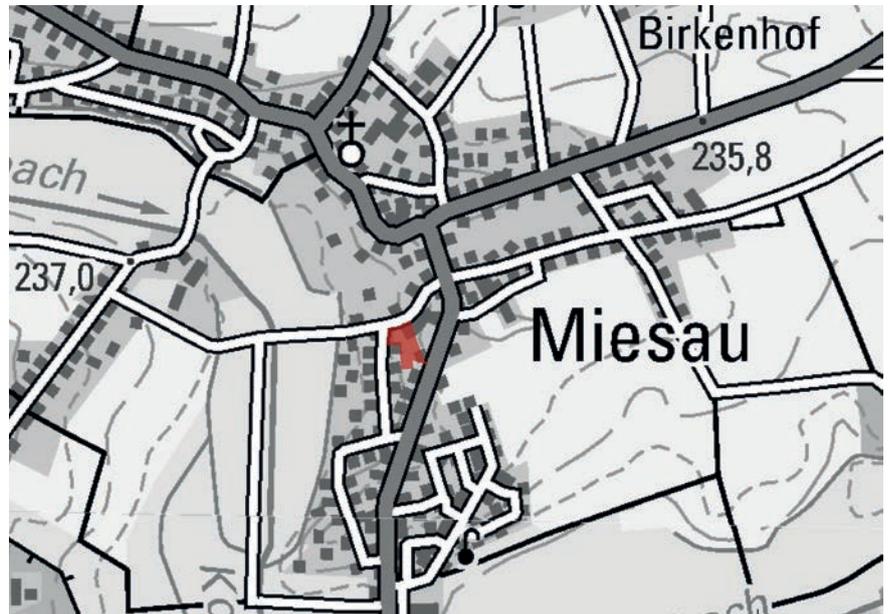
Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, ca. 150 m südlich der Ortsmitte von Miesau zwischen Wiesen- und Bahnhofstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordwesten durch die angrenzende Verkehrsfläche der Wiesenstraße
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Straße „Wiesenstraße“ und „Bahnhofstraße“ einschließlich der privaten Grün- und Freiflächen (Gärten),
- im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung der Straße „Bahnhofstraße“ einschließlich der privaten Grün- und Freiflächen (Gärten),
- im Westen durch die angrenzende Wiesenstraße und Wohnbebauung der Straße „Wiesenstraße“ einschließlich der privaten Grün- und Freiflächen (Gärten),

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



Lage im Raum; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2021) Bearbeitung: Kernplan

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Freifläche, zwischen der Straße „Wiesenstraße“ und der „Bahnhofstraße“, durch die eine 20-kV-Freileitung verlief. Diese wurde bereits am 27.06.2021 demonstrieret. Im Nordosten der Fläche steht ein landwirtschaftliches Nutzgebäude, dessen gewerbliche Nutzung bereits aufgegeben wurde. Die im Bebauungsplan „Wiesenstra-

ße“ dargestellte Nutzung für einen Spielplatz wurde nicht realisiert bzw. bereits vor geraumer Zeit aufgrund geringer Nachfrage aufgegeben.

Das Plangebiet ist umgeben:

- im Norden und im Nordwesten von Straßenverkehrsflächen mit dahinter liegender Wohnbebauung
- im Osten, im Süden und Westen von Wohnbebauung mit privaten Freiflächen.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich vollständig im Eigentum eines Vorhabenträgers, der ein Großteil der Flächen von der Ortsgemeinde erworben hat. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Entwässerung, in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - insbesondere auf die Festsetzung der Baufenster - auswirken wird.



Blick auf das Plangebiet aus Richtung Westen

Verkehr

Das Plangebiet ist einerseits über die nordwestlich angrenzende „Wiesenstraße“ erschlossen. Im Südosten ist eine Zufahrt zur Bahnhofstraße für den südlichen Teil des Plangebietes geplant.

Die Bahnhofstraße (L 165) verbindet das Plangebiet mit dem überörtlichen Verkehrsnetz (ca. 1,5 km zur A 6 Richtung Mannheim bzw. Saarbrücken).

