

Gemeinde Wiesweiler
Verbandsgemeinde Lauterecken
Kreis Kusel

Bebauungsplan
„Auf der Weide“
Änderung /Neufassung im
beschleunigten Verfahren

Begründung

Wiesweiler, den 26. OKT. 2009

Für die Ortsgemeinde:



.....
Klahr, Ortsbürgermeister



Entwurfsverfasser:



.....
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen im März 2009



Gemeinde Wiesweiler
Verbandsgemeinde Lauterecken
Kreis Kusel

Bebauungsplan
„Auf der Weide“
Änderung /Neufassung im
beschleunigten Verfahren

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung
2. Verfahrensablauf
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Planinhalte und Abwägung
6. Flächenangaben
7. Hinweise auf Fachplanungen

D Begründung

1.0 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Wiesweiler beabsichtigt, den Bebauungsplan „Auf der Weide“ zu ändern bzw. neu zu fassen. In diesem Sinne soll eine von privater Seite begehrte punktuelle Nachverdichtung im nordöstlichen Teil des Plangebiets (Grundstück Flurstück Nr. 82/3) ermöglicht werden, sodass eine größere Überbaubarkeit des Grundstücks aus gewerblichen Gründen (Betriebsenerweiterung) formal sichergestellt werden kann. Des Weiteren sind die im Jahr 1983 in Kraft getretenen gestalterischen Festsetzungen (z.B. Farbe der Dacheindeckung) nicht mehr zeitgemäß und rechtliche Unzulänglichkeiten des Bebauungsplans (z.B. fehlende Ausfertigung) erfordern eine vorbeugende Bereinigung des Planwerkes durch ein neues Verfahren nach den aktuell gültigen Vorschriften und Verfahrensschritte für die Aufstellung von Bauleitplänen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist aus der vorgenannten Situation ein Planungserfordernis abzuleiten.

Die vorbezeichneten Änderungen des Bebauungsplanes berühren nicht die Grundzüge der Planung und ermöglichen eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ohne den Geltungsbereich zu verändern. Gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) kann ein derartiger Bebauungsplan für die Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn er eine bestimmte Größe nicht überschreitet. Bei einer Gebietsgröße des Bebauungsplanes von rund 3,75 ha und einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1,5 ha. Da diese Grundfläche unter dem Schwellenwert von 2,0 ha liegt, ist eine Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne überschlägige Prüfung, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat (gemäß der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien), möglich (vgl. § 13 a Abs. 1 BauGB).

Der Ortsgemeinderat von Wiesweiler hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „Auf der Weide“, welcher am 08. Oktober 1983 aufgestellt und zuletzt am 16. November 1993 geändert wurde, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu ändern bzw. neu zu fassen. Die Grundfläche des Bebauungsplanes beträgt weniger als 20.000 m². Der Bebauungsplan wird demnach gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.0 Verfahrensablauf

Grundlage des Verfahrens zur Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Der Ortsgemeinderat von Wiesweiler hat in seiner Sitzung am 11. Januar 2008 die Änderung/Neufassung des Bebauungsplanes „Auf der Weide“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 18. März 2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27. März 2009 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis 07. Mai 2009 gebeten. Vierzehn der achtzehn beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben, welche vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 20. August 2009 geprüft und abgewägt wurden. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 16. Oktober 2009 mitgeteilt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27. März 2009. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Bedenken, Einwände und Änderungswünsche vorgebracht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit von 02. April 2009 (Arbeitstag) bis einschließlich 07. Mai 2009 (Arbeitstag) öffentlich ausgelegen (§ 13 Abs. 2 Nr. 2, Alternative 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25. März 2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Während der Auslegung ging (außer den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) eine Stellungnahme ein, welche der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 20. August 2009 geprüft und abgewägt hat. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde der Beteiligten mit Schreiben vom 16. Oktober 2009 mitgeteilt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden.

Der Ortsgemeinderat von Wiesweiler hat in seiner Sitzung am 20. August 2009 den Bebauungsplan „Auf der Weide“, Änderung/Neufassung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 Abs. 1 und 6 LBauO).

Der Satzungsbeschluss (siehe Verfahrensvermerk Nr. 6) wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

3.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan zur Änderung bzw. Neufassung des Bebauungsplanes „Auf der Weide“, Neufassung 1993, der Ortsgemeinde Wiesweiler im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des vorbezeichneten Bebauungsplanes. Im einzelnen betroffen sind die Grundstücke Flur 6 Flurstück Nr. 157/8, 157/5 (Straße), 160/10 (Straße), 160/7 (Straße), 157/7, 160/6, 160/5, 160/3, 160/4, 160/8, 160/9, 161/12, 161/3, 161/4 (Straße), 163/3, 163/4, 163/2, 163/1, 161/2, 161/13, 120/8, 120/11, 120/3, 120/2, 120/10, 120/9, 119/7, 119/11, 119/10, 119/13, 119/12, 82/6, 82/3, 82/9, 82/2, 82/8, 82/7, 81, 80, 79, 75, 49/3, 49/9, 49/10 und 49/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur 6, Flurstück Nr. 49/5 (Straße), 49/6, 127/2 (Straße), 82/11 (Straße) und 50 der Gemarkung Wiesweiler. Eine räumliche Vergrößerung bzw. Ausweitung des Plangebietes ist im Rahmen der Änderung bzw. Neufassung des Bebauungsplanes auf der „Weide“ nicht vorgesehen.

