

# Ende St. Wendeler Straße

Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
in der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, Ortsteil Elschbach



14.09.2021, Satzung



KERN  
PLAN

# Ende St. Wendeler Straße

Im Auftrag der:



Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau  
Am Rathaus 2  
66892 Bruchmühlbach-Miesau

## IMPRESSUM

Stand: 14.09.2021, Satzung

**Verantwortlich:**

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

**Projektbearbeitung:**

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](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	12
Auswirkungen der Satzung, Abwägung	14

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



Am östlichen Übergang des Ortsteils Elschbach in den Ortsteil Miesau, am Ende der St. Wendeler Straße, befindet sich eine bislang noch unbebaute Fläche, die dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist. Aufgrund der Lage bietet sich diese Fläche für eine Wohnbebauung und zur Ab- und Abrundung des Siedlungskörpers an.

Die Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau beabsichtigt deshalb nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 BauGB, den genannten Bereich durch den Erlass einer Satzung in den im Zusammenhang bebauten Bereich miteinzubeziehen und somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen. Hierdurch soll der Siedlungsbestand im Bereich der St. Wendeler Straße sinnvoll abgerundet werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen bestehenden, von der St. Wendeler Straße abzweigenden Weg, der im Rahmen der Bebauung von privater Seite ausgebaut wird, wodurch von einer gesicherten Erschließung auszugehen ist.

Die Planung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.430 m<sup>2</sup>.

Mit der Erstellung der Satzung ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt worden.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt:

- Die Planung ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die einbezogenen Flächen sind bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt; die Erschließung ist vorhanden bzw. wird privater Seite ausgebaut. Der Flächennutzungsplan trifft eine entsprechende Flächenausweisung.
- Weiterhin wird durch die Satzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen, vorbereitet (gem. § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

- Auch bestehen gem. § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB ist für die Satzung kein Umweltbericht zu erstellen.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau stellt im Bereich der geplanten Bebauung eine Fläche für die Wohnbebauung dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Übergang des Ortsteils Elschbach in den Ortsteil Miesau und grenzt sowohl im Westen als auch im Süden unmittelbar an die Wohnbebauung in der St. Wendeler Straße. Der Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch den angrenzenden Weg, sowie die dahinter liegenden Freiflächen der anschließenden Wohnbebauung zur St. Wendeler Straße,
- im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung und private Freiflächen der St. Wendeler Straße Hs.-Nr. 102.

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

## Planungsrechtliche Ausgangssituation, Prägung des Plangebietes durch die Umgebung

Das Plangebiet ist aktuell dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Der Bebauungszusammenhang endet mit der an



Lage im Raum mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2021), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> Bearbeitung: Kernplan

das Plangebiet angrenzenden im Westen und im Süden befindlichen Wohnbebauung der St. Wendeler Str. Hs.-Nr. 102, 100.

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Größe des Geltungsbereiches zeigt, dass es sich hierbei nur um eine kleinräumige Arrondierung handelt.

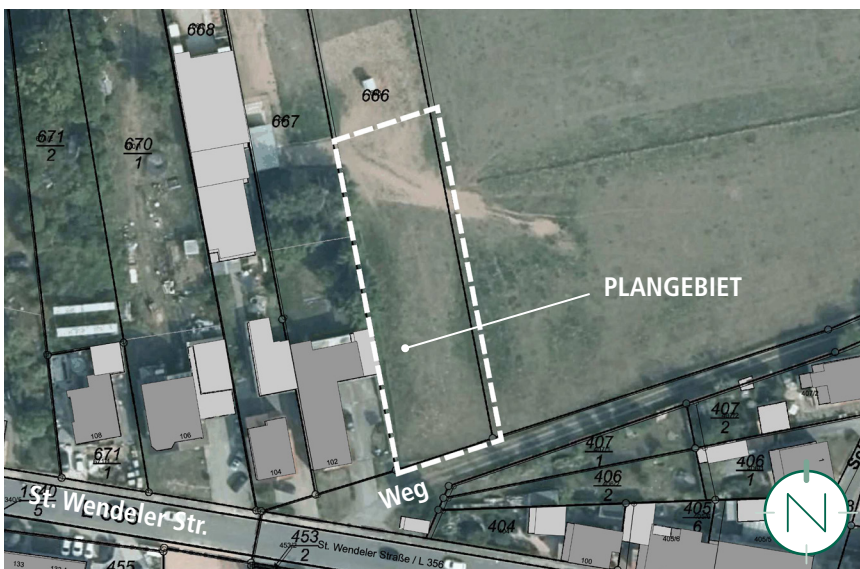
Die Fläche ist durch die unmittelbar angrenzende Bebauung im Westen und Süden sowohl sachlich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie auch räumlich durch Wohnbebauung geprägt:

- westlich und südlich grenzt ausschließlich Wohnnutzung mit dazugehörigen privaten Gartenflächen an,
- insgesamt überwiegend Einzelhäuser mit bis zu zwei Geschossen entlang der St. Wendeler Straße.

