

# VERBANDSGEMEINDE BRUCHMÜHLBACH-MIESAU

## ORTSGEMEINDE MARTINSHÖHE

### 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, Ortsgemeinde Martinshöhe



**Begründung**

**Stand: 30.04.2021**

*Genehmigungsexemplar  
gemäß § 6 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern  
M. Sc. H. Leidecker / Dipl. Ing. H. W. Schlunz

**WVE**  
GmbH  
Kaiserslautern

## Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES .....	3
1.1 Geltungsbereich .....	3
1.2 Änderungsbeschluss .....	5
1.3 Wirksamkeit.....	5
2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG .....	5
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....	5
2.2. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV) .....	5
3. PLANUNGSERFORDERNIS.....	6
3.1 Planungsleitsätze .....	6
3.2 Gründe für die Änderung.....	6
3.3. Planungsziele.....	8
4. LAGE UND ERSCHLIEßUNG.....	8
5. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN .....	9
5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.....	9
5.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	9
6. AUSLEGUNG.....	9
6.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB .....	9
6.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....	9
7. ABWÄGUNG .....	9
7.1 Allgemeines .....	10
7.2 Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung.....	10
7.3 Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung.....	10
8. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....	10
9. FLÄCHENBILANZ .....	11

## 1. ALLGEMEINES

Die Ortsgemeinde Martinshöhe beabsichtigt zur Deckung des Wohnflächenbedarfs die Entwicklung des Neubaugebietes „Zu den Rennwiesen“ am nordöstlichen Ortsrand.

Für das Gebiet der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau besteht in der Gemarkung Martinshöhe ein seit 06.12.2011 rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Dieser legt für die Ortsgemeinde Martinshöhe einen zulässigen Umfang an Wohnbauflächen für 2020 von 3,4 ha fest. Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2014 wird für die Gemeinde Martinshöhe ein Bedarfswert für das Jahr 2030 von 2,3 ha festgelegt. Dieser Wert ist maßgeblich für die zulässige Ausweisung von Wohnbauflächen.

Die hier vorliegende 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau wurde erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Ortsgemeinde Martinshöhe im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Zu den Rennwiesen“ zu sichern, die Ausweisung der für die Realisierung des Neubaugebietes notwendigen „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ zu ermöglichen sowie für die „Wohnbauflächen“ im Bereich „MA-W 2“ im Norden der Gemeinde Teilflächen zurückzunehmen.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau stellt für den Bereich des o.g. Baugebiets Wohnbauflächen und Teilweise Flächen für die Landwirtschaft, teilweise Grünflächen dar. Demnach kann der Bebauungsplan „Zu den Rennwiesen“ nicht aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ vorgesehene Fläche ist derzeit ebenfalls als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die derzeitige Wohnbaufläche im Rücknahmebereich „MA-W 2“ sollen in „Flächen für die Landwirtschaft“ umgewandelt werden.

