

Klarstellungssatzung Martinshöhe, 1. Änderung

Begründung 1. Änderung der Klarstellungssatzung
in der Ortsgemeinde Martinshöhe,
Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau

15.11.2024, Satzung



K E R N
P L A N

Klarstellungssatzung Martinshöhe, 1. Änderung

Im Auftrag:



Ortsgemeinde Martinshöhe
Am Rathaus 2
66892 Bruchmühlbach-Miesau

IMPRESSUM

Stand: 15.11.2024

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Jakob Janisch, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

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 Satzung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Änderungen	8
Auswirkungen	11

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Satzung

Die Ortsgemeinde Martinshöhe hat 2017 eine Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB aufgestellt, um für künftige Bauvorhaben zu deklarieren, wo der Bebauungszusammenhang gem. § 34 BauGB endet. Zwischenzeitlich sind jedoch der Ortsgemeinde bzw. der Verbandsgemeindeverwaltung Bereiche aufgefallen, bei denen die Satzung angepasst bzw. korrigiert werden sollte.

In Teilbereichen hat die Ortsgemeinde Martinshöhe durch gem. § 30 BauGB Bebauungspläne qualifiziert beplante Gebiete entwickelt (z.B. „Zu den Rennwiesen“, „Seiters I und II“). Überwiegend beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben in der Ortsgemeinde Martinshöhe jedoch nach der Planersatzvorschrift § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Bauvorhaben sind dort zulässig, wenn sie innerhalb des Bebauungszusammenhang liegen, die Erschließung geändert ist und sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Konflikte und Schwierigkeiten bei der Zulässigkeitsprüfung von Bauvorhaben ergeben sich häufig bei Fällen, die am Siedlungsrand liegen, bei denen sich die Frage stellt, ob die jeweilige Lage gem. § 34 BauGB dem so-

genannten "im Zusammenhang bebauten Innenbereich" angehört, oder bereits dem Außenbereich gem. § 35 BauGB, welcher städtebaurechtlich für die Belange der Land- und Forstwirtschaft, sowie zur Erholung vorgesehen ist.

Die Entscheidung über Bauvorhaben liegt bei der unteren Baugenehmigungsbehörde, die für die Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau auf die Kreisverwaltung Kaiserslautern übertragen wurde. Der Ortsgemeinde kommt bei Zweifelsfällen der Abgrenzung des Innenbereichs im Rahmen der Rechtsprechung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu.

2017 hat die Ortsgemeinde für einen Großteil der Ortslage von Martinshöhe eine Klarstellungssatzung aufgestellt, um transparent und räumlich genau die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gegenüber der Bauaufsichtsbehörde festzulegen.

Dabei orientiert sich die Klarstellungssatzung an den tatsächlichen Verhältnissen und den für die Abgrenzung geltenden Kriterien, da es sich nicht um ein Planungsinstrument im engeren Sinne handelt. Eine Einbeziehung im Außenbereich liegender Flächen in den Innenbereich ist nicht auf Basis einer Klarstellungssatzung möglich (vgl.

