

In der Talspitz

Begründung zum Bebauungsplan in der
Verbandsgemeinde Oberes Glantal, Ortsgemeinde Brücken (Pfalz)

ENTWURF

30.06.2025



KERN
PLAN

In der Talspitz

Im Auftrag:



Ortsgemeinde Brücken (Pfalz)
Rathausstraße 8
66901 Schönenberg-Kübelberg

IMPRESSUM

Stand: 30.06.2025, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Lisa Detzler, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

Jessica Sailer, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Hinweis:

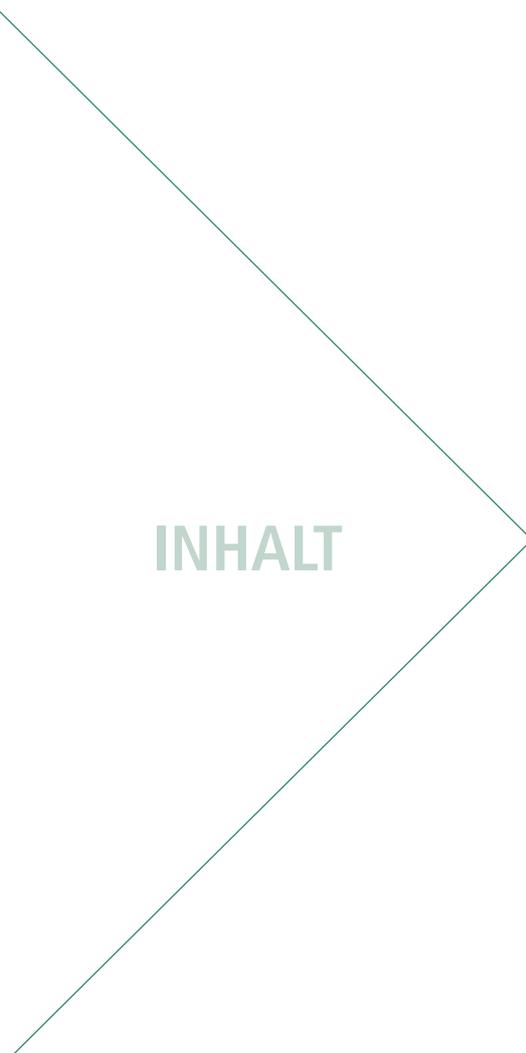
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

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	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	19
Anlage: Umweltbericht	

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Brücken (Pfalz) besteht eine anhaltende Nachfrage nach neuem Wohnraum. Die verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße B 423, die soziale Infrastruktur (u.a. Betreuungs- und Bildungsangebot), das Versorgungsangebot sowie die naturräumliche Lage nahe des Ohmbachsees machen die Ortsgemeinde insbesondere für junge Familien zu einem attraktiven Wohnstandort.

Um der Nachfrage nachzukommen, soll im Südwesten der Ortsgemeinde eine ca. 0,7 ha große Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Hierdurch wird der südwestliche Teil der Ortslage von Brücken (Pfalz) sinnvoll arrondiert.

Bei dem nördlichen Teilbereich des Plangebietes handelt es sich um eine bislang unbebaute Grün- bzw. Freifläche. Diese wird lediglich durch einen schmalen Gehölzstreifen von der bereits bestehenden Wohnbebauung der Paulengrunder Straße (K 6) getrennt. Die Fläche südlich des (Feld-)Wirtschaftsweges wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Wirtschaftsweges wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Erschlossen wird die Fläche aktuell von einem, vom Verkehrskreisel Paulengrunder Straße (K 6)/ Industriestraße abzweigenden, (Feld-)Wirtschaftsweg.

Im Rahmen des Vorhabens ist die Realisierung von etwa 11 Bauplätze vorgesehen. Geplant sind dabei Einfamilien- und Doppelhäuser.

Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf den Grundstücken untergebracht werden.

Die Fläche des Plangebietes ist aktuell nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

