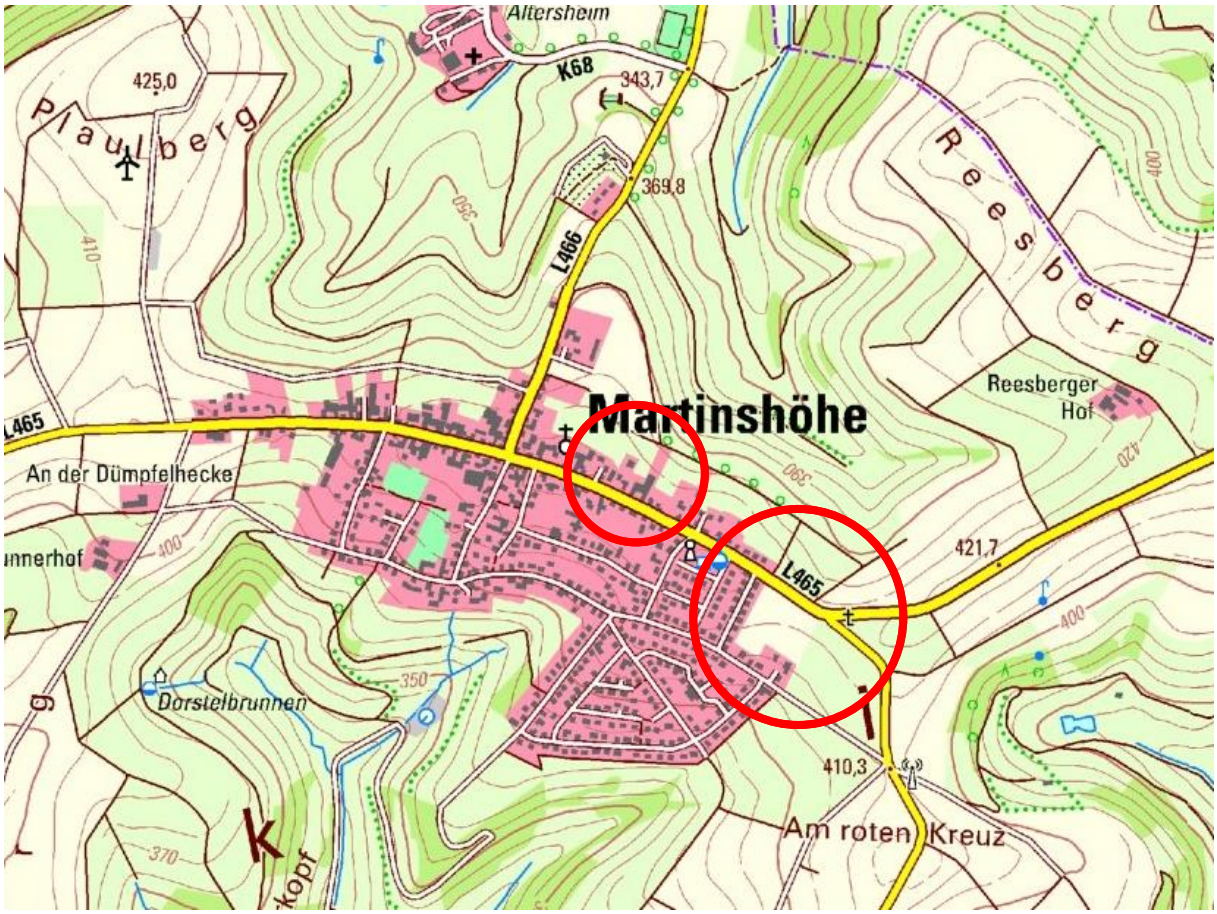
Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau

2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, Teilbereich „Zu den Rennwiesen“

Ortsgemeinde Martinshöhe

Bebauungsplan „Zu den Rennwiesen“



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan und zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes

Stand: 05.03.2021

gem. § 10a Abs. 1 BauGB und § 6 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern

M. Sc. H. Leidecker

Ziel der 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes

Im Wesentlichen wurde die 2. Teilfortschreibung erforderlich, um im Bereich "Zu den Rennwiesen", in der Ortsgemeinde Martinshöhe die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß den aktuellen Planungsüberlegungen bzw. künftigen Festsetzungen des Bebauungsplan "Zu den Rennwiesen" auch in der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend zu sichern.

