

Wohnhaus und Fuhrpark Adam- Müller-Str. 30a, Rücknahme östli- cher Teil Wohnbaufläche GB-W1

Teiländerung des Flächennutzungsplanes in der Verbandsgemeinde Bruch-
mühlbach-Miesau, Ortsgemeinde Gerhardsbrunn

ENTWURF

07.06.2024



KERN
PLAN

Wohnhaus und Fuhrpark Adam- Müller-Str. 30a, Rücknahme öst- licher Teil Wohnbaufläche GB- W1

Im Auftrag der:



Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau
Am Rathaus 2
66892 Bruchmühlbach-Miesau

IMPRESSUM

Stand: 07.06.2024

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

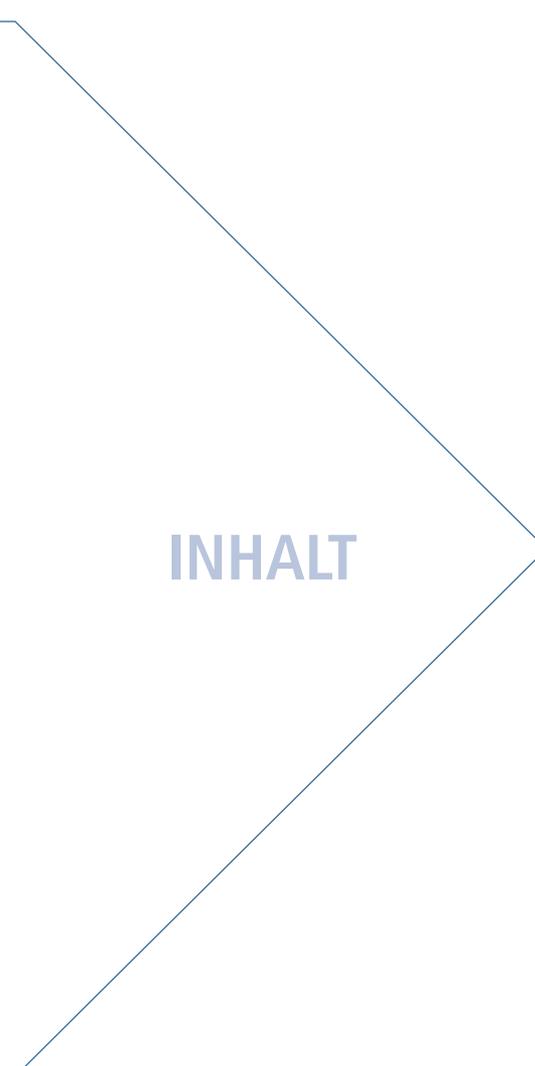
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte	8
Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung	9

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



Die Ortsgemeinde Gerhardsbrunn beabsichtigt, am Ende der Adam-Müller Straße eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Diese 0,2 ha große Fläche ist jedoch nicht im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau als Baufläche dargestellt. Deshalb bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

Aufgrund Landesplanerischen Vorgaben zur Einhaltung der Siedlungsschwellenwerte durch Ausweisung einer Mischbaufläche muss demnach die vorhandene geplante Wohnbaufläche GB-W1 in einer Größenordnung von 2.000 m² entsprechend in einem Teilbereich zurückgenommen werden. Der Gemeinde verbleiben auch weiterhin noch 0,3 ha für die Entwicklung von Wohnnutzung im örtlichen Gemeindegebiet, wie ursprünglich vorgesehen.

Es erfolgt somit ein Flächentausch.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans ist somit zum einen die Anpassung der dargestellten Wohnbaufläche im östlichen Teilgeltungsbereich, zum anderen die Darstellung einer gemischten Baufläche im südwestlichen Teilgeltungsbereich entsprechend der dort beabsichtigten Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes zur Realisierung eines Wohnhauses mit Fuhrpark (u.a. landwirtschaftliche Fahrzeuge).

Die Geltungsbereiche der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans umfassen Flächen von insgesamt ca. 0,4 ha (jeweils 0,2ha).

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan teil zu ändern.

Die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes umfasst zwei Teilflächen aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Flächen untereinander (Tauschflächen).

