Wohnbebauung Hübelstraße 10

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Verbandsgemeinde Weilerbach, Ortsgemeinde Rodenbach

23.06.2022, Satzung

KERN PLAN

Wohnbebauung Hübelstraße 10

IMPRESSUM

Im Auftrag:

Thomas Grüner
Am Allebach 19
67688 Rodenbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Rodenbach:

Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach
Rummelstraße 15
67685 Weilerbach

Stand: 23.06.2022, Satzung

Verantwortlich:

Dipl.-Ing. Hugo Kern
Raum- und Umweltplaner
Geschäftsführender Gesellschafter

Dipl.-Ing. Sarah End
Raum und Umweltplanerin
Geschäftsführerin

Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

KERN PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 6

Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung 12

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte 14

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung 18

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Rodenbach soll auf dem Grundstück „Hübelstraße 10" neuer Wohnraum durch die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche geschaffen werden. Dabei handelt es sich um die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohneinheiten. Zusätzlich sollen Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage und oberirdisch im Plangebiet entstehen. Die Erschließung ist über die Hübelstraße gesichert. Das Plangebiet war mit einem Wirtschaftsgebäude bebaut. Vorhabenträger und Gemeinde wollen auf diese Weise der Nachfrage nach Wohnraum gerecht werden und gleichzeitig innerörtliche Potenzialflächen nutzen.

Der Standort ist für eine Wohnnutzung prädestiniert, da auch die Umgebung größtenteils dem Wohnen dient. Zudem bietet sich die Fläche an, um innerhalb des Siedlungsbereiches neuen Wohnraum auf einer bislang untergenutzten Fläche zu schaffen (Innen- vor Außenentwicklung, Reduzierung der Flächeninanspruchnahme).

Für das Plangebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Stockborner Straße, 2. vereinfachte Änderung" von 2016). Auf dieser Grundlage kann das geplante Vorhaben demnach nicht realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Ortsgemeinde Rodenbach hat demnach gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Hübelstraße 10" beschlossen.

Dieser ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.150 m².

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 2.150 m² in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend: Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt für die Fläche eine gemischte Baufläche dar. Damit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022); Bearbeitung: Kernplan

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsgemeinde Rodenbach, Verbandsgemeinde Weilerbach. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage an der Hübelstraße, im nordöstlichen Siedlungsgebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Süden durch die Bebauung der Hübelstraße Hs.-Nr. 12 und 8 mit den privaten Grün- und Freiflächen,
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Hübelstraße mit der dahinterliegenden Bebauung,
- im Osten durch eine Grünfläche (unbebaute Baugrundstücke).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist deshalb von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Das Plangebiet besteht aus einer Grün- und Freifläche, welche kürzlich noch mit einem Gebäudekomplex bestehend aus Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude bebaut war. Diese wurden zugunsten des Neubauvorhabens abgerissen. Das übrige Plangebiet ist eine Grünfläche. Das Plangebiet ist somit überwiegend anthropogen vorgeprägt.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Wohngebäude und die dazugehörigen privaten Grün- bzw. Gartenflächen prägen das Siedlungsbild. Vereinzelt sind zudem auch kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebäude vorhanden. Demnach fügt

Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle Kataster: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz; Aktualität der Geobasisinformationen: 17.02.2022; Bearbeitung: Kernplan

sich die geplante Nutzung in die Umgebung ein.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan auswirken wird.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die an die Hübelstraße anschließende Hauptstraße erschlossen. Über diese ist zudem auch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt. Die Landstraße L 367 ist etwa 1,5 km, die Bundesautobahn A 6 (Anschlussstelle 15 Kaiserslautern West) etwa 5 km entfernt.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Rodenbach Abzw. Bahnhof" in der Hauptstraße.

Der ruhende Verkehr kann vollständig im Plangebiet untergebracht werden.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur befindet sich in der Hübel- und in der Bergstraße. Aufgrund der derzeit bestehenden Nutzung im Plangebiet sind Anschlüsse an das örtliche Ver- und Entsorgungssystem bereits grundsätzlich vorhanden.

Das Plangebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert werden. Das anfallende nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswasser sollte vor einer Ableitung vorrangig über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden. Zudem ist die Sammlung und Nutzung als Brauchwasser in Wasserspeichern (z. B. Zisternen) zulässig.

Zur Regenwasserspeicherung bzw. -rückhaltung werden darüber hinaus bei der Gebäudeausführung Gründächer mit Rückhaltekapazitäten von ca. 40 Liter pro Quadratmeter Dachfläche angelegt.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung erneut mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Die Stellungnahme der SGD zur Entwässerung ist zu beachten.

