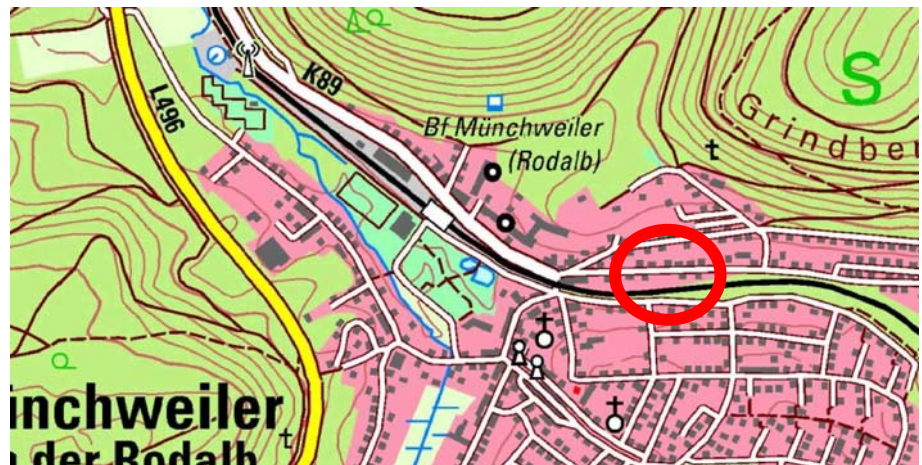




# Ortsgemeinde Münchweiler

## VG RODALBEN

### Bebauungsplan „Schelmenkaut 10. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



## BEGRÜNDUNG

zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

**INGENIEURBÜRO WONKA**

**66989 NÜNSCHWEILER**  
**HÖEISCHWEILER WEG 10**  
TEL 06336/92110 \* FAX /9211-11  
EMAIL info@wonkaing.de

Stand: November 2024

**Bebauungsplan „Schelmenkaut, 10. Änd.“, Ortsgemeinde Münchweiler/Rodalb  
Begründung**

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Allgemeiner Teil.....	3
1.1	Aufstellungsbeschluss .....	3
1.1.1	Übersichtskarte.....	3
1.1.2	Aufstellungsverfahren.....	3
1.2	Geltungsbereich.....	3
1.3	Einfügung in die Gesamtplanung.....	4
1.3.1	Regional- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	4
1.3.2	Flächennutzungsplanung (§ 8 Abs.2 BauGB) .....	5
2	Wesentliche Inhalte, Ziele und Zwecke der Planung.....	6
2.1	Planungsinhalte und Planungsziele .....	7
2.1.1	Planungsanlass/Planungsziel .....	7
2.1.2	Flächennutzung .....	7
2.1.3	Schutzbereiche.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
2.1.4	Immissionen.....	7
2.2	Planungsgrundsätze .....	8
2.2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB).....	8
2.2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	10
2.3	Grundsätze der Verkehrsplanung und Erschließung.....	11
2.4	Hinweise und Empfehlungen .....	12
2.5	Flächenbilanzierung der Planung .....	13
2.6	Planverwirklichung und Bodenordnung .....	13
3	Umweltbericht.....	14
3.1	Fachbeitrag Naturschutz.....	14
3.2	Prüfung artenschutzrechtlicher belange .....	14
3.3	Besonders geschützte und bestimmte andere Arten .....	15
4	Verfahrensdokumentation .....	16
4.1	Rechtsgrundlagen.....	18
4.1.1	Bundesgesetze .....	18
4.1.2	Landesgesetze .....	18
4.2	Verfahrensablauf.....	20
4.2.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) zum beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.....	20
4.2.2	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB).....	20
4.2.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	20
4.2.4	Prüfung der vorgebrachten Anregungen, der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	20
4.2.5	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB .....	20
4.2.6	Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB .....	20
4.3	Auswertung der Beteiligungsverfahren .....	21
4.4	Auswirkungen der Planung / Abwägung.....	22
4.4.1	Abwägungsrelevante Belange .....	22
4.4.2	Fazit.....	22

# **1 Allgemeiner Teil**

## **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat von Münchweiler hat in seiner Sitzung vom \_\_\_\_ die Aufstellung des Verfahrens für den Bebauungsplan „Schelmenkaut, 10. Änderung“ gem. § 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

### **1.1.1 Übersichtskarte**

Lage des Plangebietes im örtlichen Zusammenhang.



**Abbildung 1:** Übersichtskarte, o. M.  
**Quelle:** Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung  
Rheinland-Pfalz

### **1.1.2 Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die folgenden Voraussetzungen nach § 13a Abs.1 erfüllt werden::

(1) Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall vollumfänglich gegeben.

Somit kann eine Bearbeitung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB
2. soll einem Bedarf der Bevölkerung zur Versorgung mit Wohnraum Rechnung getragen werden
3. gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3)Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

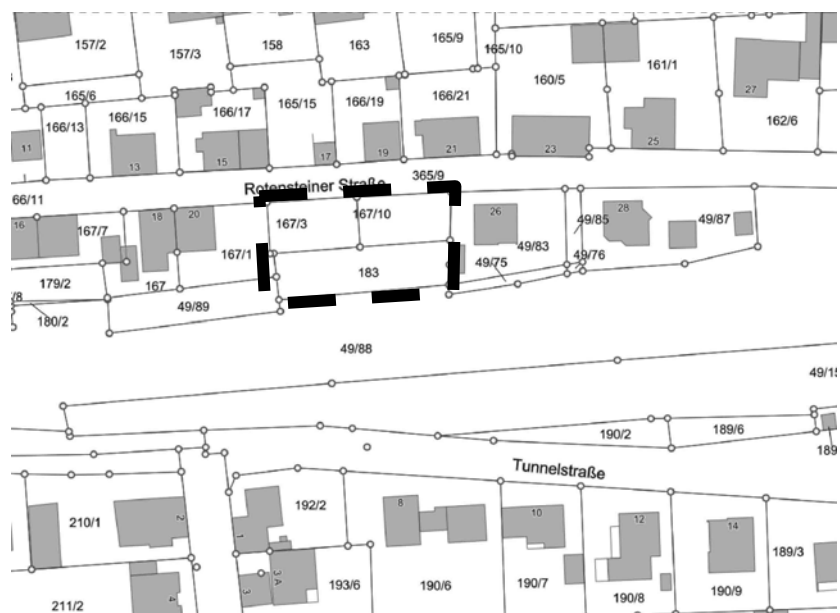
# Bebauungsplan „Schelmenkaut, 10. Änd.“, Ortsgemeinde Münchweiler/Rodalb Begründung

## 1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Schelmenkaut“ liegt in der Ortsgemeinde Münchweiler an der Rodalb, zwischen der Rotensteiner Straße und der Bahnlinie Pirmasens-Landau.

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Flurstücke Nr. 167/3, 167/10 und 183 der Gemarkung Münchweiler.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Bebauungsplan (Planteil) kenntlich gemacht und in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 1.021 m<sup>2</sup>.



**Abbildung 2:** mit Katasterplan mit Geltungsbereich, o. M.

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

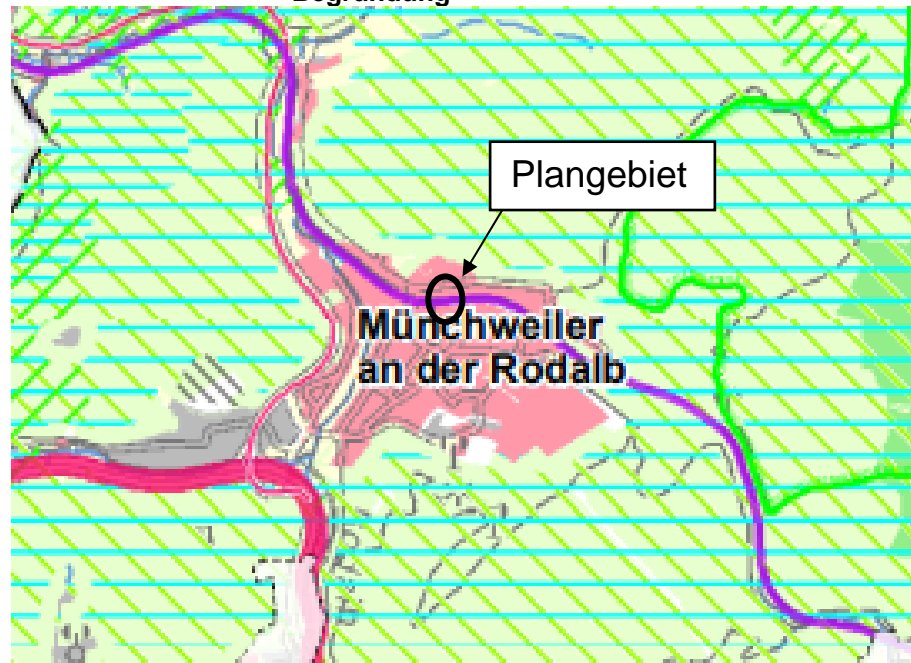
## 1.3 Einfügung in die Gesamtplanung

### 1.3.1 Regional- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen und Vorgaben der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich für den Planbereich aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes (LEP IV) in der Fassung der dritten Teilfortschreibung 2018 (rechtswirksam seit 18. Mai 2020) sowie dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz in der Fassung der dritten Teilfortschreibung vom 18.05.2020.

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist das Gebiet als Siedlungsfläche Wohnen – Bestand dargestellt.

**Bebauungsplan „Schelmenkaut, 10. Änd.“, Ortsgemeinde Münchweiler/Rodalb  
Begründung**



**Abbildung 3:** Lage des Plangebietes im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz, o.M  
**Quelle:** Planungsgemeinschaft Westpfalz, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz, Gesamtkarte 2015

Mit der geplanten Bebauung des Grundstückes wird eine bisherige Baulücke zu Bauland umgewandelt. Diese Nutzung entspricht den landesplanerischen Anforderungen auf Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung.

### **1.3.2 Flächennutzungsplanung (§ 8 Abs.2 BauGB)**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeitige rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rodalben stellt für den Planbereich eine Mischgebietsfläche dar. Dies entspricht aber nicht mehr der tatsächlichen Nutzung, die sich als Wohnbaufläche zeigt.

Ebenso ist auch die ursprüngliche Planung einer Brücke über die Bahnlinie heute obsolet geworden und kann bei einer Fortschreibung entfallen. Auf der Zufahrtsfläche soll die Bebauung entstehen.



**Bebauungsplan „Schelmenkaut, 10. Änd.“, Ortsgemeinde Münchweiler/Rodalb  
Begründung**

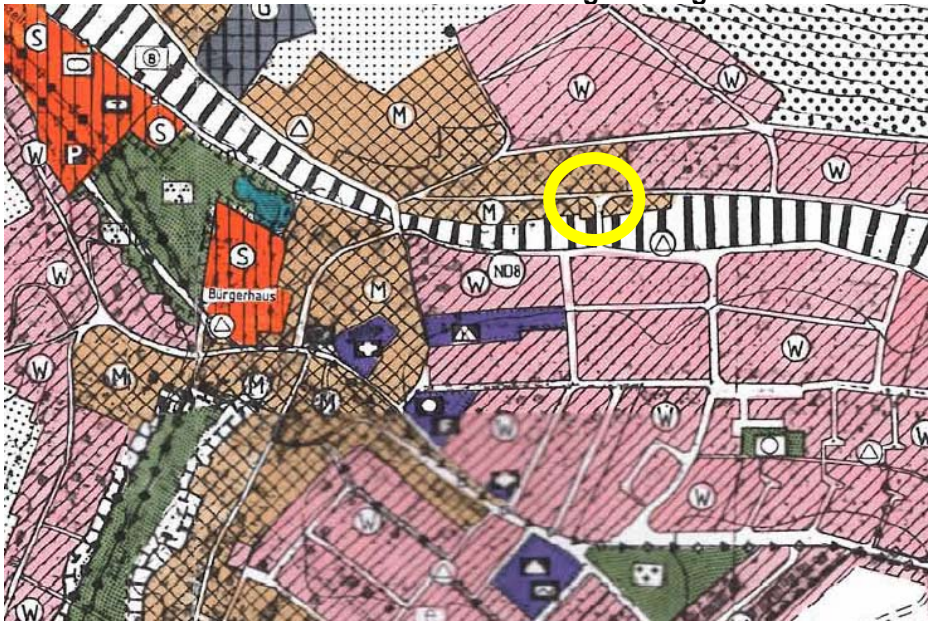


Bild 4 derzeit rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan

Mit dem Wegfall des Gewerbebetriebes, der ehemaligen „Westland“-Schuhfabrik, sind auch die ursprünglich dort ansässigen Handwerksbetriebe entfallen. Tatsächlich wird das gesamte Umfeld, mit Ausnahme der Bahnlinie, als Wohnbaufläche genutzt. Dem entsprechend sollen auch die zur Überplanung anstehenden Grundstücke als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 nach Rechtskraft des Bebauungsplanes angepasst.

## **2 Inhalte, Ziele und Zwecke der Planung**

### **2.1 Planungsinhalte und Planungsziele**

#### **2.1.1 Planungsanlass/Planungsziel**

Der Gemeinderat von Münchweiler hält die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Schelmenkaut“ für notwendig und führt dazu folgende Gründe an:

- Die Gemeinde verfügt über keine nennenswerten freien Baugrundstücke.
- Der Eigentümer der Fläche ist an einer Baureifmachung interessiert.
- Die Flächen sind planungsrechtlich dem Innenbereich zuzurechnen
- Beidseitig sind die Grundstücke bereits bebaut
- Eine Überbauung dieser Fläche wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht.

Das einzubeziehende Gebiet ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als Zufahrt zur Brücke über die Bahnlinie bzw. als Grünfläche dargestellt. Ohne die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher eine Bebauung der drei Flurstücke nicht möglich.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dementsprechend in funktionaler, gestalterischer und erschließungstechnischer Art weiterentwickelt werden.

#### **2.1.2 Derzeitige Flächennutzung**

Das Plangebiet besteht aus einer innerörtlichen, ungenutzten Freifläche. Die Freifläche unterliegt einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

#### **2.1.3 Schutzbereiche**

Das Grundstück liegt an der Bahnlinie Pirmasens-Landau. Die Strecke ist dort um etwa 3 m vertieft. Die Bahn stimmt einer Bebauung zu und hat unter dieser Prämisse die Grundstücke an einen Privatmann verkauft.

#### **2.1.4 Immissionen**

Das Grundstück wird in Kenntnis der anliegenden Bahnlinie bebaut. Der Bauherr muß geeignete Vorkehrungen zum Schutz vor den Immissionen aus der Bahnlinie treffen.

## **2.2 Planungsgrundsätze**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Münchweiler. Dieses soll im Sinne der positiven Entwicklung der Gemeinde mit einer Wohnbebauung überplant werden. Dazu wird beabsichtigt, attraktiven Wohnraum zu schaffen.

### **2.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### 2.2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung:

Der Bebauungsplan setzt im Planbereich "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO fest.

Begründung:

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets soll die planungsrechtliche Aufgabenstellung verwirklicht werden, ein Wohngebiet weiter zu entwickeln. Das Plangebiet wird bereits von Wohngebieten umschlossen. Durch die Verwirklichung des Baugebietes soll die Nachfrage nach Wohnraum in Münchweiler befriedigt werden.

Die zulässigen Nutzungen sollen im Wesentlichen dem Charakter der näheren Umgebung entsprechen. Aufgrund dessen wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

#### 2.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### *Grundflächenzahl*

Festsetzung:

Die Grundflächenzahl wird gemäß §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets auf 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO werden unterirdische Teile des Bauwerks, mit der das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht zugerechnet.

Begründung:

Um eine möglichst gute Ausnutzung des Grundstücks zu erhalten, wird die Grundflächenzahl als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO mitzurechnen. Dies gilt nicht für Bauteile, mit denen das Grundstück lediglich unterbaut wird.

##### *Geschossflächenzahl*

Festsetzung:

Die Geschossflächenzahl wird gemäß §16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets auf 0,8 festgesetzt.

Begründung:

Um möglichst viel Wohnfläche auf dem Grundstück zu schaffen, wird die Geschossflächenzahl als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Es soll eine Bebauung ermöglicht werden, die hinsichtlich der Dichte dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ge-



## **Bebauungsplan „Schelmenkaut, 10. Änd.“, Ortsgemeinde Münchweiler/Rodalb Begründung**

recht wird, dabei harmonisch in die Umgebung einfügt und attraktive Freiräume im Baugebiet ermöglicht.

### *Zahl der Vollgeschosse*

#### Festsetzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets auf 2 festgesetzt.

#### Begründung

Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse soll die Planfläche dem Charakter der angrenzenden Baugebiete angepasst werden.

### *Höhe baulicher Anlagen*

#### Festsetzung

Es wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt, gemessen ab Hinterkante Gehweg mittig zum Gebäude. Die Geländeänderung darf maximal 1,50 m betragen.

#### Begründung

Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe korrespondiert mit der Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und stellt die maßgeblichen Parameter für die Dimensionierung der Gebäude dar. Sie wurde so gewählt, dass sie angenehme Deckenhöhen ermöglicht. Die Höhenfestsetzung entspricht dem Maßstab der Umgebung und lässt potentiellen Bauherren einen gewissen Spielraum, auch für eine Geländeregulierung..

### 2.2.1.3 Bauweise- überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### Festsetzung:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

#### Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Dabei sind die Baugrenzen so bemessen, dass eine städtebaulich ansprechende Architektur hinsichtlich der konstruktiven Ausführung des Baukörpers möglich ist. Zudem kann auch eine ausreichende Ausnutzung des Grundstücks durch die nach der Änderung mögliche Bebauung gewährleistet werden.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die offene Bauweise ist die vorherrschende Bauweise der baulichen Umgebung des Plange

**Bebauungsplan „Schelmenkaut, 10. Änd.“, Ortsgemeinde Münchweiler/Rodalb**  
**Begründung**

bietes. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise fügt sich das Plangebiet in das umgebende Ortsbild ein.

Zur Sicherung einer Bebauung im örtlichen Maßstab sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

#### 2.2.1.4 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### Rückhaltung von Niederschlagswasser

Festsetzung:

Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist dort zurückzuhalten (z.B. in Gräben, Mulden, Retentionsteiche, etc.), soweit es die geologischen Verhältnisse zulassen.

Pro Grundstück ist daher 1 Zisterne für die Brauchwassernutzung mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l/m<sup>2</sup> Dachfläche herzustellen. Die übersteigenden Mengen sind auf dem Grundstücks schadlos zu versickern.

Begründung:

Durch die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers soll die natürliche Grundwasserneubildung soweit als möglich aufrechterhalten werden. Weiterhin wird der Oberflächenabfluß minimiert, was die öffentliche Kanalisation entlastet.

#### 2.2.1.5 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Festsetzung:

Die unbebauten Flächen sowie die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sowie die vorhandenen Bäume zu schützen.

Es wird empfohlen, pro Grundstück mind. 1 heimischer Laubbaum als Hochstamm (StU mind 16/18) zu pflanzen, alternativ 1 Obst - Hochstamm, und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung:

Die unbebauten Flächen sollen dauerhaft einen grünen Charakter besitzen, um eine hochwertige Entwicklung des Baugebietes auch im Hinblick auf die Grünstruktur des Ortes zu sichern.

Die Anpflanzung von Bäumen sowie die weiteren Grünflächen dienen ökologischen Belangen und stellen einen Teilausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Weiterhin dienen die Flächen dem allgemeinen Schutz von Tieren, Pflanzen und Lebensräumen sowie der Erhaltung natürlicher Bodenfunktionen.

### 2.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzung:

Dachneigung

**Bebauungsplan „Schelmenkaut, 10. Änd.“, Ortsgemeinde Münchweiler/Rodalb  
Begründung**

Es wird eine Dachneigung zwischen 10° und 40° festgesetzt. Die vorgeschriebene Dachneigung gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

**Dachaufbauten**

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnraum im Dachgeschoss sind zulässig, wenn die Länge der Gauben in der Summe maximal ein Drittel der Trauflänge beträgt. Bei Doppelhäusern gilt dies für die Gesamtlänge beider Gebäude.

**Nicht überbaute Flächen**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als gärtnerisch nutzbare Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

**Anzahl der Stellplätze**

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Pkw-Stellplätze auszuweisen.

**Begründung:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen der Schaffung eines Rahmens für die geplante Bebauung, zur Wahrung der gegenseitigen Rücksichtnahme und Ordnung im Gebiet.

### **2.3 Grundsätze der Verkehrsplanung und Erschließung**

- Die Versorgung mit Wasser erfolgt über Anschluss an das örtlich vorhandene Netz in der Rotensteinstraße.
- Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt mittels Anschlusses an das vorhandene Netz der Gemeindewerke.
- Die Schmutzwasser-Entsorgung erfolgt mittels Anschlusses an die öffentliche Kanalisation im Bereich der Rotensteinstraße.
- Die anfallenden Mengen an nicht- bzw. geringverschmutztem Niederschlagswasser sind in einer Zisterne mit einem Volumen von 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Die Notüberlaufmenge ist auf dem Grundstück schadlos zu versickern.
- Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung der kommunalen Abfallbeseitigung.

## **2.4 Hinweise und Empfehlungen**

### **Landesarchäologie**

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
4. Die Punkte 1-3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### **Radonbelastung**

Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird auf eine mögliche Radonbelastung in der Bodenluft hingewiesen. Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet. (Radon-Informationsstelle, Kaiser-Friedrich-Straße 7 55116 Mainz).

### **Telekommunikationsanlagen**

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle anzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Str. 2, 67433 Neustadt /Wstr., E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir, zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen **rechtzeitig** sich mit der Telekom in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung des Anschlusses steht der Bauherrenserservice unter Tel. 0800 3301 1903 zur Verfügung..

### **Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

### **Einsatz erneuerbarer Energien**

Der Einsatz von Sonnenkollektoren auf den Dächern ist zulässig.

### **Arbeiten an und im Erdreich**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Für Neuvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### **Abstand zur Bahnlinie**

Entlang der Bahnlinie besteht eine Bauverbotszone von 20 m. Unterschreitung sind in Abstimmung mit Bahn möglich, wenn geeignete Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

## **2.5 Flächenbilanzierung der Planung**

<b>Flächenbilanzierung der Planung</b>			
<b>Kennzeichnung</b>	<b>Flächentyp</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche</b>
	Geplante Fläche	1.021 m <sup>2</sup>	100 %
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Überbaubare Fläche max</li></ul>	408 m <sup>2</sup>	< 40 %
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nicht überbaubare Fläche mind.</li></ul>	613 m <sup>2</sup>	>60 %

**Tabelle 1: Flächenbilanzierung der Planung**

## **2.6 Planverwirklichung und Bodenordnung**

Eine Bodenordnung erfolgt auf privater Basis.



### **3 Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Da es sich jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, für den die Verfahrensregelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

#### **3.1 Fachbeitrag Naturschutz**

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach § 1a BauGB von den Gemeinden als Bestandteil des Bebauungsplans auszuarbeiten und aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13 BauGB handelt, für den die Verfahrensregelungen des vereinfachten Verfahrens zur Anwendung kommen, ist die Erstellung eines Fachbeitrags Naturschutz oder des Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Auch wenn für Bebauungspläne nach § 13 BauGB kein Ausgleichserfordernis besteht, so gilt doch das Minimierungsgebot, d.h. nicht vermeidbare Eingriffe sind soweit wie möglich zu minimieren.

#### **3.2 Prüfung artenschutzrechtlicher Belange**

Auf der Fläche des Planungsraumes sind keine Artenschutzbereiche, Gebiete nach der Vogelschutz-Richtlinie oder Flora-Fauna-Habitate kartiert.

Aufgrund der bereits seit längerem in der unmittelbaren Nachbarbebauung vorhandenen Nutzungsart innerhalb des Planbereiches ist nicht mit einem Vorkommen besonders schützenswerten Arten und Lebewesen zu rechnen.

Trotzdem ist zu prüfen, ob nachfolgende Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind:

1. Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wande-

### Bebauungsplan „Schelmenkaut, 10. Änd.“, Ortsgemeinde Münchweiler/Rodalb Begründung

rungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

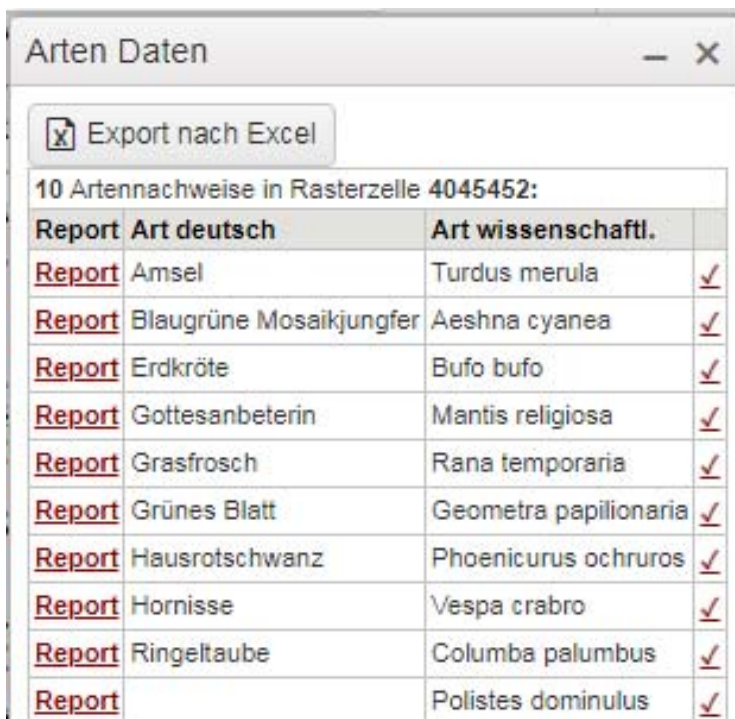
### 3.3 Besonders geschützte und bestimmte andere Arten

Im Rahmen der Relevanzprüfung wird untersucht, ob infolge des Eingriffs Biotop zerstört werden, die für dort lebende Tiere und Pflanzen besonders geschützter und bestimmter anderer Arten nicht ersetzbar sind.

Das Vorkommen geschützter Arten im Untersuchungsbereich wird zunächst anhand der Verbreitungskarten überprüft, ergänzt durch eigene Kartierungen.

Die möglicherweise innerhalb des Plangebietes vorkommenden Arten werden dann einer eingehenderen Betrachtung unterzogen, um die tatsächliche Betroffenheit zu ermitteln bzw. einzuschätzen.

Aufgrund der getroffenen Prüfungen und der örtlichen Erhebungen wurden folgende Hinweise auf das Vorhandensein besonders geschützter Arten und deren Lebensräume gefunden:



Report	Art deutsch	Art wissenschaftl.	
<a href="#">Report</a>	Amsel	Turdus merula	✓
<a href="#">Report</a>	Blaugrüne Mosaikjungfer	Aeshna cyanea	✓
<a href="#">Report</a>	Erdkröte	Bufo bufo	✓
<a href="#">Report</a>	Gottesanbeterin	Mantis religiosa	✓
<a href="#">Report</a>	Grasfrosch	Rana temporaria	✓
<a href="#">Report</a>	Grünes Blatt	Geometra papilionaria	✓
<a href="#">Report</a>	Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	✓
<a href="#">Report</a>	Hornisse	Vespa crabro	✓
<a href="#">Report</a>	Ringeltaube	Columba palumbus	✓
<a href="#">Report</a>		Polistes dominulus	✓

## **Bebauungsplan „Schelmenkaut, 10. Änd.“, Ortsgemeinde Münchweiler/Rodalb Begründung**

Unter den betroffenen Vogelarten befinden sich keine Bodenbrüter. Andere Arten können in der ausgeräumten Landschaft des Plangebietes keine geeigneten Brutmöglichkeiten finden. Die Fläche dient lediglich als Nahrungshabitat und ist dazu aufgrund der Lage zwischen bestehender Bebauung nur bedingt geeignet. Die aufgeführten Arten beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächen des angrenzenden Außenbereichs und sie haben dort ausreichende und auch besser geeignete Lebensräume.

Ansonsten wurden folgende Betrachtungen vorgenommen:

### Fledermäuse

Innerhalb des Planbereichs ist potentiell mit dem Auftreten von jagenden Fledermäusen zu rechnen, da diese über einen großen Aktionsradius verfügen.

Fledermausquartiere in Form von Baumhöhlen, welche als Quartier dienen könnten, wurden im Plangebiet nicht gefunden, allerdings jedoch noch in einer benachbarten Gehölzgruppe.

Eine erhebliche Gefährdung dieser Tiere im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustands einer Lokalpopulation ist nicht anzunehmen, da möglicherweise verloren gehende Habitate wegen der unmittelbar umliegenden / angrenzenden Landschaft sowohl qualitativ als auch quantitativ ersetzbar sind.

### Reptilien

Im Bezug auf Reptilien ist innerhalb des Gebietes das Vorkommen von Eidechsen mit dem Grasbewuchs kaum denkbar. Diese Arten dürften sich auf die Bahnlinie mit den Schotterstreifen beschränken, bzw. auf die feuchten Randbereiche der Entwässerungsgräben beidseitig der Bahntrasse.

### Vögel

Durch den Mangel an geeigneten Gehölzen kommt die Fläche für die meisten Vogelarten nicht als Brutbereich in Frage, sondern wird aller Wahrscheinlichkeit nach in erster Linie als Jagd- und Nahrungsrevier genutzt.

Für am Boden brütende Arten ist der Planbereich aufgrund der schon vorhandenen Nutzung nicht geeignet.

Da gleichartige Geländestrukturen direkt an den Planbereich angrenzen (Wiesenflächen mit vereinzeltem Baum- und/oder Heckenbestand), ist davon auszugehen, dass betroffene Arten problemlos auf diese Bereiche ausweichen können. Die möglicherweise eintretenden Habitatverluste sind in Relation zum gesamt verfügbaren Lebensraum äußerst gering. Aus diesem Grund ist eine Gefährdung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustands einer Lokalpopulation nicht anzunehmen.

