



# GEMEINDE ST. JULIAN

## BEBAUUNGSPLAN "GÄNSHÜBEL"

### BEGRÜNDUNG

Mai 2006



**ARCADIS Consult GmbH**

in Zusammenarbeit mit



**Bachtler • Böhme + Partner**

Erstellt im Auftrag der  
**Gemeinde St. Julian**  
durch



**ARCADIS CONSULT GMBH**  
Infrastruktur, Umwelt, Bauwerke

Brüsseler Straße 5  
67657 Kaiserslautern  
Telefon: 0631 / 30329-000  
Fax: 0631 / 30329-100  
E-Mail: [info-kl@arcadis.de](mailto:info-kl@arcadis.de)  
Internet: [www.arcadis.de](http://www.arcadis.de)

in Zusammenarbeit mit



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**  
Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL  
Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL  
Roland Kettering Stadtplaner

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon: 0631 / 36158-0  
Fax: 0631 / 36158-22  
E-Mail: [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Internet: [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

Kaiserslautern, Mai 2006

## **Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

### **0. Hinweis zum Baugesetzbuch:**

Dieser Bebauungsplan wird gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818), unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts aufgestellt.

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz-Bau (EAG-Bau) wurde das BauGB umfassend novelliert. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Neustrukturierung des Gesetzes, die sich unter anderem auch auf die Nummerierung der Paragraphen auswirkt.

Verweise auf Paragraphen des BauGB in sämtlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, in den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde sowie in der Begründung beziehen sich auf die bis zum 19.07.2004 geltende Fassung.

### **1. Allgemeines / Erfordernis der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB**

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung der Bauflächen am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Eschenau der Ortsgemeinde St. Julian.

In der Ortsgemeinde St. Julian sind die Neubaugebiete weitgehend aufgefüllt und kaum Baulücken im Ortsinnenbereich vorhanden. Die Gemeinde verfügt derzeit nicht mehr über ausreichende Bauflächenpotenziale zur Deckung des mittelfristigen Bedarfes und zur Sicherung der Ortsentwicklung. Mit dem Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt die Gemeinde ihrer allgemeinen Verpflichtung nach §1 Abs.1,2 und §2 Abs.1 BauGB nach, einen Bebauungsplan aufzustellen, wenn es zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

### **2. Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt nördlich der bebauten Ortslage des Ortsteiles Eschenau und schließt in östlicher Richtung an ein bereits bestehendes Wohngebiet an.

Die exakte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,5 ha. Innerhalb des Plangebietes sollen 12 Baugrundstücke neu erschlossen und Flächen für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden.

