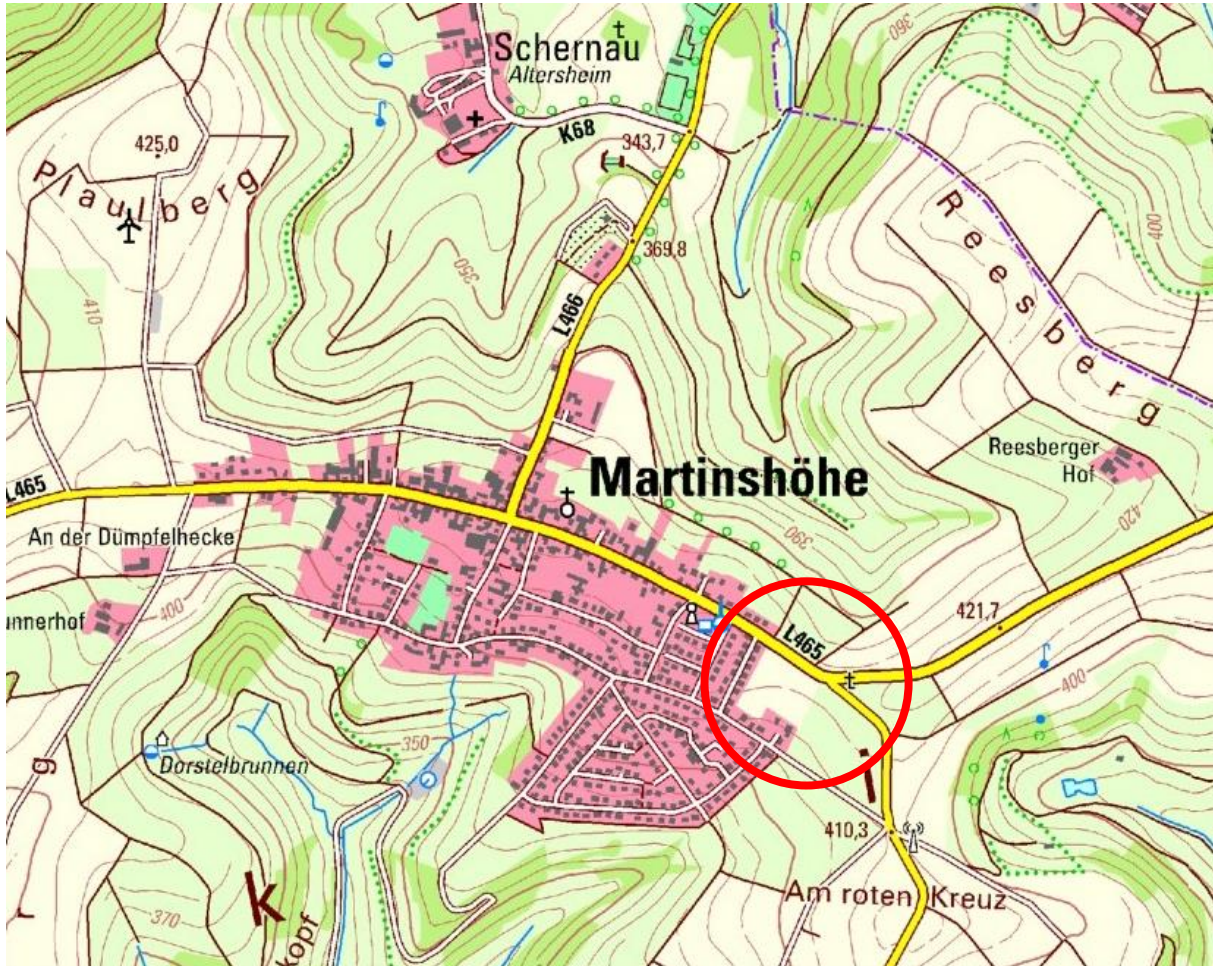


Ortsgemeinde Martinshöhe

Bebauungsplan

„Zu den Rennwiesen“



Begründung

05.03.2021

Satzungsexemplar

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

M. Sc. H. Leidecker / Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz

WVE
GmbH
Kaiserslautern

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Geltungsbereich.....	4
1.2.	Aufstellungsbeschluss	4
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	5
2.1.	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	5
2.2.	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)	5
2.3.	Flächennutzungsplanung	5
3.	Planungserfordernis.....	6
3.1.	Allgemeines	6
3.2.	Planungsanlass	7
3.3.	Planungsgrundsätze	7
4.	Angaben zum Plangebiet.....	7
4.1.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	7
4.2.	Bestandssituation	7
5.	Planinhalt.....	10
5.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
5.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
6.	Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden.....	13
6.1.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	13
6.2.	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	13
7.	Auslegung.....	13
7.1.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	13
7.2.	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	13
8.	Abwägung.....	14
8.1.	Allgemeines	14
8.2.	Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung	14
8.3.	Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung	15
9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	15
9.1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	15
9.2.	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	16
10.	Flächenbilanz	17
11.	Realisierung	18
12.	Kosten und Refinanzierung	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Auszug aus dem RROP IV (01/2015)	5
Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Bruchmühlbach-Miesau, Ortslage Martinshöhe	6
Abbildung 3 Lage des geplanten Regenrückhaltebeckens	8

Anlagen

- Anlage 1 – Geotechnischer Bericht
- Anlage 2 – Historische Recherche und Luftbildauswertung inkl. Anlage
