



Verbandsgemeinde Lauterecken
Eing. 01. AUG. 2001
Abt. .... Anl.:

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**„VORDERSTE KRIEG“, ERWEITERUNG II**

**IN DER ORTSGEMEINDE ST. JULIAN**

aufgestellt: 18.02.2000 (Ke/Mh/Kh)

geändert: 23.05.2001 (Rh/Gs/Kh)  
ergänzt: 25.07.2001 (Gs/Kh)

## ARCADIS

### 1. Allgemeines

In der Ortsgemeinde St. Julian sind die Neubaugebiete weitgehend aufgefüllt und kaum Baulücken im Ortsinnenbereich vorhanden. Die Gemeinde verfügt derzeit nicht mehr über ausreichende Bauflächenpotentiale zur Deckung des mittelfristigen Bedarfes und Sicherung der Ortsentwicklung. Mit dem Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes kommt die Gemeinde ihrer allgemeinen Verpflichtung nach, Wohnbaugrundstücke in ausreichender Größe und Zahl für den Eigenbedarf bereitzuhalten.

### 2. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt nördlich der bebauten Ortslage und schließt in westlicher und nördlicher Richtung an ein Wohngebiet an.

Die exakte Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,5 ha. Innerhalb des Plangebietes sollen 21 Baugrundstücke erschlossen und Flächen für landespflegerische und wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Das Gebiet soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden.

### 3. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Vorderste Krieg“, Erweiterung II, der Ortsgemeinde St. Julian ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken aus dem Jahr 1987 entwickelt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan enthält im Bereich „Vorderste Krieg“ eine Darstellung für neue Wohnbauflächen in einer Größe von rund 1,3 ha. Diese vorgesehene neue Wohnbaufläche liegt südwestlich im Anschluss an das bereits bestehende Gebiet „Vorderste Krieg“ und hat eine Flächenausdehnung von ca. 175 m x 75 m.

Aufgrund der topographischen Situation (das Gelände fällt nach Südwesten hin ab) und wegen vorhandener landespflegerisch bedeutsamer Vegetation lässt sich die Vorgabe des Flächennutzungsplanes nur bedingt umsetzen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Bebauungsplanung die im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche etwa hälftig geteilt und der rückwärtige, westlich gelegene Bereich als Grün- bzw. Ausgleichsfläche festgesetzt; die durch die Teilung entfallenden Bauflächen im rückwärtigen Bereich wurden nach Norden „verschoben“ und die Lücke zu der bestehenden Verkehrsanlage „Bergweg“ geschlossen. Die Gesamtgröße des Baugebietes „Vorderste Krieg“, Erweiterung II, beträgt ca. 2,5 ha (siehe vorstehende Nr. 2) und umfasst neben den Bauflächen auch Flächen für landespflegerische und wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen. Unter Abzug der Ausgleichsflächen ergibt sich für die Bauflächen eine Größe, welche die Vorgabe von ca. 1,3 ha im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nur unwesentlich übersteigt.

Nach herrschender Rechtsmeinung ist mit dem Begriff des Entwickelns eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden, soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht angetastet wird. Das Bundesverwaltungsgericht liefert in seinem Urteil vom 28. Februar 1975 Hinweise für die Definition des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Demnach ist der Bebauungsplan nicht als bloßer Vollzug oder als Ergänzung des Flächennutzungsplans zu werten. Der Bebauungsplan kann demnach in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, und



## ARCADIS

zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen. Der Bebauungsplan darf nur nicht von den Grundentscheidungen und der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans abweichen. Abweichungen müssen sich aus dem – im Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und dem nachfolgenden Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und die nachfolgende Planung darf trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich nicht widersprechen.

Die Größe des Plangebietes ist nicht allein – nicht einmal in erster Linie – maßgebend. Vielmehr ist die Geringfügigkeit nach der Wichtigkeit im Sinne einer Quantität und Qualität, bezogen auf das städtebauliche Gefüge, zu beurteilen. So gilt nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29. September 1978 der Grundsatz, dass ein Bebauungsplan immer dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wenn er sich zur Zeit seiner Inkraftsetzung als inhaltliche Konkretisierung des in dieser Zeit wirksamen Flächennutzungsplanes darstellt; maßgeblich für das Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ist allein, dass der Inhalt eines Bebauungsplanes im Zeitpunkt seiner Inkraftsetzung dem zu dieser Zeit wirksamen Flächennutzungsplan in einer Weise entspricht, die sich als „Entwickeltsein“ begreifen lässt (zum Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB siehe auch Bielenberg/Runkel in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg, Kommentar zum BauGB, Rand-Nrn. 5 bis 11 zu § 8).

Die veränderte räumliche Abgrenzung des Neubaugebietes "Vorderste Krieg", Erweiterung II, wird im Rahmen der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Lauterecken entsprechend nachvollzogen, wobei dies - wie eingangs ausgeführt - nur ein "Umformen" der Gebietsabgrenzung darstellt und keine konstitutive neue Flächenausweisung ist.

### 4. 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.

### 5. Erschließung

Die künftigen Baugrundstücke werden durch die Planstraße „A“ erschlossen, die in einer Schleife die beiden Äste der Bergstraße verbindet. Für die Verkehrsflächen ist ein verkehrsberuhigter Ausbau, d.h. ohne Trennung der Verkehrsarten vorgesehen. Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den Verkehrsflächen verlegt. Aufgrund der derzeitigen Druckverhältnisse im Wasserversorgungsnetz werden für einen Teil der Wohngebäude im 2.ten Bauabschnitt Hausdruckerhöhungsanlagen erforderlich.