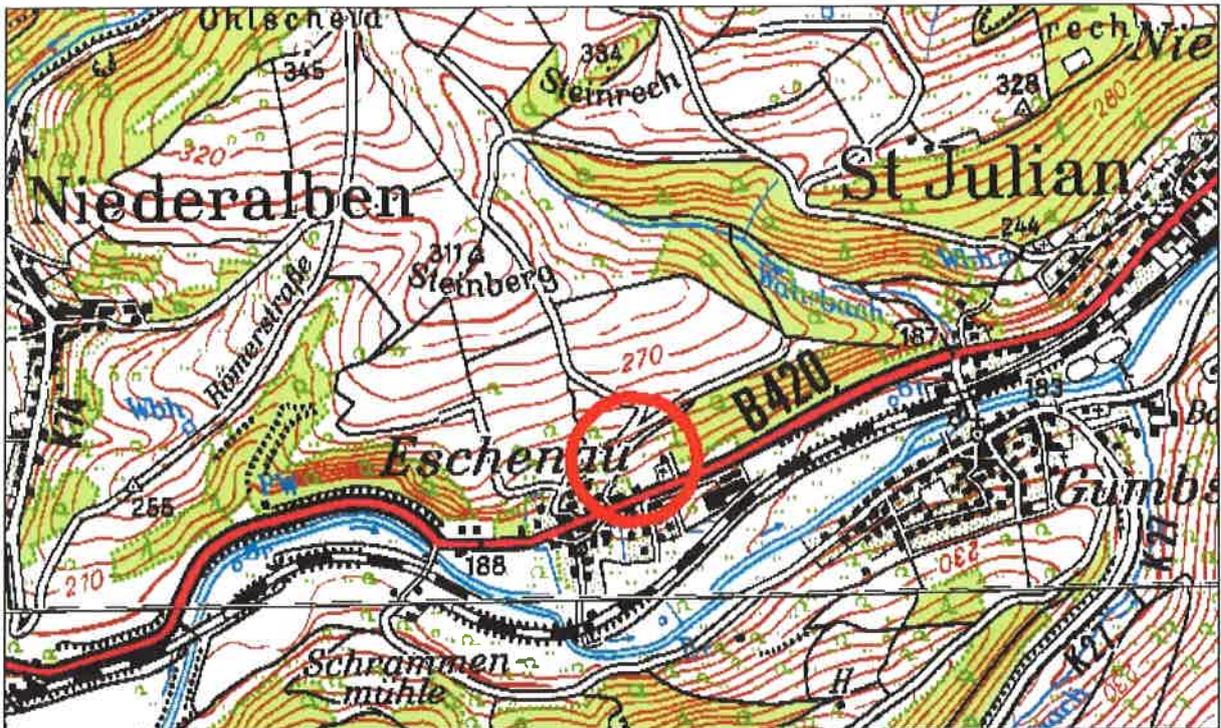


Abb.: Übersichtslageplan, Topogr. Karte 1:50000 (Maßstab verkleinert)

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Lauterecken wurde mit Bescheid der Kreisverwaltung Kusel vom 01.06.2006 genehmigt. Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt.

### 4. Fachplanerische Restriktionen

Im Widerspruch stehende Zielvorstellungen von Fachplanungen wie z.B. Schutzgebietsausweisungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind derzeit nicht bekannt.

### 5. Umweltverträglichkeit der Planung

Der Bebauungsplan dient nicht der Umsetzung von Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Die Durchführung einer allgemeinen oder einzelfallbezogenen Prüfung der UVP-Pflichtigkeit ist nicht erforderlich, da das Vorhaben nicht die in der Anlage zum UVP-Gesetz aufgeführten Schwellenwerte erreicht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

## 6. Planungsgrundsätze und Zielsetzungen

Der Bebauungsplan stellt das geeignete planerische Instrument dar, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung und Abwägung planungsrelevanter Belange sicherzustellen.

Bezogen auf den Ortsgrundriss stellt der Planungsbereich eine sinnvolle Weiterentwicklung des Siedlungsgebildes dar. Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der zu erwartenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wurden Festsetzungen getroffen, um eine möglichst harmonische Integration der Wohnbebauung und Erschließung in die Umgebung zu gewährleisten.

## 7. Inhalte des Bebauungsplanes / Erforderlichkeit der Festsetzungen

Im Folgenden wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung eingegangen.

### ▪ Art der baulichen Nutzung / Nutzungseinschränkungen

Der Bebauungsplan setzt für den größten Teil seines räumlichen Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Dies entspricht dem Planungsziel, den bestehenden Eigenbedarf an Wohnbaugrundstücken zu befriedigen. Vorgesehen ist eine der Nachfragesituation entsprechende Einfamilienhausbebauung mit vorgeschlagenen Grundstücksgrößen zwischen 550 m<sup>2</sup> und ca. 1050 m<sup>2</sup> Größe.

Zusätzlich wird das bereits bebaute Anwesen Hohlstraße 2 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Das betreffende Grundstück ragt weit in die südlich der Planstraße "A" vorgesehene neue Bebauung hinein, so dass die Inanspruchnahme von Teilflächen dieses Grundstückes für den Vollzug des Bebauungsplanes unverzichtbar ist. Entsprechend der bestehenden Nutzung und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt erfolgt eine Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch den Eigentümer des auf dem Grundstück Flst.-Nr. 340/6 aufstehenden Anwesens Glanstraße 23 der Wunsch geäußert, sein Grundstück um ca. 5 m nach Norden hin in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hinein zu arrondieren. Der Ortsgemeinderat ist diesem Änderungsantrag gefolgt; die betreffenden Teilflächen werden daher im Bebauungsplan ebenfalls als Mischgebietsflächen festgesetzt. Da es sich um die rückwärtigen Grundstücksbereiche an der Grenze zum Wohngebiet handelt, erfolgt eine Ausweisung lediglich als nicht überbaubare Grundstücksfläche. Gleiches gilt für die bestehende Zufahrt zum Anwesen Glanstraße 23 von der B 420 her.