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. (Der Umweltbericht wird erst nach der frühzeitigen Beteiligung der

Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fertiggestellt. Auf Basis der frühzeitigen Beteiligung wird zunächst der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermittelt.)

Mit der Erstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Erstellung des Umweltberichts ist das Planungsbüro Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalplanung, Jahnstraße 21, 66440 Blieskastel beauftragt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung der räumlichen Geltungsbereiche

Die Geltungsbereiche stellen sich zweigeteilt dar. Die Teilflächen befinden sich nord-östlich und südwestlich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Gerhardsbrunn.

„Adam-Müller Straße“

Der südwestliche Teilbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen,
- Im Süden durch eine private Grünfläche und die daran angrenzenden landwirtschaftliche Fläche
- Im Osten durch die privaten Grün- und Freiflächen des Wohngebäudes Adam-Müller Straße 30a.

„GB-W1“

Der östliche Teilbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch Freiflächen und die Bebauung der Adam-Müller Straße.

Die genauen Grenzen der Geltungsbereiche sind der Planzeichnung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Nutzung der Plangebiete und Umgebungsnutzung

Der südwestliche Teilgeltungsbereich stellt sich aktuell als private Grünfläche dar.

Die nördliche, östliche und südliche Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Im Osten schließen Wohnnutzungen mit zugehörigen Grün- und Freiflächen (Gärten) an.

Der nordöstliche Teilgeltungsbereich stellt aktuell eine landwirtschaftliche Fläche mit Feldwirtschaftsweg dar.

Die nördliche, östliche und teilweise südliche Umgebung ist durch landwirtschaftlich

genutzte Flächen geprägt. Westlich schließt die Bebauung der Adam-Müller Straße an den Teilbereich an.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden alternative Standorte zur gemischten Baufläche geprüft. Mögliche Innenentwicklungspotenziale sind jedoch aufgrund der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse, der derzeitigen Nutzungen sowie eingeschränkter Flächengrößen kurzfristig nicht entwickelbar. Die Rücknahme der Potenzialfläche GB-W1 ist die Konsequenz aus der Ausweisung einer gemischten Baufläche in der Adam-Müller Straße. Weitere Potenzialflächen bestehen in Gerhardsbrunn nicht.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen und -standorte kann aus folgenden Gründen für die gemischte Baufläche „Adam-Müller Straße“ außen vor bleiben:

- aufgrund der Eigentumsverhältnisse bietet das westliche Plangebiet großes



Übersichtsplan mit Geltungsbereiche (rot); ohne Maßstab; Quelle:©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024); Bearbeitung: Kernplan

Potenzial für eine lückenlose und zügige Entwicklung und Realisierung des im Bebauungsplan angestrebten dörflichen Wohngebietes, ohne weitere Baulücken zu produzieren,

- hierdurch wird ein endgültiger Siedlungsabschluss in diesem Bereich geschaffen,
- das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde. Der umgebende Bereich ist hier überwiegend von Nutzungen geprägt, die einer gemischten Nutzung entsprechen. Somit sind weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten,
- es handelt sich um eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, die Bebauung der Adam-Müller Straße kann fortgesetzt und die vorhandene Infrastruktur genutzt werden,
- das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz durch die Adam-Müller Straße.

Insofern wurden keine weiteren Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Umweltbericht

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. (Der Umweltbericht wird erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fertiggestellt. Auf Basis der frühzeitigen Beteiligung wird zunächst der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermittelt.)

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen)	
zentralörtliche Funktion	Ortsgemeinde ohne Gemeindefunktion
Vorrang-, Vorbehaltsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung 2018) stellt die Plangebietsfläche als sonstige Freifläche dar keine Restriktionen für das Vorhaben Die neu ausgewiesene gemischte Baufläche im Westen mit ca. 0,2 ha erfordert aufgrund des Anteils an Wohnnutzung, eine Reduzierung der vorhandenen Potenzialfläche GB-W1, die insgesamt 0,5 ha beträgt (= Flächentausch). Damit verbleiben im Osten noch 0,3 ha. Somit ergeben sich durch den „Flächentausch“ in Summe keine Änderungen bei der Schwellenwertberechnung
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) 180.2 Sickinger Höhe Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	siehe Umweltbericht
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Beschreibung der Umwelt sowie der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht	

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Nachfolgend werden nur die Darstellungen aufgeführt, die gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan grundlegend geändert worden sind.

