

# Ortsgemeinde Weilerbach



## **Bebauungsplan „Spitzäcker, 1. Teiländerung“ mit örtlichen Bauvorschriften**

### **Begründung**

**Stand: Satzungsfassung, 04.02.2021**

**Bearbeitung:**



FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft  
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern

## **RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Spitzäcker, 1. Teiländerung“**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** –BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1362).

**Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1340).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 03.02.2021 (GVBl. S. 66).

**Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz** (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

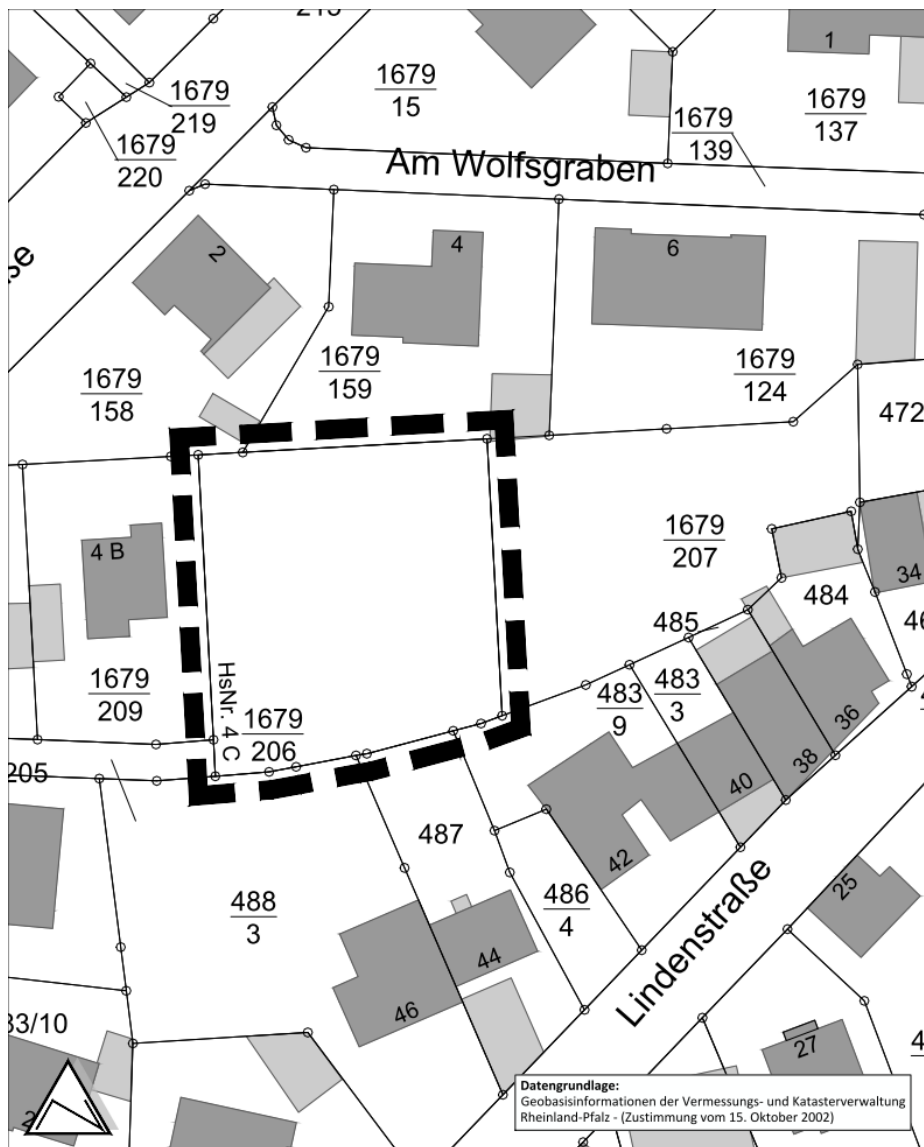
## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „Spitzäcker, 1. Änderung“

### 1. Umschreibung des Plangebiets / Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und beinhaltet das Flurstück Nr. 1679/206.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,11 ha. Das Plangebiet befindet sich im nord-westlichen Teilbereich der Ortsgemeinde Weilerbach, entlang der Spitzäckerstraße / Ecke Ringstraße.

Abbildung 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs



Quelle: Ortsgemeinde Weilerbach; Eigene Darstellung FIRU mbH, 2020.

## **1.1. Vereinfachtes Verfahren**

Im vorliegenden Planverfahren handelt es sich um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, da die Zielsetzung des Bebauungsplanes die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von innerörtlichen Teilflächen durch die Schaffung neuer Wohnbebauung ist. Es kommt das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB zur Anwendung, da es sich hierbei um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt. Die hierzu erforderlichen gesetzlichen Vorgaben des § 13a BauGB sind als erfüllt zu betrachten. Die Voraussetzungen zur Anwendung liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

1. Die maximal zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Hierdurch kommt die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Größe für die Anwendung der Regelung zum beschleunigten Verfahren von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zum Tragen.
2. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird durch die Planungen nicht ausgelöst. Da die Planungen die benannten Vorschriften im Sinne des §13a Abs. 1 S. 4 BauGB nicht begründen ist die Durchführung einer Prüfung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.
3. Für das beschleunigte Verfahren bestehen nach den Vorschriften des § 13a Abs. 1 Nr. 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter. Ebenso werden durch die Planungen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG geltend.

Da die Voraussetzungen im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB erfüllt sind, wird von diesem im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB können die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens angewendet werden.

Demnach wird von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ferner wird im vorliegenden Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung nebst Umweltbericht verzichtet. Die Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Zum Artenschutz wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt.

