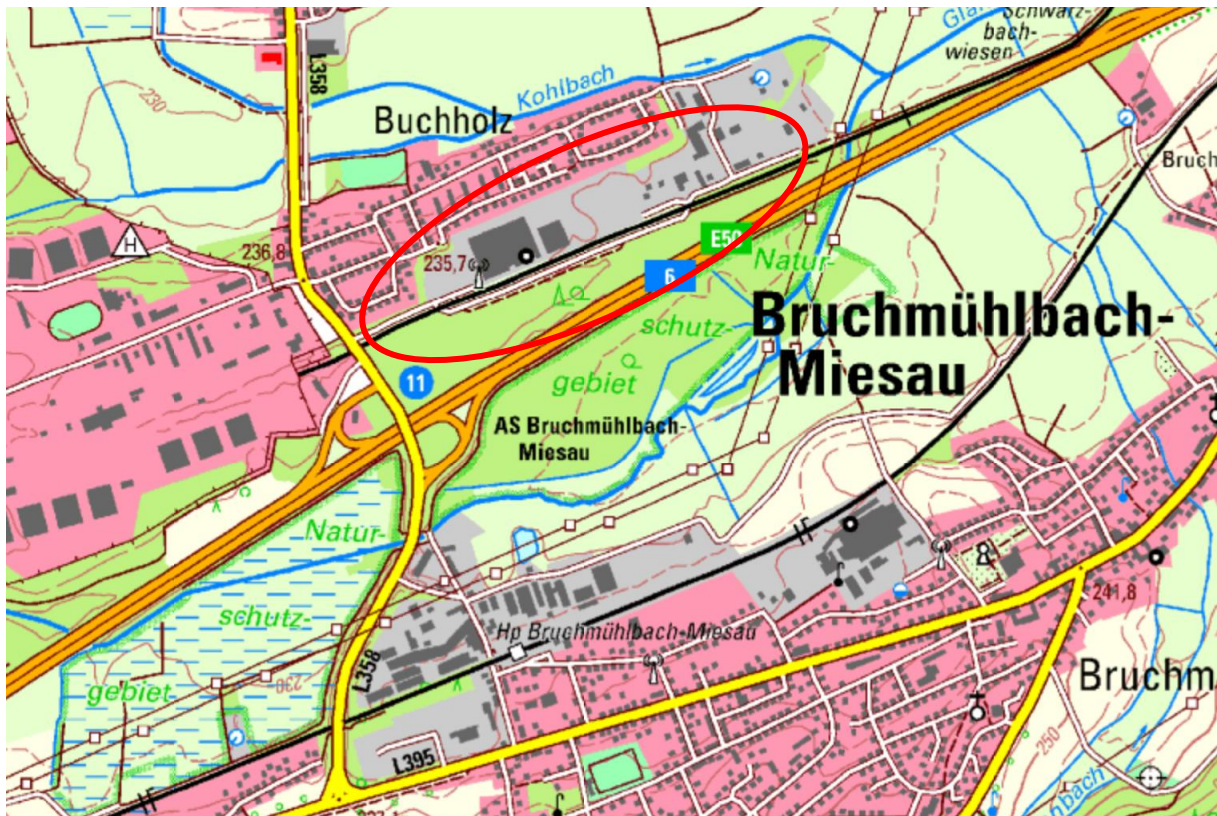


Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau

Ortsteil Buchholz

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Spießwald“ 1. Änderung



Begründung

02.09.2025

Exemplar zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

M. Sc. Zoe Röstel

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Geltungsbereich.....	3
1.2.	Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	3
2.	Planungserfordernis.....	4
2.1.	Allgemeines	4
2.2.	Gründe für die Änderung.....	4
2.3.	Grundlagen der Änderung.....	4
3.	Übersicht über die Änderungen	6
4.	Auslegung.....	9
4.1.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	9
4.2.	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	9
4.3.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	9
4.4.	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	9
5.	Abwägung.....	9
5.1.	Allgemeines	9
5.2.	Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .	9
5.3.	Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung	10
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
6.1.	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	10
7.	Realisierung.....	10
8.	Kosten	10

1. Allgemeines

In der nördlichen Gemarkung der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau im Ortsteil Buchholz wurde im Jahr 2009 der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Spießwald“ zur Rechtskraft gebracht. Auf der Gesamtfläche wurde ein Gewerbegebiet mit einer Vielzahl an bereits bestehenden Betrieben gesichert sowie die Ansiedlung von neuen Betrieben ermöglicht.

