



## **Gemeinde Münchweiler an der Alsenz**

### **Bebauungsplan**

### **„Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier, 6. Änderung“**

im Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

### **Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH  
Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

**Gemeinde Münchweiler an der Alsenz**

durch



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Web [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

Kaiserslautern, im März 2022

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2a Nr. 1 BauGB .....</b>	<b>1</b>
<b>A Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB .....</b>	<b>1</b>
<b>B Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>1</b>
<b>C Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB .....</b>	<b>1</b>
<b>D Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
1 Planungsgrundlagen.....	3
2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	3
3 Bestandssituation .....	4
<b>E Vorgaben Übergeordneter Planungen.....</b>	<b>5</b>
1 Regionaler Raumordnungsplan .....	5
2 Flächennutzungsplan.....	6
<b>F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
<b>G Überlagerung mit bestehenden Satzungen.....</b>	<b>7</b>
<b>H Landespflegerische Bewertung der Planung.....</b>	<b>7</b>
1 Bestandsituation .....	7
2 Bewertung des Plangebietes .....	7
3 Landespflegerische Zielvorstellungen sowie darauf resultierende Maßnahmenvorschläge im Plangebiet.....	8
4 Zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	8
<b>I Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	9
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	11
3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter .....	12
<b>J Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>12</b>
<b>K Planverwirklichung .....</b>	<b>13</b>
1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans .....	13
2 Kosten der Bauleitplanung.....	13

## **ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB**

### **A ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier“ der Gemeinde Münchweiler an der Alsenz wurde nach den damaligen planerischen Gesichtspunkten aufgestellt. Er wurde im Laufe der Jahre durch fünf Änderungen modifiziert.

Konkreter Planungsanlass für die hier vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier“ ergibt sich daraus, dass das bislang unbebaute Grundstück, Teil des Flurstücks 1224/4, einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Im Ursprungsbebauungsplan ist das Flurstück als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen, daher soll zur Schaffung von Wohnbauland im Rahmen der vorliegenden Änderung eine Ausweisung als Wohnbaufläche erfolgen.

Durch die beabsichtigte Änderung wird der Wille der Gemeinde nach einer innerörtlichen Nachverdichtung ausgedrückt.

Zur Umsetzung der geschilderten Planungsvorhaben bedarf es, auch im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, der Aufstellung eines Bebauungsplans in einem förmlichen Verfahren. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m § 13 BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“). Die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

### **B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt der Gemeinderat Münchweiler an der Alsenz daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines Bebauungsplans zu schaffen. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier“ für den entsprechenden Teilbereich am 20.10.2021 beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern.

### **C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB**

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden.

Gem. § 13a Abs. 1 BauGB darf jedoch ein sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn nachfolgend aufgeführte Kriterien beachtet bzw. eingehalten werden:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche muss unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Wertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegen.
- b) Die mit der Planung beabsichtigten Vorhaben erfüllen den Tatbestand einer Maßnahme zur Innenentwicklung.
- c) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht darf weder vorbereitet noch begründet werden.
- d) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- e) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Bewertung der Zulässigkeitsvoraussetzungen hat ergeben:

- Zu a) Die voraussichtlich versiegelte Fläche liegt deutlich unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Zu b): Die Planung sichert eine verträgliche städtebauliche Entwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
- Zu c) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- Zu d) Es sind keine Natura 2000-Gebiete im Plangebiet und dessen Umgebung ausgewiesen. Demnach sind auch keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und deren Schutzzwecke zu erwarten.
- Zu e) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Kriterium kann somit vorliegend als erfüllt angesehen werden.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Planverfahren nach § 13a BauGB sind demzufolge erfüllt. Es wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in diesem Verfahren vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie von einer frühzeitigen Unterrichtung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

## D GRUNDLAGEN

### 1 Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- Bestandsaufnahme / Ortsbegehungen vom August und Oktober 2021,
- der Bebauungsplan „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier“ einschließlich seiner 1., 2., 3., 4. und 5. Änderung
- der in Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan der VG Winnweiler, Stand Vorentwurf 12/2020,
- Abfrage des LANIS, [www.lanis.rlp.de](http://www.lanis.rlp.de), Stand 09/2021.

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler eingesehen werden.

