

Bebauungsplan-Entwurf "Hohlweg/Eckelbach"

Ortsgemeinde Hefersweiler

**Verbandsgemeinde Wolfstein
Kreis Kusel**

2. Begründung

2.1. Allgemeines

Die Ortsgemeinde Hefersweiler beabsichtigt die Erschließung von Wohnbaugrundstücken, aufgrund des Wohnbedarfes der Gemeinde. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des §30 Abs.1 BauGB notwendig. Der Bebauungsplan „Hohlweg/Eckelbach“ wird aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die erforderlichen Bauflächen und landespflegerischen Ausgleichsflächen sind im zukünftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wolfstein dargestellt (s. Punkt 2.1.4).

2.1.1. Erfordernis der Planung

Gemäß §1 Abs.3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nachdem die Ortsgemeinde Hefersweiler über keine Baugrundstücke mehr verfügt, und Bedarf an weiterem Wohnbauland besteht, ist die Ausweisung von Baugrundstücken zur Wohnnutzung dringend erforderlich.

2.1.2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt.

Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, um die Abwanderung bauwilliger Bürger zu verhindern. Gleichzeitig soll die Eigentumsbildung gefördert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Wohngebäude zu errichten, sowie das Wohnen nicht beeinträchtigende Nutzungen zuzulassen. Die festzusetzende Gebietsart ist das Allgemeine Wohngebiet nach §4 BauNVO.

Im Rahmen des BauGB und der BauNVO werden die zulässigen Nutzungen des §4 BauNVO eingeschränkt. Die Ausnahmen nach §4 Abs.3, die dem Charakter des Ortsteils widersprechen, sollen nicht zugelassen werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Nicht störende Handwerksbetriebe werden nicht zugelassen. Dies dient dem Ziel, das neue Wohngebiet in die umgebende Bebauung einzufügen und die möglichen Auswirkungen durch das geplante Wohngebiet präzise in der Planung berücksichtigen zu können.

Durch die Planung soll eine Ortsrandbebauung entstehen, die eine Verzahnung im Übergangsbereich von der bebauten Ortslage zur un bebauten Landschaft bildet.

Das Baugebiet wird über die Verlängerung der Straße „Hohlweg“ und die Weiterführung dieser Straße erschlossen.

2.1.3. Zustand des Gebietes

Der Zustand des Gebietes wird vor allem im Landespflegerischen Planungsbeitrag genau beschrieben.

Das Plangebiet umfaßt Wirtschaftswege und Ackerflächen, die landespflegerischen Ausgleichsflächen sind Grünlandflächen.

2.1.4. Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Für die Gemeinde Hefersweiler wird im RROP die Funktionszuweisung L (Gemeinde deren Gesamtstruktur durch die Landwirtschaft geprägt wird; die Produktionsbedingungen sind zu sichern) getroffen.

Das Plangebiet trägt lediglich die Ausweisung „Flächen mit ungünstigen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen“, somit bestehen keine regionalplanerischen Ausweisungen, die einer Bebauung des Gebietes entgegenstehen. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist somit gegeben.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wolfstein befindet sich im Zuge der 1. Fortschreibung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan gemäß §8 Abs.3 BauGB (Parallelverfahren) geändert.



Im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan (FNP, 1. Fortschreibung) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Nach dem Stand der Planung ist damit sichergestellt, daß der Bebauungsplan den künftigen Darstellungen des FNP entsprechen wird.

Somit wird der Bebauungsplan aus dem künftigen FNP entwickelt sein. Auf dieser Grundlage sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben.

2.2. Städtebauliche Situation

Als Grundlage für die städtebauliche Planung werden zunächst die Rahmenbedingungen des Plangebietes ermittelt.

2.2.1. Lage im Ortsgefüge

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Berzweiler der Gemeinde Hefersweiler, im Anschluß an die bestehende Bebauung.

Im Südosten grenzt das Plangebiet an die bebaute Ortslage an. Ansonsten ist das Gebiet von Grünland und Ackerflächen umgeben. Zwei bestehende Wirtschaftswege verlaufen entlang der Plangebietsgrenzen.