Um die Errichtung einer Lärmschutzwand in Form eines Erdwalls auf dem Flurstück 2099/53 zu ermöglichen, soll nun die südliche Teilfläche des Bebauungsplanes entlang der Bundesautobahn A6 von der Festsetzung „Flächen für Wald“ und „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zu einer privaten Grünfläche und „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ umgewandelt werden.

Die vorliegende Begründung ist als Ergänzung zur Ursprungsbegründung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Spießwald“ zu verstehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Spießwald“ wird im sogenannten Regelverfahren durchgeführt.

1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Spießwald“; 1. Änderung der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, Ortsteil Buchholz umfasst das Flurstück 2099/53 sowie die Flurstücke 1639/2 und 1639/3 in Ramsteiner Gemarkung und die Flurstücke 2505/1, 3473/2, 3479/6, 3481/2, 3479/5, 3482/1 und 3487/1 in Katzebacher Gemarkung für die externen Ausgleichsmaßnahmen.

Der Änderungsbereich ausschließlich der externen Ausgleichsmaßnahmen liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ist aus der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.

1.2. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Spießwald“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung beschlossen.

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Spießwald“ wurde am 11.07.2025 gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 24.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Planungserfordernis

2.1. Allgemeines

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Spießwald“ 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.

2.2. Gründe für die Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll im eingezeichneten zeichnerischen Änderungsbereich die Errichtung einer Lärmschutzwand in Form eines Erdwalls zum Schutz des Ortsteils Buchholz vor dem Lärm der Bundesautobahn A6 ermöglichen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Spießwald“ müssen daher angepasst werden.

2.3. Grundlagen der Änderung

Im Vorfeld der Planung wurden bereits verschiedene Abstimmungen mit Ämtern und Behörden geführt, um die grundsätzliche Machbarkeit eines Erdwalls auf dem Flurstück 2099/53 abzuklären.

Landesbetrieb Mobilität Autobahnamt Montabaur

Im Zuge dessen wurde eine Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Autobahnamt Montabaur (Datum vom 30.04.2020) eingeholt, welche keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben jedoch unter Berücksichtigung folgender Bedingungen vorgebracht haben:

1. Bundeseigene Grundstücke dürfen nicht überplant bzw. in Anspruch genommen werden,
2. Eintragung der 40 m Bauverbotszone und 100 m Baubeschränkungszone nach § 9 FStrG in die Planunterlagen,
3. Das im angrenzenden bundeseigenen Straßengrundstück befindliche Streckenfernmeldekabel darf weder überbaut noch beeinträchtigt werden,
4. Die Zuwegung zu den BAB-eigenen Grundstücken für den Betriebsdienst darf nicht beeinträchtigt werden und muss jederzeit gewährleistet sein,
5. Den autobahneigenen Flächen und Entwässerungsanlagen darf kein Oberflächenwasser oder Abwasser zugeleitet werden. Ein Nachweis über die Ableitung des Oberflächenwassers ist vorzulegen,
6. Die Antragsunterlagen (Entwurf) sind im Vorfeld mit dem LBM Autobahnamt abzustimmen bzw. diesem vorzulegen.