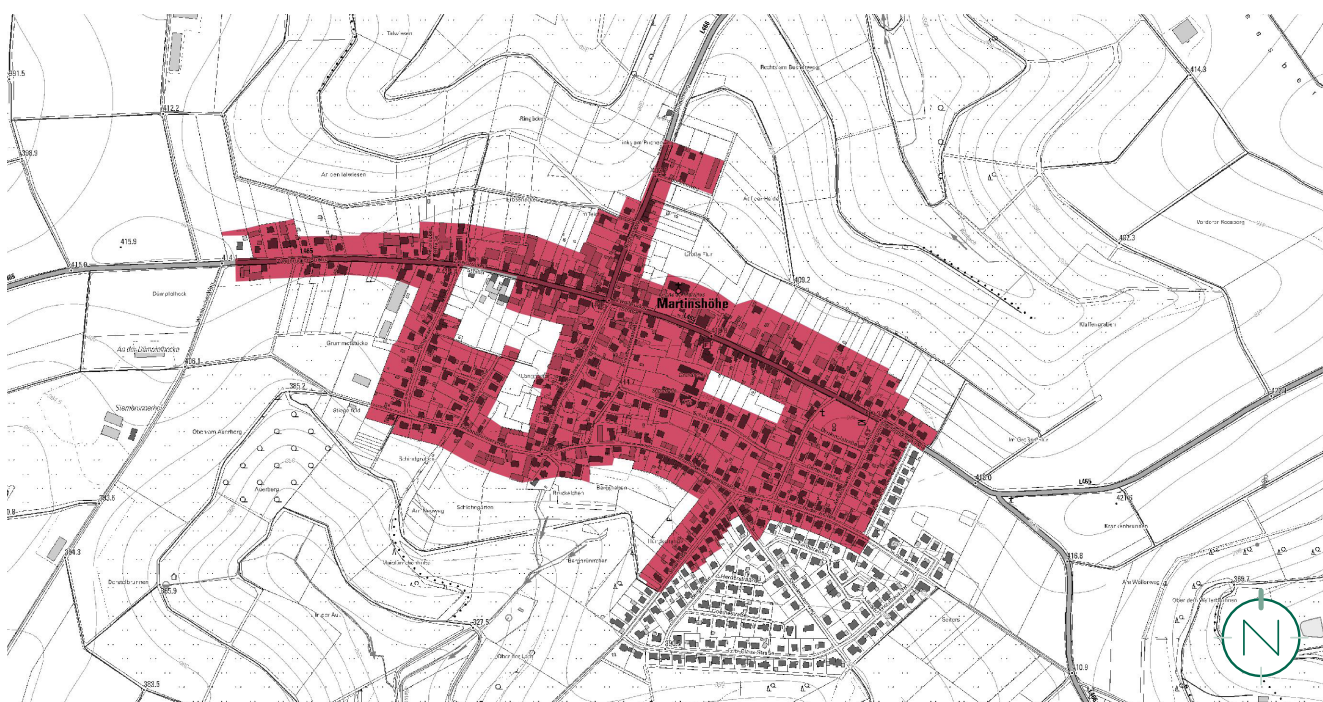
EZKB Söfker/Hellriegel, 154. EL April 2024, BauGB § 34 Rn. 99, beck-online).

Die Satzung ist größtenteils deklaratorisch, kann aber bei klärungsbedürftigen Zweifelsfällen eine rechtsbegründende Wirkung haben, insbesondere am Ortsrand.

Um entdeckte Ungenauigkeiten bei der bisherigen Grenzziehung auszuräumen, sowie jüngere Entwicklungen zu berücksichtigen, soll die Satzung aktualisiert werden. Dies ist planungsrechtlich nur über die Änderung der Klarstellungssatzung möglich.

Aus diesen Gründen bedarf es der Änderung der bisherigen Klarstellungssatzung für die Ortsgemeinde Martinshöhe vom 04.05.2017.

Diese Klarstellungssatzung ersetzt die bisherige Klarstellungssatzung für die Ortsgemeinde Martinshöhe vom 04.05.2017. Innerhalb der festgesetzten Grenzen, die im Plan als „Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) zum Außenbereich (§ 35 BauGB)“ dargestellt sind, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) ausschließlich nach § 34 BauGB.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024); Bearbeitung: Kernplan

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungssatzung umfasst den Großteil der Ortslage von Martinshöhe und hat eine Fläche von ca. 35 ha.

Mit der Erstellung der 1. Änderung der Klarstellungssatzung ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Bei der Aufstellung der Klarstellungssatzung entfällt gem. § 34 Abs. 6 BauGB die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB. Überdies ist gem. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a nicht anzuwenden (Eingriffsregelung). Ferner wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau (2010), inklusive der 2. Teilfortschreibung von 2021, stellt für das Plangebiet überwiegend gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, sowie Sonderbauflächen (Schule, Kirche, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, öffentliche Verwaltung, Feuerwehr), Flächen für Versorgungsanlagen, sowie vereinzelt geplante Wohnbauflächen und Gartenflächen dar.

