Auslegungsplan

Ortsgemeinde Merzalben



17. Änderung des Bebauungsplanes

„Mittelster Kiesel“

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzung in der Fassung vom _____

BEMERKUNGEN:

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes umfasst Änderungen der textlichen / planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Art der baulichen Nutzung).

Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ im Bebauungsplan „Mittelster Kiesel“ in der Gemarkung Merzalben.

GEGENSTAND DER ÄNDERUNG:

Gegenstand der Änderung ist die Neuformulierung und Ergänzung der Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen:

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO)

2.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen im WA

Die Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

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.

2.1.2 Zulässigkeit von Ausnahmen im WA (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO nur folgende zulässig:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. **Ferienwohnungen und Ferienhäuser i. S. d. § 13 a BauNVO**

Alle anderen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittelster Kiesel“ der Ortsgemeinde Merzalben sowie deren Änderungspläne hierzu bleiben von dieser Änderung unberührt.

Entwurf

GELTUNGSBEREICHSABGRENZUNG:

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 418/7, 418/8, 418/9 TF, 841/9 TF, 842/3 TF, 842/4 TF, 843/1 TF, 843/2, 870/1, 870/2, 870/4, 870/5, 870/8, 870/9, 870/10 TF; 876/3, 876/4, 876/5, 876/12, 876/13, 876/14, 876/15, 876/16, 895/49 TF „Hirtenstraße“, 895/50 TF, 961/1, 961/2, 961/3, 961/4, 961/5, 961/6, 961/7, 961/8, 961/9, 961/10, 966/9, 966/10, 966/15, 966/16, 966/17 Weg, 966/18, 966/19, 966/20, 966/21, 966/22, 966/23, 978/3, 978/4, 978/7, 978/8, 978/9, 978/10, 978/11, 978/12, 978/13, 978/14, 978/15, 978/16, 984/2, 984/3, 984/4, 984/5, 984/6, 984/7, 984/8, 984/9, 984/12, 984/13, 984/14, 984/15, 984/16, 984/17, 984/18, 984/19, 984/21, 984/22, 984/23, 992/2 Straße „Zum Schäferkreuz“, 992/3, 992/4 Weg, 992/6, Straße „Unterer Kiesel“, 992/7, Straße „Am Ringelsberg“, 992/9 „Hauptstraße“ L 496, 992/10 Fußweg, 992/11 Fußweg, 992/12 Straße „Auf dem Kiesel“, 992/13 Fußweg, 992/14 Fußweg, 1000/2, 1000/3, 1000/4, 1000/6, 1000/7, 1000/8, 1000/9, 1000/10, 1000/11, 1000/12, 1000/14, 1000/15, 1000/16, 1000/17, 1000/19, 1000/20, 1000/21, 1000/22, 1000/23, 1000/24, 1000/25, 1000/26, 1000/27, 1877/5, 1877/7, 1877/16, 2483/18 TF „Hauptstraße“ L 496 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelster Kiesel“ der Ortsgemeinde Merzalben. Die genauen Grenzen ergeben sich aus der nachfolgenden Planzeichnung.

