

Wohnhaus und Fuhrpark Adam- Müller-Str. 30a

Begründung zum Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Gerhardsbrunn,
Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau

06.08.2025, Satzung



KERN
PLAN

Wohnhaus und Fuhrpark Adam-Müller-Str. 30a

Im Auftrag der:



Ortsgemeinde Gerhardsbrunn
Adam-Müller-Straße 43
66894 Gerhardsbrunn

IMPRESSUM

Stand: 06.08.2025, 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

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

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

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

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 des Bebauungsplanes, Abwägung	17

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



In der Ortsgemeinde Gerhardsbrunn ist am Ende der Adam-Müller Straße in Verlängerung des vorhandenen Feldweges eine bauliche Entwicklung geplant.

Angedacht ist hier eine Erweiterungsfläche für eine Halle, in der ein Fuhrpark mit Wohnnutzung (u.a. Landwirtschaftliche Maschinen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Eigenbedarf, Privat-PKW) untergebracht werden kann sowie ein weiteres Wohnhaus.

Nach aktueller Rechtsgrundlage ist das Planvorhaben aufgrund der Lage im Außenbereich nicht realisierungsfähig. Somit bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Ortsgemeinde Gerhardsbrunn hat daher gem. § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnhaus und Fuhrpark Adam-Müller-Straße 30a“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 0,26 ha.

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

Mit der Erstellung des Umweltberichts ist das Planungsbüro Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalplanung, Jahnstraße 21, 66440 Blieskastel beauftragt.

Mit der Erstellung des Entwässerungskonzeptes ist die Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, Brüsseler Straße 5, 67657 Kaiserslautern beauftragt.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft und eine Gehölzstruktur dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau erforderlich.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Gerhardsbrunn, am westlichen Ende der Adam-Müller Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen,
- Im Süden durch eine private Grünfläche und die daran angrenzenden landwirtschaftliche Fläche
- Im Osten durch die privaten Grün- und Freiflächen des Wohngebäudes Adam-Müller Straße 30a