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei neu zu errichtende Stichstraße von der Wiesen- bzw. Bahnhofstraße.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 50 m südwestlich gelegene Bushaltestelle „Wiesenstraße“ (Buslinie 142 Richtung Ramstein bzw. Schönenberg).

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsstruktur ist im Umfeld (Wiesenstraße, Bahnhofstraße) bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.).

Das Plangebiet ist grundsätzlich im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation zu entsorgen. Das Niederschlagswasser soll hier von getrennt entwässert werden.

Die konkretisierten Planungen/ Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern 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:

- Die Fläche befindet sich im Eigentum eines Vorhabenträgers. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kann von einer zügigen Realisierung der Planung ausgegangen werden

- Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers.
- 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
- Vitalisierung einer mindergenutzten Fläche, sinnvolle Nachnutzung nach Demontage der 20-kV-Freileitung
- Mit der Demontage der Leitung ist die Fläche bebaubar.

Städtebauliche Konzeption

Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraumangebot.



Mögliches Wohnbaukonzept, ohne Maßstab; Stand: Juni 2021; Quelle Entwurf: Immo PmS GmbH & Co. KG, Stand September 2019; Bearbeitung: Kernplan; Quelle Plangrundlage: Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2021)

Hierzu soll eine unbebaute innerörtliche Freifläche entwickelt und mit dem Gebiet „Wohnbebauung zwischen Wiesen- und Bahnhofstraße“ ein zukunftsfähiges, attraktives Wohnquartier entstehen. Das Wohngebiet stellt eine Nachverdichtung dar, die zur Kompaktheit des Siedlungskörpers beiträgt und insbesondere das Straßenbild im Bereich Wiesenstraße schließt.

Die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs vorgesehene Bebauung orientiert sich einerseits an der umliegenden Einfamilienhausbebauung. Andererseits wird eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienwohnen im Herzen des Plangebietes ermöglicht.

Nach außen hin sind ca. sieben Parzellen für Einzelhäuser geplant. Diese sollen maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Im Zentrum des Gebietes soll dagegen eine dichtere Bebauung mit maximal zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit 6 Wohneinheiten ermöglicht werden.

Die Grundstückszuschnitte der Einfamilienhausbebauung orientieren sich weitgehend am südöstlich gelegenen Wohngebiet. Die Größe der Grundstückspartellen variiert dabei zwischen von ca. 420 bis über 670 m². Die vorgesehene Parzellengröße für die Mehrfamilienhausbebauung beträgt jeweils über 1.000 m².

Im Plangebiet ist überwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Darüber hinaus sind im Wohngebiet vereinzelt auch das Wohnen ergänzende bzw. mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen wie z.B. Freie Berufe denkbar.

Die Erschließung erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. eine neue Zufahrt zwischen den Gebäuden der Bahnhofstraße Hs.-Nr. 26a und 28. Darüber hinaus sind zur internen Erschließung zwei Stichstraßen geplant, sowie ein „Wohnhof“.

Durchgangsverkehr ist im Plangebiet nicht möglich, wodurch sich eine gesteigerte Wohnqualität ergibt.

Die bestehenden Fußwegeverbindungen bleiben erhalten.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb des neuen Wohngebiets organisiert werden. Die Stellplätze sind den Gebäuden auf ihren jeweiligen Grundstücken zugeordnet. Bei den Einzelhäusern (Allgemeines Wohngebiet WA 1) sind pro Wohneinheit 2 Einstellmöglichkeiten vorzuweisen, beim Mehrfamilienwohnen (Allgemeines Wohngebiet WA 2) sind es 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit.