### Säugetiere

Diese Tierarten sind aufgrund der Lage inmitten der Bebauung nicht zu erwarten.

## **Bebauungsplan „Schelmenkaut, 10. Änd.“, Ortsgemeinde Münchweiler/Rodalb Begründung**

Fazit:

Die Bebauung des Plangebiets führt nicht zu solchen Auswirkungen, dass eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Population potentiell betroffener Vogel-, Fledermaus- und Reptilienarten zu konstatieren bzw. zu prognostizieren wäre. Der Bereich ist durch die derzeitige Grundstücksnutzung und die umgebende Siedlungsnutzung beeinträchtigt und weist nur wenige Gehölzstrukturen auf. Eine signifikante Erhöhung von Beeinträchtigungen und damit die Erfüllung betriebsbedingter Verbotstatbestände wie Tötung, Störung, Entnahme oder Zugriff sind nicht gegeben.

## 4 Verfahrensdokumentation

### 4.1 Rechtsgrundlagen

#### 4.1.1 Bundesgesetze

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl.IS 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates**  
in der Fassung vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.07.1992, S. 7), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.05.2013 (ABl. Nr. L 158 S. 193-229), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.05.2013 (ABl. Nr. L 158 S. 193-229)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I S. 1802)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**  
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl.IS. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)
- **- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz- BBodSchG)**  
in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl.IS.502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

#### 4.1.2 Landesgesetze

- **Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz**  
in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GVBl. S. 29)



**Bebauungsplan „Schelmenkaut, 10. Änd.“, Ortsgemeinde Münchweiler/Rodalb  
Begründung**

- **Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz**  
in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl.S.1 53), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GVBl. S. 29)
- **Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz**  
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Landesnaturenschutzgesetz (LNatschG) Rheinland-Pfalz**  
in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283),  
zuletzt geändert d. Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz**  
in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118) zuletzt

## **4.2 Verfahrensablauf**

### **4.2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) zum beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB**

Der Gemeinderat von Münchweiler hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_. die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schelmenkaut 10. Änderung" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am \_\_\_\_\_. ortsüblich bekannt gemacht.

### **4.2.2 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Gemeinderat von Münchweiler hat in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_. den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Beschluss über die Auslegung wurde am \_\_\_\_\_. ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans, nebst Begründung und Anlagen, lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich aus.

### **4.2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom \_\_\_\_\_ nach § 4a Abs.4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum \_\_\_\_\_ aufgefordert.

### **4.2.4 Prüfung der vorgebrachten Anregungen, der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Der Gemeinderat von Münchweiler hat die Stellungnahmen der Behörden, sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

### **4.2.5 Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat von Münchweiler hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan einschließlich der textl. Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

### **4.2.6 Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB**

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates von Münchweiler über den Bebauungsplan, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Schelmenkaut“ der Ortsgemeinde Münchweiler a.d. Rodalb wirksam.

### **4.3 Auswertung der Beteiligungsverfahren**

#### **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

*Wird nach Durchführung eingefügt*

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

*Wird nach Durchführung eingefügt*

#### **4.4 Auswirkungen der Planung / Abwägung**

##### **4.1 Abwägungsrelevante Belange**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Nach diesem Grundsatz erfolgte die Planung unter Berücksichtigung der Bebauung im Umfeld. Entscheidend für die Gestaltung war in erster Linie die Schaffung einer städtebaulich sinnvollen Situation unter Beachtung der schützenswerten Belange der Nachbarschaft, der Sicherung der Schutzgüter Mensch, Boden und Natur, ohne dabei jedoch eine wirtschaftlich vertretbare und volkswirtschaftlich sinnvolle Ausführung aus dem Auge zu verlieren.

##### **4.2 Fazit**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

*Wird später ergänzt*

**Bebauungsplan „Schelmenkaut, 10. Änd.“, Ortsgemeinde Münchweiler/Rodalb  
Begründung**

Bearbeitet

Nünschweiler, den 17.11.2024

**INGENIEURBÜRO WONKA**  
**HÖHEISCHWEILER WEG 10**  
**66989 NÜNSCHWEILER**  
Tel. 06336/9211-0 Fax. 06336/9211-11  
Email: info @ wonkaing.de

Der Bebauungsplan mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Münchweiler, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ortsbürgermeister)

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates von Münchweiler übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Münchweiler, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ortsbürgermeister)