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

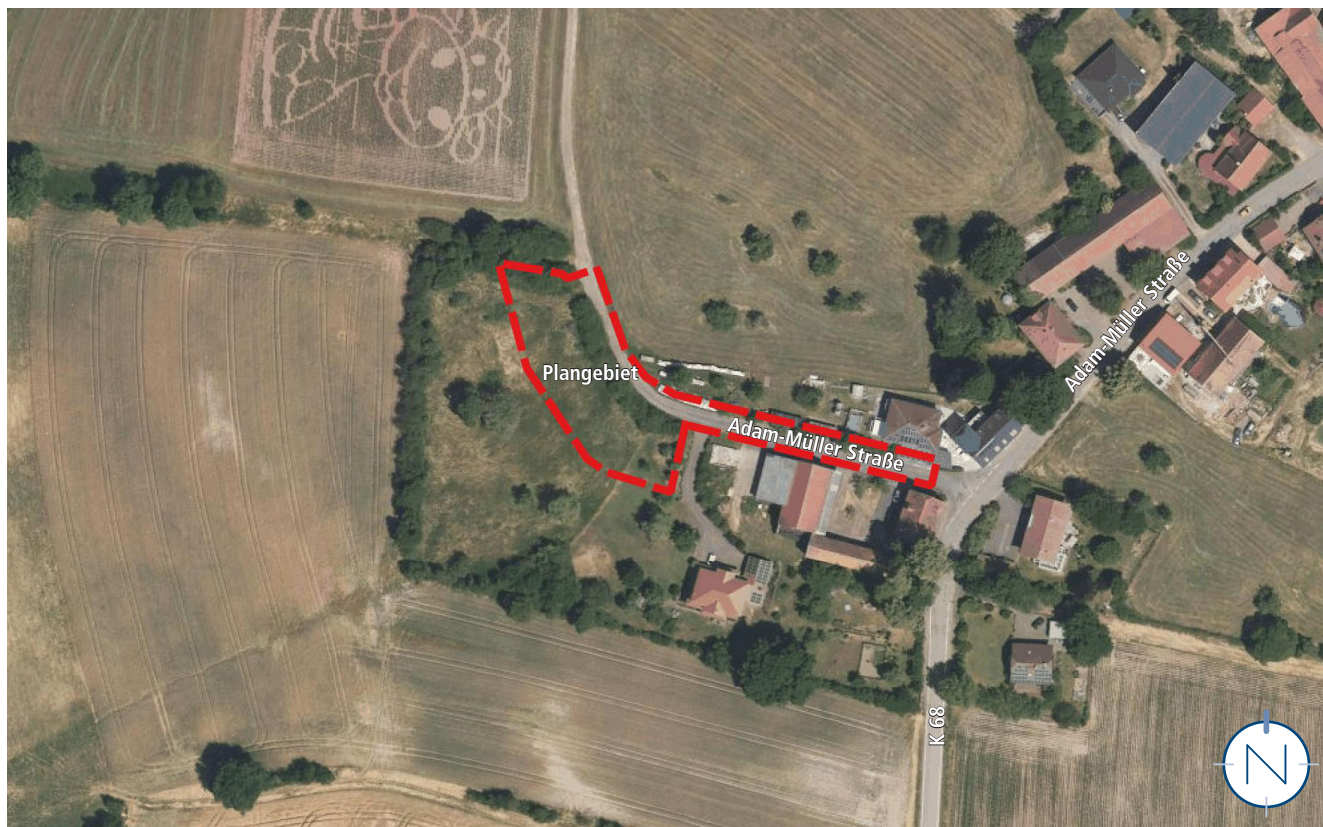


Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024); Bearbeitung: Kernplan

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich aktuell als private Grünfläche dar.

Die nördliche, östliche und südliche Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Im Osten schließen Wohnnutzungen mit zugehörigen Grün- und Freiflächen (Gärten) sowie landwirtschaftliche Gebäu-



Orthofoto mit Geltungsbereich (rote Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024); Bearbeitung: Kernplan

de an. Die zu überplanende Fläche mit einer Größe von ca. 0,2 ha befindet sich vollständig im Eigentum einer Privatperson.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet stellt eine weitestgehend ebene Fläche dar.

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

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist aktuell über den bestehenden Feldwirtschaftsweg in Verlängerung zur Adam-Müller Straße erschlossen. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist der Ausbau des Feldwirtschaftsweges inklusive einer Wendemöglichkeit geplant.

Die Adam-Müller Straße bindet das Plangebiet an das örtliche Verkehrsnetz an.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Landstraßen L 465, und L 469.

Ver- und Entsorgung, Wasserhaushaltsbilanz

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Umfeld des Plangebietes bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.), muss jedoch zum Plangebiet entsprechend ausgebaut werden.

Zur Entwässerungssituation wurde eine Entwässerungskonzeption erarbeitet. Diese sieht folgende Punkte vor:

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Das Schmutzwasser ist durch eine neu zu verlegende Schmutzwasserdruckleitung mit Hilfe einer Hebeanlage bis zum Schacht Nr. 2060250 in der Adam-Müller Straße zu pumpen und dort in den Schmutzwasserkanal der Ortsgemeinde Gerhardsbrunn einzuleiten. Für die private Schmutzwasserdruckleitung ist ein Leitungsrecht (Dienstbarkeit) einzutragen.

Anfallendes Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zu nutzen oder zu versickern. Die Versickerung erfolgt auf der festgesetz-



Blick aufs Plangebiet von Nordosten



Blick von Norden in das Plangebiet

ten Fläche für die Abwasserbeseitigung. Innerhalb dieser ist eine Versickerungsmulde anzulegen. Die Mulde soll eine Kombination aus Versickerung und Retention darstellen. Die Versickerung in der Mulde ist durch „Versickerungskamine“ in die durchlässige geklüftete und poröse Felsschicht zu bringen. Der Bodenaustausch hat durch ein Kies-Sand-Gemisch mit einem entsprechend hohen Durchlässigkeitsbeiwert zu erfolgen. Dadurch wird die weniger durchlässige, schluffhaltige Zwischenschicht überbrückt. Die Kamine müssen Abmessungen von 2 m x 2 m (L x B) aufweisen und sind in der Mulde zu platzieren. Auf der Muldensohle ist zudem eine 30 cm mächtige Oberbodenschicht als belebte Bodenzone oberhalb der Sickerkamine aufzubringen. Die Entwässerung der Dachflächen / Hofflächen erfolgt über Anschlussleitungen auf dem Privatgrundstück, welche zur Versickerungsmulde führen. Die Erschließungsstraße entwässert über eine gepflasterte Straßenrinne direkt in die Versickerungsmulde. Der Not-

überlauf der Versickerungsmulde erfolgt nach Westen in die angrenzenden Freiflächen. Hier erfolgt eine breitflächige Versickerung.