Blick auf die angrenzende Wohnbebauung aus Richtung Nordwesten

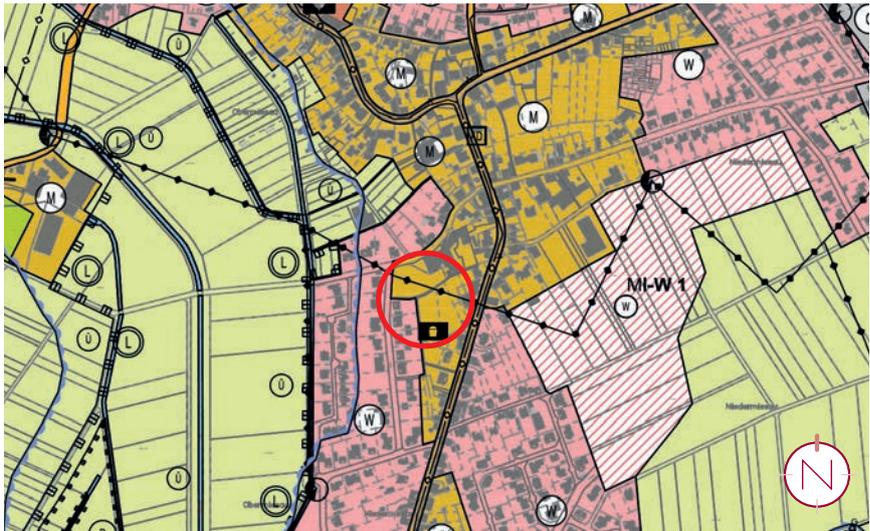
Insgesamt bildet das vorliegende Konzept ein an die Umgebung angepasstes Wohnquartier mit einer ausgewogenen Mischung aus lockerer Einzelhausbebauung und dichtem Mehrfamilienwohnen, welches sich in seiner Struktur in das vorhandene Ortsbild einfügt und eine zusammenhängende Baulücke schließt.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung 2018)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung 2018) stellt die Plangebietsfläche als 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 Planung	<ul style="list-style-type: none"> • Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 07.06.2021) 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 Siedlungsbereich von Miesau und Buchholz bis zur A6 im Süden und das umgebende Offenland umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3865472) folgende Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. 1/Art. 4(2) der VSR registriert: Bekassine, Eisvogel, Haussperling, Raubwürger, Rotmilan, Star, Weißstorch; der Silberreiher ist als Wintergast, der Kranich als Durchzügler erfasst
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.

Kriterium	Beschreibung
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. 0,63 ha große Geltungsbereich umfasst die Freifläche und einen Stallanbau eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes (Flurstück 2502/2), das Gelände des ehemaligen zentralen Spielplatzes (3780) der Gemeinde und einen Bereich, der bislang von den Anliegern als Grünfläche privat genutzt wurde (2498/5) • Nach Auskunft des Eigentümers wurde der landwirtschaftliche Betrieb mit Viehhaltung vor ca. 20 Jahren aufgegeben • Die Freifläche entlang der Wiesenstraße war die frühere Auslaufläche der Kälber, die Fläche wird aktuell gemäht • Das Arteninventar weist mit den typischen Weidezeigern wie <i>Trifolium pratense</i>, <i>Achillea millefolium</i>, <i>Bromus sterilis</i>, <i>Bromus hordeaceus</i>, <i>Hieracium pilosella</i>, <i>Lolium perenne</i>, <i>Bellis perennis</i>, <i>Geranium molle</i>, <i>Ranunculus acris</i>, <i>Myosotis arvensis</i>, <i>Lamium purpureum</i>, <i>Poa trivialis</i>, <i>Cirsium arvense</i> und dem Löwenzahn sowie nitrophilen Arten im Stallumfeld und im Bereich der Mistplatte bzw. an den früheren Gailstellen (<i>Urtica dioica</i>, <i>Lamium album</i>, <i>Valerianella