



Gemeinde Weilerbach

Bebauungsplan

„Am Kreuz, 1. Änderung und Erweiterung“

nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 10/2021 | Entwurf



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Inhalt

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2a Nr. 1.	
BauGB	1
A. Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3	
BauGB	1
B. Aufstellungsbeschluss	2
C. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13	
BauGB	2
D. Grundlagen	3
1. Planungsgrundlagen	3
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen	
Geltungsbereiches	4
3. Bestandssituation	4
E. Vorgaben Übergeordneter Planungen	5
1. Regionaler Raumordnungsplan	5
2. Flächennutzungsplan	6
F. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	7
1. Natur und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen	7
2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
3. Verkehrsuntersuchung	8
3.1 Verkehrsprognosen	9
3.2 Ergebnis	13
4. Schalltechnische Untersuchung	14
4.1 Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet	14
4.2 Auswirkungen der Planung auf Verkehrslärmverhältnisse	15
4.3 Schallschutzmaßnahmen	16
5. Sonstiges	17
G. Überlagerung mit bestehenden Satzungen	17

H. Darlegung zum städtebaulichen Konzept	20
1. Städtebauliche Zielvorgaben	20
2. Erläuterung der Planung	24
3. Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes	25
I. Landespflegerische Bewertung der Planung	26
1. Bestandssituation	26
2. Bewertung der Planung	27
3. Landespflegerische Zielvorstellungen sowie Vorschläge zu grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet	27
J. Begründung der Festsetzungen	29
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	29
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB).....	29
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)	30
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	31
1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB).....	32
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	33
3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter sowie gesetzliche Vorgaben.....	34
K. Wesentliche Auswirkungen der Planung	34
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB).....	34
2. Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB).....	34
3. Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	35
4. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	35

5. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB)	35
6. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	35
7. Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB).....	35
8. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)	35
9. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	36
L. Planverwirklichung.....	36
1. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans.....	36
2. Kosten der Bauleitplanung	36
M. Aufstellungsvermerk.....	36
N. Anlagen	37
1. Anlage 1: Artenschutzrechtliche Voreinschätzung zum Bebauungsplan „Am Kreuz, 1. Änderung und Erweiterung, erarbeitet durch das Planungsbüro BBP Kaiserslautern, Stand 09/2020	37
2. Anlage 2: Verkehrsuntersuchung Gemeinde Weilerbach, erarbeitet durch VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik Koblenz, Stand: 11.09.2019.....	37
3. Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Kreuz“ in Weilerbach, erarbeitet durch die FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, Stand: 20. September 2021	37

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1. BAUGB

A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Die Ortsgemeinde Weilerbach hatte bereits im Jahr 1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kreuz“ beschlossen. Mit Bekanntmachung am 16.11.1990 hat der vorstehend genannte Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan verfolgte das Ziel, den in der Ortsmitte erkennbaren Umstrukturierungstendenzen einen Rahmen zu geben und damit die Rechtsgrundlage für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung dieses innerörtlichen Bereiches zu schaffen. Die zum damaligen Zeitpunkt festgesetzten Ziele konnten bislang jedoch nicht erreicht werden.

Im Rahmen des Bund-Länder-Programmes „Stadtumbau“ wurde von Seiten der Ortsgemeinde Weilerbach die Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) mit Abgrenzung eines Fördergebietes in Auftrag gegeben. Veranlasst wurde dieses Konzept durch die Aufnahme der Ortsgemeinde Weilerbach in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau“ im März 2016¹.

Für den Bereich „Am Kreuz“ wurden im Zuge des ISEKs folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Ordnungsmaßnahme katholisches Pfarrheim
- Machbarkeitsstudie neues Pfarrheim
- Quartiersparkplatz Schulhübel
- Innerörtliche Nachverdichtung
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse/Parkraumsituation.

Zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Neuordnung steht grundsätzlich das Rechtsinstrument des Bebauungsplanes zur Verfügung. Nachdem der ursprüngliche Bebauungsplan „Am Kreuz“ aus dem Jahr 1990 den geplanten Entwicklungszielen entgegensteht, ist aus Sicht der Verwaltung eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Kreuz“ erforderlich, um die im Rahmen des ISEKs definierten Ziele der Gemeinde zu erreichen und die entsprechenden Maßnahmen umsetzen zu können.

¹ Im Rahmen der Umstrukturierung der Städtebauförderung ab 2020 überführt in das neue Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilerbach hat daher in seiner Sitzung am 09.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kreuz, 1. Änderung und Erweiterung“ beschlossen. Unter Anwendung des § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern.

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden.

Gem. § 13a Abs. 1 BauGB darf jedoch ein sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn nachfolgend aufgeführte Kriterien beachtet bzw. eingehalten werden:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche muss unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Wertes von 20.000 m² liegen.
- b) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht darf weder vorbereitet noch begründet werden.
- c) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- e) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Bewertung der Zulässigkeitsvoraussetzungen hat ergeben:

Zu a) Die voraussichtlich versiegelte Fläche liegt deutlich unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m².

Zu b) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.

Zu c) Es sind keine Natura 2000-Gebiete im Plangebiet und dessen Umgebung ausgewiesen. Demnach sind auch keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und deren Schutzzwecke zu erwarten.

Zu d) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Kriterium kann somit vorliegend als erfüllt angesehen werden.

Zu e) Der in Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan² der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche sowie als Wohnbaufläche dar. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt.

Nachdem somit festgestellt werden konnte, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Planverfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind, wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in diesem Verfahren vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

D. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

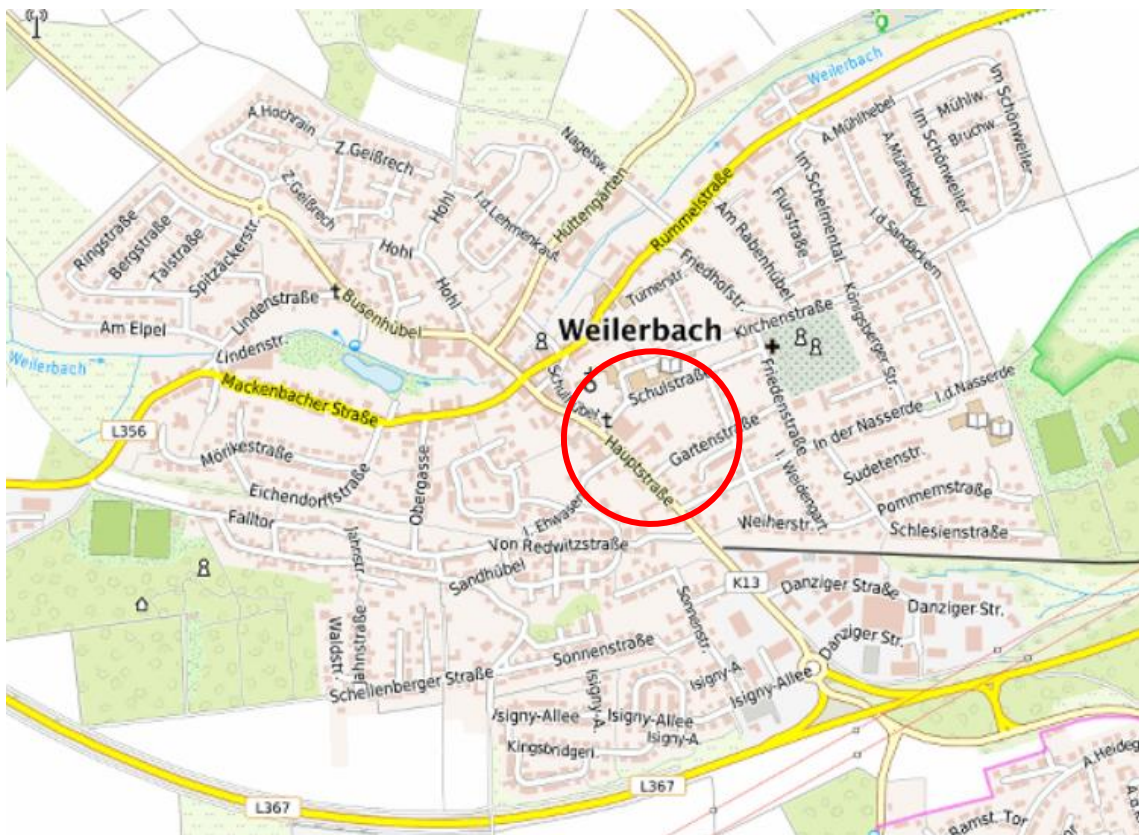
Planungsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

- ein Ausschnitt aus dem derzeit in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach
(Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung sowie landesplanerische Stellungnahme bereits durchlaufen),
- die mit dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.11.2018 erarbeiteten Orientierungswerte zur Bebauung „Im Kreuz“,
- das mit der Lenkungsgruppe am 24.02.2021 abgestimmte Konzept des öffentlichen Parkplatzes,
- *die schalltechnische Untersuchung*
- Abfragen des LANIS RLP sowie
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

² Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung sowie landesplanerische Stellungnahme bereits durchlaufen

2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im historischen Ortskern von Weilerbach. Die Lage innerhalb der Gemeinde wird aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.

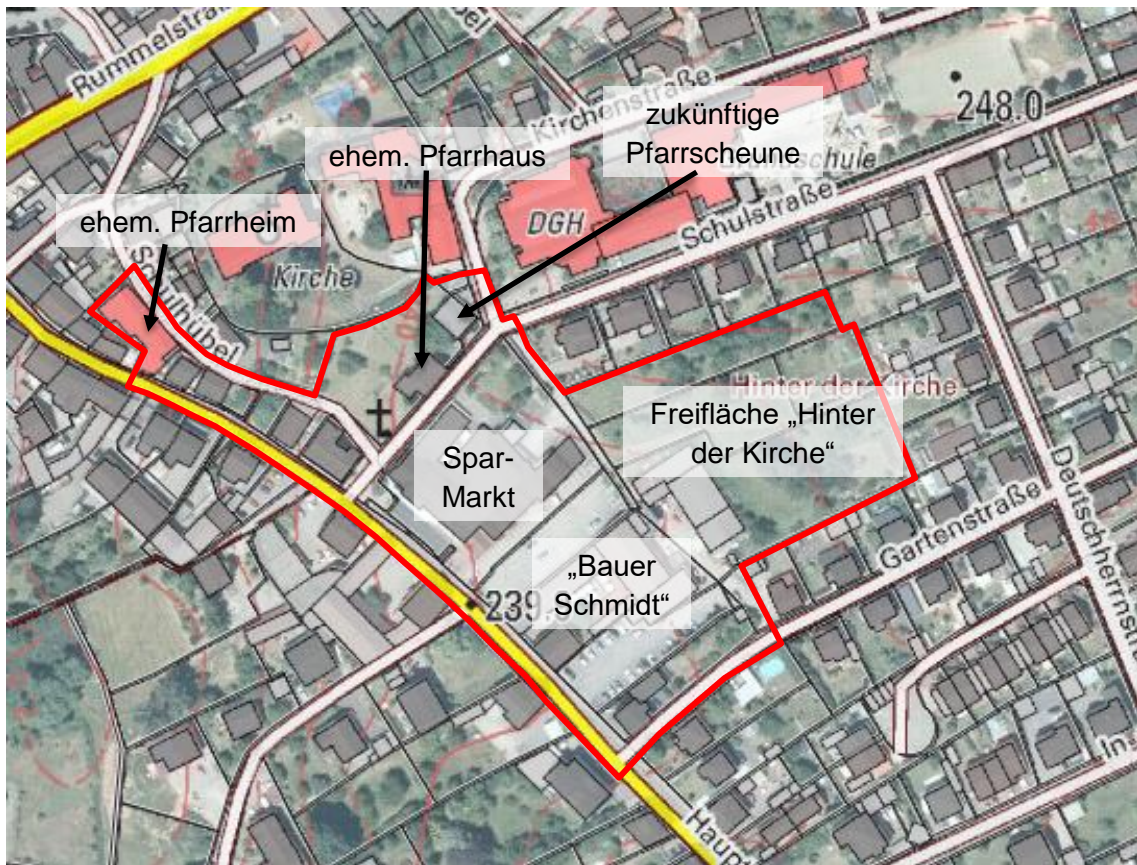


Lage des Plangebietes in der Gemeinde Weilerbach
Quelle: eigene Darstellung auf Basis von LANIS RLP (Stand: 08/2020)

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 21.320 m².

3. Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über die bestehende Bebauung in der Hauptstraße von der Einmündung der Gartenstraße bis hin zum Anwesen Hauptstraße 21. Die Straße Schulhübel wird von der Mündung in die Schulstraße bis einschließlich Hausnummer 8 (ehemaliges Pfarrheim) eingeschlossen, allerdings bleiben die nördlich der Straße gelegenen Grundstücke ausgespart. Weiterhin inkludiert der Geltungsbereich das Anwesen Schulstraße 2 (ehemaliges Pfarrhaus) inklusive des nördlich davon gelegenen Nebengebäudes (zukünftige Pfarscheune) sowie den dazugehörigen Freibereich (ehemaliger Pfarrgarten). Nach Osten hin schließt der Geltungsbereich die derzeitige Freifläche „Hinter der Kirche“ ein. Die umgebenden Wohngebäude der Straßen Schulstraße, Deutschherrenstraße und Gartenstraße werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Gleichwohl wird der Teilbereich der Gartenstraße vom Anwesen Gartenstraße 1 bis vor zur Hauptstraße, inklusive des Gebäudes Hauptstraße 49, in den Geltungsbereich aufgenommen. Zentral befinden sich an der Hauptstraße der ehemalige Spar-Markt, das Modegeschäft „Mode Barz“ sowie der Gastronomiebetrieb „Bauer Schmidt“.



Bestandssituation des Plangebietes
Quelle: eigene Darstellung auf Basis von LANIS RLP (Stand: 08/2020)

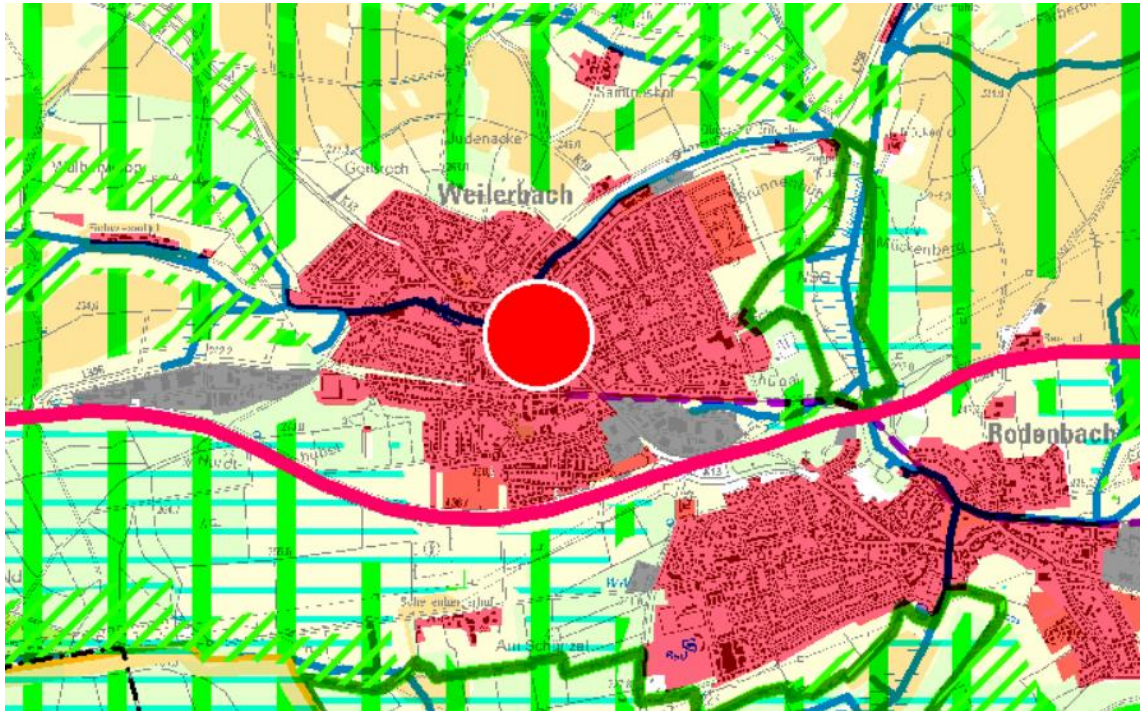
E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die nachfolgend dargestellten Aspekte relevant.

1. Regionaler Raumordnungsplan

Der seit dem 25.07.2012 verbindliche und zuletzt am 06.06.2018 teilsfortgeschriebene Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV weist die Gemeinde Weilerbach als Grundzentrum mit den Gemeindefunktionen Gewerbe und Wohnen aus.

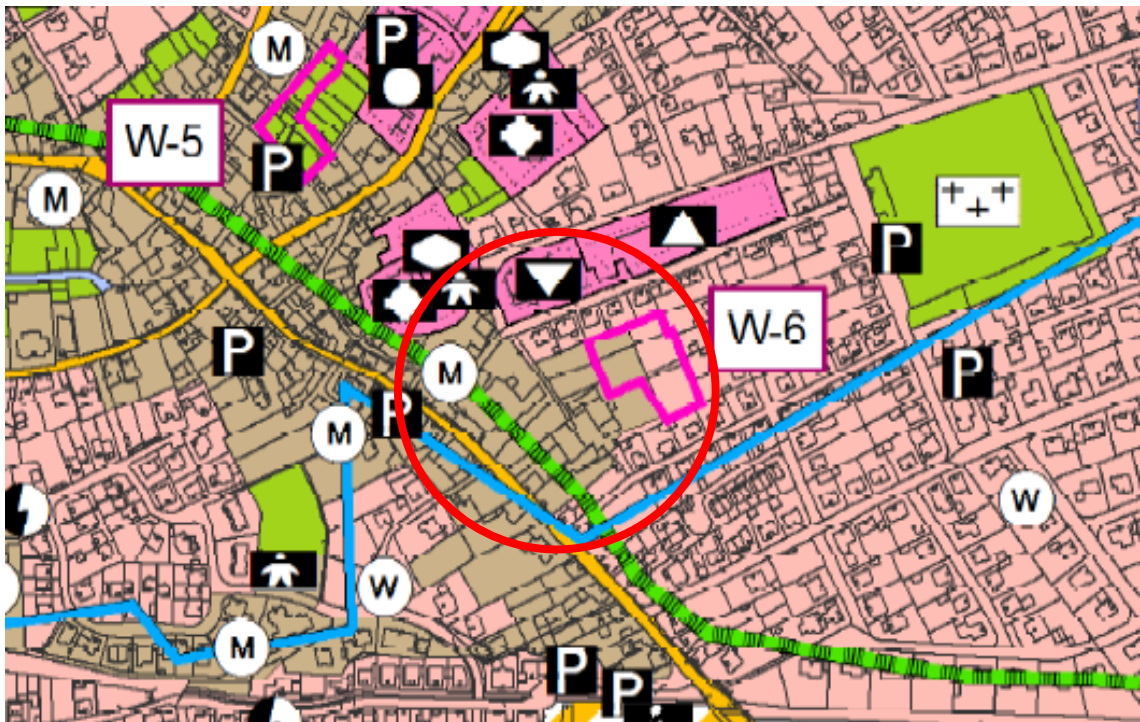
Der Regionale Raumordnungsplan IV kennzeichnet das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen. Regionalplanerische Vorrangausweisungen sind im Bereich des Plangebietes nicht gegeben. Die vorliegende gemeindliche Bauleitplanung entspricht daher den Zielen der Raumordnung.



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz
Quelle: Rauminformationssystem RLP (Stand: 08/2020)

2. Flächennutzungsplan

Der derzeit in Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan³ der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt das Plangebiet bereits als gemischte Baufläche sowie in Teilen als Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach
Quelle: Verbandsgemeinde Weilerbach (Stand: 08/2020)

³ Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung sowie landesplanerische Stellungnahme bereits durchlaufen

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebten Entwicklungen lassen sich demnach aus dem Flächennutzungsplan ableiten. Die übergeordneten Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung werden damit eingehalten.

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Natur und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** „Eulenkopf und Umgebung“ (07-LSG-7335-010).

Gemäß § 1 (2) der Verordnung über das Schutzgebiet vom 30. August 1977 sind jedoch die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Ausweisungen sonstiger Schutzgebiete und -objekte sowie gesetzlich geschützter Biotopbestände bestehen nicht.

Gemäß **artenschutzrechtlicher Voreinschätzung** (BBP 09/2020, als Anlage beigefügt) sind aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der Biotopstrukturen im Plangebiet keine Vorkommen planungsrelevanter Vertreter der Artengruppen Blüten- und Farnpflanzen, Amphibien, Fische / Rundmäuler, Käfer, Libellen und Weichtiere (Muscheln / Schnecken) sowie Auswirkungen auf diese zu erwarten.

Das Plangebiet bietet aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen vor allem Vögeln und Fledermäusen geeigneten Lebens- und Nahrungsraum, aber auch ein Vorkommen von streng geschützten Eidechsen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wobei die Bereiche mit Lebensraumpotential für Eidechsen nicht unmittelbar von Bebauung betroffen sind.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass vor allem die größeren Grünflächen innerhalb des Gebietes von Insekten genutzt werden. Aufgrund fehlender, speziell für planungsrelevante Arten wichtiger Habitatrequisiten (u.a. geeignete Futterpflanzen) ist hier jedoch vor allem mit dem Auftreten weit verbreiteter, nicht gefährdeter Arten zu rechnen.

Der Bereich des bereits abgerissenen Gebäudes („Hinter der Kirche“) hat in seiner derzeitigen Ausprägung ebenfalls Potential, um von Eidechsen besiedelt zu werden.

Bei wiederholter Begehung (04/2021) bei entsprechenden Witterungsverhältnissen konnten jedoch keine Nachweise erbracht werden.

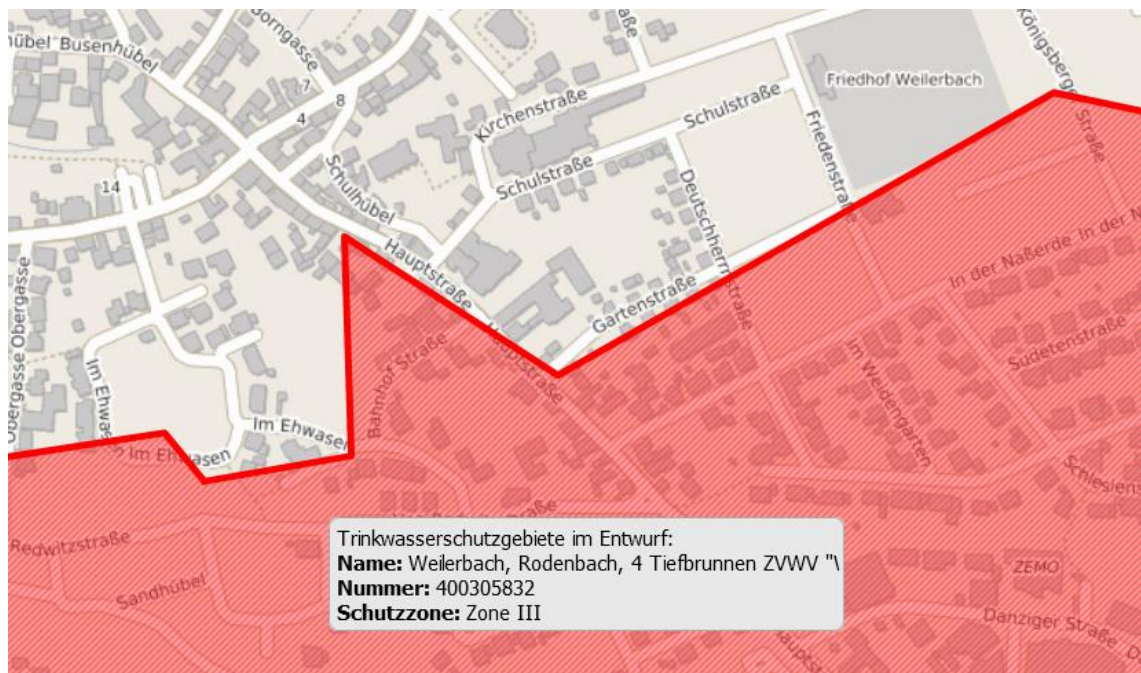
Da es sich zudem um temporäre Ablagerungen handelt, wird nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (04/2021) eine Umweltbaubegleitung für die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung festgesetzt. Sollte ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten festgestellt werden, ist ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu erarbeiten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind vorhandene bauliche Anlagen vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme durch ökologisch geschultes und faunistisch versiertes Fachpersonal auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten zu untersuchen.

Das Ergebnis der Untersuchung ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch hier ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet grenzt an das im Verfahren befindliche Trinkwasserschutzgebiet „Weilerbach, Rodenbach, 4 Tiefbrunnen“ mit der Nummer 400305832.

