

Bebauungsplan
„Ober der Lehmkaul“
in der
Ortsgemeinde Wiesweiler
Verbandsgemeinde Lauterecken

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -

Begründung

- Geltungsbereich -
- Regelquerschnitte -
- Bestandsdaten -
- Planungsdaten -



Teil C

4. Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

4.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortsgemeinde Wiesweiler. Die Fläche des Planbereiches beträgt insgesamt ca. 1,55 ha. Die Flächenausdehnung beträgt ca. 210 m in Nord-Süd-Richtung und ca. 150 m in Ost-West-Richtung. Das Gelände fällt von Südost nach Nordwest. Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 16 %. Der Hochpunkt liegt am Südost-Rand des Plangebietes bei ca. 205,5 m ü.NN. Der Tiefpunkt liegt bei ca. 190,5 m ü.NN (Südwest-Rand/notbefahrbarer Fußweg).

Die Gemeinde Wiesweiler bekommt im Rahmen des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz 2004 u.a. die besondere Funktion Wohnen (W) zugewiesen, die über den Rahmen der in der Verantwortung der Gemeinde stehenden Eigenentwicklung hinaus geht.

Grundvoraussetzung für die Einlösung des Postulats des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Ausweisung bzw. Bereitstellung von Wohnbauflächen an entsprechenden Standorten.

Die besondere Funktion Wohnen wird Gemeinden zugewiesen, die aufgrund ihrer Lage und Verkehrserschließung eine gute Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastruktur und der Arbeitsplätze gewährleisten.

Die Ortsgemeinde Wiesweiler liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 420 und unweit der Stadt Lauterecken, die ihrerseits die Funktion Mittelzentrum im Ergänzungnetz hat.

Der Wohnbauflächenbedarf der Ortsgemeinde lässt sich auch mit Eigenentwicklung, Siedlungsdruck der benachbarten Stadt Lauterecken und Nachfrage von Bauwilligen aus benachbarten, weniger verkehrsgünstigen Gemeinden im Sinne des § 1 Abs. 1 BauGB begründen. Der für die Ortsgemeinde Wiesweiler zugewiesene Schwellenwert für Wohnbauflächenausweisung liegt bei 1,1 ha. Der Bebauungsplan weist ein 1,17 ha großes Wohngebiet inkl. Straßenverkehrsflächenanteil aus und liegt nach telef. Rücksprache mit der Planungsgemeinschaft Westpfalz vom 10.11.2005 im Rahmen des o.g. Schwellenwertes.

Durch die vorgeschlagenen, jedoch nicht verbindlichen, Grundstücksgrenzen können 15 Bauflächen mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 670 m² im Bau- gebiet untergebracht werden. Da auch die Doppelhausbebauung zulässig ist, können auch kleinere Grundstücke gebildet werden, die der Forderung „mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ nachkommen. Das Problem der Innenentwicklung sind die im Vergleich höheren Kosten - bezogen sowohl auf die Flächen und deren Aufbereitung selbst als auch auf den Prozess der planerischen Aufbereitung, Abstimmung und Abwägung. Auch die Anwendung der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der fehlende Einfluss der Ortsgemeinde, eine Bebauung der Grundstücke, die sich im privaten Eigentum befinden, stellen sich als allgemeine Probleme dar.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebau- liche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetz- buches erforderlichen Maßnahmen.

4.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ober der Lehmkaul“ in der Ortsgemeinde Wiesweiler, beinhaltet die Flurstücke 118, 119/3, 119/12 und 119/13 sowie teilweise die Flurstücke 34/2, 36, 49/5, 82/11 und 86.

Die Flächen werden zur Zeit als Gemeindestraße, Fahrweg und Acker- und Grünland genutzt. Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich.

4.3 Einfügung in die Gesamtplanung

4.3.1 Flächennutzungsplan

Der Verbandsgemeinderat Lauterecken hat in seiner Sitzung am 04. September 1995 die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen und dies am 30. Juni 2004 ortsüblich bekannt gemacht. Nach umfangreichen Erhebungen und Erörterungen wurde ein Planentwurf erarbeitet. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird (Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB), gingen im Herbst/Winter 2004 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken ein.



Bei den bebauten Grundstücken am westlichen Plangebietsrand, entlang der Ortsstraße „Brunnenweg“ handelt es sich entgegen der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (gemischte Baufläche) faktisch um Wohnbauflächen im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Die Ortsgemeinde Wiesweiler beabsichtigt durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in Ortsrandlage eine Verknüpfung des Siedlungskörpers mit der freien Landschaft und berücksichtigt dabei die angrenzende städtebauliche Situation (Wohnbaufläche entlang des Brunnenweges, bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern).