Forstamt und Untere Naturschutzbehörde

Da die in Anspruch genommene Fläche im Bebauungsplan ursprünglich als Waldfläche und für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt war, wurden vorab Abstimmungen sowohl mit dem Forstamt als auch mit der Unteren Naturschutzbehörde geführt (Datum vom 14.09.2022, 19.10.2022 und 02.12.2024). Ein grundsätzliches Einverständnis der

beiden Behörden wurde unter der Voraussetzung eines adäquaten Ausgleichs in Höhe des Eingriffs in Form von Aufforstungsmaßnahmen erteilt. Unter Berücksichtigung der eingetragenen Biotopsflächen gemäß § 30 BNatSchG können die externen Ausgleichsflächen in den Gemarkungen Ramstein und Katzenbach für die geplanten Aufforstungsmaßnahmen herangezogen werden.



Abbildung 1: Ausgleichsflächen in der Gemarkung Ramstein

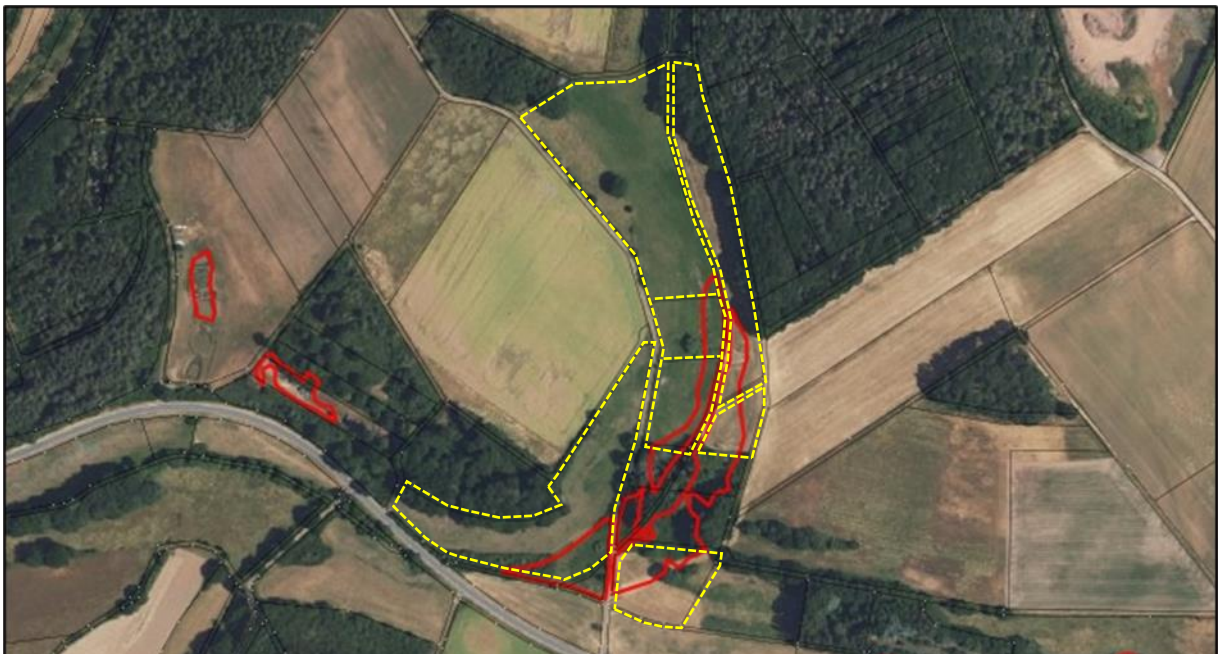


Abbildung 2: Ausgleichsflächen in der Gemarkung Katzenbach

Lärmgutachten

Der geplante Lärmschutzwall wurde hinsichtlich seiner schallmindernden Wirkung bezogen auf die Verkehrslärmeinwirkungen der Autobahn A6 in der Ortslage Buchholz sowie der möglichen Auswirkungen auf die Verkehrslärmverhältnisse in Bruchmühlbach südlich der Autobahn untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass sich die Lärmsituation in Buchholz bei einem 7 m hohen Wall um ca. 0,9 bis 2,1 dB(A) verbessert und keine negativen Auswirkungen durch den Wall für die Ortslage Bruchmühlbach zu erwarten sind.