Würde ein Bebauungszusammenhang bestehen, so könnten also der prägenden Umgebung die erforderlichen Zulässigkeitsmaßstäbe entnommen werden. Der aus Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche vorgegebene Rahmen ist von wesentlicher Bedeutung.

Es bestehen keine Zäsuren wie z.B. größere Baumreihen, natürliche Gewässer oder topografische Besonderheiten, welche die Prägung des Plangebietes durch die unmittelbar angrenzenden Nutzungen unterbinden würden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen bestehenden, von der St. Wendeler Straße nach Osten abzweigenden Weg, der im Rahmen der Bebauung von privater Seite ausgebaut wird, wodurch von einer gesicherten Erschließung auszugehen ist.



Orthofoto, Quelle: Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2021, dl-de/by-2-0, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de) Bearbeitung: Kernplan.

Die Planung ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar: Die Umgebung dient dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht stören, sodass von gegenseitiger Rücksichtnahme auszugehen ist.

Auch der Flächennutzungsplan stellt im Bereich der geplanten Bebauung bereits eine Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan gibt so bereits die gewünschte Entwicklung und Ordnung vor.

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung kann ein endgültiger Siedlungsabschluss geschaffen werden.

In planersetzenden Satzungen können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die in der vorliegenden Satzung getroffenen Festsetzungen beschränken sich auf das nach Ansicht der Gemeinde städtebaulich erforderliche Maß.