Im Übrigen wurden die Darstellungen in die Teiländerung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO

Geplante Wohnbaufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Bisher stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine ca. 0,2 ha große Fläche innerhalb des nordöstlichen Teilgeltungsbereiches als geplante Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar. Diese Darstellung wird zurückgenommen.

Gemischte Baufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

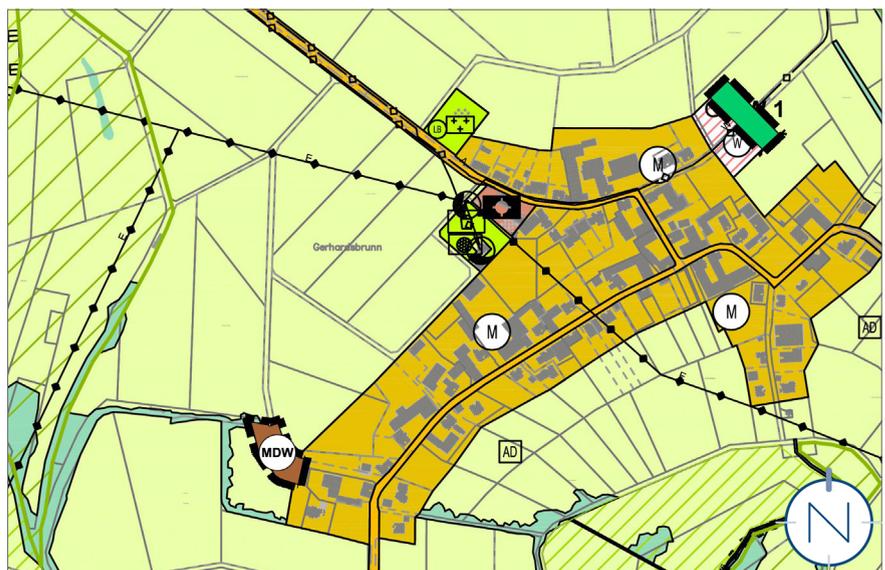
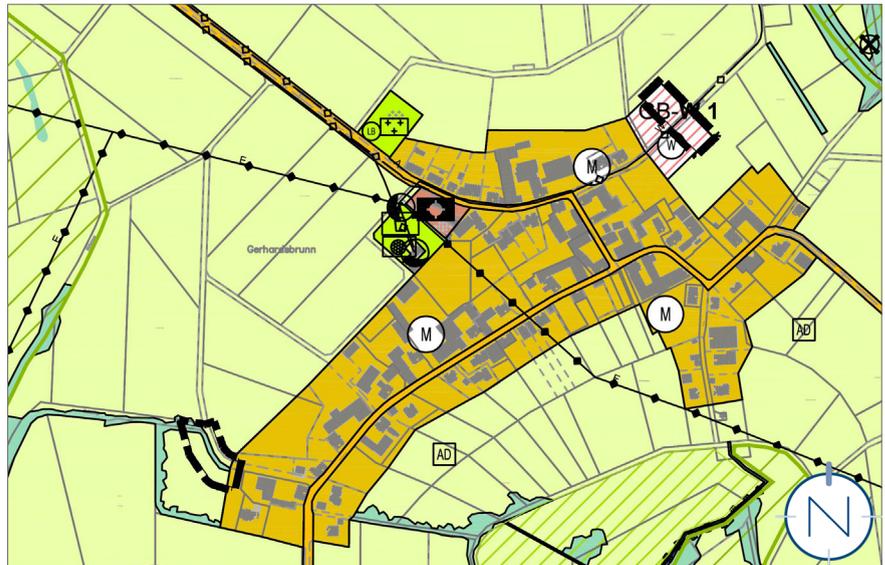
Künftig wird die ca. 0,2 ha große Fläche des südwestlichen Teilgeltungsbereiches als gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Damit wird die von der Gemeinde geplante bauliche Entwicklung am Ende der Adam-Müller Straße planerisch vorbereitet. Die Konkretisierung der Nutzung erfolgt im Bebauungsplan. Die Darstellung einer gemischten Baufläche entspricht der Umgebung.