Eine entsprechende Änderung des Planentwurfes zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, wobei die für den Bereich „Ober der Lehmkaul“ vorgesehene Art der baulichen Nutzung von „gemischter Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ umgewandelt werden soll, wird von der Orts- und Verbandsgemeinde angestrebt.

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes finden derzeit zeitgleich die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB a.F., die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB a.F. und die Abstimmung mit den benachbarten Verbandsgemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB a.F. statt.

Auf Grund der voranstehenden Ausführungen ist gewährleistet, dass der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu der Teilfortschreibung aufgestellt und aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt wird.

4.3.2 Schutzgebiete

Schutzgebietsflächen nach dem Landesnaturschutzgesetz werden im unmittelbaren Planungsraum nicht ausgewiesen.

Des Weiteren existieren auch keine Flächen gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie im Untersuchungsraum.

4.3.3 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

Im Rahmen der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz (Stand 1996) wurde der Glan als schützenswertes Gebiet (IIb) sowie als pauschal geschützter Biotoptyp nach § 28 LNatSchG erfasst.

4.3.4 Planung vernetzter Biotope

Die „Planung vernetzter Biotopsysteme“ für den Landkreis Kusel sieht für den Planungsraum keine Entwicklungsziele vor.



4.4 Planungsziele

Die Ortsgemeinde Wiesweiler beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ober der Lehmkaul“ die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Es sollen kurz- bis mittelfristig ca. 15 neue Bauflächen am östlichen Ortsrand entstehen (Schwerpunkt der Bauflächenausweisung lt. Flächennutzungsplan). Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie die Bodenordnung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes. Durch die Erschließung und Bebauung des Planbereiches soll im Rahmen der städtebaulichen Eigenentwicklung Wohnbauland bedarfsorientiert zur Verfügung gestellt werden.

4.5 Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet soll im Rahmen des Parallelverfahrens zu der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die Nutzungen lt. § 4 Abs. 2 BauNVO, Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen werden, um die vorhandene Gebietscharakteristik nicht zu beeinträchtigen. Der Ausschluss der o.g. Nutzungen erfolgt ebenso aus Immissionsschutzgründen. Schank- und Speisewirtschaften sind in dem Geltungsbereich demnach nicht zulässig, da die von diesen Nutzungen potentiell ausgehenden Emissionen nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung, auf die Wohnruhe und -qualität des Baugebietes haben können und damit zu einer unzumutbaren Belästigung der Wohnbevölkerung führen würde. Dies gilt insbesondere auch für verkehrsbedingte Emissionen, die aus der zu erwartenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch an- und abfahrenden Kunden- und Besucherverkehr resultieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschoße und max. Firsthöhe festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte sind in Kapitel 1.2 „Maß der baulichen Nutzung“ festgelegt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Werte als Höchstwerte.



Bei der Grundflächenzahl handelt es sich um eine Verhältniszahl, die den Überbauungsgrad der Grundstücke im Bauland bestimmt. Die überdeckte Fläche umfasst ober- und unterirdische Anlagen. Mit der Festsetzung einer GRZ von max. 0,3, die unterhalb der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Reinen Wohngebieten liegt, wird auf eine flächensparende Bauweise abgezielt und es werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB die Belange des Bodenschutzes als Optimierungsgebot („Bodenschutzklausel“) hervorgehoben. Gleichzeitig wird jedoch ein ausreichender Gestaltungsspielraum für den Bauherrn bzgl. Bebaubarkeit des Grundstückes offen gelassen.

Die Geschößflächenzahl, die die zulässige Geschößfläche im Verhältnis zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstückes bestimmt, wird auf max. 0,6 festgesetzt. Die Festlegung des Höchstmaßes der GFZ zielt ebenfalls auf eine flächensparende Ausnutzung des Wohnbaugrundstückes. Trotz Obergrenze der zulässigen GFZ besteht weiterhin eine ausreichende Bandbreite für die Verwirklichung privater Vorhaben.

Mit der Festsetzung einer Kombination von max. Firsthöhe und Zahl der Vollgeschoße wird die vorhandene Topographie und die angrenzende Einfamilienhausbebauung entlang des Brunnenweges berücksichtigt, zielt auf ein verträgliches Einfügen der Baukörper in das Ortsbild ab und ermöglicht einen Übergang von bebauter Ortslage zur offenen Landschaft. Die Höhenbezugspunkte sind ebenfalls in Kapitel 1.2 „Maß der baulichen Nutzung“ festgelegt.

Aus städtebaulichen Gründen und auf Grund der Belange des Umweltschutzes ist im allgemeinen Wohngebiet die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt (vgl. Pkt. 1.3; § 22 Abs. 4 BauNVO). In der abweichenden Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser mit der Maßgabe festgesetzt, dass für die seitlichen Grenzabstände die Regelungen der offenen Bauweise gelten und die max. Frontbreite (Gebäuelänge) nicht mehr als 20 m betragen darf.

