

Verbandsgemeinde Weilerbach

BEWERTUNG POTENZIELLER WOHNBAUFLÄCHEN



BBP
BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
BUERO@BBP-KL.DE
WWW.BBP-KL.DE

BBP¹

Wohnstandortuntersuchung / Aufbau

Auflistung der relevanten Untersuchungskriterien:

Raumordnung/Bauleitplanung

- Darstellung im RROP
- Darstellung im FNP
- Darstellung im Raum+

Größe

- Größe/Realisierbare WE

Realisierbarkeit

- Flächenverfügbarkeit

Topographie

- Geländeneigung
- Exposition

Siedlungsstrukturelle Aspekte

- Lage im Siedlungszusammenhang
- Arrondierung der Ortslage
- Wahrung des Ortsbildes

Städtebaulich-funktionale Aspekte

- Konkurrenz von Nutzungsansprüchen
- Konfliktpotenzial benachbarter Nutzungen

Naturschutz/Landespflege

- geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
- Landespflegerische Gesamtbeurteilung

Technische Infrastruktur

- Verkehrstechnische Anbindung
- Regenwasserbewirtschaftung
- Wasserversorgung
- Schmutzwasserableitung
- Stromversorgung

Sonstige Restriktionen

- Altlasten
- Lärmimmission
- Überschwemmungsgebiet
- Leitungstrassen

Bewertungsschema: ++

+

0

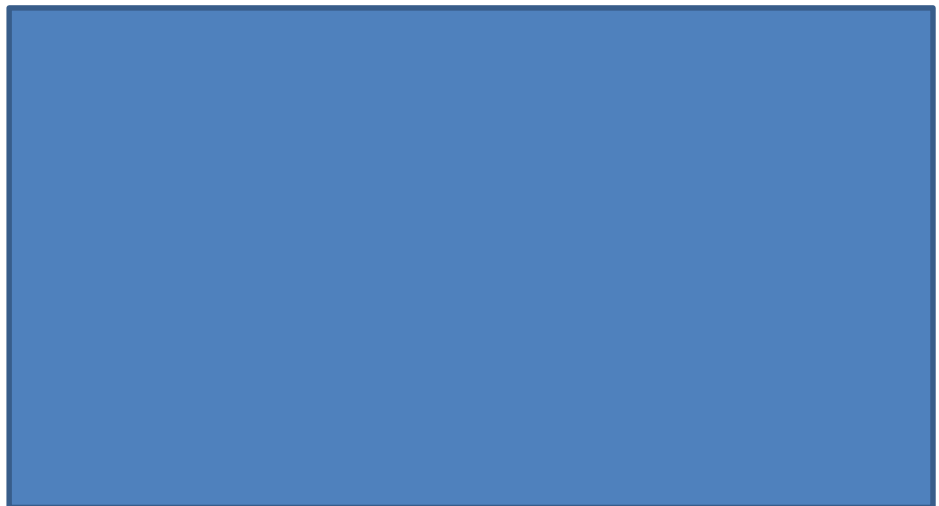
-

--

Verbandsgemeinde Weilerbach

Ortsgemeinde Erzenhausen

BEWERTUNG POTENZIELLER WOHNBAUFLÄCHEN



BBP
BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
BUERO@BBP-KL.DE
WWW.BBP-KL.DE

BBP³

Wohnstandortuntersuchung / Aufbau

Auflistung der relevanten Untersuchungskriterien:

Raumordnung/Bauleitplanung

- Darstellung im RROP
- Darstellung im FNP
- Darstellung im Raum+

Größe

- Größe/Realisierbare WE

Realisierbarkeit

- Flächenverfügbarkeit

Topographie

- Geländeneigung
- Exposition

Siedlungsstrukturelle Aspekte

- Lage im Siedlungszusammenhang
- Arrondierung der Ortslage
- Wahrung des Ortsbildes

Städtebaulich-funktionale Aspekte

- Konkurrenz von Nutzungsansprüchen
- Konfliktpotenzial benachbarter Nutzungen

Naturschutz/Landespflege

- geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
- Landespflegerische Gesamtbeurteilung

Technische Infrastruktur

- Verkehrstechnische Anbindung
- Regenwasserbewirtschaftung
- Wasserversorgung
- Schmutzwasserableitung
- Stromversorgung