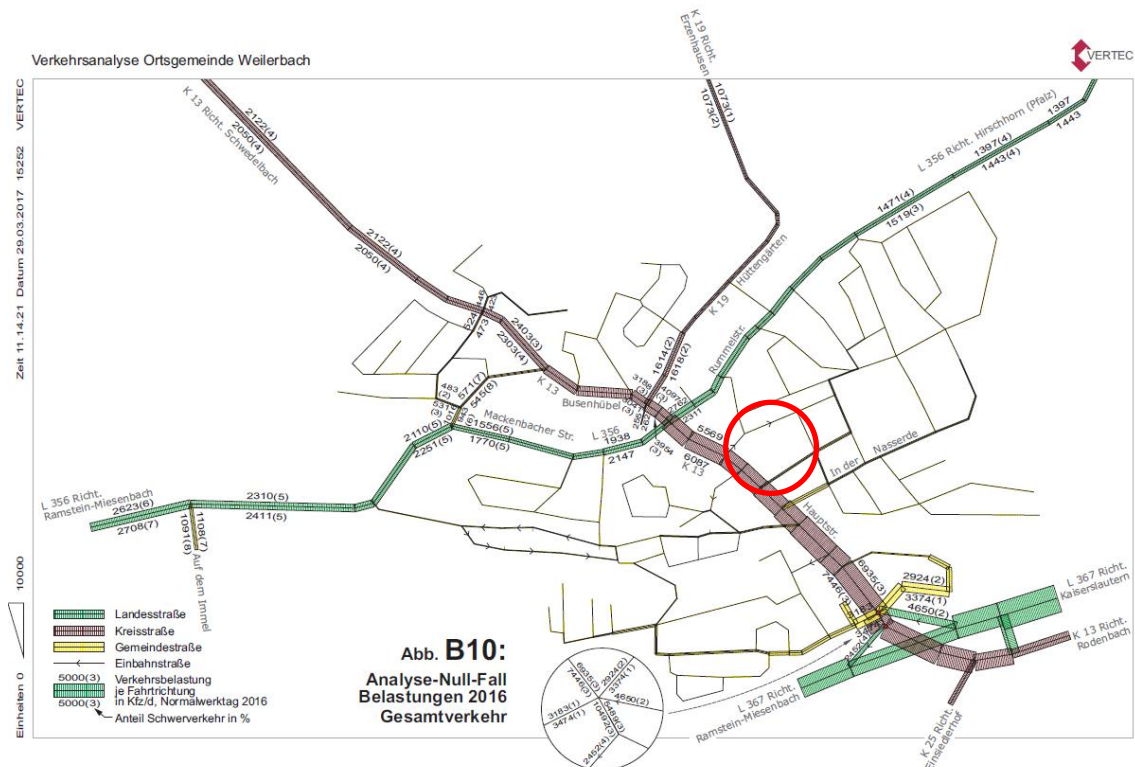


Ausschnitt aus dem Geoportal Wasser/
Quelle: Geoportal Wasser RLP (Stand: 08/2020)

3. Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der Fortschreibung des Dorfentwicklungskonzepts von Weilerbach wurde vom Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik (VERTEC), Koblenz, eine Verkehrsuntersuchung im Ortskern vorgenommen. Die Daten und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung (Stand 09/2019) dienen der schalltechnischen Untersuchung (vgl. nachfolgendes Kapitel) als Datengrundlage.

An Erhebungen wurden zum einen Gerätezählungen für die Dauer einer Woche (08.09.2016 – 14.09.2016), Knotenstromerhebungen an insgesamt sieben Kreuzungspunkten sowie Verkehrsbefragungen durchgeführt. Auf dieser Basis wurde ein Verkehrsmodell erstellt, welche sich auf die Bereiche zwischen der L367 im Süden, den Ortsausgang der K13 im Norden, dem Gewerbegebiet „Auf dem Immel“ im Westen und dem Ortsausgang Richtung Hirschhorn im Osten. Als Basis für Verkehrsprognosen wurde im ersten Schritt der Analyse-Null-Fall dargestellt, welcher die Ergebnisse der Erhebungen in Form von Streckenbelastungen abbildet (vgl. nachfolgende Abbildung):



Gesamtverkehrsbelastungen 2016 (Analyse-Null-Fall) mit Darstellung des Plangebietes
Quelle: VERTEC – Verkehrsuntersuchung Ortsgemeinde Weilerbach (Stand: 19.11.2019)

3.1 Verkehrsprognosen

Als Prognosehorizont der Verkehrsuntersuchung wurde das Jahr 2030 festgelegt. Die Auswertungen von Langzeitzählstellen anderenorts belegen seit einigen Jahren, dass das allgemeine Verkehrswachstum nur noch sehr gering ausfällt. In vielen Bereichen sind bereits seit Jahren Verkehrsabnahmen zu verzeichnen. Das gilt auch für das klassifizierte Straßennetz um Weilerbach. Mit Ausnahme der L367 weisen die Zählstellen Stagnation bzw. sogar Abnahmen aus. Aufgrund dessen wird auf eine allgemeine Verkehrsprognose auf einen bestimmten Planungshorizont hinaus verzichtet. Vielmehr werden maßgebende Strukturflächen in der Verkehrsmengenprognose berücksichtigt.

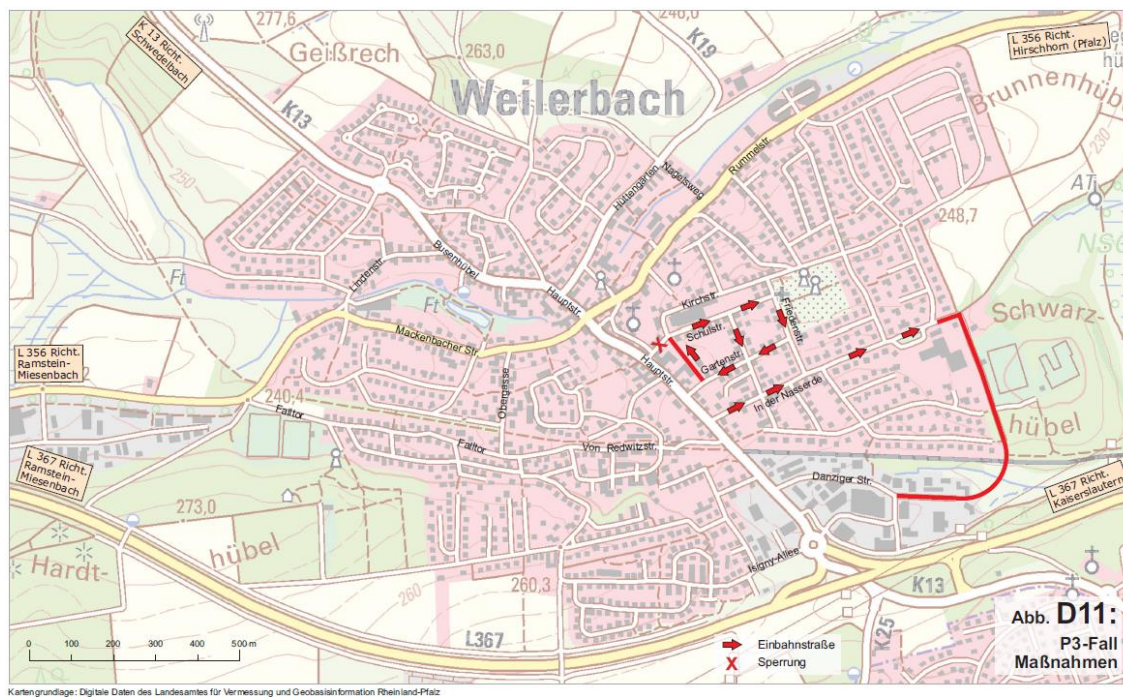
Zur Prognose werden neben dem Prognose-Nullfall (P0) vier weitere Planfälle (P1 bis P4) dargestellt. Die genauen Voraussetzungen und Ergebnisse der einzelnen Planfälle sind der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen. Hinsichtlich des hier in Rede stehenden Plangebietes sind die Planfälle P3 und P4 von Relevanz.

3.1.1 Planfall P3

Im Planfall P3 werden Straßenführungen dahingehend angepasst, dass es insbesondere im Bereich der Grundschule und In der Nasserde zu Verkehrsverlagerungen mit positiven Effekten für diese Bereiche kommt. Unter anderem sind folgende Maßnahmen in diesem Planfall inbegriffen:

- Die Straße In der Nasserde wird zur Einbahnstraße von der Hauptstraße bis zur Westpfalzschule.
- Zum Abfluss der Verkehre aus der Straße In der Nasserde wird eine Tangente eingefügt, welche hinter der Westpfalzschule anbindet und analog zum Planfall P2 an der Danziger Straße anschließt.

- Es wird eine Verbindung zwischen Gartenstraße und Schulstraße als Einbahnstraße hergestellt, welche die Erschließung der Grundschule verbessern soll (Kiss an Go).⁴
- Die Gartenstraße wird zur Einbahnstraße von der Friedenstraße bis zur neuen Verbindungsstraße.
- Die Anbindung der Schulstraße an die Hauptstraße wird geschlossen und die Schulstraße wird zur Einbahnstraße bis zur Friedenstraße.
- Die Deutschherrenstraße und Friedenstraße werden zur Einbahnstraße von der Schulstraße bis zur Gartenstraße.

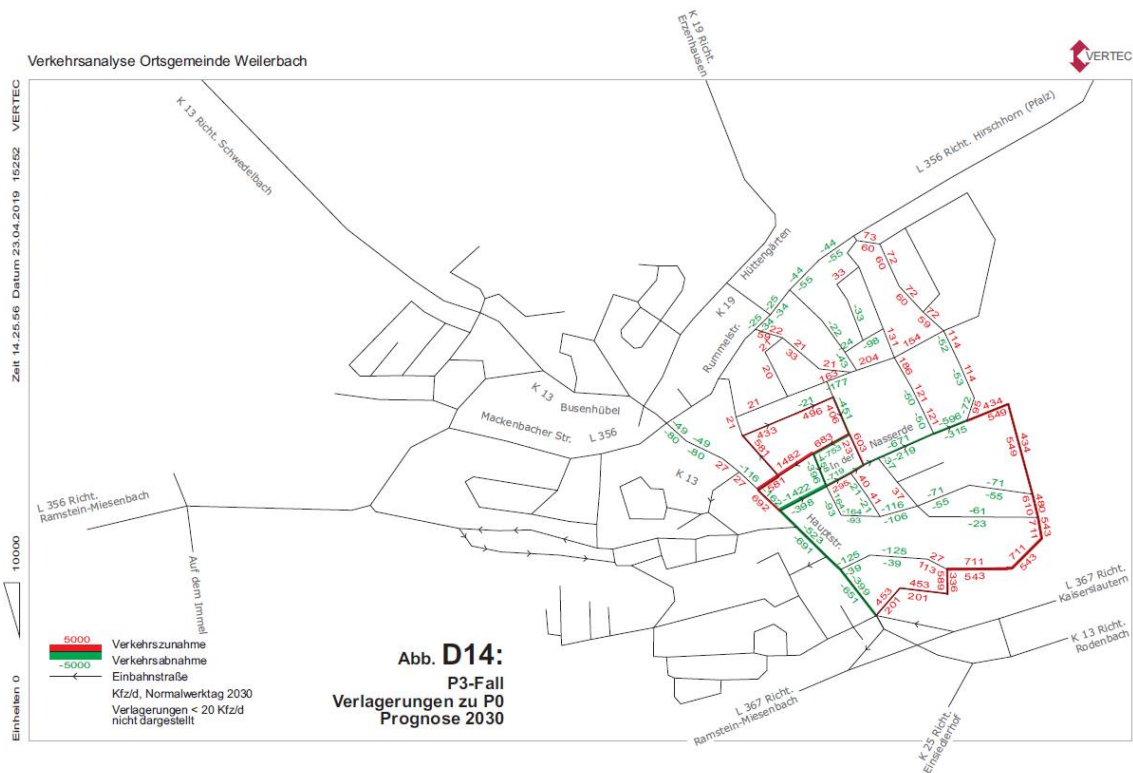


P3-Fall: Maßnahmen

Quelle: VERTEC – Verkehrsuntersuchung Ortsgemeinde Weilerbach (Stand: 19.11.2019)

Die Tangente weist Belastungen zwischen rd. 1.000 – 1.250 Kfz/d aus. Aus der Straße In der Nasserde verlagern sich die Einbahnführung zwischen 900 Kfz/d im Bereich der Schule und ca. 1.800 Kfz/d in der Anbindung an die Hauptstraße. Die Gartenstraße erfährt durch geänderte Verkehrsführung eine Mehrbelastung zwischen ca. 700 – 2.000 Kfz/d. Die Schulstraße wird mit ca. 400 – 500 Kfz/d höher belastet. Alternativ kann der Verkehr hier auch über die Kirchstraße geführt werden. Für die neue Verbindung zwischen Gartenstraße und Schulstraße (Planstraße) wird eine Belastung von ca. 600 Kfz/d prognostiziert. Alle weiteren Verlagerungen sind lediglich marginal.