Darüber hinaus kann der Bebauungsplan von der Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. In derartigen Fällen ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Letztlich gelten im vorliegenden Fall auf Grund § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB alle Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung ausgeglichen. Eine begleitende grünordnerische Untersuchung ist somit nicht erforderlich.

---

## **2. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsgrundsätze, Planungsziele, Planungsalternativen und Alternativstandorte**

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind zunächst die Planungsabsichten der Ortsgemeinde Weilerbach welche nur durch eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes ermöglicht werden können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf dem bislang unter genutzten Areal im Bereich der Spitzäckerstraße / Ecke Ringstraße die Überbaubarkeit des Flurstücks 1679/206 herzustellen. Das Plangebiet sowie die vorgesehenen Nutzungen sollen u.a. einen Beitrag zur Minderung der Wohnraumknappheit, der Nachverdichtung und Innenentwicklung leisten. Durch eine effizientere Ausnutzung bestehender innerörtlicher Wohnbauflächen können neue Flächenausweisungen außerhalb der innerörtlichen / zentrumsnahen Lage durch die Ortsgemeinde Weilerbach begrenzt werden und gleichzeitig potentielle Neubauabsichten ermöglicht werden. Demnach ist die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

Bei der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das verträgliche Maß der Nachverdichtung, insbesondere im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen, welche aus der Nachverdichtung durch Wohnbebauung resultieren, zu berücksichtigen.

Da es sich um eine Aktualisierung und Überplanung des aus dem Jahr 1977 stammenden Bebauungsplan „Spitzäcker“ handelt, welche die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für ein Wohnbaugebiet als zentrales Ziel darstellt, ist das Plangebiet lagemäßig bereits festgelegt. Darüber hinaus sind die im Gebiet der Ortsgemeinde Weilerbach freistehende Flächenalternativen eng begrenzt und häufig im Besitz von Privatpersonen ohne Verkaufsabsichten. Die Möglichkeit zur Umsetzung von vorgesehener Wohnbebauung auf dem Flurstück 1679/206 im Sinne der Nachverdichtung ist daher im Hinblick auf Größe, Umfang, Zentralität und Anbindung der Fläche an den vorliegenden Standort gebunden.

Die auf den Entwicklungsflächen bestehende Ruderalvegetation wird kultiviert und durch einen überbaubaren Bereich, die erforderlichen Stellplätzen und ökologisch aufgewertete Außenbereichsflächen innerhalb des Plangebiets ersetzt. Die externe Erschließung erfolgt über die Anbindung an das öffentliche Straßennetz über die Spitzäckerstraße. Intern ist die Erschließung über potentielle private Zufahrtsflächen und Fußwege vorgesehen.

Im Wesentlichen wird die Aufstellung des Bebauungsplanes durch die folgenden Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von weiteren innerörtlichen Wohnangeboten sowie weiteren untergeordneten Nebennutzungen,
- Umnutzung einer beräumten, innerörtlichen Fläche,
- Beitrag zur Nachverdichtung und Innenentwicklung,
- Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen.

## **3. Bestehende Rechtsverhältnisse / geltendes Planungsrecht**

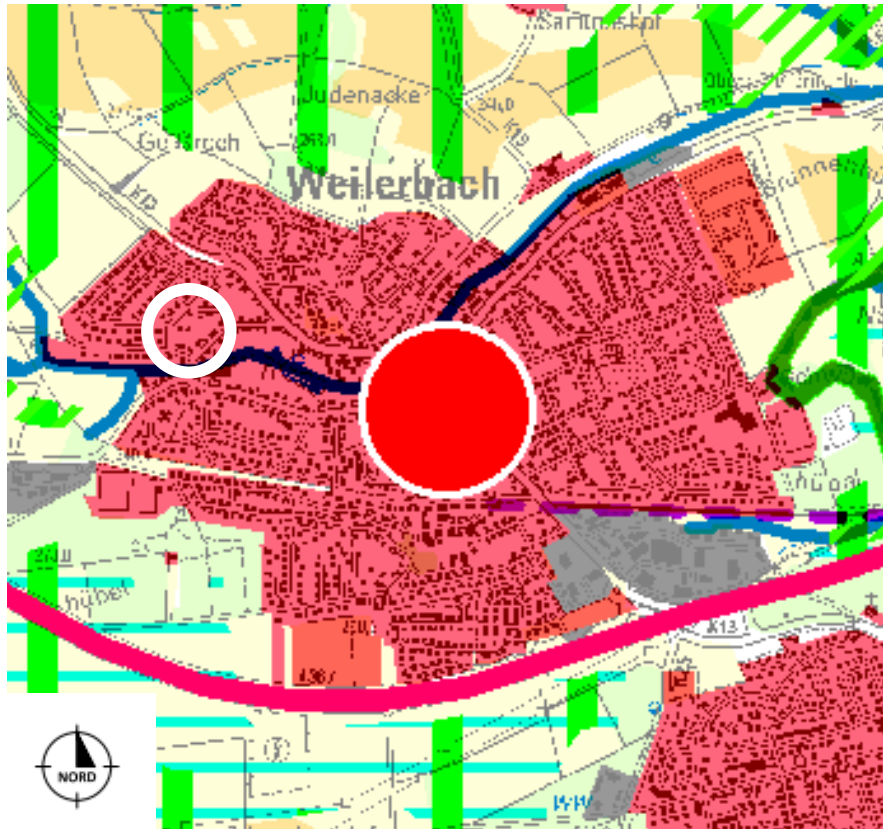
### **3.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Änderung des Bebauungsplanes relevante Ziele der Raumordnung sind im des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) Rheinland-Pfalz und im Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz festgelegt.