Da das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB primär für Bebauungspläne gem. § 30 BauGB gilt und die Klarstellungssatzung keine Art der baulichen Nutzung regelt, besteht kein Bedarf zur Berichtigung oder Anpassung.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst den Großteil der Ortslage von Martinshöhe, mit Ausnahme der südöstlich gelegenen Baugebiete die seit der Verabschiedung des BauGB in den 1960ern aufgesiedelt wurden und die qualifizierter Planung unterliegen. Weiterhin wurde der Bebauungsplan der Innenentwicklung "Lange Gärten" (2016), zwei sogenannte "Außenbereichsinsel" im Innenbereich, sowie die Geltungsbereich der Ergänzungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ausgeklammert.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungssatzung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch private Grün-/Freiflächen Zweibrücker Straße, sowie des Buchenwegs bzw. den dahinter liegenden Brach- und überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen

- im Osten nördlich der Zweibrücker Straße durch Felder und Freiflächen, südlich der Zweibrücker Straße durch die Verkehrsfläche der Straße "Zu den Rennwiesen", sowie die Wohnbebauung der Kantstraße
- im Süden durch die Wohnbebauung der Kantstraße, der Bergstraße, der Südstraße Hausnummer 22 und 21a, sowie Grün- und Freiflächen südlich der Felsbrunnerstraße und der Zweibrücker Straße
- im Westen durch die westlich der Altgasse gelegenen Freiflächen und landwirtschaftliche Anlagen, sowie den Wiesbacher Weg am Ortseingang

Die genauen Grenzen der Klarstellungssatzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich weitgehend um bebaute Grundstücke mit zugehörigen Freiflächen und Gärten, sowie Verkehrsflächen. Innerhalb der Ortslage dominiert die Wohnbebauung bzw. liegt der Charakter eines dörflichen Wohngebietes vor. Lediglich entlang der Zweibrücker Straße sind einzelne Misch- und Sondernutzungen eingestreut. Die Fläche des Geltungsbereiches ist überwiegend in Privateigentum.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist einen Höhenrücken entlang der Zweibrücker Straße (L 466) auf und fällt nach Norden und Süden hin ab.

Die Topografie wirkt sich nicht auf die Abgrenzung des Innenbereich aus. Es wird jedoch empfohlen, die Starkregeninforma-



Luftbild mit Geltungsbereich und rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen nach BauGB; ohne Maßstab; ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024); Bearbeitung: Kernplan

tionskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die topografisch mögliche Hochwassergefährdung infolge von Starkregenereignissen in der Detailplanung zu berücksichtigen.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Zweibrücker Straße (L 465) bzw. den Buchenweg (L 466) erschlossen, die Erschließung ist durch diese und weitere Erschließungsstraßen gesichert.

Über die L 358 ist die Ortslage an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden (ca. 7 km zur A 6).

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Haltestellen "Altgasse", "Rathaus", "Buchenweg" und "Wasserturm" gewährleistet. Die Buslinie 238 verkehrt Richtung Homburg, Nr. 232 Richtung Zweibrücken / Bruchmühlbach-Miesau unter der Woche zwischen 6 bis 20 Uhr. Am Wochenende gibt es nur ein Angebot durch eine Ruftaxi-Linie.

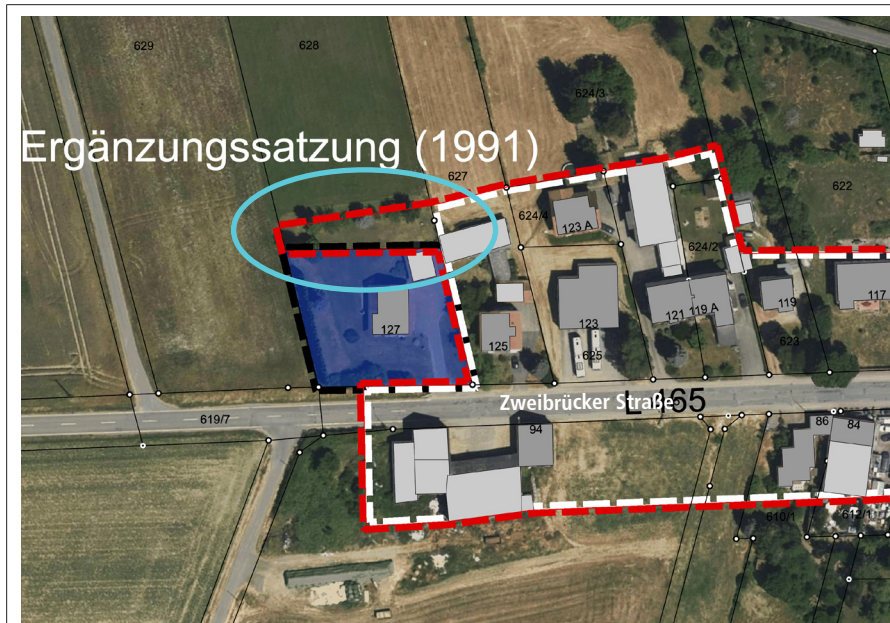
Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird nicht im Rahmen einer Klarstellungssatzung berührt. Im Rahmen der Detailplanung ist diese bei Bauvorhaben mit den Behörden abzustimmen.