„Der lokale Wasserhaushalt im Plangebiet kann durch die aufgezeigten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen annähernd an den Referenzzustand herangebracht werden. Durch die Versickerungsmulde konnten bereits die Werte bzgl. Direktabfluss und Grundwasserneubildung in einen positiven Bereich gezogen werden. In Verbindung mit Gründächern (auf Nebenanlagen/Garagen) und externen Ausgleichflächen konnte die Veränderung der Verdunstung annähernd auf die erlaubte, maximale 10%-Abweichung angepasst werden.“ (Quelle: Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan „Wohnhaus und Fuhrpark Adam-Müller-Str. 30a“ in der Ortsgemeinde Gerhardsbrunn OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, Brüsseler Straße 5, 67657 Kaiserslautern)

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

Berücksichtigung von Standortalternativen

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

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Eigenbedarf und einem Fuhrpark in Kombination mit Wohnnutzung wird ein Grundstück in einer Größenordnung von ca. 2.000 m² benötigt.

In der Kommune ist ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnraum festzustellen, der bei etwa 2 Wohneinheiten pro Jahr liegt. Zwar bestehen noch unbebaute Grundstücke im Innenbereich, diese befinden sich jedoch

mehrheitlich in privater Hand und es ist zu beobachten, dass Grundstückseigentümer dazu neigen, Baugrundstücke zu bevorzugen.

Weitere Innenentwicklungspotenziale mit ähnlicher Größe gibt es in Gerhardsbrunn nicht. Die Freifläche zwischen der nördlichen und südlichen Adam-Müller-Straße sowie die Freifläche am östlichen Ortsrand von Gerhardsbrunn im Umfeld des Erlebnishofes kommen aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht in Frage. Die Freifläche südlich der Adam-Müller-Straße stellt aufgrund ihrer Lage in der Ortsmitte die einzige Potenzialfläche für einen Dorfplatz, welcher in Gerhardsbrunn bislang fehlt, dar. Diese Fläche steht auch im Rahmen des Dorferneuerungskonzeptes für eine entsprechenden Entwicklung als Treffpunkt für die Bevölkerung zur Diskussion. Auch die Freifläche im Umfeld der beiden Wassertürme soll entsprechend des bisherigen Standes des Dorferneuerungskonzeptes weiterhin in seiner bisherigen Funktion als Treffpunkt für Freizeitaktivitäten bestehen bleiben. Die größere Freifläche unmittelbar am nun gewählten Grundstück steht aufgrund von Eigentumsverhältnissen und Weidenutzung nicht zur Verfügung. Somit sind in Gerhardsbrunn derzeit keine Innenentwicklungspotenziale in entsprechender Größenordnung zu finden.

