

# Hinter Roth

Begründung zur teilräumlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Ortsgemeinde Glanbrücken, Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein



**SATZUNG**

(Diese Begründung ist zusammen mit den textlichen Festsetzungen Bestandteil der teilräumlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter Roth“)

November 2018

KERN  
PLAN

# Hinter Roth

Im Auftrag der

Ortsgemeinde Glanbrücken  
66887 Glanbrücken

IMPRESSUM

Stand: November 2018, SATZUNG

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

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.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

KERN  
PLAN



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	12
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	15

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Glanbrücken hat den Beschluss zur teilräumlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter Roth“ gefasst.

Ziel der teilräumlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter Roth“ ist die Nachverdichtung des Siedlungskörpers im Bereich einer untergenutzten Potenzialfläche entlang der Glantalstraße (B 420). Ein Großteil des Plangebietes der teilräumlichen 2. Änderung wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter Roth“ von 2004 als öffentliche Grünfläche / naturnahe Spielfläche festgesetzt.

Diese festgesetzte Nutzung wurde zu keiner Zeit umgesetzt. Die betreffende Fläche stellt sich nach wie vor als aufgelassene Gewerbebrache dar, die im Laufe der Zeit von Bewuchs überwuchert wurde. Für den Naturschutz und die Landschaftspflege ist die Fläche nicht von Bedeutung, was durch eine vorliegende artenschutzrechtliche Einschätzung, aufgestellt durch das Fachplanungsbüro ÖKOlogik, Kuhnhöfen, belegt wird.

Das Grundstück Flur 4, Flurstück Nr. 75/2 bildet zusammen mit dem Grundstück Flurstück Nr. 75/1 (die früher eine Einheit waren) eine Lücke in einer vorhandenen, historisch gewachsenen, Häuserzeile.

Für eine nunmehr vorgesehene Anschlussnutzung der Fläche ist eine Nachverdichtung der Bebauung erforderlich. Um die Voraussetzungen für eine solche Nachverdichtung zu schaffen, müssen die im Bebauungsplan festgesetzte, aber nie verwirklichte öffentliche Grünfläche/naturnahe Spielfläche aufgegeben und die überbaubare Grundstücksfläche (das so genannte Bau-fenster) erweitert werden. Flankierend dazu sind eine Erhöhung der Kappungsgrenze und der Obergrenze für die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnende Anlagen und eine Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen sowie zu den Werbeanlagen erforderlich.

Durch die Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache und Nachverdichtung für eine gewerbliche Anschlussnutzung werden

- die städtebaulich und ökologisch wünschenswerte Innenentwicklung gegen-

über der Außenentwicklung präferiert (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB);

- unnötiger Landschaftsverbrauch vermieden und damit dem Planungsgrundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen (§ 1a BauGB);
- vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme und -anlagen wirtschaftlicher genutzt;
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile und die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gestärkt (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Die Ortsgemeinde Glanbrücken hat deshalb nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die teilräumliche 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Bebauungsplanverfahren beschlossen.

Der Geltungsbereich der teilräumlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke Flur 4, Flurstück-Nr. 75/2, 75/1 und 76/1 der Gemarkung Niedereisenbach. Der Änderungsbe-reich umfasst eine Fläche von ca. 6.400 qm.

Die teilräumliche 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter Roth“ ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter Roth“ aus dem Jahre 2004.

Mit der Erstellung der teilräumlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für die vorliegende Änderung zu,

da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 6.400 qm in Anspruch nimmt.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls zu.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken aus dem Jahr 2006, der gemäß § 204 Abs. 2 BauGB für die fusionierte Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein fortgilt, stellt den Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Hinter Roth“ vom 15. April 2004 als „gemischte Baufläche“ (M) im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Mithin sind sowohl der Bebauungsplan vom 15. April 2004 als auch dessen nunmehr anstehende teilräumliche 2. Änderung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Änderungsbebauungsplan bedarf mithin keiner Genehmigung und kann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft gesetzt werden.



# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Glanbrücken. Der Geltungsbereich der teilräumlichen 2. Änderung umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Hinter Roth“, der wie folgt begrenzt wird:

- im Norden von einem Fußweg sowie daran anschließende gemischt genutzten Bebauung entlang der Glantalstraße (B 420) und Straße „Hinter Roth“,
- im Osten durch die Glantalstraße (B 420) sowie daran angrenzende gemischt genutzte Bebauung,
- im Süden von einer gemischt genutzten Bebauung entlang der Glantalstraße (B 420),
- im Westen von Grünflächen mit unterschiedlichem Bewuchsgrad.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der teilräumlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen 75/1, 75/2 und 76/1, Flur 4, Gemarkung Niedereisenbach.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes stellt sich als Waldfläche dar. Der südliche Teilbereich ist durch ein Wohngebäude samt zugehöriger Gartenfläche geprägt.

Das Umfeld des Plangebietes ist in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung durch Mischnutzungen geprägt. Westlich prägen Grünflächen das Umfeld des Plangebietes.

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine zentrale Lage sowie durch die umgebenden Mischnutzungen aus. Das Plangebiet ist somit für eine gemischte Nutzung sehr geeignet.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Privateigentum.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet stellt sich als reliefarme Fläche dar. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird es zu keinen Reliefveränderungen kommen, da diese für eine zweckmäßige Mischnutzung des Plangebietes nicht notwendig sind. Die Topografie hat somit keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die direkt östlich angrenzende Glantalstraße (B 420), innerhalb der Ortsdurchfahrt. Der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt ebenfalls über die Glantalstraße (B 420).

Es sind keine weiteren Verkehrserschließungsanlagen zur Realisierung des Vorhabens notwendig.

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich im direkten Umfeld des Plangebietes vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.) und weist noch ausreichende Kapazitäten auf.

Anfallendes Schmutzwasser ist in die vorhandene öffentliche Kanalisation der Glantalstraße einzuleiten.

Anfallendes Oberflächenwasser ist bei einer Neubebauung möglichst zu binden, in Zisternen oder Regenrückhaltebecken zwischenspeichern und zu nutzen bzw. verzögert abzuleiten oder über Versickerungsmulden vor Ort zu versickern.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden. Die gemeindlichen Re-



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: Verbandsgemeinde Lauterecken- Wolfstein; Bearbeitung: Kernplan



gelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

### Berücksichtigung von Standortalternativen

Konkret soll eine Nachverdichtung des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Glanbrücken durch Entwicklung einer untergenutzten Potenzialfläche in innerörtlicher Lage zugunsten einer gemischten Nutzung erfolgen.

Das Plangebiet verfügt aufgrund seiner Lage und verkehrlichen Anbindung über ein hohes Entwicklungspotenzial.

Für die Entwicklung des Standortes eignet sich eine gemischte Nutzung angesichts der umliegenden vorherrschenden Mischnutzungen am besten. Es ergibt sich somit eine hohe Verträglichkeit der geplanten mit der vorhandenen Nutzung.



Blick von der Glantalstraße auf den nördlichen Teilbereich des Plangebietes



Blick von der Glantalstraße auf den südlichen Teilbereich des Plangebietes

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan LEP IV (2. Teilfortschreibung LEP IV vom 18. August 2015)</b>	
zentralörtliche Funktion	keine
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<p>Z 31 Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.</p> <p>zu Z 31 Das Flächenmanagement ist auf die vorrangige Inanspruchnahme bestehender Flächenpotenziale ausgerichtet. Städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes sowie die Nutzung von zivilen und militärischen Konversionsflächen haben Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.</p> <p>Z 33 In den ländlichen Räumen ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (Schienenverkehr und Buslinien) verfügen.</p> <p>Z 34 Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.</p> <p>zu Z34 Ziel ist die Vermeidung von Splittersiedlungen sowie ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund der Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes.</p> <p>Das Planvorhaben entspricht somit in vollem Umfang den Zielen und Grundsätzen der 2. Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms IV.</p>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>
<b>Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (1. Teilfortschreibung 29. Januar 2015)</b>	
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<p>Mit den Schwellenwerten gibt der ROP der Bauleitplanung einen quantitativen Rahmen für die Siedlungsentwicklung vor, um die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren.</p> <p>Z 7 Die Schwellenwerte ergeben sich aus dem unter Berücksichtigung der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen, abzüglich sowohl des Innen- als auch des Außenpotenzials (Bedarfswert – Potenzialwert) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung der Bauleitpläne</p>

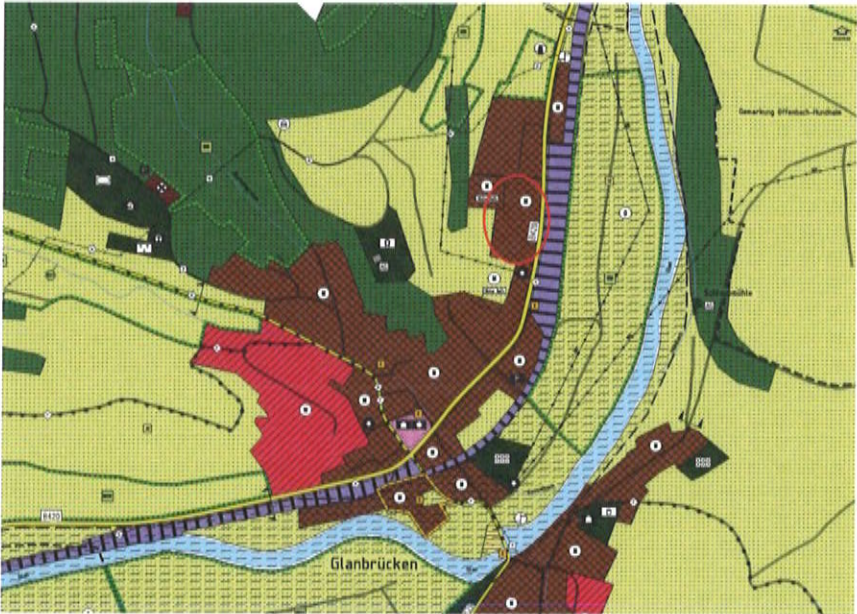
Kriterium	Beschreibung
	<p>Z 8 Bei Gemeinden mit W-Funktion wird ein Wert von 3,2 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und 1.000 Einwohner (E) als ausreichend festgelegt. Bei Gemeinden mit Eigenentwicklung bestimmt sich der Wert definitionsgemäß niedriger und wird – normativ setzend – mit 2,0 WE/Jahr/1.000 E festgelegt.</p> <p>G 9 Dabei sind folgende Mindestdichtewerte zugrunde zu legen für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinden mit Eigenentwicklung: 15 WE/ha (Bruttobaufläche)</li> <li>• W-Gemeinden 20 WE/ha (Bruttobaufläche)</li> <li>• das Oberzentrum Kaiserslautern sowie die Mittelzentren Pirmasens und Zweibrücken: 40 WE/ha (Bruttobaufläche).</li> </ul> <p>Z 10 Die Wohnbauflächenausweisung einer Gemeinde darf den bestimmten Schwellenwert zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen i. d. R. nicht überschreiten. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch“). Dabei darf der nach Z 8 zu quantifizierende Bedarf den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschreiten. Die Regelausnahme ist dann zulässig, wenn die Summe der bestimmten Schwellenwerte der Ortsgemeinden den Schwellenwert für das Gebiet der Verbandsgemeinde nicht überschreitet.</p> <p>G 11 Die zulässige Abweichung bestimmt sich dabei ausschließlich über nachzuweisende ortsspezifische Planungserfordernisse hinsichtlich der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lage- und zuordnungsbedingten,</li> <li>• erschließungsbedingten,</li> <li>• planungshorizontbedingten</li> </ul> <p>Gestaltung des Planungsgebietes entsprechend den naturräumlichen, technischen und wirtschaftlichen Ausgangsbedingungen sowie den städtebaulichen und planerischen Gegebenheiten.</p>
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete	Nicht betroffen
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Naturpark	Nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Nationalparks, Regionalparks, Biosphärenreservate	<p>193.13 Glantal Das Glantal zwischen Ulmet und der Mündung in die Nahe bei Odernheim präsentiert sich als breitsohliges Tal mit durchgängig trocken-warmem Klima. Seine rund 200 m hohen Flanken sind steil und teilweise von alten Flussterrassen gegliedert.</p> <p>Die steileren Hänge wurden in sonnigen Lagen für Weinbau genutzt, während die Schattenhänge meist von Niederwald bedeckt waren. Heute haben sich auch auf den früheren Weinbergslagen Wälder entwickelt. Auf besonnten Steilhängen kommen lokal Trockenwälder mit Felsen vor. Komplexe aus Magerwiesen und Halbtrockenrasen finden sich z.B. am Westhang des Glantals bei Rehborn.</p> <p>Die flacheren Hanglagen sind durch Wiesen und Weiden mit Streuobst geprägt. Die Talweitung gibt außerhalb der durch Grünland geprägten Überflutungsaue auch gutes Ackerland her.</p> <p>Landschaftsprägendes Gewässer ist der Glan, der mehrfach durch Wehre gestaut ist, von denen Mühlkanäle abzweigen. Er ist in wesentlichen Teilstrecken naturnah erhalten und wird von Ufergehölzen gesäumt.</p>




Kriterium	Beschreibung
	Im Talzug reiht sich eine Kette von Dörfern und Kleinstädten aneinander. Von historischem Interesse ist besonders Meisenheim mit Schloss und altem Stadtkern.
Informelle Fachplanungen	Nicht betroffen
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da von dem Planvorhaben vereinzelte Baumbestände betroffen sind, die als Fortpflanzungsraum für Vögel dienen können, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbelastungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage inmitten der bebauten Ortslage von Glanbrücken mit nach drei Seiten (Norden, Osten, Süden) unmittelbar angrenzenden mischgenutzten Bebauungen inkl. Gärten und Straßen mit entsprechenden Beeinträchtigungen (Lärm, Bewegungsunruhe, Bebauungen, Versiegelungen)</li> <li>- Der räumliche Geltungsbereich ist größtenteils mit Gehölzstrukturen versehen,</li> <li>- Teilweise ruderalisiert</li> <li>- Umgebende Verkehrsinfrastrukturen: direkt östlich angrenzend B 420 mit sehr starker Verkehrsbelastung und entsprechenden Beeinträchtigungen</li> <li>- räumlicher Geltungsbereich durch Nutzungen sowohl auf der Fläche selbst als auch in der Umgebung deutlich durch Versiegelungen, Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet</li> <li>- Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter Roth“. Im Rahmen der v.g. Bebauungsplanunterlagen wurden die Eingriffe in die Natur und Landschaft bereits bewertet und entsprechende Ersatzmaßnahmen formuliert.</li> <li>- Die für das Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter Roth“ gelten weiterhin und wurden in die vorliegende Planung integriert bzw. sind an anderer Stelle bereits umgesetzt.</li> </ul> </li> <li>• Habitatausstattung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Planareals befinden sich größtenteils Pioniergehölze, überwiegend Birken (<i>Betula pendula</i>). Als Pionierbaumart besiedelt die Birke Waldschläge, Heiden und Ödland. Sie wächst größtenteils auf trockenen Böden. Neben den Birken sind auch Robinien vorzufinden. Dieser Baum ist heute in Europa der am weitesten verbreitete holzige Neophyt. Die Robinie wächst schnell, liebt Wärme und Licht und toleriert Trockenheit. Die vorgefundenen Bäume wurden auf Höhlen, Spalten und Risse untersucht und mittels GPS eingemessen.</li> <li>- Zusätzlich sind im Planareal Gebüsch vertretene, die hauptsächlich aus Brombeeren bestehen. Brombeeren bevorzugen sonnige bis halbschattige Lagen mit kalk- und stickstoffreichen Böden.</li> <li>- Es befinden sich außerdem Restmauern von ehemaligen Gebäuden im Untersuchungsgebiet sowie weitere Mauerstrukturen (Trockenmauern).</li> </ul> </li> <li>• Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der vorliegenden Habitatvoraussetzungen kann eine Beeinträchtigung der folgenden planungsrelevanten Arten/Artengruppen der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden: Insekten, Amphibien und Reptilien. Beeinträchtigungen auf Säugetiere (einzelne Fledermausarten) können nicht ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Brutvogelarten ist nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen, jedoch sind ubiquitär verbreitete Arten betroffen. Durch die Abriss-/Rodungs- und geplante Baumaßnahmen gehen Baumhöhlen für Vögel und Fledermäuse verloren (worst-case).</li> </ul> </li> <li>• Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Über die obigen Ausführungen hinaus kein FFH-Lebensraumtyp/besonders geschützter Lebensraum betroffen, daher Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes möglich</li> </ul> </li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
Zwischenfazit	Nach derzeitigem Kenntnisstand kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG; Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt

**Geltendes Planungsrecht**

Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken aus dem Jahr 2006, der gemäß § 204 Abs. 2 BauGB für die fusionierte Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein fortgilt, stellt den Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Hinter Roth“ vom 15. April 2004 als „gemischte Baufläche“ (M) im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.</p> 
---------------------	---

Bebauungsplan „Hinter Roth“ (2004)	<p>Relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet</li> <li>• GRZ: 0,6;</li> <li>• GFZ: 1,2;</li> <li>• Vollgeschosse: II</li> <li>• Dachneigung: 20 - 45°</li> </ul>  <table border="1" data-bbox="1300 1444 1428 1590"> <thead> <tr> <th colspan="2">TEILBEREICH A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>M</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>GRZ II</td> <td>GFZ II</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>20°-45°</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="1300 1612 1428 1758"> <thead> <tr> <th colspan="2">TEILBEREICH B</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>M</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>GRZ II</td> <td>GFZ II</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>20°-45°</td> </tr> <tr> <td>Tr. max. 1,50 m</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>1:200</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="1300 1780 1428 1926"> <thead> <tr> <th colspan="2">TEILBEREICH C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>M</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>GRZ II</td> <td>GFZ II</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>20°-45°</td> </tr> <tr> <td>Tr. max. 1,50 m</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>1:200</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="1300 1937 1428 1982"> <thead> <tr> <th colspan="2">TEILBEREICH D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>M</td> <td>II</td> </tr> </tbody> </table>	TEILBEREICH A		M	II	GRZ II	GFZ II	—	20°-45°	—	—	TEILBEREICH B		M	II	GRZ II	GFZ II	—	20°-45°	Tr. max. 1,50 m	—	1:200	—	TEILBEREICH C		M	II	GRZ II	GFZ II	—	20°-45°	Tr. max. 1,50 m	—	1:200	—	TEILBEREICH D		M	II
TEILBEREICH A																																							
M	II																																						
GRZ II	GFZ II																																						
—	20°-45°																																						
—	—																																						
TEILBEREICH B																																							
M	II																																						
GRZ II	GFZ II																																						
—	20°-45°																																						
Tr. max. 1,50 m	—																																						
1:200	—																																						
TEILBEREICH C																																							
M	II																																						
GRZ II	GFZ II																																						
—	20°-45°																																						
Tr. max. 1,50 m	—																																						
1:200	—																																						
TEILBEREICH D																																							
M	II																																						

Kriterium	Beschreibung
<b>Sonstiges</b>	
Radonvorsorge	<p>Veranlasst durch die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB), Mainz, vom 07. September 2016 hatte die Ortsgemeinde durch das Gutachterbüro Geo-Consult Rein, Oppenheim, eine orientierende Untersuchung der Radonbelastung in der Bodenluft durchführen lassen. Dabei wurden an allen Messpunkten erhöhte Radonkonzentrationen festgestellt, welche präventive Schutzvorkehrungen erforderlich machen. Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung (Änderung) der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen, so dass die durch den Gutachter festgestellte Radonbelastung des Plangebietes in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist. Nach herrschender Rechtsmeinung können Schutzvorkehrungen zur Radonvorsorge allerdings nicht als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Vielmehr ist eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB vorzunehmen. Im Sinne einer solchen Kennzeichnung wurde in die teilräumliche 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter Roth“ der Ortsgemeinde Glanbrücken ein präventiver Hinweis auf die Radonvorsorge aufgenommen.</p>







