17. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelster Kiesel“ der Ortsgemeinde Merzalben im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

- Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Gem. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt. Bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² ist ein beschleunigtes Verfahren ebenfalls möglich, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Unter Zugrundelegung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und ca. 64.100 m² Wohnbauflächen (s. Begründung BP Mittelster Kiesel“ v. 6.8.1998) ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine zulässige Fläche von 25.640 m², sodass eine Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 BauGB durchzuführen ist.

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes:

Im Bebauungsplan „Mittelster Kiesel“ ist als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ferienwohnungen gehören gem. § 13a BauNVO in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben (Satz 1) bzw. den Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Satz 2). Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können diese zwar ausnahmsweise zugelassen werden, diese Möglichkeit wurde im Bebauungsplan „Mittelster Kiesel“ jedoch ausdrücklich ausgeschlossen. Laut Begründung zum Bebauungsplan wird damit die vorwiegende Wohnnutzung betont und der Wohncharakter in den Vordergrund gestellt. Die ergänzenden Nutzungen sind zur Versorgung der Wohnbevölkerung vorgesehen.

Da in der Vergangenheit Anfragen zur Einrichtung von Ferienwohnungen bzw. eines Ferienhauses im Plangebiet eingegangen sind, hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26. Februar 2026 mit der Thematik befasst und grundsätzlich eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Zulassung von Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser soll für das gesamte Baugebiet geregelt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll nun das Angebot an Ferienwohnungen im Ort erhöht und der Tourismus in der Region gefördert werden. Die Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit im Einzelfall über das Vorhaben zu entscheiden. Somit kann gesteuert werden, dass die Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ gesichert und der Gebietscharakter erhalten bleibt.

Die Grenze des bestehenden Bebauungsplanes „Mittelster Kiesel" bleibt bei der Änderung erhalten. Im Plangebiet besteht bereits Planungsrecht, welches in Art und Maß nur unwesentlich verändert wird.

Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu S 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB			
Rechtsqrundlaqe: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist" Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist".		Überschlägliche Prüfung der Umweltauswirkungen	
		erheblich	unerheblich
1.	**Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf**		
1 .1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	☐	☒
	§ 35 (3) UVPG Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 8,4 ha und ist bereits überwiegend bebaut. Es handelt sich um ein „Allgemeines Wohngebiet“. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Planbereich nicht vergrößert. Die Grenzen des Bebauungsplans sowie die überbaubaren Flächen bleiben unverändert. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben im Wesentlichen unverändert. Durch diese Änderung sind keine umweltrelevanten Folgen zu erwarten.		
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	☐	☒
	Der Bebauungsplan ist aus dem Regionalplan entwickelt und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.		
1.3.	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	☐	☒
	Die überbaubaren Grundflächen sowie die festgesetzten Grünflächen bleiben gleich. Gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung liegt somit keine Verschlechterung der Flächeninanspruchnahme vor.		
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	☐	☒
	Durch die Änderungen sind keine Umwelt- oder Gesundheitsprobleme zu erwarten. Neue Belastungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da es sich lediglich um eine geringfügige Änderung der ohnehin zulässigen Wohnnutzung handelt.		

1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	☐	☒
	Im Wirkungsbereich liegen keine Naturschutz-, FFH- oder VS-Gebiete. Daher wird die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Untersuchungen zum Artenschutz sind nicht erforderlich.		
2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	☐	☒
	Durch die lediglich geringfügigen Änderungen sind Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, nicht zu erwarten. Durch die geänderten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes. Die Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit im Einzelfall über das Vorhaben zu entscheiden. Somit kann gesteuert werden, dass die Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ gesichert und der Gebietscharakter erhalten bleibt.		
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	☐	☒
	Nicht erkennbar.		
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	☐	☒
	Durch die Bebauungsplanänderung entstehende Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken sind nicht erkennbar.		
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	☐	☒
	Auswirkungen des Bebauungsplans über Grenzen des Planungsgebiets und kommunale Grenzen hinaus, sowie Verlagerungseffekte sind nicht zu erwarten, da der rechtsverbindliche Geltungsbereich nicht überschritten wird. Untersuchungen zum Artenschutz sind nicht erforderlich.		
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnomen und Grenzwerten	☐	☒
	Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um einen teilweise bebauten und versiegelten Bereich ohne nähere Bedeutung bzw. Sensibilität für die vorgenannten Merkmale. Eine zusätzliche Versiegelung bzw. Erhöhung der GRZ-Werte ist nicht geplant, weshalb auch keine Verschlechterung oder Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten ist.		

2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	☐	☒
	Nicht betroffen		
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	☐	☒
	Nicht betroffen		
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	☐	☒
	Nicht betroffen		
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐	☒
	Biosphärenreservat Pfälzer Wald/Nordvogesen; nicht betroffen, da Siedlungsbereich		
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐	☒
	Nicht betroffen		
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	☐	☒
	Nicht betroffen		
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	☐	☒
	Nicht betroffen.		
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	☐	☒
	Nicht betroffen.		
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	☐	☒
	Denkmalgeschütztes Feldkreuz auf dem Flurstück Nr. 978/10. Von der Planung nicht betroffen.		

Fazit

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass die Änderung des Bebauungsplanes „Mittelster Kiesel“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die überschlägliche Überprüfung ergab keine Anhaltspunkte für wesentliche umweltrelevante Probleme. Dieses ergibt sich vor allem vor dem Hintergrund, dass keine Änderung der festgesetzten Wohnbauflächen stattfindet. Es ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Die 17. Änderung des Bebauungsplans Mittelster Kiesel" kann somit gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.