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

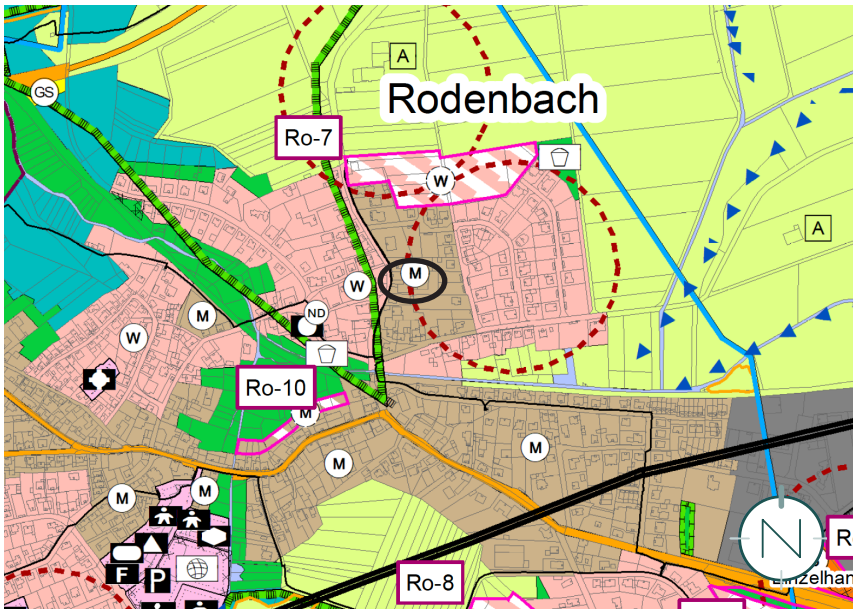
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen)	
Zentralörtliche Funktion	Der regionale Raumordnungsplan IV (ROP) Westpfalz listet Rodenbach als Ortsgemeinde mit der Funktion Wohnen (W) und Gewerbe (G) auf; Lage im Mittelbereich des Grundzentrums Weilerbach
Vorrang- / Vorbehaltsgebiete	Nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche Wohnen (entspricht dem Planvorhaben) • LEP IV (Z 31): „Die quantitative Flächenneuinanspruchnahme ist [...] zu reduzieren [...] und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.“: Ziel erfüllt • LEP IV (Z 34): „Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.“: Ziel erfüllt • LEP IV (G 26) „Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren.“ • Keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	• Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes • Gemeindefunktion Wohnen gemäß ROP IV (Bedarfswert Bruttobaulandfläche 5,4 ha) • ROP IV (Z 8): „Bei Gemeinden mit W-Funktion wird ein Wert von 3,2 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und 1.000 Einwohner (E) als ausreichend festgelegt.“ • ROP IV (G 9): „Dabei sind folgende Mindestdichtewerte zugrunde zu legen für [...] W-Gemeinden 20 WE / ha (Bruttobaufläche).“ • Wohnungsbedarf für Rodenbach, bei 3.216 Einwohnern (Stand 31.12.2020), liegt bei ca. 10 Wohneinheiten pro Jahr • Keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes
Landschaftsprogramm	• Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen

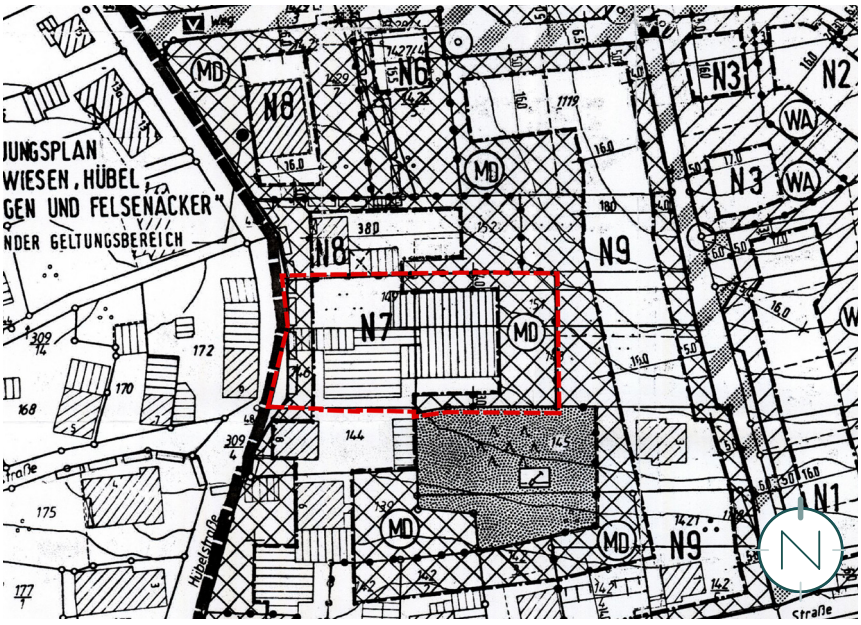
	Einwohner (31.12.2020)	Gemeindefunktion	Bedarfswert (Bruttobaulandfläche in ha)	Faktor Wohneinheiten (pro Jahr und 1.000 Einwohner)	Bedarf Wohneinheiten
Rodenbach (Ortsgemeinde)	3.216	Wohnen, Gewerbe	5,4	3,2	ca. 10 WE / Jahr