Für weitere Ausführungen wird auf das Schallgutachten in der **Anlage XY** verwiesen.

3. Übersicht über die Änderungen

Im Rahmen der 1. Änderung werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Spießwald“ im Wesentlichen übernommen.

Textliche Änderungen

Die Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen werden nachfolgend vermerkt. Sofern Festsetzungen komplett entfallen, werden diese durchgestrichen dargestellt.

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

4.1 Ausgleichsflächen

Im Bebauungsplan werden Ausgleichsflächen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Es handelt sich hierbei um die im Plangebiet befindlichen Flurstücke mit den Nummern 1982/25, 1984/19 und 2099/27 ~~sowie um Teilflächen des Flurstücks 2099/34~~ (vgl. Planzeichnung).

Hinzu tritt eine planexterne Ausgleichsfläche in der Gemarkung Niedermiesau mit der Flurstücksnummer 2157/4 in der Flur „Strittwiesen, Siebenbauermühle“ ~~sowie planexterne Ausgleichsflächen in der Gemarkung Ramstein mit den Flurstücksnummern 1639/2 und 1639/3 und planexterne Ausgleichsflächen in der Gemarkung Katzenbach mit den Flurstücksnummern 2505/1, 3473/2, 3479/6, 3481/2, 3479/5, 3482/1 und 3487/1.~~

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

[...]

Auf den plangebietsinternen Ausgleichsflächen

Ausgleichsmaßnahme Öm6.1

Auf den abgegrenzten Teilflächen ~~des Flurstücks der Flurstücke 2099/34 und 2099/27~~ sind die Kiefernbestände sukzessive in einen naturnahen Kiefer-Buchen-Mischwald umzuformen.

[...]

Ausgleichsmaßnahme Öm6.2

Auf den abgegrenzten Teilflächen ~~des Flurstücks der Flurstücke 2099/34 und 2099/27~~ ist der bestehende Kiefernwald mit mittlerer ökologischer Wertigkeit sukzessive in einen gestuften, naturnahen Baum- und Strauchbestand (Teilflächen) umzuformen.

[...]

Ausgleichsmaßnahme Öm6.3

Der bestehende Eichenwald mit geringer ökologischer Wertigkeit auf den mit Öm 6.3 gekennzeichneten Teilflächen ~~des Flurstücks der Flurstücke 2099/34 und 2099/27~~ ist zu beseitigen und in einen naturnahen Baum- und Strauchbestand umzuwandeln.

[...]

Auf den planexternen Ausgleichsflächen

[...]

Ausgleichsmaßnahme XY

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.0 Zuordnungsfestsetzung

[...]

Teilflächen GEe 4, GEe 5 und GEe 6 des Gewerbegebiets

Die plangebietsinternen Ausgleichsflächen (Flurstücke: 1984/19-Teilfläche, 1982/25, 2099/34, 2099/27) einschließlich der darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen Öm1, Öm2, Öm4, Öm5, Öm6.1, Öm6.2 und Öm6.3 und Anpflanzungen (vgl. Textfestsetzungen Nr. 4.2 und 5.1.2) sowie die planexterne Ausgleichsfläche (Flurstück 2157/4, Flur „Strittwiesen, Siebenbauermühle“, Gemarkung Niedermiesau) und die darauf durchzuführende Ausgleichsmaßnahme Öm9 werden den Teilflächen GEe4, GEe5 und GEe6 des Gewerbegebiets als Sammelausgleichsfläche zugeordnet.

Ausgleichsmaßnahme XY wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.0 Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand)

[...]

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 2099/53 nördlich der Bundesautobahn BAB A6 ist ein Lärmschutzwall in Form eines Erdwalls mit einer Höhe von 7 m zu errichten. Der Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe stellt die natürliche Geländeoberfläche dar.