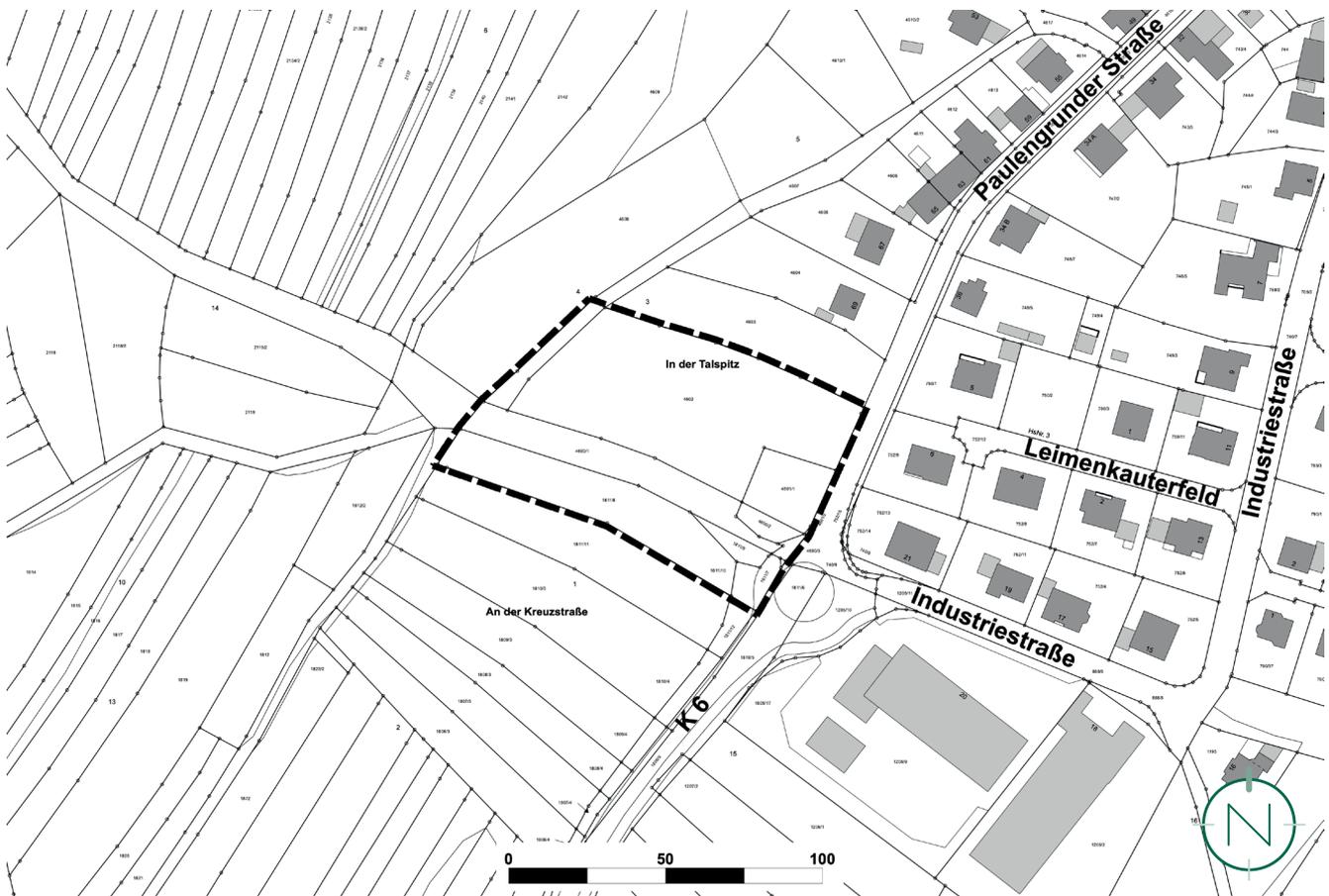
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Ortsgemeinde Brücken (Pfalz) hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Talspitz“ beschlossen.

Parallel zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Talspitz“ umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt. Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist das Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung LF-Plan, Im Heidefeld 3, 67688 Rodenbach, beauftragt.



Kataster mit Geltungsbereich; Grundlage: ©GeoBasis-DE/ LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Oberes Glantal stellt für das Plangebiet eine geplante Wohnbaufläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Grundlage: ©GeoBasis-DE/ LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Ortsgemeinde Brücken (Pfalz) ist zentral in der Verbandsgemeinde Oberes Glantal gelegen und gehört dem Landkreis Kusel an.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Brücken (Pfalz). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Gehölzbestände und der anschließenden Wohnbebauung der Paulengrunder Straße Hs.-Nr. 69,
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Paulengrunder Straße (Kreisstraße K6) und anschließender (Wohn-)Bebauung der Industriestraße

und der Straße „Leimenkauterfeld“ sowie

- im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist durch den, vom Verkehrskreis Paulengrunder Straße/ Industriestraße abzweigenden, (Feld-)Wirtschaftsweg zweigeteilt: Nördlich des (Feld-)Wirtschaftsweges befindet sich eine Grünfläche mit randlichen Gehölzstrukturen. Zudem befindet sich im Bereich des Verkehrskreisels der-

zeit ein Wasserhochbehälter, der rückgebaut werden soll, sowie ein zu erhaltendes Versorgungsbauwerk Wasser. Der südlich des (Feld-)Wirtschaftsweges gelegene Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Außerdem verläuft parallel zum (Feld-)Wirtschaftsweg ein Entwässerungsgraben.

Östlich entlang des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 6 (Paulengrunder Straße Richtung Süden bis L 355).

Die Umgebung des Plangebietes ist

- im nordöstlichen Bereich durch die Wohnbebauung der Paulengrunder Straße, Straße (K 6), „Leimenkauterfeld“ und Industriestraße,



Luftbild mit Verortung des Plangebietes, ohne Maßstab; Grundlage: ©GeoBasis-DE/ LVerGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Bearbeitung: Kernplan GmbH

- im südöstlichen Bereich durch den Standort der Verbandsgemeindewerke sowie
- im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen

geprägt.

Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung, der guten verkehrlichen Anbindung (weniger als 15 Pkw-Fahrminuten bis Bundesautobahnen BAB 6 und 62) und der Nähe u.a. zur Grundschule (< 500 m) und zum Supermarkt (< 700 m) ist die Fläche für eine Wohnbebauung sehr gut geeignet.

Während sich der (Feld-)Wirtschaftsweg, die unbebaute Grün-/ Freifläche sowie die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Eigentum der Ortsgemeinde Brücken (Pfalz) befinden, liegen Teilflächen des Verkehrskreisels sowie der Einmündungsbereich zum (Feld-)Wirtschaftsweg im Eigentum des Landkreises Kusel.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt im südlichen Bereich von Westen nach Osten sowie weiter nördlich von Südwesten nach Nordosten ab.

Die Topografie hat jedoch, mit Ausnahme von Geländemodellierungen und der Entwässerung, keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.



Blick von Westen in das Plangebiet

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird im Osten über den bereits bestehenden Verkehrskreisel Paulengrunder Straße (K 6)/ Industriestraße erschlossen. Es existiert eine Ausfahrt auf den durch das Plangebiet verlaufenden (Feld-)Wirtschaftsweg.