Die Frontbreite der Gebäude (Gebäuelänge) ist ein Maß, das in städtebaulicher Hinsicht durchaus prägende Bedeutung haben kann. Insbesondere in Ortsrandlage, wo es um die harmonische Einfügung einer Neubebauung in ein vorhandenes Ortsgefüge oder um die Erhaltung des Ortsbildes geht, ist es erforderlich Höchstmaße für die Frontbreite der einzelnen Gebäude festzusetzen. Des Weiteren entsprechen o.g. Festsetzungen der Baustruktur in den unmittelbar angrenzenden Bereichen (Einfamilienhausbebauung entlang der Ortstraße „Brunnenweg“).



Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan als Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt (vgl. Pkt. 1.4). Die Regelbautiefe ist nahezu ausschließlich (Ausnahme Innenkurvenbereich Planstraße) mit 15 m angesetzt. Durch die Anordnung von Baugrenzen wird der Geländeverlauf aufgegriffen und zur Raumbildung und räumlichen Fassung der Erschließungsstraßen beigetragen. Dadurch wird die zugrundeliegende städtebauliche Konzeption umgesetzt sowie wichtige ortsgestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt. Gleichzeitig wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, ohne den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum der zukünftigen Nutzer zu sehr einzuschränken.

Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhausbebauung mit 500 m² und bei Doppelhausbebauung pro Haushälfte mit 300 m² (vgl. Pkt. 1.5) soll einerseits einer zu starken städtebaulichen Verdichtung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes entgegengewirkt, andererseits der Forderung „mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ nachgekommen werden. Es soll eine unkontrollierbare Verdichtung, die durch nachträgliche Minimierung der Grundstücksgrößen z. B. durch Teilung der Baugrundstücke möglich wäre, vermieden werden. Eine zu kleinteilige Parzellierung der Grundstücke und die damit verbundene mögliche Zunahme der Anzahl der Gebäude und Wohnungen und somit des Verkehrs soll durch diese Festsetzung verhindert werden. Des Weiteren zielt diese Festsetzung auf die Sicherung eines harmonischen Ortsbildes (insbesondere in Ortsrandlage) sowie auf die Schaffung von Wohnqualität auf Grundstücken mit hohem Grünflächenanteil ab. In Bezug auf die Minimierung der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung wird auf die Pkt. 1.2, 1.3 und 1.14.8 verwiesen.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Nebenanlagen bis zu 50 m³ gem. § 62 Abs. 1 Nr. 1 a LBauO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; jedoch nicht zwischen straßenseitiger Baugrenze und Verkehrsfläche. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder ein Carport bzw. eine Garage nachzuweisen, wobei zwischen Garage bzw. überdachtem Stellplatz (Carport)



und Verkehrsfläche mindestens ein Stauraum von 5,00 m verbleiben muss (vgl. Pkt. 1.6). Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis einer ausreichenden Stellplatzanzahl zu führen.

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Einfamilien- bzw. Doppelhäusern (vgl. Pkt. 1.7) wird ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet selbst und in Bezug auf die angrenzende Bau- und Siedlungsstruktur sichergestellt. Es werden kleinteilige Gebäudestrukturen festgeschrieben, die sich in die umgebende Wohnbebauung einpassen. Großvolumige, unmaßstäbliche Baukörper können so vermieden werden.

Die Erschließungsstraße im Plangebiet wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und ist als Mischverkehrsfläche auszubauen (vgl. Pkt. 1.8).

Die vorhandenen Fahrwege werden als Wirtschaftsweg und als notbefahrbarer Fußweg in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Pkt. 1.9).

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Brunnenweg“. Die innere Verkehrserschließung erfolgt über einen Straßenneubau (Planstraße) mit Wendemöglichkeit. Die Trassierung erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Topographie. Die Bemessung der Planstraße ist für den Begegnungsfall Lkw/Lkw in einer Regelbreite von 6,00 m (4,50 m Fahrbereich plus 1,50 m niveaugleicher Mehrzweck-/Versorgungstreifen) ausgelegt.

Des Weiteren ist an der Planstraße der vorhandene Wirtschaftsweg in Ost-West-Richtung sowie der notbefahrbare Fußweg in Nord-Süd-Richtung angeschlossen. Durch die Festsetzung der neu herzustellenden Straße als Mischfläche wird dem Straßenraum seine ursprüngliche Bedeutung als bevorzugter Kommunikations- und Aufenthaltsraum für das nachbarschaftliche Leben zurückgegeben und die reine Verkehrsfunktion des Straßenraums zu Gunsten der Aufenthaltsfunktion zurückgedrängt. Die Position des Rad- und Fußverkehrs wird gegenüber dem motorisierten Verkehr soweit gestärkt, dass die verschiedenen Verkehrsteilnehmer wieder gleichberechtigt nebeneinander stehen. Der Verzicht auf die Trennung zwischen Fußgänger- und Fahrverkehr bewirkt überdies eine Verringerung des Erschließungsaufwandes und leistet einen Beitrag zur flächensparenden Erschließung des Planungsgebietes sowie zum kostensparenden Bauen.