- Anlage 3 – Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 4 – Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan

1. Allgemeines

Um die hohe Nachfrage an Baugrundstücken zu decken, beabsichtigt die Ortsgemeinde Martinshöhe die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zu den Rennwiesen“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von **ca. 2,93 ha**.

Das Gebiet befindet sich im Nordosten der Ortsgemeinde und grenzt im Westen und Süden an die bestehende Wohnbebauung der Ortsgemeinde an. Im Norden und Osten des Plangebietes befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

Der Bebauungsplan „Zu den Rennwiesen“ der Ortsgemeinde Martinshöhe enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zu den Rennwiesen“ der Ortsgemeinde Martinshöhe ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert.

Die genauen Abgrenzungen des Bebauungsplanes lassen sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

1.2. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde 16.11.2018 (Entwurfsannahmebeschluss) vom Rat der Ortsgemeinde Martinshöhe beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 26.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1. Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das LEP IV von Rheinland-Pfalz stellt den Bereich um das Plangebietes als landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz und als großräumig bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus dar. Aus den Vorgaben ergeben sich keine Restriktionen für die Bauleitplanung.

2.2. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)

Im ROP IV ist die Fläche die das Plangebiet umschließt als Vorbehaltsgebiet für die Sicherung des Grundwassers (G 37), als Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund (Z 15) sowie als Vorbehaltsgebiet für die Erholung und Tourismus (G 25) dargestellt. Die Fläche selbst ist als sonstige Freifläche gekennzeichnet.

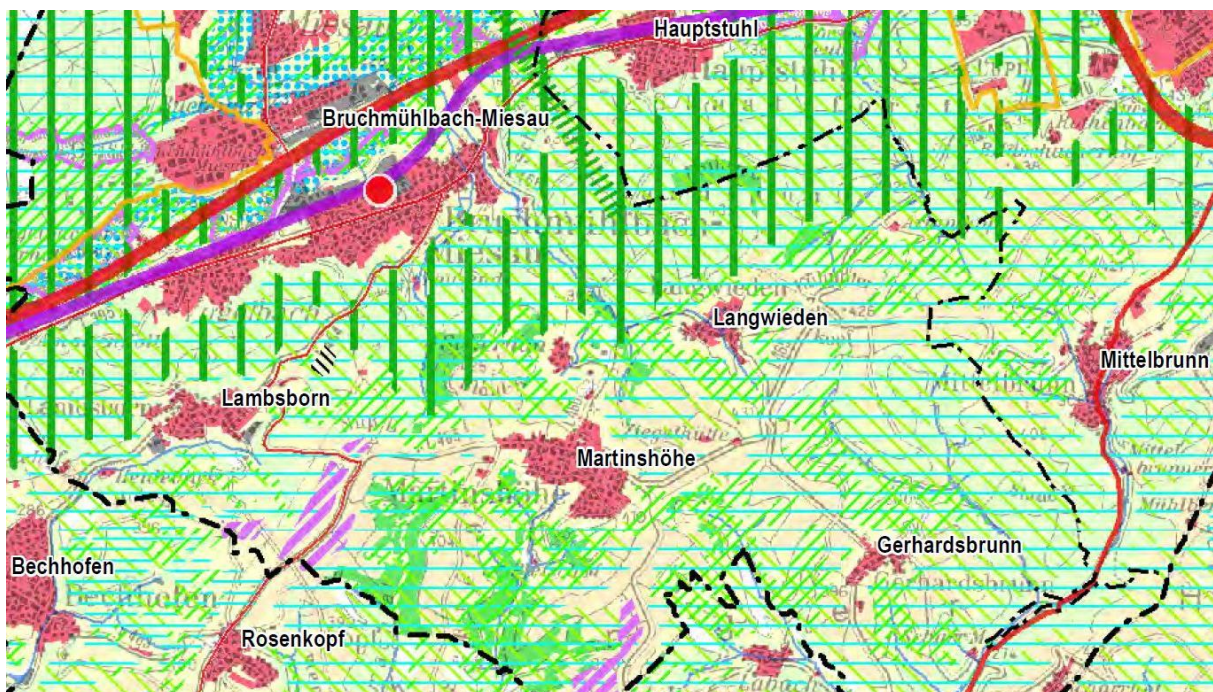


Abbildung 1 Auszug aus dem RROP IV (01/2015)