4.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Baugebietsfläche ist in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Lauterecken als gemischte Baufläche dargestellt, was der Gebietscharakteristik eines Mischgebietes wie sie im Bebauungsplan festgesetzt wird, entspricht. Der öffentliche Spielplatz im Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz bezeichnet.

Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5.0 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehende Ausweisung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO im Plangebiet bleibt grundsätzlich bestehen um weiterhin Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung zu Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sollen hier auch Gewerbetreibende und Freiberufler die Möglichkeit erhalten, sich im Rahmen der Festsetzungen niederlassen zu können. Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung soll durch die Planung nicht weiter eingeschränkt werden, sodass im Sinne eines konfliktfreien Nebeneinander auch als künftige Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt wird.

Das festgesetzte Dorfgebiet wird jedoch neu in Teilbereich A und B untergliedert. Dabei umfasst Teilbereich A eher den nördlichen Bereich des Baugebiets, Teilbereich B den südlich daran angrenzenden Baugebietsbereich. Bei der Eingrenzung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet muss vor allem auf die bisher gewachsene Baugebietsstruktur und -charakteristik Bezug genommen werden, die hauptsächlich durch die Wohnfunktion bestimmt ist.

Tankstellen sind gemäß Planänderung aus Immissionsschutzgründen sowie aus Gründen des potentiell entstehenden Verkehrs, der die als mögliche Nutzungsformen im Teilbereich A ausgeschlossen. Die umliegende Wohnbebauung kann durch die genannten Auswirkungen einer solchen Anlage wesentlich gestört werden.

Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind als mögliche Nutzungsformen im Teilbereich B ausgeschlossen. Diese Planänderung wurde aus Immissionsschutzgründen notwendig um die umgebende Wohnbebauung vor intensiven Geruchsbelästigungen oder Gewerbelärm zu schützen. Außerdem soll eine Erhöhung des vorhandenen Versiegelungsgrades durch Anlagen wie Lagerräume, Gewächshäuser, etc. vermieden werden. Die Erhöhung der Versiegelung hätte eine Verminderung der direkten Versickerung zur Folge. Außerdem ist mit den o.g. Nutzungen ein potentiell entstehender Verkehr zu verbinden, der die umliegende Wohnbebauung stört.

Vergnügungsstätten sind in Teilbereich A und B als ausnahmsweise zulässige Nutzung gänzlich ausgeschlossen. Die Vergnügungsstätten bewirken zumeist eine erhebliche Lärmbelästigung der Hauptfunktion „Wohnen“. Die entsprechende „Reklame“ zum Besuch

der Lokalitäten verstärkt noch die negativ prägenden Auswirkungen derartiger Vergnügungsstätten auf die angrenzenden Wohnbereiche. Es liegt in der Natur von Vergnügungsstätten, dass sie mehr oder minder von Unruhe, Lärm und anderen die Wohnruhe als hervorstechendes Merkmal des Wohnens abträglichen Begleiterscheinungen geprägt und infolgedessen in den dem Wohnen dienenden benachbarten Gebieten unzutraglich sind. Außerdem sind die allgemein bekannten Störungen und Belästigungen, unter anderem durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit und das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher nicht zu verhindern oder zu unterbinden.

Die Festsetzung stellt somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung wurde unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange bestimmt, insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes und des Bodenschutzes.

Entscheidend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die städtebauliche Dichte. Dem Satzungscharakter des Bebauungsplanes als Ortsrecht entsprechend, ist das Maß der baulichen Nutzung in den Teilbereichen „A“ und „B“ eindeutig bestimmt. Dies geschieht durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl, die sich an den bestehenden Vorgaben des Bebauungsplanes „Auf der Weide“ Neufassung 1993, orientieren. Lediglich auf dem Grundstück der punktuellen Nachverdichtung (Flurstück Nr. 82/3) wird zur Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche, die GRZ auf 0,6 erhöht um eine wirtschaftlichere Grundstücksausnutzung zu gewährleisten. Dadurch werden zusätzlich 290 m² Nettobauland zu Lasten nichtüberbaubarer Grundstücksfläche ausgewiesen.

Eine Höhenbegrenzung durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe wird nicht vorgenommen, da die Höhenentwicklung durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt wird.