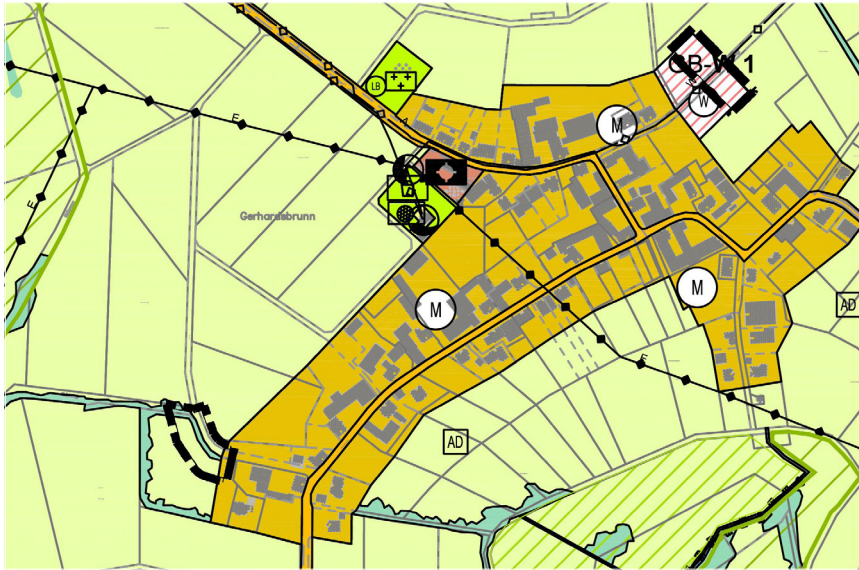
Auch die gewählte Nutzungskombination entspricht dem Charakter des dörflichen Wohngebietes. Andere Nutzungsalternativen wären reine Wohn-, reine gewerbliche Nutzung oder reine landwirtschaftliche Nutzung. Diese einseitige Nutzungsfokussierung würde dem gemischt genutzten Umfeld mit Fokus auf Wohnen und Landwirtschaft jedoch nicht Rechnung tragen.



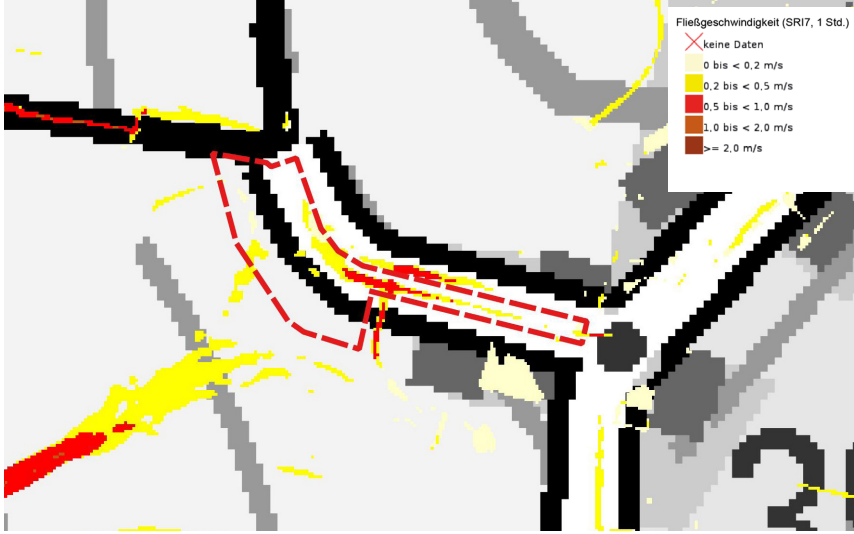
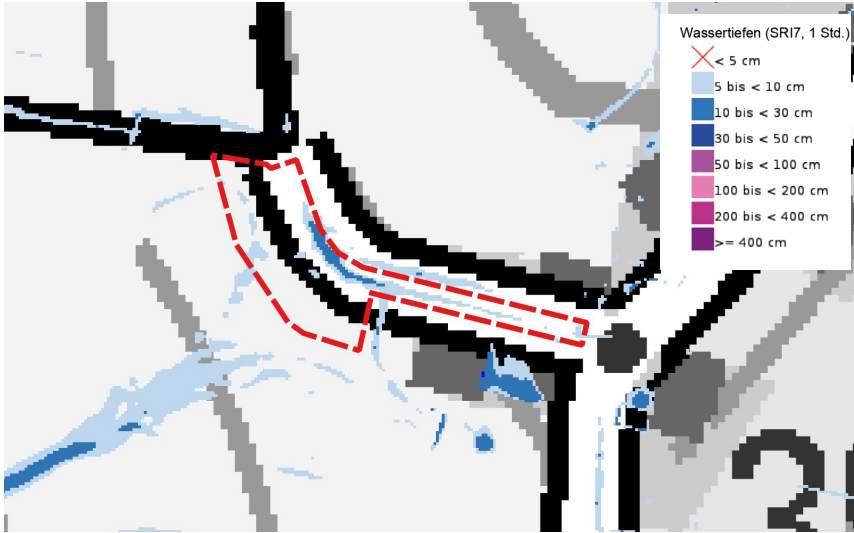
Städtebauliches Konzept, Quelle: Kernplan