2.3. Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zu den Rennwiesen“ ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes (FNP) ist demnach erforderlich (Vgl. Abbildung 2).

Die 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau Bereich „Zu den Rennwiesen“ soll gem. § 8 Abs. 3 BauGB im sog. Parallelverfahren erfolgen.

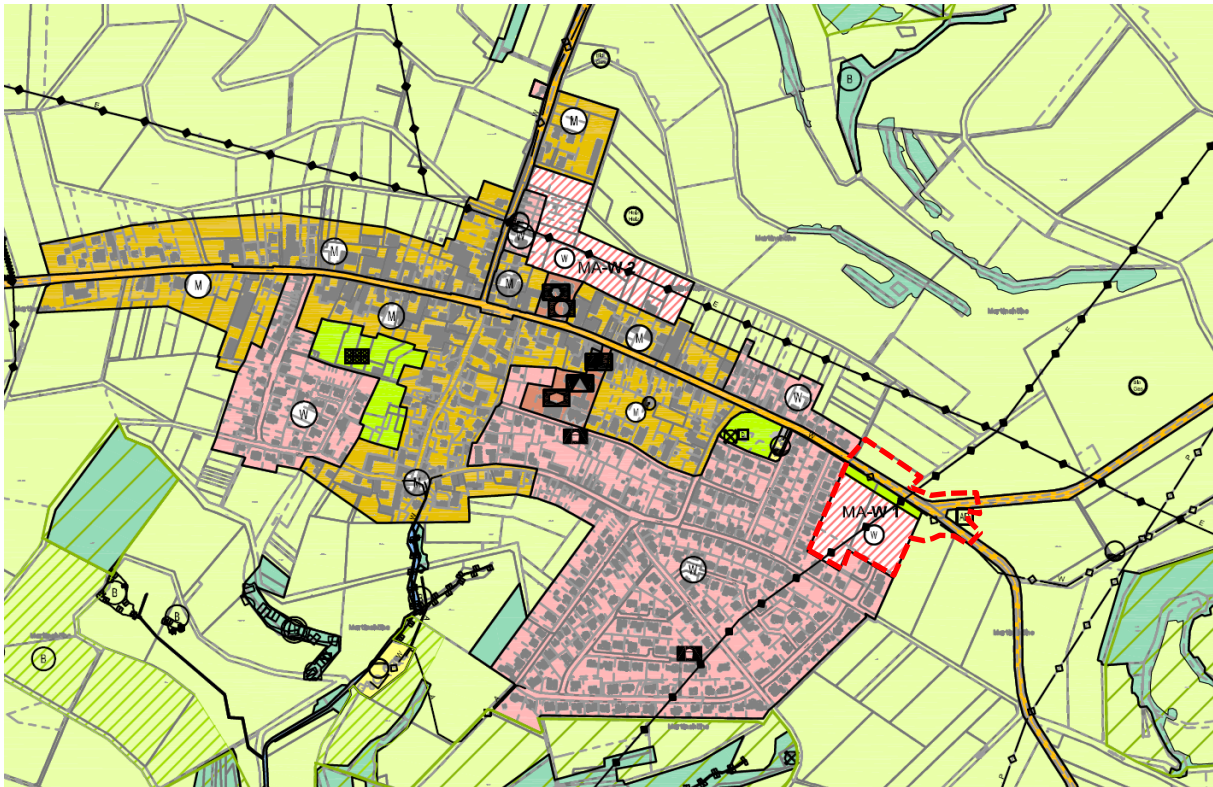


Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Bruchmühlbach-Miesau, Ortslage Martinshöhe
Der künftige Bebauungsplan „Zu den Rennwiesen“ wird dann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Der Rat der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau hat in seiner Sitzung vom 13.12.2018 den Änderungsbeschluss der 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, Ortsgemeinde Martinshöhe gefasst.