5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt, womit keine Änderung der Bauweise gegenüber den Vorgaben des Bebauungsplanes „Auf der Weide“ Neufassung 1993 zu verbinden ist. Die offene Bauweise sichert als städtebauliche Zielvorstellung eine aufgelockerte Neubaugebietsentwicklung zum Abschluss des Ortsrandes und entspricht den

Wünschen der Bauwilligen, die mit einer offenen Bauweise vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die Anordnung baulicher Anlagen verbinden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die bis auf das Grundstück mit der Flurstück Nr. 82/3 unverändert gegenüber der Bebauungsplanfassung von 1993 bleiben. Zur punktuellen und von privater Seite betriebenen Nachverdichtung dieses Grundstücks (Betriebsenerweiterung) wird das Baufenster um eine Grundfläche von ca. 300 m² in westlicher Richtung erweitert. Die untergeordneten Gebäudeteile dürfen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO die vordere und rückwärtige Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes „Auf der Weide“ Neufassung 1993, festgesetzte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) bleibt grundsätzlich zur Sicherung der bestehenden städtebaulichen Gestalt erhalten. Dabei gilt die entsprechend der Plandarstellung zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen auch weiterhin nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO. Außerdem können Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlage (Firstrichtung) für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörper) unterordnen.

5.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Die Flächen entlang des offenen Flutgrabens sind beidseits des Brunnenwegs von der Bebauung freizuhalten. Sie dienen der Ableitung von Oberflächenwasser und sind im Bestand zu sichern.

5.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen besitzen vielfältige Funktionen. Für das Baugebiet „Auf der Weide“ dienen sie einerseits der Erschließung der bebauten und unbebauten Grundstücke und andererseits dem ruhenden Verkehr. Darüber hinaus dienen sie der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner. Straßenraumgestaltungen und die räumliche Fassung prägen entscheidend das Ortsbild.

Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen gehört zum Mindestinhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Mit der Änderungsplanung werden keine Änderungen der Erschließung vorgenommen. Die Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Vorgaben des Bebauungsplanes „Auf der Weide“ Neufassung 1993.

5.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung der bestehenden städtebaulichen Ordnung und Gestalt sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans „Auf der Weide“ Neufassung 1993, zwischen der Erschließungsstraße und der vorderseitigen Bebauung nur Einfriedungen, Müllboxen (die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden), Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn dabei auch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. Als typische Zubehör-Bauten, die eine Hauptbebauung und einen durch diesen bestimmten Bedarf voraussetzen, prägen sie im Wesentlichen die Überbauung des Grundstücks. Die Aufenthaltsfunktion des Straßenraums wird dadurch gestärkt. Bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen (z. B. stark abfallendes Gelände) können für Garagen (Torseiten) Ausnahmen zugelassen werden, wenn als Ersatz neben den Garagen Stellplätze in erforderlicher Anzahl nachgewiesen werden um dem Bauwilligem die Erschließung des Grundstücks zu erleichtern.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sind grundsätzlich in allen Baugebietstypen zulässig. Mit der vorgenannten Regelungsfestsetzung wird festgelegt, welches Ausmaß die Nebenanlagen je Grundstück haben dürfen. Dies soll die Verhältnismäßigkeit zum Hauptgebäude wahren. Die Grundfläche der Nebenanlagen wird auf 30 m² begrenzt. Somit soll eine größenmäßige Unterordnung zur Hauptnutzung gewährleistet werden. Dabei können die Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angesiedelt werden.

Die Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Vorgaben des Bebauungsplanes „Auf der Weide“ Neufassung 1993, es wird keine Änderung im Rahmen der Änderungsplanung vorgenommen.

5.7 öffentliche und private Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines Kinderspielplatzes bleibt zur Wahrung des öffentlichen Interesses an Freizeit- und Naherholungsbereichen erhalten.

Die Festsetzung orientiert sich an den bestehenden Vorgaben des Bebauungsplanes „Auf der Weide“ Neufassung 1993, es wird keine Änderung im Rahmen der Änderungsplanung vorgenommen.

6.0 Flächenangaben

Das Planungsgebiet umfasst eine Gebietsfläche von 3,75 ha (Bauflächen und Grünflächen). Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von 1,5 ha. Die Umwandlung nichtüberbaubarer in überbaubare Grundstücksfläche im nordöstlichen Teil des Plangebiets auf Grundstück Flurstück Nr. 82/3 bedeutet die Ausweisung von zusätzlichen 290 m² Nettobauland zugunsten einer punktuellen, privaten Nachverdichtung. Erschließungskosten sind daraus nicht abzuleiten.

7.0 Hinweise auf Fachplanungen

Für die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes „Auf der Weide“ sind keine ergänzenden Fachgutachten erforderlich.

Die Grundfläche des Bebauungsplanes beträgt weniger als 20.000 m². Der Bebauungsplan wird demnach gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Wiesweiler, den 26. OKT. 2009
Für die Ortsgemeinde



.....
Klahr, Ortsbürgermeister