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsprogramm LEP IV (3. Teilfortschreibung LEP IV vom 20. Juli 2017) und Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz 2018 (3. Teilfortschreibung 2018)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Ortsgemeinde ohne Gemeindefunktion
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, sonstige Darstellungen	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen sonstige Freifläche
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung 2018) stellt die Plangebietsfläche als sonstige Freifläche dar keine Restriktionen für das Vorhaben Im Ergebnis einer landesplanerischen Vorabstimmung erfordert die Realisierung aufgrund der Kombination mit Wohnnutzung eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die neu ausgewiesene MDW-Fläche im Westen mit ca. 0,2 ha erfordert aufgrund des Anteils an Wohnnutzung, eine Reduzierung der vorhandenen Potenzialfläche GB-W1, die insgesamt 0,5 ha beträgt (= Flächentausch). Damit verbleiben im Osten noch 0,3 ha. Somit ergeben sich durch den „Flächentausch“ in Summe keine Änderungen bei der Schwellenwertberechnung
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) 180.2 Sickinger Höhe Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> Im Planungsbereich sowie in direkter Nähe zum Geltungsbereich befinden sich bekannten Standorte der Baulichen Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 DSchG) „Westwall und Luftverteidigungszone West“, die lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt.
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> siehe Umweltbericht
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da von dem Planvorhaben einzelne Gehölze betroffen sind, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. um eine Zerstörung besiedelter Fortpflanzungsstätten und damit gleichzeitig eine Tötung von Tieren zu verhindern, sind die notwendigen Rodungen und Gehölzentfernungen außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.

Kriterium	Beschreibung
Beschreibung der Umwelt sowie der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht	
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft, Gehölz Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert 
Bebauungsplan	nicht vorhanden: aktuell nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen

Kriterium	Beschreibung
Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke. Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ einsehbar. An der verlängerten Adam-Müller-Straße ist bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7, 1 Std.) im Bereich der Straßenkurve mit Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis < 0,5 m/s sowie bis zu < 1 m/s laut Sturzflutgefahrenkarte zu rechnen. Im direkten Bereich um das zukünftige nördliche Wohnhaus ist mit Fließgeschwindigkeiten von 0 bis 0,2 m/s sowie teilweise bis zu < 0,5 m/s zu rechnen. In diesem Bereich sind Wassertiefen von 5 bis < 10 cm zu erwarten. In der Kurve der verlängerten Adam-Müller-Straße ist mit bis zu < 30 cm bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7, 1 Std.) zu rechnen. Da bislang kein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept existiert, sind aktuell keine weitergehenden Maßnahmen durch die Kommune geplant. Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen. Die baulichen Anlagen sind nur in einer dem jeweiligen Hochwasser- und Starkregenrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Kriterium	Beschreibung
	 <p>Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Fließgeschwindigkeit, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</p>  <p>Quelle: Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Wassertiefen, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO

Dörfliches Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 5 a BauNVO

Geprägt wird das Gebiet insbesondere durch die landwirtschaftliche Nutzung. Zudem finden sich in den direkt angrenzenden Bereichen noch mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe

Um die Strukturen weiter zu entwickeln, keine Konflikte zwischen den bestehenden Nutzungen und dem neuen Gebiet hervor-

zurufen und den dörflichen Charakter des Ortes zu erhalten, wird das Plangebiet als dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

Gem. § 5 a BauNVO dienen dörfliche Wohngebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen inkl. den dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden sowie von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des BauNVO-Kataloges an diesem Standort ausnahmslos realisierungsfähig. Anlagen für sportliche Zwecke, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank-

und Speisewirtschaften und Gartenbaubetriebe werden demnach nur ausnahmsweise zugelassen, ebenso Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, die im Haupterwerb betrieben werden.

Für diese Nutzungen ist das Gebiet insbesondere aufgrund des üblicherweise erhöhten Flächenbedarfs und der erforderlichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht geeignet.

Anlagen für sportliche Zwecke existieren darüber hinaus bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet.