carinata</i>) noch auf die frühere Nutzung hin. • Die Fläche ist jedoch mittlerweile weitgehend ausgehagert und entwickelt sich in Richtung der typischen Glatthafer-Mähwiesen (<i>Arrhenatherum elatius</i>, <i>Leucantheum vulgare</i>, <i>Malva moschata</i>, <i>Dacus carota</i> u.a.) • Das ehemalige Stallgebäude konnte im Beisein des Eigentümers inspiziert werden (artenschutzrechtliche Beurteilung s.u.); es wird aktuell als Stauraum genutzt • Der Bereich des ehemaligen Spielplatzes wird von lückigen Trittrasen eingenommen, lokal sind kleinflächige Kleinschmielenrasen-Fragmente mit <i>Aira caryophyllea</i>, <i>Festuca filiformis</i> und <i>Pilosella officinarum</i> ausgebildet, eine raumtrennende Fichtenreihe wurde kürzlich eingeschlagen, das Astmaterial befindet sich noch auf der Fläche • Der von den Anliegern zierrasenartig genutzte Bereich wird durch eine dichte vor allem aus Schwarzem Holunder aufgebaute Hecke vom ehemaligen Spielplatzgelände und dem ehemaligen Hofgutgelände abgetrennt <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb der Ortslage von Miesau mit umgebender Wohnbebauung • Dörfliche Prägung mit geringem Verkehrsaufkommen und standorttypischem Lärm- und Störpegel <p>Bedeutung als Lebensraum für Äbwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachdem die Fichten auf dem Grundstück entfernt wurden, ist die Holunderhecke zwischen ehemaligem Spielplatz und den privat genutzten Grünflächen die einzigen Gehölzfläche, die von Gehölzbrütern als Brutraum nutzbar wäre • Bodenbrütende Arten können aufgrund der Störungen (Fläche ist öffentlich zugänglich und wird als fußläufiger Durchgang zwischen Bahnhof- und Wiesenstraße genutzt) und der Vertikalstrukturen (Gebäude, Gehölze) bzw. grundsätzlich wegen der innerörtlichen Lage ausgeschlossen werden • Das ehemalige Stallgebäude bietet an den Dachüberständen und dem z.T. offenen und schadhaften Mauerwerk Möglichkeiten für Gebäudebrüter; hier ist vor allem mit dem im Umfeld beobachteten Haussperlingen zu rechnen, möglicherweise auch mit dem Mauersegler; Brutaktivitäten beider Arten konnten jedoch im Rahmen der Begehung nicht beobachtet werden; Hinweise auf eine Brut der ebenfalls im Luftraum beobachteten Rauchschnalbe (z.B. aktuelle Brut oder Altnester) wurden an dem Bestandsgebäude ebenfalls nicht registriert; sie dürfte in den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben im näheren Umfeld ihr Brutvorkommen haben