---

Die Vereinbarkeit der Planinhalte mit den Zielen der Raumordnung ist gegeben. Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist das Plangebiet als Siedlungsfläche für Wohnen im Bestand dargestellt. Auch vor dem Hintergrund des LEP IV ergibt sich keine veränderte Beurteilung.

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westpfalz

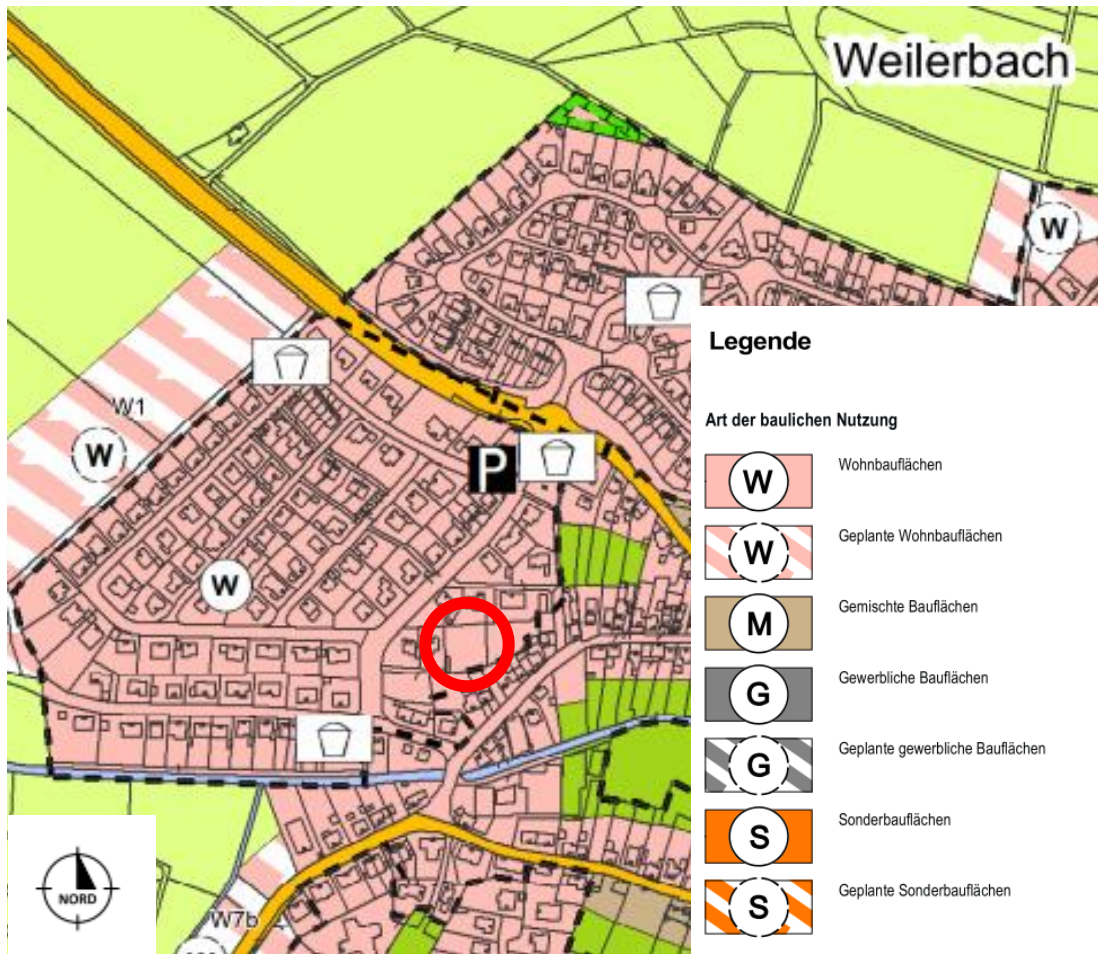


Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz; Eigene Darstellung FIRU mbH, 2020 (Plangebiet = weiß markiert).

### 3.2. Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Auf dem Areal ist die Umsetzung von Nachverdichtung in Form von Wohnbebauung vorgesehen. Somit ist anzunehmen, dass die Planungen aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt sind.

Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan



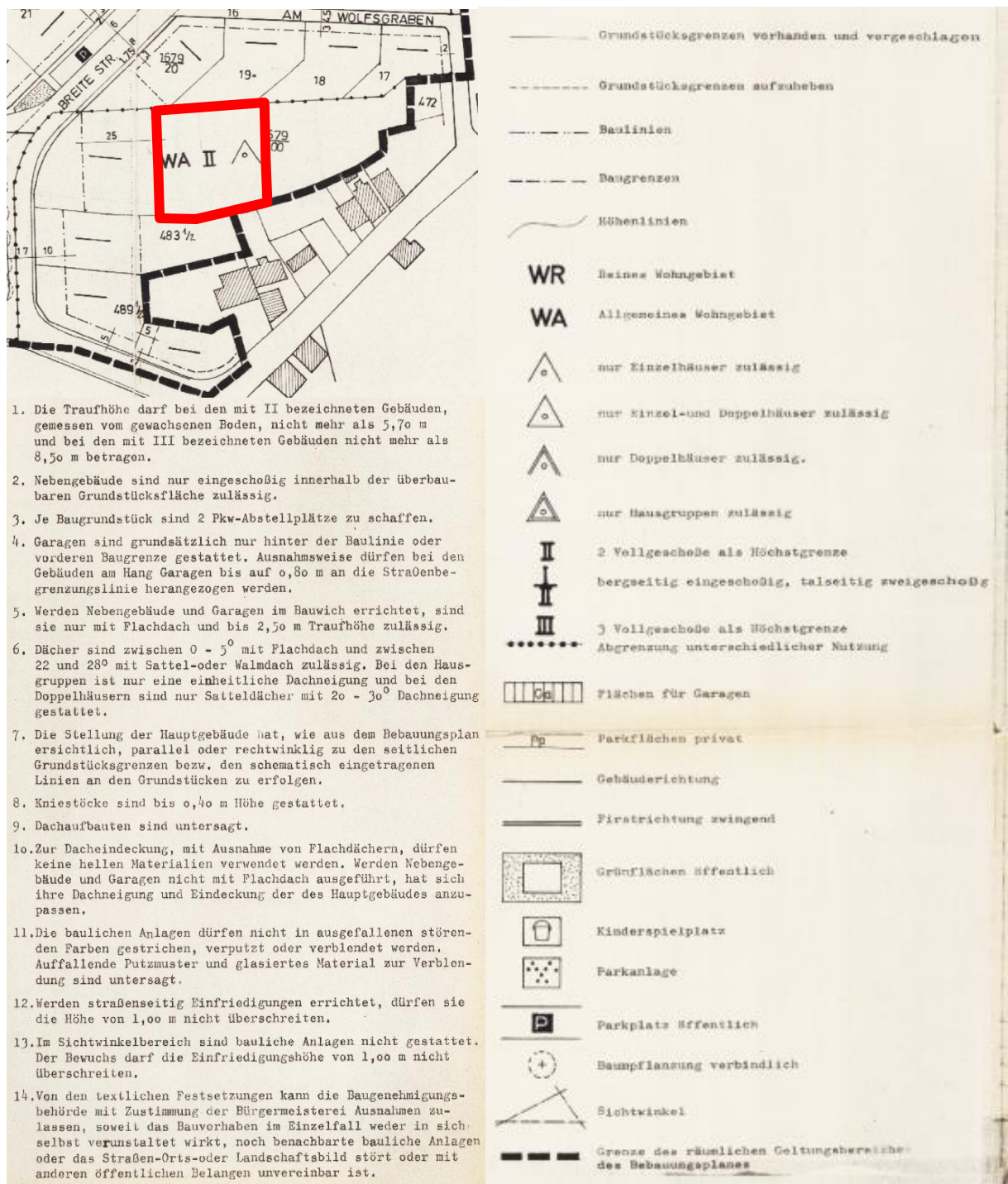
Quelle: Verbandsgemeinde Weilerbach; Eigene Darstellung FIRU mbH, 2020 (Plan-  
gebiet = rot markiert).

### 3.3. Vorhandenes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spitzäcker, 1. Teiländerung“ existiert ein Bebauungsplan.

Der bestehende „Spitzäcker“ überschneidet sich vollständig mit den derzeitigen Planungen der Ortsgemeinde Weilerbach „Spitzäcker, 1. Teiländerung“ im Bereich des Flurstücks Nr. 1679/206.

Abbildung 4: Auszug bestehender Bebauungsplan „Spitzäcker“ (Planzeichnung)



Quelle: Ortsgemeinde Weilerbach (Überschneidung = rot markiert).

Der bestehende Bebauungsplan (Planzeichnung) aus dem Jahr 1977 trifft im Bereich des Flurstücks Nr. 1679/206 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), zu den Gebäuden (nur Einzelhäuser zulässig) und zur maximalen Geschossigkeit (maximal zwei Vollgeschosse). Es sind keine sonstigen zeichnerischen Festsetzungen wie überbaubaren Bereiche / Baugrenzen, Gebäuderichtungen, Pflanzbindungen oder ergänzende Festsetzungen im Plangebiet festgelegt.



Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes, in Kombination mit der Planzeichnung treffen u.a. verbindliche Regelungen zu den maximalen Gebäudehöhen, Nebengebäuden, Stellplatzflächen und Garagen sowie den Örtlichen Bauvorschriften (siehe Abbildung 4).

Im Bebauungsplan „Spitzäcker, 1. Teiländerung“ wird die Fläche des Flurstücks Nr. 1679/206 als Plangebiet für Allgemeines Wohnen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Es werden zwei Vollgeschosse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO, eine GH<sub>max</sub> (maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endbauzustand (Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze)) sowie an die bisherige städtebauliche Entwicklung im Umfeld und an ein potentes Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasste Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO und einer Stellung der Hauptgebäude parallel oder rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) festgesetzt. Ergänzt werden die Festsetzungen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO, Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und textliche Festsetzungen zur Errichtung von Stellplatz- und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spitzäcker, 1. Teiländerung“ (2020) wird der bestehende Bebauungsplan „Spitzäcker“ überlagert. Im Überschneidungsbereich (Flurstück Nr. 1679/206) gelten nach Satzungsbeschluss die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Spitzäcker, 1. Teiländerung“.