gen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Mit der geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation und damit auch dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung getragen. Der Verzicht auf die Überschreitung der Obergrenze würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke führen (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO), die vorgesehene Nachverdichtung wäre nicht realisierungsfähig. Die Einhaltung der Obergrenzen wäre an diesem Standort somit unverhältnismäßig.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Auch die Freiflächen und Abstände sind ausreichend. Dieser Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt, beispielsweise:

- Festsetzung, dass nicht überbaute oder versiegelte Flächen gärtnerisch anzulegen sind.
- Gewährleistung einer angemessenen Entfernung zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen, aufgelockerte Bebauung, Lösung der Verkehrsbedürfnisse des Vorhabens innerhalb des Plangebietes.

Nachteilige Auswirkungen, resultierend aus der Überschreitung der Obergrenze der GRZ, sind nicht zu erwarten.

## Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter Roth“ übernommen und orientiert sich zudem am Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes und der Umgebungsbebauung.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern.

## Geschossflächenzahl

Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl kann eine mögliche, mit einer Überdimensionierung der Baukörper verbundene Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden. Somit kann dem Entstehen von Fremdkörpern entgegengewirkt werden.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Abmessungen des durch Baugrenzen beschriebenen Baufensters sind in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter Roth“ gewählt.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche schränkt die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteile ein.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

## Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich auf dem Grundstück bereitgestellt. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

## Abwasserbeseitigung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Festsetzung der Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden und weist noch Kapazitäten auf.

Das Niederschlagswasser von 1.200 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche kann in die vorhandene öffentliche Kanalisation der Glangtalstraße eingeleitet werden.

Niederschlagswasser von darüber hinaus versiegelten Grundstücksflächen ist zu binden, in Zisternen oder Regenrückhaltebecken zwischenspeichern und zu nutzen bzw. verzögert abzuleiten oder über Versickerungsmulden vor Ort zu versickern.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird somit sichergestellt.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzungen dienen dem zu beachtenden Vermeidungsgebot und sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verhindern.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern und so weit wie möglich auszugleichen. Die Maßnahmen werden gemäß den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Einschätzung zum potentiellen Vorkommen von geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG angelegt. Damit stellen sie den naturschutzrechtlichen Ausgleich der aufgrund des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft sicher.

## Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm der B 420) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schallschutz-

maßnahmen bei Wohngebäuden, die direkt entlang der B420 errichtet werden, für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse 4 und für Wohnräume Fenster der Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern- einzubauen.

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet und der Umgebung durch den Straßenlärm der B 420 kommt.

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zur bereits bestehenden Bebauung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingrünung der baulichen Anlagen und oberirdischen Stellplätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet und dem Einfügen in das Ortsbild.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

### Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird eine 3.500 m<sup>2</sup> große Waldfläche überplant und geht vollständig verloren. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass Ersatzquartiere für die durch die anstehenden Arbeiten verloren gehenden Baumhöhlen geschaffen werden und somit erhebliche Beeinträchtigungen für Vögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden können.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen ein walddrechtlicher Ausgleich für den Verlust der Waldfläche sichergestellt

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

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, denn gerade aufgrund der direkten Nachbarschaft zu bestehender Bebauung in der Glantalstraße und Straße „Hinter Roth“ spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle. Daher werden entsprechende Festsetzungen zu Dachform, Dacheindeckung und Werbeanlagen vorgenommen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, 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 Änderung 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 aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

## 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 den Bebauungsplan 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 Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Plangebiet hinsichtlich der Art und Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die in der Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Bei der vorgesehenen Nutzung als Mischgebiet handelt es sich um eine Nutzung, die einen geringen Störgard aufweist. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden gemischt genutzten Bebauung (in der Straße „Hinter Roth“) und umgekehrt ist somit nicht zu erwarten.