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

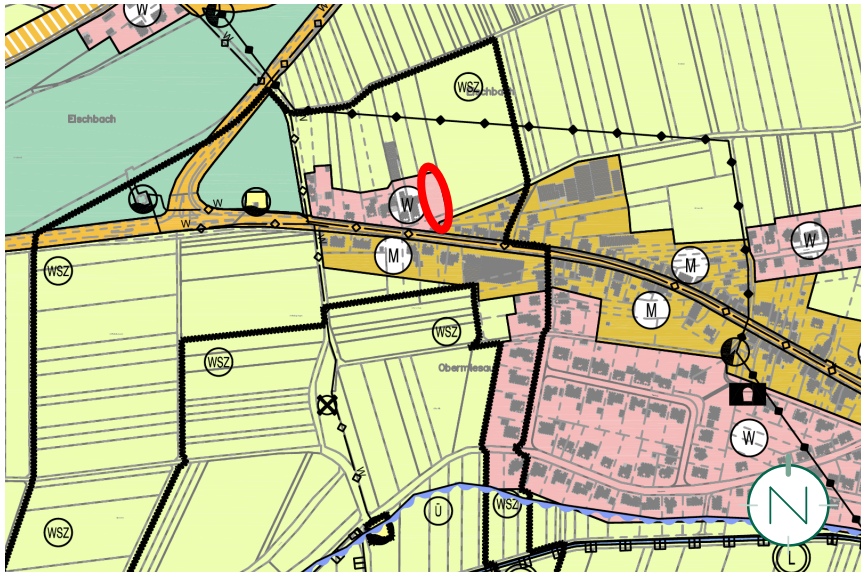
Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung 2018)</b>	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung 2018) ist in ca. 100 m Entfernung nördlich der Plangebietsfläche eine Fläche als Vorranggebiet für den Freiraumschutz dargestellt. Dieses wird durch die Satzung nicht beeinträchtigt.</li> </ul>
zu beachtende Ziele und zu berücksichtigende Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung 2018) stellt die Plangebietsfläche als landwirtschaftliche Fläche dar.</li> <li>In ca. 100 m Entfernung nördlich der Plangebietsfläche ist eine Fläche als Vorbehaltsgebiet für den Freiraumschutz dargestellt.</li> <li>Überlagerungen mit den Gebieten existieren nicht. Konflikte aus landes- bzw. regionalplanerischer Sicht können diesbezüglich ausgeschlossen werden</li> <li>Die vorliegende Satzung passt sich somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung an</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	keine Funktionszuweisungen oder Entwicklungsvorschläge
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Umgebung der Plangebietsfläche stellt der FNP als nachrichtliche Übernahme bzw. ein durch Rechtsverordnung festgesetztes Wasserschutzgebiet gem. § 13 Abs. 1 u. 2. LWG Rheinland-Pfalz dar. Aufgrund der in Wasserschutzgebieten geltenden Nutzungsbeschränkungen würde sie eine Restriktion für die Darstellung von Bauflächen darstellen.</li> <li>Der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes in der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau vom 19.08.1997 ist eine solche Festsetzung jedoch nicht zu entnehmen.</li> <li>Das Plangebiet selbst ist nicht Teil eines Wasserschutzgebietes und daher nicht betroffen.</li> </ul>
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 13 Abs. 6 LNG RLP	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 20.06.2021) liegen innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Umgebung keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope</li> <li>• gem. dem Modul Artnachweise sind in der betreffenden, einen Teil der Ortslagen von Gries, Elschbach und Miesau und das dazwischenliegende hügelige Halboffenland des Kuseler Berglandes mit mehreren Waldinseln umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3845474) folgende Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. I/Art. 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie registriert: Silberreiher (Wintergast), Pirol und Star</li> <li>• in der ARTEFAKT-Datenbank für das TK 25-Blatt 6511(Abruf 20.06.2021) sind darüber hinaus neben weiteren Zugvogelarten folgende Anhang I -Arten der Vogelschutzrichtlinie gelistet: Eisvogel, Goldregenpfeifer, Sumpfohreule, Uhu, Weißstorch, Rohr- und Kornweihe, Wachtelkönig, Schwarzspecht, Neuntöter, Wanderfalke, Merlin, Grauspecht, Schwarz- und Rotmilan und Wespenbussard; folgende Arten der Anhänge II/IV der FFH-RL sind aufgeführt: Bachmuschel, dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Grüne Keiljungfer, Großer Feuerfalter, Spanische Flagge, Bachneunauge, Kammolch, Knoblauch- und Kreuzkröte, Gelbbauchunke, Kleiner Wasserfrosch, Schlingnatter, Zaun- und Mauereidechse, Haselmaus, Luchs, Wildkatze sowie diverse Fledermausarten</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG)	Vorsorglich ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. notwendige Rodungen sind grundsätzlich außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach 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. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d.h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht einzeln geprüft</p>	<p><u>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Geltungsbereich umfasst ein ca. 1.430 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück unmittelbar neben der bestehenden Wohnbebauung</li> <li>• das Gelände wird von dem benachbarten Reiterhof genutzt und besteht aus einem vegetationslosen Sandpaddock im nördlichen Teil (mit Futterraufe) und einer kleinen Gras-Auslaufläche im südlichen Teilareal</li> <li>• die Grasfläche zeigt das übliche Spektrum nitro- oder tritttoleranter intensiv genutzter Koppeln (u.a. Bromus hordeaceus, Lolium perenne, Bellis perennis, Rumex obtusifolius, R. crispus, Dactylis glomerata, Achillea millefolium, Cirsium vulgare, Hypochaeris radicata, Trifolium repens)</li> <li>• das vollständige Kennarteninventar der mageren Flachlandmähwiesen (FFH-LRT 6510) fehlt</li> <li>• die Fläche ist gehölzfrei, zwischen der angrenzenden Bebauung mit grenzständiger Gehölzreihe aus Fichten und Hasel ist ein Grasweg als Durchgang zum Reiterhof aus dem Koppelbereich ausgegrenzt</li> <li>• nach Süden schließt sich ein Feldwirtschaftsweg an, der unmittelbar in die St. Wendeler Straße einmündet</li> </ul>



Kriterium	Beschreibung
	<div data-bbox="587 219 1321 488"> </div> <p data-bbox="587 495 1422 544">Blick von Süden (Feldwirtschaftsweg) auf die Planungsfläche mit Pferde-Auslaufläche und Durchgang zum Reiterhof (links); vegetationsfreier Sandpaddock im hinteren Grundstücksbereich (rechts)</p> <p data-bbox="587 577 868 607"><u>Bestehende Vorbelastungen:</u></p> <ul data-bbox="587 622 1453 786" style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Rand der Ortslage von Miesau unmittelbar neben der mittelstark befahrenen St. Wendeler Str.</li> <li>• Übergang nach Norden in die freie, an dieser Stelle durch Pferdekoppeln und Äcker geprägten Offenlandschaft</li> <li>• insgesamt vergleichsweise geringe Lärm- und Stördisposition</li> </ul> <p data-bbox="587 817 1453 880"><u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</u></p> <ul data-bbox="587 896 1453 1794" style="list-style-type: none"> <li>• die angrenzenden Ackerschläge sind durchaus als Brutraum für die Feldlerche geeignet; sie ist auf der Planungsfläche wegen der Siedlungsnähe, d.h. der vertikalen Gebäudestrukturen und der randlichen Störwirkungen (Verkehr, Fußgänger) aber sicher auszuschließen</li> <li>• dies gilt grundsätzlich für alle Wiesen- bzw. Bodenbrüter</li> <li>• als Fazit darf ein Brutvorkommen von Vögeln auf der ansonsten gehölzfreien Fläche ausgeschlossen werden.</li> <li>• eine essentielle Bedeutung als Nahrungsraum, z.B. für den in der betreffenden FT/FP Rasterzelle zwar nicht gelisteten, in der ArteFakt-Datenbank für das TK-Blatt jedoch mehrfach nachgewiesenen Rotmilan darf aufgrund der im Vergleich zu dem angrenzenden Offenlandbereich geringen Flächengröße ebenfalls ausgeschlossen werden (die benachbarte Wohnbebauung ist erfahrungsgemäß kein Ausschlusskriterium für eine Nahrungsraumnutzung, da Start- und Landemanöver in Richtung Offenland möglich wären)</li> <li>• in Bezug auf Fledermäuse ist eine Jagdraumnutzung möglich, sie wird sich jedoch im Wesentlichen auf vorhandene Leitstrukturen am Rand der Fläche (entlang der Wohnbebauung mit Gehölzen) fokussieren; es darf davon ausgegangen werden, dass das Umfeld des Reithofes wegen des Insektenreichtums durchaus verstärkt als Jagdraum genutzt wird</li> <li>• Fledermausquartiere können auf der Fläche ausgeschlossen werden</li> <li>• weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Thermoexpositionsstellen und Überwinterungsplätze für Reptilien, störungsarme und deckungsreiche Waldgebiete für die Wildkatze, dichte nuss- und beerenreiche Gebüsche für die Haselmaus, Feuchtwiesen/-brachen für <i>Lycaena dispar</i>) bzw. wegen offensichtlich fehlender spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen für planungsrelevante Schmetterlinge (<i>Thymus/Origanum/Sanguisorba officinalis</i> für die relevanten <i>Maculinea</i>-Arten, <i>Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana</i> spp. für <i>Euphydryas aurinia</i>) auszuschließen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das östlich an die Ortslage angrenzende Offenland ist ein geeigneter Lebensraum für die Feldlerche, die jedoch auf der Planungsfläche neben der Wohnbebauung als streng Vertikalstrukturen meidenden Art auszuschließen ist</li> <li>• für Gehölzfreibrüter bietet die Planungsfläche keine Brutmöglichkeiten</li> <li>• die Verbotstatbestände n. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sind daher grundsätzlich für die europäischen Vogelarten auszuschließen</li> <li>• gleiches darf für die Fledermausfauna gelten, Quartiere sind auf der Planungsfläche nicht vorhanden</li> <li>• für die im Umfeld zu erwartenden synanthropen Arten (v.a. Zwerg- und Breiflügel-Fledermaus, evtl. Großer Abendsegler) kann darüber hinaus ausgeschlossen werden, dass das Gebiet einen essentiellen Jagdraum darstellt</li> <li>• mit anderen planungsrelevanten Arten(gruppen) ist auf der Fläche nicht zu rechnen</li> </ul>
<b>Umwelthaftung</b>	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten</li> <li>• daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich</li> </ul>
<b>Maßnahmen / Festsetzungen</b>	
	<p>Um geringfügigen Funktionsverluste des Boden- und Naturhaushaltes innerhalb des Plangebietes im Rahmen der Bebauung und einhergehender Versiegelung zu begegnen werden naturschutzfachliche Festsetzungen getroffen. Diesen dienen gem. § 34 Abs. 5 BauGB der Kompensation des Eingriffs:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen. Zur Eingrünung ist je 150 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen bzw. zu erhalten.</li> <li>• An den, an die freie Landschaft angrenzenden, Grundstücksgrenzen ist eine mindestens 1,50 m breite Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind regional- und standorttypische Sträucher (Mindestqualität: 2-mal verpflanzt, Höhe 60 bis 120 cm) zu verwenden.</li> <li>• Die Oberflächen der Garagenzufahrten, sonstigen Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Splittfugenpflaster usw.) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.</li> <li>• Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau stellt im Bereich der geplanten Bebauung eine Wohnbaufläche dar.</p>  <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau (Quelle: VG Bruchmühlbach-Miesau)</p>
Bebauungsplan	<p>Für das Plangebiet selbst liegt kein Bebauungsplan vor. Aktuell beurteilt sich die Zulässigkeit nach § 35 BauGB, wonach das Vorhaben nicht zulässig ist.</p> <p>Für die Umgebung liegt kein Bebauungsplan vor, daher beurteilt sich der Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB.</p>

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geregelt. Diese ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung (also Wohnen).

## Maß der baulichen Nutzung

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

## Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

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.

Um eine Überdimensionierung von Baukörpern im Vergleich zu der umliegenden Bebauung zu vermeiden, sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich hierbei an der angrenzenden Bestandsbebauung, sodass ein

Einfügen sowie ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft sichergestellt wird.

## Grundflächenzahl

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

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 und dient sogleich der Einhaltung von Mindestfreiflächen.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 orientiert sich an der westlich angrenzenden Bebauung und den Richtwerten der BauNVO. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO insbesondere durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14

BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (gesetzlich vorgesehene Abweichungsregel). Damit wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebengebäude/ Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

## Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wer-



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Daten: Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau. Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002); 14.08.2020; Bearbeitung: Kernplan

den die bebaubaren Bereiche der Grundstücke definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den benachbarten Bebauungstiefe und ermöglichen eine effiziente Flächennutzung des Baugrundstückes, gleichzeitig wird ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung sichergestellt und Beeinträchtigungen des Ortsbildes entgegengewirkt.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des in dem Baugebiet gelegenen Grundstückes oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Darüber hinaus wird eine zur angrenzenden Wohnbebauung vergleichbare Bebauungsdichte erlangt.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung werden festgesetzt, um Bodenfunktionen, insbesondere die Grundwasserneubildungsrate zu stärken.

Des Weiteren dient ein gärtnerisches Bestellen sonstiger Freiflächen dem Funktionserhalt von Natur und Landschaft, sowie dem Insektenschutz.

Gleichzeitig erfolgt auch hiermit die Kompensation des Eingriffs.

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem Übergang zur freien Landschaft im Norden und Osten ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen. Zudem stellen die Festsetzungen (Anlegung begrünter Gartenflächen, Anpflanzen von Bäumen) die Kompensation gem. Eingriffregelung dar.

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

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

Die festgesetzte Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

# Auswirkungen der Satzung, 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 Gemeinde als Planungsträger bei der Aufstellung einer Satzung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde 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 drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der 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 möglichen Auswirkungen beachtet und in die Satzung eingestellt:

### **Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Das Plangebiet ist von wohngebietstypischen Nutzungen umgeben. Beeinträchtigungen sind nicht bekannt. § 34 BauGB stellt bei der Frage der zulässigen Nutzungen den Maßstab. Es werden keine Nutzungen ermöglicht, die zu einer Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen.

### **Auswirkungen auf umweltschützende Belange**

Der Geltungsbereich liegt in Ortsrandlage im unmittelbaren Anschluss an die be-

stehende Wohnbebauung mit dazugehörigen Gartenflächen der St. Wendeler Straße.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu einer geringfügigen Versiegelung bisher unbebauter Flächen.

Das Plangebiet ist durch die umliegende Wohnbebauung entsprechend vorbelastet. Es besteht jedoch kein Durchgangsverkehr und eine geringe Lärmdisposition.

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Geringfügige Funktionsverluste des Naturschutzgebietes innerhalb des Plangebietes im Rahmen der Bebauung und einhergehender Versiegelung wird mit naturschutzfachlichen Festsetzungen bzw. Anpflanzungen begegnet.

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

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht negativ beeinträchtigt. Die geplante Bebauung fügt sich in die Umgebung ein und bildet den Siedlungsabschluss.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs**

Belange des Verkehrs werden durch die Planung nicht betroffen.

Das durch die Planung mögliche, zusätzliche Verkehrsaufkommen durch neue Anlieger ist vernachlässigbar.

### **Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung**

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet kann problemlos an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in der direkt angrenzenden Umgebung angeschlossen werden.

### **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 auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von städtebaulichen Satzungen nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.

### **Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange**

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

### **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Satzung eingestellt. In diesem Verfahren wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

## Argumente für die Verabschiedung der Satzung

- Einbeziehung einer integrierten Fläche in den Bebauungszusammenhang
- Ergänzung des Siedlungsbestandes im Bereich der St. Wendeler Straße
- Endgültiger Siedlungsabschluss
- Keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange; vollständiges Aufwiegen geringfügiger Eingriffe durch Kompensationsmaßnahmen
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

## Argumente gegen die Verabschiedung der Satzung

Es liegen keine Argumente vor, die gegen die Planung sprechen.

## Fazit

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau zu dem Ergebnis, die Satzung an dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.