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Das Gebäude ist segmentiert in einen Haupttrakt mit Oberlichtern (das ehemalige Stallgebäude) und zwei laterale Anbauten, von denen einer in direkter Verbindung zum Zentralgebäude früher als Güllekeller genutzt wurde und der zweite als offener Unterstand bzw. Stellplatz für landwirtschaftliches Gerät mit einem abgemauerten Heuboden angelegt wurde; der südliche Anbau über dem Güllekeller ist abgehängt und bildet so einen nicht zugänglichen Dachraum, der möglicherweise über Lücken an den Dachansätzen zugänglich ist und daher ein mögliches Fledermausquartier darstellt. • Weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Besonnungs-/Überwinterungsplätze oder grabfähige Eiablagesubstrate 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 Beerenreiche Gebüschstrukturen. <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die dichte, im Wesentlichen aus Holunder bestehende Hecke bietet Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter unter den Vögeln • Aufgrund der Lage ist davon auszugehen, dass die Fläche überwiegend von typischen Siedlungsarten mit geringer Störfähigkeit genutzt wird; 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 • Für die potenziell vorkommenden Gehölzbrüter kann in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten daher eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist • Der Tötungstatbestand kann durch die Einhaltung der Rodungsfristen vermieden werden • Baumhöhlen als möglicherweise tradierte Niststandorte, deren Entfernung den Verbotstatbestand n. § 44, Abs. 1 Nr. 3, BNatSchG auslösen könnten, sind nicht vorhanden • Allerdings bestehen an dem ehemaligen Stallgebäude Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, vor allem in den Lücken im unverputzten Mauerwerk und an den Dachüberständen • Eine erneute Prüfung des Gebäudes im Vorfeld der Rückbauarbeiten erscheint notwendig, um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher ausschließen zu können • Dies gilt auch in Bezug auf eine mögliche Quartiernutzung durch Fledermäuse im Dachboden des südlichen Anbaus • Über die den Planungsbereich besiedelnden Vögel und Fledermäuse hinaus ist, wie oben dargelegt, am Standort nicht mit weiteren planungsrelevanten Arten zu rechnen <p>Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • Der Gebäudebestand bietet ein Potenzial an Fortpflanzungs- und Ruhestätten für unter den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG fallende und für bestimmte durch § 19 betroffene Arten/Artengruppen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Hierzu zählen sowohl Gebäudebrüter unter den Vögeln (Haus Sperling, Mauersegler) als auch an und in Gebäuden quartiernehmende Fledermäuse • Um hier eine qualifizierte Beurteilung abgeben zu können und im Fall eines Nachweises entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu benennen, ist ein qualifizierter Gebäudecheck auf Fledermausquartiere und eine Brutraumnutzung durch gebäudebrütende Vögel vorzunehmen; die Untersuchungen sollten im Optimalfall zu den Vogelbrutzeiten durchgeführt werden, können jedoch auch über eine detaillierte Suche nach entsprechenden Spuren wie Kotresten, Fettflecken, Nester oder Nestfragmente im Winterhalbjahr zu hinreichend sicheren Ergebnissen führen <p>Auswirkungen im Sinn des Umweltschadengesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • Die im Gebäude quartiernehmenden Fledermäuse sind auch umwelthaftungsrelevant i.S.d. § 19 BNatSchG • Eine Prüfung der Gebäude ist daher notwendig, um gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes vermeiden und damit Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz ausschließen können • Für alle anderen planungsrelevanten Arten dürfte der Fläche keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zukommen oder die entsprechenden Arten kommen im Gebiet nicht vor • Daher sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten, vorausgesetzt das Gebäude ist kein tradierter Koloniestandort für Fledermäuse • Eine Freistellung von der Umwelthaftung ist nach erfolgter Gebäudeprüfung im Zuge des Bauleitplanverfahrens daher möglich
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Mischbau-Fläche, Spielplatz, oberirdische Stromleitung (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> 