Auch in der Umgebung existieren bereits ein Nebeneinander von Wohn- und gewerblichen Nutzungen, auf die keine nachteiligen Auswirkungen bekannt sind.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist ferner die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, sodass eine ausreichende Besonnung und Belüftung der umgebenden Nutzungen gewährleistet werden kann.

Zudem wird die für das Plangebiet gutachterlich festgestellte erhöhte Radonkonzentration durch Aufnahme einer Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB und hiermit verbundener Präventionsmaßnahmen berücksichtigt.

Die teilräumliche 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter Roth“ kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

### Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dem wird durch die Ausweisung einer Mischgebietsfläche Rechnung getragen.

### Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünfläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen in innerörtlicher Lage der Ortsgemeinde Glanbrücken. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll weiterentwickelt und arrondiert. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die Umgebung ist überwiegend durch gemischte Nutzungen geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die vorgesehene Bebauung weist max. II Vollgeschosse auf und fügt sich in die Umgebung ein. Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung.

Die Eingrünungen des Plangebietes tragen darüber hinaus dazu bei, einen harmonischen Übergang in die westlich angrenzende Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur und der unmittelbar angrenzenden Lage im Siedlungsbereich mit entsprechenden Beeinträchtigungen (Verkehrswege, Lärm, Bewegungsunruhe, Flächenversiegelung, Bebauung) liegen bestehende Vorbelastungen



vor, die ein Vorkommen von vornehmlich (sehr) häufigen, ubiquitären und störungsunempfindlichen Vogelarten mit wenig spezialisierten Ansprüchen und großem Adaptionsvermögen annehmen lassen. Teile des Geltungsbereichs können hierbei für einzelne Individuen als Nahrungshabitat, potenziell die Gehölzstrukturen auch als Fortpflanzungsbereich, in Frage kommen, ein essentielles Habitat stellt er allerdings nicht dar.

Der geplante Eingriff hat bei Realisierung der Ausgleichs- und Vorsorgemaßnahme insgesamt gesehen keine erheblichen negativen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zur Folge. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

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

Mit der Realisierung der geplanten Nutzung wird es zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Bewohner, Kunden und Arbeitnehmer kommen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Glantalstraße (B 420) aus, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich sind. Die Erschließung hat sich bereits aufgrund der teilweisen Vornutzung des Plangebietes (südlicher Bereich) als leistungsfähig bestätigt.

Der ruhende Verkehr wird komplett auf dem Grundstück geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr auf den angrenzenden Straßen des Plangebietes vermieden wird.

Nachteilige Auswirkungen können somit aufgrund der Leistungsfähigkeit der Glantalstraße (B 420) sowie der ausreichenden Anzahl an Stellplätzen ausgeschlossen werden.

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

Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können aufgrund des geringen Flächenumfanges ausgeschlossen werden.

Eine Mischnutzung auf den Grundstücken bringt zwar einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freifläche-/Hausgartengestaltung von einem geringeren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist die Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen zulässig.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Da alle bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben eingehalten sind, sind keine Auswirkungen auf private Belange zu erwarten (s. auch „Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“). Auch nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohn- bzw. wohnverträgliche Nutzungen sind nicht zu erwarten, da der zu entwickelnde Standort zukünftig dem Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen wird. Weiterhin wurden Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

### **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 die vorliegende Änderung eingestellt.

### **Argumente für die Verabschiedung der teilräumlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes**

- Nachhaltige Nachnutzung einer innerörtlichen Potenzialfläche,
- Schaffung zusätzlichen Wohnraumangebotes
- Schaffung von Arbeitsplätzen in der Ortsgemeinde Glanbrücken
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### **Argumente gegen die Verabschiedung der teilräumlichen 2. des Bebauungsplanes**

Es sind keine Argumente bekannt, die bei Realisierung des waldrechtlichen Ausgleichs gegen die teilräumliche 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter Roth“ sprechen.

### **Fazit**

Im Rahmen der teilräumlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter Roth“ wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde Glanbrücken zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

Glanbrücken, den 14. Dezember 2018

Für die Ortsgemeinde Glanbrücken:

(P.S.)  
  
  
Ortsbürgermeister