

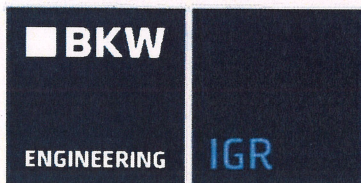


Bebauungsplan "Kirchenstraße" in der Gemeinde Oberweiler-Tiefenbach Kreis Kusel

Begründung



Oktober 2024





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Oberweiler-Tiefenbach war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde
Oberweiler-Tiefenbach
Flurstraße 12
67752 Oberweiler-Tiefenbach

Oberweiler-Tiefenbach,

den 11.11.2024

Herr Alexander Emrich
- Ortsbürgermeister -



Bearbeiter

IGR GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 84
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern,

im Oktober 2024



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Grundlagen	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	7
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	8
2.3	Flächennutzungsplan	8
2.4	Sonstige Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete	9
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	12
3.1	Planungsanlass	12
3.2	Städtebauliches Konzept	12
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	13
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.3.3	Bauweise	15
3.3.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
3.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	16
3.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	16
3.3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	17
3.3.8	Anzahl der Wohnungen	17
3.3.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
3.3.10	Landespflegerische Maßnahmen	18
4.	Erschließung	19
5.	Umweltbelange	20
6.	Planverwirklichungen	21
6.1	Bodenordnung	21
6.2	Vollzugsprozess	21
6.3	Flächenbilanz	21
7.	Zusammenfassung	22
8.	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB	23



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des Geltungsbereiches	5
Abbildung 2	Landesentwicklungsprogramm IV aus dem Jahr 2008	7
Abbildung 3	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz aus dem Jahr 2020	8
Abbildung 4	Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Wolfstein	9
Abbildung 5	Schutzgebiete	10
Abbildung 4	Gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiete (blau schraffiert) in der Nähe des Baugebietes (rot)	11
Abbildung 6	Städtebauliches Konzept	13
Abbildung 7	Maß der baulichen Nutzung	14

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)

1. Ausgangslage

Die Ortsgemeinde Oberweiler-Tiefenbach (Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein) möchte im Rahmen der Wahrnehmung der städtebaulichen Entwicklung einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Wohnbauflächenentwicklung aufstellen. Der Grund hierfür ist, dass in der Ortsgemeinde aktuell eine Nachfrage nach Wohnraum besteht, die aber durch Baulücken oder Leerstand nicht befriedigt werden kann. Die hohe Nachfrage lässt sich auch mit dem Firmensitz der Firma Karl Otto Braun erklären, die derzeit expandiert. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel der Entwicklung und Umsetzung von Potenzialflächen an der Ortsrandlage von Oberweiler-Tiefenbach verfolgt.

In der Ortsgemeinde Oberweiler-Tiefenbach leben derzeit 264 Einwohner (Stand: 31.12.2019). Oberweiler-Tiefenbach liegt in der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein, Landkreis Kusel. Der Ortsgemeinde ist keine Zentrenfunktion zugeteilt, welche berechtigt ist, Wohnflächen, Gewerbe etc. zu entwickeln und/oder vorzuhalten. Der Großteil der Fläche der Ortsgemeinde (ca. 88 %) sind land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Lauterecken in rund 8 km/15 min. Entfernung. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Kaiserslautern in 26 km/35 min. Entfernung. Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des Ortskerns von Oberweiler-Tiefenbach.



Abbildung 1 Lage des Geltungsbereiches



Das Gelände weist ein Gefälle von rund 16,00 Höhenmetern von Osten nach Westen auf. Die Höhenlage beträgt zwischen 207 NHN und 191 NHN. Das Gelände fällt Richtung Westen hin zur Lauter ab. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Oberweiler-Tiefenbach, Flur 1 mit folgenden Flurstücknummern:

1780 (teilweise), 1781 (teilweise) und 1793.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 0,57 ha.

2. Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Im LEP IV aus dem Jahr 2008 ist die Ortsgemeinde mit keiner besonderen Funktionszuweisung belegt. Der Bereich östlich der Ortslage ist als landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Im Westen der Gemeinde verläuft die überregionale Straßenverbindung und eine Verbindungsfläche Wasser.

Der LEP IV macht hier weiter die räumliche Verortung und Beziehung der Ortsgemeinde zwischen dem Mittel- und Oberzentrum deutlich.