Die Führung der Entsorgungsleitungen (RW und SW) sowie die öffentlichen und/oder privaten Grünflächen werden lt. Planteil A Bebauungsplan „Ober der Lehmkaul“ angeordnet (vgl. Pkt. 1.10 und 1.11).

Das Gelände fällt im Plangebietsbereich von Südost nach Nordwest. Demnach sind mit Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungssicherungen und -befestigungen, Geländeterrassierungen und Geländestaffelungen durch Bermen zwecks Geländemodellierungen und -sicherung zu rechnen. Diese sind innerhalb der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig (vgl. Pkt. 1.12). Die Höhenlage dieser Anlagen wird gem. § 9 Abs. 3 BauGB geregelt (vgl. Pkt. 1.19).

Die Flächen für die Landwirtschaft werden lt. Planteil A Bebauungsplan „Ober der Lehmkaul“ angeordnet (vgl. Pkt. 1.13).

Dem Eigentümer des Grundstücks Flur 6, Flurst.-Nr. 36, der Gemarkung Wiesweiler wurde in einem Gespräch am 1. April 2004 unter Teilnahme vom Ortsbürgermeister der Gemeinde Wiesweiler, Vertreter des Ingenieurbüros Martin und der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken erläutert, weshalb die Einbeziehung seines Grundstückes (Teilfläche) für die Gebietsabgrenzung städtebaulich sinnvoll ist.

Der Grundstückseigentümer äußerte sich dahingehend, dass er grundsätzlich nichts gegen die Einbeziehung der Teilfläche seines Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes habe, sofern gewährleistet wird, dass keinerlei Kosten (Erschließungsbeiträge etc.) auf ihn zukommen.

Das Besorgnis einer zukünftigen Belastung mit Erschließungsbeiträgen ist im Allgemeinen im Rahmen der Abwägung nicht so gewichtig, dass es dem öffentlichen Interesse an der Aufstellung eines Bebauungsplanes entgegensteht (Urteil des BVerwG vom 30. Januar 1976). Im vorliegenden Fall kann jedoch aufgrund der örtlichen Besonderheit des Einzelfalles (das besagte Grundstück liegt benachbart zu der landwirtschaftlichen Hofstelle des Grundstückseigentümers) von einer Heranziehung des Grundstückes für Zwecke der Bebauung abgesehen werden. Ein Verzicht auf die Einbeziehung der betreffenden Grundstücksteilfläche in den Bebauungsplan ist aber aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

Die betreffende Teilfläche wurde im Bebauungsplanvorentwurf als private Grünfläche festgesetzt und wurde damit der Möglichkeit einer Bebauung entzogen. Dieser Sachverhalt wurde dem Grundstückseigentümer anlässlich seiner Vorsprache vom 27. August 2004 nochmals eingehend erläutert.



In der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB a.F. wurde o.g. Teilfläche unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung nun als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die besagte Fläche bleibt dadurch nach wie vor nicht bebaubar.

Mit den festgesetzten Maßnahmen und Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (vgl. Pkt. 1.14) werden bestimmte ökologische Ziele verfolgt, die in den jeweiligen Kapiteln näher erläutert werden.

Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen werden ausführlich in Pkt. 1.14.1 und 1.14.2 erläutert.

Mit der Anlage von Mulden wird die Entsorgung des unverschmutzten Niederschlagswassers von versiegelten Dach- und Hofflächen und des überschüssigen Außengebietswassers sowie aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen als auch als gestalterischen Gründen in das geplante Wohngebiet integriert.

Durch die Bindung an die Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB soll eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung und damit sowohl eine gestalterische als auch ökologische Aufwertung des Planungsgebietes gewährleistet werden.

Leitungsrechte für die Entsorgungsleitung sind im Bereich der Baugrundstücke erforderlich (vgl. Pkt. 1.15). Da die Zugänglichkeit und die Unterhaltung der Leitung zu sichern ist, ist eine Bebauung innerhalb des beidseitigen 1,5 m-Schutzstreifens unzulässig.

Anpflanzungen haben nach den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu erfolgen (vgl. Pkt. 1.16).

Hochstammpflanzungen im Vorgartenbereich dienen der Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraumes und damit indirekt auch der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der internen Erschließungsstraßen.

Die Neuanlagen von Sträuchern schafft Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Hecken sind als vernetzende Elemente (Biotopverbund) und Rückzugsgebiete zahlreicher Tier- und Pflanzarten von hoher Bedeutung.

Die geplanten Anpflanzungen dienen aber in erster Linie der Durchgrünung des Planungsgebietes und gleichzeitig dem innerörtlichen Biotopverbund. Durch die Eingrünung entstehen fließende Übergänge zwischen neuer und bestehender Wohnbebau-

ung. Sträucher fungieren als Nahrungsraum, Nistplatz, Überwinterungsquartier und schützen u.a. vor Sonne, Kälte und Wind.

Nicht zu vernachlässigen ist auch die regulierende Wirkung auf das Mesoklima und den Wasserhaushalt durch Abmilderung der Temperaturmaxima, Erhöhung der Luftfeuchte, Beschattung etc.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden per § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB geregelt.

Hierdurch werden ökologisch und landschaftsgestalterisch wertvolle Biotopstrukturen erhalten.

Entlang der Planstraße und des Wirtschaftsweges werden zwecks Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche, Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen ausgewiesen (vgl. Pkt. 1.18). Die Flächen können weiterhin vom Eigentümer genutzt werden.

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO wurden auch örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, um die städtebauliche Charakteristik zu wahren (vgl. Pkt. 2.1 bis 2.9). Trotz örtlichen Bauvorschriften bleibt den Bauherren die Möglichkeit, in einem bestimmten Gestaltungsrahmen auf zeitgemäße Dachformen (z.B. Dächer mit Solar- oder Fotovoltaikanlagen) zurückzugreifen. Durch die Festsetzungen zu Dachform und -neigung, Dacheindeckung und -aufbauten sowie Gestaltung der Vorgärten, Einfriedungen und Fassaden wird zudem ein Gestaltungsspielraum vorgegeben, der eine harmonische Angleichung des Erscheinungsbildes der Gebäude untereinander und im Bezug auf die Ortslage sicherstellt, gleichzeitig aber einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum für die Bauherren lässt.

Im Text- und Planteil des Bebauungsplanes sind alle weiteren planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und landespflegerischen Festsetzungen getroffen.

4.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die vorhandenen Ver- und Versorgungsleitungen in der Gemeindestraße „Brunnenweg“ sind geeignet, das geplanten Baugebiet mit Strom und Trinkwasser zu versorgen sowie das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Innerhalb des Plangebietes soll die Abwasserentsorgung im Trennsystem erfolgen, um das vorhandene Kanalnetz, die Kläranlage und die Vorfluter zu entlasten.



Durch die Bereitstellung von Flächen entlang der Straßen wird die Möglichkeit geschaffen, das Niederschlagswasser oberflächennah abzuleiten, der Mulde mit zusätzlicher Verdunstungs- und Versickerungsfunktion im Plangebiet zuzuführen, zwischenspeichern und in gedrosselter Form zur vorhandenen RW-Leitung im Bereich des südwestlichen Plangebietes zuzuleiten. Anschließend wird das überschüssige Niederschlagswasser zum südwestlich der Ortslage gelegenen Retentionsbecken zugeführt. Weiterhin sind verschiedene Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich geplant, die der Versickerung, Speicherung, Verdunstung sowie der zeitverzögerten und gedrosselten Ableitung dienen. Im Einzelnen sind dies die Komponenten abflusslose Mulden und Gräben, Schaffung von Speicherflächen durch Geländemodellierung, Zisternen zur Regenwassernutzung, großflächige Ableitung über die belebte Bodenzone sowie naturnahe Regenwasserableitesysteme als Gräben, Mulden und Drainage-Rohrsysteme im Straßenraum.

4.7 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,55 ha die sich wie folgt verteilt:

Allgemeines Wohngebiet	:	ca.	10.065 m ²	65,0 %
Verkehrsflächen				
Planstraße	:	ca.	1.615 m ²	(10,4 %)
Wirtschafts- und Fußweg	:	ca.	750 m ²	(4,8 %)
Zwischensumme Verkehrsflächen	:	ca.	2.365 m ²	15,2 %
Flächen für die Landwirtschaft	:	ca.	1.555 m ²	10,0 %
Grünflächen				
öffentlich	:	ca.	880 m ²	(5,7 %)
öffentlich/privat	:	ca.	630 m ²	(4,1 %)
Zwischensumme Grünflächen	:	ca.	2.935 m ²	19,0 %
Gesamtfläche	:	ca.	15.495 m ²	100,0 %

Verkehrerschließungsflächenanteil an Wohnbaufläche: 13,8 %.

4.8 Umweltschutz

Die für die Bauleitplanung relevanten umweltschützenden Belange sind gem. § 1a BauGB unmittelbar in das BauGB integriert. Das Verfahren zur Aufstellung und die Inhalte der zu berücksichtigenden Fachpläne sowie die Voraussetzungen der Anwend-



barkeit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, der Umweltverträglichkeitsprüfung und der Verträglichkeitsprüfung auf Grund der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie richten sich nach den einschlägigen Fachgesetzen.

Pläne und Verfahren bzw. deren Inhalte und ihre Rechtsfolgen werden in den bauleitplanerischen Abwägungsprozess eingeführt und in die weiteren Regelungen des BauGB einbezogen. Im Hinblick auf die Rechtsgrundlage des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG müssen die Inhalte und Rechtsfolgen der genannten Pläne und Verfahren, soweit sie integriert werden, bodenrechtlichen Bezug haben.

§ 1a BauGB knüpft an die Öffnungsklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB an, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind: „gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima“.

Hierdurch wird klargestellt, dass §1 BauGB die in der Nummer 7 genannten Umweltbelange durch eine ergänzende Regelung konkretisiert. §1a BauGB trifft damit - ebenso wie § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB - keine abschließende Regelung zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen aus dem Bereich des Umweltschutzes. Durch die Erwähnung wichtiger umweltschützender Belange und Verfahren durch den neuen §1 BauGB wird jedoch klargestellt, dass sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Planung damit auseinandersetzen muss.

Die nachstehende Charakterisierung von Natur und Landschaft sowie die anschließende Nennung umweltschützender Belange in der Abwägung und Beschreibung der Auswirkung der Planung sind unter diesen Gesichtspunkten zu sehen.

4.8.1 Naturraum

Naturräumlich zählt das Plangebiet zum „Glantal“. Hierbei handelt es sich um ein breitsohliges, trocken-warmes Tal. Östlich schließen die sogenannten „Moschelhöhen“ an, diese repräsentieren eine Hochfläche zwischen Glan und Alsenz in einer Höhenlage zwischen 330 - 360 m ü. NN. Beide Gebiete gehören als Untereinheiten zur Haupteinheit des Nordpfälzer Berglandes.

Das Plangebiet selbst befindet sich im Übergangsbereich zwischen Glantal und den Moschelhöhen, so dass das Relief hier noch weniger ausgeprägt ist. Das Gelände steigt von Südwest von 190,5 m ü. NN nach Südost auf ca. 205,5 m ü. NN an.

4.8.2 Geologie und Boden

Der **geologischen Untergrund** wird durch das sogenannte Untere Rotliegende gebildet, welches sich aus Sandsteine bzw. Arkosen, Konglomerate, Silt- und Tonsteine zusammensetzt.

Im Rahmen der **Bodenentwicklung** entstanden aus dem vorliegenden Ausgangsmaterial lehmiger Sand bis sandiger Lehm. Aufgrund der vorhandenen Bodenart und -struktur sind im Plangebiet Braunerden, Ranker und Rigosole anzusprechen, die sich aufgrund ihres mittleren Basenreichtums für eine ackerbauliche Nutzung eignen.

Die Bodenverhältnisse zeichnen sich im Bereich der Grünlandnutzung überwiegend durch ein naturnahes bzw. wenig verändertes Bodengefüge aus. Die Böden besitzen somit einen hohen Natürlichkeitsgrad mit weitgehend intakten Funktionen. Die ständige Vegetationsdecke der Grünlandflächen sorgt für einen natürlichen Rückhalt des Regenwassers.

4.8.3 Wasser

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist als **Oberflächengewässer** ein parzellenbegleitender Graben anzusprechen, der aus dem östlich gelegenen Waldbereich durch die Ortslage dem Glan zufließt. Während des Kartierzeitraumes führte der Graben ständig Wasser.

Das **Grundwasser** ist für den Planungsraum als unergiebig zu bezeichnen. Erst in größeren Tiefen sind Kluftwasservorkommen zu erwarten.

4.8.4 Klima

Im vorliegenden Naturraum herrscht atlantisch geprägtes **Klima** vor. Die mittleren Jahresniederschläge erreichen hier 650 mm, die mittleren jährlichen Lufttemperaturen liegen zwischen ca. 8° und 9°C und als vorherrschende Windrichtung sind West- und Südwestwinde zunennen.

Das Mesoklima im Glantal ist trocken-warm geprägt. Das Gelände des Plangebietes fällt nach Westen in Richtung Glan ab. Die bei Strahlungs Nächten, oberhalb des Planungsgebiets, entstehende Kaltluft fließt der Ortslage zu und mildert somit Temperaturextreme.



4.8.5 Flora - potenziell natürliche Vegetation

Die **heutige potenzielle natürliche Vegetation** des Planungsraumes wäre auf den basenreicheren Böden ein Perlgras-Buchenwald (*Melico-Fagetum typicum*).