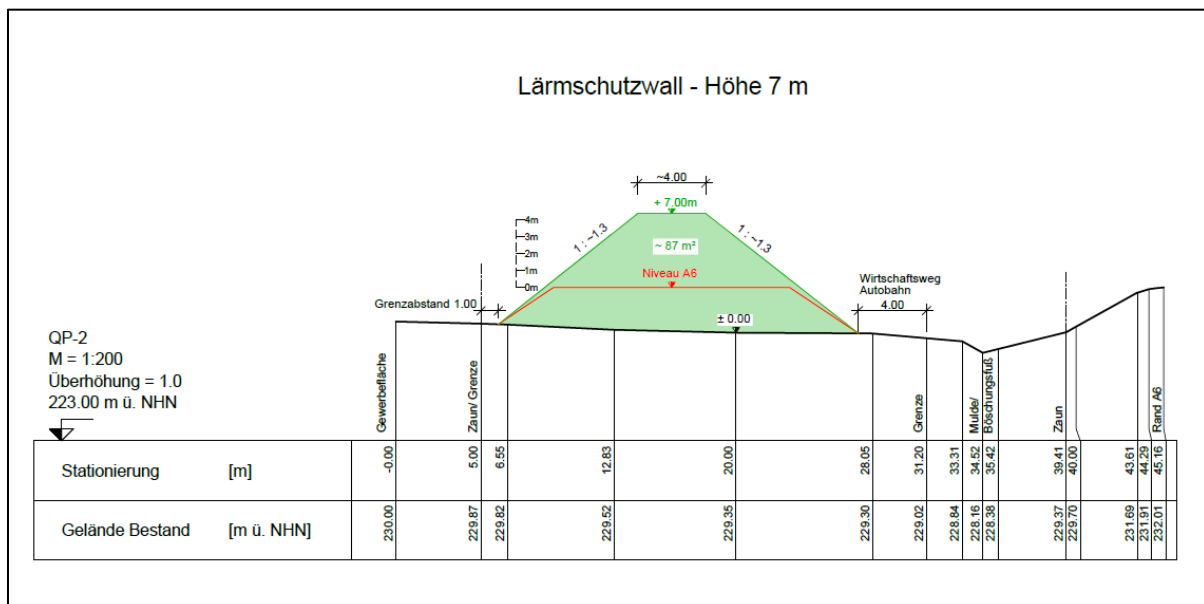


Abbildung 3: Querprofil Lärmschutzwall - Höhe 7 m

Zeichnerische Änderungen

Der zeichnerische Änderungsbereich ist durch rote Abgrenzung definiert. Dort wird die Fläche auf dem Flurstück 2099/53 als private Grünfläche und als Fläche für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hier: Lärmschutzwall dargestellt.