Die Kreisstraße K 6 bindet das Plangebiet an die etwa 600 m entfernte, nordöstlich verlaufende Hauptstraße (B 423) sowie an die südlich verlaufende Landesstraße L 355 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz an. Die BAB 6 und BAB 62 sind in weniger als 15 Pkw-Fahrminuten zu erreichen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Brücken, Ortsmitte“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m in der Hauptstraße.

Im Zuge der Realisierung der Planung ist der bestehende (Feld-)Wirtschaftsweg entsprechend seiner geplanten Erschließungsfunktion auszubauen und, unter Bezugnahme auf die städtebauliche Konzeption, in seinem Verlauf anzupassen. Der Trichter des Einmündungsbereichs vom Verkehrskreisel in die geplante Erschließungsstraße (derzeit: (Feld-)Wirtschaftsweg) muss entsprechend dimensioniert und Sichtdreiecke eingepflanzt werden.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen bereits grundsätzlich vorhanden. Anschlusspunkte befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, im Bereich der Paulengrunder Straße.

Wird nach Vorlage der Entwässerungsplanung ergänzt.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Ortsgemeinde Brücken (Pfalz) verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, den südwestlichen Siedlungsrand durch die Entwicklung einer ca. 0,7 ha großen unbebauten Freifläche sinnvoll zu arrondieren, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.



Blick vom Verkehrskreisel Paulengrunder Straße (K 6)/ Industriestraße Richtung Plangebiet (rechts im Bild: Wasserhochbehälter und Versorgungsbauwerk Wasser)

Das Plangebiet ist aus mehreren Gründen für die Entwicklung eines Wohngebietes prädestiniert:

- Durch die Realisierung der Wohnbebauung wird der bestehende Siedlungskörper der Ortsgemeinde Brücken (Pfalz) sinnvoll arrondiert.
- Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Oberes Glantal stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar. Demnach hat eine Prüfung von Standortalternativen bereits auf dieser Ebene stattgefunden.
- Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen bzw. durch Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören geprägt, wodurch mit der Ausweisung eines Wohngebietes weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind.
- Es besteht bereits ein unmittelbarer Anschluss an die Kreisstraße K 6; dieser muss lediglich ausgebaut werden.
- Ebenso ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur aufgrund der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes – im

Bereich der Paulengrunder Straße – bereits grundsätzlich vorhanden.

- Der Standort ist aufgrund der guten Verkehrsanbindung, der vorhandenen sozialen Infrastruktur (u.a. Betreuungs- und Bildungsangebot) sowie des (Nah-) Versorgungsangebotes im Ort und der naturräumlichen Lage gut geeignet zur Schaffung von familienfreundlichem Wohnraum.
- Aufgrund der Eigentumsverhältnisse besteht die Möglichkeit einer zügigen Realisierung des Vorhabens.

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

Städtebauliche Konzeption

Geplant sind etwa 11 Wohnbaugrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 350 und 490 qm.

In Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung im Norden und Osten sind Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen, zweigeschossigen Bauweise vorgesehen. Damit wird ein harmonisches Einfügen des neuen Wohngebietes in den Bestand sichergestellt.

Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig innerhalb des Plangebietes, auf den jeweiligen Privatgrundstücken, untergebracht werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt – mit Ausnahme des geplanten nordöstlichen Wohnbaugrundstückes – über eine geplante Mischverkehrsfläche, die vom Verkehrskreis abzweigt. Der Verlauf der 5,50 m breiten Mischverkehrsfläche orientiert sich



Städtebauliches Konzept; ohne Maßstab; Grundlage: ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; Bearbeitung: Kernplan GmbH

am derzeit noch in diesem Bereich vorhandenen (Feld-)Wirtschaftsweg.

Im Westen des Plangebietes mündet die geplante Mischverkehrsfläche in den bestehenden (Feld-)Wirtschaftsweg, sodass die Wegeverbindung insbesondere für betroffene Anlieger weiterhin gesichert ist.