Begründungen der Änderungen



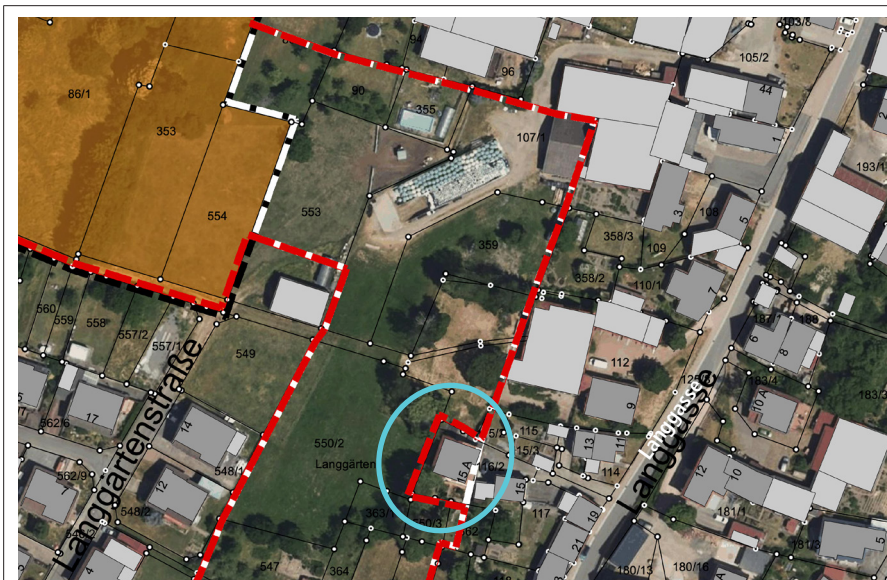
Anpassungsbereiche im Plangebiet; Quelle: Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau; Bearbeitung: Kernplan



Vom Innenbereich geprägte Fläche außerhalb der Ergänzungssatzung (1991)

Änderung Bereich 1

Der rückwärtige Bereich der Zweibrücker Straße Hausnummer 127 bietet grundsätzlich ausreichend Raum für eine gewisse Nachverdichtung. Eine zweifelsfreie Zuordnung zum Innenbereich könnte ggf. jedoch aufgrund der Grenzziehung der bisherigen Ergänzungssatzung von 1991 strittig sein. Gleichwohl kann für diese Fläche ein Bebauungszusammenhang aufgrund der rückwärtigen Bebauung der östlich angrenzenden Wohnbebauung attestiert werden.