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz; Berechnung anhand der Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz IV

Kriterium	Beschreibung
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	• Landschaftsschutzgebiet „Eulenkopf und Umgebung " (07-LSG-7335-010) angrenzend (westlich der Hübelstraße) • Keine Auswirkungen zu erwarten; keine Restriktionen für das Vorhaben • geplantes Trinkwasserschutzgebiet
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um hallstattzeitliche und latenezeitliche Einzelfunde (Fundstelle: Rodenbach 10)
Informelle Fachplanungen	Gem. den Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 22.02.2022) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Gem. dem Modul Artnachweise sind in der betreffenden, den östlich Teil von Rodenbach mit Industrie- und Gewerbegebiet sowie das nördlich anschließende Offenland und das südlich angrenzende Waldgebiet umfassenden (und offensichtlich recht gut bearbeiteten) Rasterzelle (Gitter-ID 4025480) folgende Arten der Roten Liste/Vorwarnliste und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. 1/Art. 4(2) der VSR registriert: Feldsperling, Flussregenpfeifer, Haussperling, Kranich, Klappergrasmücke, Kuckuck, Rauchschwalbe, Silberreiher, Star, Rotmilan, Teichhuhn, Wasserralle, Waldschnepfe, Waldlaubsänger, Mauereidechse, Hirschkäfer und Gelbbauchunke als weitere europäische Vogelarten sind Amsel, Buchfink, Bachstelze, Blaumeise, Bluthänfling, Buntspecht, Dohle, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Elster, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Gebirgsstelze, Gimpel, Girlitz, Goldammer, Graureiher, Grünfink, Grünspecht, Habicht, Hausrotschwanz, Kernbeißer, Kleiber, Mäusebussard, Misteldrossel, Mönchgrasmücke, Nachtigall, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Sperber, Stieglitz, Stockente, Türkentaube, Turmfalke, Trauerschnäpper, Weißstorch, Wacholderdrossel, Wintergoldhähnchen, Zaunkönig, Zilpzalp
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Falls zur Realisierung des Planvorhabens Gehölze abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder entfernt werden müssen, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d. h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30 September in den Herbst- und Wintermonaten (Gesetzliche Rodungsfrist) durchzuführen.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.	<u>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</u> • Der ca. 0,21 ha große Geltungsbereich umfasst das Gelände eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes im innerörtlichen Bereich von Rodenbach • Der Gebäudekomplex wurde bereits komplett zurückgebaut • Das Umfeld ist z.T. versiegelt bzw. gepflastert, der überwiegende Teil des Grundstücks ist als Zierrasen angelegt • Gem. den vorhandenen Orthophotos handelte es sich um ein Wirtschaftsgebäude mit Scheunentrakt • Inwiefern an dem Gebäude Fortpflanzung- und Ruhestätten der gem. dem besonderen Artenschutz planungsrelevanten Arten vorhanden waren, kann nicht mehr beurteilt werden; • Auch in Bezug auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse sind keine Aussagen mehr möglich <u>Bestehende Vorbelastungen:</u> • Lage innerhalb der Ortslage von Rodenbach mit umgebender Wohnbebauung • dörfliche Prägung mit geringem Verkehrsaufkommen und standorttypischem Lärm- und Störpegel <u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</u> • Freifläche als Zierrasen angelegt und frei von Gehölzen, daher keine Brutmöglichkeiten für gehölzbrütende Vögel • Weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Besonnungs-/Überwinterungsplätze oder grabfähige Eiablagesubstrate für Reptilien) und spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen (Schmetterlinge) nicht zu erwarten; eine Präsenz der Wildkatze als ausgesprochene Waldart ist ebenso auszuschließen wie ein Vorkommen der Haselmaus, beiden fehlen die notwendigen Habitatvoraussetzungen in Form von störungsarmen Wäldern/deckungsreichem Halboffenland, resp. von dichten Nuss- und Beeren-reiche Gebüschstrukturen <u>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</u> • Eine artenschutzrechtliche Beurteilung ist in Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten ex post nicht mehr möglich • Mit hoher Sicherheit auszuschließen ist ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1, da der Abriss außerhalb der Brutzeiten stattfand und eine Überwinterung von Fledermäusen im Gebäude (im Keller) erfahrungsgemäß äußerst unwahrscheinlich ist • Über die Gebäudebrüter und Fledermäuse hinaus ist, wie oben dargelegt, am Standort nicht mit weiteren planungsrelevanten Arten zu rechen

Kriterium	Beschreibung
	<u>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</u> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • In Bezug auf im Gebäude quartiernehmende Fledermäuse war evtl. mit übertagenden Einzeltieren der typischen Siedlungsarten (v.a. Zwergfledermaus) zu rechnen, hier darf aufgrund der Flexibilität bei der Quartierwahl innerhalb des Siedlungsbereiches davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population durch den Gebäuderückbau nicht erheblich verschlechtert hat • Für alle anderen planungsrelevanten Arten dürfte der Fläche keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zukommen oder die entsprechenden Arten kommen im Gebiet nicht vor • Daher sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten • Eine Freistellung von der Umwelthaftung ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens daher möglich
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	• Darstellung: Gemischte Baufläche (Quelle: Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Weilerbach) • Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit grundsätzlich erfüllt. 