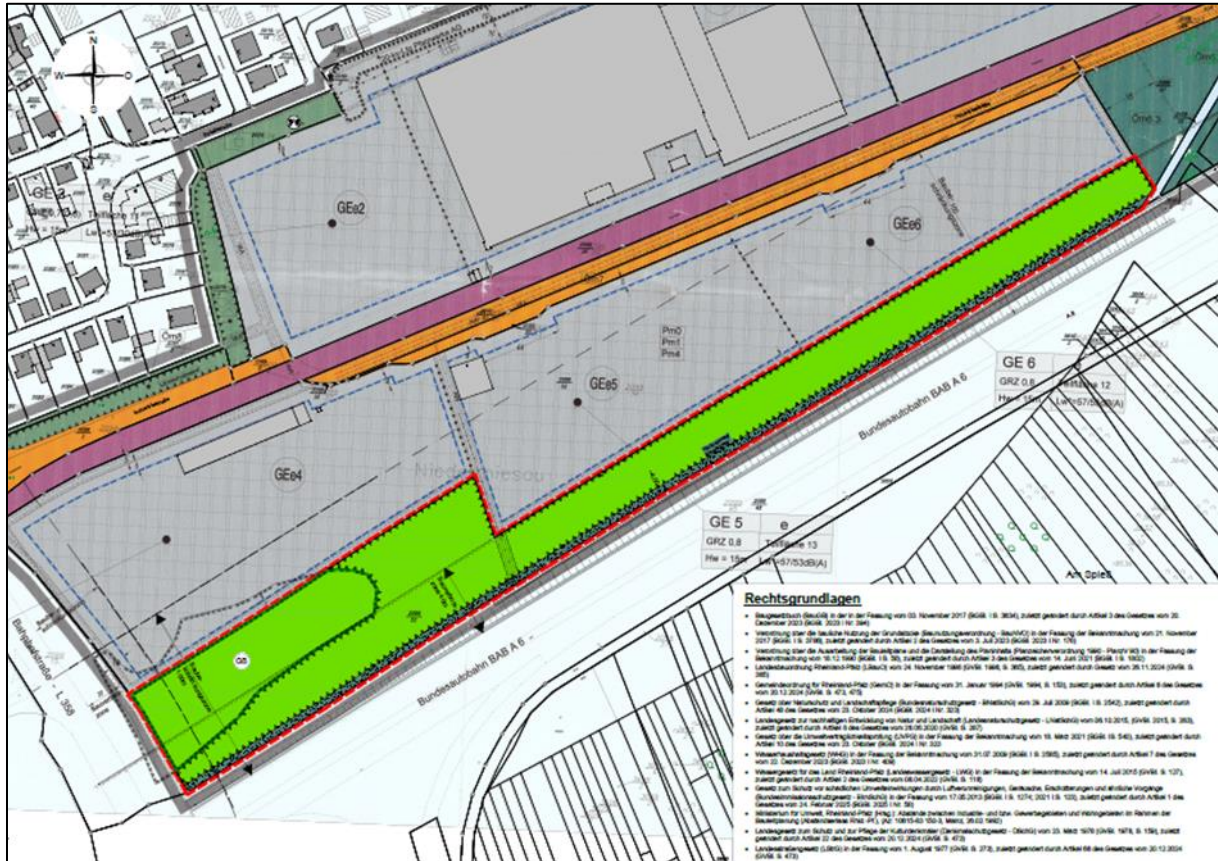


Abbildung 4: Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Spießwald" 1. Änderung

4. Auslegung

4.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX in der Verbandsgemeindeverwaltung Bruchmühlbach-Miesau; Fachbereich II, Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen; Am Rathaus 2; 66892 Bruchmühlbach-Miesau während der Dienststunden stattfand, wurden X Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

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

Von dem Schreiben vom XX.XX.XXXX beteiligten Behörden gingen bis zum XX.XX.XXXX bzw. heute insgesamt X Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Spießwald“ 1. Änderung der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von X Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von X Behörden vorgebracht; X der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

4.3. 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 XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX in der Verbandsgemeindeverwaltung Bruchmühlbach-Miesau; Fachbereich II, Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen; Am Rathaus 2; 66892 Bruchmühlbach-Miesau während der Dienststunden stattfand, wurden X Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

4.4. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von dem Schreiben vom XX.XX.XXXX beteiligten Behörden gingen bis zum XX.XX.XXXX bzw. heute insgesamt X Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Spießwald“ 1. Änderung der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von X Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von X Behörden vorgebracht; X der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

5. Abwägung

5.1. 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.

5.2. Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB ergeben sich folgende Planänderungen:

Zu ergänzen

5.3. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung

Aus der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB ergeben sich folgende Planänderungen:

Zu ergänzen

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

6.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

Durch die Festsetzung und den Bau eines Lärmschutzwalls entlang der Bundesautobahn BAB A6 wird die Verkehrslärmsituation im Ortsteil Buchholz verbessert. Bei einem 7 m hohen Wall sind Verbesserungen um ca. 0,9 bis 2,1 dB(A) zu erwarten.

7. Realisierung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Spießwald“ ermöglicht die umgehende Realisierung des privaten Bauvorhabens.

8. Kosten

Der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau entstehen keine weiteren Kosten.

Aufgestellt:

Kaiserslautern, den XX.XX.XXXX

WVE GmbH Kaiserslautern

Z. Röstel

M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung