

# Wohnbebauung Römerstraße

Begründung zum Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Reichenbach-  
Steege, Ortsteil Fockenberg-Limbach, Verbandsgemeinde Weilerbach

ENTWURF

11.08.2023



KERN  
PLAN

# Wohnbebauung Römerstraße

## IMPRESSUM

### Im Auftrag:



Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen  
Rummelstraße 15,  
67685 Weilerbach

Stand: 11.08.2023, Entwurf

### Verantwortlich:

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

Dipl.-Ing. Sarah End  
Raum und Umweltplanerin  
Geschäftsführerin

### Projektleitung

Lisa Müller, M.Sc. Umweltplanung und Recht

### Projektbearbeitung:

Jakob Janisch, B.Sc. Raumplanung

### 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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	17

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im westlichen Siedlungsgebiet von Fockenberg-Limbach, in der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen (Verbandsgemeinde Weilerbach) sollen im Bereich der Römerstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung geschaffen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine größere, bislang unbebaute Freifläche am Rande der bebauten Ortslage von Fockenberg-Limbach, welche an die bereits einseitig bebaute Römerstraße grenzt, sodass der Bestand durch das Planvorhaben sinnvoll arrondiert wird.

Die Erschließung der Fläche ist über die unmittelbar östlich angrenzende Römerstraße gewährleistet. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf den privaten Grundstücken organisiert werden.

Eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland ist vorhanden. Daher ist die Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen bestrebt, geeignete Flächen für Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Der Standort ist für Wohnnutzung gut geeignet, da auch die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzungen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt ist. Eine hohe Naherholungsqualität durch die Nähe zur freien Landschaft zeichnet die Lage aus.

Nach § 35 BauGB (Außenbereich) ist das Vorhaben jedoch nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2

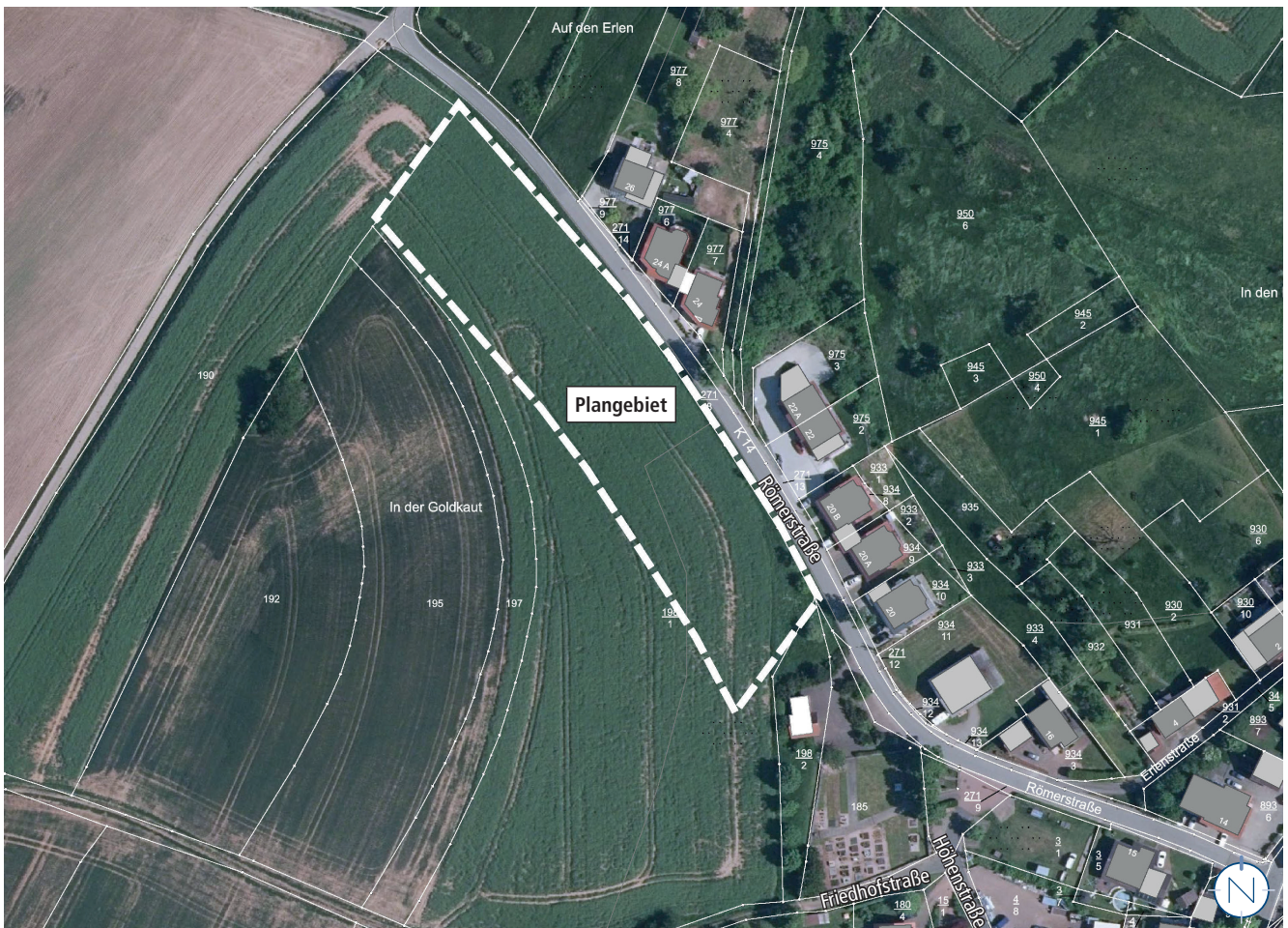
Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Römerstraße“ beschlossen.