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Stockborner Straße, 2. vereinfachte Änderung“ (2016). Dieser beinhaltet für das Plangebiet u. a. folgende Festsetzungen: • Dorfgebiet • Traufhöhe von max. 6,5m • Offene Bauweise • GRZ 0,4, GFZ 0,7 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Hübelstraße 10“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan „Stockborner Straße, 2. vereinfachte Änderung“. 

Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung

Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten zur Entwicklung der Fläche an die Kommune herangetreten. Vorgesehen ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf einer bislang untergenutzten innerörtlichen Potenzialfläche.

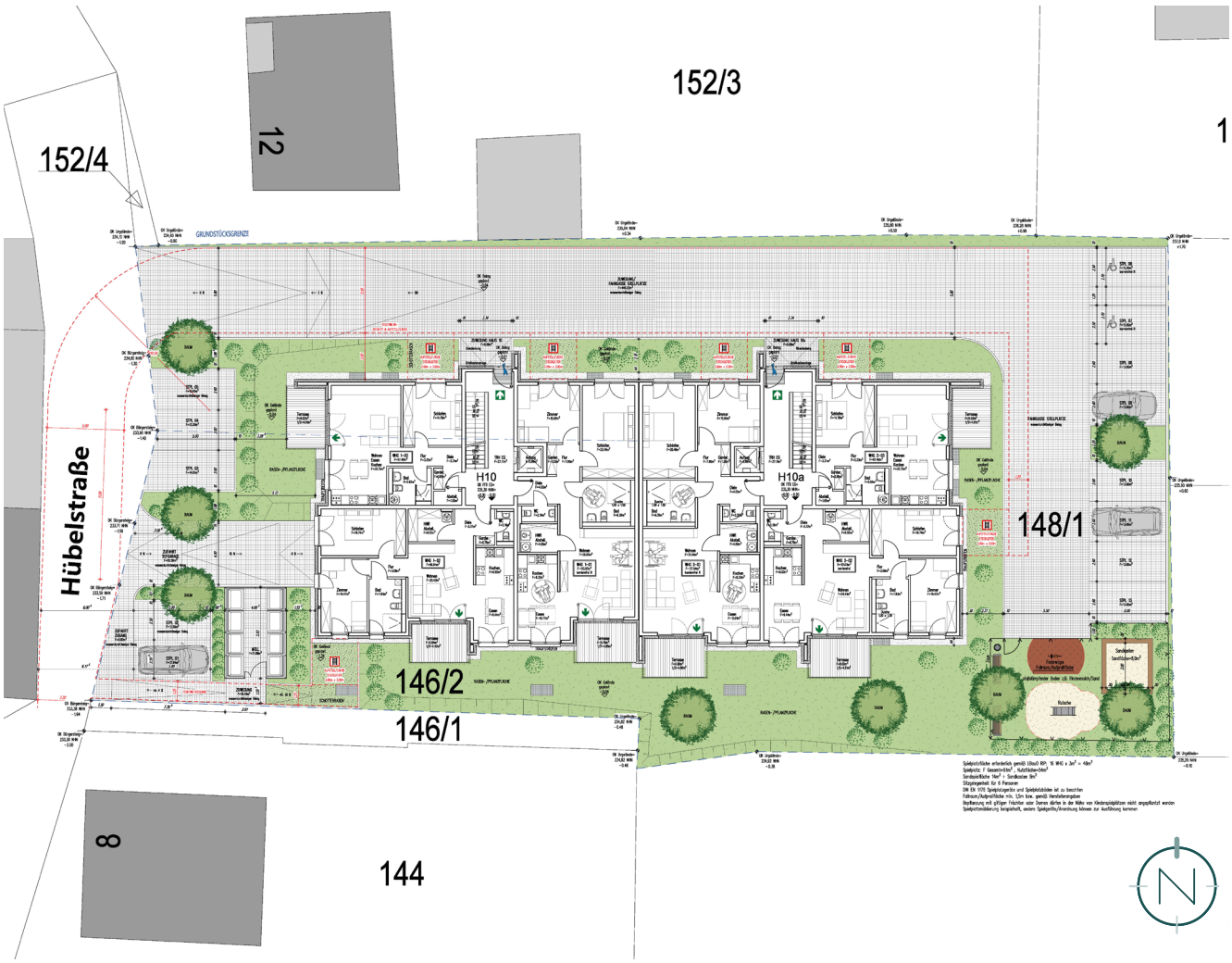
Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist demnach die Schaffung von neuem Wohnraum durch Nachverdichtung im Bestand. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen kann somit vermieden werden.