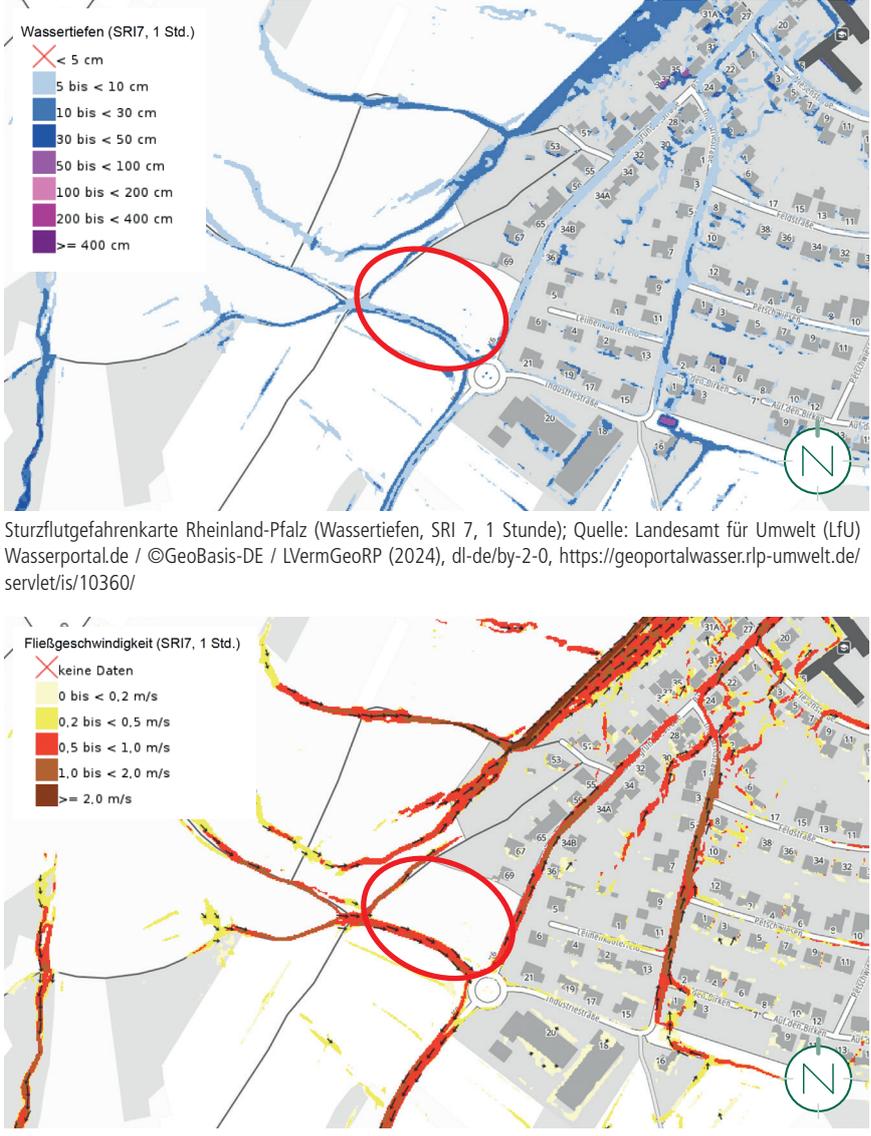
Um das neue Wohngebiet auch an den Ortskern von Brücken (Pfalz) fußläufig besser anzubinden, ist entlang der Paulengrunder Straße ein 1,50 m breiter Gehweg geplant. Dieser führt, von Norden kommend, auch am zu erhaltenden Versorgungsbauwerk der VG-Werke vorbei und geht in die Mischverkehrsfläche über.

Im Zusammenhang mit der Entwässerung und Starkregenvorsorge wird der nördliche Bereich des Plangebietes für eine Regenrückhaltung vorgehalten; zwei Betriebs-/Wartungswege zu dem Regenrückhaltebecken sind von Seiten der neuen Mischverkehrsstraße sowie von Seiten der Paulengrunder Straße vorgesehen. (Wird nach Vorlage der Entwässerungsplanung ggf. angepasst.)

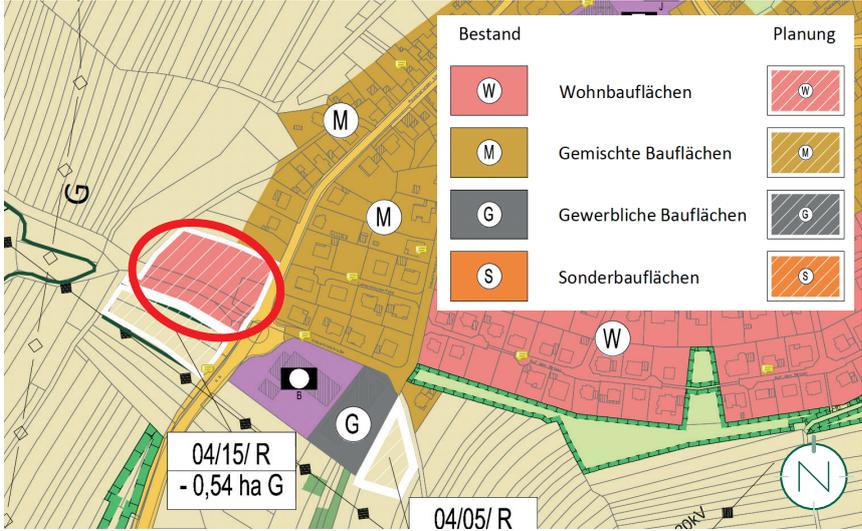
Demgegenüber dienen die im südöstlichen Bereich dargestellten öffentlichen Grünflächen in erster Linie dem Schutz der bestehenden Wasserleitungen sowie des Versorgungsbauwerks der VG-Werke und tragen darüber hinaus zur Eingrünung des neuen Wohngebietes bei.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibung)	
zentralörtliche Funktion	Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV listet in seiner Dritten Teilfortschreibung 2018 Brücken (Pfalz) als Ortsgemeinde mit der Funktion Wohnen (W) auf. Lage im Mittelbereich Kusel; das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz 2008 (LEPIV) hat diesen Mittelbereich als ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur eingestuft.
Vorrang-/ Vorbehaltsgebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	nicht betroffen Nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend stellt der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV „Siedlungsfläche Wohnen“ dar. Westlich an das Plangebiet angrenzend werden „Sonstige Freiflächen“ und südlich an das Plangebiet angrenzend eine „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Für das Plangebiet selbst enthält der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV in diesem Zusammenhang keine Aussagen.
Landschaftsprogramm	Kuseler Bergland, offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) Im Übrigen keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen.
Übergeordnete umweltschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Natur-, Landschafts-, und Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	nicht betroffen
Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basiszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke. Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte einsehbar. Derzeit werden für alle Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Oberes Glantal Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzepte erstellt.