### 2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Münchweiler an der Alsenz und ist über die Ziegelstraße von Norden erschlossen. Südlich sowie östlich angrenzend befindet sich der Friedhof der Gemeinde. Von Westen und Norden ist der Geltungsbereich von Wohnbebauung umgeben.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 0,1 ha. Die Fläche stellt einen Teilbereich des Flurstücks 1224/4 (Gemarkungsnummer 074519) dar.



Lage des Planungsgebietes (rot markiert) innerhalb der Gemeinde Münchweiler an der Alsenz | Quelle: LANIS RLP 09/2021

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

### 3 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb geschlossener Siedlungsflächen der Ortslage von Münchweiler an der Alsenz. Bislang wurde die Fläche als potentielle Friedhofserweiterung freigehalten. Das Teilflurstück 1224/4 ist bislang unversiegelt und weist keine Grünelemente auf. Unmittelbar im Süden grenzt eine Hecke an den Geltungsbereich, die auch weiterhin als Sichtschutz zum Friedhof erhalten werden soll.



Bestandssituation des Plangebietes im Luftbild | Quelle: LANIS RLP, 09/2021

Nachfolgende Bilder wurden während der Begehungen am 16.08.2021 sowie am 20.10.2021 durch das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung Kaiserslautern aufgenommen:



Erschließungsstraße



Blick von Norden in Richtung Westen



Hecke im Süden angrenzend an Plangebiet



Im Osten gelegene Friedhofsflächen

## E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. In diesem Fall gilt dies wie nachfolgend aufgeführt.

### 1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan (ROP) „Westpfalz IV“ in der 3. Teilfortschreibung von 2018 stellt den Geltungsbereich als *Siedlungsfläche „Wohnen“* dar.

Die vorliegende Bebauungsplanung berührt weder Vorrangausweisungen noch sonstige flächenbezogene Belange oder textlich formulierte Ziele der Regionalplanung.

Es ist daher davon auszugehen, dass die vorliegende gemeindliche Planung den Zielen und Anforderungen der Raumordnung entspricht. Somit stehen der Planung keine Vorgaben des regionalen Raumordnungsplanes entgegen.

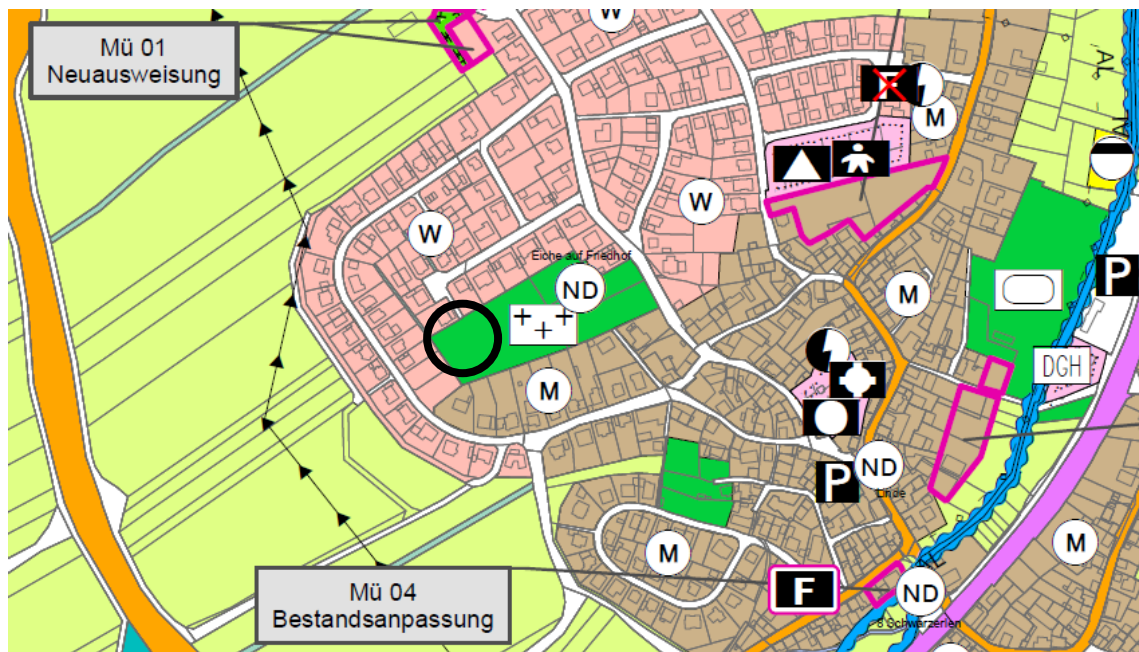


Auszug des Plangebietes (schwarz markiert) aus dem ROP „Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung)“, 2018



## 2 Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Winnweiler aus dem Jahr 2006 befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Der rechtswirksame FNP stellt den Geltungsbereich als *Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof* dar. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist der FNP bei Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.