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

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, die im Haupterwerb betrieben werden, sollen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft im Einzelfall geprüft und ausgeschlossen werden.

Unzulässig sind Tankstellen. Diese sind aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens für einen Standort innerhalb des Plangebietes nicht geeignet.

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Empfehlung für die bauliche Nutzung in dörflichen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die bestehenden Wohngebiete der Ortslage angepasst, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstückes bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft sichergestellt.

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

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 unterge-

ordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung in dem Gebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkanteregelt. 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.).

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 überdimensionierten 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.

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 Ver-

gleich zu den umliegenden Gebäuden zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angrenzenden Bebauung der „Adam-Müller-Straße“. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen der neuen Gebäude in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

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.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist, abgeleitet aus der Umgebungsbebauung, eine offene Bauweise vorgesehen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden überwiegend durch Wohnnutzung und landwirtschaftlich geprägten Bereiche. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so ge-

wählt, dass 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 Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Fläche für Stellplätze und Garagen

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 bereitgestellt. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets (Parksuchverkehr etc.) vermieden.

Je Wohneinheit im dörflichen Wohngebiet sind 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück zu errichten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude verhindert die Entstehung größerer Mehrfamilienhäuser.

Mit der getroffenen Beschränkung kann insgesamt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet vermieden und gewährleistet werden, dass der ruhende Verkehr vollständig im Plangebiet organisiert werden kann.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Erschließung des Plangebietes ist eine Straße vorgesehen, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche festgesetzt wird.

Versorgungsfläche / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Flächen für die Abwasserbeseitigung; hier: Versickerungsmulde

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Festsetzung der Fläche für die Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der Grünfläche dient der Sicherung der vorhandenen Heckenstruktur sowie den vorhandenen Bäumen.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung

der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

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

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

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

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

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher

zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Hiervon kann abgewichen werden, sofern der Versorgungsträger maximale Obergrenzen zur Leistung der PV-Anlage vorgibt.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits angrenzenden bestehenden Bebauung und dem Übergang zur freien Landschaft 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.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des dörflichen Wohngebietes geschaffen wird.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

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

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Maßnahmenplan mit externe Kompensationsmaßnahme Streuobstwiese, Quelle: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wohnhaus und Fuhrpark Adam-Müller-Straße 30a“, Matthias Habermeier, Blieskastel, Stand 29.02.2024

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die vorhandenen Baumhecken am nördlichen Rand des Geltungsbereichs sowie die Bäume im südöstlichen Bereich im Bereich der privaten Grünfläche sind zu erhalten. Dementsprechend werden diese zum Erhalt festgesetzt.

Externe Kompensation

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Das entstehende ökologische Defizit von 12.629 ökologischen Werteinheiten wird durch folgende Maßnahmen, auf dem Flurstück 68/2, kompensiert. Die Kostenübernahme, das Flächeneigentum bzw. die dingliche Berechtigung, sowie der Vollzug des Ausgleichs ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 11 BauGB zwischen dem Bauantragssteller/Vorhabenträger und der Kommune vertraglich gesichert.

Auf dem Flurstück 68/2 werden 25 Bäume der regionaltypische Sorten der Obstbaumarten Apfel, Birne, Zwetschge und Kirche gepflanzt. Die Obstbäume werden als Hoch-

stämme mit einem Stammumfang (STU) von 10 bis 12 cm gepflanzt. Der Abstand von Baum zu Baum beträgt 12 x 12 m. Die Unternutzung im Bereich der gepflanzten Obstbäume erfolgt als extensive Mähwiese durch eine zweimalige Mahd/a. Die erste Mahd erfolgt ab Mitte Juni, die zweite Mahd ab Mitte August. Das Mahdgut wird jeweils entnommen und einer landwirtschaftlichen oder energetischen Nutzung zugeführt. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Rodentiziden und Bioziden sowie auf den Umbruch und das Düngen der Wiesen frischer Standorte wird verzichtet.

Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) beschrieben und kann hier verwendet werden.