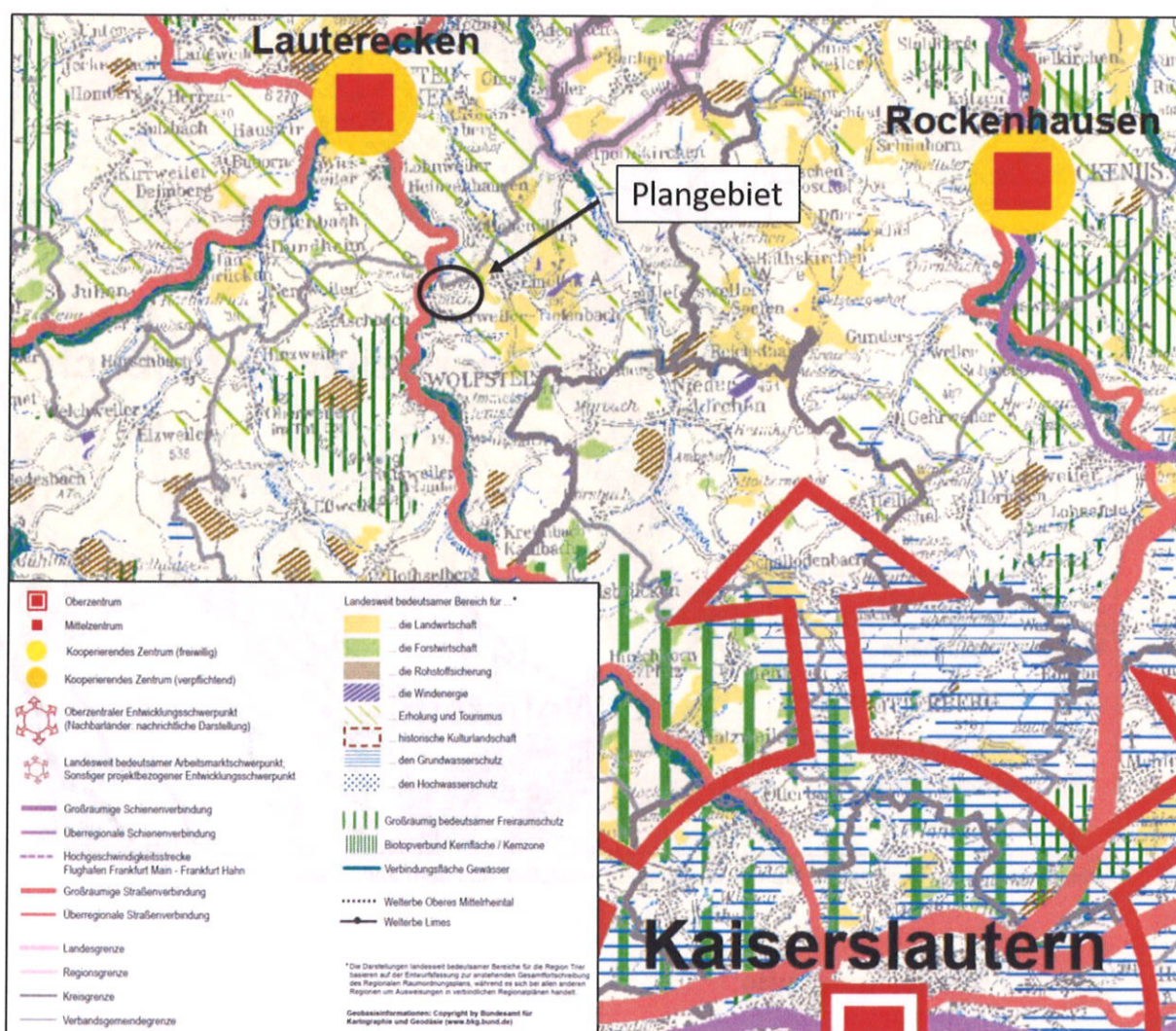


Abbildung 2 Landesentwicklungsprogramm IV aus dem Jahr 2008

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz aus dem Jahr 2020 ist für die Ortsgemeinde Oberweiler-Tiefenbach keine Funktionszuweisung erfolgt. Der Geltungsbereich befindet sich in Gänze im Außenbereich, liegt aber im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungskörper. Die Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen.

Der Geltungsbereich wird als Wiesenfläche dargestellt. Im Westen und Nordwesten grenzt direkt ein landesweiter Biotopverbund an. Weiter liegt der Geltungsbereich am Rand eines Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, ein Grundsatz der Raumordnung. Die Ziele oder Grundsätze der Raumordnung werden daher durch die Planung nicht beeinträchtigt.