Für die Entwicklung des Standortes eignen sich, angesichts der umliegenden Nutzungen (überwiegend Wohnen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, im weiteren Umfeld vereinzelt landwirtschaftliche Nutzungen) nur wenige Vorhaben. Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Nutzung im Umfeld verträglich sein.

Dem wird durch die Realisierung der vorgesehenen Wohnbebauung Rechnung getragen. Sonstige Nutzungsalternativen, z.B. eine gewerbliche Nutzung, sind aufgrund der relativ geringen Flächenkapazität kaum realisierbar. Zudem sind hierfür an anderer Stelle besser geeignete Standortalternativen in der Gemeinde verfügbar.

Das Plangebiet ist demnach aus mehreren Gründen für die Realisierung des Vorhabens prädestiniert.

- Es handelt sich um eine bislang untergenutzte Fläche innerhalb eines Bebauungsplanes (bereits etablierte Wohnlage, gemischt genutzte Bebauung),
- Die innerörtlichen Flächenreserven können zur Entwicklung von benötigtem Wohnraum genutzt werden,
- Das geplante Vorhaben stellt als Innenentwicklungsmaßnahme eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung des Bestandes dar,
- Die nähere Umgebung des Plangebietes umfasst bereits vorwiegend Wohnbaunutzungen,im weiteren Umfeld vereinzelt gewerbliche und landwirtschaftlich orientierte Bebauung,
- Das Grundstück ist verkehrlich gut angebunden und bereits erschlossen.



Vorhaben- und Erschließungsplan, Quelle: A & B Architektur & Baukonzepte GmbH, Europaallee 9, 67657 Kaiserslautern; ohne Maßstab; Stand der Planung: Juni 2022

Ansicht von Süden, Vorhaben- und Erschließungsplan; Quelle: A & B Architektur & Baukonzepte GmbH, Europaallee 9, 67657 Kaiserslautern, Stand der Planung: Juni 2022

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung bleibt aus den dargelegten Gründen außen vor.

Städtebauliche Konzeption

„Das Planungsvorhaben liegt unmittelbar an der Hübelstraße. Das Baufeld besteht aus 2 Grundstücken und war mit Wirtschaftsgebäuden überbaut.

Ziel für die Umsetzung dieser Bebauungsmaßnahme ist es, diese brach liegenden Grundstücksteilfläche und die ungenutzten Wirtschaftsgebäude in eine Wohnnutzung zu überführen und den Wohnraumbedarf in der Ortsgemeinde Rodenbach zu decken und ein Wegzug von jungen und älteren Bürgern zu verhindern.

Die technische Erschließung erfolgt über die Hübelstraße. Die nach Landesbauordnung nach zuweisenden Stellplätze werden auf der Grundstücksfreifläche bzw. in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Wohnungen sind barrierefrei zugänglich. Nach Vorgabe der Landesbauordnung werden Wohnungen als barrierefreie und rollstuhlgerecht Wohnungen nach Schlüsselvorgabe ausgeführt. Die Wohnungen sind in den Geschossen mit dem Aufzug erreichbar. Das Gebäude ist unterkellert.

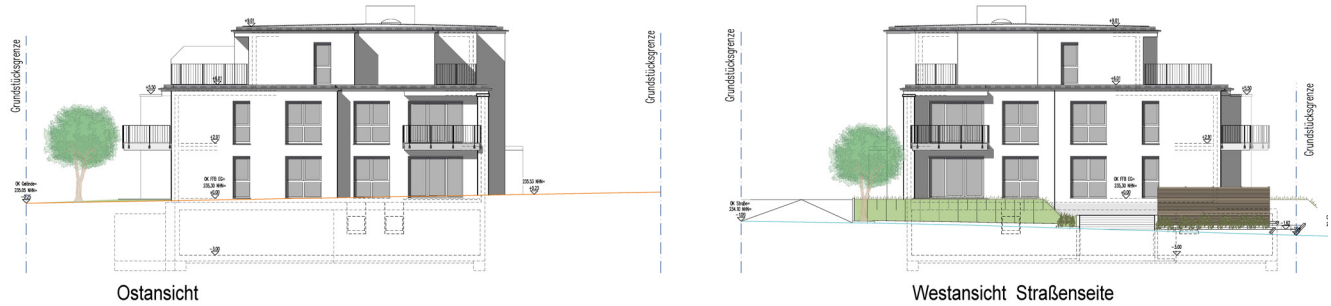
Das Mehrfamilienhaus ist mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Staffelgeschoss geplant. Das oberste Geschoss wird mit einer Flachdachausbildung mit extensiver Begrünung und Regenwasserrückhaltung ca. 40 Ltr/qm ausgeführt.

Die Stellplatzflächen werden mit einem höheren Versickerungsanteil ausgeführt. Die Ver- und Entsorgung erfolgt von der Bergstraße zu dem Gebäude.

Die verbleibenden Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden ansprechend mit einheimischen Baum- und Pflanzenarten, sowie Rasenflächen begrünt.