Kriterium	Beschreibung
	 <p>Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Wassertiefen, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, https://geoportalwasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</p> <p>Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Fließgeschwindigkeit und -richtung, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, https://geoportalwasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</p>
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung; naturschutzfachliche Erstbewertung	
Bestand / Derzeitige Nutzung	Der nördliche Bereich des Plangebietes wird aktuell zum größten Teil von einer verbrachten Wiesenfläche eingenommen, die von Gehölzstreifen umrahmt wird. Südlich dieser Wiesenbrache verläuft ein geschotterter Wirtschaftsweg von Osten nach Westen und teilt das Gebiet in den o.g. nördlichen und in einen südlichen Bereich. Der südliche Bereich ist geprägt durch artenreiches Grünland mit nur wenig Gehölzvorkommen.
Betroffene Schutzgebiete/-flächen	Europarechtlich relevante Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) sowie nationale Schutzgebiete sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Die im südlichen Bereich des Plangebietes gelegene Wiesenfläche wurde im Rahmen der Kartierung durch Mitarbeiter des Planungsbüros LF-PLAN im Mai 2025 als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG (magere Flachland-Mähwiese) eingestuft. Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind für den Bereich des Plangebietes nicht ausgewiesen.
Betroffene Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/ Luft, Tiere/ Pflanzen/ Biotope, Landschaftsbild/ Erholung, Kultur-/ Sachgüter, Mensch): Haupteingriff/ Konflikte	<p><u>Boden</u>: Versiegelung (ca. 3.788 m²) - Verlust von Lebensraum und natürlichen Bodenfunktionen; Veränderung der Bodenstrukturen</p> <p><u>Wasser</u>: Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses; Verlust von Versickerungsfläche; Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Klima/Luft</u>: Reduzierung von klimawirksamen Frei- und Verdunstungsflächen; Erhöhung der lokalen Wärmeentwicklung durch Versiegelung; Steigerung der verkehrs- und gewerbebedingten Emissionen; Reduzierung der Klimaschutzfunktion des Bodens als Treibhausgasspeicher</p> <p><u>Flora und Fauna</u>: Verlust von Wiesenflächen (teilweise geschützt, ca. 1.590 m²) und Gehölzbeständen (wird im Laufe des Verfahrens präzisiert) Lebensraumverlust (Nahrungshabitats, Fortpflanzungsstätten, usw.) für die Fauna, mögliche Beeinträchtigung und Verdrängung planungsrelevanter Arten; Störungen der Fauna bau- und anlagebedingt</p> <p><u>Landschaftsbild und Erholung</u>: Überprägung des Ortsrandes mit technisch-konstruktiven Elementen; Veränderung der Eigenart des Planungsraums durch bautechnische Überprägung; Erhöhung von Störungen (Lärm, Abgase...); leichte Beeinträchtigung der Erholungsfunktion im Bereich des vorhandenen Wirtschaftsweges</p> <p><u>Kultur-/Sachgüter</u>: Das Versorgungsbauwerk Wasser im Osten des Plangebietes sowie die vorhandenen Wasserleitungen werden im Bestand übernommen. Bei sachgemäßer Ausführung der Bauarbeiten ergeben sich keine Konflikte.</p> <p><u>Mensch</u>: Emission von Staub und Lärm sowie Erschütterungen während der Bauphase; erhöhte Verkehrsbelastung insbesondere während der Bauphase mit Baufahrzeugen</p>
Art der Artenschutzprüfung (Potenzialabschätzung oder Fachbeitrag inkl. Kartierung); Monitoring	s. Integrierter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)
Artenschutzrechtliche Belange nach Bundesnaturschutzgesetz (Verbotstatbestände, Ausnahme, Befreiung)	Die Erfüllung von Verbotstatbeständen kann durch die festgelegten Maßnahmen vermieden werden. Eine Ausnahme oder Befreiung wird bei Umsetzung der Maßnahmen nicht erforderlich. (Diese Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt)
CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)	CEF-Maßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich.
Vermeidungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Beachtung des Bodenschutzes bei Bauarbeiten • Beschränkung der maximalen Versiegelung und Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Verkehrsflächen • Gehölzrodungen und -rückschnitte sind nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase von heimischen Tierarten durchzuführen • Beachtung des Vogelschutzes bei der Planung und Herstellung von Gebäuden und Glaselementen • Einfriedungen sind so zu errichten, dass ein Durchlass für Kleintiere vorhanden ist • Verwendung von insektenfreundlichen LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen für die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet • Erhaltung und Schutz vorhandener Vegetationsstrukturen im Bereich der ÖG und im Bereich des Regenrückhaltebeckens <p>(Weitere Vermeidungsmaßnahmen werden im Laufe des Verfahrens ggf. ergänzt)</p>
Ausgleichsmaßnahme intern	<p>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (ÖG) • Naturnahe Ausbildung des geplanten Regenrückhaltebeckens und naturnahe Einbindung in die Landschaft <p>Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anpflanzung von Gehölzen auf den öffentlichen Grünflächen • Begrünung und gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren, unbefestigten Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes • Begrünung von Stellplätzen • Begrünung von Dachflächen • Fassadenbegrünung

