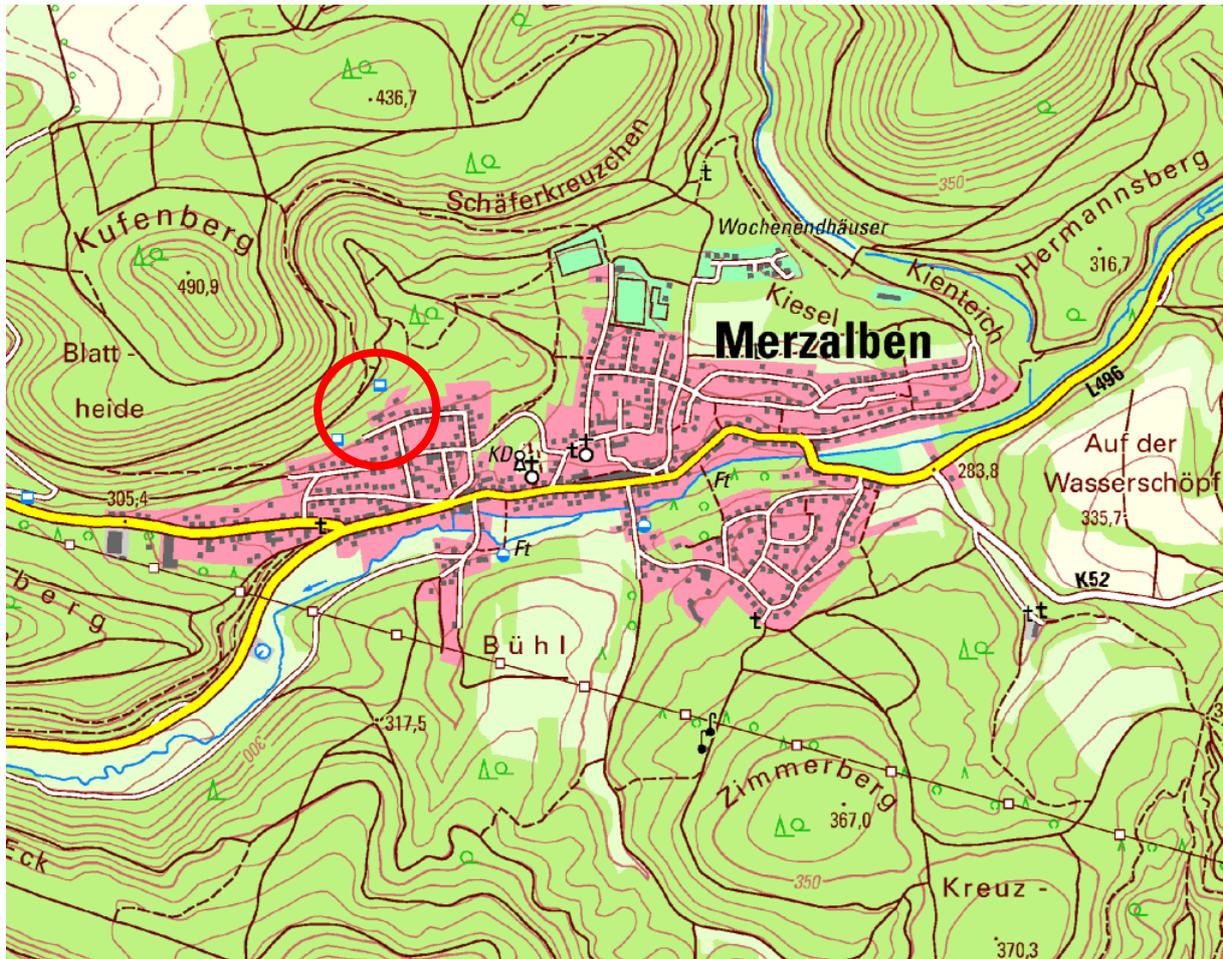


Ortsgemeinde Merzalben

Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

„Tannenstraße“



Begründung

23.01.2024

ENTWURF

Beteiligungsexemplar

gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

M. Sc. H. Leidecker

WVE
GmbH
Kaiserslautern

Inhaltsverzeichnis

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (2014)	4
Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Rodalben, OG Merzalben	5

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 – Fachbeitrag Naturschutz
Anlage 2 – Faunistische Untersuchung Reptilien / Vögel

1. Allgemeines

Zur Realisierung eines privaten Bauvorhabens am nordwestlichen Ortsrand beabsichtigt die Gemeinde Merzalben die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tannenstraße“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Das Gebiet befindet sich im Nordwesten der Ortsgemeinde und grenzt im Norden und Westen an eine Waldfläche an. Südlich des Plangebietes verläuft die Tannenstraße, östlich grenzt die bestehende Bebauung an. Derzeit befinden sich auf der Fläche drei Gebäude der ehemaligen Jugendherberge Merzalben, welche für das Vorhaben zurückgebaut werden.

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

1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tannenstraße“ der Ortsgemeinde Merzalben ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert.

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

1.2. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 10.04.2024 vom Rat der Ortsgemeinde Merzalben beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom **xx.xx.xxxx** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1. Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das LEP IV von Rheinland-Pfalz stellt den Bereich um das Plangebiet als landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus, den Grundwasserschutz sowie für Biotopverbund Kernfläche/Kernzone dar. Aus den Vorgaben ergeben sich keine Restriktionen für die Bauleitplanung.

2.2. Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen gekennzeichnet.

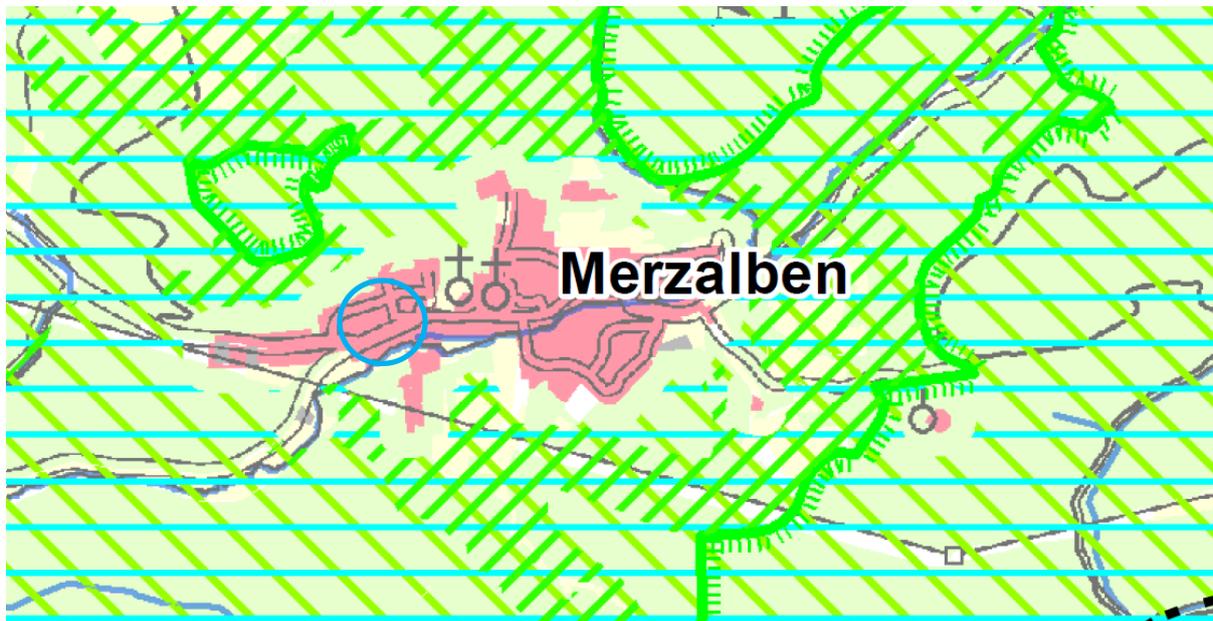


Abbildung 1 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (2014)

2.3. Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tannenstraße“ ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rodalben als Fläche für den Gemeinbedarf, Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen – Jugendherberge dargestellt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, ist die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes als eigenes Verfahren nicht erforderlich. Dieser wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst (Vgl. Abbildung 2).