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

## Verfahrensart

Der Bebauungsplan sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat den § 13b BauGB zwischenzeitlich jedoch für ungültig erklärt.

Daher wird nach der frühzeitigen Beteiligung ein Verfahrenswechsel durchgeführt.



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

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt die Fläche mehrheitlich als geplante Wohnbaufläche dar. Ein Teilbereich im Norden wird zudem als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit wohl erfüllt.



# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Siedlungsgebiet von Fockenberg-Limbach, unmittelbar angrenzend an den örtlichen Friedhof.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dabei wie folgt begrenzt:

- im Nordosten und Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Römerstraße, sowie die dahinterliegende Wohnbebauung,
- im Südosten durch den örtlichen Friedhof, sowie zugehörige Stellplatzflächen und eine Trauerhalle,
- im Westen und Südwesten durch unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang unbebaute Freifläche mit landwirtschaftlicher Nutzung im westlichen Siedlungsgebiet von Fockenberg-Limbach, die



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle Kataster: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz; Aktualität der Geobasisinformationen: 12.04.2022; Bearbeitung: Kernplan

im Osten an die Straßenverkehrsfläche der Römerstraße angrenzt.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch Wohnnutzungen, den Friedhof, sowie durch die angrenzenden Freiflächen geprägt.

Aufgrund der gegenüberliegenden Wohnbebauung, der vorhandenen (Infrastruktur-) Einrichtungen und der guten ver-

kehrlichen Anbindung ist die Fläche für eine Wohnbebauung prädestiniert.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Westen (ca. 401 m am höchsten Punkt) in Richtung Osten ab (388 m tiefster Punkt, Friedhof).

Die Topografie hat jedoch, mit Ausnahme der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, keine weiteren Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

## Verkehr

Das Plangebiet wird über die östlich angrenzende Römerstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die nächste Autobahn-Anschlussstelle befindet sich ca. 10 km südwestlich (BAB 62, AS 8 „Glan-Münchweiler“) entfernt und führt in 15 km zum Autobahnkreuz „Landstuhl West“ (BAB 6, Richtung Mannheim-Saarbrücken).



Blick aus nordöstlicher Richtung in das Plangebiet



Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 150 m südöstlich des Plangebietes gelegene Bushaltestelle „Fockenberg-Limbach Ort“. Ab hier bestehen Anbindungsmöglichkeiten in Richtung Reichenbach und Kollweiler (Bus 138).

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht.

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Bereich der Römerstraße bereits grundsätzlich vorhanden (u. a. Strom, Wasser).

Das Plangebiet soll demnach im Trennsystem entwässert werden.

Das Schmutzwasser soll dem vorhandenen Schmutzwasserkanal und das anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich der Römerstraße zugeleitet werden. Die Leitungen sind hierfür ausreichend dimensioniert.

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



Blick aus südlicher Richtung in das Plangebiet

Im Plangebiet können sich in der Trinkwasserversorgung potenziell Nutzungseinschränkungen ergeben. Zur Versorgung der Bebauung ist daher eine Druckerhöhungsanlage notwendig.

## Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Fockenberg-Limbach und grenzt unmittelbar an die Römerstraße an.

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine Wohnnutzung zu überführen und dadurch den Wohnraumbedarf in der



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

Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen zu decken.

Die technische Erschließung erfolgt über die angrenzende Römerstraße (Kreisstraße). Die nach Landesbauordnung nachzuweisenden Stellplätze werden vollständig auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen.

Das Gebiet bietet Fläche für die Realisierung von etwa 8 Bauplätzen mit einer Grundstücksgrößen zwischen 750-810 qm. Dabei sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser vorstellbar, welche parallel zur Römerstraße angeordnet werden sollen. Mit maximal zwei Vollgeschossen wird die örtliche Baustruktur aufgegriffen. Gleichzeitig wird die bislang nur einseitig bebaute Römerstraße sinnvoll arrondiert.

Eine öffentliche Grünfläche im Süden des Gebietes wahrt den Pietätsabstand zum Friedhof, gleichzeitig bietet sich dort langfristig die Option der Erschließung südwestlich gelegener Grundstücke, bei anhaltender Nachfrage nach Wohnraum.



Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Be-  
lange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen)</b>	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Der regionale Raumordnungsplan IV (ROP) Westpfalz listet Reichenbach-Steegen als Ortsgemeinde ohne Gemeindefunktion auf.
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LEP IV (G 26) „Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren.“</li> <li>• Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt die Plangebietsfläche als sonstige Freifläche dar.</li> <li>• Da die Fläche im Flächennutzungsplan bereits größtenteils als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist, ist anzunehmen dass der vorliegende Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung von innerörtlichen Grundstücken; hierbei handelt es sich um eine bereits erschlossene Fläche, der Flächenverbrauch an anderer Stelle wird vermieden</li> <li>• Eigenentwicklung gemäß ROP IV (Bedarfswert Bruttobaulandfläche 2,0 ha)</li> <li>• ROP IV (Z 8): „Bei Gemeinden mit Eigenentwicklung bestimmt wird der Wert (...) mit 2,0 WE/Jahr/1.000 E festgelegt“</li> <li>• ROP IV (G 9): „Dabei sind folgende Mindestdichtewerte zugrunde zu legen für [...] Gemeinden mit Eigenentwicklung 15 WE / ha (Bruttobaufläche)“</li> <li>• Wohnungsbedarf für Reichenbach-Steegen, bei 1.422 Einwohnern (Stand 31.12.2021), liegt bei ca. 3 Wohneinheiten pro Jahr</li> <li>• auf Basis des städtebaulichen Entwurfs ist überschlägig mit ca. 8-16 Wohneinheiten im Plangebiet zu rechnen, was dem Bedarf Reichenbach-Steegens für ca. 3-5 Jahre decken wird. Anzumerken ist hierbei, dass die Vermarktung und Aufsiedlung des Gebietes ohnehin einen ähnlich langen Zeithorizont erfordern dürfte und ein Nachfrageüberhang vergangener Jahre besteht</li> <li>• keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots</li> </ul>