Kriterium	Beschreibung
	<p>Flächen und Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von Gehölzen / Vegetationsstrukturen auf der ÖG und im Bereich des Regenrückhaltebeckens • Entfallende Gehölze und Vegetationsflächen sind durch Neupflanzungen von standortgerechten Gehölzen gleichwertig/ gleichartig zu ersetzen <p>(Die genannten Ausgleichsmaßnahmen werden im Laufe des Verfahrens präzisiert und ggf. um weitere Maßnahmen ergänzt)</p>
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Oberes Glantal als geplante Wohnbaufläche dargestellt; demnach ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.</p>  <p>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Oberes Glantal (Genehmigungsexemplar, Stand: 16.05.2024)</p>
Bebauungsplan	<p>Aktuell ist das Plangebiet nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Das Vorhaben ist danach nicht realisierungsfähig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich.</p>
angrenzender Bebauungsplan	<p>In der näheren Umgebung existiert ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Auf dem Leimenkaufelfeld“ aus dem Jahre 1994: Im Bereich der Straße „Auf den Birken“ wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss, eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,2 und eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.</p>

Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 4 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ein Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, ein Gebiet zu entwickeln, das vorwiegend dem Wohnen dient. Auch das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgli-

che Nutzungen sind hier denkbar. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind neben Wohngebäuden demnach auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Darüber hinaus können, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Nutzungen sollen sich in erster Linie im Ortskern von Brücken ansiedeln.

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wiederum Gartenbaubetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie

auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, was wiederum nachteilige Auswirkungen mit sich bringen würde. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes entspricht ebenfalls überwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung greift demnach diesen Charakter auf und fördert eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers.

Zudem hat die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet auch eine nachbarschützende Wirkung, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigun-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes „In der Talspitz“, ohne Maßstab; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung; Aktualität der Geobasisinformationen: 11. Oktober 2024; Bearbeitung: Kernplan GmbH

gen auszugehen ist. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird infolgedessen gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Ergänzend zu der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe exakt geregelt.

Wie bei der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Umfelds entgegengewirkt.

Festgesetzt wird demnach eine maximale Traufhöhe von 7,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 10,50 m.

Durch die Höhenfestsetzungen wird ein harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung sichergestellt. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Durch Photovoltaikmodule/ Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Firsthöhe / Gebäudeoberkante bis zu 1,50 m überschritten werden. Ebenfalls kann die zulässige Firsthöhe / Gebäudeoberkante durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) überschritten werden, wobei dies auf max. 10 % der Grundfläche erfolgen darf.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung wird dadurch geschaffen. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht dadurch eine aufgelockerte Be-

bauung, die im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden, durch Wohnnutzung geprägten Bereiche entspricht. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für den Bau von Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig. Die Realisierung dieser Gebäude wäre ansonsten nicht möglich.

Durch die Begrenzung der Gebäudelänge für Hauptbaukörper (ohne Garagen, Carports oder sonstige Nebengebäude) ist gewährleistet, dass sich die Bautypologie der im Umfeld bereits bestehenden Wohngebiete fortsetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche der Grundstücke definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt.

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die überbaubare Grundstücksfläche, wobei die Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden dürfen.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Wohngebietes. Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden dabei so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den

erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. bei Doppelhäusern auf max. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte verhindert die Entstehung größerer Mehrfamilienhäuser.

Weiterhin kann mit dieser Beschränkung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet vermieden und gleichzeitig gewährleistet werden, dass der ruhende Verkehr vollständig im Plangebiet organisiert werden kann.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes befindliche Teilfläche des Verkehrskreisels wird im Bestand übernommen. Hierbei handelt es sich um die Kreisstraße K6 (Paulengrunder Straße); diese wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und dient der äußeren Erschließung des geplanten Wohngebietes.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier „Mischverkehrsfläche“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt – mit Ausnahme des geplanten Wohnbaugrundstückes im Bereich der Paulengrunder Straße – über eine, vom Verkehrskreis Paulengrunder Straße (K 6)/ Industriestraße abzweigende, Mischverkehrsfläche. Der Verlauf der festgesetzten Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m orientiert sich am derzeit noch in diesem Bereich vorhandenen (Feld-)Wirtschaftsweg. Vor dem Hintergrund des gesteigerten Zu- und Abfahrtsverkehr durch das geplan-

te Wohngebiet wird auch der Trichter des bestehenden Einmündungsbereichs vom Verkehrskreis entsprechend dimensioniert.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier „Feldwirtschaftsweg“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der im Westen des Plangebietes befindliche, festgesetzte Feldwirtschaftsweg dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wegeverbindung, insbesondere für betroffene Anlieger. Der Verlauf des Feldwirtschaftsweges wird weitgehend im Bestand übernommen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier „Betriebs-/ Wartungsweg“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Betriebs-/ Wartungswege zu dem Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Diese werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Betriebs-/ Wartungsweg festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier „Öffentlicher Fußweg“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur fußläufigen Anbindung des geplanten Wohngebietes an den Ortskern von Brücken wird ein öffentlicher Fußweg mit einer Breite von 1,50 m festgesetzt.

Fläche für Versorgungsanlagen; hier: Versorgungsbauwerk Wasser

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Mit der getroffenen Festsetzung wird das bestehende Versorgungsbauwerk der VG-Werke planungsrechtlich gesichert.

Versorgungsflächen für Elektrizität

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Führung unterirdischer Versorgungsleitungen; hier: Wasserleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Führung der Wasserleitungen wird im Bestand übernommen. Die vorgenannten Versorgungsleitungen verlaufen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsfläche, öffentlicher Fußweg) sowie innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen.

Fläche für die Abwasserbeseitigung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Norden / Nordwesten des Plangebietes die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die für die Anlage vorgesehene Fläche wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wird nach Vorlage der Entwässerungsplanung ergänzt.

Öffentliche Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb des Plangebietes werden im Osten und Südosten öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen in erster Linie dem Schutz der bestehenden Wasserleitungen und tragen darüber hinaus zur Eingrünung des neuen Wohngebietes bei.