Alternativ ist auch die Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen wie Feld- und Berg-Ahorn, Hainbuche oder Stiel-Eiche möglich. Die zu pflanzenden Bäume sind regionaler Herkunft und entstammen der Region „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfa-

den zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, JANUAR 2012). Mit der Festsetzung erfolgt ein Ausgleich des ökologischen Defizites.

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

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

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

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

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz 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 und Fassadengestaltung sollen Auswüchse verhindern.

Einhausungen bzw. Standflächen für Müll- und Abfallbehälter, sowie Einfriedungen prägen maßgeblich das Orts- und Straßenbild, soweit sie öffentlich einsehbar sind. Um ein ansprechendes und nicht abschirmendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist die festgesetzte Ausführung erforderlich.

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 mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich das dörfliche Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der angrenzend bestehenden Bebauung orientiert und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich und in der Umgebung zu Beeinträchtigungen führen kann. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

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

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

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Wohnfunktion in der Ortsgemeinde 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.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tra-

gen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes werden nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche handelt es sich um eine private Grünfläche am Siedlungsrand der Ortsgemeinde. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll weiterentwickelt und arrondiert. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die Umgebung ist darüber hinaus ebenfalls überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser und landwirtschaftlich genutzte größere Einheiten geprägt.

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

Die vorgesehene Bebauung fügt sich in die Umgebung ein. Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Die Eingrünungen des Plangebietes tragen darüber hinaus dazu bei, einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes

Für den Bereich der potenziellen Betroffenheit der Westwallanlagen sind entsprechende Genehmigungsvorgaben und Auflagen als nachrichtliche Übernahme enthalten.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Ortsrandlage von Gerhardsbrunn, im Übergang in die freie Agrarlandschaft vergleichsweise geringe Lärm- und Störsdisposition auf.

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

Durch die geplante Bebauung kommt es insgesamt zu keiner erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten. Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u. a. Rodungsfrist). Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind somit nicht zu erwarten.

Es wurden Festsetzungen für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers getroffen, um den Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt Rechnung zu tragen. Durch die Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen wird auf Bebauungsplanebene unter Berücksichtigung der Realisierbarkeit gefördert, dass der örtliche Wasserhaushalt bilanziell dem unbebauten Referenzzustand im langjährigen Mittel soweit wie möglich angenähert werden kann.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung, bei Beachtung der Kompensationsmaßnahmen, nicht erheblich negativ beeinträchtigt 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 die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung des geplanten dörflichen Wohngebietes wird es zwar zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieses ist jedoch lediglich auf den Anwohner- und Besucherverkehr beschränkt. Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt

über den auszubauenden Feldwirtschaftsweg, im Anschluss an die Adam-Müller Straße.

Alle Straßen sind für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Die neu zu schaffende Straße ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) ausreichend dimensioniert. Die Wendeanlagen sind so dimensioniert, dass auch für größere Fahrzeuge (Müllfahrzeuge) eine Wendemöglichkeit besteht.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr vermieden werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden.

Eine Wohnnutzung/Fuhrpark auf den Grundstücken bringt zwar einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freifläche-/Hausgartengestaltung von einem geringeren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist die Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen vorgeschrieben.

Auswirkungen auf Belange der Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Somit sind keine bedeutenden Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu erwarten. Zumal durch den Eigentümer selbst

Landwirtschaft zum Eigenbedarf betrieben wird. Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen auf private Belange

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

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 (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in die Wohnbebauung der Umgebung zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Nachfrageorientierte Schaffung von Wohnraum und Flächen für einen Fuhrpark durch sinnvolle Weiterentwicklung/Arrondierung des Siedlungsrandes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen

gungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt

- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen. Im Bereich der Westwallanlagen wird auf die entsprechenden Auflagen bzw. Genehmigungspflichten verwiesen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die nachfrageorientierte Schaffung von Wohnraum und Flächen für einen Fuhrpark durch eine sinnvolle Weiterentwicklung/Arrondierung des Siedlungsrandes überwiegen deutlich. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Für den Bereich der potenziellen Betroffenheit der Westwallanlagen sind entsprechende Genehmigungsvorgaben und Auflagen als nachrichtliche Übernahme enthalten. Es überwiegt das städtebauliche Interesse, einen Siedlungsabschluss in diesem Bereich zu definieren. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.