Mit der Ausweisung von Bauland wird der aktuell starken Nachfrage nach Baugrundstücken entsprochen. Einem weiteren Teil der Bevölkerung wird es hiermit ermöglicht, Wohnraum zur Sicherung der eigenen Lebensgrundlagen zu schaffen.

Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zu den Rennwiesen“ vorwiegend „Wohnbauflächen“ ausgewiesen, jedoch musste zur Entwicklung des Baugebietes die als „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Grünflächen“ dargestellte Flächen in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Zusätzlich wurden für die Realisierung des Regenrückhaltebeckens und des Kreisverkehrs die als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen in „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ sowie in „Verkehrsflächen“ umzuwandeln. Zur Einhaltung des Bedarfswertes wurden „Wohnbauflächen“ im Bereich „MA-W 2“ im Norden der Ortsgemeinde teilweise zurückgenommen.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

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.

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.

Das Baugebiet ist durch den Kreisverkehranschluss 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.

Mit der Ausweisung des Baugebiets „Zu den Rennwiesen“ soll insbesondere der Bedarf an familiengerechtem Wohnen in qualitativer und quantitativer Hinsicht gedeckt und die Nachfrage nach Wohnbauland in der Ortsgemeinde nicht nur kurzfristig, sondern unter Berücksichtigung der Realisierung des Neubaugebietes in zwei Bauabschnitten auch mittel- und langfristig, gesichert werden. Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt sowie die verkehrsliche Neuordnung des östlichen Ortseingangs gewährleistet werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d. h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

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.

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Die Erschließung des Baugebietes „Zu den Rennwiesen“ der Gemeinde Martinshöhe wird unvermeidlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Zur Bewertung der möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) wurden folgende Untersuchungen und Gutachten durchgeführt:

- Schalltechnische Untersuchung
- Fachbeitrag Naturschutz mit botanischen Erhebungen und Artenschutzrechtlicher Prüfung

Die zu erwartenden Auswirkungen und die zum Ausgleich von Umweltauswirkungen vorgesehenen Maßnahmen sind in den Kapiteln 6 und 7 des Umweltberichtes ausführlich beschrieben. Kurz zusammenfassend ist festzuhalten:

Neben den Auswirkungen durch die **Neuversiegelung** (Schutzgut Boden) in einem Umfang von ca. 1,54 ha sind auch **Verluste diverser Biotopstrukturen und Lebensräume** (Schutzgut Fauna und Flora)**,** Auswirkungen auf die das **Schutzgut Mensch** und die

Regenwasserabflüsse sowie Veränderungen des **Landschaftsbildes** (Schutzgut Landschaftsbild) zu erwarten.

Die **Neuversiegelung** kann durch die Begrünung der Baugrundstücke, des geplanten Regenrückhaltebeckens und der öffentlichen Grünfläche nur teilweise ausgeglichen werden. Die Kompensation der Neuversiegelung erfolgt zusätzlich im Rahmen multifunktionaler Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Ausgleich der Biotopverluste.

Insgesamt können rd. 0,34 ha der rd. 1,54 ha umfassenden Neuversiegelung im Plangebiet kompensiert werden (Schutzgut Boden).

Die nicht im Plangebiet kompensierbare Neuversiegelung von Boden im Umfang von **1,2 ha** wird auf externen Flächen ausgeglichen (vgl. Kapitel 7.4). Hierfür stehen gemeindeeigenen Flurstücke in der Gemarkung Martinshöhe zur Verfügung. Es handelt sich dabei um intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland (mind. dreimalige Mahd/a, regelmäßige Dünung), wo durch Nutzungsextensivierung (Verzicht auf Düngung, Reduzierung der Mähhäufigkeit) auch bodenverbessernde Wirkungen erreicht werden.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Inanspruchnahme der vorhandenen Biotopstrukturen. Dies betrifft außerhalb der Ackerflächen zwei junge Laubbäume, 0,15 ha Straßensäume und 1,17 ha intensiv genutzte Wiesen.