2.2.2. Naturräumliche Rahmenbedingungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein ca. 2,4 ha großes Gebiet, das bisher im wesentlichen als Ackerflächen und Grünland genutzt war.

Die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der landespflegerischen Begleitplanung zum Bebauungsplan. Ein besonderer ökologischer Wert des Plangebietes, der einer Bebauung entgegensteht, ist nicht zu erkennen.

Ausgleichsmaßnahmen sollen im Plangebiet selbst und in den angrenzenden Landespflegerischen Ausgleichsflächen vorgenommen werden.

2.2.3. Topographie

Das Baugebiet weist in Nordost - Südwestrichtung fallend einen maximalen Höhenunterschied von ca. 16,0m auf (auf einer Strecke von ca. 210 m). Westlich des Wirtschaftsweges fällt das Gelände (Ausgleichsflächen) relativ steil in den Talraum ab, mit einem Höhenunterschied von ca. 10m auf ca. 60m Länge.

2.2.4. Anbindung des Plangebietes

Eine Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der Straße "Hohlweg" zur Hauptstraße und ist die einzige wirtschaftliche und sinnvolle Erschließungsvariante in der gegebenen Situation.

2.3. Städtebauliche Planung

Als Grundlage für die städtebauliche Planung werden zunächst die Rahmenparameter erläutert. Die Führung der Erschließungsstraße liegt weitgehend fest. Alternative Straßenführungen sind in der vorliegenden Situation nicht sinnvoll, da der Erschließungsaufwand und damit auch die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden soll. Die Anbindung an das bestehende Bebauung wird durch den Endpunkt der bestehenden Erschließungsstraße "Hohlweg" vorgegeben.

2.3.1. Städtebauliche Lösung

Auf der Basis dieser Rahmenparameter wurde ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Die aus landespflegerischer Sicht erarbeiteten Möglichkeiten zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Plangebietes wurden in die Planung integriert.



Die Neubebauung orientiert sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie in den sonstigen durch Festsetzungen zu regelnden baulichen Parametern an der vorhandenen Bebauungsstruktur. Damit soll eine einheitliche Baustruktur entstehen, die die Bebauung in das Ortsbild einbindet.

2.3.2. Belange des Naturschutzes und der Landespflege

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wird ein landespflegerischer Begleitplan erarbeitet.

Mit der Erstellung des landespflegerischen Begleitplanes wurden die grünordnerischen Belange ermittelt und bewertet. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden prognostiziert und bewertet. Zum Ausgleich der Eingriffe wurden die notwendigen Maßnahmen festgestellt und in Festsetzungsvorschläge umgesetzt.

Die so ermittelten Belange werden in die Abwägung eingestellt. Unter Berücksichtigung aller in der Abwägung zu beachtenden Belange wird den Forderungen der Grünordnung durch die Übernahme entsprechender Festsetzungsvorschläge des landespflegerischen Begleitplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Aufgrund der Bestandsanalyse der Belange von Natur und Landschaft wurde der Bebauungsvorschlag daraufhin überprüft, ob die geplanten Eingriffe durch planerische Maßnahmen vermieden oder gemindert werden können.

Veränderungen der Landschaft sind im Rahmen der Inanspruchnahme der Flächen für die geplante Wohnnutzung unvermeidbar. Durch Festsetzungen im Baugebiet selbst und auf den notwendig werden Ersatzflächen sollen die Veränderungen jedoch in einer Weise vorgenommen werden, daß das Ergebnis von der Gemeinde insgesamt als landschaftsverträglich beurteilt werden kann.

2.3.3. Behandlung von Oberflächenwasser

Entsprechend den Regelungen des Landeswassergesetzes ist in allgemeinen Wohngebieten anfallendes Oberflächen- und Dachflächenwasser kein behandlungsbedürftiges Abwasser. Daher sollte direkte eine Einleitung des Regenwassers von den privaten Grundstücken in den Abwasserkanal unterbleiben.

Die Maßnahmen zur Beseitigung von anfallendem Oberflächen- und Dachflächenwasser wurden auf der Grundlage des Bodengutachtens, welches im Rahmen der Flächennutzungsplanung erstellt wurde erarbeitet.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll in einem abgestuften System der dezentralen Rückhaltung/zentraler Versickerung in Verbindung mit Notüberläufen erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf freiwilliger Basis dezentral, d.h. auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Als Möglichkeiten dafür werden eine Sammlung in geeigneten Anlagen (z.B. Regentonnen, Zysternen) und Verwendung als Brauchwasser zugelassen. Das übrige Niederschlagswasser soll gesammelt und zu den zentralen Rückhalte/ Versickerungsmulden geleitet werden. Diese Muldensysteme sollen kaskadenartig am Hang gestaffelt werden. Im Talraum soll ein biotopartig gestalteter Rückhalteteich entstehen, der auch zur Rückhaltung anfallenden Außenwassers dienen soll. Hinter diesem Rückhalteteich kann eine Einleitung in den vorhandenen Durchlaß unter der L 382 erfolgen.

Damit soll gewährleistet werden, daß eine negative Veränderung der Abflußverhältnisse unterbleibt und das Oberflächenwasser schadfrei abgeführt werden kann.

2.4. Begründung der Festsetzungen

2.4.1. Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Nutzungen dienen der Wahrung der städtebaulichen Ordnung. Dies betrifft insbesondere den Ausschluß von Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und nicht störenden Handwerksbetrieben, die in der vorliegenden Situation aus städtebaulichen Gründen (Verkehrsbelastung, soziale Struktur) nicht mit der Struktur des Gebietes vereinbar sind. Ausnahmsweise können nicht störende Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, da sie aufgrund des auftretenden Ziel- und Quellverkehrs mit der vorgesehenen Ausprägung des Straßenraumes (kein Schwerlastverkehr) verträglich sind.

2.4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Überschreitungen wie sie aufgrund des § 19 BauNVO ermöglicht werden können, sollen zum Schutz eines sanfteren Übergangs der Bebauung zur umgebenden Landschaft und zur Begrenzung der Versiegelung minimiert werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß durch Geschoßigkeit (2 Vollgeschosse) begrenzt.

Damit soll insgesamt ein von der Dichte her verträgliches und der Ortsstruktur entsprechendes Baugebiet entstehen.

2.4.3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl an Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, um ortsuntypische Bebauungen (z.B. Apartmenthäuser) auszuschließen.

2.4.4. Verkehrsflächen, Anbindung an den Straßenverkehr

Zur Verwirklichung der Planung ist der Neubau bzw. der Ausbau von Straßen erforderlich.

Die Anbindung erfolgt über die bestehende Straße „Hohlweg“.

Der Bau von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum ist nicht vorgesehen. Bei einem Ausbau als Mischverkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten (wohngerecht) kann eine ausreichende Verkehrsberuhigende Wirkung gewährleistet werden. Die Verteilung der Stellplätze auf den Baugrundstücken bedarf in Rahmen dieser Planung keiner Regelung durch den Bebauungsplan, die Anzahl wird auf mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt, mit der Maßgabe darüberhinaus so viele Stellplätze herzustellen, wie Kraftfahrzeuge gehalten werden. Damit soll sichergestellt werden, daß der ruhende Verkehr geordnet abgewickelt werden kann.

2.4.5. Grünordnung

Im bisher unbebauten Bereich sind aufgrund des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Aus diesem Grund werden zusätzlich zu den Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe auch Festsetzungen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen auf den bebaubaren Grundstücken und im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft getroffen werden. Die Stärke des Eingriffs und die Möglichkeiten zum Ausgleich bzw. für Ersatzmaßnahmen wurden im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag erarbeitet.

Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Integration des landespflegerischen Begleitplanes in den Bebauungsplan festgesetzt.

Die konkreten Festsetzungen zur Grünordnung ergeben sich aus dem separaten Landespflegerischen Planungsbeitrag und sind dort erläutert bzw. begründet. Der Landespflegerische Planungsbeitrag wird Bestandteil der Begründung.

Jedoch würde es einen Fehler im Rahmen der Abwägung bedeuten, die Anforderungen der Landespflege ungeprüft und ohne Abwägung in die Festsetzungen des Bebauungsplan zu übernehmen. Diese Abwägung fand im Rahmen der angesprochenen Integration des landespflegerischen Planungsbeitrages statt.

2.4.6. Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.4.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Wahrung des Ortscharakters werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der privaten Freiflächen getroffen. Damit soll eine Einfügung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild, sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht, gewährleistet werden. Aus städtebaulicher Sicht ist dabei insbesondere die ortsgerechte Gestaltung der Gebäude und Gebäudeteile sowie die Verwendung ortsgerechter Materialien zugrundegelegt. Damit soll eine harmonische, in sich geschlossene Gestaltung des Baugebietes erzielt werden. In ökologischer Hinsicht ist die orts- und landschaftsgerechte Gestaltung der Freiflächen unter Verwendung von heimischen Gehölzen und dem Ortscharakter entsprechenden Gestaltungsformen zugrundegelegt.

2.5. Sonstiges

2.5.1. Bodenordnende Maßnahmen

Sofern es nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen geschieht, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes i.S. des §30 BauGB, zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete, bebaute oder unbebaute Grundstücke durch Maßnahmen zur Bodenordnung in der Weise neu geordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen (§45 BauGB).

Die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Gemeinde überführt, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.

Es ist beabsichtigt, für das Baugebiet eine Neueinteilung der Grundstücke durch Grenzregelung oder wenn möglich durch Teilungsvermessung vorzunehmen. Da sich das Baugebiet nicht vollständig in Gemeindebesitz befindet, kann ein förmliches Bodenordnungsverfahren erforderlich werden.

Bei zeitlichen Gleichlauf kann die Bodenordnung des Baugebietes im Zuge des Dorfflurbereinigungsverfahrens durch das Kulturamt erfolgen.

2.5.2. Ver- und Entsorgung

Einzelheiten sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären. Der Anschluß an das zentrale Wasserversorgungssystem, das Abwasserentsorgungssystem sowie der Anschluß an die örtlichen Leitungsnetze der Energieversorgung und der Telekom sind möglich. Das anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisation der kommunalen Kläranlage zugeleitet werden. Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers wird hauptsächlich durch Rückhaltung gewährleistet, Notabläufe müssen bei der Bemessung der Kapazität der Regenwasserbeseitigungsanlagen berücksichtigt werden.

2.5.3. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für die neu zu bauenden Erschließungsanlagen sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden voraussichtlich betragen:

vorläufige Kostenschätzung, Stand 09/2000

Art	Menge	Abrechnung	EP	GP
Strassenbau	1250	m ²	240,00 DM	300.000,00 DM
Strassenbeleuchtung	10	St.	3.000,00 DM	30.000,00 DM
Kanal, Schmutzwasser (VG)	220	m	280,00 DM	61.600,00 DM
Kanal, Regenwasser (VG)	220	m	320,00 DM	70.400,00 DM
Wasserversorgung (VG)	230	m	400,00 DM	92.000,00 DM
Baumpflanzungen /Landespflegermaßnahmen	1	pauschal	30.000,00 DM	30.000,00 DM
Regenrückhaltegräben	2000	m ²	10,00 DM	20.000,00 DM
Kleinleistungen und Rundung	1	pauschal	7.206,90 DM	8.068,97 DM
Gesamtkosten (netto)				612.068,97 DM
Mehrwertsteuer 16%				97.931,03 DM
Gesamtkosten (brutto)				710.000,00 DM

Kosten für Grundstücksankäufe sind nicht in der Kostenschätzung enthalten

2.5.4. Zuordnung der Landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. -flächen

Auf der Grundlage des §1a Abs.3 BauGB i.V.m. §9 Abs.1a, sowie den §§135a und 135b BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß der Eingriffsregelung des BnatschG auszugleichen und die hierfür erforderlichen Flächen bereitzustellen. Die Maßnahmen können den Grundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind ganz oder teilweise zugeordnet werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren (Bestand im Plangebiet).

Die öffentlichen Landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie öffentlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen im Verhältnis **25 zu 75%** zugeordnet.

Die Zuordnung begründet sich mit der Flächenbilanz der Eingriffe im Plangebiet:

Wohnbauflächen: 11 528 m²

davon überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,4 = **4611m²**

Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht der Neuversiegelung.

Öffentliche Verkehrsflächen: 2 936 m²

davon Straßenverkehrsfläche 1 610 m²; Wohnweg 90 m²; Festgesetzte Wirtschaftswege 1 236 m² (Bestand), sowie innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegende bestehende Wirtschaftswegeflächen 531m²

Die als Wirtschaftswege ausgewiesenen bestehenden Wirtschaftswegeflächen (Asphalt) bleiben unverändert die Wegefläche innerhalb der Straßenfläche und sind von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuziehen, da sie bereits vor der planerischen Entscheidung errichtet wurden, und ihre Errichtung zulässig war.

Somit ergeben sich für die Neuversiegelung der Straßenfläche **1 169 m²**.

Daraus resultiert ein Versiegelungsverhältnis von 75% auf den privaten Grundstücken und 25% auf den öffentlichen Straßenflächen. Entsprechend diesem Faktor werden die öffentlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie –maßnahmen zugeordnet.

2.6. Abwägung und Diskussion der eingegangenen Anregungen; Abwägung und Begründung der Planänderungen

Die Gemeinde hat die im Rahmen des Planungsverfahren (vorgezogene Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) dieses Bebauungsplanes eingegangenen Anregungen diskutiert. Die Anregungen wurden in den Prozeß der Abwägung eingestellt, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Als Folge der Beachtung von Anregungen im Zuge der Abwägung wurden Planänderungen erforderlich. Nachfolgend sind die Anregungen und daraus resultierende Änderungen aufgelistet und begründet:

Vorgezogene Bürgerbeteiligung:

2.6.1. Stellungnahme des Herrn Friedel Willrich

Herr Willrich legt Widerspruch gegen den Bebauungsplan ein.

Der Widerspruch wird mit Informationsdefiziten zu vorliegenden Gutachten und Verfahrensfehlern im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung begründet. Desweiteren wird auf eine fehlende Grunddienstbarkeit für eine Wasserleitung auf einem außerhalb des Plangebietes liegenden Flurstück hingewiesen. Die Verlegung dieser Leitung wird beantragt.

Die von Herrn Willrich vorgebrachten Anregungen beziehen sich auf die Ausweisung des Plangebietes im Rahmen des Flächennutzungsplanes. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren, bei dem es konkret um die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Bereich Hohlweg/Eckelbach geht können diese Anregungen nicht berücksichtigt werden. Mit dem Beschluß des Gemeinderates, den Bebauungsplan aufzustellen ist die Abwägung über den Standort des Bebauungsplanes mit Mehrheitsentscheidung erfolgt. Da der Gemeinderat nicht mehrheitlich beabsichtigt den Aufstellungsbeschluß aufzuheben, ist eine Diskussion von Alternativgebieten im weiteren Verfahrensablauf nicht möglich.

Der Bebauungsplan befaßt sich ausschließlich mit den bodenrelevanten Aussagen und Festsetzungen zu den Flurstücken im Bebauungsplangebiet, sowie zu den bodenrelevanten Auswirkungen der Bauleitplanung auf Bereiche außerhalb des Baugebietes. Eine solch direkte Wirkung liegt im vorliegenden Falle nicht vor und kann daher baurechtlich nicht zu einer Berücksichtigung der Einwendungen führen.

Modalitäten der Abstimmung des Flächennutzungsplanes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, nicht heilbare Verfahrensfehler liegen allerdings nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Eine Grunddienstbarkeit für eine auf einem Grundstück außerhalb des Bebauungsplangebietes verlegte Wasserleitung, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Verlegung der Leitung soll nicht im Plangebiet erfolgen, ist somit nicht relevant für das Verfahren.

Die Anregungen wurden vom Gemeinderat zurückgewiesen, Planänderungen wurden nicht vorgenommen.

2.6.2. Stellungnahme des Herrn Manfred Degen

Herr Degen weist auf die seiner Meinung nach nicht harmonische Ortserweiterung an, und verweist auf ein Gutachten des „Amtes für Ortsentwicklung“ und die darin erwähnte Bevorzugung anderer Plangebiete. Die Berücksichtigung der landespflegerischen Belange wird in Frage gestellt. Die Erschließung über die Straße „Im Hohlweg“ wird in Frage gestellt und die Eignung soll überprüft werden. Die Erforderlichkeit der Planaufstellung soll zurückgestellt werden. Auf vorhandene Baulücken wird verwiesen.

Eine Bevorzugung anderer Plangebiete kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren bei dem es um ein konkretes Plangebiet geht nicht berücksichtigt werden.

Die landespflegerischen Belange werden im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages ermittelt und über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange insbesondere der Unteren Landespflegebehörde sichergestellt. Die Integration in den Bebauungsplan erfolgt im Rahmen der Abwägung.

Im Rahmen der Voruntersuchungen zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wurde festgestellt, daß der Hohlweg sich als Erschließung für das vorgesehene Baugebiet eignet. Sollte das Baugebiet jedoch weiter erweitert werden, was erst in einem nächsten Bebauungsplan erfolgen könnte, müßte über die Eignung des Hohlweges als Anbindung neu nachgedacht werden.

Die Erfordernis für eine Planaufstellung wurde vom Gemeinderat durch den Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes eindeutig dokumentiert.

Das Vorhandensein von Baulücken außerhalb des Bebauungsplangebietes ist nicht Gegenstand des konkreten Bebauungsplanverfahrens.

Die Anregungen wurden vom Gemeinderat zurückgewiesen, Planänderungen wurden nicht vorgenommen.

2.6.3. Stellungnahme des Herrn Reinhard Kattler

Herr Kattler wünscht die Aufnahme eines Teils seines Flurstückes (Flurst.Nr. 83) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Ausweisung einer nicht überbaubaren privaten Grünfläche. Herr Kattler begründet seine Anregung mit einer möglichen Beitragspflicht seines Flurstückes im Zuge der Erschließung des Baugebietes. Sein Grundstück ist derzeit ausschließlich vom Hohlweg her erschlossen.

Aus baurechtlicher Sicht steht dem Wunsch nach Aufnahme des Grundstückes in den Bebauungsplan und der Ausweisung als „private Grünfläche“ nichts entgegen.

Grundlage einer solchen Ausweisung ist das städtebauliche Ziel, die vorhandene ortstypische Gartenanlage dauerhaft zu erhalten und für das Ortsbild zu sichern. Dieses Ziel wird durch Aufnahme des Flurstücksteils in den Bebauungsplan umgesetzt und gesichert. Beitragsrelevante Folgen der Bebauungsplanung können nicht Grundlage einer Festsetzung des Bebauungsplanes sein.

Die Anregung wurde vom Gemeinderat unter Zugrundelegung städtebaulicher Aspekte beachtet, Planänderungen wurden entsprechend vorgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde erweitert, eine private Grünfläche wurde ausgewiesen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

2.6.4. Kreisverwaltung Kusel – Untere Landespflegebehörde, Pollichia

Die untere Landespflegebehörde erachtet die Darstellung und Festsetzung der anzupflanzenden Bäume im Straßenraum und der Feldgehölze im Bebauungsplan als dringend erforderlich. Die extensive Nutzung und die naturnahe Gestaltung der Versickerungsflächen soll festgesetzt werden.

Desweiteren wird die Offenlegung vorhandener Drainagen im Talbereich angeregt.

Die Pollichia regt eine Bebauung entlang der L382 anstelle der Bebauung des Flurstückes 269 an.

Die Übernahme dieser Anregungen durch Festsetzungen in den Bebauungsplan wurde beraten. Anstelle von Bäumen im Straßenraum ist jedoch die Festsetzung der Anpflanzung eines Baumes pro Grundstück im Vorgartenbereich der privaten Baugrundstücke vorgesehen.

Über Offenlegung der Drainagen im Talbereich wurde im Gemeinderat bereits diskutiert, die Möglichkeiten zur Durchführung der Offenlegung wurden jedoch aus wirtschaftlichen Gründen negativ beurteilt.

Der derzeitigen Rechtslage entsprechend wäre beim Anbau an die Landesstraße ein Schutzabstand von 20m einzuhalten. Eine Erschließung wäre, sofern vom Straßen- und Verkehrsamt überhaupt genehmigt wohl nur über eine Linksabbiegespur möglich. Am Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurde diese Variante der Erschließung im Gemeinderat bereits diskutiert und aus rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen für nicht durchführbar erachtet.

Den Anregungen der unteren Landespflegebehörde wurde daher teilweise stattgegeben, teilweise wurden die Anregungen zurückgewiesen, die Anregung der Pollichia wurde zurückgewiesen.

Die Festsetzung von Baumstandorten und Gehölzpflanzungen wurde durch entsprechende Planzeichen deutlich gemacht und die textlichen Festsetzungen wurden ergänzt. Die extensive Nutzung und naturnahe Gestaltung der Versickerungsflächen wurde festgesetzt.

Eine Festsetzung der Offenlegung der Drainagen erfolgte nicht. Eine Änderung der Lage der Wohnbauflächen und der Erschließung wurde nicht durchgeführt.

2.6.5. Planungsgemeinschaft Westpfalz

Die Planungsgemeinschaft Westpfalz merkte an, daß das Wohnflächenangebot der Ortsgemeinde Hefersweiler bis zum Jahr 2010 gemäß den Orientierungswerten 1,3 ha und gemäß einer Vereinbarung im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung 1,5 ha beträgt. Die vorliegende Planung umfasst einschließlich der Ausgleichsflächen und bestehenden Wirtschaftswegeflächen 2,4 ha. Die Planungsgemeinschaft Westpfalz bittet um Überprüfung des Umfangs der Ausweisung.

Die Fläche des Wohnbaulandes incl. Erschließung beträgt im Bebauungsplangebiet 1,4 ha und liegt damit im Rahmen der Vereinbarung. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, daß die landespflegerischen Ausgleichsflächen in den Orientierungswerten enthalten sein sollen. Desweiteren sind die Flächen in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanentwurf als Wohnbauflächen und Ausgleichsflächen dargestellt.

Die Anregung der Planungsgemeinschaft Westpfalz wurde zur Kenntnis genommen. Der Umfang der Ausweisung wurde überprüft und deckt sich mit der Darstellung des Flächennutzungsplanentwurfes. Die Ortsgemeinde hält an der Ausweisung fest. Planänderungen ergaben sich daraus nicht.

2.6.6. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wies darauf hin, daß aufgrund der Bodenverhältnisse mit Schichtenwasser zu rechnen ist. Die Ableitung von Drainagewässern in das Gewässer oder das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung ist eine Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o.ä. auszubilden. Dies soll als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Das Schmutzwasser soll der kommunalen Kläranlage zugeführt werden.

Das Entwässerungskonzept wird akzeptiert, die zentralen Versickerungsanlagen bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis.

Um Mitteilung von Erkenntnissen über eventuell abgelagerten Abfälle oder Altlasten wird gebeten. Auf die Untersuchungspflicht des Trägers der Bauleitplanung und die Kennzeichnungspflicht wird hingewiesen.

Auf die gesetzlichen Regelungen zur Vermeidung von Bodenmaterial als Abfall wird hingewiesen. Möglichkeiten zur Vermeidung sind Verwendung im Baugebiet, sowie andere Verwendungsmöglichkeiten ggfs. nach Aufbereitung. Hierzu sollen entsprechende Konzepte erarbeitet werden.

Die Anregungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wurden berücksichtigt.

Das Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage zugeführt werden. Hinweise zur Behandlung von Drainagewässern und zur Unterkellerung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerungsanlagen wird im Zuge der Genehmigungsplanung für die Entwässerung eingeholt werden.

Kenntnisse über Altlasten liegen dem Gemeinderat nicht vor.

Die Wiederverwendung des Erdaushubs der Straßenbaumaßnahme wird soweit wie möglich im Rahmen von Geländemodellierungen im Bereich der Versickerungsflächen erfolgen. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Die Verwendung des Aushubs von Privatgrundstücken zur Geländemodellierung ist bereits als Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

Die Planung wurde entsprechend geändert.

2.6.7. Kreisverwaltung Kusel – Brandschutz

Die Kreisverwaltung Kusel hat aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Auf die erforderliche Sicherstellung der Löschwasserversorgung für den Brandschutz sowie die Kennzeichnungspflicht der Unterflurhydranten wird hingewiesen.

Die brandschutztechnische Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen des Brandschutzes werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Planänderungen wurden nicht vorgenommen.

2.6.8. Kreisverwaltung Kusel – Untere Landesplanungsbehörde

Die Untere Landesplanungsbehörde verweist auf die aktuell laufende 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und empfiehlt beim Verfahrensablauf auf das Parallelverfahren hinzuweisen und dies in der Begründung zu dokumentieren.

Die Empfehlung der Unteren Landesplanungsbehörde wird beachtet, die Bebauungsplanunterlagen wurden entsprechend ergänzt.

2.6.9. Bergamt Rheinland-Pfalz

Das Bergamt Rheinland-Pfalz hatte keine Bedenken, wies jedoch auf Bergbautätigkeiten (Steinkohlebergbau) in der Nähe von Hefersweiler hin. Bei Erdarbeiten ist auf Anzeichen ehemaligen Bergbaus (Hohlräume) zu achten. Anzeichen sind zu melden.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Anzeichen für Bergbautätigkeit im Plangebiet liegen aktuell nicht vor, eventuell zukünftig festgestellte Anzeichen für Bergbautätigkeiten werden gemeldet.

2.6.10. Katasteramt Kusel

Auf das Fehlen der Flurstücksnummern 261, 267 und 268 wurde hingewiesen.

Die Stellungnahme wurde beachtet, die Flurstücksnummern wurden ergänzt.

2.6.11. Geologisches Landesamt

Das geologische Landesamt wies darauf hin, daß bei Verwendung von Wärmeträgerflüssigkeiten der alten Einstufung der Wassergefährungsklasse 0 keine grundsätzlichen Einwände gegen tiefere Bohrungen zur Erdwärmegewinnung bestehen. Weitere Auflagen bleiben der Einzelprüfung vorbehalten. Baugrunduntersuchungen nach der DIN 1054 werden empfohlen. Bei zukünftigen Verfahren soll ein Lageplan im Maßstab 1:25000 beigefügt werden.

Die Stellungnahme wurden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ein Hinweis auf die DIN 1054 ist im Bebauungsplan bereits enthalten, bei zukünftigen Verfahren wird ein Lageplan im Maßstab 1:25000 beigefügt werden.

2.6.12. Kulturamt

Das Kulturamt wies darauf hin, daß bei zeitlichen Gleichlauf mit der Dorfflurbereinigung die Bodenordnung des Baugebietes durch das Kulturamt erfolgen kann.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

2.7. Öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluß

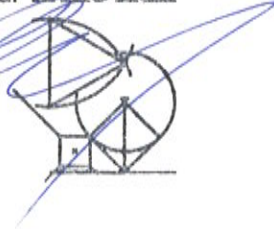
In seiner Sitzung vom 28.09.2000 hat der Gemeinderat die Planannahme und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Im Zuge der Auslegung wurden keine Bedenken oder Anregungen eingebracht. Damit wurden keine Planänderungen mehr erforderlich. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23.01.2001 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Heltersberg, den 08.02.2001
Ingenieurgesellschaft

für Städtebau & Architektur
Dipl.-Ing. Bernd Nalshan

ISA



Hauptstraße 46
67716 Heltersberg
Tel.: 06333 / 600 81
Fax: 06333 / 600 82