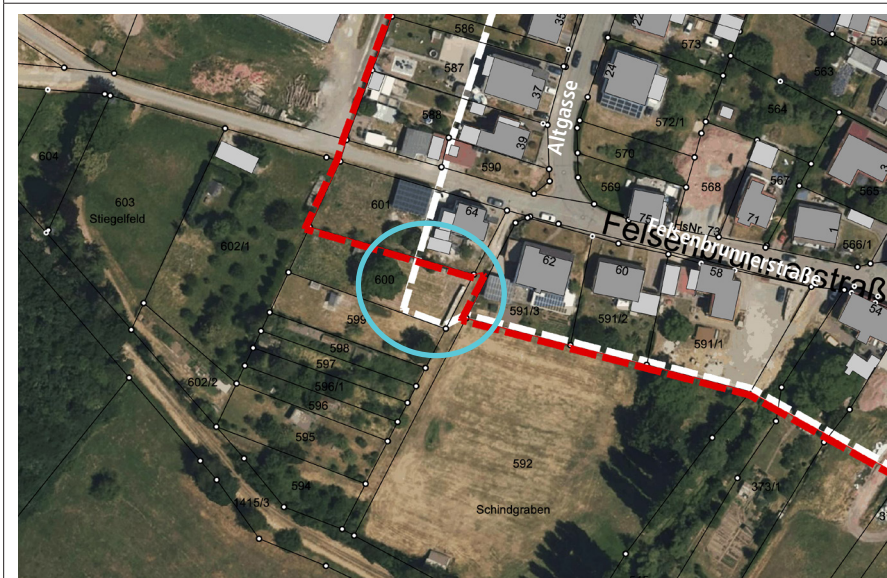


Anpassungsbedürftiger Grenzverlauf Langgasse

Änderung Bereich 5

Im Bereich der westlichen, großen zusammenhängenden Grünflächen von Martinshöhe wurde bei der Aufstellung der ursprünglichen Satzung ein für eine weitere Bebauung maßstabsbildendes Bestandsgebäude ausgelassen, das jedoch dem Innenbereich angehört und aufgenommen wird. Westlich erstreckt sich eine sogenannte "Außenbereichsinsel" im Innenbereich, die als solche bestehen bleibt.

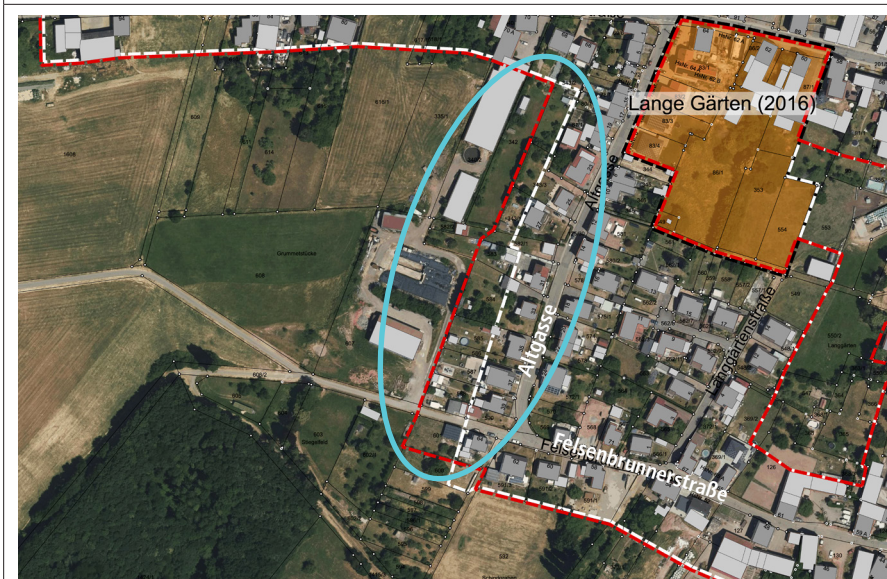
Der nordwestlich gelegene Bebauungsplan Lange Gärten war bereits 2016 rechtswirksam, weshalb dieser Bereich qualifiziert überplant und nicht Teil dieser Satzung ist.



Reduzierter Grenzverlauf Felsenbrunnerstraße Hausnummer 64

Änderung Bereich 6

Südlich der Felsenbrunnerstraße Hausnummer 64 wurde 2017 eine Fläche als Innenbereich deklariert. Für das Grundstück besteht jedoch keine tatsächliche Innenbereichsqualität. Bei genauerer Untersuchung wurde eine Fläche, die nicht zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehört, in das Satzungsgebiet einbezogen. Hierzu fehlt es insbesondere an der erforderlichen umliegenden Bebauung an drei Seiten, um an diese anzuknüpfen (vgl. Spannowsky: ZfBR 2014, 741, 738-744).