Darstellung des Plangebiets (blau gekennzeichnet) im in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler, Stand Vorentwurf 12/2020

### F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Zur Berücksichtigung von fachplanerischen Vorgaben und Rahmenbedingungen wird auf die Inhalte der Fassung des Ursprungsbebauungsplanes „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier“ sowie seiner Änderungen verwiesen.

Durch die vorgesehene Änderung werden diese Vorgaben weder berührt, noch sind diesbezüglich Auswirkungen zu erwarten.

Aktuelle Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

## **G ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN**

Die vorliegende Bebauungsplanung „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier, 6. Änderung“ überlagert teilweise den Bebauungsplan „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier“ in seiner rechtsgültigen Fassung. Diesbezüglich gilt folgendes:

Der Bebauungsplan „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier“ wird in den Bereichen, in denen dieser vom Bebauungsplan „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier, 6. Änderung“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.

Zur Berücksichtigung von übergeordneten Planungen, fachplanerischen Vorgaben und Rahmenbedingungen wird auf die Inhalte der Fassung des Ursprungsbebauungsplanes „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier“ sowie seiner fünf Änderungen verwiesen.

Durch die vorgesehene Änderung werden diese Vorgaben weder berührt, noch sind diesbezüglich Auswirkungen zu erwarten.

Aktuelle Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

## **H LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG**

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

### **1 Bestandsituation**

Das Plangebiet stellt sich als unversiegelte Fläche ohne Gehölzstrukturen dar.

### **2 Bewertung des Plangebietes**

#### Schutzgebiete

Für das Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

#### Schutzgut Arten- und Biotopschutz

Ausgewiesene Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete oder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor.

#### Schutzgut: Boden

Für das Plangebiet sind derzeit keine Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

#### Schutzgut: Grundwasser und Gewässer

Für das Plangebiet sind keine wasserrechtlichen Schutzgebiete ausgewiesen.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### Schutzgut: Klima / Luft

Das unversiegelte Plangebiet befindet sich innerhalb der ansonsten bebauten Siedlungsfläche mit sehr geringer Bedeutung für das Kleinklima als kleinflächige innörtliche Kaltluftentstehungsfläche.

#### Schutzgut: Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet stellt eine unbebaute Lücke innerhalb der Siedlungsfläche dar. Die Fläche hat aufgrund ihrer derzeitigen Ausstattung keine Bedeutung für die Naherholung.

#### Artenschutz:

Aufgrund fehlender Biotopstrukturen sind im Planbereich keine geschützten Tier- und Pflanzenarten mit Bedeutung für den Populationserhalt zu erwarten.

#### Zusammenfassende Beurteilung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers in ruhiger Lage angrenzend zu einem Friedhofsgelände. Bezüglich des Artenschutzes ist das Plangebiet aufgrund fehlender Biotopstrukturen von eher untergeordneter Bedeutung. Als kleinflächige innerörtliche Kaltluftentstehungsfläche hat das Plangebiet nur eine sehr geringe Bedeutung für das Kleinklima.

### **3 Landespflegerische Zielvorstellungen sowie darauf resultierende Maßnahmenvorschläge im Plangebiet**

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl sollten aus landespflegerischer Sicht die durch Neuversiegelung entstehenden Auswirkungen u.a. auf Kleinklima, Ortsbild und im Plangebiet und dessen Umgebung vorkommende Arten durch entsprechende landespflegerische Maßnahmen vermieden bzw. gemindert werden:

- Begrünung der Baugrundstücke
- Landschaftspflegerische bzw. gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (inkl. Vorgärten)
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei der Errichtung von Zufahrten und Stellplätzen
- Schutz des Oberbodens
- Beschränkung der Rodungszeiten

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass, unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB, die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

### **4 Zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die Neuausweisung von Wohngebietsflächen erfolgt auf bislang unversiegelten Flächen. Es erfolgt eine maximale Neuversiegelung im Umfang von rund 420 m<sup>2</sup> mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt.

## I BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

### 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen wird das Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglichen die Wahrung des umliegenden Gebietscharakters.