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p>Lage teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wiesenstraße“ aus dem Jahr 1967, in der Neufassung von 1999. Danach ist für eine Teilfläche ein Spielplatz festgesetzt. Nachrichtlich übernommen ist eine 20-kV-Freileitung (Quelle: Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau).</p> <p>Die Planung ist demnach nicht realisierungsfähig. Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für die umgebende Bebauung.</p> 

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind an diesem Standort denkbar (z. B. nicht störende Dienstleister, nicht störende Gewerbebetriebe, freiberufliche Nutzung).

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen.

Bauplanungsrechtlich ist durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes nicht von Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngebiete auszugehen. Somit sind durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt. Bei dem benachbarten Baugebiet handelt es sich ebenfalls um ein Allgemeines Wohngebiet.

Die Standortfaktoren, die sich aus der innerörtlichen Lage des Standortes ergeben (u.a. Nachbarschaft zur Betreuungseinrichtung und Versorgungseinrichtungen...) können mit der Festsetzung voll ausgeschöpft werden.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Katalogs des Allgemeinen Wohngebiets an diesem Standort realisierungsfähig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden

ausgeschlossen, da diese u. a. aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht integrierbar.

An anderer Stelle im Gebiet der Ortsgemeinde sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlos-

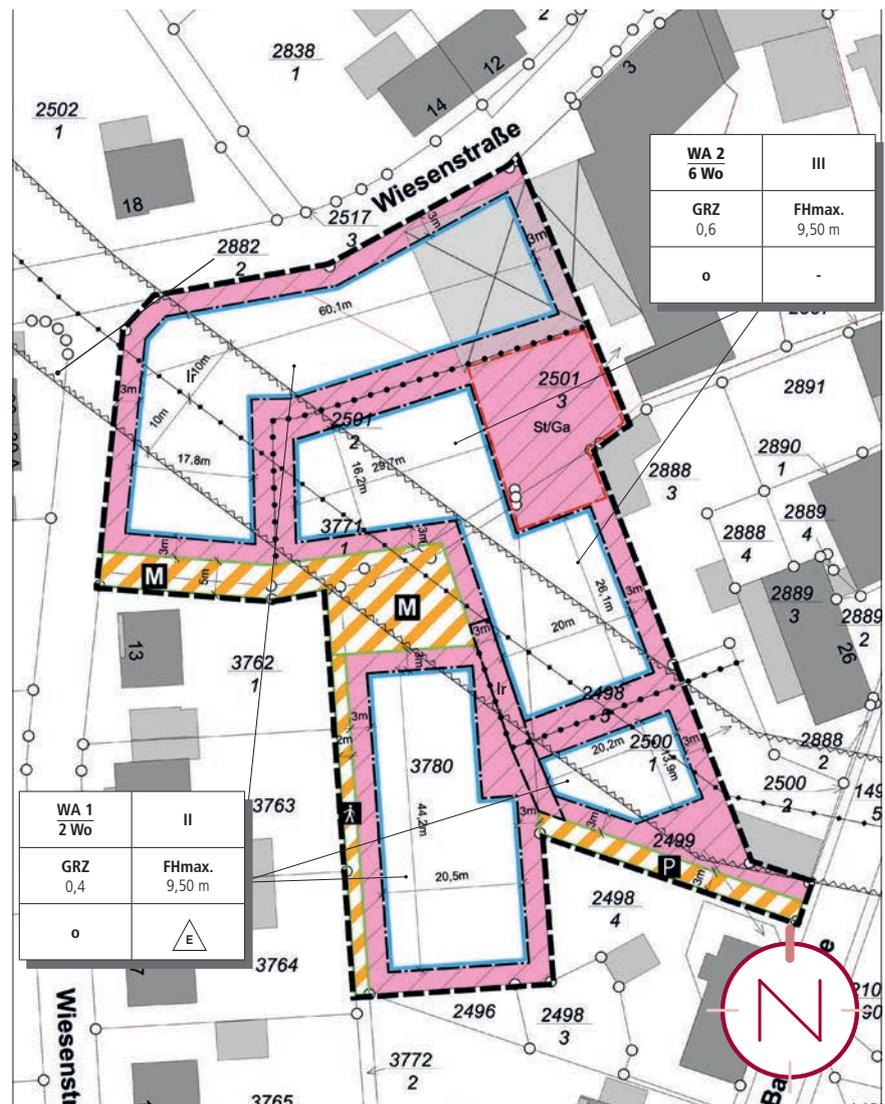
senen Nutzungen vorhanden. Dies gilt auch für die ausgeschlossenen Anlagen für sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gemäß § 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 bauli-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab

chen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Empfehlung für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und wird in Anlehnung an den Bestand der westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstücks bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine erhöhte GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption und an der östlich angrenzenden Bebauung. Die Festsetzung überschreitet zwar die Empfehlung gem. § 17 BauNVO, jedoch ist diese Überschreitung aus städtebaulichen Gründen notwendig, da dem Flächenbedarf der Mehrfamilienhäuser Rechnung getragen werden muss. So kann eine entsprechende Nachverdichtung im Innenbereich forciert werden und die Inanspruchnahme von anderen Flächen (auch im Außenbereich) vermieden werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und 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.

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.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß

§ 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 Vollgeschosse orientiert sich für die Einfamilienhausbebauung an der angrenzenden Wohnbebauung der „Wiesenstraße“ und der „Bahnhofstraße“ (vgl. Bebauungsplan „Wiesenstraße“ von 1967/1999). Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen der neuen Wohngebäude in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Mehrfamilienhausbebauung ist ein zusätzliches Vollgeschoss festgesetzt. In diesem Bereich sind die angrenzenden Grundstücke ohnehin dichter bebaut.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung in dem Gebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Firsthöhe für die Einzelhäuser exakt geregelt. Die Festsetzungen leiten sich dabei weitgehend aus der bestehenden Bebauung der Umgebung ab.

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.). Die Attika des obersten Vollgeschosses entspricht dabei der Firsthöhe.

Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.

Wie bei der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung begrenzt und so einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Umfelds entgegengewirkt.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit dem Ziel, den bestehenden Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln, Rechnung getragen. Einer gegenüber der Bestandsbebauung unverhältnismäßig überdi-

mensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

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

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.