Auf den ärmeren Standorten würde sich ein Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum milietosum*) einstellen. Aufgrund des wechselnden Basenanteils würde sich eine kleinräumige Verzahnung der v. g. Vegetationseinheiten einstellen.

4.8.6 Flora - reale Vegetation

Die **reale Vegetation** des Geltungsbereiches und seiner unmittelbaren Umgebung wird überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung mit Grün- und Ackerland geprägt.

Im Geltungsbereich dominiert Ackerland (L1000). Bei den Grünlandbereichen handelt es sich um einen älteren Streuobstbestand (L3100) der extensiv bewirtschaftet wird. Als Obstbaumarten sind überwiegend Apfelbäume sowie auch vereinzelt markante Walnussbäume anzusprechen.

Im nördlichen Teil wird das Plangebiet durch einen Graben getrennt. Der Graben wird durch eine Gehölzhecke begleitet, die sich aus Eiche, Weide, Pappel, Zwetschge, Wildrose, Brombeere etc. zusammensetzt.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes findet sich auf einen Böschungsabsatz ebenfalls ein kleiner Gehölzbestand, der durch eine markante Eiche bestimmt wird. Als Begleitarten sind ebenfalls die v. g. Gehölzarten anzutreffen.

Außerhalb des Plangebietes dominieren vorrangig Wiesen mittlerer Standorte mit extensiver Nutzung.

An der westlichen Plangebietsgrenze grenzt Wohnbebauung an, wobei hier Zier- und Nutzgärten anzusprechen sind, die teilweise eine landschaftsfremde Einfriedigung durch Nadelholzhecken aufweisen.

Böschungsabsätze und nicht genutzte Randstreifen (Raine und Säume) sind Standorte von Hochstaudenfluren, welche sowohl Arten der Glatthaferwiesen wie auch der ausdauernden Ruderalfluren aufweisen.

4.8.7 Landschaftsbild

Das **Landschaftsbild** des Naturraumes wird großräumig geprägt durch die Mittelgebirgslandschaft, wobei der Wechsel zwischen Offenland und den überwiegend bewaldeten Kuppen das Landschaftsbild bestimmen. Hinzu tritt der Glan, der in Laufe der Entwicklungsgeschichte ein größeres Talsystem geschaffen hat.

Im unmittelbaren Untersuchungsraum treten die Höhenzüge zwischen Glan, Lauter und des Rötelbaches in Erscheinung.

Östlich der Ortslage Wiesweiler bestimmen landwirtschaftliche Nutzflächen das Landschaftsbild, die weiter im Osten durch Waldflächen des Dumpf-Berges begrenzt sind. Die Streuobstwiese, die gewässerbegleitenden Gehölze sowie auch weitere kleinere Gebüsche bzw. Gehölze bilden kleinräumige Begrenzungen sowie Blickpunkte und tragen somit als gliedernde und belebende Landschaftselemente zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Der gerade Verlauf und teilweise mit landschaftsfremden Gehölzen bepflanzte östliche Ortsrand hat einen unharmonischen Übergang in die freie Landschaft zur Folge. Das vorhandene landwirtschaftlichen Wegenetz dient gleichzeitig der Naherholung in das angrenzende Umland mit direktem Anschluss an regionale Wanderwege.

4.9 Umweltschützende Belange in der Abwägung; Auswirkung der Planung

4.9.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Zuge des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Eingriff durch das geplante Vorhaben in Natur und Landschaft soll durch Maßnahmen zur Reduzierung der Neuversiegelung sowie des Oberflächenwasserabflusses, zur Wasserrückhaltung bzw. durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Auch die geplanten Neupflanzungen von Hochstämmen auf öffentlichen und privaten Flächen mit weiteren Strauch- und Baumpflanzungen im Bereich der Garten- und Vorgartenflächen tragen zur Kompensation des Eingriffes bei und binden die neuen Siedlungsstrukturen und den Straßenkörper in das Gesamtbild der Landschaft ein.

Weitere Details können dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan entnommen werden.



4.9.2 Belange des Bodens

Im Naturhaushalt übernehmen Böden wichtige Funktionen (z.B. Speicherraum für Niederschlagswasser, Filterfunktion, Pufferfunktion, Lebensraumfunktion usw.).

Eingriffsminimierungen beim Umweltpotential Boden werden dadurch erreicht, dass die GRZ auf max. 0,3 festgesetzt wird. Dadurch können mindestens 70% der Fläche des Wohngebietes unversiegelt bleiben und o.g. Funktionen können trotz Versiegelung noch wahrgenommen werden können.

4.9.3 Belange des Wassers

Die Auswirkung der Versiegelung auf den Wasserhaushalt, insbesondere das Abflussverhalten nach Niederschlägen sind

- geringe Versickerung von Niederschlägen,
- hohe Abflussmengen,
- Belastung durch Kanalisation und Gewässer,
- geringe Grundwasserneubildung und
- Absinken des Grundwasserspiegels.