Die Lage der Baukörper auf dem Grundstück erfolgt mit dem erforderlichen Abstand zu den Grundstücksgrenzen (Abstandsflächen). Die Vorgaben der LBauO RLP werden erfüllt und sind nachgewiesen.

(Quelle: A & B Architektur & Baukonzepte GmbH, Peter Weinkauf, Europaallee 9, 67657 Kaiserslautern ,Stand: Juni 2022).



Ansicht von Osten und Westen, Vorhaben- und Erschließungsplan; Quelle: A & B Architektur & Baukonzepte GmbH, Europaallee 9, 67657 Kaiserslautern, Stand der Planung: Juni. 2022

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor. Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

Art der baulichen Nutzung

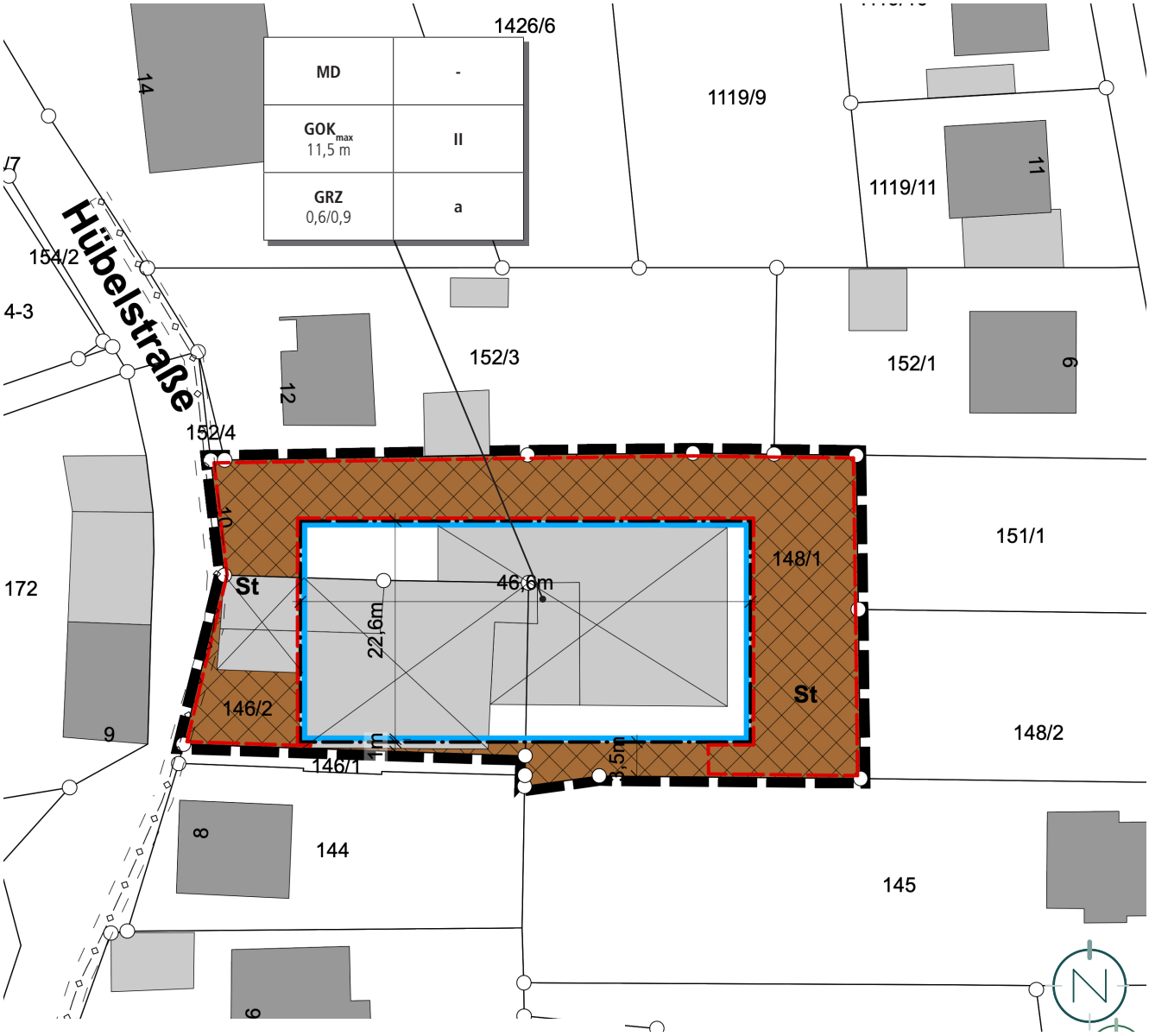
Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO

Dorfgebiet (MD)

Gem. § 5 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes analog § 5 BauNVO wird die bislang festgesetzte Gebietsart übernommen.