Für die Bauleitplanverfahren der 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau und des Bebauungsplanes „Zu den Rennwiesen“ der Ortsgemeinde Martinshöhe wird im Zuge des Parallelverfahrens ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.

3. Planungserfordernis

3.1. Allgemeines

Der Bebauungsplan „Zu den Rennwiesen“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2. Planungsanlass

Um die gestiegene Nachfrage an Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Martinshöhe zu decken, wurde im Frühjahr 2018 eine Machbarkeitsstudie zur Erschließung eines Neubaugebietes auf der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Fläche am östlichen Ortseingang durchgeführt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Erschließungs- und Bebauungsvarianten erarbeitet, verglichen und erörtert sowie erste Abstimmungsgespräche mit betroffenen Behörden durchgeführt.

Im Ergebnis wurde im Herbst 2018 der hier vorliegende Entwurf für den Bebauungsplan „Zu den Rennwiesen“ festgelegt. Der Geltungsbereich im vorliegenden Entwurf geht über die Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan hinaus. Im Sinne einer Ortsarrondierung sowie einer verkehrlichen Neuordnung des Ortseingangs wurde der Geltungsbereich um den nördlichen Bereich sowie den Kreisverkehr erweitert.

Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird dieser im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

3.3. Planungsgrundsätze

Folgende Planungsgrundsätze sind dem Bebauungsplan als Leitlinien zugrunde gelegt und sollen zur Verwirklichung der im BauGB vorgegebenen Ziele beitragen:

1. Städtebauliche Integration des Baugebietes in die örtliche Situation (Abrundung, Bauweise, Höhenentwicklung, Nutzung).
2. Rückhaltung (soweit möglich) des Niederschlagwassers; Ableitung des Abwassers im Trennsystem.
3. Neuordnung des Verkehrs am Ortseingang
4. Minimierung der Neuversiegelung (GRZ).
5. Reduzierung des Erschließungsaufwands.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Gesamtgeltungsbereich umfasst ca. 2,93 ha.

4.2. Bestandssituation

4.2.1. Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zu den Rennwiesen“ liegt am östlichen Ortsrand am Ortseingang der Gemeinde Martinshöhe. Das Plangebiet schließt nördlich an das ehemalige Neubaugebiet „Seiters“ an. Durch die Realisierung dieses Gebietes erfolgt eine Abrundung des Siedlungskörpers.

Derzeit wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

4.2.2. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet ist durch den Kreisverkehrsanschluss an die Landesstraße L 465 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch die Weiterführung der bestehenden Straße „In der Seiters“ im Süden Plangebietes. Die Fußwege entlang der L 465 sowie der Anschluss an die Straße im Süden stellen die fußläufige Erreichbarkeit des Neubaugebietes sicher.

4.2.3. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Neubaugebietes „Zu den Rennwiesen“ erfolgt durch Anschluss an das bestehende Wasserversorgungssystem der Ortsgemeinde Martinshöhe.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem (getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser). Zur Vermeidung von Abflussspitzen bei Regenereignissen infolge der Flächenversiegelung ist auf den privaten Grundstücksflächen ein Regenrückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitzustellen. Ab- und Überläufe der privaten (dezentralen) Regenrückhaltesysteme sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Ablauf ist auf eine natürliche Abflussspende (5-10 l/s pro Hektar) angepasst.

Der öffentliche Schmutzwasserkanal im Planungsgebiet leitet das gesammelte Schmutzwasser zum bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Straße „In der Seiters“.

Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung

Das erforderliche zentrale (öffentliche) Rückhaltevolumen wird durch das noch herzustellende Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück Nr. 1123 südöstlich des Plangebietes bereitgestellt. Der erforderliche Ausgleich der Wasserführung wird in einer zentralen Rückhalteanlage außerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Die Anlage wird auf ein 20 jährigen Starkregenereignis ausgelegt der Drosselabfluss liegt im Bereich eines natürlichen Gebietsabflusses. Die Entleerung des Beckens erfolgt gedrosselt über einen offenen Graben in südlicher Richtung zum Pletschmühlbach.

Die Zuleitung aus dem Plangebiet erfolgt über den südlich gelegenen Fußweg in Kombination mit einem Leitungsrecht auf dem Flurstück Nr. 1123 südöstlich des Plangebietes (vgl. Abbildung 3 und vgl. Anlage 4).



4.2.4. Landespflegerische Situation

Die landespflegerische Situation und Aussagen zum Naturschutz werden im eigenständigen Umweltbericht dargelegt, darin ist der Fachbeitrag Naturschutz integriert. Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist als Fachbeitrag dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

4.2.5. Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke benutzt. Über Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen zurzeit keine Kenntnisse vor.