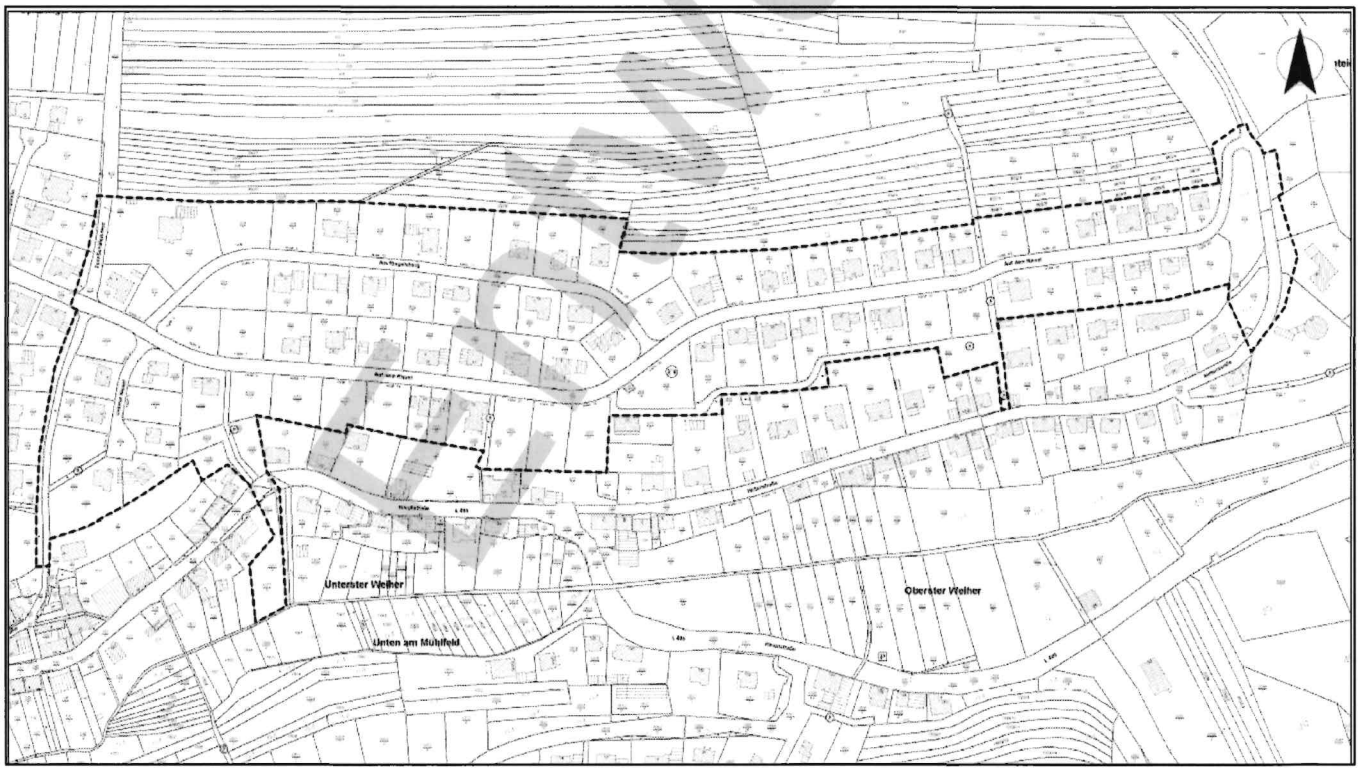


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

PLANUNGSANLASS:

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.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Gemeinderat Merzalben in seiner Sitzung am **26. Juni 2026** gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Diese Änderung wurde aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Mittelster Kiesel“ entwickelt.

Als Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird der Bereich der vorgenannten Flurstücke festgesetzt.

Entwurf

VERFAHREN:

Die Änderung wird unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Daher wurde von den in § 13 a BauGB genannten Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht.

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.

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.

Entwurf

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am **23.06.2026**
Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Beteiligung der betroffenen TÖB)	vom **22.09.2026** bis einschl. **09.10.2026**
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt „Blick ins Gräfensteiner Land“ der VG Rodalben (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)	am **06.11.2026**
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung im Mitteilungsblatt „Blick ins Gräfensteiner Land am **06.11.2026** (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	vom **09.11.2026** bis einschl. **09.12.2026**
Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **28.10.2026**(§ 4 Abs. 2 BauGB)	Fristende: **09.12.2026**
Behandlung/Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB)	am
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (im Mitteilungsblatt __/____) und Trägerbeteiligung nach § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB (Stellungnahmen innerhalb eines Monats)	vom bis einschl.
Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	am
Mitteilung des Prüfungsergebnisses (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am

Bestandteile dieser Satzung sind ferner:

- zeichnerische Festsetzungen mit Lageplan und Geltungsbereich im Maßstab 1:2000 (Stand 5. Mai 2026)

Ausfertigungsvermerk:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Merzalben, den _____ .....
Michael Köhler, Ortsbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 BauGB):

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde im amtlichen Mitteilungsblatt „Blick ins Gräfensteiner Land“ am _____ (Ausgabe: __/____) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

Rodalben, den _____ .....
Peter Spitzer, Bürgermeister

Entwurf

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



Merzalben, _____

_____
Köhler, Ortsbürgermeister

Planzeichenlegende:

▬ ▬ ▬ Geltungsbereich des Änderungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Maßstab 1 : 2000

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15. Oktober 2002)