Sonstige Restriktionen

- Altlasten
- Lärmimmission
- Überschwemmungsgebiet
- Leitungstrassen

Bewertungsschema: ++

+

0

-

--

Potentielle Wohnbauflächen – OG Erzenhausen



Potentialflächen im Raum+



Innenpotential

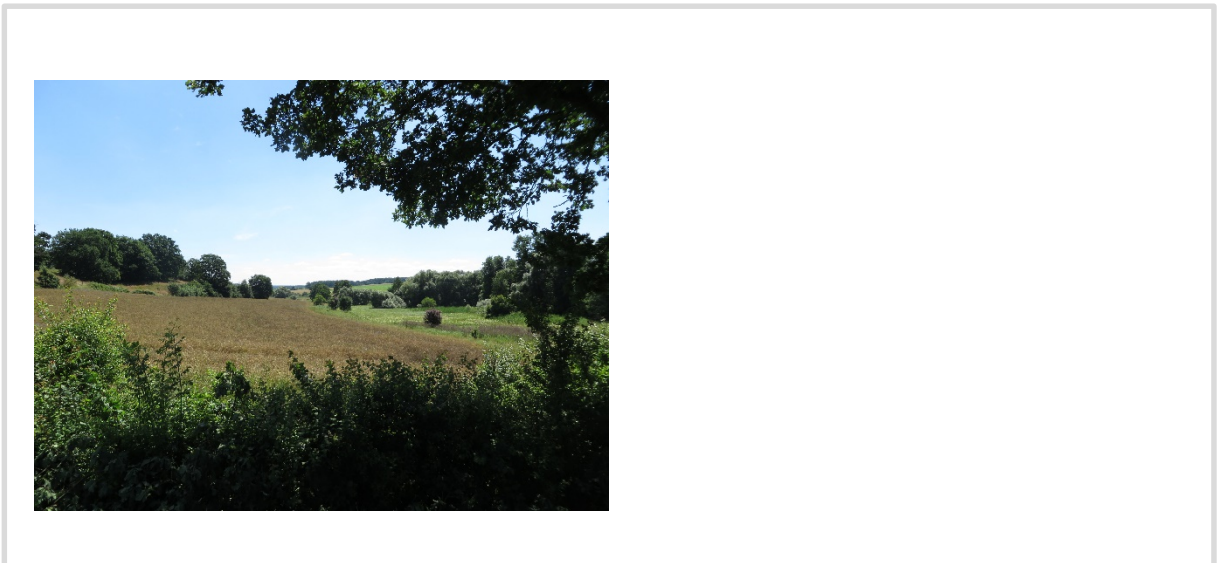
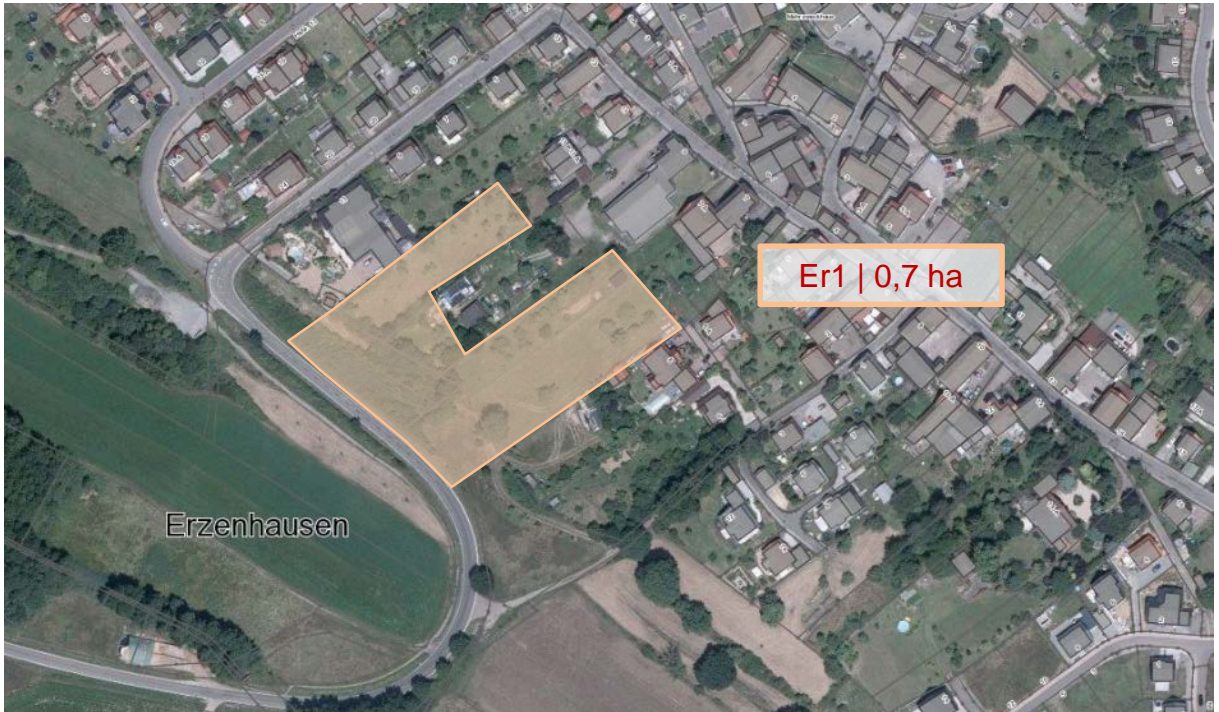
(Innenpotentiale sind durch Eigentümer blockiert und stehen daher für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Sie fließen nicht in die Bedarfswertberechnung ein.)