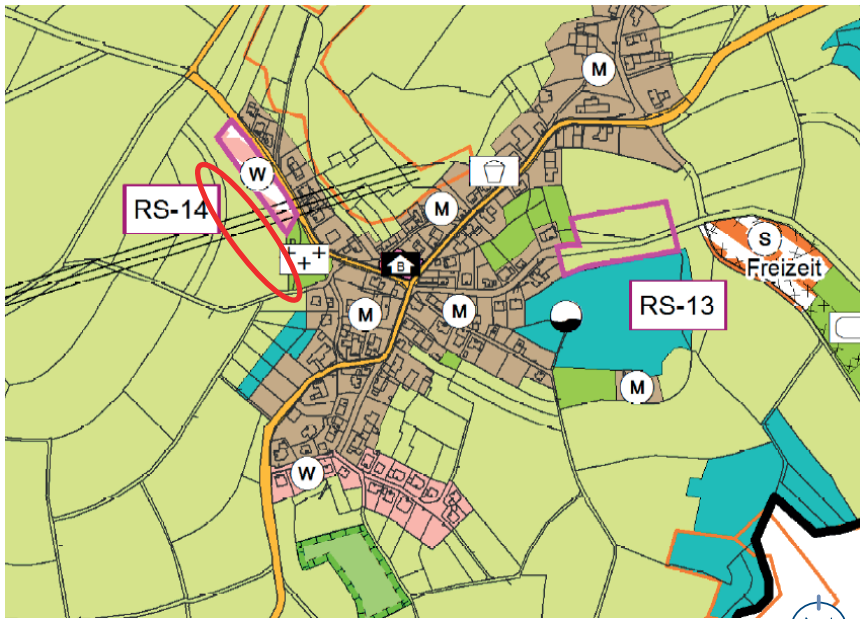
	Einwohner (31.12.2021)	Gemeinde- funktion	Bedarfswert (Brutto- baulandfläche in ha)	Faktor Wohneinheiten (pro Jahr und 1.000 Einwohner)	Bedarf Wohneinheiten
<b>Reichenbach- Steegen (Ortsgemeinde)</b>	1.422	keine	2,0	2,0	ca. 3 WE / Jahr