Abgeleitet aus der Umgebungsbebauung ist eine offene Bauweise vorgesehen. Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzelhäusern im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung, die im Wesentlichen der Baustruktur der westlich, nördlich und südlich angrenzenden, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiche entspricht. Damit wird eine Anpassung des Plangebiets an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist keine Bauform festgesetzt, da dieser Bereich aufgrund seiner abgeschirmten Lage kaum das Straßenbild prägt und hier eine dichtere Bebauung ermöglicht werden soll.

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 gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Flä-

che, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass dem Bauherr für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

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

Flächen für Garagen und Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Garagen und Stellplätze dient primär der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich auf den privaten Grundstücken sowie in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen bereitgestellt. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets (Parksuchverkehr etc.) vermieden.

Während vor den Mehrfamilienhäusern eher kleinere Stellplatzanlagen entstehen sollen, soll die Mehrheit der nachzuweisenden Parkplätze durch Stellplätze und Garagen an zentraler Stelle konzentriert werden. Aus diesem Grund wird diese Fläche gesondert ausgewiesen.

Je Wohneinheit im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind 1,5 Stellplätze, im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück zu errichten.

Der Mindestabstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und Garageneinfahrten im Bereich der Einfamilienhausbebauung ermöglicht ein problemloses Ein- und Ausparken und dient einer hinreichenden Flächenbewirtschaftung.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude strebt die Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet an. Dies gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Insgesamt soll mit der Festsetzung dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung am Rande und einer höheren Dichte im Zentrum auch im Hinblick auf die Wohndichte entsprochen werden.

Demnach sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Sicherstellung der Anbindung des Plangebietes an die Wiesenstraße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Sicherstellung der fußläufigen Verbindung durch das Plangebiet zwischen den einzelnen Wegen der Wiesenstraße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Privatweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Erschließung der südlichen Bebauung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Privatweg festgesetzt. Dieser zweigt von der Bahnhofstraße nach Nordwesten ab.

Oberirdische Hauptversorgungsleitung; Hier: 20-kV-Freileitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Der ehemalige Verlauf der oberirdischen Trasse der 20-kV-Freileitung wird als vorhandene Versorgungsleitung in den Bebauungsplan übernommen, da die Leitung außerhalb des öffentlichen Straßenraumes gelegen ist und hiervon Privatflächen in Anspruch genommen werden bzw. betroffen sind.

Die Leitung als solche, ist zwar zwischenzeitlich demontiert, jedoch befinden sich noch sonstige Bauteile auf der Fläche, sodass nach wie vor noch Schutzvorkerungen erforderlich sind. Aus diesem Grund bleiben die Festsetzungen zur Leitung bestehen.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / nur eingeschränkt nutzbar sind; hier: Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Zum Schutz der 20-kV-Freileitung vor Beschädigungen und störenden Eingriffen werden entsprechende Schutzflächen festgesetzt.

Da der einzuhaltende Schutzabstand im Zuge der Demontage der 20-kV-Freileitung entfällt, wird auf eine „befristete Festsetzung“ zurückgegriffen. Die Bebaubarkeit des Grundstückes ist also nur so lange eingeschränkt, bis die Leitung vollständig demontiert ist. Nach Abschluss dieser Maßnahme ist auch die Fläche des Schutzstreifens innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche uneingeschränkt bebaubar.

Soll vor abschließender Demontage der Leitungen eine Baumaßnahme innerhalb des Schutzstreifens oder im Bereich der Versorgungsleitungen erfolgen, ist eine Abstimmung / Freigabe durch den Versorgungsträger erforderlich.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehende 20-kV-Freileitung wird zugunsten des Betreibers ein Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte 20-kV-Freileitung kann Abweichungen gegenüber den tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch Leitungsrecht ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Die mit Leitungsrechten zugunsten der betroffenen Versorgungsträger zu belastenden Flächen ermöglichen den Zugang zu den jeweiligen Infrastrukturen zu Wartungszwecken.