4.2.6. Immissionsvorbelastung

Immissionsbelastungen sind aufgrund der Lage des Plangebietes zur L 465 zu erwarten. Ein entsprechendes Gutachten wurde im Verfahrensverlauf durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum überschritten werden (Näheres s. Umweltbericht Kap. 6.1. sowie Anlage 3). Bei Realisierung des zweiten Bauabschnittes und der damit einhergehenden OD Verlegung/Verlangsamung des Verkehrs könnte sich diese Überschreitung reduzieren.

4.2.7. Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen, ein entsprechendes Bodengutachten wurde im Verfahrensverlauf beauftragt (s. Anlage 1). Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Planum der zukünftigen Erschließungsstraßen/Leitungstrassen feinkörnige Böden anstehen. Um eine tragfähige Grabensohle zu erreichen wird ein Bodenaustausch notwendig. Nähe Ausführungen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

4.2.8. Archäologie und Denkmalschutz

Östlich der Kreuzung L 465 und L466 ist eine archäologische Fundstelle in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie, Amt Speyer, verzeichnet (Fdst. Martinshöhe 12). Es ist nicht auszuschließen, dass sich die Fundstelle bis in das Plangebiet (Baubereich des Kreisverkehrsplatzes) erstreckt.

Im Rahmen einer historischen Recherche und Luftbildauswertung erfolgte eine Bewertung des Plangebietes hinsichtlich Kampfmittel durch das Fachgutachterbüro IBH WEIMAR (INGENIEURBÜRO THOMAS HENNICKE, MILITÄRISCHE UND RÜSTUNGSALTLASTEN – KAMPFMITTELÄUMUNG). Im Ergebnis wurde dabei festgestellt, dass in zwei Bereichen des Plangebietes ehemals Bunker vorhanden waren. Diesbezüglich weisen die Gutachter daraufhin, dass in Rheinland-Pfalz ein grundsätzliches öffentliches Interesse an der Erhaltung der baulichen Anlagen des **Westwalls** besteht, da er als ein Zeugnis historischer Ereignisse gilt (Kulturdenkmal gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1a mit Nr. 2 Denkmalschutzgesetz). Sie stehen damit unter allgemeinem denkmalrechtlichem Schutz [29]. Bei Kampfmittelräumungen oder Baumaßnahmen, die durch Bodeneingriffe potenziell zu Zerstörung der baulichen Anlagen des Westwalls führen könnten, sollte die zuständige Denkmalschutzbehörde vorab über die

geplanten Maßnahmen informiert werden (s. Anlage 2). Einer dieser Bunker befindet sich im zweiten Bauabschnitt, nördlich der L465. Eine wirtschaftliche Bebauung ist in diesem Bereich schwer zu bewerkstelligen. Daher ist die betroffene Fläche nun als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

5. Planinhalt

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In dem Baugebiet werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet vorwiegend die Wohnnutzung zu ermöglichen. Es soll vermieden werden, dass z.T. flächenintensive und u. U. auch konfliktträchtige Nutzungen im Plangebiet entstehen, die aus städtebaulich-funktionalen und verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll sind und sich zudem nicht mit dem Gebietscharakter vereinbaren lassen.

Durch die über das „Wohnen“ hinausgehenden Nutzungsmöglichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen.

Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt. Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen werden maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. In den mit **N 1 und N 2** bezeichnetem Bereichen wird die maximal Traufhöhe mit 7,50m festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe in den mit **N 1 und N 2** bezeichnetem Bereichen wird mit 11,0m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe im Bereich **N 2** ist, die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. -tiefe.

Bei der Ausbildung von Pultdächern ist die Regelung entsprechend anzuwenden. Dabei entspricht die Traufhöhe den Tiefpunkt des Pultdaches, die Firsthöhe ist für den Hochpunkt des Daches anzuwenden.

Dadurch wird der Anpassung der Bebauung an die örtlichen Verhältnisse Rechnung getragen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des gesamten Plangebietes mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Diese Regelung ermöglicht eine bessere Ausnutzung der privaten Grundstücke bei gleichzeitiger Entlastung des öffentlichen Straßenraumes.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper bzw. Baustrukturen in Ortsrandlage.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen. Dies wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern noch unterstrichen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen.

In dem mit **N 1** bezeichneten Bereich wird die Stellung baulicher Anlagen durch Firstrichtungen festgesetzt. Durch die Realisierung des Neubaugebietes wird die Ortseingangssituation von Martinshöhe neu gestaltet. Durch einheitliche Firstrichtungen entlang der L 465 sowie am östlichen Gebietsrand werden den Belangen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Bildung von klaren Raumkanten) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB Rechnung getragen.

Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Für erforderliche Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die entsprechenden, Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte Flächen im Rahmen der Bodenordnung zu bestellen.

Landespflegerische Festsetzungen

Für das Vorhaben sind grundsätzlich folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu berücksichtigen:

- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Zur Reduzierung der Neuversiegelung und zur Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit sind wasserdurchlässige bzw. vegetationsfähige Materialien für Stellplätze, Zufahrten, Fußwege festzusetzen.
- Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwassers und des Bodens.
- Durchgrünung des Neubaugebietes mit Anpflanzung von Gehölzhecken und Laubbäumen zur landschaftsbildverträglichen Einbindung und zur Minderung der Wirkung von bautechnischen Elementen.
- Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen am östlichen Gebietsrand als Ortsrandeingrünung zur Einbindung des Neubaugebietes in die freie Landschaft.

Die Begrünungen und Bepflanzungen der privaten und öffentlichen Grünflächen, der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der straßenbegleitenden Grünflächen und der Flächen des RRB dienen der Eingriffsminimierung. Die Gehölzpflanzungen tragen darüber hinaus zur optischen Aufwertung sowie der gestalterischen Gliederung des Gebietes bei.

Weitere Ausführungen zu den landespflegerischen Festsetzungen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Die in der Planurkunde umgrenzten Flächen entlang der L465 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sind zur Einhaltung der notwendigen 20 m-Anbaufreizone von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Nutzung der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes für Freizeit und Erholung ist zulässig. Ebenso ist eine landschaftsgärtnerische Gestaltung der Flächen zulässig. Nach Herstellung des zweiten Bauabschnittes und der damit einhergehenden Verschiebung der Ortsdurchfahrt, verliert diese Festsetzung ihre Gültigkeit.

Diese Festsetzung dient zur Gewährleistung der Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen von 20m zu Landesstraßen.

5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild und eine Gestaltung der Ortseingangssituation zu gewährleisten sowie zur Vermeidung von übermäßig großen Baukörpern werden bei den Bauvorhaben der Wohnbauflächen (WA) folgende gestalterische Vorgaben in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt:

- Dachform, Dachneigung und Firstrichtungen
- Dachgauben
- Einfriedungen
- Fassaden
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Stellplätze, Parkplätze, Zufahrten und Fußwege.

6. Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden

6.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zuge der **Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom 13.02.2020 bis einschließlich 13.03.2020 in der Verbandsgemeindeverwaltung Bruchmühlbach-Miesau; Fachbereich 2 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen; Am Rathaus 2; 66892 Bruchmühlbach-Miesau während der Dienststunden stattfand, wurde **keine** Stellungnahme zur Planung abgegeben.

6.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Von den mit Schreiben vom 11.02.2020 beteiligten Behörden gingen bis zum 17.04.2020, bzw. heute insgesamt **18 Stellungnahmen** Bebauungsplan „Zu den Rennwiesen“ der Ortsgemeinde Martinshöhe ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von **13** Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von **keiner** Behörde vorgebracht; **fünf** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

7. Auslegung

7.1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der **Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom **18.12.2020** bis einschließlich **27.01.2021** in der Verbandsgemeindeverwaltung Bruchmühlbach-Miesau; Fachbereich 2 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen; Am Rathaus 2; 66892 Bruchmühlbach-Miesau während der Dienststunden stattfand, wurde **eine** Stellungnahme zur Planung abgegeben.

7.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom **17.12.2020** beteiligten Behörden gingen bis zum **27.01.2021**, bzw. heute insgesamt **16 Stellungnahmen** Bebauungsplan „Zu den Rennwiesen“ der Ortsgemeinde Martinshöhe ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von **zehn** Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von **keiner** Behörde vorgebracht; **sechs** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

8. Abwägung

8.1. Allgemeines

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

8.2. Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung

Aus der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich folgende Planänderungen:

- Klarstellung der Anwendung von Trauf- und Firsthöhen in Bezug auf Pultdächer
- Überarbeitung der Ausführungen zu den Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung
- Ergänzung landespflegerischer Festsetzungen (Kap. 8 der Textlichen Festsetzungen)
- Ergänzung von Festsetzungen zum Immissionsschutz (Kap. 9 der Textlichen Festsetzungen), dafür Wegfall des Hinweises B1 – 1.12
- Überarbeitung der Festsetzung zu Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Kap. 10 der Textlichen Festsetzungen) hinsichtlich der OD-Verlegung
- Ergänzung der Festsetzung zu Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Kap. 11 der Textlichen Festsetzungen)
- Ergänzung der Festsetzung zum Baurecht auf Zeit (Kap. 12 der Textlichen Festsetzungen)
- Ergänzung Hinweis B1 – 1.14: Hinweise für Bauherren zu Lage von Anschlussleitungen
- Ergänzung Hinweis B2 – 2.6: Hinweise zu baulichen Anlagen des Westwalls
- Ergänzung Hinweis B5 – 5.7: Pflanzliste
- Ergänzung der Ausführungen zur Bodentragfähigkeit, zur Archäologie sowie zur Immissionsvorbelastung
- Zeichnerische Änderungen:
 - Ergänzung Trafostation im Nordwesten des Plangebietes
 - Verbreiterung Fußweg auf 3,5m → Nutzung als Rettungsweg
 - Verschiebung der Baufenster im zweiten Bauabschnitt nördlich der L465 und Wegfall des Bezugspunktes

- Überarbeitung Kreisverkehr und damit einhergehend die Vergrößerung des Geltungsbereichs sowie Bemaßung des Kreisverkehrs
- Ausweisung Bereich ohne Ein- und Ausfahrten verlängert
- Ergänzung Betriebspunkt für Erneuerbare Energien
- Ergänzung Fußwegeverbindung vom Plangebiet zur L465
- Umwandlung eines Grundstückes in öffentliche Grünfläche, da in der Luftbildauswertung eine Bunkeranlage der ehemaligen Westwallanlage festgestellt werden konnte

8.3. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung

Aus der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich folgende Planänderungen:

- Anpassung der Festsetzung zur Bepflanzung des Kreisverkehrs (Kapitel 8.2 der textlichen Festsetzungen)
- Anpassung der Maßnahme A1 durch Hinzunahme der gemeindeeigenen Fläche 1621/1 in den Textlichen Festsetzungen sowie im Umweltbericht
- Angleichung/Anpassung der Flächenangaben in Kapitel 1.1. der Begründung
- Korrektur Vorbehaltsgebiet für regionalen Biotopverbund in Vorranggebiet in Kapitel 2.2. der Begründung
- Hinzunahme der Fläche 1621/1 als Ausgleichsfläche in die Maßnahme A1
- Ergänzung Kapitel 9.1. der Begründung um Ausführungen zur Westwallanlage
- Anpassung der Flächenbilanz aufgrund der Herausnahme der Fläche für den Betriebspunkt für Erneuerbare Energien
- Zeichnerische Änderungen:
 - Bepflanzung Kreisverkehr Umwandlung von zwei Einzelbäumen in Heckenbepflanzung
 - Herausnahme des Betriebspunktes für erneuerbare Energien und Umwandlung in öffentliche Grünfläche
 - Eintragung eines Leitungsrechtes südlich der bestehenden Landesstraße L465/L466 zur Sicherung der bestehenden Wasserleitung

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Umnutzung und die damit verbundene Bebauung sowie durch den Ausbau der Verkehrserschließung wird es innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Zu den Rennwiesen“ auch zu Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes kommen.

Die Überbauung und Versiegelung – und der daraus resultierende Bedarf an Ausgleichsflächen - ist in erster Linie auf die Inanspruchnahme von Boden sowie von Grünlandflächen durch Bebauung zurückzuführen. Begrünungen auf den Baugrundstücken sowie im Bereich öffentlicher Grünflächen und der Flächen für die Regenwasserrückhaltung (RRB) können im Gebiet als Teilkompensation angerechnet werden. Trotzdem verbleibt ein nicht im Gebiet kompensierbarer Bedarf in Folge von Mehrversiegelung und Vegetationsverlusten von.

Zur Kompensation der Boden- und Grünlandverluste werden externe Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Martinshöhe zugeordnet. Vorgesehen ist die Entwicklung von Extensivgrünland aus intensiv genutzten Wirtschaftswiesen. Es stehen jeweils gemeindeeigene Grundstücke zur Verfügung. Mit Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope quantitativ und qualitativ abschließend kompensierbar.

Mit den Flächenverlusten sind zudem Wirkungen auf geschützte Tierarten verbunden. Betroffen ist die auf den Ackerflächen im Geltungsbereich potenziell brütende Feldlerche. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind daher Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung für die Feldlerche in der landwirtschaftlich genutzten Feldflur vorgesehen. Im Detail erfolgt eine funktionale Aufwertung von bislang als Lebensraum nicht geeigneten Flächen durch Entwicklung von Extensivgrünland in Verbindung mit ungemähten Randstreifen, die als Nahrungsraum und Rückzugsgebiete im Verbund mit Brutstandorten in Ackerflächen fungieren werden.