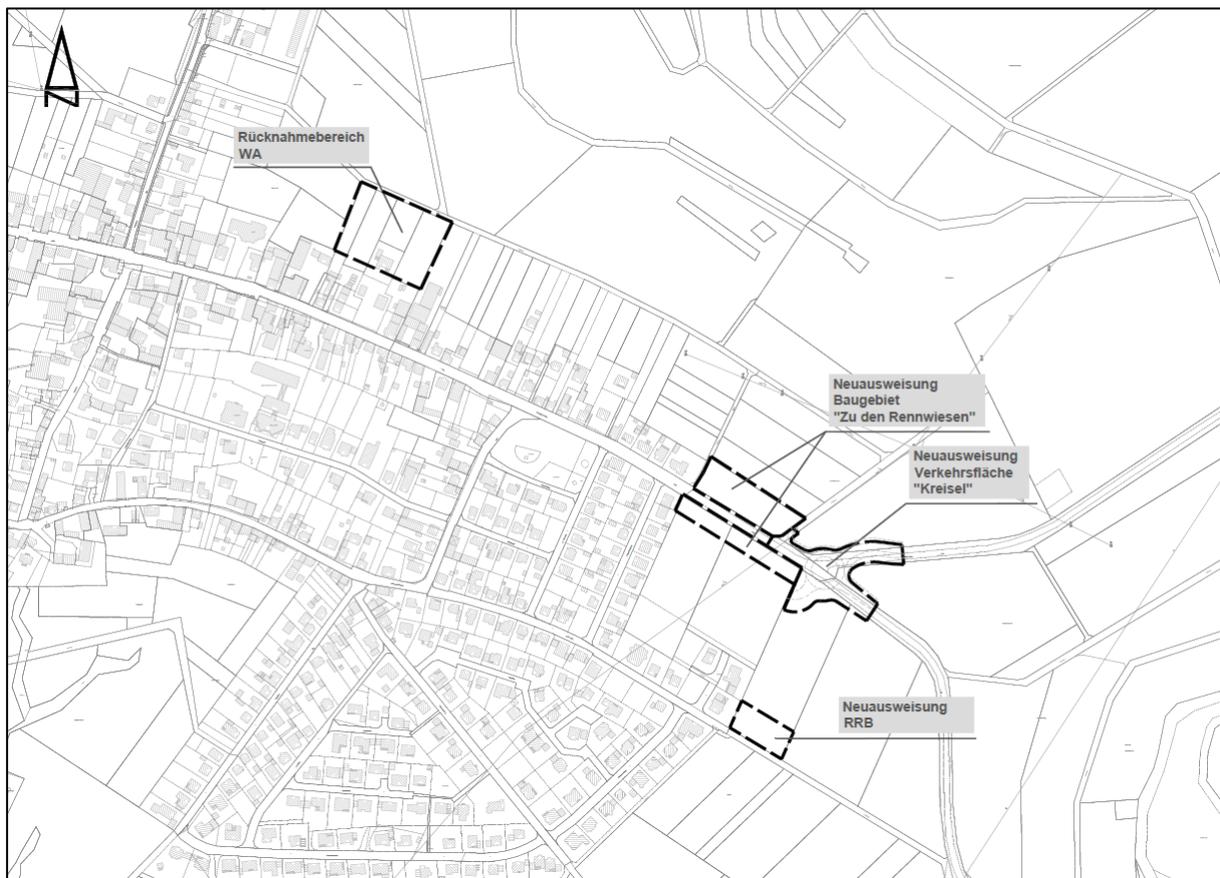
Die Darstellungen der 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches in diesem Bereich erforderliche Maßnahmen.

### 1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet für die Neuausweisung von Wohnbauflächen liegt am nordöstlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Martinshöhe. Das projektierte Bauland beinhaltet neben Wohnbauflächen auch Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen.

Die „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ liegt südöstlich des Siedlungskörpers der Gemeinde Martinshöhe und ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Gebiet der Rücknahme der Wohnbauflächen liegt im Norden der Ortsgemeinde.



**Abbildung 1 Übersicht über die Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist in der Planzeichnung als Grenze der Geltungsbereiche der 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau dargestellt. Die Größe der von der eigentlichen Planänderung betroffenen Fläche kann mit ca. 1,9 ha angegeben werden. Der Anteil der Neuausweisung von Wohnbauflächen beträgt dabei ca. 0,5 ha, der Anteil der Neuausweisung Fläche für die Abwasserbeseitigung beträgt ca. 0,2 ha und der Anteil der Neuausweisung der Verkehrsfläche beträgt ca. 0,5 ha. Die Neuausweisung an Wohnbau- und Grünflächen im Rahmen dieser Teilfortschreibung orientiert sich an den Festsetzungen des sich parallel im Aufstellungsverfahren befindenden Bebauungsplanes „Zu den Rennwiesen“ in der OG Martinshöhe. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,93 ha. Davon sind jedoch nur ca. 1,7 ha als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (Nettobauland). Die restlichen Teilflächen setzen sich aus öffentlichen und privaten Grünflächen, bestehenden Verkehrsflächen, L465 inkl. des dazugehörigen Verkehrsgrün, des neu geplanten Kreisverkehrs sowie des bestehenden Wirtschaftsweges, zusammen.

Eine Überschreitung der Kontingentierung von 2,3 ha an Wohnbauflächen wird also trotz der Geltungsbereichsgröße nicht erreicht.

## 1.2 Änderungsbeschluss

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

Die vorliegende 2. Teilfortschreibung wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zu den Rennwiesen“ durchgeführt.

## 1.3 Wirksamkeit

Mit dem Inkrafttreten dieser 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau in den betreffenden Bereichen aufgehoben und durch die neuen Darstellungen ersetzt.