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp)</li> <li>• Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 26.08.2022) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Umgebung keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope</li> <li>• gem. dem Modul Artnachweise ist in der betreffenden, die Ortslage von Fockenberg-Limbach, das umgebende Offenland und Teile der Waldflächen des Eichbusches und des Kohlwaldes umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3905482) lediglich der Rotmilan registriert</li> <li>• in der ARTEFAKT-Datenbank für das TK 25-Blatt 6410 (Abruf 26.08.2022) sind darüber hinaus neben weiteren Zugvogelarten folgende Anhang I -Arten der Vogelschutzrichtlinie gelistet: Silberreiher, Eisvogel, Kranich, Heidelerche, Uhu, Weiß- und Schwarzstorch, Schwarz-, Mittel- und Grauspecht, Neuntöter, Wanderfalke, Rot- und Schwarzmilan, Wespenbussard; folgende Arten der Anhänge II/IV der FFH-RL sind aufgeführt: Dicke Trespe, kleine Bachmuschel, Skabiosen-Scheckenfalter, Großer Feuerfalter, Spanische Flagge, Groppe, Kammolch, Knoblauch-, Kreuz-, Wechsel- und Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Laubfrosch, Schlingnatter, Zaun- und Mauer-eidechse, Feldhamster, Haselmaus, Wildkatze sowie diverse Fledermausarten</li> </ul>
<b>Allgemeiner und besonderer Artenschutz</b>	
<u>Allgemeiner Schutz</u> wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<b>Besonderer Artenschutz</b>	
<u>Besonderer Artenschutz</u> (§§ 19 und 44 des BNatSchG) 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.	Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches: <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand von Fockenberg-Limbach an der Verbindungsstraße nach Neunkirchen am Potzberg (Kreisstraße K 14, = Römerstraße) unmittelbar nördlich des Friedhofes, die gegenüberliegende Seite ist bereits mit Wohnhäusern bebaut</li> <li>• die Fläche wird ackerbaulich genutzt und war 2022 mit Wintergetreide bestellt</li> <li>• das nach Osten abfallende Gelände ist zur Römerstraße hin abgebösch, in Richtung Friedhof flacht die Böschung ab und verbreitert sich</li> <li>• auf der Böschung befinden sich 3 Solitäre mittleren Alters, davon abgesehen ist die Fläche gehölzfrei; die beiden älteren Exemplare weisen frische Rindenverletzungen (Anfahrsschäden) auf; Stamm- oder Asthöhlen oder sonstige tieferen Strukturen sind nicht ausgebildet</li> <li>• die hochfrequent gemähte Böschung ist aufgrund des Düngereinflusses aus der Ackerfläche als fette Honiggraswiese ausgebildet, lokal kommt die Brennnessel zur Vorherrschaft; lediglich der flachere Abschnitt unmittelbar am Friedhof ist weniger eutraphent ausgebildet (u.a. mit vereinzelt Exemplaren von <i>Primula veris</i>)</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Rand einer dörflichen Siedlung an einer mäßig stark befahrenen Ausfallstraße (K 14)</li> <li>• Übergang in die freie, an dieser Stelle durch Ackerbau geprägte, Offenlandschaft</li> <li>• davon abgesehen vergleichsweise geringe Lärm- und Stördisposition</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die umliegende Ackerlandschaft ist durchaus als Brutraum für die Feldlerche geeignet; sie ist auf der Planungsfläche wegen der Siedlungsnähe, d.h. der vertikalen Gebäudestrukturen und der randlichen Störwirkungen (Verkehr, Fußgänger) aber sicher auszuschließen</li> <li>• dies gilt grundsätzlich für alle Bodenbrüter</li> <li>• als Fazit darf ein Brutvorkommen von Vögeln auf der bis auf 3 Solitäre mit lichtem Kronenraum gehölzfreien Fläche ausgeschlossen werden</li> <li>• eine essentielle Bedeutung als Nahrungsraum, z.B. für den in der betreffenden FT/FP Rasterzelle gelisteten Rotmilan darf aufgrund der im Vergleich zu dem angrenzenden Offenlandbereich geringen Flächengröße ebenfalls ausgeschlossen werden (die benachbarte Wohnbebauung ist erfahrungsgemäß kein Ausschlusskriterium für eine Nahrungsraumnutzung)</li> <li>• in Bezug auf Fledermäuse ist eine Jagdraumnutzung möglich, sie wird sich jedoch auf vorhandenen Leitstrukturen am Rand der gegenüberliegenden Wohnbebauung fokussieren; die ansonsten strukturfreie Fläche ist als Jagdraum von untergeordneter Bedeutung</li> <li>• Quartiere können auf der Fläche ausgeschlossen werden</li> <li>• weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Thermoexpositionsstellen und Überwinterungsplätze für Reptilien) und offensichtlich fehlender spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen für planungsrelevante Schmetterlinge (oxalatarmer Rumex-Arten für <i>Lycaena dispar</i>, Thymus/Origanum/Sanguisorba officinalis für die relevanten Maculinea-Arten, Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana spp. für <i>Euphydryas aurinia</i>) auszuschließen</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das an die Ortslage angrenzende Offenland ist ein geeigneter Lebensraum für die Feldlerche, die jedoch auf der Planungsfläche neben der Wohnbebauung als streng Vertikalstrukturen meidende Art auszuschließen ist</li> <li>• für Gehölzfreibrüter bietet die Planungsfläche keine Brutmöglichkeiten</li> <li>• die Verbotstatbestände n. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sind daher grundsätzlich für die europäischen Vogelarten nicht einschlägig</li> <li>• gleiches darf für die Fledermausfauna gelten</li> <li>• Quartiere sind auf der Planungsfläche nicht vorhanden</li> <li>• für die im Umfeld zu erwartenden synanthropen Arten (v.a. Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus, evtl. Großer Abendsegler) kann darüber hinaus ausgeschlossen werden, dass das Gebiet einen essentiellen Jagdraum darstellt</li> </ul>