Bedarfswertberechnung – OG Erzenhausen

Einwohner (Stand 31.12.2014)	765
prozentuale Verteilung der Bev. für VG (Stand 31.12.2014) auf die Ortsgemeinden	5,60 %
Bevölkerungsprognose 2030 (mittlere Variante des Statistischen Landesamtes, Basisjahr 2013)	692
Grundwert [WE / a und 1000 EW]	2,0
Dichtewert [WE / ha]	15
Bedarfswert*	1,4 ha
Innenpotential	0 ha
Außenpotential	0 ha
Potentialwert Summe	0 ha
Schwellenwert	1,4 ha

* Zeitraum: 15 Jahre

WOHNBAUFLÄCHE Er1



WOHNBAUFLÄCHE Er1

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	– Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	– Nicht als Potential dargestellt

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 0,7 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 8
Eigentumsverhältnisse	– Nicht bekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Topographisch schwierig (Senke)	- -
Exposition	– Südwestlich der Ortslage	0

WOHNBAUFLÄCHE Er1

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 450 m bis zum Ortskern	+
Arrondierung der Ortslage	– Bedingte Arrondierung	0
Wahrung des Ortsbildes	– Momentan schöner Ortsrand	-

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– z.T. private Gärten – Hohes landwirtschaftliches Ertragspotential	- -
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	+ +

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Grünland, Gärten, Gehölzfläche – Bewertung: Bedeutung für Artenschutz (ältere Bäume) und Landschaftsbild (Eingrünung Ortsrand) – Liegt in LSG Eulenkopf und Umgebung	+

WOHNBAUFLÄCHE Er1

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Problematisch: Anbindung über K19 außerhalb der Ortsdurchfahrt möglich, über einen zu ertüchtigenden Wirtschaftsweg oder über die Straße „Am Höhrech“	- -
Regenwasserbewirtschaftung	– Regenrückhaltung ist notwendig	+
Schmutzwasserableitung	– Pumpanlage notwendig	- -
Wasserversorgung	– unproblematisch	+
Stromversorgung	– unproblematisch	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Gewisse Beeinträchtigung durch die K19	-
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	++

WOHNBAUFLÄCHE Er1

Abschließende Bewertung

Die Fläche ER1 befindet sich südwestlich der Ortslage Erzenhausen in etwa 450 m Entfernung zum Ortskern. Eine Entwicklung der Wohnbebauung an dieser würde zwar eine bedingte Arrondierung darstellen, jedoch würde dadurch ein gegenwärtig schön ausgebildeter Ortsrand bebaut werden.

Ein Konflikt mit anderen Nutzung ist nicht zu erwarten, besteht eine Konkurrenz von Nutzungsansprüchen. Ein Teil der Fläche wird als private Gärten genutzt und teilweise besteht ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotenzial für die Fläche Er1.

Naturschutzrechtliche und Landespflegerische Kriterien, ebenso wie sonstige Restriktionen stehen einer Wohnbebauung an dieser Stelle nicht generell entgegen. Es ist aber von einer gewissen Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen durch die K19 auszugehen. Aufgrund älterer Gehölze ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren jedoch eine artenschutzrechtliche Beurteilung bezüglich der entfallenden Gehölze erforderlich.