### **3.4. Bestandssituation im Plangebiet**

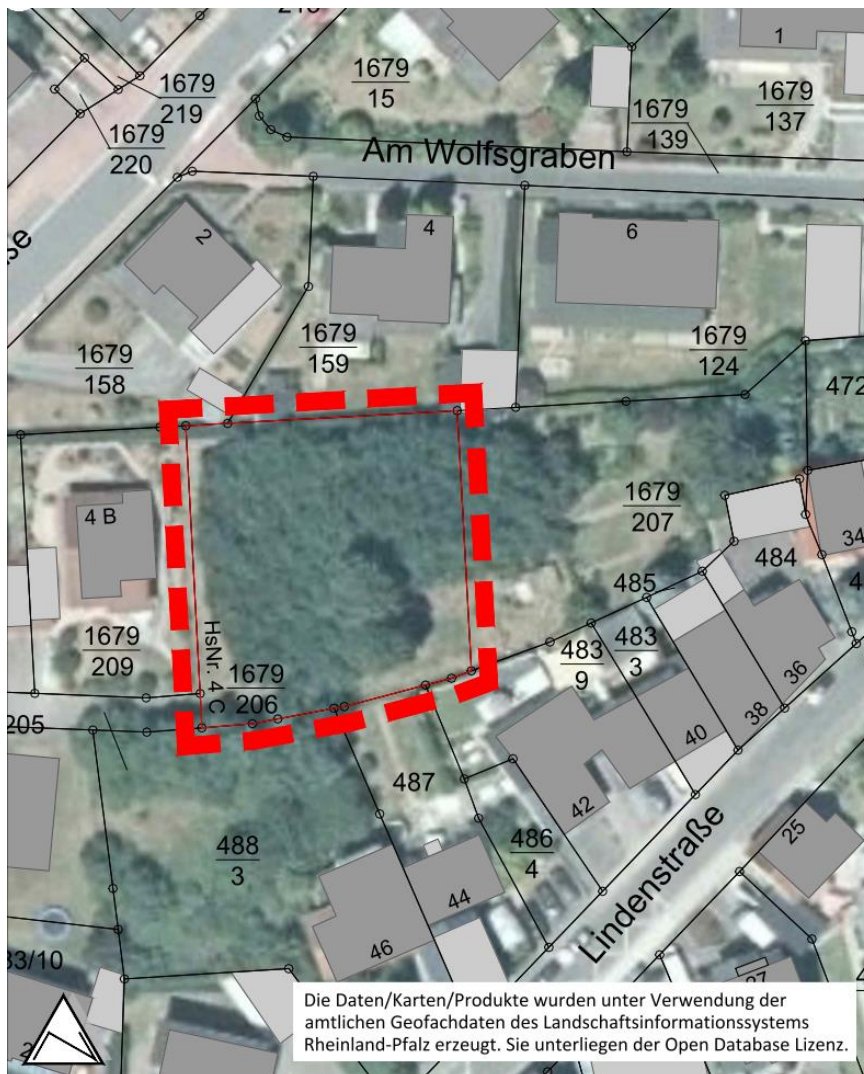
Das Plangebiet weist ausschließlich unversiegelte Bereiche auf. Bebauung in Form von Haupt- und Nebenanlagen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist weitgehend begrünt. Sträucher, Ruderalvegetation und Wiesenflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorzufinden. Umliegend grenzen Wohngebäude (Einfamilienhausbebauung, Mehrfamilienhausbebauung) und deren ergänzende Nutzungen (private Gärten mit Einfriedungen, Nebengebäude, Garagen / Carports) sowie eine Erschließungsfläche (Zufahrt als Stichstraße) an.

Entlang der Spitzäckerstraße sowie am nördlich gelegen „Am Wolfsgraben“, östlich gelegen „Lindenstraße“ und südlich gelegen „Am Elpel“ sind bisher zum überwiegenden Teil Wohnhäuser und ggf. vereinzelt Gebäude zur Mischnutzung (Dienstleistungsnutzungen sowie Kleingewerbe mit zum Teil integriertem Wohnen sowie Wohnen in den oberen Geschossen) gelegen.

---

Abbildung 5: Darstellung des Plangebietes



Quelle: Ortsgemeinde Weilerbach; Eigene Darstellung FIRU mbH, 2020 (Geltungsbereich Bebauungsplan = rot markiert).

#### 4. Erschließungskonzept

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an den örtlichen Verkehr erfolgt über die Spitzäckerstraße. Von der Spitzäckerstraße geht ein privater Stichweg (Flurstück Nr. 1679/205) zur Grundstücksfläche Flurstück Nr. 1679/206. Entlang des Stichweges wurden bereits mehrere Ein- und Mehrfamilienhäuser errichtet. Die Zufahrt auf Flurstück Nr. 1679/205 befindet sich im Miteigentum des derzeitigen Grundstückseigentümers.

Aufgrund des Zwecks der Wohnnutzung entstehen keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die bestehende Verkehrssituation. Der entstehende Verkehr wird über die Spitzäckerstraße problemlos zu- und abgeführt.

Der ruhende Verkehr wird künftig über die Stellplatzanlagen im Geltungsbereich des Flurstücks Nr. 1679/206 organisiert.

## **5. Versorgung und Entsorgung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist bereits heute an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass auch zukünftig eine Ver- und Entsorgung des Plangebietes unproblematisch erfolgen kann.

Die Wasserversorgung inkl. Löschwasserversorgung erfolgt über die bisher zur Versorgung des Bereichs zur Verfügung stehenden Versorgungseinrichtungen.

Die Entsorgung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den in verschiedenen Zufahrtsbereichen vorhandenen Kanalanschlüssen. Eine (gegebenenfalls) geringfügig notwendige Anpassung der Kanalanschlüsse an die zu entstehenden Gebäude erfolgt im Rahmen der Bauarbeiten. Eine weitreichende Verlängerung des Kanalanschlusses wird nicht notwendig. Es wird in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass eine Behandlung des anfallenden Schmutzwassers in der vorhandenen Kläranlage geleistet werden kann.

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann zudem davon ausgegangen werden, dass durch den satzungsgemäßen Anschluss des Grundstückes an das öffentliche Kanalnetz eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sichergestellt werden kann.