Die Nutzungsstruktur der direkten Umgebung setzt sich überwiegend aus Wohnbauten mit angrenzenden Wirtschaftsgebäuden zusammen. Die Festsetzung greift demnach den bestehenden Gebietscharakter und die Nutzungsstruktur des näheren Umfeldes auf, sodass ein Einfügen in die nähere Umgebung sichergestellt ist.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Vergnügungsstätten sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausreichend Flächen bzw. besser geeignete Standorte vorhanden. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO wird die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb des Gebietes verhindert. Diese sind gem. BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen haben einen deutlich größeren Flächenbedarf bzw. lassen sich verkehrlich nicht integrieren.

Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird einerseits durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und andererseits über die Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt, um eine angemessene Einbindung in das Umfeld ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Die festgesetzte Höhe orientiert sich eng an der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption sowie den umliegenden Gebäuden. Die gewählte Höhe der baulichen Anlagen gewährleistet, dass auch ein Staffelgeschoss auf den zulässigen Vollgeschossen des Mehrfamilienhauses das angestrebte Einfügen der Baukörper in die Umgebung nicht gefährdet. Aufgrund der kürzlich zurückgebauten Haus-Hof-Bebauung war auf dem Grundstück bereits ein erhöhtes Gebäudevolumina vorhanden.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind analog § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen können den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Überschreitungen der Höhe sind lediglich für untergeordnete Bauteile zulässig (so beispielsweise der Aufzugsschacht).

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl analog § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 entspricht analog § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Dorfgebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die Umgebung angepasst und ermöglicht eine entsprechende Nachverdichtung gemäß dem Grundsatz der „Innen- vor Außenentwicklung". Sie ermöglicht eine optimale Auslastung des Grundstücks mit angemessener städtebaulicher Dichte und lässt gleichzeitig ausreichend Freiflächen für eine angemessene Durchgrünung des Gebietes.

Für Nebenanlagen besteht analog zur BauNVO die Möglichkeit, die grundsätzlich geltende GRZ von 0,6 zu überschreiten. So darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbare Versiegelungen durch Hauptgebäude werden damit verhindert, die anteilsmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt. Gleichzeitig wird die zukünftige Funktionsfähigkeit von Grundstück und Bebauung sichergestellt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die entstehende Bebauung lässt ausreichend Freiflächen zur Begrünung des Grundstückes. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Zudem erfolgt eine Dachbegrünung, wodurch der Versiegelungsgrad ausgeglichen wird.

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird sowohl über die zulässige Höhe baulicher Anlagen als auch durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Analog § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Einschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und gleichzeitig eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes ermittelt und festgesetzt. Sie orientiert sich zudem an der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption und wird folglich auf maximal 2 Vollgeschosse (analog § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

Im Zuge dessen wird die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und das harmonische Einfügen der Neubauten in den Bestand sichergestellt. Die bauliche Erweiterung in Form eines zusätzlichen Staffelgeschosses bleibt darüber hinaus weiterhin möglich und wird über die Höhe baulicher Anlagen definiert.

Bauweise

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.§ 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Analog § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese ermöglicht ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen.

Die Festsetzung der Bauweise resultiert aus der zugrunde liegenden städtebauliche Konzeption. Ursprünglich hat das Grundstück noch einen 2 m breiten Streifen im Süden umfasst. Diese Fläche wurde jedoch als Zufahrt veräußert. Ein Heranrücken der Bebauung in diesem Bereich ist somit möglich.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze analog § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich eng an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung. Sie wurden zudem so gewählt, dass eine umweltgerechte, sparsame und zugleich wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen in Teilbereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt (z. B. Rollstuhlrampe, Müllsammelstellen), ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze, Tiefgaragenzufahrt, Müllsammelplatz

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze , Tiefgaragenzufahrten und Müllsammelplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot und der erforderlichen Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets vermieden (Parksuchverkehr etc.)

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf dem Grundstück erfolgt. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass ruhender Verkehr auf der bestehenden Verkehrsfläche vermieden wird.

Fahrradabstellanlagen und untergeordnete Nebenanlagen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch außerhalb dieser Flächen zulässig (z. B. in Abstandsflächen).

Unterirdische Versorgungsleitung Hier: Mittelspannungskabelleitung, Schutzstreifen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 13 BauGB

Der Verlauf der unterirdischen Trasse der Mittelspannungskabelleitung wird als vorhandene Versorgungsleitung in den Bebauungsplan übernommen.

Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage der Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Bebauung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Mikroklima sowie das Orts- und Landschaftsbild erzielt.

Die Festsetzungen dienen insbesondere zur Eingrünung des neuen Wohngebäudes und angemessenen Begrünung der Stellplätze und Freiflächen. Durch die Dachbegrünung kann einerseits Niederschlagswasser zurückgehalten werden, zum anderen wird der Versiegelung entgegen gewirkt.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG und LBauO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 LWG)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in einem modifizierten Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser ist in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Das anfallende nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswasser sollte vorrangig vor einer Ableitung über die belebte Bodenzone breitflächig und ohne Schädigung Dritter versickert werden, sofern der gutachterliche Nachweis der Versickerungsfähigkeit erbracht wird.