Abgesehen von diesen Teilbereichen behält der rechtskräftige Flächennutzungsplan sowie die dazugehörige Begründung seine Wirksamkeit. In den jeweiligen Exemplaren ist kenntlich zu machen, dass für den Teilbereich „Zu den Rennwiesen“, den Bereich der Neuausweisung der Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie des Rücknahmebereiches „MA-W 2“ ein Berichtigungsplan mit beigefügter Begründung existiert.

## 2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

In § 1 Abs. 4 BauGB wird das Erfordernis formuliert, dass die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind.

### 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.

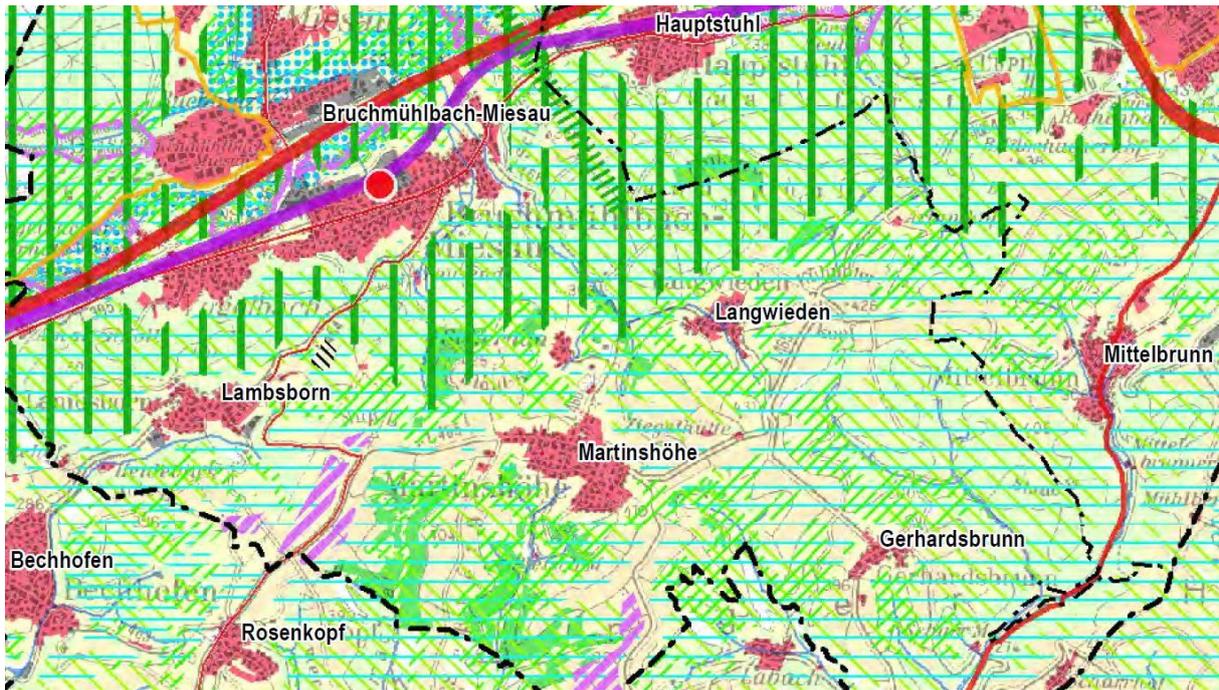


Abbildung 2 Auszug aus ROP IV (01/2015)

Aus der Regionalplanung ergeben sich demnach keine Restriktionen für die vorliegende Planung.