Die definierten Einschränkungen ergeben sich auch auf Grund des planerischen Willens der Gemeinde, dass das Plangebiet vorrangig für die Ansiedlungen von Wohnnutzung in Anspruch genommen werden soll.

Für den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wird daher bestimmt, dass

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Dies erfolgt, um aufgrund des breiten Angebotsspektrums dieser Nutzungsarten unzumutbare Störungen der geplanten Gebietsstruktur zu vermeiden, da nach dem Willen der Gemeinde das Gebiet vorrangig für den individuellen Wohnungsbau vorgesehen ist.
- Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind, um in Anbetracht der Lage und Größe des Plangebietes das Allgemeine Wohngebiet vor „inneren“ Immissionsquellen und Störpotenzialen von vornherein zu schützen. Zudem bestehen für diese Nutzungsart an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.
- Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Sie werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Für diese Nutzungsarten bestehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene Maß wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandssituation und dem Gestaltungswillen der Gemeinde (u.a. offenere Gestaltungsmöglichkeiten für Bauwillige, Schaffung von künftigen Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken) ausgewiesen, in dem die Grundflächenzahl (GRZ 0,3) und die Geschossflächenzahl (GFZ 0,5) orientierend an den Werten für die umliegenden Wohnbauflächen des Ursprungsbebauungsplans festgesetzt wurden.

Da die zulässige Höhe der Hauptgebäude, lediglich über die maximale Firsthöhe (10,30 m ü. OK Straße), die maximale Traufhöhe (6,40 m) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) gesteuert wird und hier, unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossflächenzahl somit eine 2,5-geschossige Bauweise ermöglicht, wird zur Wahrung und Entwicklung der ortstypischen Bebauung einschränkend festgesetzt, dass nach § 20 Abs. 3 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen künftig in die Geschossflächenzahl eingerechnet werden müssen.

Die Limitierung der Wohnungsanzahl erfolgt, um in diesem Bereich die Entstehung von größeren Mehrfamilienhausbauten zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird im Sinne der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Umfeld des Plangebietes eine offene Bauweise sowie die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern als Hausformen festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Wahrung des Gebietscharakters und sollen eine lockere, offene Bebauung ermöglichen.

Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Die durch ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB überlagerte Fläche wird zum Schutz und zur Sicherung des dort verlaufenden Regenwasserkanals von einer Bebauung durch untergeordnete Gebäudeteile ausgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen für Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern. Dementsprechend werden untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden, soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, in ihrer Größenordnung auf insgesamt max. 3 % der Grundstücksfläche und einer Höhe von max. 3,0 m begrenzt. Dadurch soll eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden. Weiterhin sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts zum Schutz sowie zur Gewährleistung einer Zugänglichkeit des dort verlaufenden Regenwasserkanals (im Bedarfsfall) ausschließlich unter Beachtung der Vorgaben der Verbandsgemeindewerke zulässig.

### **Stellplätze und Garagen**

Je Wohneinheit (Wohnung) sind die Flächen für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Auf den Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren, die unmittelbar an die Erschließungsstraße angrenzen, ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorgesehen ist. Die Festsetzungen sollen dem ruhenden Verkehr dienlich sein und eine geordnete städtebauliche Verkehrssicherheit gewährleisten.

Die Bebauungsplanfestsetzungen für Stellplätze und Garagen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke durch Garagen und Carports zu verhindern.

### **Mit Leitungsrecht zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen**

Im Plangebiet befindet sich ein unterirdischer Regenwasserkanal, der insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung des Bauplatzes zu berücksichtigen ist, um Sach- und Personenschäden zu vermeiden. Zum Schutz und zur Zugänglichkeit des Kanals und in diesem Sinne für eine gesicherte Regenwasserentsorgung des Plangebiets sowie der umliegenden Gebiete, wird eine Fläche mit Leitungsrecht festgesetzt.

Diese Rechte sind dinglich zu sichern. Hierbei ist anzumerken, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB lediglich die Festsetzung der Flächen für Leitungsrechte zulässt, nicht aber die Festsetzung der Rechte selbst. Eine Begründung der Rechte hat durch eine dingliche Sicherung zu erfolgen (Grundbucheintrag, Vertrag, etc.).

### **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl hat man sich dafür ausgesprochen, dass die in Kapitel H dargelegten landespflegerischen Zielvorstellungen Berücksichtigung finden und eine Integration der vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen stattfindet.