### ▪ Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl, Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt.

Durch die Unterschreitung des nach BauNVO zulässigen Höchstmaßes der GRZ und GFZ sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet sowie durch die festgesetzte Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Nebenanlagen auf max. 30 m<sup>2</sup> bei Ausführung mit begrünten Dächern soll die Versiegelung des Plangebietes möglichst gering gehalten und ein Mindestanteil an Grün- und Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert werden. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung bezweckt, den externen landespflegerischen Ausgleichsbedarf für die mit dem Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren.

Die getroffenen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen sollen einerseits befriedende Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Die Bezugshöhe für die max. zulässige Traufhöhe wird gemäß § 18 BauNVO festgelegt und in einer Anlage zu den textlichen Festsetzungen zeichnerisch erläutert.

▪ **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**

Das Baugebiet wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt.

Zur Gewährleistung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes und der darin festgelegten Bauform wird die Zulässigkeit im Allgemeinen Wohngebiet auf ausschließlich Einzelhäuser beschränkt. Dies entspricht der derzeitigen Nachfragestruktur und der seitens der Gemeinde St. Julian angestrebten städtebaulichen Dichte des Baugebietes. Mit den getroffenen Festsetzungen sollen Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen im Gebiet begünstigt werden.

Die Anordnung der Baukörper folgt dem geplanten Straßenverlauf und gewährleistet eine möglichst weitgehende Südausrichtung der Gebäude. Dadurch werden gleichzeitig bestmögliche Belichtung und Besonnung gewährleistet und optimale Voraussetzungen für die Nutzung der Solarenergie geschaffen.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitestgehenden Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine der Topographie angemessene Bebaubarkeit. Sie sind ausreichend für die ausgewiesenen Nutzungen dimensioniert und gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der Parzellierung der Grundstücke.

Im vorliegenden Fall werden Bebauung und Erschließung deutlich durch die relativ starke Hangneigung beeinflusst. Die Stellung der baulichen Anlagen wird aus topographischen Gründen parallel zum Straßenverlauf festgesetzt, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

### ▪ **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zubauen" und "Zuparken" der Grundstücke zu verhindern. Dementsprechend werden Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücke zugelassen; weiterhin wird die Art der in den straßenseitigen Gebäudevorzonen zulässigen Nebenanlagen begrenzt.

### ▪ **Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt. Diese Begrenzung der Anzahl der Wohnungen erfolgt, um die Entstehung von größeren Appartementhäusern etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Ziel der Festsetzung ist es, eine einheitliche Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform, in diesem Fall Ein- bis Zweifamilienhäuser, zu erreichen. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

### ▪ **Verkehrsflächen und Belange der Erschließung**

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Die exakte Aufteilung der Verkehrsflächen bleibt der nachfolgenden Objektplanung vorbehalten.

Die künftigen Baugrundstücke werden durch die Planstraße „A“ erschlossen, die in Verlängerung der Straße "Gänshübel" als Stichstraße vorgesehen wird. Auf Grund der reinen Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion kann die innere Erschließung des Plangebietes in flächensparender Form erfolgen. Für die 6 m breite Verkehrsfläche ist ein verkehrsberuhigter Ausbau (Zeichen 325/326 StVO) ohne Trennung der Verkehrsarten vorgesehen. Dies stellt einen der städtebaulichen Situation angepassten Ausbau unter besonderer Berücksichtigung der Ansprüche „schwacher“ Verkehrsteilnehmer sicher. In einem solchen Straßenraum sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt. Da Fahrzeuge nur Schrittgeschwindigkeit fahren dürfen, kann der Straßenraum auch für Kinderspiel und Aufenthalt genutzt werden, was die Wohnqualität erhöht.