Im Geltungsbereich werden innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie den Flächen mit Pflanzfestsetzungen folgende Biotopstrukturen entstehen:

- rund 0,06 ha Grünflächen mit Gehölzstrukturen (private und öffentliche Grünflächen)
- rund 0,69 ha Grünstrukturen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Gärten)
- 0,37 ha begrünte Randstreifen entlang der L465 und L466 (Verkehrsgrünflächen)
- 0,2 ha Grünflächen im Bereich des Regenrückhaltebeckens.
- Gehölzpflanzung im Bereich des Kreisverkehrs

Mit den Pflanz- und Begrünungsfestsetzungen können die aufgeführten Verluste von Biotopstrukturen teilweise im Plangebiet kompensieren:

- Die Gehölzverluste (2 Laubbäume) werden durch die Pflanzgebote im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen, sowie Gehölzpflanzungen im Bereich der privaten Grundstücke und des Kreisverkehrs (Kreismitte) kompensiert.
- Den 1,17 ha Grünlandverlust steht die Entwicklung von dauerhaft begrünten Saumstreifen auf ehemals Acker entlang der L465 und L466 im Umfang von 0,09 ha² sowie die wiesenartige Begrünung von Acker im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens (0,2 ha) kompensatorisch gegenüber.
- Die übrigen Biotopverluste (Straßensäume) werden entlang der neuen Straßenränder und Verkehrsgrünflächen wiederhergestellt.

Somit verbleibt zum Schutzgut Pflanzen und Biotope ein im Geltungsbereich nicht ausgleichbarer Bedarf von 0,79 ha Grünland. Der Ausgleich soll auf externen Flächen erfolgen. Hier wird im Sinne multifunktionaler Maßnahmen ein Ausgleich zusammen mit dem Ausgleich der Bodenverluste angestrebt.

Um die **Gefährdung von Vögeln** im Zuge von Rodungsarbeiten zu vermeiden, wird die Rodung nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel zugelassen. Hinsichtlich einer Schädigung ist ein Lebensraumverlust für die **Feldlerche** (1 Brutpaar) zu berücksichtigen. Um Gefährdungen der lokalen Population zu vermeiden sind lebensraumverbessernde Maßnahmen für die Feldlerche im räumlichen Zusammenhang zu ergreifen. Vorgesehen sind lebensraumverbessernde Maßnahmen durch Aufwertung von Intensivgrünlandflächen durch Nutzungsextensivierung und Schaffung zusätzlicher Habitatstrukturen für die Feldlerche in Form von ungenutzten Randstreifen (Rückzugsgebiet, Nahrungsraum). Hierfür stehen gemeindeeigene Flächen in der Gemarkung Martinshöhe zur Verfügung.

Hinsichtlich der **Gehölzbrüter** bestehen Ausweichmöglichkeiten im Umfeld. Im Rahmen von Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet (Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche und der Baugrundstücke) werden zudem auch neu Gehölzstrukturen entstehen, die von den potenziell betroffenen Vogelarten dann wieder genutzt werden können.

Die Auswirkungen der Versieglung auf die **Regenwasserabflüsse** aus dem Gebiet werden durch technische Rückhaltemaßnahmen (Erdbecken) südöstlich des Plangebietes kompensiert. Zusätzlich wurden Festsetzungen zur Gestaltung der Oberflächenbefestigung auf dem Grundstück sowie zu dezentralen Rückhaltesystemen getroffen.

Veränderungen des **Orts- und Landschaftsbildes** sind durch die Neubebauung unvermeidbar. Sie wird durch die Grünordnerische Gestaltung und Durchgrünung des Gebietes so gestaltet, dass die Auswirkungen so weit wie möglich minimiert werden. Zusätzlich stellt das geplante Neubaugebiet ein Lückenschluss zwischen der L465 und der bestehenden Bebauung im Süden dar und stellt eine sinnvolle Arrondierung der östlichen Ortsbebauung dar. Die verkehrliche Neuordnung durch den Kreisverkehr sowie die Festsetzung einer Ortsrandbegrünung tragen zum Einfügen des Baubaugebietes in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Das **Schutzgut Mensch** wird voraussichtlich durch die das Bebauungsplangebiet querende Landesstraße L465 beeinträchtigt. Zur Minderung und Vermeidung gesundheitlicher Schäden sieht der Bebauungsplan Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen vor. Auswirkungen auf die Erholungsfunktion treten keine auf.

Erhebliche Beeinträchtigungen der **Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter** sind unter Einhaltung der Hinweise zum Umgang mit archäologischen Kulturdenkmälern und Anlagen der Westwallanlagen keine zu erwarten.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur **Aufstellung des Bebauungsplanes** „Zu den Rennwiesen“ wurde am 16.11.2018 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.