Zudem wird im Osten des Plangebietes, angrenzend an den öffentlichen Fußweg, ein 1,50 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Dadurch wird der mind. einzuhaltende Abstand vom Versorgungsbauwerk „Wasser“ sichergestellt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Darüber hinaus werden zum Schutz von Tieren und Pflanzen wild lebender Arten innerhalb des Plangebietes vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Wird nach Vorlage des Umweltberichts ergänzt.

Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Die verbindliche Festsetzung der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude innerhalb des Plangebietes ist insgesamt wirtschaftlich zumutbar.

Insbesondere auch im Hinblick auf stetig steigende Stromkosten lohnt sich die Investition in eine Photovoltaikanlage weiterhin.

Somit ist der selbst erzeugte Strom günstiger als Netzstrom vom Stromanbieter.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der Lage des geplanten Wohngebietes am Siedlungsrand, der bereits bestehenden Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft und des Übergangs zur freien Landschaft im Westen und Süden ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt und zudem zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beigetragen.

Die beispielhafte Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

Die getroffene Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern (auch von Garagen und Nebenanlagen) wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus. Dies liegt darin begründet, dass sich die Luft in einem bebauten Gebiet durch Begrünungsmaßnahmen weniger stark aufheizt. Ferner kann durch Dachbegrünung bis zu einem gewissen Grad Niederschlagswasser zurückgehalten werden, wodurch Abflussspitzen bei Starkregenereignissen abgemildert und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Überdies soll mit den getroffenen Festsetzungen insgesamt der, mit dem geplanten Wohngebiet einhergehenden, Versiegelung entgegengewirkt werden.

Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Wird noch ergänzt.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG und LBauO)

Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.
§§ 57-63 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Wird nach Vorlage der Entwässerungsplanung ergänzt.

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m.
§ 88 Abs. 6 LBauO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung (LBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Stellplätze, Garagen und Carports:

Die Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und somit der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet. Gleichzeitig werden Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenverkehrsraum vermieden (z.B. Parksuchverkehr).

Demnach sind innerhalb des Plangebietes je Wohneinheit 2 Stellplätze, Garagen oder Carports auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Die Fläche vor der Garage bzw. dem Carport kann als Stellplatz angerechnet werden.

Der Abstand der Garagen bzw. der Carports zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie muss dabei mind. 6,00 m betragen.

Dacheindeckung und Fassadengestaltung:

Dächer und Fassaden von Gebäuden haben einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Gebietes. Um einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung im Plangebiet zu erzielen, sind glänzende/ reflektierende Materialien unzulässig. Dies dient der Wahrung eines Mindestmaßes an Gestaltqualität im Plangebiet.

Müll- und Abfallbehälter:

Mit der Begrünung öffentlich einsehbarer Stellflächen oder Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sollen nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden und ein ansprechendes und einheitliches Erscheinungsbild im geplanten Wohngebiet sichergestellt werden.

Einfriedungen und Stützwände:

Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützwänden dienen der gestalterischen Ordnung sowie der Vermeidung städtebaulicher Missstände im Plangebiet. Ziel ist es, eine einheitliche, ortsbildverträgliche Gestaltung von Grundstückseinfassungen zu erreichen und gleichzeitig negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und den öffentlichen Raum zu vermeiden.

Die Begrenzung der Höhe von Stützmauern auf maximal 1,00 m trägt dazu bei, massive Terrassierungen zu verhindern, die das Gelände stark verändern und das Erscheinungsbild des Quartiers beeinträchtigen könnten. Diese Begrenzung fördert zudem eine landschaftsverträgliche Einfügung von Baugrundstücken in das natürliche Geländeprofil.

Für Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Raum wird eine maximale Höhe von 1,50 m zugelassen, um eine ausreichende Abgrenzung und Privatsphäre zu ermöglichen, ohne jedoch durch überhöhte Einfassungen die Durchlässigkeit, Belichtung oder gestalterische Qualität zu beeinträchtigen. Die Vorgabe, offene Einfriedungen oder Hecken zu verwenden, trägt zur Auflockerung des Straßenbildes bei und unterstützt eine grüne, naturnahe Ausprägung des Quartiers. Die Definition offener Einfriedungen (mindestens 70 % offene Fläche) stellt sicher, dass Zäune und ähnli-

che Elemente nicht als massive Barrieren wirken.

Besondere Anforderungen an die Ausführung von gemauerten oder vorgefertigten Betonelementen (z. B. Mauerscheiben, Winkelstützelemente) dienen der optischen Eingliederung in das Ortsbild. Um eine gestalterisch ansprechende Wirkung zu erzielen, sind diese nur in natürlich wirkender Ausführung – z. B. durch Natursteinverblendung, Putz, farbliche Gestaltung in Sandsteinoptik oder Begrünung – zulässig. Dies verhindert das Entstehen technischer, funktional geprägter Bauwerke mit industriellem Charakter in einem sonst landschaftlich oder dörflich geprägten Umfeld.

Insgesamt leisten die Festsetzungen einen Beitrag zur Sicherung einer orts- und landschaftsbildgerechten Gestaltung sowie zur Wahrung der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme.

Auswirkungen der Planung, 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 Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune 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 im vorliegenden Fall aus folgenden drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der 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 Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Talspitz“ eingestellt:

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 Bauleitpläne, 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 Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf

das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Baugrundstücke hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die Nachbarschaft einfügen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Ein weiteres wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gemäß Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, sodass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Wohnfunktion in der Ortsgemeinde Brücken (Pfalz) gestärkt werden.