Die Weiterführung von Fußwegeverbindungen zur Glanstraße und zur freien Landschaft sowie die Anbindung der angrenzenden Waldflächen wird durch die Festsetzung von Fußwegen und die Festsetzung eines Wirtschaftsweges gewährleistet.

Aufgrund der bestehenden Geländeneigung sind zur Herstellung der Plangebietsstraße Geländeeinschnitte und –aufträge erforderlich. Zur Anpassung an das vorhandene Gelände müssen hierbei Böschungen hergestellt werden. Nach §9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird daher bestimmt, dass die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers weiterhin im Eigentum der jeweiligen Eigentümer verbleiben. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für öffentliche Flächen möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen. Die Böschungen können vom Grundstückseigentümer bis zu einer Höhe von 40 cm abgefangen werden.

### ▪ **Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas , Wasser und Elektrizität kann durch die Versorgungsträger sichergestellt werden. Alle notwendigen Versorgungsleitungen liegen in der Straße "Gänshübel" und können direkt in das Plangebiet weitergeführt werden.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die häuslichen Schmutzwässer werden über den Mischwasserkanal in der Straße "Gänshübel" der kommunalen Kläranlage zugeleitet.

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist seit dem Inkrafttreten des neu gefassten Landeswassergesetzes im Jahre 1995 neu geregelt. Die Vermeidung des Niederschlagsabflusses hat unter Ausschöpfung sämtlicher Möglichkeiten zur Bewirtschaftung des Regenwassers oberste Priorität. Niederschlagswasser soll nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Zur Beurteilung der Versickerungseignung der im Plangebiet anstehenden Böden wurden durch das Geotechnische Büro Peschla+Rochmes, Kaiserslautern, im Jahr 1995 Versickerungsversuche durchgeführt. Gemäß Untersuchungsbericht sind die anstehenden Erdstoffe aufgrund der topographischen und geologischen Verhältnisse im größten Teil des Untersuchungsgebietes nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Die Oberflächenentwässerung ist daher so konzipiert, dass das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung zurückgehalten wird. Pro m<sup>2</sup> angeschlossene Fläche sind 50 l Speichervolumen zu schaffen. Die auf den Straßen anfallenden Oberflächenwässer sowie die Zisternenüberläufe werden über die Trennkanalisation zum bestehenden Regenwasserkanal in der Talstraße geleitet. Die Festsetzung der Zisternen erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 Abs. 4 des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (siehe: Kap. III der textlichen Festsetzungen: Wasserrechtliche Festsetzungen) .

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden überwiegend in den Verkehrsflächen verlegt. Lediglich im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine separat vom Straßenverlauf geführte Leitungstrasse für den Regenwasserkanal erforderlich. Soweit die geplante Leitung über private Grundstücke geführt werden muss, wird hierfür im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Lauterecken festgesetzt.

Das Leitungsrecht begründet nicht das konkrete Nutzungsrecht, sondern bereitet das entsprechende Recht lediglich vor. Insoweit ist in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, dieses Recht durch Eintragung einer Baulast oder Grunddienstbarkeit verbindlich zu sichern. Soweit die Leitung über im Eigentum der Gemeinde St. Julian stehende Grundstücke geführt wird, ist die Eintragung eines Leitungsrechts nicht erforderlich. Im Falle eines späteren Verkaufs dieses Grundstückes wird jedoch auch hier eine grundbuchrechtliche Absicherung erforderlich.

Der für die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderliche wasserwirtschaftliche Ausgleich wurde bereits in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, erbracht. Hierzu wurde eine Renaturierungsmaßnahme am Wahrbach durch Rückbau von Betongelenkplatten durchgeführt (Plangenehmigungsbescheid der KV Kusel vom: 07.10.2004, AZ: 50/661-07-02).