Die zu entsorgenden häuslichen Abfälle werden zunächst auf der Fläche des Plangebiets ordnungsgemäß in den notwendigen Abfallbehältnissen gesammelt. Zur regelmäßigen Entsorgung der Hausabfälle werden die dafür vorgesehenen geschlossenen Behältnisse an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche Spitzäckerstraße transportiert. Aufgrund der Lage des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass der zuständige Entsorgungsdienstleister die ordnungsgemäße Entsorgung mit Hilfe von Abfallsammelfahrzeugen übernimmt.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (§ 4 BauNVO) fest.

Um den Charakter des innerstädtischen Quartiers nicht zu beeinträchtigen bzw. negativ zu beeinflussen sind nebst Wohngebäuden nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Räume für freie Berufe, die keine Mitarbeiter beschäftigen sowie Anlagen die der Versorgung des Gebiets im Bereich von sozialen Zwecken dienen zulässig. Die vorgenannten Einrichtungen könnten je nach Größe die benachbarten Wohnnutzungen stören.

Anlagen für Verwaltungen, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind im Plangebiet aus den nachfolgenden städtebaulichen Gründen nicht zulässig:

1. Anlagen für Verwaltungen bringen in der Regel eine hohe Anzahl von PKW-Anlieferungs- bzw. Kundenverkehr mit sich. Dieser zusätzliche Verkehr würde sowohl die bestehende benachbarte Wohn- und Mischbebauung in der Fährstraße und den umliegenden Straßen, als auch die zukünftig vorgesehene Wohnbebauung stark beeinträchtigen.
  2. Zudem sind die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig, da neben dem hohen
-

Flächenbedarf Beeinträchtigungen durch Geruchs- und Lärmbelastigungen der benachbarten Nutzungen z.B. aufgrund von Abluftsystemen und Betriebsgeräuschen zu befürchten sind. Daneben ist, bedingt durch die spezifischen Betriebsabläufe und der damit zusammenhängenden von der Nutzungsart Wohnen gesonderten Flächeninanspruchnahme eine geeignete Fläche im Planbereich ohnehin nicht vorhanden.

3. Ferner sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig, da neben dem hohen Flächenbedarf Beeinträchtigungen durch Lärmbelastigungen der benachbarten Nutzungen z.B. aufgrund von Freizeitlärm zu befürchten sind. Ebenso bringen die vorgenannten Nutzungen in der Regel eine hohe Anzahl von PKW-Nutzerverkehren mit sich. Dieser zusätzliche Verkehr würde sowohl die bestehende benachbarte Wohn- und Mischbebauung in der Fährstraße und den umliegenden Straßen, als auch die zukünftig vorgesehene Wohnbebauung stark beeinträchtigen. Daneben ist, bedingt durch die spezifischen Nutzungsstrukturen und der damit zusammenhängenden von der Nutzungsart Wohnen gesonderten Flächeninanspruchnahme eine geeignete Fläche im Planbereich ohnehin nicht vorhanden.
4. Zudem sind Gartenbaubetriebe unzulässig, da neben dem hohen Flächenbedarf Beeinträchtigungen durch Geruchsbelastigungen der benachbarten Nutzungen z.B. aufgrund von Kompostierung und Düngung zu befürchten sind. Daneben ist, bedingt durch die großflächigen Betriebsabläufe und der damit zusammenhängenden großen Flächeninanspruchnahme eine geeignete Fläche im Planbereich ohnehin nicht vorhanden.
5. Infolge großflächig anzulegender Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrten bei Tankstellen sowie Störungen des Wohnens durch an- und abfahrende Verkehre ist die Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Insoweit wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von den in § 4 BauNVO genannten Einzelnutzungen einzelne Nutzungsarten auszuschließen, um ein möglichst ungestörtes Wohnumfeld zu schaffen.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Höhenentwicklung**

Für die geplante Bebauung (ein Wohngebäude) wird das Maß der baulichen Nutzung orientiert an den im benachbarten Baugebiet vorhandenen Gebäuden vorgegeben. Es wird festgelegt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen und der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Im Plangebiet wird die Gebäudehöhe für die geplanten Wohngebäude über ein festgesetztes Höchstmaß (GHmax) festgeschrieben und ist durch die Gebäudehöhe als absolutes Maß in Metern definiert. Die Gebäudehöhe wird bei Flachdächern durch die Attika definiert. Die Gebäudehöhe wird bei Sattel- oder Walmdächern durch die maximale Firsthöhe definiert. Hierbei wird eine maximale Gebäudehöhe von zwei Vollgeschossen sowie 9,00 Meter festgesetzt. Damit wird eine maximale Bauhöhe zur Sicherung eines geordneten Ortsbildes und zur Vermeidung einer erdrückenden Bebauung festgesetzt. Der ortsbildprägende Charakter wird damit umfangreich beachtet und nachhaltig gesichert.

Die Höhenfestsetzungen werden definiert als die jeweilige Oberkante baulicher Anlagen beziehungsweise bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endbauzustand (Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze). Die Bestimmung des Bezugspunktes dient insb. der genaueren Darstellung der maximalen Höhen der baulichen Anlagen.

---

### **6.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die Planungen werden durch Baugrenzen definiert. Die durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen in ihrer Lage und Größe den städtebaulichen Erfordernissen von Wohnnutzungen.

Es sind Einzelhäuser gemäß Planzeichnung zulässig. Die Stellung der Hauptgebäude hat, wie aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich, parallel oder rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu erfolgen. Mit der durch den Bebauungsplan verfolgten Bauweise in Verbindung mit den definierten Baugrenzen wird die Beibehaltung einer weitgehend oberflächlich entsiegelten Fläche ermöglicht und die bisher gewachsenen städtebaulichen Strukturen des Umfelds beachtet sowie in verträglichem Maße fortentwickelt.