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben von Kommunen gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Der Siedlungskörper von Brücken (Pfalz) wird für die bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken am südwestlichen Ortsrand arrondiert.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption entstehen etwa 11 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 320 und 510 qm, wobei die Wohnbaugrundstücke – angesichts der festgesetzten Baufenster –

flexibel parzellierbar sind. Mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser wird dem Charakter der im Norden und Osten bestehenden Bebauung entsprochen und der bestehenden Nachfrage Rechnung getragen. Das Plangebiet ist verkehrlich gut angebunden und insbesondere in Anbetracht der Nähe u.a. zur Grundschule und zum Supermarkt für eine Wohnbebauung sehr gut geeignet.

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

Das am Siedlungsrand von Brücken (Pfalz) gelegene Plangebiet umfasst im Süden eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und im nördlichen Bereich eine unbebaute Grün- bzw. Freifläche mit randlichen Gehölzstrukturen. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll weiterentwickelt und arrondiert.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht signifikant nachteilig beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung sicherstellt. Die vorgesehenen, in offener Bauweise zu errichtenden Gebäude weisen maximal zwei Vollgeschosse, eine maximale Gebäudeoberkante von 10,50 m und eine maximale Gebäudelänge von 15 m auf und fügen sich somit in die Umgebung ein.

Darüber hinaus tragen die Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes sowie die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften in den vorliegenden Bebauungsplan dazu bei, einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Wird nach Vorlage des Umweltberichts ergänzt.

Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft

Durch die Planung wird im südlichen Bereich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Aufgrund der überschaubaren betroffenen Flächengröße sowie der Tatsache, dass die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt wird und dem Gebiet aus landesplanerischer Sicht keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zugewiesen wird (kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft), ist eine Inanspruchnahme der Fläche vertretbar.

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bereits bestehenden, vom Verkehrskreisel Paulengrunder Straße (K 6)/ Industriestraße abzweigenden, (Feld-)Wirtschaftsweg. Dieser wird als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut.

Der durch das geplante Wohngebiet zusätzlich entstehende Verkehr beläuft sich hauptsächlich auf Anwohnerverkehr und kann problemlos von der Kreisstraße K 6 aufgenommen werden. Der entstehende ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf den Grundstücken geordnet.

Auch die derzeit vom Verkehrskreisel Richtung Westen bestehende, für Anlieger freigegebene, Wegeverbindung wird planungsrechtlich gesichert. Hierfür wird im Übergang von der geplanten Mischverkehrsfläche ein Feldwirtschaftsweg festgesetzt.

Um das Plangebiet fußläufig besser an den Ortskern von Brücken (Pfalz) anzubinden, ist überdies entlang der Paulengrunder Straße ein Gehweg geplant.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes bereits vorhanden bzw. werden hergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Mit den in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommenen Hinweisen zum Thema Starkregen sowie den getroffenen Festsetzungen (u.a. flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Be-

grünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Dachbegrünung) wird den Belangen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge Rechnung getragen.

Wird nach Vorlage der Entwässerungsplanung ggf. ergänzt.

Auswirkungen auf Belange des Klimaschutzes

Im Zuge der Realisierung der neuen Wohngebietes kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und der getroffenen Festsetzungen (flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Anpflanzungen, Dachbegrünung, öffentliche Grünflächen) können signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Ortsgemeinde Brücken (Pfalz) gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum, welcher die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert.

Im Innenbereich liegende Flächenreserven sind nicht mobilisierbar, da die erforderlichen Ressourcen für einen Grunderwerb die finanziellen und personellen Möglichkeiten der Kommune übersteigen bzw. Eigentümer Baugrundstücke bevorraten. Daher verbleibt lediglich das Ausweichen auf Flächen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Andernfalls ist die geplante Nutzung nicht realisierbar. In diesem Zusammenhang ist außerdem festzuhalten, dass der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Oberes Glantal das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche darstellt und somit bereits auf dieser vorgelagerten Ebene eine entsprechende Abwägung stattgefunden hat.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (u.a. GRZ, flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Anpflanzungen) tragen zu einem Erhalt der Bodenfunktionen im Plangebiet insofern bei, dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Mit Bezug auf die §§ 1a Abs. 2 BauGB und 7 BBodSchG wurden in den vorliegenden

Bebauungsplan die Hinweise aufgenommen, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

Auswirkungen auf private Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die den Eigentümern des Plangebietes und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist.

Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen wird der Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

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 den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers; die Ortsgemeinde Brücken (Pfalz) wird damit der bestehenden Nachfrage gerecht
- durch die vorliegende Neubaugebietsausweisung wird eine Wohnbauflächenreserve des Flächennutzungsplanes umgesetzt

- attraktiver und familienfreundlicher Wohnstandort mit guter Verkehrsanbindung und gut erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten sowie Betreuungs- und Bildungseinrichtungen
- harmonisches Einfügen der Neubebauung in die Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden, ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; u.a. Ausbau des (Feld-)Wirtschaftsweges als Mischverkehrsfläche mit entsprechender Ausgestaltung des Einmündungsbereichs vom bestehenden Verkehrskreisels sowie Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sowie auf die Belange des Klimaschutzes
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Es gibt keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Auch erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sind nicht zu erwarten.

Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der genannten Aspekte eine Umsetzung der Planung möglich und städtebaulich sinnvoll ist.

Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die bedarfsorientierte Schaffung von Wohnbauflächen, überwiegen deutlich.

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben von Kommunen gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Dem wird mit der Planung Rechnung getragen.