⁴ = Planstraße im Bebauungsplan



P3-Fall: Verlagerungen zu P0 – Prognose 2030

Quelle: VERTEC – Verkehrsuntersuchung Ortsgemeinde Weilerbach (Stand: 19.11.2019)

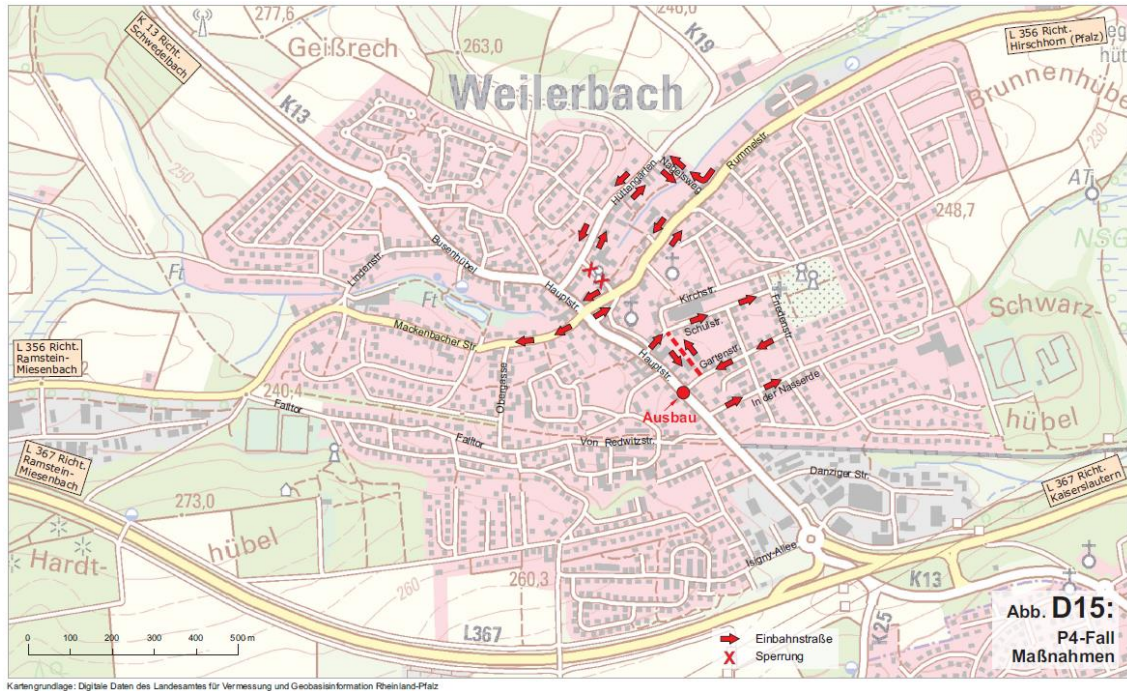
3.1.2 Planfall P4

Auf Basis der Erkenntnisse der Planfälle P1 – P3 entsteht ein weiterer Planfall als Maßnahmenpaket, mit dem ohne größere bauliche Maßnahmen eine Entzerrung des Verkehrs in der Ortslage (vor allem in den Bereichen Mackenbacher Straße, Rummelstraße und die Anbindungen der östlichen Ortsbereiche mit Schulstraße, Gartenstraße und In der Nasserde) erreicht werden kann. Der Planfall P4 enthält folgende Maßnahmen:

- Die Mackenbacher Straße wird zwischen Hauptstraße und Obergasse zur Einbahnstraße in Fahrtrichtung Ortsausgang umfunktioniert.
- Der Durchstich der Borngasse (Planfall P1) entfällt.
- In der Rummelstraße von Hirschhorn kommend wird eine vorgeschriebene Fahrtrichtung in den Nagelsweg eingerichtet. Die Rummelstraße bleibt im Gegenverkehr bestehen. Bussen dürfen geradeaus weiterfahren.
- Die Einmündung der Gartenstraße in die Hauptstraße wird zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit ausgebaut (Verbreiterung, getrennte Zufahrtsspuren von der Gartenstraße).
- Zwischen Gartenstraße und Schulstraße wird eine Verbindung (= Planstraße) geschaffen, welche die Erschließung der Grundschule sicherstellt, ohne die Schulstraße befahren zu müssen (Kiss and Go). Die Schulstraße soll aber der Einmündung der Kirchstraße möglichst von Verkehr freigehalten werden. Aus diesem Grund wird ein Widerstrand in der Verkehrsmodell eingearbeitet, sodass lediglich Anwohner noch die Schulstraße befahren. In der Örtlichkeit kann dies ggfs. Durch einen versenkbaren Poller geschehen. Verkehre werden über die Kirchstraße geleitet.

- Es erfolgen die Einrichtung von Einbahnstraßen „In der Nasserde“ (von Hauptstraße bis Friedenstraße), „Gartenstraße“ (von Friedenstraße bis Verbindung Schulstraße als Einbahnstraße). Die Einbahnstraße in der Schulstraße bleibt wie heute bestehen.

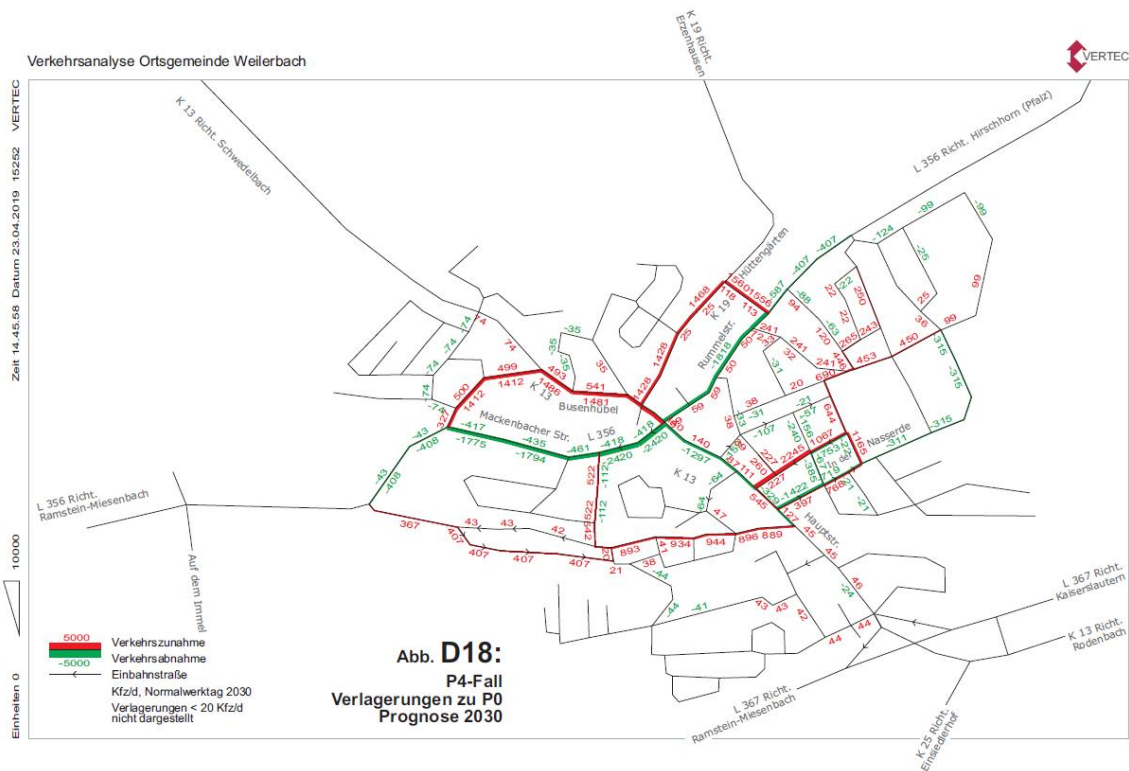
Alle Maßnahmen werden in einem Gesamtpaket im Planfall P4 berechnet. Eine schrittweise Umsetzung einzelner Bausteine aus diesem Planfall ist ohne weiteres möglich.



P4-Fall: Maßnahmen

Quelle: VERTEC – Verkehrsuntersuchung Ortsgemeinde Weilerbach (Stand: 19.11.2019)

Aus dem Differenzplan (nachfolgende Abbildung) wird ersichtlich, dass durch die Einrichtung der Einbahnstraße in der Mackenbacher Straße und der vorgeschriebenen Fahrtrichtung von der Rummelstraße in den Nagelsweg, deutliche Entlastungen im Zuge der Mackenbacher Straße und Rummelstraße zu verzeichnen sind. Der Verkehr verlagert sich maßgeblich in die Lindenstraße und Hüttengärten, die eine deutliche Belastungssteigerung aufweisen. Ein Teil der Ausweichverkehre, die aufgrund der Einbahnführung in der Mackenbacher Straße entstehen, verlagern sich auf den Streckenzug der Von-Redwitz-Straße. Die Änderungen im Zuge der Nasserde und Gartenstraße haben zur Folge, dass sich insbesondere Belastungszunahmen im Zuge der Gartenstraße einstellen, da diese als einzige direkte Ausfahrsmöglichkeit auf die Hauptstraße bestehen bleibt. Es entsteht eine Entflechtung von zu- und ausfahrenden Strömen in/aus dem östlich der Hauptstraße liegenden Gebiet.



P4-Fall: Verlagerungen zu P0 – Prognose 2030

Quelle: VERTEC – Verkehrsuntersuchung Ortsgemeinde Weilerbach (Stand: 19.11.2019)

3.2 Ergebnis

„Unter Berücksichtigung der prognostizierten Mehrverkehre kann für die Maßnahmen aus dem Vorzugsplanfall P4 ausreichende Verkehrsqualität mit Leistungsreserven ausgewiesen werden. Lediglich der Knotenpunkt K4 (KVP Hauptstr. / Danziger Straße) überschreitet bei Erreichen der Prognosebelastungen (Prognose-Nullfall) die Kapazitätsgrenze und ist nicht leistungsfähig. Eine Anpassung der Knotenpunktgeometrie zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit ist, da es sich um einen Kreisverkehr mit fünf Zufahrtsästen handelt, nicht ohne weiteres möglich. Durch ergänzende Maßnahmen zum Planfall [...] können weitere Optimierungen der Verkehrsführungen im Innenstadtbereich erzielt werden.

Aus verkehrsplanerischer Sicht sollten die vorgeschlagenen Einzelbausteine aus dem Planfall P4 [zur] Umsetzung kommen. Durch Anpassungen der Verkehrsführung eröffnen sich Möglichkeiten um sicherheitstechnische Anforderungen in Bereichen wie bspw.

im Zuge der Schulstraße/Kirchstraße (weniger Konflikte zwischen Schülern und Kfz) gestalterisch umzusetzen. Die genannten Maßnahmen können im Rahmen von Testphasen auf ihre Wirkung geprüft und ggfs. durch weitere Anpassungen optimiert werden.“⁵

4. Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der Schallsituation im Plangebiet wurde von der FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Gliederung der Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie im Verhältnis zu den angrenzenden bestehenden baulichen Nutzungen in der Umgebung entspricht der Störgradsystematik der Baunutzungsverordnung. Offensichtliche Gewerbelärmkonflikte sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmschutzbelange im weiteren Planverfahren waren demnach schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrslärm durchzuführen. prognostiziert und beurteilt wurden:

- die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf der Hauptstraße, der Schulstraße und der Gartenstraße und den Kfz- Verkehr und die Kfz- Parkvorgänge auf den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Plangebiets,
- die Verkehrslärmeinwirkungen an bestehenden stöempfindlichen Nutzungen außerhalb des Plangebiets durch den Kfz- Verkehr und die Kfz- Parkvorgänge auf den neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Plangebiets,
- die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang der Hauptzufahrtstraßen zum Plangebiet (Verkehrslärmfernwirkungen).

4.1 Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet

Die Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet wird aus schalltechnischer Sicht wie folgt beurteilt:

„Das Beiblatt 1 der DIN 18005 enthält keine Orientierungswerte für Urbane Gebiete. Für die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen in den **Urbanen Gebieten** werden die Orientierungswerte für Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht herangezogen. An den zur Hauptstraße gewandten Südfassaden der geplanten Gebäude der südlichen Baureihe im MU werden am **Tag** Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 68 und 69 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert wird am Tag an diesen Fassaden um bis zu 9 dB(A) überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden dieser Gebäude und an allen weiteren Gebäuden des MU wird der Tag-Orientierungswert überwiegend eingehalten. Lediglich an der Westfassade des geplanten Gebäude 5 sowie an der der Gartenstraße zugewandten Ostfassade des geplanten Gebäude 6 wird der Orientierungswert um 3 dB(A) überschritten. In der **Nacht** werden an den zur Hauptstraße gewandten Südfassaden der geplanten Gebäude der südlichen Baureihe im MU Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 61 dB(A) berechnet. Der Nacht-Orientierungswert von 50 dB(A) wird an diesen Fassaden um bis zu 11 dB(A) überschritten. An Teilen der Fassaden der geplanten Gebäude 5 und 6, an Teilen der Südfassade des bestehenden Gebäudes Hauptstraße 45 sowie an der Ostfassade des bestehenden Gebäudes Schulstraße 2 im geplanten MU wird der Nacht-Orientierungswert um 2 bis 8 dB(A)

⁵ Vertec (09/2019): Verkehrsuntersuchung Ortsgemeinde Weilerbach, S. 52

überschritten. An allen anderen Fassaden und Gebäuden im geplanten MU wird der Nacht-Orientierungswert eingehalten.