### 3. PLANUNGSERFORDERNIS

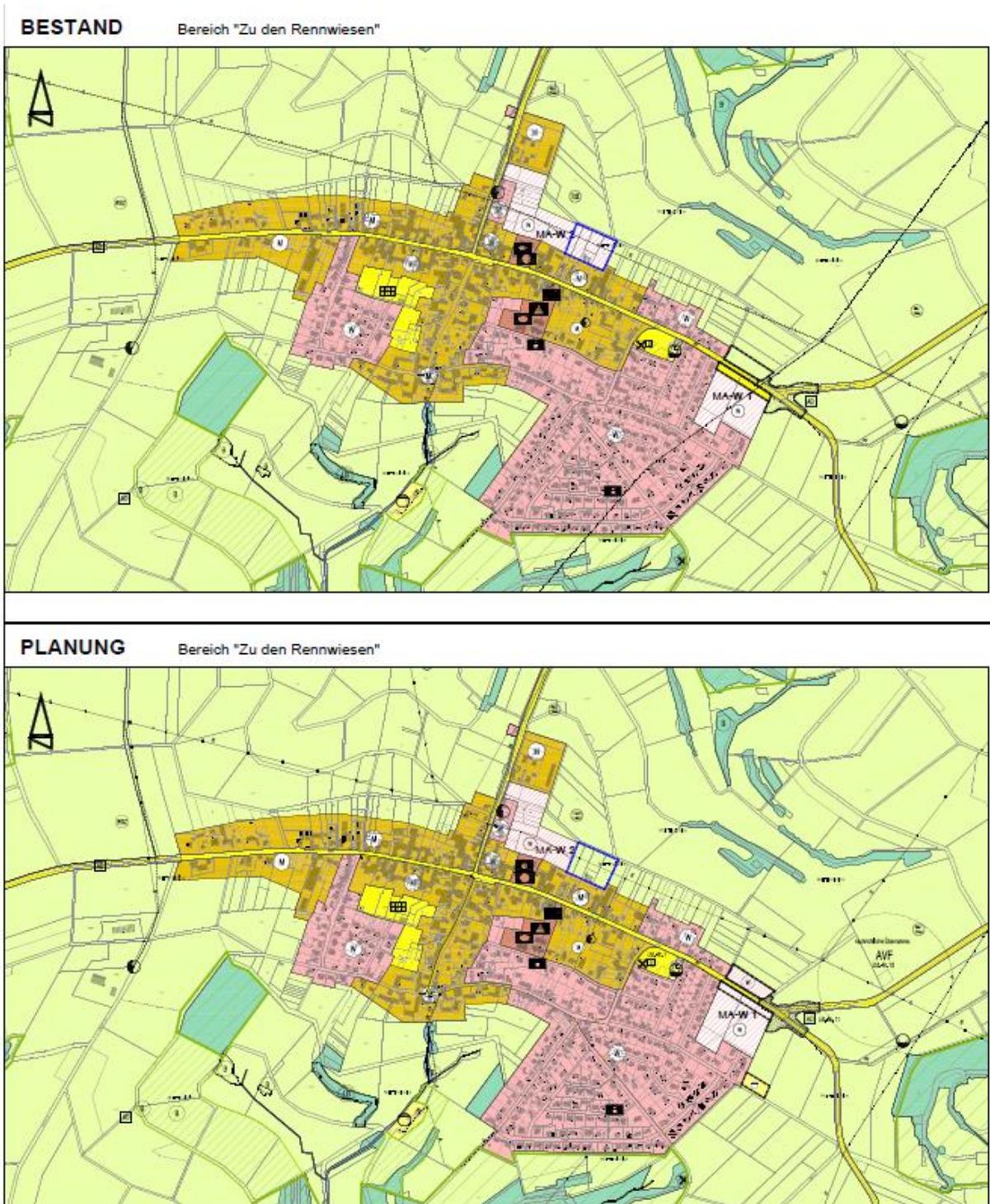
#### 3.1 Planungsleitsätze

Die 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, OG Martinshöhe hat zum Ziel, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

#### 3.2 Gründe für die Änderung

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" entsprechend zu sichern.

Mit der Ausweisung von Bauland wird der aktuell starken Nachfrage nach Baugrundstücken entsprochen und Teilen der Bevölkerung ermöglicht, Wohnraum zur Sicherung der eigenen Lebensgrundlagen zu schaffen.



**Abbildung 3 Gegenüberstellung Bestand und Planung**

Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zu den Rennwiesen“ teilweise „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. Grünflächen ausgewiesen, diese müssen zur Entwicklung des Neubaugebietes in „Wohnbaufläche“ geändert werden.

Außerdem werden zur Entwicklung des Neubaugebietes derzeit als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellte Flächen in „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ umgewandelt.

Um die im Flächennutzungsplan festgelegten Schwellenwerte nicht zu überschreiten, wird die potentielle Wohnbaufläche im Norden der Ortsgemeinde „MA-W 2“ reduziert. Daher werden diese Flächen im Bereich „MA-W 2“ im Rahmen der vorliegenden 2. Teilfortschreibung zurückgenommen und in „Flächen für die Landwirtschaft“ umgewandelt.