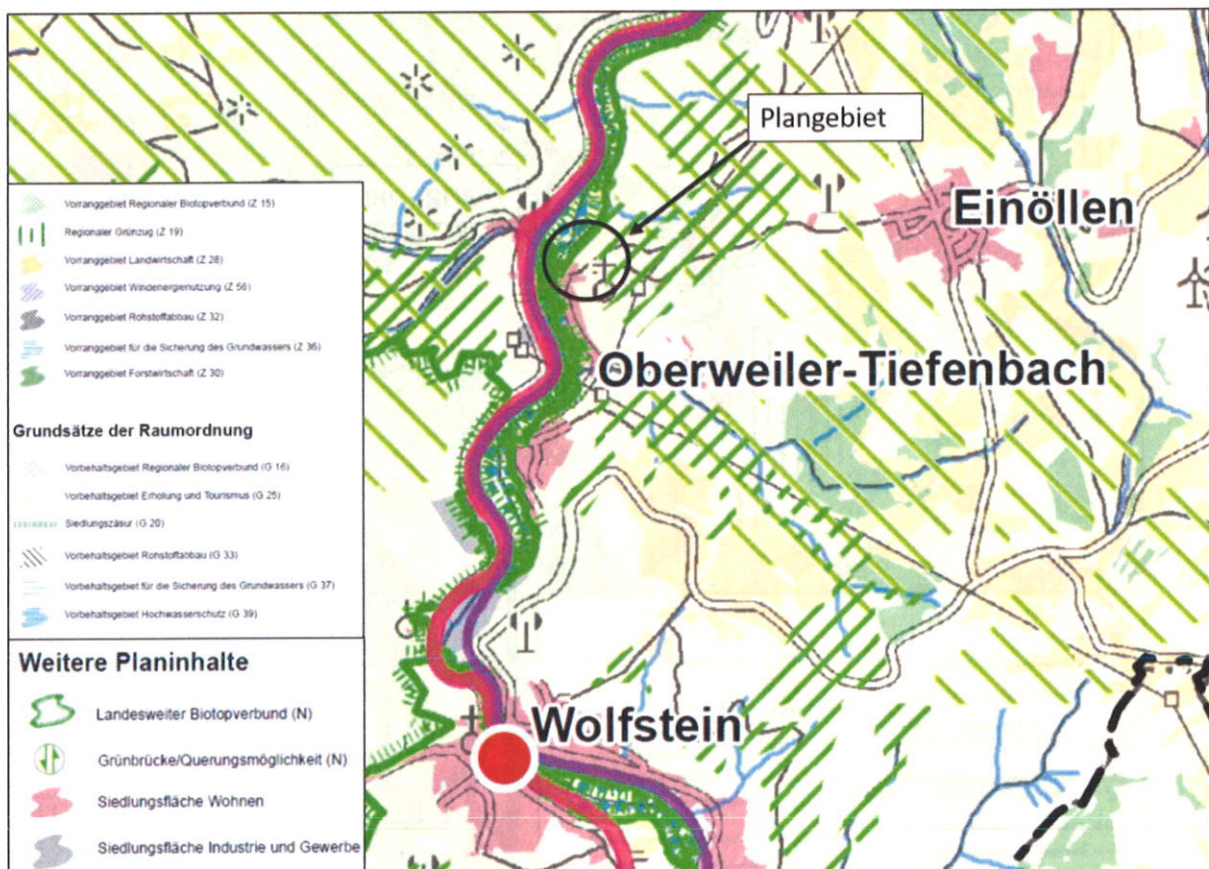


Abbildung 3 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz aus dem Jahr 2020

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der alten Verbandsgemeinde Wolfstein (seit 2014 Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein) ist der Geltungsbereich im Außenbereich dargestellt. Der Geltungsbereich ist mit einer gelben flächigen Signatur versehen, welche für "Fläche für die Landwirtschaft" steht. Diese Signatur ist im Umfeld des gesamten Geltungsbereiches. Allein im Südwesten direkt anschließend befindet sich eine braun-schraffierte Signatur, welche für "M - Gemischte Bauflächen" steht. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich, mit einer grünen flächigen Signatur versehen, der Friedhof.

Im Nordwesten angrenzend befindet sich eine Raute mit der Signatur "N" für Naturschutzgebiet.



Abbildung 4 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Wolfstein

Aktuell wird der FNP der VG Lauterecken-Wolfstein neu Aufgestellt. Im Rahmen dieser Neuaufstellung wird das geplante Neubaugebiet als Wohnbaufläche dargestellt (Stand: Mai 2024).

2.4 Sonstige Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Vogelschutz- und FFH-(Fauna-Flora-Habitat)Gebiete bekannt.

Im Westen und Nordwesten befindet sich das FFH-Gebiet "Königsberg FFH-6411-302" mit einer Fläche von rund 1 080 ha. Die Grenze des nach Westen ausgerichteten Schutzgebietes liegt direkt angrenzend an der äußeren Grenze des Geltungsbereiches.

Im Abstand von rund 170 m befindet sich nördlich ein geschützter FFH-Lebensraumtyp in Form einer Magerwiese ("Blütenreiche Fettwiese in Lauter-Aue, N Tiefenbach 2 - BT-6311-0018-2012") mit einer braunen Signatur. Das Schutzziel ist hier der Erhalt von Lebensraumgemeinschaften und Fläche selbst.

Nach derzeitigen Erkenntnissen und der überschlägigen Abschätzung möglicher potenzieller negativer Einflüsse ist aufgrund der Entfernungen **nicht von einer Gefährdung des FFH-Gebietes und dessen Zielen auszugehen.**