Die im Plangebiet getroffene Festsetzung zum Anpflanzen von mindestens einem Obst- bzw. Laubbaum soll daher ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sichern.

In Verbindung mit weiteren Maßnahmen (u.a. landschaftspflegerische bzw. -gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen) soll sich diese Maßnahme u.a. positiv auf Kleinklima und Ortsbild auswirken. Durch den Bezug auf die beigefügte Pflanzliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Ziel der getroffenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen als auch der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedungen, Stützmauern und Werbeanlagen sowie der sonstigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung und zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen ab.

In Bezug auf die Dacheindeckung ist festzuhalten, dass die zulässige Farbgebung entsprechend der vorhandenen Dachfarbtöne aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets angepasst wird.

Zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft werden Festsetzungen getroffen, welche bestimmen, dass unversiegelte Flächen dauerhaft zu begrünen sind. Um die Versiegelung zu begrenzen, werden Festsetzungen zu den zu verwendenden Materialien getroffen.

In den Bebauungsplan wurde weiterhin eine örtliche Bauvorschrift über die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des § 47 der Landesbauordnung wird mit mindestens zwei Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, da die Erfahrung der jüngsten Zeit gezeigt hat, dass die Mindestforderung von einem Stellplatz je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abdecken zu können.

Für sonstige Nutzungen ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung, die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführte Richtzahl (Untergrenze) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise öffentlich-rechtlich gesichert herzustellen (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

### **3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

## **J WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung stellt einen Beitrag für eine maßvolle innerörtliche Nachverdichtung dar. Sie dient damit der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich und entspricht somit auch dem in § 1a BauGB postulierten Ziel Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben den Aspekten Belichtung, Belüftung und Besonnung auch die nachbarschützenden Belange: Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes und Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers. In diesem Zusammenhang ist auch § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO mit dem darin enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. Die erstmalige Ausweisung von überbaubaren Flächen auf der bislang als Grünfläche genutzten Grundstücks hat, unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen, keine Auswirkungen auf nachbarschützende Belange.

Im Übrigen führt die vorliegende Änderung zu einer Betroffenheit von Belangen des Umweltschutzes: die Versiegelung von Boden führt u.a. zu Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sowie des Kleinklimas. Die entstehenden Auswirkungen durch

die Änderungsplanung können jedoch unter Berücksichtigung der getroffenen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen (u.a. Begrünung der Baugrundstücke) gemindert werden. Unmittelbare artenschutzrechtliche Auswirkungen sind aufgrund fehlender Biotopstrukturen (u.a. Gehölze) im Plangebiet nicht zu erwarten.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Durch die zukünftige bauliche Inanspruchnahme der Fläche wird sich das Orts- und Landschaftsbild zwar ändern, die Erweiterung der Siedlungsfläche bleibt jedoch in einem ortsbildverträglichen Rahmen. Zudem wird u.a. zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite daher in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Festsetzungen zur Begrünung bzw. Bepflanzung des Plangebiets getroffen.

Die Entwidmung des vorliegenden Geltungsbereichs als bisherige anteilige Friedhofsfläche, mit dem Ziel Wohnbauland zu schaffen, wurde mit dem Schreiben der Kreisverwaltung Donnersbergkreis vom 02.03.2022 genehmigt. Die unversiegelte Teilfläche wurde bislang noch nicht für Bestattungen genutzt. Darüber hinaus wurde durch die Gemeinde eine Hochrechnung des Flächenbedarfs für Bestattungen in Münchweiler durchgeführt, wonach die in Rede stehende Teilfläche nicht als Friedhofserweiterung benötigt wird. Demzufolge ist auch langfristig der Flächenbedarf für Bestattungen gedeckt.

Aufgrund der bislang geringen Bedeutung des Plangebiets für die Naherholung ist davon auszugehen, dass die Änderung in ein allgemeines Wohngebiet nahezu keine Auswirkungen auf das gesamtörtliche Angebot an Naherholungsmöglichkeiten hat.

Sonstige wesentliche Auswirkungen werden durch die Änderungsplanung nicht verursacht.

## **K PLANVERWIRKLICHUNG**

### **1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans**

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum der Gemeinde Münchweiler an der Alsenz. Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundbesitzstrukturen und Flurstückszuschnitte sind zur Planverwirklichung bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Das im Plangebiet ausgewiesene Leitungsrecht sollte privatrechtlich gesichert werden.

### **2 Kosten der Bauleitplanung**

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde. Über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.