### **6.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports sowie für Nebenanlagen**

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplatzanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Flächen zulässig. Dies dient dazu, die Lage von Garagen hinreichend genau zu bestimmen und der Freihaltung des Plangebietes von Garagen an anderer Stelle. Hinsichtlich der Größe und Lage von weiteren oberirdischen Stellplätzen wird dem künftigen Nutzer der Fläche des Flurstücks Nr. 1679/206 Spielraum eingeräumt, um die Umsetzung eines Wohnbauvorhabens nicht zu gefährden und die ausreichende Ausstattung der Grundstücksfläche mit Stellplatzanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu sichern. Dies wird letztlich auch über die Festsetzung zur Schaffung von zwei Pkw-Abstellplätzen auf dem Baugrundstück bauplanungsrechtlich fixiert. Somit können die angrenzenden öffentlichen und privaten Straßenverkehrsbereiche, wie vorgesehen vor zusätzlichen ruhenden Verkehr entlastet werden.

Flächen für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ausschließlich in eingeschossiger Bauweise zulässig, um die Lage von Nebenanlagen hinreichend genau zu bestimmen. Die Festsetzung dient zugleich der Freihaltung des Plangebietes von Nebenanlagen an anderer Stelle.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen innerhalb und außerhalb des Baufensters ausnahmsweise zulässig. Somit werden die zur Nutzbarkeit des Wohngebäudes notwendigen technischen Ausstattungen und die Möglichkeit zum Anschluss des vorgesehenen Wohngebäudes an das örtliche Versorgungsnetz entsprechend ermöglicht.

### **6.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Sicherstellung der Eigenart eines Einfamilienhauses und der Wahrung des angrenzenden Ortscharakters/ Umfeldes mit seinen schutzwürdigen Nutzungen ist zusätzlich die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten vorgesehen.

Damit soll das entstehende Wohngebäude auch vor der unverhältnismäßigen (Wohn-)Nutzung bewahrt werden. Demgegenüber bleibt die spätere Realisierung einer Einliegerwohnung auf einer Geschossfläche exemplarisch gesichert, wodurch die Umsetzungsfähigkeit der Planungen unterstützt wird, die bauliche Unterteilung in weitere Wohneinheiten, mit entsprechenden ungewollten Auswirkungen auf die nachbarlichen Schutzbelange jedoch ausgeschlossen wird.

---

## **6.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Aufwertung der festgesetzten, gärtnerisch anzulegenden, privaten Grünflächen sowie zur grünordnerischen Gestaltung des Baufeldes werden insgesamt mindestens drei standortgerechte und einheimische Bäume gepflanzt. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Hierdurch wird eine allgemeine Aufwertung der privaten Grundstücksflächen hervorgerufen.

Die Lage der Mindestzahl von insgesamt drei Baumpflanzungen wird nicht gemäß Planeinschrieb festgesetzt, sondern kann außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen frei gewählt werden. So wird dem künftigen Nutzer ein Spielraum für die Standorte der Baumpflanzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingeräumt.

## **7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die Dachformen, die Gestaltung der Dächer, der Fassaden, auf die Gestaltung der Einfriedungen sowie auf Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter, auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen und die Regelungen zu Außenantennen sowie Niederspannungsfreileitungen. Mit den erlassenen örtlichen Bauvorschriften werden die gestalterischen Aspekte der vorgesehenen Wohnbebauung in der Art geregelt, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden wird. Durch die örtlichen Bauvorschriften werden die Anforderungen an eine qualitative Architektur und Vorhabengestaltung manifestiert.

## **8. Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

Die Hinweise zu den im Bebauungsplan aufgeführten Belangen tragen Anforderungen Rechnung, die im Allgemeinen oder aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse an die Planung zu stellen bzw. die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen bei der Verwirklichung zu beachten sind. Dies betrifft insb. die Natur- und Artenschutzmaßnahmen, Denkmalschutz oder dezentrale Oberflächenwasser-Bewirtschaftungsmaßnahmen (vergleiche „Textfestsetzungen“ und „Örtliche Bauvorschriften“, Kapitel „Hinweise zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 8).

## **9. Auswirkungen der Planung**

### **9.1. Naturschutzfachliche Untersuchung<sup>1</sup>**

Nachfolgend werden die wesentlichen Erkenntnisse der naturschutzfachlichen Untersuchung in gekürzter Form abgebildet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, mit seinen Beteiligungen, kann der fachgutachterliche Beitrag gesamthaft eingesehen werden.

#### Herangehensweise

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung soll dargestellt werden, ob durch die geplanten Nutzungen des Plangebiets planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

---

<sup>1</sup> Quelle: PCU, PlanConsultUmwelt Partnerschaft, „Ortsgemeinde Weilerbach Bebauungsplan „Spitzäcker, 1. Teiländerung“ mit Örtlichen Bauvorschriften Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung bzgl. der Vorschriften des § 44 BNatSchG“, Saarbrücken, 2020.

---

Zur Prüfung und Einschätzung der gebietspezifischen Artenvorkommen wurden bei den Geländebegehungen des Plangebietes die Biotopstrukturen hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion betrachtet und faunistische Beobachtungen insbesondere in Hinblick auf Reptilien und Vögel registriert.