In Bezug auf die Bereitstellung technischer Infrastruktur ist die Bereitstellung der Strom- und Wasserversorgung unproblematisch. Sofern eine Regenrückhaltung realisierbar ist, ist auch die Regenwasserbewirtschaftung als unkritisch einzustufen. Aufgrund der topografischen Lage sind allerdings Pumpvorrichtungen zur Schmutzwasserableitung notwendig. Zudem ist die verkehrliche Erschließung als kritisch zu betrachten: Eine Anbindung an die K19 ist nur außerhalb der Ortsdurchfahrt möglich, was allerdings der Ertüchtigung eines Wirtschaftsweges bedarf. Eine weitere Zuwegung besteht über die Straße „Am Höhrech“, die aufgrund ihrer geringen Dimensionierung allerdings nur bedingt geeignet ist.

Insgesamt ist eine Bebauung der Fläche Er1 generell möglich, jedoch kann keine Empfehlung zur Entwicklung einer Wohnbebauung an dieser Stelle gegeben werden. Innerhalb der Ortslage Erzenhausen sind ausreichend Flächen vorhanden, die eine bessere Eignung vorweisen und aus diesem Grund für eine Wohnbebauung bevorzugt werden sollten.

WOHNBAUFLÄCHE Er2



WOHNBAUFLÄCHE Er2

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	– Öffentliche Grünfläche (Falschdarstellung im FNP) / Fläche für Landwirtschaft?
Darstellung im Raum+	– nicht als Potential dargestellt

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 0,5 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 5
Eigentumsverhältnisse	– in Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– eben	++
Exposition	– Südwestlich der Ortslage	++

WOHNBAUFLÄCHE Er2

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 400 m bis zum Ortskern	++
Arrondierung der Ortslage	– Arrondierung	++
Wahrung des Ortsbildes	– Momentan schöner Ortsrand	-

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Nutzung als private Gärten, Pferdekoppel – innerörtlicher Grünzug – Hohes Ertragspotential	--
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Weide, Acker, Gärten, Gehölzfläche – Bewertung: Bedeutung für Artenschutz (ältere Bäume) und Landschaftsbild (Eingrünung Ortsrand) – Liegt in LSG Eulenkopf und Umgebung	+

WOHNBAUFLÄCHE Er2

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Zwei Zufahrten - unproblematisch 	++
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	++
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	++
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	++
Stromversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht zu erwarten 	++
Lärmimmission	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Überschwemmungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++

WOHNBAUFLÄCHE Er2

Abschließende Bewertung

Die Fläche Er2 befindet sich im Südwesten der Ortslage von Erzenhausen und ist ca. 0,5 ha groß.

Gegenwärtig wird die Fläche als Pferdekoppel und private Gärten genutzt. Zudem stellt sie einen innerörtlichen Grünzug dar und hat ein hohes Landwirtschaftliches Ertragspotenzial. Somit wird die Konkurrenz verschiedener Nutzungsansprüche deutlich. Konflikte mit anderen Nutzungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Aus siedlungsstruktureller Sicht ist eine Entwicklung der Wohnbebauung an dieser Stelle sehr sinnvoll, da somit eine Arrondierung der Ortslage möglich wäre. Es kann der Lückenschluss zwischen der Straße „Am Höherech“ und „Untere Flur“ gebildet werden, was aus verkehrstechnischer Sicht den Vorteil hat, dass zwei Zufahrten zu in das Gebiet möglich sind.

Weitere technische Infrastruktur lässt sich unproblematisch herstellen und sonstige Restriktionen sprechen nicht gegen eine Entwicklung an dieser Stelle. Auch Seitens des Naturschutzes und der Landespflege bestehen keine Bedenken gegenüber einer Wohnbebauung auf der Fläche Er2. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist jedoch eine artenschutzrechtliche Beurteilung bezüglich der entfallenden Gehölze erforderlich.

Somit kann die Fläche Er2 für die Entwicklung einer Wohnbebauung in folgender Abgrenzung empfohlen werden.