Weiterhin kann das anfallende nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswasser in Wasserspeichern (z. B. Zisternen) gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden bzw. durch einen Überlauf in den bestehenden Mischwasserkanal abgegeben werden.

Zur Regenwasserspeicherung bzw. -rückhaltung werden zudem Gründächer mit entsprechenden Rückhaltekapazitäten (ca. 40 Liter pro m^2 Dachfläche) angelegt.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBO)

Für Bebauungspläne können analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, denn gerade aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle.

Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende / reflektierende Ma-

terialien) verhindern und die Integration der Planung in das Ortsbild gewährleisten. Die Zulässigkeit von Flachdächern (Dachneigung von 0 - 15°) resultiert unmittelbar aus der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

Die Begrünung von Dächern und Fassaden ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas zulässig. Zwecks Klimaschutz und Klimaanpassung ist darüber hinaus die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen zulässig. Diese ermöglichen die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Im Sinne einer nachhaltigen und umweltverträglichen Entwicklung sind Schottergärten unzulässig. Befestigte oder bekieste Flächen sind infolgedessen lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Nutzung angemessene Maß beschränken. Darüber hinaus sollen Erschließungs- und Stellplatzflächen im Plangebiet möglichst mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Splittfugenpflaster) gestaltet werden.

Einfriedungen bis zu zwei Metern Höhe können als strukturierende und schützende Elemente innerhalb des Plangebietes angelegt bzw. errichtet werden.

Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit")
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit")

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der bestehenden Bebauung in der Umgebung orientiert und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich zu Beeinträchtigungen führen kann.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung wird durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet.

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach.

Anstelle der ehemaligen Bebauung mit Wirtschafts- und Wohnbebauung soll eine Nutzung im Sinne der Nachverdichtung stattfinden. Durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohnungen in unterschiedlicher Größe und unterschiedlichem Zuschnitt werden innerörtlich nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen.

Der bestehenden Nachfrage in Rodenbach sowie der näheren Umgebung wird somit in integrierter Lage Rechnung getragen, ohne dass eine flächenmäßige Erweiterung in den Außenbereich erforderlich wird.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die städtebauliche und gestalterische Qualität des Plangebietes ist gegenwärtig aufgrund des Leerstandes und der schlechten Bausubstanz eingeschränkt. Durch die Entwicklung der Fläche und den Bau des vorgesehenen Wohngebäudes gemäß der städtebaulichen Konzeption wird das Ortsbild des Plangebietes sowie des direkten Umfeldes aufgewertet. Die vorgesehene Bebauung fügt sich, den bauleitplanerischen Festsetzungen entsprechend, in die umliegende Bebauungs- und Nutzungsstruktur ein.

Eine negative Beeinflussung durch die Planung ist demnach nicht zu erwarten. Durch die Nachverdichtung auf einer innerörtlichen Potenzialfläche wird zudem ein Eingriff in die freie Landschaft und das bestehende Landschaftsbild vermieden.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung/ Umnutzung einer bereits anthropogen vorgeprägten und bebauten Fläche in innerörtlicher Lage.

Der Geltungsbereich weist aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen, wie Bewegungsunruhe und Lärm infolge der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Wohnnutzungen, Straßen,...), bereits eine deutliche Vorbelastung auf. Beeinträchtigungen und Eingriffe, die über das bisherige Maß hinausgehen, sind demnach nicht bzw. maximal in geringem Maß zu erwarten. Die Lebensraumstrukturen des Plangebietes sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen stark eingeschränkt.

Es kommt durch das Planvorhaben weder zu einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter

Arten, noch ist ein FFH-Lebensraumtyp / besonders geschützter Lebensraum betroffen. Von der Planung sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Im Übrigen gelten gem. § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung wird es zwar zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieses beschränkt sich jedoch lediglich auf den Anwohnerverkehr. Die vorhandene Erschließung ist für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes organisiert. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in den umliegenden Straßen vermieden werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Nutzung im bzw. um das Plangebiet bereits vorhanden. Der angemessene Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist sichergestellt. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas und Belange des Hochwasserschutzes

Das Grundstück ist durch die bestehende Bebauung bereits weitestgehend anthropogen vorgeprägt. Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und der größtenteils bereits bestehenden Vorbelastungen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Positive klimatische Auswirkungen haben zudem die vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen, die Dachbegrünung sowie die Nutzung innerörtlicher Nachverdichtungspotenziale statt einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen sind aus Vorsorgegründen Hinweise zum Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen in den Plan mit aufgenommen worden.

Auswirkungen auf private Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben können eingehalten werden.

Da es sich bei dem Heranrücken an die südliche Grundstücksgrenze lediglich um eine Zufahrt handelt, sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Umnutzung / Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung
- Inanspruchnahme einer aktuell untergenutzten Fläche in innerörtlicher Lage
- Mit der Erweiterung des Angebotes an Wohnraum wird der bestehenden Nachfrage Rechnung getragen
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild;
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes (Starkregen)
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde Rodenbach zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.