#### ▪ **Belange von Natur und Landschaft / Eingriffskompensatorische Festsetzungen**

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Landespflegerischen Planungsbeitrags, der begleitend zur Bauleitplanung durch ARCADIS Consult GmbH aufgestellt wurde.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Maßnahmen festgesetzt, die die Beeinträchtigung des Naturhaushalts möglichst gering halten bzw. vermeiden sollen und die die unvermeidbaren Eingriffe ausgleichen. Die zerstörten Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sollen im Umfeld des Eingriffs möglichst gleichwertig wiederhergestellt werden.

Im Bebauungsplan wurden daher in den Textfestsetzungen und in der Planzeichnung Regelungen für das Erhalten und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen getroffen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Durch den Bezug auf die beigefügte Artenliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten. Damit dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im landespflegerischen Planungsbeitrag erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

#### Bestand, Darstellung und Bewertung von Natur und Landschaft im Landespflegerischen Planungsbeitrag:

Das geplante Neubaugebiet befindet sich im Ortsteil Eschenau auf einem südexponierten Hang des Glantals. Im Süden wird es von der B 420 bzw. von bereits vorhandener Bebauung begrenzt. Im Osten bilden der Friedhof und eine Fichtenschonung die Grenze. Im Westen und Norden wird das Neubaugebiet durch die Verlängerung der Hohl- bzw. Flurstraße abgeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

- Grünland unterschiedlicher Ausprägung
- Wiesenbrache
- Feldgehölze
- einzelne Obstgehölze.

Die ökologisch geringwertigste Fläche stellt das Intensivgrünland im Süden des Untersuchungsgebietes dar, bei dem es sich um eine artenarme Mähwiese handelt. Eine gewisse Aufwertung erfährt diese Fläche nur durch einige Obstbäume. Bereits etwas artenreicher präsentieren sich die weniger intensiv genutzten Mähwiesen. Beide Mähwiesentypen bieten

nur einer beschränkten Anzahl von Tierarten des Offenlandes Lebensraum und stellen artenarme Grünlandgesellschaften dar. Deutlich wertvoller sind demgegenüber die Wiesenbrachen im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes, die zudem durch Obstbäume und Einzelgehölze strukturiert sind. Verstärkt wird die Bedeutung der Wiesenbrachen durch das Feldgehölz, das sich parallel zum Weg entwickeln konnte. Dieses stellt aufgrund seiner Artenzusammensetzung einen wertvollen Biotoptyp dar und trägt wesentlich zur Strukturierung des Gebietes bei.

#### Eingriffssituation und Bewertung:

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zu folgenden Eingriffen in Natur und Landschaft:

- Versiegelung von biotisch aktivem Boden und Eingriff in das Bodengefüge; damit verbunden ist die Veränderung des Bodenwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung sowie des Oberflächenabflusses
- Auf Basis der festgesetzten Grundflächenzahlen werden einschließlich der Verkehrsfläche ca. 0,4 ha neu versiegelt
- Verlust von Ober- und Unterboden auf den geplanten Bau- und Straßenflächen
- Verlust von Grünland
- Verlust von Wiesenbrache und Verbuschung
- Verlust und Gefährdung von Gehölzen
- Eingriff in das Landschaftsbild.

Am kritischsten sind dabei die Bodenversiegelung, der Verlust der Wiesenbrache und die Reduzierung des Feldgehölzes zu bewerten.

#### Begründung der grünordnerischen Festsetzungen:

Die Anlage von Grünflächen auf 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche dient als Ausgleich für den Verlust von Grünland.

Die Anlage eines Biotopkomplexes aus extensivem Grünland, Hecken und Einzelbäumen dient als Ersatzmaßnahme für die Bodenversiegelung und als Ausgleich für den Verlust von Wiesenbrache und Gehölzstrukturen.