Darüber hinaus wurden die Biotopstrukturen vor dem Hintergrund der potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten bewertet:

Im Sommer 2020 (23.07) wurde während zwei Begehungen der Biotopbestand des Plangebietes erfasst. Hierbei wurden das Plangebiet und die direkt angrenzenden Flächen auch gezielt auf besondere Habitatstrukturen wie vorhandene Nistplätze untersucht.

#### Wirkungsfaktoren des Vorhabens

Die geplanten Nutzungen auf der innerörtlichen Fläche können potenziell zu verschiedenen Wirkungen auf die umgebende Umwelt sowie die planungsrelevanten Arten führen. Es sind grundsätzlich baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen des Bauvorhabens zu erwarten. Anhand dieser als potenziell denkbaren Wirkfaktoren angenommenen Wirkfaktoren wird das Vorhaben im Hinblick auf seine artenschutzrechtliche Relevanz analysiert.

Bau- und betriebsbedingt kann es durch das Vorhaben zu Störungen durch Lärmimmissionen und optische Beunruhigung (Beleuchtung) infolge der Betriebstätigkeiten und des induzierten Verkehrs kommen. Darüber hinaus sind verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen zu erwarten. Diese Wirkfaktoren haben jedoch bedingt durch die Lage an der Zufahrtsstraße und die derzeitige Nutzungsumgebung mit bestehender Bebauung eine geringere Relevanz als bei Planungen im Außenbereich.

Bau- und anlagebedingt ist eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu verzeichnen, die zu einem Verlust an Vegetationsflächen (Baufeld ca. 324 m<sup>2</sup> + Zufahrt und Außenanlagen, max. 436 m<sup>2</sup> bei GRZ 0,4) führt.

Die durch die Bebauung und die vorausgehende Beseitigung von Gehölzen mögliche Beeinträchtigung für Brutvögel mit einer Beschädigung oder ein Verlust von Fortpflanzungsstätten oder Ruhestätten nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist im eigentlichen B-Plangebiet nicht zu erwarten, da in den vorhandenen Gehölzen keine Nester oder Bruthöhlen festgestellt wurden.

Anlagebedingt ist eine Veränderung des Mikroklimas potenziell möglich. Die lokalen Wind- und Rückstrahlungsverhältnisse werden durch Gebäude verändert.

Infolge der Bebauung sind Veränderungen der Lichtverhältnisse nicht auszuschließen. Diese können bedingt sein durch den zu erwartenden Schattenwurf der Gebäude sowie durch eine mögliche nächtliche Beleuchtung der Anlage.

#### Zusammenfassende Bewertung

Von relevanten Arten finden die Arten direkt im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum. Der Planungsraum ist durch die innerörtliche Lage vorbelastet und die Bäume haben nicht das Alter um als Brut- und Nahrungshabitate einen hohen Stellenwert zu haben.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird somit festgestellt, dass die Kriterien für die Verbotstatbestände (Schädigungsverbot und Störungsverbot) nicht erfüllt sind. Wesentlich dafür ist, dass von den geplanten Nutzungen keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten betroffen sind und potenziell beeinträchtigte Tierarten in den Randbereichen mit ihren Populationen sich in ihrem Erhaltungszustand nicht verschlechtern.

---

Dem Planvollzug stehen somit aus Gründen des Artenschutzrechts keine Hindernisse entgegen. Darüber hinaus besteht keine Notwendigkeit zusätzlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen, vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Ein weiterer Untersuchungsbedarf der Tierartenvorkommen im Plangebiet ergibt sich auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse nicht.

Im Hinblick auf den Artenschutz ist die Verwendung standortgerechter Gehölzarten bei der Gestaltung der Außenbereiche der künftigen Bebauung empfehlenswert.

## **9.2. Auswirkungen auf den Verkehr**

Wie bereits in Kapitel Ziff. 4 der Begründung erläutert, ist nicht davon auszugehen, dass durch Umsetzung des Geplanten negative Auswirkungen auf die vorhandene Verkehrssituation entstehen.

## **9.3. Wasserversorgung / Entwässerung**

Das Plangebiet ist bereits heute an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass auch zukünftig eine Ver- und Entsorgung des Plangebietes unproblematisch erfolgen kann.

Die Wasserversorgung inkl. Löschwasserversorgung erfolgt über die bisher zur Versorgung des Bereichs zur Verfügung stehenden Versorgungseinrichtungen.

Die Entsorgung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den in verschiedenen Zufahrtsbereichen vorhandenen Kanalanschlüssen. Eine (gegebenenfalls) geringfügig notwendige Anpassung der Kanalanschlüsse an die zu entstehenden Gebäude erfolgt im Rahmen der Bauarbeiten. Eine weitreichende Verlängerung des Kanalanschlusses wird nicht notwendig. Es wird in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass eine Behandlung des anfallenden Schmutzwassers in der vorhandenen Kläranlage geleistet werden kann.

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann zudem davon ausgegangen werden, dass durch den satzungsgemäßen Anschluss des Grundstückes an das öffentliche Kanalnetz eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sichergestellt werden kann.

## **9.4. Stromversorgung / Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt über den Anschluss an die bisher bereits zur Verfügung stehenden Versorgungseinrichtungen im Umfeld des Plangebiets.

## **9.5. Telekommunikation**

Es wird davon ausgegangen, dass die telekommunikationstechnische Anbindung des Plangebietes über die bisher bereits zur Verfügung stehenden Versorgungseinrichtungen im Umfeld des Plangebiets erfolgen kann.

## **10. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 1.086 m<sup>2</sup>. Die potentiellen baulichen Ausprägungen der Wohnbebauung und weiteren Inanspruchnahmen der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden durch die Textfestsetzungen und zeichnerischen Festsetzungen vorgegeben.

---