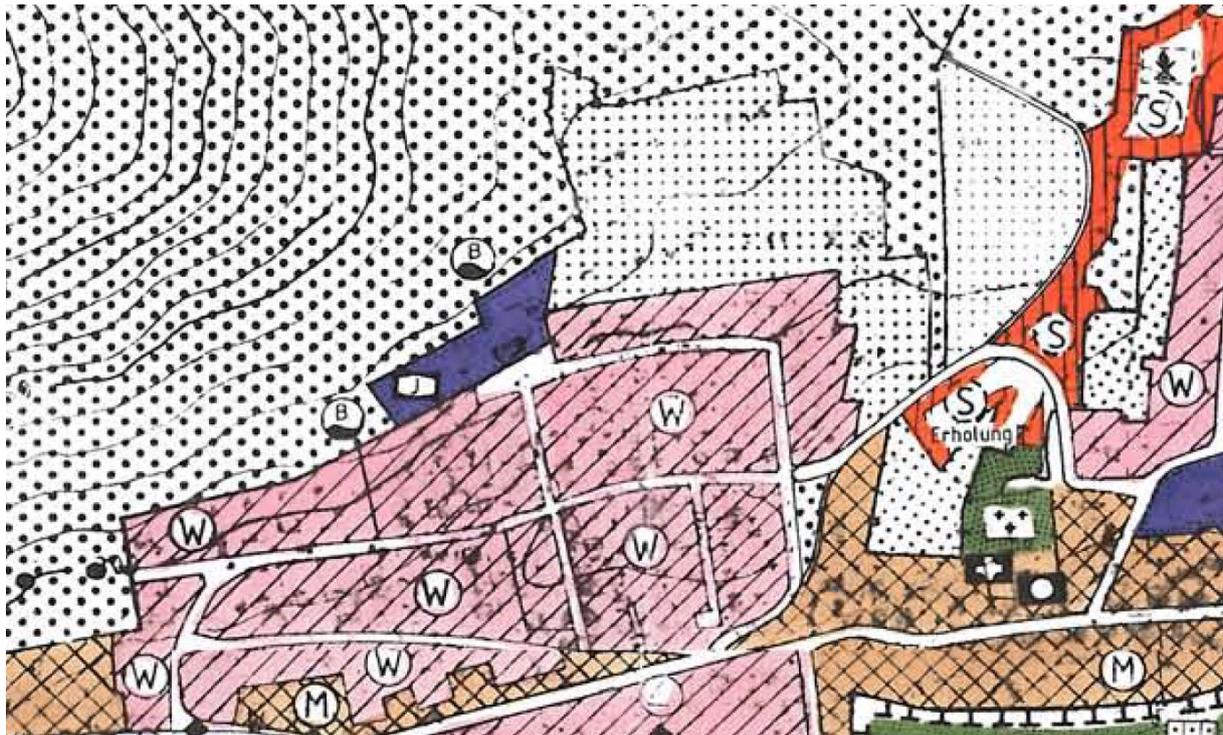


Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Rodalben, OG Merzalben

3. Planungserfordernis

3.1. Allgemeines

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

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

3.2. Planungsanlass

Um die Fläche der derzeit leerstehenden Jugendherberge in der Ortsgemeinde Merzalben einer neuen Nutzung zuzuführen, wurde die Fläche von einem privaten Eigentümer zur Realisierung von Wohnnutzung angekauft.

Der Geltungsbereich entspricht derzeit nicht den Darstellungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der VG Rodalben. Die Abweichung ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung im Flächennutzungsplan anzupassen.

3.3. Planungsgrundsätze

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

1. Städtebauliche Integration des Baugebietes in die örtliche Situation (Abrundung, Bauweise, Höhenentwicklung, Nutzung).
2. Umnutzung von bestehenden Flächen
3. Minimierung der Neuversiegelung (GRZ).
4. Reduzierung des Erschließungsaufwands.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Gesamtgeltungsbereich umfasst ca. 0,65 ha.

4.2. Bestandssituation

4.2.1. Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tannenstraße“ liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Merzalben. Durch die Realisierung dieses Gebietes erfolgt eine Abrundung des Siedlungskörpers.

Das Plangebiet wurde als Jugendherberge genutzt, die Gebäude stehen aktuell leer.

4.2.2. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Tannenstraße erschlossen.

4.2.3. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes „Tannenstraße“ erfolgt durch Anschluss an das bestehende Wasserversorgungssystem der Ortsgemeinde Merzalben.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Baugebietes „Tannenstraße“ erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem der Ortsgemeinde Merzalben.

4.2.4. Landespflegerische Situation

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichtes als Anlage zur Begründung abgesehen werden. Jedoch werden die landespflegerische Situation sowie die Aussagen zum Natur- und Artenschutz als Anhang 1 und 2 zur vorliegenden Begründung dargelegt und erläutert.

4.2.5. Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Über Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen zurzeit keine Kenntnisse vor.

4.2.6. Immissionsvorbelastung

Immissionsbelastungen sind aufgrund der Lage am Orts- und Waldrand nicht zu erwarten.

4.2.7. Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens eine Erkundung empfohlen.

4.2.8. Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5. Planinhalt

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe bestimmt. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf II bzw. III festgesetzt.

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

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 1,2 im Bereich **WA 1** bzw. auf 0,8 im Bereich **WA 2** sowie die Festsetzung von maximal drei bzw. zwei Vollgeschossen die Höhenentwicklung des tatsächlichen Geländeverlaufes und verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper bzw. Baustrukturen in Ortsrandlage.