WOHNBAUFLÄCHE Er3



WOHNBAUFLÄCHE Er3

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche, regionaler Grünzug
Darstellung im FNP	– Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	– nicht als Potential dargestellt

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 1,3 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 14
Eigentumsverhältnisse	– in Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Topographisch leicht bewegt – Neigung bis etwa 6 %	+
Exposition	– Orientierung nach Nordosten	-

WOHNBAUFLÄCHE Er3

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 600 m bis zum Ortskern	+
Arrondierung der Ortslage	– Erweiterung in den Außenbereich	-
Wahrung des Ortsbildes	– Ausbildung eines neuen Ortsrandes notwendig	-

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Ertragspotential hoch	-
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Acker – Bewertung: - – Liegt in LSG Eulenkopf und Umgebung	-

WOHNBAUFLÄCHE Er3

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Erschließung problemlos möglich	++
Regenwasserbewirtschaftung	– unproblematisch	++
Schmutzwasserableitung	– unproblematisch	++
Wasserversorgung	– unproblematisch	++
Stromversorgung	– unproblematisch	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Keine größere Beeinträchtigung durch die K19 zu erwarten	0
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Hauptabwasserleitung verläuft nordöstlich an der Gebietsgrenze entlang und im Süden durch das Gebiet	-

WOHNBAUFLÄCHE Er3

Abschließende Bewertung

Die Fläche Er3 befindet außerhalb des Siedlungskörpers von Erzenhausen, am südlichen Ortsrand. Aufgrund der Lage handelt es sich um eine Erweiterung in den Außenbereich, die eine Ausbildung eines neuen Ortsrandes notwendig macht.

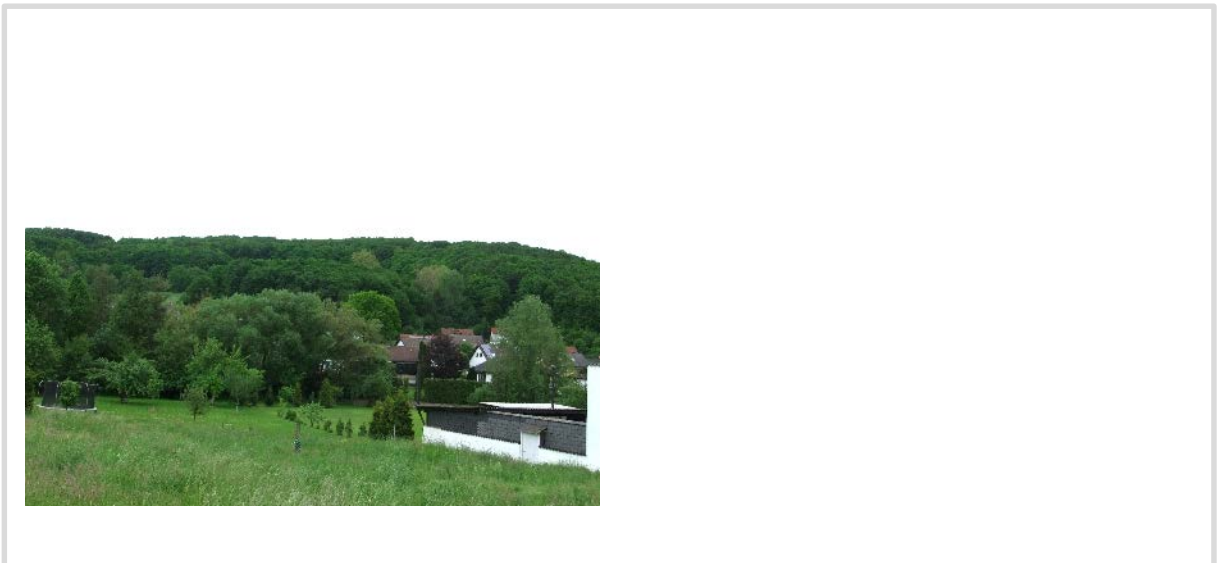
Die Fläche ist leicht bewegt mit einer Geländeneigung von rund 6 % und nach Nordosten orientiert. Gegenwärtig wird sie landwirtschaftlich genutzt und weist ein hohes Ertragspotential auf, was eine Konkurrenz von Nutzungsansprüchen darstellt. Konflikte mit anderen Nutzungen liegen nicht vor.

Entlang der nordöstlichen Gebietsgrenze, parallel zur K 19 verläuft eine Hauptabwasserleitung, die im Falle einer Wohnbauentwicklung zu berücksichtigen wäre. Sonstige Restriktionen stehen einer Bebauung jedoch nicht entgegen. Größere Beeinträchtigungen durch die angrenzende K19 sind aufgrund der eher geringen Verkehrsbelsastung nicht zu erwarten. In Bezug auf Naturschutz und Landespflege bestehen ebenfalls keine Einschränkungen.