Um eine Ringversorgung des Plangebietes zwischen Wiesenstraße und Bahnhofstraße aufzubauen, ist ein Leitungsrecht zwischen dem Privatweg und der Mischverkehrsfläche sowie innerhalb des Privatweges notwendig. Das Leitungsrecht gilt zugunsten der Träger der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Fledermäuse, gebäudebrütende Vögel) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt. Vor dem Gebäuderückbau ist ein qualifizierter Gebäudecheck auf Fledermausquartiere und eine Brutraumnutzung durch gebäudebrütende Vögel vorzunehmen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und einer mit der Planung einhergehenden innerörtlichen Verdichtung 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 Stadtbild geschaffen.

Zusätzlich sind zur Aufwertung des Mikroklimas flache und flachgeneigte Dächer extensiv zu begrünen und mit Gräsern, Kräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen.

Die Festsetzungen zur Begrünung des Flachdachs dienen insbesondere der naturschutzfachlichen Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen der Eingrünung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und tragen dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Landeswassergesetz)

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

Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation zu entsorgen oder dezentral zu versickern.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBauO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 4 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (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 Dachform, Fassadengestaltung und Dachendeckung 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.

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 Aufstellung 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 möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

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 das Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung einfügt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei größtenteils an der angrenzenden Bebauung der Straßen „Wiesenstraße“ und „Bahnhofstraße“. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Eine gewerbliche Nutzung des Grundstückes hätte Konfliktpotenzial. Zusätzlich 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 der Wohnnutzung führen können.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

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 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auch die Wohnfunktion in der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Ortsgemeinde gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Planung wird eine unbebaute, untergenutzte Freiflä-

che für eine Entwicklung bereitgestellt. Dadurch wird insbesondere die Bebauung im Bereich der Wiesenstraße geschlossen.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen. Die Errichtung von Einzelhäusern und Mehrfamilienwohnen entspricht darüber hinaus dem Charakter des Ortsteils sowie der bestehenden Nachfrage, der damit Rechnung getragen wird.

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

Die Planung hat aufgrund ihres geringen Umfangs keine räumliche Fernwirkung.

Bei der Fläche handelt es sich um eine unbebaute, ursprünglich von Baumbestand eingegrünte, Freifläche durch die eine 20-kV-Freileitung verlief. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll nachverdichtet. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die angrenzende Bebauung ist überwiegend durch freistehende Einzelhäuser und Richtung Osten verdichteter Bebauung geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die Höhenentwicklung der vorgesehenen Baustrukturen wird durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen im Bereich des WA 1 und maximal drei Vollgeschosse im Bereich des WA 2 auf eine Maximale begrenzt und von innen nach außen gestaffelt. Somit wird gewährleistet, dass sich die Neubauten in die Umgebung einfügen. Damit knüpft das Plangebiet an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Die Eingrünung des Plangebietes trägt darüber hinaus dazu bei, einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

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

Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln oder Fledermäusen sind die gesetzlichen Rodungsfristen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten.

Vor dem Gebäuderückbau ist ein qualifizierter Gebäudecheck auf Fledermausquartiere und eine Brutraumnutzung durch gebäudebrütende Vögel vorzunehmen. Eine Freistellung der Umwelthaftung ist nach erfolgter Gebäudeprüfung möglich. Dennoch sind keine nachteiligen Auswirkungen auf umweltschützende Belange 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

Durch die geplante Realisierung der Wohngebäude (Einzelhäuser bzw. Mehrfamilienwohnen) wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, das sich jedoch primär auf den Anwohnerverkehr beschränken wird. Sowohl die Wiesenstraße, als auch die Bahnhofstraße, ist für die festgesetzte Zahl der Wohneinheiten ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf den Grundstücken geordnet. Nachteilige Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind in der „Wiesenstraße“ sowie im Bereich der „Bahnhofstraße“ grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

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.

Zudem ist die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen der geplanten Gebäude zulässig. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

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 die 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 / Starkregen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für die 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 wird.

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.

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

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 Bebauungsplanes

- Vitalisierung einer mindergenutzten Fläche, sinnvolle Nachnutzung nach Demontage der 20-kV-Freileitung
- Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung
- Aufgrund der schnellen Verfügbarkeit des Bauplatzes besonders geeignet für Wohnbebauung
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Bei Einhaltung der geplanten Maßnahmen keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben sowie keine umweltschützenden Belange betroffen
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Verkehr
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung 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.