Auf versiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht im Boden versickern, die Verdunstung von der Bodenoberfläche ist stark gemindert und die Speicherung im Boden kann nicht mehr stattfinden. Die relativ glatten Oberflächen der versiegelten Flächen bieten dem Niederschlagswasser keinen nennenswerten Fließwiderstand.

Mit Hilfe der Kanalisation wird das Wasser schnell und ohne große Verluste den Vorflutern zugeführt. Je größer der Anteil der versiegelten Fläche, desto größer ist die Abflussmenge. Der erhöhte Abfluss bei gleichzeitig kürzeren Fließzeiten hat zur Folge, dass häufigere und stärkere Hochwässer auftreten. Den negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird durch die zuvor erwähnte Reduktion der versiegelten Fläche auf das absolut notwendige Maß entgegengewirkt. So bleibt auf Grund einer GRZ von max. 0,3 der größte Teil des Oberbodens von einer Bebauung frei und kann seine Funktionen hinsichtlich des Wasserhaushaltes weiter erfüllen.

Das vorliegende Entwässerungskonzept sieht verschiedene Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich vor, die der Versickerung, Speicherung, Verdunstung sowie der zeitverzögerten, gedrosselten und oberflächennahen Ableitung des überschüssigen unverschmutzten Niederschlagswassers dienen. Im Einzelnen sind dies die Komponenten Zisternen zur Regenwassernutzung, großflächige Ableitung über die belebte Bodenzone sowie naturnahe Regenwasserableitesysteme als Gräben, Mulden und

Kombinationen von Rigolen und Mehrzweckrohren mit anschließender gedrosselter Einleitung des überschüssigen unverschmutzten Niederschlagswassers in das südwestlich der Ortslage gelegene Retentionsbecken (vgl. Pkt. 1.14 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie Pkt 3.1 „Regenwasserbehandlung/Entwässerungskonzept“).

Durch voranstehende Maßnahmen soll der natürliche Wasserhaushalt gefördert und eine weitere Grundwasserneubildung ermöglicht werden.

4.9.4 Belange der Luft und des Klimas

Um klimatische Negativeffekte zu vermeiden, wird auf eine geschlossene Bebauung verzichtet. Des Weiteren ist auf den Privatgrundstücken das Bepflanzen von einem 50 %igen Flächenanteil der gärtnerischen Anlage der Vorgärten mit standorteinheimischen Pflanzen sowie das Anpflanzen eines Großstrauches oder kleinkronigen Laubbaum-Hochstammes je Vorgarten-Grundstück festgesetzt. Zudem sind die gärtnerischen Anlagen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mind. zu 20 % mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen sowie je 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Obst- oder kleinkroniger Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ferner sind im Plangebiet Maßnahmen zur gestalterischen Einbindung des Neubaugebietes in die Landschaft festgesetzt. Durch vorangestellte Festsetzungen wird eine Durch- und Eingrünung des Neubaugebietes erzielt, was sich insgesamt positiv auf die mesoklimatische Situation im Planungsgebiet auswirken wird.

4.9.5 Arten- und Biotopschutz

Im Bezug auf den Arten- und Biotopschutz bringt die angestrebte Be- und Eingrünung sowie die geplanten Verdunstungs- und Versickerungsmulden im Plangebiet positive Aspekte mit sich.

4.9.6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. von Baugrenzen wird ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht. Den Leitsätzen wird damit Rechnung getragen.



4.10 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Plangebietsbereiches von ca. 3020 m² (siehe Nr. 18.7 Anlage 1 zum UVPG vom 5. September 2001) sowie der verbalargumentativen Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die in § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Schutzgütern nicht durchzuführen.

4.11 Planverwirklichung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Bodenordnung erforderlich. Diese kann bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes angeordnet werden. Ebenso können Erschließungsmaßnahmen bei entsprechender Abstimmung bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

4.12 Rechtsgrundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB), Verkündungsstand: 2. September 1997, Rechtsstand: 1. Januar 1998, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. S. 2850),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 12. November 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. I, S. 387)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I, S. 1966), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I, S. 2331)



- das Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz -LNatSchG-) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I, S. 2331)
- das Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz -LWG-) vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 53) in der zuletzt gültigen Fassung

Wiesweiler, den 13. JUNI 2006

Für die Ortsgemeinde Wiesweiler:



(D.S.)

Klahr, Ortsbürgermeister

Bebauungsplan
„Ober der Lehmkaul“
in der
Ortsgemeinde Wiesweiler
Verbandsgemeinde Lauterecken

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -

Geltungsbereich

- Regelquerschnitte -
- Bestandsdaten -
- Planungsdaten -

Geltungsbereich