## ARCADIS

### 6. Planungsinhalte und Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Planbereich allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl GRZ = 0,25 und Geschosßflächenzahl GFZ = 0,5 wird gegenüber der maximal zulässigen Werte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf eine Minimierung des Versiegelungsgrades und der Eingriffsintensität in den Naturhaushalt in reduziertem Umfang angesetzt.. Mit der offenen Bauweise und der Einzel- bzw. Doppelhausfestsetzung sollen Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen im Gebiet begünstigt werden.

### 7. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

#### **7.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Bebauungsplanes**

Bei der Erschließung und Bebauung von Neubaugebieten erfolgen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, die zu kompensieren sind. Der landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan bildet die Grundlage, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den sonstigen Anforderungen abzuwägen und die sich daraus ergebenden örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele gemäß § 17 Abs. 1 LPflG im Bebauungsplan festzusetzen. Um dies zu gewährleisten, ist der Zustand von Natur und Landschaft zu erheben, zu analysieren und zu bewerten; die daraus resultierenden landespflegerischen Belange sind darzulegen.

#### **7.2 Bestand, Darstellung und Bewertung von Natur und Landschaft**

Das geplante Neubaugebiet befindet sich westlich von St. Julian auf einem südexponierten Hang. Im Osten schließt vorhandene Bebauung, im Süden, Westen und Norden Waldflächen an.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

- Grünland mit einzelnen Obstbäumen
- Obstwiese mit Hoch- und Halbstämmen
- Gebüsche und Hecken
- Laub- und Nadelwald

Sowohl Grünland als auch Wald (Forst) werden intensiv genutzt und sind deshalb nur von mittlerer ökologischer Bedeutung. Höherwertiger sind die Heckenstrukturen am Waldrand sowie die Streuobstwiese, die von den Bauflächen nicht berührt wird.

#### **7.3 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 Grundflächenzahl 0,25 werden einschließlich der Verkehrsfläche ca. 0,57 ha neu versiegelt
- Verlust von Ober- und Unterboden auf den geplanten Bau- und Straßenflächen



## ARCADIS

- Verlust von Grünland
- Verlust von Hecken und Gebüsch
- Verlust von einzelnen Obstbäumen
- Eingriff in das Landschaftsbild

Am kritischsten ist dabei die Bodenversiegelung und der Verlust von Hecken und Gebüsch zu bewerten. Während die Verluste für das Arten- und Biotoppotential ausgeglichen werden können, stehen der Neuversiegelung keine ausreichenden Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen gegenüber. Hier müssen Ersatzmaßnahmen erfolgen.

### 7.4 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Empfehlung der Anlage von Einfriedungen aus Laubgehölzen erfolgt aus gestalterischen Gründen; Hecken aus heimischen Laubgehölzen haben außerdem eine höherwertige gestalterische Funktion.

Die Anpflanzung von Straßenbäumen erfolgt ebenfalls aus gestalterischen Gründen.

Es empfiehlt sich, Dächer und Fassaden zu begrünen, um die negativen Auswirkungen der Baumaßnahmen auf das Arten- und Biotoppotential, das Landschaftsbild und das Klimapotential zu reduzieren.

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 Rodung der Fichten an der Friedhofsmauer nördlich des geplanten Baugebietes dient durch die Verbesserung der Bodenfunktionen der Kompensation der Neuversiegelung und trägt zugleich zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Freistellung der Mauer bei.

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu mindern, wird die Versiegelung auf das für die Funktionalität notwendige Maß beschränkt.

Die Anlage von Grünflächen auf 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche dient als Ausgleich für den Grünlandverlust, die Pflanzung von Hecken sowie die Umwandlung von Nadelforst zu Mischwald als Ausgleich für den Verlust von Hecken und Gebüsch. Die Anlage der Streuobstwiese dient zusammen mit dem dauerhaften Erhalt des Bestandes als Ersatzmaßnahme für die Bodenversiegelung.

## 8. Entwässerung

- Die häuslichen Schmutzwasser werden der kommunalen Kläranlage zugeleitet.
- Die Oberflächenentwässerung ist so zu konzipieren, daß die anfallenden Oberflächenwasser soweit wie möglich auf den Baugrundstücken zeitweise zurückgehalten werden, da aufgrund der topographischen und geologischen Verhältnisse nicht von einer auch nicht teilweisen Versickerung auf den Grundstücken ausgegangen werden kann. In Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, um die wasserrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die hierzu vorgesehenen Einzelmaßnahmen werden nach anderen gesetzlichen Regelungen und nicht innerhalb des Bebauungsplanverfahrens genehmigt.

## ARCADIS

Zunächst kann von folgenden Maßnahmen ausgegangen werden:

- a) Rückhaltung der Oberflächenwasser (Dachflächen, Terrassenflächen, sonstige befestigte Grundstücksflächen), auf den Grundstücken in Zisternen und deren Nutzung als Brauchwasser.
- b) Ableitung der Oberflächenwasser aus den Straßenflächen und der Zisternenüberläufe aufgrund der Gefälleverhältnisse in geschlossenen Leitungen zu der zentralen Versickerungsanlage im Westen des Gebietes (Sickermulde in der öffentlichen Grünfläche).
- c) Bei Extremereignissen können Überläufe aus der Sickermulde im Westen über einen Wegseiten-graben bzw. eine Teilverrohrung dem Talraum des „Wahrbaches“ zugeleitet und dort breitflächig verrieselt werden.

St. Julian, den 26. JULI 2001

  
- Ortsbürgermeister -