Im Sinne des § 44 BNatSchG relevante Beeinträchtigungen geschützter Arten können durch Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Befristung für die Rodung von Gehölzen Räumung der Vegetationsschicht) abgewendet werden.

Hinsichtlich weitergehender negativer Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zeigt sich folgendes Bild:

- Immissionsbelastungen sind im Zusammenhang mit Geräuschemissionen des Verkehrs auf der L465 im Bereich der neuen Ortsdurchfahrt zu erwarten. Betroffen sind die unmittelbar nördlich und südlich an die Landesstraße angrenzenden Baugrundstücke. Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen bzw. Gefährdungen der menschlichen Gesundheit kann durch passive Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden. Entsprechende Empfehlungen sind im Bebauungsplan enthalten.
- Einer Verschärfung des Oberflächenabflusses wird durch Regelungen zur Rückhaltung auf den privaten Grundstücken (dezentrale Rückhaltung) und die Neuordnung des Entwässerungssystems bzw. den Anschluss an ein zentrales Rückhaltebecken entgegengewirkt.
- Negative klimatische Auswirkungen sind durch die vorgesehene Begrenzung der Bebauungsdichte und Begrünung nicht zu erwarten, die Lage legt auch keine besondere Funktion für die bebauten Flächen von Martinshöhe als „Kaltluftschneise“ o.ä. nahe.
- Zur Vermeidung von Beschädigungen oder Gefährdungen der archäologischen Fundstelle erfolgt eine Beteiligung der Direktion Landesarchäologie an der planerischen Vorbereitung und tatsächlichen Umsetzung von Erdarbeiten im Bereich der Fundstelle. Gleiches gilt für ggf. im Gebiet vorhandene Reste von Westwallanlagen. Zur Vermeidung von Beschädigungen oder Zerstörungen im Zuge von Bodenarbeiten ist die Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

9.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

10. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 29.290,00 m².

Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen:

Gesamtgröße Geltungsbereich	Ca.	29.290	m²	100%
------------------------------------	-----	---------------	----	------

Bauabschnitt 1

Gesamtgröße Bauabschnitt 1	Ca.	15.100	m²	51,6%
Wohnbaufläche	Ca.	12.303	m²	42,0%
Verkehrsfläche	Ca.	1.880	m²	6,4%
Fußweg	Ca.	395	m²	1,3%
Öffentliche Grünfläche	Ca.	367	m²	1,2%
Private Grünfläche	Ca.	155	m²	0,5%
Anzahl Grundstücke		22	Stk.	

Bauabschnitt 2

Gesamtgröße Bauabschnitt 2	Ca.	14.190	m²	48,4%
Wohnbaufläche	Ca.	4.950	m²	16,9%
Verkehrsfläche L 465	Ca.	610	m²	2,1%
Verkehrsfläche Kreisverkehr	Ca.	3.220	m²	11,0%
Gehwegfläche	Ca.	880	m²	3,0%
Fußweg	Ca.	170	m²	0,6%
Wirtschaftsweg	Ca.	180	m²	0,6%
Öffentliche Grünfläche	Ca.	815	m²	2,8%
Verkehrsgrün	Ca.	3.340	m²	11,4%
Anzahl Grundstücke		8	Stk.	

11. Realisierung

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Zu den Rennwiesen“ wird im Wege der Privaterschließung auf der Grundlage dieses B-Planes und nach Abschluss der Zerlegungsvermessung in zwei Bauabschnitten erfolgen. Die Realisierung in zwei Bauabschnitten ist aufgrund des noch nicht festgelegten Realisierungszeitpunktes des geplanten Kreisverkehrs notwendig. Mit Bau des Kreisverkehrs am Ortseingang, wird die Ortsdurchfahrt weiter nach Osten verschoben, was eine Bebauung der Bereiche nord- und südlich der L465 ermöglicht.

12. Kosten und Refinanzierung

Der Ortsgemeinde Martinshöhe entstehen abgesehen von den Kosten der Bauleitplanung und Umlegung bei der Realisierung des Gebietes gemäß dem mit dem Erschließungsträger abgeschlossenen Erschließungsvertrag keine Kosten, da die Erschließung auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB erfolgt.

Aufgestellt: 05.03.2021

WVE GmbH Kaiserslautern

M. Sc. Hanna Leidecker

Stadtplanerin AKRP