Die Herstellung der technischen Infrastruktur ist problemlos möglich. Eine verkehrliche Anbindung kann über die Straße „Untere Flur“ realisiert werden. Eine direkte Anbindung an die K19 ist nur im Zusammenhang mit einer Verlegung der Ortsdurchfahrt möglich.

Somit kann zusammenfassend eine Entwicklung von Wohnbebauung auf der Fläche Er3 empfohlen werden.

WOHNBAUFLÄCHE Er4



WOHNBAUFLÄCHE Er4

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Siedlungsfläche Wohnen
Darstellung im FNP	– Öffentliche Grünfläche
Darstellung im Raum+	– nicht als Potentialfläche dargestellt

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 0,5 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 5
Eigentumsverhältnisse	– Nicht bekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– maximal 5 % geneigt	++
Exposition	– leicht nordöstlich orientiert	-

WOHNBAUFLÄCHE Er4

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 200 m bis zum Ortskern	++
Arrondierung der Ortslage	– Verdichtung	0
Wahrung des Ortsbildes	– Kein großer Einfluss auf das Ortsbild zu erwarten	0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Private Gärten – Innerörtlicher Grünzug	--
Konflikte mit anderen Nutzungen	– nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Grünland, Gärten, Gehölzfläche – Bewertung: Bedeutung für Artenschutz (ältere Bäume) und Gewässer (Bachau) – Liegt in LSG Eulenkopf und Umgebung	-

WOHNBAUFLÄCHE Er4

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– nicht möglich	--
Regenwasserbewirtschaftung	– prinzipiell möglich	+
Schmutzwasserableitung	– nicht möglich	--
Wasserversorgung	– möglich	++
Stromversorgung	– möglich	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– nicht betroffen	++
Lärmimmission	– nicht betroffen	++
Überschwemmungsgebiet	– Gewässer dritter Ordnung (Saubach) stellt die nordöstliche Grenze der Fläche dar	--
Leitungstrasse	– nicht betroffen	++

WOHNBAUFLÄCHE Er4

Abschließende Bewertung

Die Fläche Er4 stellt gegenwärtig einen innerörtlichen Grünzug zwischen der „Hauptstraße“ und der Straße „Im Borfeld“ dar und umfasst rund 0,5 ha.

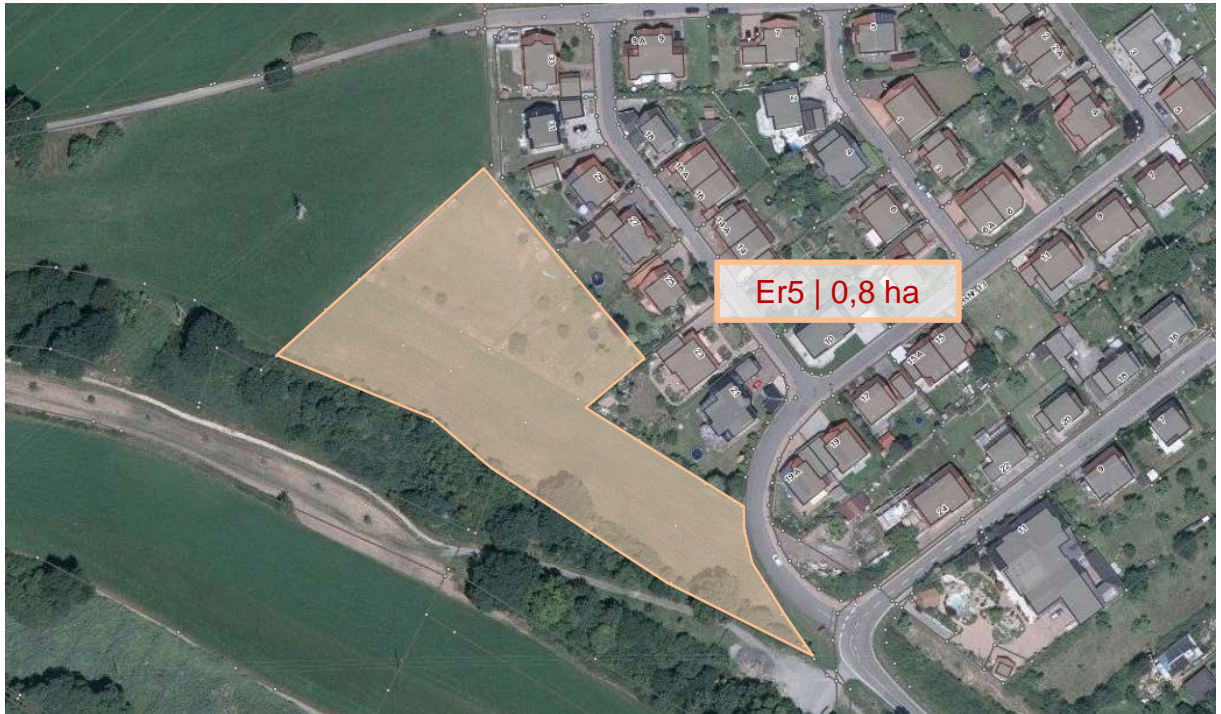
Eine Entwicklung von Wohnbauflächen ist aus folgenden zwei Gründen nicht möglich:

Die Herstellung einer verkehrlichen Erschließung ist nicht möglich. Die Fläche Er4 ist von allen Seiten von bebauten Grundstücken umgeben. Lediglich im Nordwesten befindet sich ein Baulücke, die allerdings für die Herstellung einer Erschließungsstraße nicht zur Verfügung steht und wieder bebaut werden soll.

Entlang der östlichen Abgrenzung der Fläche verläuft der Saubach, ein Gewässer dritter Ordnung, zu dem ein 10 m Gewässerrandstreifen einzuhalten ist. Somit würde im Mittel eine Bautiefe von ca. 36 m verbleiben, was für die Herstellung einer Erschließungsstraße mit beidseitiger Bebauung nicht ausreichend ist.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen auf eine Entwicklung von Wohnbebauung zu verzichten und den innerörtlichen Grünzug zu erhalten.

WOHNBAUFLÄCHE Er5



WOHNBAUFLÄCHE Er5

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	– Fläche für Landwirtschaft, im Süden ein Schutzgebiet?
Darstellung im Raum+	– Nicht als Potentialfläche dargestellt

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 0,8 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 10
Eigentumsverhältnisse	– In Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– wenig bewegt	+
Exposition	– Orientierung nach Südwesten	+

WOHNBAUFLÄCHE Er5

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	<ul style="list-style-type: none"> – Ca. 700 m bis zum Ortskern 	+
Arrondierung der Ortslage	<ul style="list-style-type: none"> – Erweiterung nach Außen – Orientierung ist von der Ortslage abgewandt, hin zur die Landschaft – z.T. zu geringe Bautiefe realisierbar 	--
Wahrung des Ortsbildes	<ul style="list-style-type: none"> – Gegenwärtig schöner Ortsrand 	-

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	<ul style="list-style-type: none"> – mittleres bis hohes Ertragspotential 	--
Konflikte mit anderen Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> – Immissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung des Aussiedlerhofes (Viehhaltung) 	--

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> – BK Fläche „Bachauen und Magerwiesen westlich Erzenhausen“ im Süden angrenzend – Magere Flachlandmähwiese, Berg-Mähwiese, Magerweide wäre geschütztes Biotop nach § 15 LNatSchG, kann hier nicht ausgeschlossen werden 	-
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	<ul style="list-style-type: none"> – Bestand: Grünland , Gärten – Bewertung: Bedeutung für Artenschutz (ältere Bäume) und Gewässer (Bachau) – Liegt in LSG Eulenkopf und Umgebung 	

WOHNBAUFLÄCHE Er5

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– verkehrliche Anbindung über Ertüchtigung des Wirtschaftsweges	0
Regenwasserbewirtschaftung	– ungünstig	-
Schmutzwasserableitung	– ungünstig	-
Wasserversorgung	– generell möglich	+
Stromversorgung	– generell möglich	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Beeinträchtigungen durch K19	-
Überschwemmungsgebiet	– nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– nicht direkt betroffen – 20 kV-Trasse verläuft westlich angrenzend	+

WOHNBAUFLÄCHE Er5

Abschließende Bewertung

Die untersuchte Fläche Er5 befindet sich am westlichen Ortsrand von Erzenhausen und ist nach Südwesten orientiert und stellt eine Erweiterung nach Außen dar

Zusätzlich wäre aufgrund der Topografie eine künftige Bebauung von dem bestehenden Siedlungskörper ab- und zur offenen Landschaft hingewandt. Zudem liegt z.T. eine zu geringe Bautiefe vor. Eine verkehrliche Erschließung wäre durch Ertüchtigung des vorhandenen Wirtschaftsweges möglich.