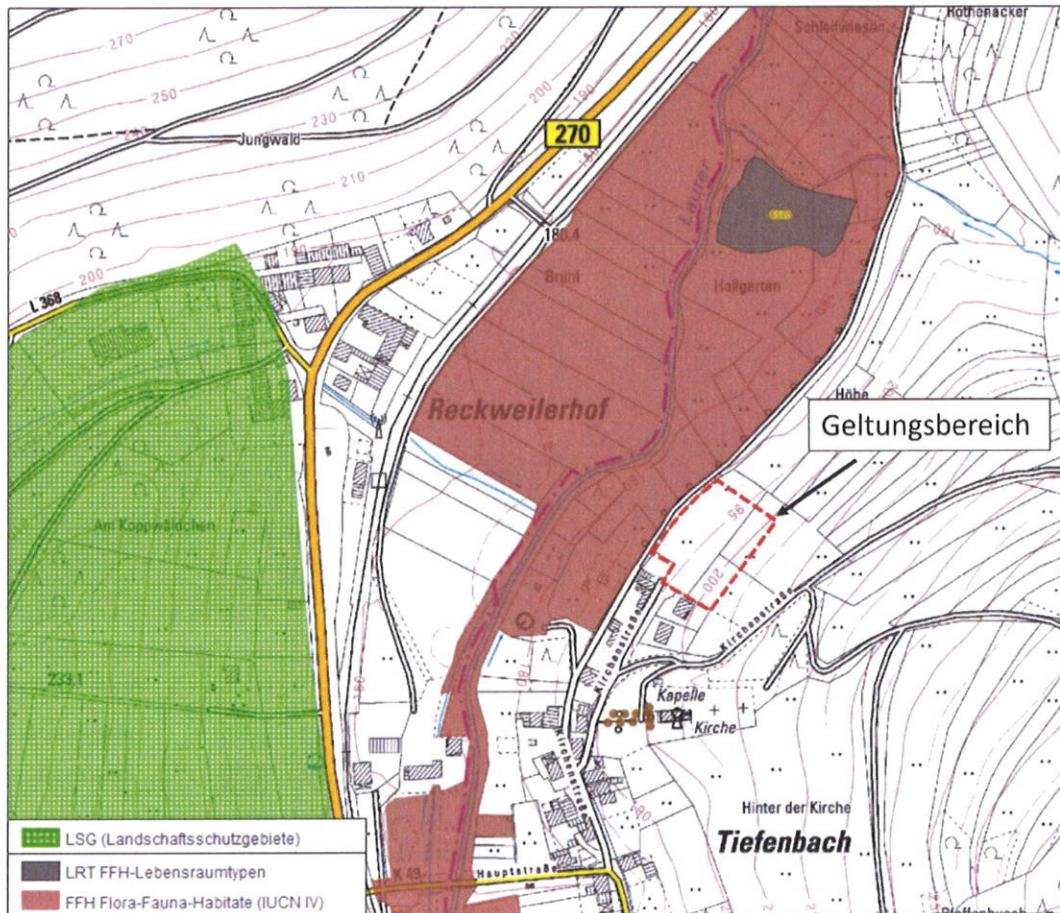


Abbildung 5 Schutzgebiete

Beidseits der Lauter befindet sich ein verbindlich festgesetztes (§ 83 Abs. 1 und 2 LWG) Überschwemmungsgebiet (siehe Abbildung 6). Es kommt zu keiner Überschneidung mit dem Bebauungsplan.

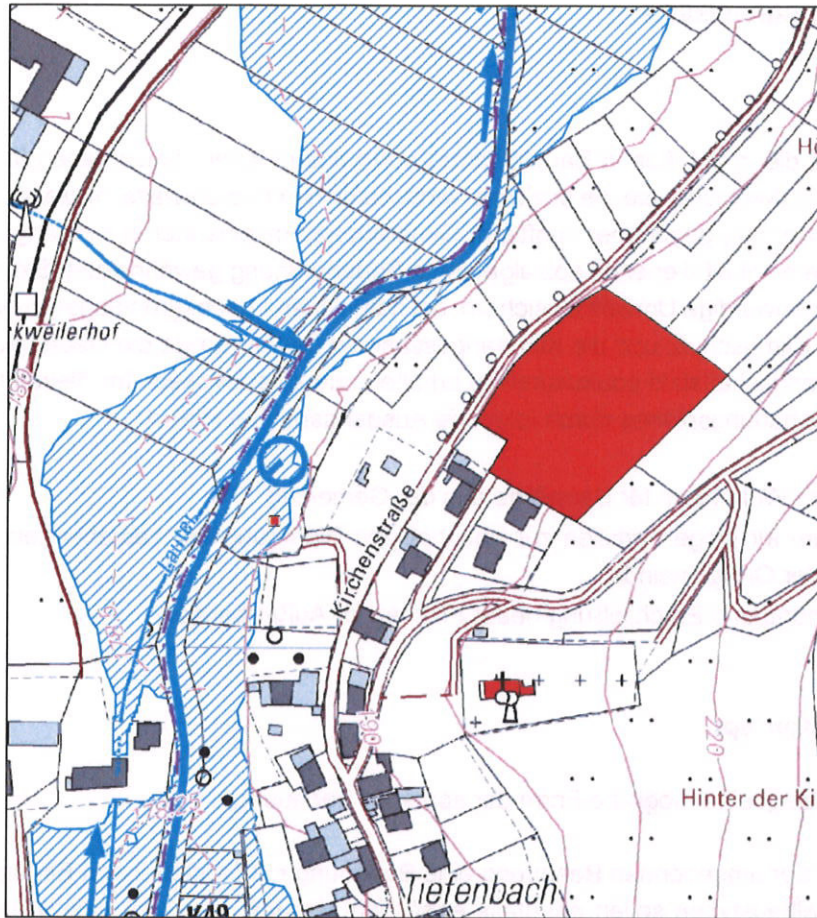


Abbildung 6 Gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiete (blau schraffiert) in der Nähe des Baugebietes (rot)

3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben für eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von benötigtem Wohnraum für Bauwillige aus der Gemeinde
- Schaffung von Wohnraum für junge Familien zur nachhaltigen Sicherung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen in der Ortsgemeinde
- die strukturierte Überplanung und Erschließung neuer Flächen im Außenbereich.

3.2 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf zeigt eine mögliche Form der späteren Bebauung.

Insgesamt ist entsprechend der umgebenden Bebauung eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. Doppelhaustypen sollen ebenfalls ermöglicht werden, was sich positiv auf den Energiebedarf der Gebäude auswirkt. Möglich sind ca. acht Baugrundstücke, je nach gewählter Bauform.

Die Stichstraße Straße im Zentrum des Geltungsbereiches stellt die zentrale Erschließung für den nördlichen Teil (WA1/2) dar. Diese Straße schließt dabei an die bestehende "Kirchenstraße" an, die somit verlängert wird. Die Straßenbreite ist mit 6,00 m ausreichend breit bemessen, um einen Begegnungsverkehr Pkw-Lkw zu gewährleisten. Zudem lässt er Spielräume bei der Ausgestaltung der Verkehrsanlagen (ruhender Verkehr, Gestaltung, Begrünung) zu. Am östlichen Ende der Planstraße A ist eine Wendeanlage Typ 3 geplant, auf welcher auch größere Fahrzeuge (u. a. 3-achsige Müllfahrzeuge, Baustellen- und Lieferverkehr) wenden können.

In Anlehnung an den Flächennutzungsplan sowie den angrenzenden Nutzungen soll ein Gebiet mit Wohnbauflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hier ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen, wobei aber die Wohnnutzung die dominierende Nutzung darstellt.



3.3.1 Art der baulichen Nutzung

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe. Diese sollen es ermöglichen, dass in der Gemeinde gegebenenfalls auch Ferienwohnungen für Gäste oder Touristen entwickelt oder dem Ort dienender Handwerksbetrieb entstehen kann.

Die ausgeschlossenen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen) würden städtebaulich als Fremdkörper innerhalb des Geltungsbereiches und der angrenzenden bestehenden Wohngebiete wirken und sollen deshalb nicht zugelassen werden. Ein Versorgungsdefizit durch die ausgeschlossenen Nutzungen ist jedoch nicht zu befürchten, da diese Nutzungen im Ort oder in geringer Entfernung vorhanden sind.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Dabei wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Nutzung der Grundflächen optimal gesteuert und damit zukünftigen Anwohnern ein flexibler Umgang, auch mit den Nebenanlagen auf den Grundstücken, ermöglicht.

Ein Vollgeschoss ist gemäß § 2 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz wie folgt definiert:

Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; tiefer liegende Geschosse sind Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über 2/3, bei Geschossen im Dachraum über 3/4 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben. Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse (Staffelgeschosse) sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen.

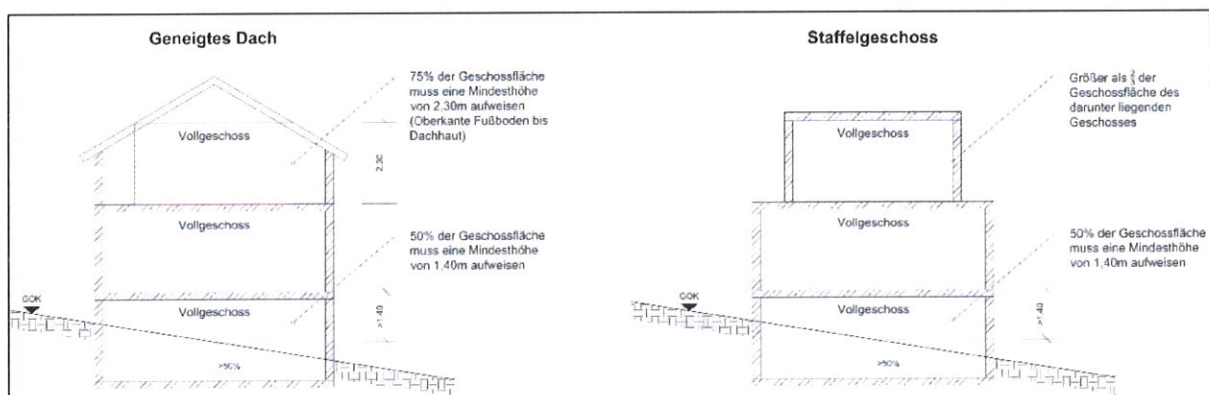


Abbildung 8 Maß der baulichen Nutzung



Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Es soll eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen werden. Es werden drei unterschiedliche Höhen festgesetzt, um auf die topografischen Gegebenheiten eingehen zu können. Im WA 1 und WA 3 ist eine maximale Höhe mit 10,50 m, im WA 2 mit 12,0 m festgesetzt. Als Bezugshöhe dienen die jeweils im Plan eingetragenen Bezugshöhen (196 m NHN bzw. 200 m NHN). Die maximale Höhe richtet sich nach der benachbarten Wohnbebauung und lässt je nach Dachform eine maximal zweigeschossige Bebauung zu. Zudem korrespondiert die Höhenfestsetzung mit dem bestehenden Gelände, um den Bodenaushub zu minimieren.

Die Gemeinde regelt die Dachform und -materialien, Dachneigung und die Dachaufbauten. Damit sollen Staffelgeschosse im 3. Obergeschoss verhindert werden, die sich aufgrund ihrer Kubatur nur schwer in die bestehende Bebauung einfügen würden und aufgrund ihrer Masse als Fremdkörper wirken würden. Mit den festgesetzten Dachformen lassen sich eine Vielzahl von Gebäudevarianten umsetzen, gleichzeitig können aber auch Photovoltaik- und Solarthermieranlagen genutzt werden. Die angrenzende Bebauung in der Kirchenstraße weisen teilweise eine ähnliche Geschossigkeit und Bauform auf. Mit den vorgegebenen Maßen und Festsetzungen wird darüber hinaus ein schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht, da u. a. eingeschossige Bauformen einen größeren Flächenverbrauch haben.

3.3.3 Bauweise

Zu I.2:

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Damit möchte die Gemeinde an die bestehende Bebauung in der Kirchenstraße anknüpfen und diese Bebauung mit freistehender Familienhausbebauung fortführen. Die Gemeinde möchte im Neubaugebiet nur eine lockere Bebauung mit einer geringen Dichte ermöglichen, um die Anbindung in die Landschaft zu verbessern. Zudem sollen die attraktiven Blickbeziehungen zum Offenlandbereich allen Grundstücken ermöglicht werden, was nur durch eine aufgelockerte Bebauung möglich ist. Damit werden Kaltluftströme nicht abgeschnitten, sodass auf das Kleinklima keine oder nur geringe negative Auswirkungen auftreten werden.

Es werden ebenfalls Doppelhäuser zugelassen, da diese aus energetischen Gründen effektiver sind als das freistehende Einfamilienhaus. Damit sind weiter kleinere Grundstücke bezüglich der Bebauung besser nutzbar und tragen somit zur Schonung von Grund und Boden bei.

Um jedoch Doppelhausgebäude mit unterschiedlichen Höhen von Dächern zu vermeiden, muss die zuletzt errichtete Gebäudehälfte an der zuerst gebauten Gebäudehälfte angepasst werden. Geringfügige Ausnahmen sind hier möglich.

3.3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt. Diese sehen im Wesentlichen einen Abstand von 3,00 m zu den Erschließungsstraßen vor und weisen in der Regel eine Tiefe von 13,00 m bis 15,00 m auf, sodass die Bauherren möglichst viel Spielraum bei der Errichtung und Platzierung der Gebäude haben. Es ist eine Orientierung nach Süden zur Nutzung der Sonnenenergie möglich. Durch die Baugrenzen wird die Bebauung strukturiert und die Bebauung überwiegend zu den Straßen orientiert. Dadurch entstehen vor allem in den rückwärtigen Bereichen hohe Anteile an privaten Grünflächen, was eine gute Durchgrünung des Baugebietes ermöglicht. Ein höherer Grünanteil verbessert die Verdunstungs- und Versickerungsmöglichkeiten, was positive Folgen für das Kleinklima hat. Folglich können Temperaturspitzen in Sommermonaten und Starkregenereignisse abgemildert werden. Zudem wird mit einer lockeren Bebauung in den Randbereichen der Übergang zur Landschaft verbessert.

3.3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgesetzt. Damit haben die Bauherren die Möglichkeit, das Gebäude optimal nach Süden auszurichten und die Sonnenenergie bestmöglich zu nutzen. Damit möchte die Gemeinde einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, da durch eine Nutzung der Sonnenenergie der Einsatz von fossilen Energieträgern für die Energiegewinnung reduziert werden kann. Somit können die CO₂-Emissionen reduziert werden.

Trotzdem wurden die Verkehrsanlagen und Baugrenzen so ausgerichtet, dass ein städtebaulich strukturiertes Baugebiet entsteht. Eine optimale Nutzung der Grundstücke und der festgesetzten Baugrenzen lassen die Gebäude an den Erschließungsstraßen ausrichten.

3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu I.5:

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hier wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO keine anders lautende Festsetzung vorgenommen. Damit haben die Bauherren den größten Spielraum bei der Errichtung der Nebenanlagen und es hilft aufgrund des hängigen Geländes unzumutbare, aufwendige Baumaßnahmen zu verhindern. Dies ist insbesondere bei der Errichtung der Stellplätze und Garagen notwendig, um ein kostensparendes Bauen zu ermöglichen. Es wird jedoch geregelt, dass die Garagen einen Mindestabstand von 3,00 m, die Garagenausfahrt selbst einen Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden Straße einhalten müssen. Damit wird eine zu große Einengung des Straßenraumes verhindert und die städtebaulich gewünschte aufgelockerte Bebauung unterstützt. Eine Eingrünung dieser meist unattraktiven Garagenwände wird hierdurch möglich.



Der Abstand von 5,00 m vor den Garagenausfahrten ermöglicht weitere Stellplätze auf den privaten Grundstücken und erleichtert das ungehinderte Ein- und Ausfahren von den Grundstücken.

3.3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.6:

Es werden entsprechende Verkehrsflächen festgesetzt. Die Haupteerschließungsstraße wird mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Damit wird ein ausreichend großer Querschnitt geschaffen, um einen Begegnungsverkehr Pkw-Lkw zu ermöglichen. Zum anderen werden eine zu hohe Flächenversiegelung und Bodenverbrauch vermieden, indem keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen für Bürgersteige etc. vorgesehen sind. Die Straßen können als Mischflächen ausgebaut werden, um den Aufenthaltscharakter zu verbessern; die zu erwartende geringe Verkehrsmenge lässt dies zu. Zudem sind in den öffentlichen Grünflächen, die festgesetzt sind, Fußwege zur offenen Landschaft (Fuß-/Radweg im Westen) möglich.

3.3.8 Anzahl der Wohnungen

Zu I.7:

Die Anzahl der Wohnungen wird im Baugebiet für freistehende Einfamilienhäuser auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Damit möchte die Gemeinde eine zu hohe Verdichtung innerhalb des Geltungsbereiches verhindern. So wird die Verkehrsmenge im Baugebiet minimiert und die angrenzenden Wohngebiete vor hohem Ziel- und Quellverkehr geschützt. Gleichzeitig dient dies dem Bodenschutz, da die erforderlichen nachzuweisenden Stellplätze pro Grundstück durch die Deckelung der Wohnungen reduziert werden kann.

3.3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu II:

Die Materialien werden so festgelegt, dass eine Bebauung mit ortstypischen Materialien, welche ebenfalls in der Nachbarschaft befindlich sind, gewährleistet ist. Somit wird auch die Einbindung in die Landschaft verbessert.

Bei der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird darauf abgezielt, die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, um die Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grünflächen zu ermöglichen.

Die Regelung über die Errichtung von Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen soll eine nachbarschützende Wirkung erzielen und bekräftigt die in der Landesbauordnung bereits befindlichen Regelungen. Es soll in jedem Fall vermieden werden, dass zur Straßenseite höhere Stützwände oder -einfriedungen errichtet werden, um ein relativ offenes, freiräumiges Straßenbild entstehen zu lassen.

3.3.10 Landespflegerische Maßnahmen

Zu III.:

Durch die nach einem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommene Prüfung der Flächen im Geltungsbereich wurde festgestellt, dass hier Flächen nach § 15 LNatSchG bestehen (siehe Bestandsplan im Anhang zur Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung).

Um den Eingriff in diese Flächen zu kompensieren, wurde in Absprache mit der Ortsgemeinde und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Kusel ein Ausgleich festgelegt. Dieser sieht vor, den Verlust von Magerweiden und Fettwiesen auf gemeindeeigenen externen Flächen zu kompensieren.

Hierzu werden zwei Flächen von rund 6 100 m² und 4 700 m² Größe (Bruttoflurstücksgröße) aufgewertet, um wiederum neue Magerweiden und Fettwiesen zu erhalten. Auf einer Fläche (aktuell Parkplatz und Lagerfläche) südlich des Bürgerhauses in Tiefenbach wird eine Fettwiese angelegt. Auf der Fläche oberhalb von Oberweiler wird eine intensiv genutzte Wiese zu einer extensiv genutzten Magerwiese oder Magerweide umgebaut. Die zeitliche Planung hierzu wird rund drei Jahre dauern, um die Flächen umzugestalten und aufzuwerten.

Die Landespflegerischen Maßnahmen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch das Baugebiet vorbereitet wird, durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Es werden sowohl private als auch öffentliche Maßnahmen vorgesehen, die eine Durchgrünung des Baugebietes ermöglichen sollen. Eine Eingrünung des Siedlungsrandes wird der Gemeinde und den Privateigentümern empfohlen, um die Einbindung in die Landschaft zu verbessern.



4. Erschließung

Wie bereits im vorhergehenden Kapitel erläutert, soll über die von Süden kommende Kirchenstraße angeschlossen werden. Dabei wird die bestehende Kirchenstraße zum Hauptbereich des Geltungsgebietes verlängert bzw. der südliche Planbereich an die bestehende Straße angeschlossen.

Die Versorgungsleitungen für Schmutzwasser, Trinkwasser, Elektrizität, Gasversorgung können ebenfalls in der Kirchenstraße angeschlossen werden. Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt über die Versickerung in die belebte Bodenzone. Das übrige Regenwasser kann über gemeindliche Flächen abgeführt werden. Diese liegen westlich des Geltungsgebietes nahe dem Klärwerk.

Im Bebauungsplan werden für die innere Erschließung 6,00 m breite Verkehrsflächen festgesetzt, die einen Begegnungsverkehr Pkw/Lkw ermöglichen. Die Stichstraße (Planstraße A) endet in einer Wendeanlage (Radius 6,00 m), auf welchem u. a. 3-achsige Müllfahrzeuge, Baustellen- und Lieferverkehr wenden können.

Fußläufige Anbindungen sind über öffentliche Grünflächen (Radweg im Nordwesten) und landwirtschaftliche Wege möglich.

Der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr des neuen Baugebietes wird über die Kirchen- und Hauptstraße Richtung B 270 und weiter über das bestehende Ortsnetz der Gemeinde zu- und abgeleitet. Durch die zusätzlichen Bauflächen und potenziellen Bewohner ist nicht zu erwarten, dass das örtliche Verkehrsnetz überlastet wird.



5. Umweltbelange

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden Ortsbegehungen durch Fachpersonal der igr GmbH vorgenommen. Zeitgleich wurde der Bestand im Geltungsbereich hinsichtlich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt besonders überprüft, es wurden dabei auch die freizugänglichen Onlineportale u.a. von LANIS und ARTeFAKT genutzt.

Termin:

03.07.2020

15.06.2021

31.07.2024

Hier wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich durch die Landwirtschaft geprägt wird. Der westliche Bereich wurde als Magerwiese (Glatthaferwiese) und der östliche als Magerweide gemäß § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG kartiert.

Durch die spätere Umsetzung der Bebauung und Erschließung werden rund 0,57 ha teil-/ vollversiegelt.

Zur Kompensation des Eingriffes werden zwei externe Maßnahmen am Bürgerhaus und an der L 384 umgesetzt.

Die Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung der Flächen (in Anlehnung an die LKompVO-RLP) vor und nach einem möglichen Eingriff hat ergeben, dass der Geltungsbereich vor dem Eingriff eine Wertigkeit von 110.594 Wertpunkten und nach dem Eingriff/Ausgleich eine Wertigkeit von 31.647 Wertpunkten hat.

Das entspricht einer Abwertung von 78.947 Wertpunkten.

Die zwei Externen Ausgleichflächen haben im Bestand eine Wertigkeit von 81.897 Wertpunkten und nach der Umsetzung eine Wertigkeit von 164.901. **Das entspricht einer Aufwertung von 83.004 Wertpunkten.**

Bilanziell ergibt sich hierdurch ein Überschuss von 4.057 Wertpunkten

Aktuell wird nicht von einer erheblichen, langfristigen Beeinträchtigung der im Umfeld lebenden Fauna ausgegangen.

Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im Umweltbericht und der Artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.



6. Planverwirklichungen

6.1 Bodenordnung

Die Bodenordnung wird durch das Vermessungs- und Katasteramt durchgeführt.

6.2 Vollzugsprozess

Die Gemeinde Oberweiler-Tiefenbach wird die Flächen erschließen und vermarkten.

6.3 Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich gelten folgende Flächengrößen:

	Flächengröße [m ²]	Anteil [%]
Bruttobaufläche	5 670	100,0
Nettobaufläche	1.562	27,5
Verkehrsflächen	589	10,4
Grünfläche	3.519	62,1
Mögliche Differenz bis zum Wert von 100 % basiert auf Rundungsdifferenzen		



7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Oberweiler-Tiefenbach möchte am nördlichen Ortsrand ein neues Baugebiet entwickeln und hat deshalb den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sind derzeit nicht bekannt. Es wird auf einer Fläche von rund 0,57 ha geplant.

Der Flächennutzungsplan ist in einer der nächsten Fortschreibungen entsprechend anzupassen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung aus vorgelagerten Planungen erging der Hinweis, dass der Geltungsbereich als eine Fläche nach § 15 LNatSchG gewertet werden muss. Dieser Umstand wurde von einem Biologen bestätigt und im Anschluss hieran ein Ausgleichskonzept entwickelt. Dieses sieht vor, dass auf zwei externen Flächen entsprechende Aufwertungen stattfinden. Diese Flächen sind im Besitz der Gemeinde.

Eine entsprechende Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleiches ergibt folgende Wertigkeiten:

- Vor dem Eingriff (Bestand): 110.594
- Nach dem Eingriff (Planung): 31.947
- Externe Maßnahmen (Bestand): 81.897
- Externe Maßnahmen (Planung): 164.901
- Bilanzsumme: + 4.057 Wertpunkte



8. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Planungsalternativen gewählt wurde.

Ablauf des Verfahrens

Bebauungsplanverfahren „Kirchenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB - Förmliche Einleitung bis zum 31.12.2019 - Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021	
Planaufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	31.10.2019
Bekanntmachung Planaufstellungsbeschluss Amtsblatt (§ 2 Abs. 1 BauGB)	06.12.2019
Beschluss OG-Rat Annahme Planentwurf öffentliche Auslegung	22.10.2020
Bekanntmachung Öffentliche Auslegung Amtsblatt (§ 3 Abs. 2 BauGB)	05.02.2021
Öffentliche Auslegung Planentwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB)	15.02.2021 - 15.03.2021
Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom: 10.02.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom: 09.02.2021
Beschlussfassung über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB	13.01.2022
Änderung bzw. Neufassung des § 13b BauGB vom 10.09.2021 - Förmliche Einleitung des Verfahrens bis zum 31.12.2022, Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31.12.2024	
Aufhebung Planaufstellungsbeschluss vom 31.10.2019	13.01.2022
Planaufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	13.01.2022
Bekanntmachung Planaufstellungsbeschluss Amtsblatt (§ 2 Abs. 1 BauGB)	18.02.2022
Beschluss OG-Rat Annahme Planentwurf öffentliche Auslegung	13.01.2022
Bekanntmachung Öffentliche Auslegung Amtsblatt (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.03.2022
Öffentliche Auslegung Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	21.03.2022 – 25.04.2022
Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom: 16.03.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	16.03.2022
Beschlussfassung über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	13.07.2023
Entscheidung Bundesverwaltungsgericht vom 18.07.2023 - § 13b BauGB unzulässig; Aufhebung des § 13b BauGB durch Gesetzgeber zum 01.01.2024; „Reparaturvorschrift“ bzw. Heilungsmöglichkeit gemäß § 215a BauGB - Einstellung des Verfahrens gemäß § 13b BauGB bzw. Fortführung des Verfahrens als Regelverfahren	
Aufhebung Satzungsbeschluss vom 13.07.2023	16.05.2024
Bekanntmachung Aufhebung Verfahren gem. § 13b BauGB und erneute öffentliche Auslegung (Regelverfahren) Amtsblatt (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)	23.08.2024



Erneute öffentliche Auslegung Planentwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)	23.08.2024 – 25.09.2024
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom: 22.08.2024
Beschlussfassung über die Stellungnahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB	29.10.2024
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Planfassung „Oktober 2024“ mit den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 88 LBauO und § 24 GemO	29.10.2024

Anlass der Planaufstellung/Änderung

Die Gemeinde Oberweiler-Tiefenbach möchte nordöstlich im Anschluss an die Ortslage von Tiefenbach ein Neubaugebiet zulassen. In Vorbereitung hierauf muss ein Bebauungsplanverfahren stattfinden, der FNP wird durch die Verbandsgemeinde in Gänze neu aufgestellt.

Ziel ist es, hier im Einklang mit der Landes- und Regionalplanung, eine flächensparende Baulandentwicklung zu betreiben. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche bietet sich an, da keine Schutzgebiete betroffen sind.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der § 2 Abs. 4 BauGB gibt vor, dass im Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, festzuhalten. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und den entsprechenden Abstimmungen des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht. Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Prüfung der möglichen Wirkung des Baugebietes auf die Schutzgüter des Geltungsbereiches ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Hier die Bodenversiegelung und die Überformung einer Magerwiese.

Die beschriebenen Ziele und Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen des Vorhabens lassen keine nachteiligen und nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten. Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahme ist von keiner langfristigen Beeinträchtigung auszugehen.



Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Es wurde formgemäß eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen des § 13b BauGB durchgeführt. Hieran im Anschluss wurde auf Grund von signifikanten Planungsänderungen eine erneute Offenlage des Entwurfes durchgeführt.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 b BauGB wurde kein Umweltbericht oder Potentialabschätzung Artenbericht durchgeführt.

Integration der Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden durch Ortsbegehungen und Absprachen mit Fachbehörden umweltrelevante Themen besprochen. Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan wurden notwendige Schutzmaßnahmen bezüglich der Umweltbelange definiert.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens kamen Hinweise, welche dazu führten, dass u. a. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen festgesetzt wurden. Diese Festsetzung erfolgte im Bebauungsplan.

Durch eine Gesetzesänderung und dem Auslaufen des § 13b BauGB wurde das Verfahren in ein Vollverfahren umgewandelt. Aus diesem Grund wurde ein Umweltbericht, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach LKompVO-RLP und eine Potentialabschätzung Artenschutz erstellt. Diese Unterlagen und alle anderen wurden erneut offengelegt.

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Die Gemeinde verfügt aktuell über keine umsetzungsfähigen Flächenalternativen zur Entwicklung von Bauland. Baulücken oder Leerstrände stehen der Planung nicht zur Verfügung und die Topographie durch die Hanglage und die Talaue der Lauter schließen eine Entwicklung aus.



Aufgestellt:

IGR GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 84
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern,
im Oktober 2024

B. Sc. / Ing. Raumplanung
M. Sc. Umweltplanung und Recht C. Hahn



Bebauungsplan "Kirchenstraße"
in der Gemeinde Oberweiler-Tiefenbach
Begründung