Kriterium	Beschreibung
<b>Umwelthaftung</b>	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten</li> <li>• daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich</li> </ul>
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung: geplante Wohnbaufläche, landwirtschaftliche Fläche</li> <li>• Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wohl erfüllt.</li> </ul>  <p>Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Verbandsgemeinde Weilerbach</p>
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden.



gen durch Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante exakt 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 relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Dies vermeidet, dass es durch die Realisierung von Nicht-Vollgeschossen zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand als auch geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Aufgrund der bewegten Topografie wird die Gebäudeoberkante im Verhältnis zur Anzahl der Vollgeschosse mit einem gewissen Höhenpuffer festgesetzt. Die angrenzende Römerstraße, welche zugleich den unteren Bezugspunkt der zulässigen Höhe darstellt, liegt niedriger als das Plangebiet. Daher ist die Festsetzung der erhöhten max. Gebäudeoberkante erforderlich.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Eine Überschreitungsbefugnis der zulässigen Gebäudeoberkante für Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile ermöglicht darüber hinaus die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes.

## Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 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 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und wird in Anlehnung an den Bestand der östlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung geschaffen wird.

Die entstehenden Grundstücksbebauungen lassen auf den Grundstücken somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

## Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der östlich angrenzenden Wohnbebauung. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen der neuen Wohngebäude in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

## Bauweise

Gem. § 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.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung, die im Wesentlichen der Baustruktur des östlich angrenzenden, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereichs entspricht. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsgefüge gewährleistet.

In der abweichenden Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Baukörper dürfen eine Länge von 15 m jedoch nicht überschreiten. Dies entspricht der bereits bestehenden Bebauung und sichert die kleinteilige Struktur.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 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 gem. § 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 Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurde so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des in dem Baugebiet gelegenen Grundstücks oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

## Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehen-



den Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Demnach sind Stellplätze, Garagen und Carports in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand allgemein zulässig.

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Einzelgarage / dem Carport sind mindestens 5,50m freizuhalten.

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend.

## Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet auf max. 2 je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die Festsetzung gewährleistet darüber hinaus ein harmonisches Einfügen des Neubaugebietes in den bestehenden Siedlungskörper des Ortschafts Fockenberg-Limbach. Durch die Beschränkung der max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude sind ausschließlich Hausformen realisierbar, die dem gewachsenen Siedlungskörper entsprechen.

## Versorgungsflächen / -anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Trinkwasser versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: öffentlicher Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im östlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Römerstraße wird ein 1,50 m breiter Fußweg angelegt.

Dieser wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Öffentlicher Fußweg) festgesetzt und damit gesichert.

## Öffentliche Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dadurch wird ein gewisser Pietätsabstand der geplanten Wohnbebauung zum angrenzenden Friedhof gewährleistet. Bei späterem Bedarf kann über diese Fläche außerdem eine Erschließung südwestlich gelegener Flächen erfolgen.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist der Anteil befestigter Flächen zudem auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zugunsten der Artenvielfalt und zum Schutz des Bodenhaushaltes sind Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Schottergärten sind gänzlich unzulässig.

## Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen (u. a. Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich). Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem Übergang zur freien Landschaft in Richtung Westen 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 Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

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. LBauO und LWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung in der unmittelbaren Umgebung bereits grundsätzlich vorhanden.

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Das Schmutzwasser ist demnach dem vorhandenen Schmutzwasserkanal und das anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich der Römerstraße zuzuleiten. Die Leitungen sind hierfür ausreichend dimensioniert.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf Nachbarinteressen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im westlichen Siedlungsgebiet von Fockenberg-Limbach und im Übergang zur freien Landschaft spielt die Gestaltqualität im Plangebiet eine besondere Rolle.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer

Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Die getroffenen minimalen Einschränkungen bei der Dach- und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende/ reflektierende Materialien) verhindern und die Integration der Planung in das Ortsbild gewährleisten.

Im Hinblick auf das Thema Klimaschutz sind Dach- und Fassadenbegrünungen allgemein zulässig.