### **3.3. Planungsziele**

Durch die 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau wird die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Siedlungsgebiet der Ortsgemeinde Martinshöhe bedarfsgerecht ermöglicht.

Dies trägt durch die Deckung des kurz- bis mittelfristigem Bedarfs an Wohnbauland dazu bei, die Siedlungstätigkeit in der Ortsgemeinde zukünftig zu sichern. Zusätzlich wird durch die Ausweisung des Kreisverkehrs die Neuordnung des Ortseingangs ermöglicht.

## **4. LAGE UND ERSCHLIESSUNG**

Das Plangebiet „Zu den Rennwiesen“ befindet sich im Nordosten der Gemarkung Ortsgemeinde Martinshöhe. Der Geltungsbereich des Teilbereichs „Zu den Rennwiesen“ der 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes grenzt im Norden und Osten an Flächen für die Landwirtschaft, im Süden und Westen an Wohnbauflächen. Mit der Flächenausweisung erfolgt im nordöstlichen Bereich der Ortslage eine Abrundung des Siedlungskörpers. Die Erschließung erfolgt durch die Kreisstraße L 465.

Die, dem Bebauungsplan „Zu den Rennwiesen“ zugeordnete Fläche für Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung befinden sich im Südosten der Ortsgemeinde Martinshöhe. Diese Fläche ist teilweise umgeben von Flächen für die Landwirtschaft und grenzt östlich an bestehende Wohnbebauung an.

Der Rücknahmebereich „MA-W 2“ befindet sich im Norden der Ortsgemeinde. Im Norden und Osten grenzen jeweils Flächen für die Landwirtschaft, im Westen Wohnbauflächen, im Süden Mischgebietsflächen an den Bereich an.

## 5. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN

### 5.1 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.

### 5.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Von den mit Schreiben vom 11.02.2020 beteiligten Behörden gingen bis zum 13.03.2020, bzw. heute insgesamt **17 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; **sieben** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

## 6. AUSLEGUNG

### 6.1 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 **18.02.2020** 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 ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Planung abgegeben.

### 6.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom **17.02.2020** beteiligten Behörden gingen bis zum **27.01.2021**, bzw. heute insgesamt **12 Stellungnahmen** zur 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, OG Martinshöhe Bereich „Zu den Rennwiesen“ ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von **sechs** Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von **keiner** Behörde vorgebracht; **sechs** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

## 7. ABWÄGUNG

### 7.1 Allgemeines

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

### 7.2 Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung

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

- Zeichnerisch: Nachrichtliche Übernahme der Archäologischen Fundstelle nordöstlich des Änderungsbereiches

### 7.3 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:

- Angleichung/Anpassung der Flächenangaben in Kapitel 1.1
- Korrektur Vorbehaltsgebiet für regionalen Biotopverbund in Vorranggebiet in Kapitel 2.2. der Begründung
- Zeichnerisch:
  - Nachrichtliche Übernahme der aktuellen Leitungsverläufe (oberirdisch) der Pfalzwerke

## 8. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu berücksichtigen, darüber hinaus hat die Gemeinde gem. § 2a BauGB im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens sowohl die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes als auch in dem Umweltbericht gem. Anlage zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Da dieses Verfahren als Parallelverfahren i.S. des § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird, wurde ein gemeinsamer Umweltbericht für den Bebauungsplan und Flächennutzungsplan erstellt. Der Umweltbericht bildet einen besonderen Teil der Begründung, er ist als Anlage beigefügt.

## 9. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 1,9 ha.

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

<b>Gesamtgröße Geltungsbereich</b>	Ca.	<b>1,9</b>	ha
<b>Neuausweisung Wohnbaufläche „Zu den Rennwiesen“</b>	Ca.	<b>0,5</b>	ha
<b>Neuausweisung Fläche für die Abwasserbeseitigung</b>	Ca.	<b>0,2</b>	ha
<b>Neuausweisung Verkehrsfläche</b>	Ca.	<b>0,5</b>	ha
<b>Rücknahme Wohnbaufläche „MA-W 2“</b>	Ca.	<b>0,7</b>	ha

Aufgestellt:

Kaiserslautern, 30.04.2021  
WVE GmbH Kaiserslautern

H. Leidecker  
Stadtplanerin AKRP