Die Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Gebäudehöhen tragen dazu bei, den Charakter der ehemaligen Bebauung beizubehalten sodass sich das geplante Bauvorhaben in das Ortsbild der Gemeinde Merzalben einfügt und einen Übergang zur Landschaft bildet.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs in den mit **WA 1 und WA 2** gekennzeichneten Bereichen Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zulässig sind. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine maßvolle Verdichtung ermöglicht. Darüber hinaus soll die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht überlastet werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung zu erhalten, sich der örtlichen Situation anzupassen und den dörflichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen.

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

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Die zugelassene Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.V.m. der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind, trägt somit zur Verkehrssicherheit und zur besseren Verkehrsabwicklung bei gleichzeitiger besserer Ausnutzung der privaten Bauflächen bei.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährt gestalterischen und baulichen Spielraum.

Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

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

Landespflegerische Festsetzungen

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

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

Entsprechende Ausführungen inkl. Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz sowie Maßnahmenbegründungen können dem Fachbeitrag Naturschutz (Anlage 1) sowie der faunistischen Untersuchung (Anlage 2) entnommen werden.

5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten werden bei den Bauvorhaben der Wohnbauflächen (WA) folgende gestalterische Vorgaben in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt:

- Dachform und Dachneigung
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Stellplätze, Parkplätze, Zufahrten und Fußwege.

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 **xx.xx.xxxx** bis einschließlich **xx.xx.xxxx** in der Verbandsgemeindeverwaltung Rodalben; Fachbereich II Bauen und öffentliche Einrichtungen; Am Rathaus 9; 66976 Rodalben während der Dienststunden stattfand, wurde **xx** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

6.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom **Xx.xx.xxxx** beteiligten Behörden gingen bis zum **xx.xx.xxxx**, bzw. heute insgesamt **xx Stellungnahmen** Bebauungsplan „Tannenstraße“ der Ortsgemeinde Merzalben ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von **xx** Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von **xx** Behörde vorgebracht; **xx** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

7. Abwägung

7.1. 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.

7.2. 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:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan bedingt für die geplante Bebauung (max. GRZ 0,6) und Verkehrsflächen eine Neuversiegelung in einem Umfang von ca. **1.614 m²**, was mit Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes verbunden ist.

Für die Schutzgüter Geländeklima/Luft, Landschaftsbild und Erholung, Kultur- bzw. Sachgüter sowie Mensch sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Planung wird jedoch einen vielfach strukturierten Teilbereich der Ortsgemeinde überplanen, sodass mit erheblichen Auswirkungen auf die lokale Flora und Fauna zu rechnen ist. Die Realisierung der Planung wird zu einem Verlust von Ruderalflächen und Gehölzbeständen führen.

Des Weiteren ist mit einer Beeinträchtigung von planungsrelevanten Tierarten (Vögel, Reptilien) auszugehen. Es sind somit entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen, wie z.B. Umsetzen der Eidechsen in ein Ersatzhabitat. Darüber hinaus wird festgelegt, dass der Vogelschutz bei der Verwendung von Glaselementen zu beachten ist, um Vogelschlag zu verhindern.

Durch die formulierten Maßnahmen wird zudem sichergestellt, dass für die sonstigen geschützten Tierarten im Plangebiet bzw. Umfeld Lebensräume hergestellt werden, die erneut besiedelt werden können, dies betrifft insb. die Blauflügelige Ödlandschrecke und die Schmetterlingsarten.

8.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung von benötigtem Wohnraum ermöglicht.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 6.000 m².

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

Gesamtgröße Geltungsbereich	Ca.	6.000	m ²	100%
Wohnbaufläche	Ca.	5.480	m ²	91,0%
Verkehrsfläche	Ca.	370	m ²	6,2%
öff. Parkflächen	Ca.	150	m ²	2,8%
Anzahl Grundstücke		2	Stk.	

10. Kosten und Refinanzierung

Der Ortsgemeinde Merzalben entstehen keine Kosten.

Aufgestellt: 23.01.2024

WVE GmbH Kaiserslautern
Blechhammerweg 50
67659 Kaiserslautern

M. Sc. Hanna Leidecker
(Stadtplanerin AKRP)

Ausarbeitung Systemschnitte WA 1 und WA 2:

Architektur.krick
Sema Krick
Kurt-Schumacher-Str. 9h
67663 Kaiserslautern

Ausarbeitung Landespflege:

LF Plan
Im Heidefeld 3
67688 Rodenbach

Marion Achtel