An den bestehenden Gebäuden innerhalb des geplanten **MI** im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kreuz“ entlang der Hauptstraße ist am **Tag** mit Verkehrslärmeinwirkungen von deutlich mehr als 70 dB(A) zu rechnen. An diesen Gebäuden wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) überschritten. In der **Nacht** werden an den bestehenden Gebäuden innerhalb des geplanten MI Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 66 und 68 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert von 50 dB(A) in der Nacht wird um 16 bis 18 dB(A) überschritten. Ab einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) in der Nacht wird die nächtliche Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten.

Im gesamten geplanten WA wird der **Tag**-Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten. In der **Nacht** wird der Orientierungswert an den der Gartenstraße zugewandten Südfassaden im WA um bis zu 2 dB(A) überschritten. An allen übrigen Fassaden im geplanten WA wird der Nacht-Orientierungswert eingehalten. Zur Sicherstellung von wohnverträglichen Innenpegeln sind an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden Schallschutzmaßnahmen zu treffen.“⁶

4.2 Auswirkungen der Planung auf Verkehrslärmverhältnisse

Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse werden wie folgt beurteilt:

„Für die straßenzugewandten Fassaden der bestehenden Gebäude entlang der Hauptstraße werden sowohl im Nullfall als auch im Planfall Verkehrslärmeinwirkungen von mehr als 70 dB(A) am Tag und von mehr als 60 dB(A) in der Nacht prognostiziert. Sowohl im Nullfall als auch im Prognose-Planfall überschreiten die berechneten Verkehrslärmeinwirkungen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht. Allerdings sind nach den vorliegenden Verkehrsprognosen im Bereich der Hauptstraße sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum keine Pegelerhöhungen zu erwarten.

An allen weiteren untersuchten Straßenabschnitten liegen die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen sowohl im Nullfall als auch im Prognose Planfall deutlich unter den Schwellenwerten zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

Die Verkehrslärmeinwirkungen entlang der Gartenstraße betragen am Tag zwischen 62 und 67 dB(A) und in der Nacht zwischen 54 und 58 dB(A). Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag wird im Prognose-Planfall an diesem Straßenabschnitt um bis zu 7 dB(A) überschritten. Der Nacht-Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) wird im Prognose-Planfall an diesem Straßenabschnitt um bis zu 9 dB(A) überschritten. Gegenüber dem Nullfall sind im ungünstigsten Planfall entlang der Gartenstraße **Pegelerhöhungen von mehr als 3 dB(A)** zu erwarten. Da die Immissionsgrenzwerte im Planfall überschritten werden, sind diese Pegelerhöhungen von mehr als 3 dB(A) in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als wesentlich zu beurteilen. Ob der Bebauungsplan ursächlich für die Verkehrsmengensteigerung in der Gartenstraße ist, ist der vorliegenden Verkehrsuntersuchung nicht zu entnehmen.

⁶ FIRU Gfl (09/2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Kreuz“ in Weilerbach, S. 13

Die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen liegen im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Schulstraße zwischen 53 und 54 dB(A) am Tag und zwischen 45 und 47 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden im Prognose-Planfall an diesem Straßenabschnitt eingehalten. Entlang der Schulstraße sind weder im Tagzeitraum noch im Nachtzeitraum relevante Pegelerhöhungen zu erwarten.

Aufgrund der im Planfall gegenüber dem Nullfall prognostizierten wesentlichen Verkehrslärmpegelerhöhungen entlang der Gartenstraße sind für die betroffenen Gebäude Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen, soweit der Bebauungsplan ursächlich für die Verkehrslärmpegelerhöhungen ist. Schallschutz durch aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwände /-wälle) ist aufgrund der Abstände der betroffenen Fassaden zur Straße und der Erschließungsfunktion der untersuchten Straßenabschnitte nicht möglich.

Eine Kompensation der planbedingten wesentlichen Verkehrslärmpegelerhöhungen an den Gebäuden außerhalb des Plangebiets, an denen im Prognose-Planfall Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bei gleichzeitig relevanten Pegelerhöhungen zu erwarten sind, kann durch passiven Schallschutz an den betroffenen Gebäuden erreicht werden.⁷

4.3 Schallschutzmaßnahmen

Für die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Kreuz“, die durch den Verkehrslärm von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen sind, sind zur Sicherstellung von wohnverträglichen Innenpegeln Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Januar 2018) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Bezogen auf den Schienen- und Straßenverkehrslärm (4.4.5.2 und 4.4.5.3 der DIN 4109-2) wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ermittelt, indem zu dem errechneten Verkehrslärmbeurteilungspegel 3 dB(A) zu addieren sind.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Bezogen auf den Gewerbelärm wird nach DIN 4109-2 im Regelfall als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie geltende Tag-Immissionsrichtwert angesetzt. In dem im Bebauungsplan vorgesehenen Mischgebiet beträgt der Tag-Immissionsrichtwert der TA Lärm 60 dB(A), für das Urbane Gebiet beträgt der Immissionsrichtwert 63 dB(A) und für das Allgemeine Wohngebiet beträgt der Immissionsrichtwert 55 dB(A).

Von den Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen. Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden der geplanten Gebäude.

⁷ a.a.O., S. 22f.

In Karte 9 der Schalltechnischen Untersuchung sind für die gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan bestehenden Gebäude die maßgeblichen Außenlärmpegel für das 1. Obergeschoss dargestellt. Für die geplanten Urbanen Gebiete und das geplante Allgemeine Wohngebiet werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für den ungünstigen Fall bei freier Schallausbreitung im Plangebiet in 6 m über Grund dargestellt. Gemäß dem Festsetzungsvorschlag des Gutachters wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel aus Karte 9 des Gutachtens in die Planzeichnung und die Festsetzungen zu den Schallschutzmaßnahmen in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

5. Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die die Aufstellung des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Der zukünftige Bebauungsplan „Am Kreuz, 1. Änderung und Erweiterung“ überlagert den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Am Kreuz“ in Teilen. Diesbezüglich gilt, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Kreuz“ in den Bereichen durch den Bebauungsplan „Am Kreuz, 1. Änderung und Erweiterung“ ersetzt bzw. abgelöst werden, die von diesem überlagert werden.

Weiterhin überlagert sich der zukünftige Bebauungsplan „Am Kreuz, 1. Änderung und Erweiterung“ mit der Gestaltungssatzung der Gemeinde Weilerbach (vgl. nachfolgende Abbildung).



Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Am Kreuz, 1. Änderung und Erweiterung“ (in rot dargestellt) mit dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung von Weilerbach (in schwarz dargestellt)

Quelle: eigene Darstellung (03/2021)

Bezüglich dieser Überlagerung gilt, dass in einem Teilbereich des Bebauungsplans „Am Kreuz, 1. Änderung und Erweiterung“ eigenständige bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, welche die Festsetzungen der Gestaltungssatzung ablösen (vgl. nachfolgende Abbildung). Dies geschieht vor dem Hintergrund der gemeindlichen Zielsetzung, die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Neuen Ortsmitte mit einer verdichteten Bebauung sowie einer modernen Architektur zu schaffen, welche zudem ökologische Aspekte wie beispielsweise die Begrünung von Flachdächern als Beitrag zum Klimaschutz berücksichtigt.

In dem Teilbereich des Bebauungsplans, in dem die historische Bebauung des Ortskerns erhalten bleibt (entlang der Hauptstraße) behält die Gestaltungssatzung von Weilerbach ihre Gültigkeit. In diesem Bereich schreibt der Bebauungsplan die Bestandsbebauung fest und die gestalterischen Festsetzungen, welche über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen würden, decke die Gestaltungssatzung zur Erhaltung der historischen Bausubstanz vollumfänglich ab.



Überlagerung des Teilbereichs des Bebauungsplans „Am Kreuz, 1. Änderung und Erweiterung“ (in orange dargestellt), für den eigenständige bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, welche die Festsetzungen der Gestaltungssatzung ablösen (Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Am Kreuz, 1. Änderung und Erweiterung“ in rot dargestellt, Geltungsbereich der Gestaltungssatzung von Weilerbach in schwarz dargestellt)
Quelle: eigene Darstellung (03/2021)

H. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll gemäß den gemeindeeigenen Zielvorstellungen, die aus dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept resultieren, eine „Neue Ortsmitte“ in Weilerbach geschaffen werden. Entsprechend der Sanierungsziele ermöglicht die vorliegende Bebauungsplanung neben der Schaffung von innerörtlichem Wohnraum sowie der Weiterentwicklung bestehender Bausubstanz und Anwesen auch verkehrliche Verbesserungen.

Gemäß der Prämisse „Innen- vor Außenentwicklung“ erfolgt die Nachverdichtung im Ortskern, um der Nachfrage nach Wohnraum in Weilerbach zu begegnen. Dabei bleibt bei den planerischen Vorgaben die Balance zwischen dem verträglichen Einfügen in die umgebende Bebauung und der heutigen Anforderung an eine effiziente Ausnutzung innerörtlicher Entwicklungspotenziale gewahrt.

Die bestehende kleinteilige Bebauung entlang der Hauptstraße (ab der Einmündung der Schulstraße in Richtung Westen) wird in ihrem Bestand festgeschrieben. Modernisierungen und Entwicklungen der Bausubstanz werden demnach im Rahmen typischer Dorfgebietsstrukturen möglich.

Demgegenüber werden im Bereich zwischen der Einmündung der Schulstraße und der Gartenstraße entlang der Hauptstraße großformatigere Entwicklung ermöglicht, wie sie sich einerseits im Bestand bereits entwickelt hatten und andererseits von der Gemeinde angestrebt sind: Eine verträglich verdichtete Mischnutzung soll sich hier zukünftig etablieren.

Als Pendant zur Nachverdichtung erfährt eine bisher in kirchlicher Obhut befindliche Grünfläche die Entwicklung zum einem Bürgergarten und damit eine Öffnung für die Öffentlichkeit. Auch in Verbindung mit den in der Nachbarschaft befindlichen Anziehungspunkten an öffentlichen Einrichtungen soll hier die Möglichkeit zum Aufenthalt im Grünen sowie für die Begegnung verschiedener Bevölkerungsgruppen untereinander gegeben werden.

Darüber hinaus wird die verkehrliche Anbindung des Plangebietes sowie der sich anschließenden Gebiete an die Hauptstraße durch die Optimierung der Ausfahrt der Gartenstraße verbessert. Das im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zum ISEK ermittelte Stellplatzdefizit wird durch die Schaffung neuer Parkangebote bedient. Hierbei steht die Maximierung an Stellplätzen jedoch ausdrücklich hinter der gestalterischen Qualität zurück, womit zugleich ökologische und insbesondere kleinklimatische Aspekte Berücksichtigung finden.

Im Rahmen der Entwicklung der Neuen Ortsmitte wurden mehrere städtebauliche Entwürfe erarbeitet und mit den politischen Gremien der Ortsgemeinde Weilerbach diskutiert. In der Gemeinderatssitzung wurden insgesamt drei Varianten vorgestellt, die nachfolgend abgebildet sind.



Gemeinderatssitzung am 17.10.2018 – Variante 1
Quelle: eigene Darstellung (10/2018)

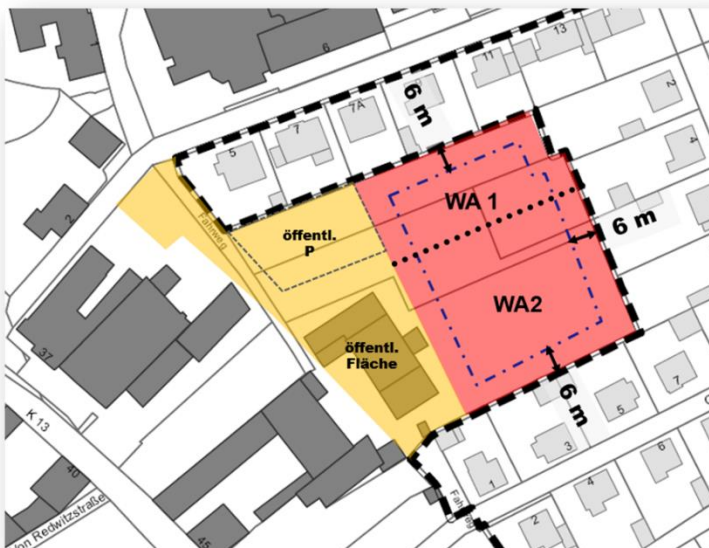


Gemeinderatssitzung am 17.10.2018 – Variante 2
Quelle: eigene Darstellung (10/2018)



Gemeinderatssitzung am 17.10.2018 – Variante 3
Quelle: eigene Darstellung (10/2018)

Nach erneuter Diskussion dieser drei Varianten wurden in der Gemeinderatssitzung am 08.11.2018 verbindliche Zielsetzungen für die künftige Bebauung der Freifläche „Hinter der Kirche“ definiert:



Ergebnis Gemeinderatssitzung 08.11.2018
Quelle: eigene Darstellung (11/2018)

Orientierungswerte

Bebauungsvorgaben

- max. 6 Gebäude
- offene Bauweise
- ca. 30 WE
- Dachformen: Pultdächer, Flachdächer, Satteldächer