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

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen werden pro Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze vorgesehen.

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 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 Be-

eintrachtigungen 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 geplante Wohnnutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die unmittelbare Umgebung, d. h. die Römerstraße als angrenzende Straße, dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Bereich nördlich des Friedhofes soll zudem ein Pietätsabstand zur neuen Bebauung in Form einer öffentlichen Grünfläche Konflikte verhindern.

Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Nutzungsart, 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 innergebietslich zu Beeinträchtigungen führen kann.

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

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, sowie fest maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke gewährleistet.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

## 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 Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach.

Durch die Planung wird eine bereits weitgehend erschlossene Freifläche für eine Neuentwicklung bereitgestellt. Die bestehende Wohnbebauung von Fockenberg-Limbach wird somit sinnvoll arrondiert.

## Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht und es sich lediglich um eine Arrondierung des westlichen Siedlungsrandes von Fockenberg-Limbach handelt.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes hin zu einer Wohnbaufläche wird das Orts- und Erscheinungsbild des Plangebietes und des direkten Umfeldes nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr städtebaulich und gestalterisch aufgewertet. Aktuell ist die Römerstraße nur einseitig bebaut und wird somit sinnvoll arrondiert.

Die vorgesehene Bebauung wird sich in die Umgebung einfügen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau

Auch die Begrünungen im Plangebiet (u. a. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen) tragen dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen.



## **Auswirkungen auf umweltschützende Belange**

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Wohnnutzung, Straßenverkehrsfläche, Friedhof) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen und auf den Flächen selbst, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund des bestehenden Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten.

Lebensraumtypen nach Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen. Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten. Die Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG sind zu beachten.

Der geplante Eingriff hat somit insgesamt gesehen keine erheblich negativen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zur Folge. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung wird es zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieser ist jedoch lediglich auf den Anwohnerverkehr beschränkt. Die Römerstraße ist für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass davon auszugehen ist, dass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Römerstraße und umliegenden Straßen vermieden werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden Bebauung bereits in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (im Bereich der Römerstraße) vorhanden.

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist demnach dem vorhandenen Schmutzwasserkanal und das anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich der Römerstraße zuzuleiten. Die Leitungen sind hierfür ausreichend dimensioniert.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

## **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden**

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

## **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können insgesamt ausgeschlossen werden.

Die Realisierung der geplanten Wohnbebauung auf dem Grundstück bringt zwar einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freiflächengestaltung und der zulässigen Bebauungsdichte von

einem vergleichsweise geringen Versiegelungsgrad ausgegangen werden.

Neben der Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zudem Dach- und Fassadenbegrünungen allgemein zulässig. Insgesamt wird damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes und damit zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse tragen weiterhin die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (u. a. Begrünung nicht überbauter Flächen) bei.

Abgesehen von potenziell eintretenden geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen daher insgesamt ausgeschlossen werden.

## **Auswirkungen auf Belange der Forst- und Landwirtschaft**

Es wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche für die Planung in Anspruch genommen. Die landwirtschaftliche Bodenfunktionsbewertung ist nach dem Auskunftssystem des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Abruf am 25.07.2022) als gering einzustufen und weist lediglich ein mittleres Ertragspotenzial auf. Daher wirkt sich der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit nicht erheblich auf die Belange der Landwirtschaft aus.

Forstwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht berührt.

## **Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden, wodurch die Fläche baulich nutzbar wird.

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 (z.B. Pietätsabstand zum Friedhof).

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben können eingehalten werden.

### 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 Bebauungsplan eingestellt.

### Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes von Fockenberg-Limbach
- Mit der Erweiterung des Angebotes an Wohnraum wird die Ortsgemeinde der bestehenden Nachfrage gerecht
- Aufgrund der schnellen Verfügbarkeit der Bauplätze besonders geeignet für Wohnbebauung
- Harmonisches Einfügen der Neubauten in ihre Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden, ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

### Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des 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 Reichenbach-Steegen zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.