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu mindern, wird die Versiegelung auf das für die Funktionalität notwendige Maß beschränkt. Die Empfehlung der Anlage von Einfriedungen aus Laubgehölzen erfolgt aus gestalterischen Gründen; Hecken aus heimischen Laubgehölzen haben außerdem eine höherwertige ökologische Funktion. Die Anpflanzung von Straßenbäumen erfolgt ebenfalls aus gestalterischen Gründen. Der Abtrag und die fachgerechte Lagerung des Oberbodens soll dessen natürliche Funktionen erhalten und ihn vor einer Vermischung mit Unterboden schützen (§ 202 BauGB). Die Wiederverwertung des Oberbodens und des Aushubmaterials dient dem sparsamen Umgang mit Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Die Begrünung von Flachdächern und Fassaden wird empfohlen, um die negativen Auswirkungen der Baumaßnahmen auf das Arten- und Biotoppotenzial, das Landschaftsbild und das Klimapotenzial zu reduzieren.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz:

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Eingriff in Natur und Landschaft infolge des Bebauungsplans "Gänshübel" innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann und somit den Vorschriften des § 1a (3) BauGB folgend planerisch bewältigt ist.

- **Zuordnung von Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind**

Die Eingriffe werden im Bebauungsplan den jeweiligen Kompensationsflächen und Maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 c BauGB zu schaffen.

Entsprechend des Anteils an den Eingriffen werden die getroffenen Ausgleichsmaßnahmen anteilig „Privat“ und „Öffentlich“ zugeordnet.

- **Bauordnungsrechtliche und wasserrechtliche Festsetzungen / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan**
  - **Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde St. Julian (Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes)**

In den Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur Dachgestaltung und zur Gestaltung und Art der Flächenbefestigung der Grundstücksfreiflächen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke zielen insbesondere darauf ab, einen ausreichenden Frei- und Grünflächenanteil auf den Grundstücken zu sichern, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und ein insgesamt positives Gesamtbild des Plangebietes zu erzielen.

In positiver Weise auf das Erscheinungsbild des Gebietes Einfluss zu nehmen ist auch Ziel der getroffenen Festsetzungen im Bereich der Einfriedungen, so soll insbesondere ein „Einmauern“ und „Abschotten“ verhindert werden und eine Anpassung an benachbarte Bereiche erfolgen.

- **Übernahme von auf Landesrecht beruhenden wasserrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan**

Gemäß § 2 des Landeswassergesetzes (LWG) ist das auf den bebauten und befestigten Flächen anfallende Regenwasser zu bewirtschaften.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers Bodenbeschaffenheit auf den Baugrundstücken ist den durchgeführten hydrogeologischen Untersuchungen zufolge auf Grund der Topographie und der Bodenverhältnisse jedoch nicht möglich. Es wird daher bestimmt, dass das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich dem Dachflächenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten ist.

Hierfür ist je angefangenen Quadratmeter versiegelter Fläche auf dem Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern (0,05 cbm) zu schaffen. Das hierzu erforderliche Rückhaltebauwerk ist in Form einer Regenwasserzisterne auszubilden. Von den Baugrundstücken ist ein Notüberlauf aus den Zisternen an die öffentlichen Oberflächenentwässerungseinrichtungen vorzusehen.

#### ▪ Hinweise und Empfehlungen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden sowohl von Seiten der beteiligten Träger öffentlicher Belange, wie auch von den an der Planung beteiligten Fachgutachtern Empfehlungen und Hinweise gegeben, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden/werden konnten.

Da diese Hinweise zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder auch über den Festsetzungsinhalt hinausgehende Informationen liefern, werden sie als Hinweise ohne Festsetzungscharakter im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

### 8. Abwägung

Über die im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 20. Oktober 2005 beraten und beschlossen. In der Sitzung des Ortsgemeinderates am 14.12.2005 wurde über einen von privater Seite eingebrachten Änderungsantrag zum Bebauungsplan-Entwurf beschlossen.

Hieraus resultierende maßgebliche Änderungen vor der Offenlage können den Niederschriften über die oben angeführten Sitzungen des Ortsgemeinderates St. Julian entnommen werden, die bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eingesehen werden können.

Daneben wurden diverse redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist das Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die in der Begründung aufgeführt sind bzw. die im Rahmen der Beschlüsse über die Anregungen und Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren beraten wurden.

## 9. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Der Landespflegerische Planungsbeitrag bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Er kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eingesehen werden.

St. Julian, den 05. Juli 2006

Für die Ortsgemeinde St. Julian:

  
\_\_\_\_\_  
Mensch, Ortsbürgermeister (D.S.)