WA 1

- max. 3 Vollgeschosse + Dach
- Gebäudehöhe max. 14,50 m
- GRZ 0,4
- GFZ 1,2

WA 2

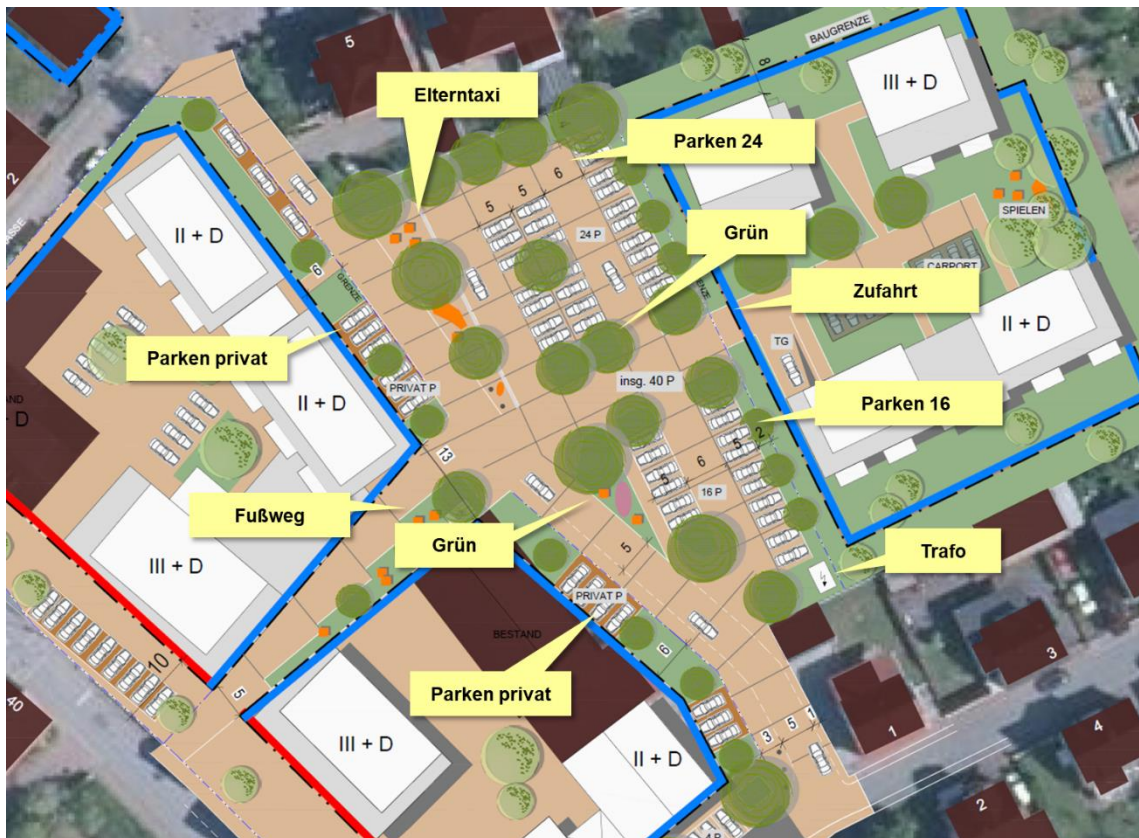
- max. 2 Vollgeschosse + Dach
- Gebäudehöhe max. 10,50 m
- Traufhöhe ca. 7,00 m
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8

Stellplätze

Tiefgarage (mit Nutzungsverpflichtung)

Ferner wurden diverse Rahmenbedingungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Neuen Ortsmitte in Lenkungsgruppensitzungen beraten, um sie in den Bebauungsplan zu überführen. Einen zentralen Baustein bei der Entwicklung der Neuen Ortsmitte stellt der geplante, zentrale öffentliche Parkplatz dar. Im Rahmen der Lenkungsgruppe wurden verschiedene Anforderungen an den künftigen Parkplatz definiert: Demnach ist eine starke Durchgrünung gefordert, um eine attraktive Gestaltung zu erhalten. Weiterhin soll eine Zone für ein sogenanntes Elterntaxi untergebracht werden, um die Verkehrssituation (Bring- und Holverkehr der Grundschüler) an der nördlich gelegenen Grundschule zu entzerren. Ferner hängt der zukünftige öffentliche Parkplatz mit der Erschließung der zukünftigen Wohnbebauung auf der Freifläche „Hinter der Kirche“ zusammen. Die Verkehrsabwicklung bis zur Hauptstraße ist bei der Konzeptionierung zu beachten.

In der Lenkungsgruppensitzung am 24.02.2021 wurde demnach das folgende Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Parkplatzes beraten und positiv bewertet:



Konzept öffentlicher Parkplatz in der Neuen Ortsmitte
Quelle: eigene Darstellung (02/2021)

2. Erläuterung der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan sieht vor, die Anwesen Hauptstraße 25 bis 35 in ihrem Bestand festzuschreiben. Die ortstypische und auch historische Bebauung soll hier erhalten bleiben, wie es auch den Sanierungszielen der Gemeinde Weilerbach entspricht.

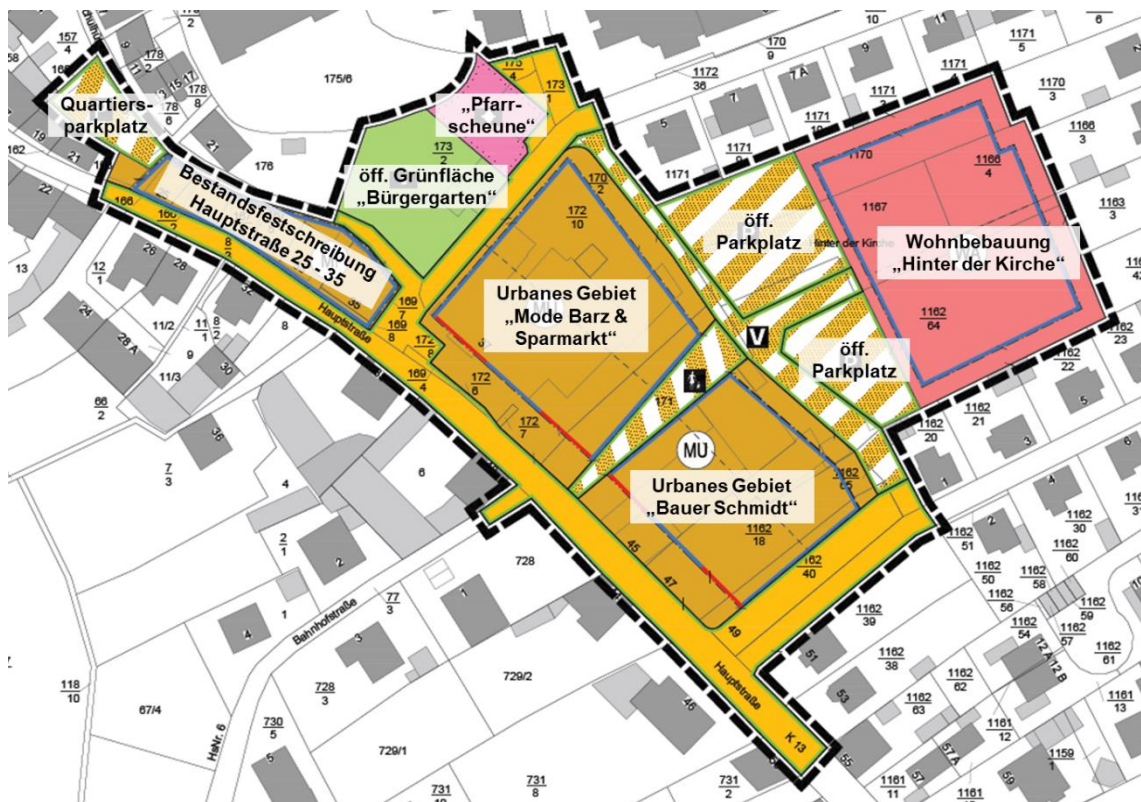
In der Schulstraße soll auf dem Areal des ehemaligen Pfarrhauses und -gartens eine neue öffentliche Grünfläche („Bürgergarten“) entstehen. Direkt nördlich angrenzend wird die ehemalige Scheune zur sogenannten Pfarscheune ausgebaut.

An Stelle des ehemaligen Pfarrheims in der Straße Schulhübel soll ein Quartiersparkplatz für die Anwohner in diesem Bereich entstehen. Der beengten Wohnsituation sowie dem im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet attestierten Stellplatzdefizit sollen damit Rechnung getragen werden.

Zentral im Plangebiet soll ein neuer öffentlicher Parkplatz entstehen (vgl. Ausführungen in vorstehendem Kapitel). Dieser wird sich zwischen der zukünftigen Wohnbebauung, die sich auf der Freifläche „Hinter der Kirche“ entwickeln wird, und den Anwesen Hauptstraße 37 bis 47 befinden.

Der Bereich des Anwesens Hauptstraße 37 umfasst das Modegeschäft Barz sowie den ehemaligen Sparmarkt. Daneben befindet sich das Areal „Bauer Schmidt“, welches die Anwesen Hauptstraße 45 und 47 umfasst. Diese beiden Bereiche sollen als sogenanntes Urbanes Gebiet entwickelt werden. Demnach soll sich hier perspektivisch eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe entwickeln, wobei der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung liegen soll.

Ein Teil des Anwesens Hauptstraße 49 soll ebenfalls dieser Entwicklung zugeschlagen werden. Rund zwei Drittel des Grundstücks werden jedoch für die Verbreiterung der Gartenstraße zur Realisierung von zwei Abbiegespuren in die Hauptstraße benötigt.



Erläuterung der Planung
Quelle: eigene Darstellung (03/2021)

3. Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

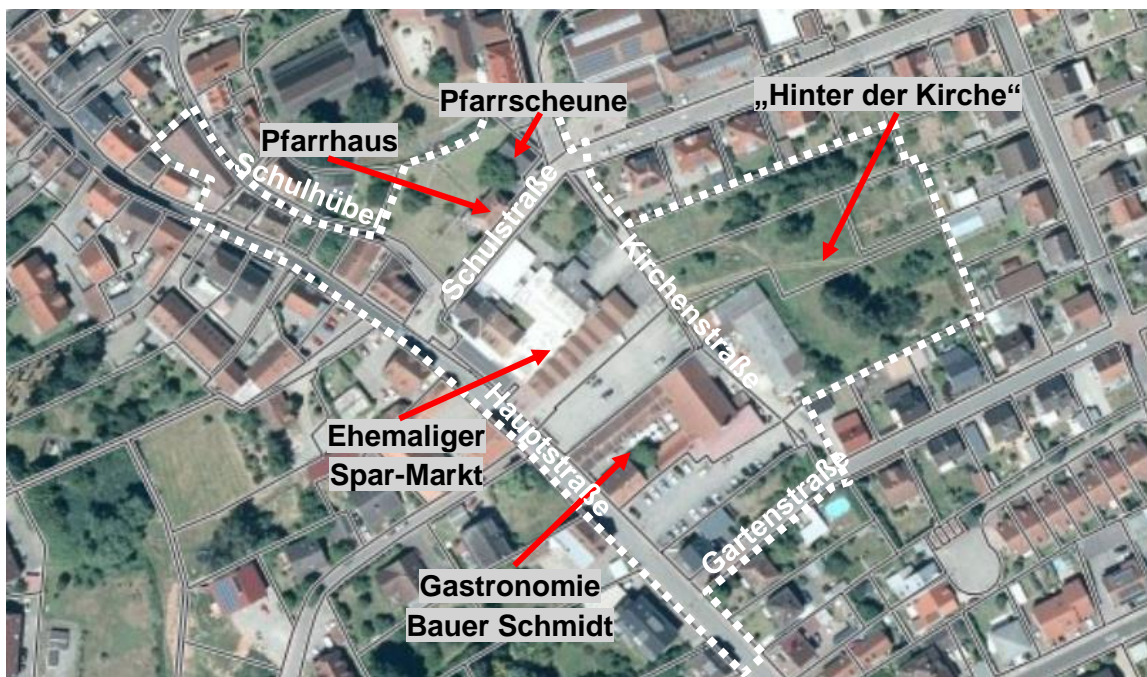
Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Hauptstraße, an welche die beiden Sammelstraßen „Schulstraße“ und „Gartenstraße“ anbinden. Der gesamte Teilbereich des Plangebietes entlang der Hauptstraße (Dorfgebiet und Mischgebiet) ist damit in seiner Erschließung (verkehrlich wie auch technisch) bereits gesichert. Darüber hinaus inkludiert der Geltungsbereich den Abzweig der Straße „Schulhübel“, wodurch der dort entstehende Parkplatz erschlossen wird. Auch die öffentlichen Nutzungen (Bürgergarten und Pfarrscheune) sind bereits über den Bestand (Schulstraße) erschlossen. Für die Anbindung der zukünftigen Wohnbebauung „Hinter der Kirche“ sowie der in diesem Kontext zu entwickelnde, größere Parkplatz wird über eine neue Straße (Planstraße) erfolgen, welche parallel zur Hauptstraße die Schul- mit der Gartenstraße verbinden wird. Die Ver- und Entsorgung dieses Bereichs wird durch die Anbindung die bestehenden Netze erfolgen. Aus verkehrsstrategischen Gründen sowie der Eigentumssituation geschuldeten Platzverhältnissen ist der Teilbereich dieser Planstraße zwischen dem neuen Parkplatz und der Schulstraße im Einbahnverkehr auszubilden. Die Verkehrssicherheit des Fußgängerverkehrs findet bei der Straßenraumgestaltung Berücksichtigung. Zusätzlich soll ein weiterer, qualitativ hochwertig zu gestaltender Fußweg zwischen Hauptstraße und Planstraße die fußläufigen Wegeverbindungen im Ortskern ergänzen, da insbesondere nördlich an das Plangebiet angrenzend zahlreiche publikumsintensive Nutzungen angesiedelt sind.

I. LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

1. Bestandssituation

Ein großer Teil des Plangebietes stellt sich als bereits bebaute und versiegelte Fläche dar. Demgegenüber stehen die unversiegelten Freiflächen, vor allem im Bereich des Pfarrhauses sowie „Hinter der Kirche“ (siehe nachfolgende Abbildung).



Luftbild für den Bereich des Plangebietes (weiß gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP, Stand Luftbild 07/2018)

Gemäß **artenschutzrechtlicher Voreinschätzung** (BBP 09/2020, als Anlage beigefügt) sind aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der Biotopstrukturen im Plangebiet keine Vorkommen planungsrelevanter Vertreter der Artengruppen Blüten- und Farnpflanzen, Amphibien, Fische / Rundmäuler, Käfer, Libellen und Weichtiere (Muscheln / Schnecken) sowie Auswirkungen auf diese zu erwarten.

Das Plangebiet bietet aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen vor allem Vögeln und Fledermäusen geeigneten Lebens- und Nahrungsraum, aber auch ein Vorkommen von streng geschützten Eidechsen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wobei die Bereiche mit Lebensraumpotential für Eidechsen nicht unmittelbar von Bebauung betroffen sind.

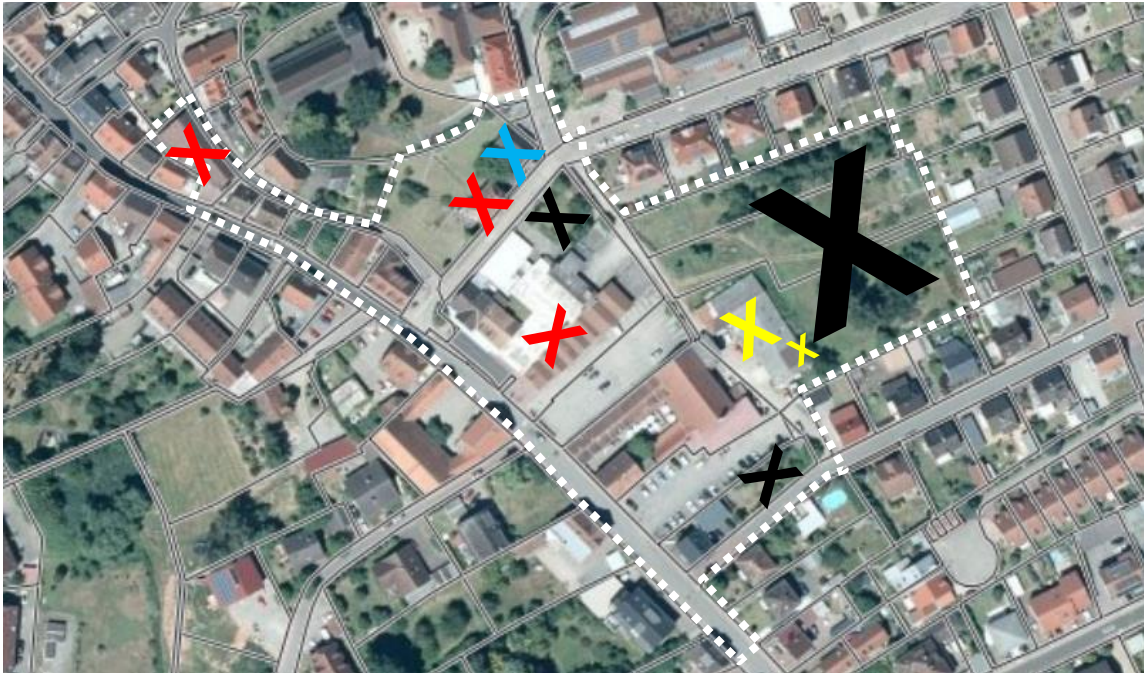
Weiterhin ist davon auszugehen, dass vor allem die größeren Grünflächen innerhalb des Gebietes von Insekten genutzt werden. Aufgrund fehlender, speziell für planungsrelevante Arten wichtiger Habitatrequisiten (u.a. geeignete Futterpflanzen) ist hier jedoch vor allem mit dem Auftreten weit verbreiteter, nicht gefährdeter Arten zu rechnen.

Der Bereich des bereits abgerissenen Gebäudes („Hinter der Kirche“) hat in seiner derzeitigen Ausprägung ebenfalls Potential, um von Eidechsen besiedelt zu werden.

Bei wiederholter Begehung (04/2021) bei entsprechenden Witterungsverhältnissen konnten jedoch keine Nachweise erbracht werden.

2. Bewertung der Planung

Im Wesentlichen konzentrieren sich die **Eingriffe** auf den Abriss bzw. Umbau einzelner Gebäude sowie den Verlust von Grünland mit Gehölzbeständen. Ein Teil der bereits bebauten Fläche wird als Bestand festgesetzt.



X = Gehölzverlust, **X** = von Abriss betroffene Gebäude, **X** = bereits abgerissene Gebäude / entfallene Gehölze, **X** = von Umbau betroffene Gebäude

Luftbild für den Bereich des Plangebietes (weiß gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP, Stand Luftbild 07/2018)

3. Landespflegerische Zielvorstellungen sowie Vorschläge zu grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet

Gemäß **artenschutzrechtlicher Voreinschätzung** (BBP 09/2020, als Anlage beigefügt) sind für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse folgende Vermeidungsmaßnahmen zwingend zu berücksichtigen:

▪ **Beschränkung der Rodungszeiten**

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind erforderliche Rodungsarbeiten auf den Zeitraum von November bis Februar zu beschränken.

Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

▪ **Bau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten**

§ 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 regelt in Ergänzung zu § 44 (5) und § 54 (7) BNatSchG den Nestschutz. Beide Rechtsgrundlagen sind insofern zu beachten. Dies gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen. Insbesondere ist aber gemäß § 24 (3) vor einer Bau-,

Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Weiterhin werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- **Installation insektenfreundlicher Lampen**

Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen installiert werden.

- **Anbringung von Nist- und Fledermauskästen**

An jedem neu gebauten Gebäude sind mindestens ein Fledermaus- sowie ein Vogelnistkasten (aufgesetzte oder hinter Putz liegende Kästen) anzubringen.

Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug darf nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe (2-3 m) anzubringen.

- **Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen. Die so entstehenden Grünflächen bieten - neben ihrer Funktion als Retentionsraum und Klimaregulierer - verschiedensten Lebewesen Nahrungs- und Lebensraum.

- **Erhalt und Schutz vorhandener Gehölzbestände während Baumaßnahmen**

Die im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung vorhandenen Gehölz- und Grünbestände sind -soweit möglich- zu erhalten und zu schützen. Die Gehölze sowie deren Wurzelraum sind gemäß DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer fachlich qualifizierten Person festzulegen.

Diese Maßnahme betrifft u.a. den Walnussbaum im Bereich des Pfarrgartens. Ebenso ist für weitere Gehölze zu prüfen, ob diese erhalten werden können.

Weiterhin sind **Begrünungsmaßnahmen** (u.a. Stellplatzbegrünung) sowie ein Verbot von Kies- und Steingärten vorzusehen.

Hinsichtlich des Lebensraumpotentials für Eidechsen im Bereich des bereits abgerissenen Gebäudes („Hinter der Kirche“) wurden weitere Begehungen bei entsprechenden Witterungsverhältnissen durchgeführt; es konnten jedoch keine Nachweise erbracht werden.

Da es sich zudem um temporäre Ablagerungen handelt, wird nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine **Umweltbaubegleitung** für die Maßnahmen zur Bau-
feldfreimachung erforderlich. Sollte ein Vorkommen besonders oder streng geschützter

Arten festgestellt werden, ist ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu erarbeiten.

J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Entsprechend der dargelegten Planungsziele sowie im Sinne der flächensparenden Innenentwicklung setzt der Bebauungsplan entlang der Hauptstraße ein Urbanes Gebiet (MU) sowie zur Bestandsfestschreibung ein Mischgebiet fest. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, ein weiteres Wohnraumangebot im Ortskern in Ergänzung mit gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Insbesondere der Planbereich des Urbanen Gebietes erfüllt alle Voraussetzung für ein attraktives, gemischtgenutztes Quartier, bei welchem der Fokus entsprechend der lokalen Nachfrage auf der Wohnnutzung liegt, womit die Zielsetzung des § 6a BauNVO erfüllt wird. Im rückwärtigen Bereich setzt der Bebauungsplan demgegenüber ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, um dort eine aufgelockerte Wohnbebauung im Übergang zur bestehenden Bebauung zu realisieren.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den entsprechenden Regelungen der BauNVO entspricht. Durch die getroffenen Modifikationen bzw. Nutzungsausschlüsse werden der allgemeine Nutzungszweck der Gebiete gegenüber den Regelungsinhalten der §§ 4, 6 und 6a BauNVO nicht in Frage gestellt.

Vor dem Hintergrund der dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen werden im Allgemeinen Wohngebiet, neben der uneingeschränkten Zulässigkeit von Wohngebäuden, Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche / kulturelle / soziale / gesundheitliche / sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe als ausnahmsweise zulässig definiert. Bei diesen Nutzungen ist zwar davon auszugehen, dass sie grundsätzlich mit keiner Störung des Gebietes einhergehen, doch entsprechend der schwerpunktmäßigen Entwicklung dieses Planbereiches als Wohngebiet ist es für sehr publikumsintensive und damit Parkraumbedarf erzeugende Nutzungen weniger geeignet. Deren Entwicklung bedarf daher der genauen Analyse der Standortverträglichkeit, weswegen sie einer Einzelfallentscheidung ihrer Zulässigkeit bedürfen.

Anlagen für Verwaltungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden in der Regel von ständig wechselnden Gästen bzw. Besuchern aufgesucht und haben somit keinen unmittelbaren Bezug zum Quartier. Zudem gehen sie üblicherweise mit architektonischen Volumina einher, die aus städtebaulicher Sicht nicht mit dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort vereinbar sind. Ebenso werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Gewerbebetriebe in Form von Bordellen sowie bordellartige Betriebe von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Entsprechend der dargelegten Entwicklungsziele greift der Bebauungsplan für das Mischgebiet den Zulässigkeitskatalog von § 6 BauNVO und für das Urbane Gebiet von § 6a BauNVO auf. Es werden lediglich die Modifikationen getroffen, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Gewerbebetriebe in Form von Bordellen sowie

bordellartige Betriebe nicht zulässig sind.

Um den gesamten Ortskern von vorneherein vor äußeren Störungen zu schützen, werden im gesamten Plangebiet diese Nutzungen als unzulässig deklariert, die aufgrund ihrer Betriebsstrukturen mit nachteiligen Auswirkungen für den gesamten Planbereich sowie den Ortskern von Weilerbach einhergehen.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden erfolgen. Neben erheblichen Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr aber auch durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen sind auch olfaktorische Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase) zu befürchten. Das mit dieser Nutzung einhergehende hohe Verkehrsaufkommen kann darüber hinaus eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und der Erschließungsqualität mit sich bringen. Aus diesen Gründen werden Tankstellen als unverträglich mit der geplanten Baustruktur und Nutzung angesehen und zum Schutz der künftigen Nutzungen nicht zugelassen.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben liegt in den städtebaulichen Zielstellungen begründet, denn der Bebauungsplan verfolgt die Entwicklung der Neuen Ortsmitte von Weilerbach mit dem Schwerpunkt auf der Schaffung von Wohnraum. Gartenbaubetriebe wären aus stadtgestalterischer Sicht mit dem baulichen Umfeld nicht in Einklang zu bringen, da sie typischerweise über einen großen Flächenanteil verfügen, der unbebaut ist bzw. lediglich mit niedrigen Gewächshäusern bestanden ist. Dies würde der städtebaulichen Zielsetzung einer baukulturell ansprechenden und wirtschaftlich ausgenutzten Ortsmitte widersprechen.

Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Vergnügungsstätten können einen sehr hohen Störgrad aufweisen. Eine Ansiedlung von solchen Nutzungen kann zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus (Trading-Down-Effekten) im direkten Umfeld führen und steht somit der angestrebten Entwicklung der Neuen Ortsmitte entgegen. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben und Vergnügungsstätten wird als nicht vereinbar mit der angestrebten städtebaulichen und baukulturellen Qualität angesehen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet werden die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 bestimmt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der in Allgemeinen Wohngebiet angestrebten und an diesem Standort verträglichen Bebauung und bewegen sich im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen. Sie ermöglichen den Bauherrn einen angemessenen Spielraum zur Realisierung der geplanten Baukörper, begrenzen jedoch zugleich die Versiegelung und stellen eine gewissen Begrünung sicher.

Für das Mischgebiet werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 bestimmt. Auch diese Festsetzungen bewegen sich im Rahmen der nach BauNVO möglichen Werte. Sie erlauben eine angemessen erhöhte und ortstypische Auslastung der Grundstücke.

Für das Urbane Gebiet werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl mit 3,0 (GFZ) festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der in einem Urbanen Gebiet angestrebten und an diesem Standort verträglichen Bebauung und bewegen sich im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen. Sie bieten einen gewissen Rahmen für die

Realisierung der späteren Bebauung und ermöglichen im Sinne der Zielsetzung des Flächensparens eine sehr hohe Auslastung des Planbereiches, wodurch neuer Wohnraum sowie neue Gewerbeflächen ohne die Neuinanspruchnahme von Flächen geschaffen werden können.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste qualitätsvolle Nachnutzung schaffen, wofür die Höhe der künftigen Gebäude von entscheidender Bedeutung ist. Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Wohngebäude werden zusätzlich zu der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Der Begriff der Gebäudehöhe wird in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften erläutert, wohingegen der Begriff des Vollgeschosses in der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz unter § 2 Abs. 4 LBauO definiert ist.

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen ist im Urbanen Gebiet entlang der Hauptstraße auf drei und im rückwärtigen Bereich des Urbanen Gebietes zur späteren Planstraße hin auf zwei festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im nördlichen Teilbereich (zur Schulstraße hin) auf drei und im südlichen Teilbereich (zur Gartenstraße hin) auf zwei festgesetzt. Ergänzend ist auf allen Gebäuden je ein Staffelgeschoss zugelassen, sofern es kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ist. Die Festsetzungen finden sich in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung wieder, die ergänzende Erläuterungen in den Textfestsetzungen.

Die in den Textfestsetzungen festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes, bei Flachdächern einschließlich Attika. Um eindeutige Bezugshöhen für die vorgesehenen Gebäudehöhen zu definieren, beziehen sich die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen auf die Normalhöhen (Meter über Normalhöhennull). Die Festsetzungen zur jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhe ergeben sich aus den Einträgen in die Planzeichnung.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl an Geschossen sowie zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen entsprechen dem abgestimmten städtebaulichen Entwurf. Die getroffenen Festsetzungen sollen einerseits zeitgemäße Wohnbedürfnisse befriedigen und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das Baugebiet wird entsprechend des abgestimmten städtebaulichen Konzepts sowie der gemeindlichen Zielsetzungen durch die Festsetzung der offenen Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet bestimmt. Im Bereich des Mischgebietes sowie im Urbanen Gebiet sind die Bauweise als abweichend in dem Sinne definiert, dass unter Berücksichtigung der Baugrenzen und -linien die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung unterschritten werden dürfen, sofern der Brandschutz gewährleistet ist bzw. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch sonstige Maßnahmen, wie zum Beispiel Baulasten, gewahrt werden können. Dies entspricht dem Planungsziel der effizienten Ausnutzung der Grundstücke bzw. dieser Planbereiche unter der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und im Bereich des Urbanen Gebietes durch Baulinien definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für die beabsichtigten Bauformen und

Nutzungen dimensioniert und gewährleisten zudem bei Bedarf eine flexible Ausparzellierung des Plangebietes. Gleichwohl sichern die Baulinien die städtebaulich besondere Situation entlang der Hauptstraße.

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich bereits weitestgehend aus den Gegebenheiten vor Ort durch die Ausrichtung der geplanten Grundrisse zu den Himmelsrichtungen sowie durch die Orientierung der Gebäude zu den Erschließungswegen. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung werden daher weitergehende Vorgaben zur Stellung baulicher Anlagen als entbehrlich angesehen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Nebenanlagen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein unkontrolliertes „Zubauen“ der Gebäudevorzonen (Bereich zwischen Gebäude und erschließender Straße) zu verhindern. Im Bereich der Gebäudevorzonen soll auf die Ansammlung von Baukörpern verzichtet werden, um so ein einheitliches Erscheinungsbild mit klar ablesbaren Raumkanten zu gewährleisten.

Zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren sind Stellplätze grundsätzlich sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei es diesbezüglich die Einschränkung im Urbanen Gebiet gibt, dass Stellplätze zwischen den südlichen Baugrenzen und Baulinien sowie der Hauptstraße nur in den dafür vorgesehenen und in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Hierdurch soll Konfliktsituationen zwischen ein-/ausparkenden Autos in bestimmten Bereichen der Hauptstraße, zum Beispiel unmittelbar an der Bushaltestelle, vorgebeugt werden.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen hingegen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um auch hier einem unkontrollierten Zubauen der Gebäudevorzonen vorzubeugen. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist zudem ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (in der Planzeichnung gekennzeichnet durch die Straßenbegrenzungslinie) freizuhalten, um Sichtbeziehung im Verkehrsgeschehen, im Sinne der Verkehrssicherheit, freizuhalten und um durch einparkende Autos keinen Rückstau auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu erzeugen.

1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl werden die unter Kapitel I.3 formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen bei der Planung berücksichtigt und folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhalt vorhandener Gehölze
- Begrünung und Gestaltung der Baugrundstücke
- Begrünung von Stellplätzen
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

Die Begrünung von Stellplatzflächen gewährleistet ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes. Die zu pflanzenden Laubbaum-Hochstämme fungieren langfristig als Schattenspende und Staubbinder.

Auch die gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen sowie das Verbot nicht grüner Pflanzflächenabdeckungen / Verbot von Kies- und Steingärten wirken sich nicht nur positiv auf ökologische Vielfalt, Kleinklima und Ortsbild aus, sondern schaffen natürlichen Retentionsraum und erhöhen dabei auch die Wohnqualität und das Wohlbefinden der dort lebenden Menschen.

Um auch die Bereiche über der Tiefgarage mindestens mit Sträuchern begrünen zu können, ist eine Vegetationsschicht von mindestens 40 cm erforderlich. Eine Vegetationsschicht von 60 cm ermöglicht sogar die Anpflanzung von Kleinbäumen.

Durch Erhaltungsfestsetzungen sowie die Anrechenbarkeit vorhandener standortgerechter Laubgehölze auf die Pflanzpflicht soll der Verlust vorhandener Gehölze mit entsprechender Ausprägung vermieden werden.

Da die Bauleitplanung nur das festsetzen kann, was nach dem Artenschutzrecht erforderlich ist, ergeht lediglich eine Empfehlung, künstliche Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse sowie Insektenhotels auszubringen sowie insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird jedoch eine Beschränkung der Rodungszeiten auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeiten festgesetzt.

Weiterhin sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die Baufeldfreimachung sowie geplante Bau-, Sanierungs- und Abrissarbeiten unter Einbeziehung von fachlich qualifiziertem Personal durchzuführen, weshalb eine Umweltbaubegleitung festgesetzt wird.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt den Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Gemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz grundsätzlich in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten. Dabei müssen die Festsetzungen auf sachgerechten Erwägungen beruhen und eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen.

Die Gemeinde Weilerbach verfügt bereits über eine Gestaltungssatzung, welche den Ortskern der Gemeinde abdeckt und im Wesentlichen dazu dient, die historische Bebauung in ihrer ortstypischen Gestaltung zu erhalten. Nun verfolgt die Gemeinde mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter anderem das Ziel, eine Neue Ortsmitte zu schaffen, was sich auch in der zukünftigen Architektur an dieser Stelle niederschlagen kann bzw. soll. Aus diesem Grund definiert der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben für einen Teilbereich

des Bebauungsplans. Dementsprechend ist der Geltungsbereich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht deckungsgleich mit dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Ausführungen in Kapitel „G. Überlagerung mit bestehenden Satzungen“).

Die örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer baukulturell zeitgemäßen und ortsbildverträglichen Erscheinung des Plangebietes dar. Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter sowie gesetzliche Vorgaben

Empfehlungen und Hinweise, die der Umsetzung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielsetzungen dienen, zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, jedoch aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können, sind als unverbindliche Hinweise und Empfehlungen im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

Weiterhin abgedruckt werden zwingend zu berücksichtigende gesetzliche Vorgaben.

K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohnbevölkerung, aber auch die Arbeitsbevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die festgesetzten Nutzungseinschränkungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Gemeinde Weilerbach und dem Entwicklungsziel, eine neue Ortsmitte mit Wohn- sowie Mischnutzung im Ortskern von Weilerbach zu schaffen: So wird durch den Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben in Form von Bordellen sowie bordellartigen Betrieben eine Beeinträchtigung der angestrebten Nutzungen sowie der das Plangebiet umgebenden Nutzungen vermieden.

2. Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB)

Die Entwicklungen in der neuen Ortsmitte sollen den breiten Querschnitt Bevölkerung ansprechen und der vorhandenen Nachfrage nach Wohnungen bzw. Wohnbauland sowie gewerblichen Flächen in Weilerbach entgegenkommen. Durch die Ermöglichung verschiedener und auch verdichteter Bauformen wird ein breiter Kreis aus der Bevölkerung angesprochen. Neben der Wohneigentumsbildung kann auch ein Angebot an

attraktiven Mietobjekten im Gebiet entstehen. Die Anforderungen an kostensparendes Bauen werden durch die wirtschaftliche Ausnutzung und eine angepasste Erschließung berücksichtigt.

3. Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Der insbesondere durch die Nachverdichtung entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann zum gegenwärtigen Kenntnisstand von bereits bestehenden Einrichtungen in der Gemeinde abgedeckt werden. Gemäß den getroffenen Festsetzungen kann zudem auch die Ansiedlung von weiteren dem Gebiet dienenden Einrichtungen ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

5. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert. Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

6. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Planung bedingt u.a. den Verlust einer großen innerstädtischen Grünfläche mit teilweise altem Baumbestand. Gleichzeitig wird durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen, Erhaltungsfestsetzungen sowie die Anrechenbarkeit vorhandener standortgerechter Laubgehölze auf die Pflanzpflicht auf eine Mindestbegrünung des Plangebietes geachtet, was sich nicht nur positiv auf das Ortsbild, sondern u.a. auch auf das Mikroklima auswirkt.

Bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sowie der festgesetzten Maßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht keine erheblichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

7. Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)

Den Belangen der Wirtschaft wird dadurch Rechnung getragen, dass in dem als Mischgebiet festgesetzten Bereichen entlang der Hauptstraße Gewerbeflächen und -einheiten geschaffen werden. Zum einen werden damit ansässigen Betrieben neue Möglichkeiten für Betriebsverlagerungen, -erweiterungen und -verkleinerungen geboten. Zum anderen eröffnen sich hierdurch weiteren Betrieben neue Ansiedlungsmöglichkeiten in innerörtlicher Lage und mit guter verkehrstechnischer sowie fußläufiger Anbindung.

8. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Zum Schutz bestehender Leitungen wird im Bebauungsplan auf die einschlägigen Vorschriften und Abstandsempfehlungen sowie ggf. erforderliche Leitungsschutzmaßnahmen hingewiesen.

9. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung der Entwicklungen auf der Freifläche „Hinter der Kirche“ erfolgt durch eine neue Straße (Planstraße), welche an die beiden Bestandsstraßen Schulstraße und Gartenstraße anbinden wird. Das Gebiet ist kann demnach an das bestehende Straßennetz angebunden werden. Zur Verbesserung des Verkehrsflusses aus der Gartenstraße in die Hauptstraße wird diese aufgeweitet, sodass zwei Abbiegespuren in die Hauptstraße ausgebaut werden.

L. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundbesitzstrukturen sind zur Planverwirklichung keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

2. Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde. Über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans zu tragen.

M. AUFSTELLUNGSVERMERK

Aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Weilerbach durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH.

Dipl.-Ing. Walter Ruppert

M.Sc. Julia C.M. Biber

Dipl.-Umweltwiss. Charlotte Köhler

N. ANLAGEN

- 1. Anlage 1: Artenschutzrechtliche Voreinschätzung zum Bebauungsplan „Am Kreuz, 1. Änderung und Erweiterung, erarbeitet durch das Planungsbüro BBP Kaiserslautern, Stand 09/2020**
- 2. Anlage 2: Verkehrsuntersuchung Gemeinde Weilerbach, erarbeitet durch VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik Koblenz, Stand: 11.09.2019**
- 3. Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Kreuz“ in Weilerbach, erarbeitet durch die FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, Stand: 20. September 2021**