Der Verbandsgemeinderat Bruchmühlbach-Miesau hat in seiner Sitzung vom 13.12.2018 die **2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes** der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, Bereich „Zu den Rennwiesen“, OG Martinshöhe gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB beschlossen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes parallel durchgeführt wurde, wurden auch die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Die **frühzeitige Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung** wurde am 11.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht, der Planentwurf und die dazugehörigen Texte haben in der Zeit vom 13.02.2020 bis einschließlich zum 13.03.2020 in der Verbandsgemeindeverwaltung Bruchmühlbach-Miesau öffentlich ausgelegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen für den **Bebauungsplan** keine Anregungen ein. Für die **2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans** wurde seitens eines Anwohners Bedenken hinsichtlich der Rücknahme der Wohnbaufläche im Bereich „MA-W 2“ vorgebracht.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger** öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 11.02.2020 durchgeführt. Dabei wurde auch um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gingen für den **Bebauungsplan** 13 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen ein. Für die **2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans** wurden Hinweise und Anregungen von zehn Behörden vorgebracht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB konnten der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und der Flächennutzungsplan sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.12.2020 bis 27.01.2021 in der Verbandsgemeindeverwaltung Bruchmühlbach-Miesau eingesehen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen für den **Bebauungsplan** eine Anregung ein. Für die **2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans** ging ebenfalls eine Anregung ein.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger** öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.12.2020 durchgeführt. Dabei wurde auch um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen für den **Bebauungsplan** zehn Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen ein. Für die **2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans** wurden Hinweise und Anregungen von sechs Behörden vorgebracht.

In der Sitzung des **Ortsgemeinderates Martinshöhe** vom 05.03.2021 wurden die während der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft und abgewogen mit dem Ergebnis, dass der **Bebauungsplan** am 05.03.2021 als Satzung beschlossen werden konnte.

In der Sitzung des **Verbandsgemeinderates Bruchmühlbach-Miesau** vom 30.04.2021 wurden die während der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft und abgewogen mit dem Ergebnis, dass die **2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans** am 30.04.2021 beschlossen werden konnte.

Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen v.a. Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken ein.

Zum **Bebauungsplan** wurden Hinweise und Anregungen insbesondere zum Brandschutz, zu archäologischen Fundstellen, zur Stromversorgung, zur Oberflächenentwässerung, zur Schmutzwasserentsorgung, zur Einhaltung der Schutzzone entlang der L465 und zum Kreisverkehr sowie zu den Belangen des Boden-, Wasser- und Klimaschutzes gegeben.

Zur **2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes** wurden insbesondere zu Archäologischen Verdachtsflächen und Fundstellen, zur Einhaltung der Schwellenwerte, zu den Belangen des Boden-, Wasser- und Klimaschutzes sowie Bedenken zur Rücknahme der Wohnbebaufläche im Bereich „MA-W 2“ gegeben.

Die vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden im Zuge der Ausarbeitung des Offenlageexemplares entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt und in die Planung aufgenommen.

Im Rahmen der **Beteiligung** gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen ebenfalls Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken ein.

Zum **Bebauungsplan** wurden Hinweise und Anregungen zu den Belangen des Boden-, Wasser- und Klimaschutzes, zu Aspekten des Denkmalschutzes, zu Angaben über den regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV, zur Oberflächenentwässerung, zur Schmutzwasserentsorgung, zur Bepflanzung des Kreisverkehrs sowie zur Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgebracht.

Zur **2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes** wurden insbesondere zu den Flächenangaben, zu den Belangen des Boden-, Wasser- und Klimaschutzes, zur Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zu den Bestandsleitungen der Pfalzwerke gegeben.

Die vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden im Zuge der Ausarbeitung des Satzungsexemplares entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt und in die Planung aufgenommen.

Auch die naturschutzrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Anforderungen wurden im Zuge der Planung berücksichtigt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in die Planung aufgenommen.

Nach Beratung und Abwägung wurde der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften vom Rat der Ortsgemeinde Martinshöhe am 05.03.2021 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:
05.03.2021

im Auftrag der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau und der Ortsgemeinde Martinshöhe:

Hanna Leidecker
Stadtplanerin AKRP