Flächen für Landwirtschaft

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

Bisher stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine 0,2 ha große Teilfläche innerhalb des südwestlichen Teilgeltungsbereiches als Fläche für Landwirtschaft dar. Diese Darstellung wird zurück genommen.

Künftig wird der nordöstliche Teilgeltungsbereich als eine 0,2 ha große Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Damit wird die



Ausschnitt der FNP-Teiländerung (westlicher Teilgeltungsbereich; oben Bestand, unten Änderung), ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Rücknahme der bisherigen geplanten Wohnbaufläche GB-W1 durchgeführt.

Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb der Teiländerung

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz des FNP nach der Teiländerung
Geplante Wohnbaufläche	ca. 0,2 ha	-
Gemischte Baufläche	-	0,2
Fläche für Landwirtschaft	ca. 0,2 ha	ca. 0,2 ha

Auswirkungen der Teiländerung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Verbandsgemeinde als Planungsträgerin bei der Teiländerung des Flächennutzungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Verbandsgemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Teiländerung des Flächennutzungsplans eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die geplante Darstellung einer gemischten Baufläche im südwestlichen Teilgeltungsbereich der Teiländerung hat keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Die östlich und südlich angrenzende Umgebung ist bereits durch Nutzungen vorgeprägt die dem

Charakter einer gemischten Nutzung haben. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind künftig nicht zu erwarten.

Die geplante Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft im östlichen Teilgeltungsbereich der Teiländerung hat keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Das Teilgebiet ist bereits durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen vorgeprägt.

Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, im vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes soll u.a. die Wohnfunktion in der Ortsgemeinde gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Ortsgemeinde gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Die vorliegende Teiländerung kommt dieser Forderung nach. Eine bisher untergenutzte Fläche im Übergang zur bestehenden gemischten Nutzung wird für eine Neuentwicklung planerisch vorbereitet. Die Wohnnutzung am südwestlichen Siedlungsrand soll weiterentwickelt und der Siedlungskörper sinnvoll arrondiert werden. Zudem verbleibt der Ortsgemeinde im Osten noch eine größere Fläche für die Entwicklung von Wohnnutzung.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Bei dem südwestlichen Teilgeltungsbereich handelt es sich um eine private Grünfläche am Siedlungsrand der Ortsgemeinde. Mit der gemischten Baufläche wird der Siedlungskörper sinnvoll weiterentwickelt und arrondiert. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet in diesem Bereich nicht statt. Die Umgebung ist bereits durch freistehende Einfamilienhäuser und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Zudem hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Beim dem nordöstlichen Teilgeltungsbereich handelt es sich um eine Landwirtschaftsflächen am Siedlungsrand der Ortsgemeinde, welche bislang als geplante Wohnbaufläche vorgesehen war. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft nicht beeinträchtigt. Durch die Aufhebung eines Teils der geplanten Wohnbaufläche wird das Orts- und Landschaftsbild langfristig positiv beeinflusst.

Das Orts- und Landschaftsbild wird insgesamt somit durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Verbandsgemeinde reduziert mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes die Fläche für die Landwirtschaft im Gemeindegebiet nicht. Insgesamt bleibt die Fläche für die Landwirtschaft gleich. Negative Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Die Belange der Forstwirtschaft sind durch die Planung nicht betroffen.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Durch die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans sind verkehrliche Belange sowie Belange der Ver- und Entsorgung nicht unmittelbar betroffen. Diese werden erst in den Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Die verkehrliche Erschließung der gemischten Baufläche soll insbesondere über die Adam-Müller Straße erfolgen.

Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden bzw. angrenzenden Bebauung grundsätzlich im Umfeld des Plangebietes vorhanden und müssen bedarfsorientiert auf Detailebene geplant werden.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung gehen zwar Freiflächen verloren; aufgrund des Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans eingestellt.

Argumente für die Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Folgende Argumente sprechen für die Verwirklichung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes:

- strategische Neuordnung der Potenzialflächen innerhalb der Ortsgemeinde Gerhardsbrunn
- planerische Vorbereitung zur Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes
- positive Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes sprechen.

Fazit

Die Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Verbandsgemeinde zu dem Ergebnis, die Teiländerung umzusetzen.