Anpassungsbedürftiger Grenzverlauf Altgasse

Änderung Bereich 7

Entlang der Altgasse wurde ein zusammenhängender Bereich streng entlang der Bebauung durch Hauptanlagen abgegrenzt. Dies hat zur Folge, dass sich zahlreiche Nebenanlagen zur Gartennutzung nach der bisherigen Satzung im Außenbereich befinden. Der Grenzverlauf entsprach insofern einer rückwärtigen Baugrenze für Hauptgebäude, die jedoch in diesem Fall faktisch nicht deckungsgleich mit der Abgrenzung des Innen- vom Außenbereich ist.

Daher wird der Grenzverlauf entsprechend an die Grenze des baulich geprägten Bereichs angepasst.

Auswirkungen

Auswirkungen der Klarstellung

Da es sich um eine Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB handelt, ist eine Anwendung des Abwägungsgebots gem. § 1 Abs. 7 BauGB ausgeschlossen (BVerwG Urt. v. 22.9.2010 – 4 CN 2.10).

Überdies wird nicht die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wie bei den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 N. 2 und 3 verlangt.

Daher werden nur überschlüssig, die zentralen Belange, die durch die Satzung berührt werden dargelegt.

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Satzungen nach dem BauGB, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Klarstellungssatzung steuert jedoch keine Art der baulichen Nutzung. Sie liefert lediglich einen Anhaltspunkt für die Lage einer möglichen überbaubaren Grundstücksfläche.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben (z.B. Abstandsflächen) ergeben sich weiterhin nach § 34 BauGB.

Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die vorgesehene Satzung nicht zu erwarten. Nach § 34 BauGB muss sich eine Bebauung in die Umgebung einfügen.

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

Nach wie vor ist bei Bauvorhaben die Prüfung des Einfügungsgebotes gem. § 34 BauGB von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen. Die gegenüber der ersten Satzungsfassung (2017) veränderte Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich lassen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwarten.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist durch die Bebauung, visuelle Unruhe, sowie teilweise Verkehr und Lärm vorbelastet. Grundsätzlich wäre die Fläche auch bereits heute überwiegend bebaubar.

Schutzgebiete sind nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder erfasste Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie noch nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.

Die gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG einzuhaltenen Rodungsfristen zum Schutze nistender Vögel gelten qua Gesetz und wurden als Hinweis in die Satzung aufgenommen. Im übrigen gelten die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und weiterer Fachgesetze, wie bei der Vorhabenzulassung nach § 34 BauGB üblich.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Weite Teile des Geltungsbereich der Satzung sind bereits heute bebaut oder bebaubar.

Mit der Änderung der Satzung werden in erster Linie kleinräumige Grenzverläufe aktualisiert und dadurch der tatsächlichen Ausgangssituation angepasst. Daher sind wesentliche Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin

zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Den Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Mit der Änderung der Satzung kommt es voraussichtlich zu keinem zusätzlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens. Die bestehenden Verkehrsflächen sind für zusätzliche Bebauungen ausreichend dimensioniert. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes sind ebenfalls, nach wie vor, ausreichend.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung somit nicht negativ beeinträchtigt.

An der Ver- und Entsorgung werden mit dem vorliegenden Satzung keine Änderungen vorgenommen. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf private Belange

Mit den vorliegenden Änderungen wird zwar die Bebaubarkeit von Grundstücken geändert, gleichwohl handelt es sich nicht um einen Eingriff in die Baufreiheit Privater. Es wird lediglich eine Beurteilung vorgenommen, an welcher Stelle der Außenbereich beginnt und wo der Innenbereich endet. Hierbei handelt es sich nicht um eine städtebauliche "Planung" im engeren Sinne, bei der die Ortsgemeinde planerischen Gestaltungsraum hat.

Vielmehr profitieren Eigentümer überwiegend durch die vorliegenden Änderungen, durch größere Flexibilität, insbesondere im Hinblick auf die Zulässigkeit von baulichen Anlagen. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird durch die Satzung nicht eingeschränkt.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung gem. § 34 BauGB einzuhalten).

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Argumente für die Verabschiedung der Änderung der Klarstellungssatzung

- Anpassung des Grenzverlaufs zwischen Innenbereich und Außenbereich entsprechend dem gegenwärtigen Bestand
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und geringer Erschließungsaufwand
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der Änderung der Klarstellungssatzung

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Änderung der Klarstellungssatzung sprechen.