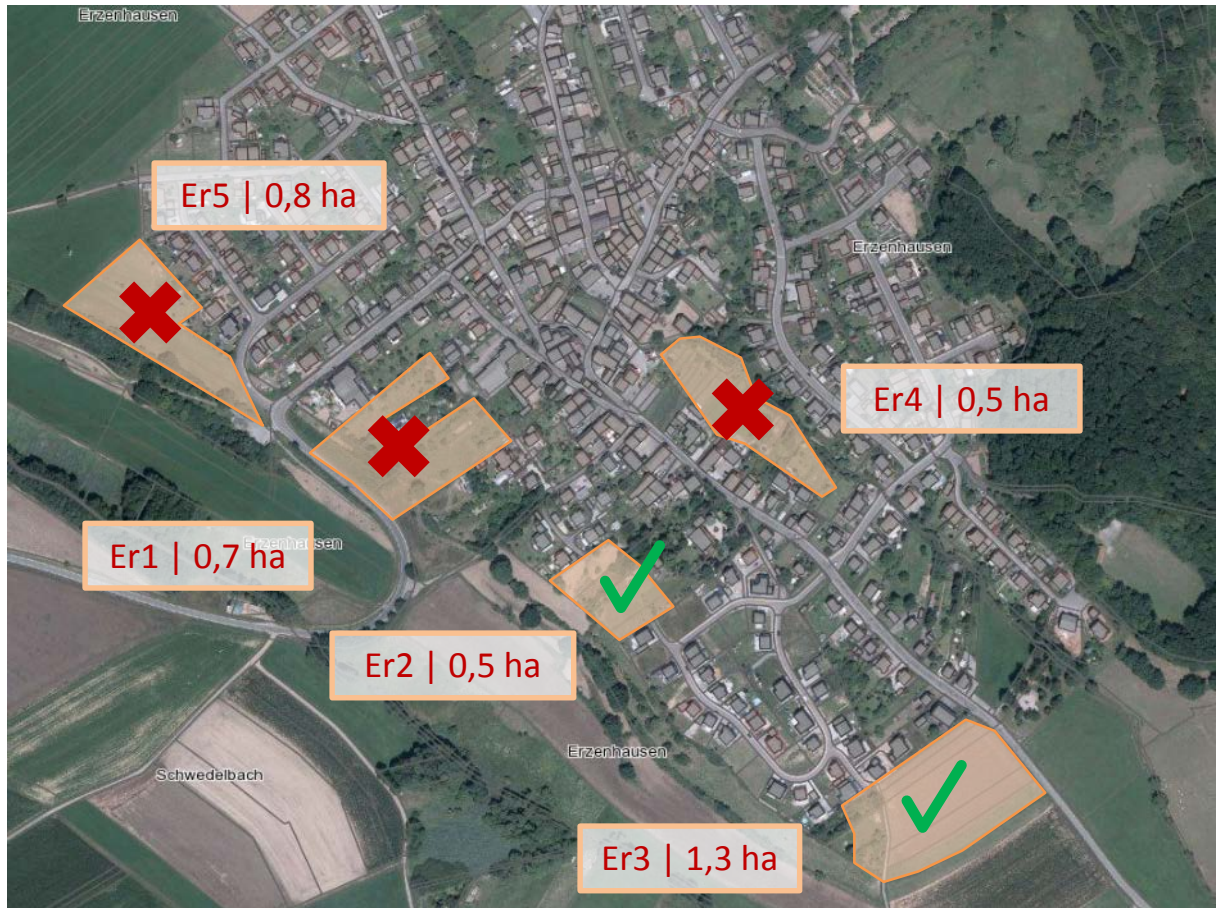
Auch städtebaulich-funktionale Aspekte sprechen gegen eine Entwicklung der Fläche Er5, denn es liegen konkurrierende Nutzungsansprüche und Konflikte mit anderen Nutzungen vor. Der Bereich Er5 weist ein mittleres bis hohes landwirtschaftliches Ertragspotential auf und es ist aufgrund des nahe gelegenen Aussiedlerhofes mit Viehhaltung mit Immissionen zu rechnen.

Restriktionen aus Sicht der Landespflege und des Naturschutzes stehen einer Bebauung nicht entgegen. Im Süden grenzt ein im Biotopkataster Rheinland-Pfalz erfasstes Biotop „Bachauen und Magerwiesen westlich Erzenhausen“ an. Das Plangebiet selbst, stellt sich als Grünlandfläche dar. Es ist zu prüfen, ob es sich bei der Fläche um eine magere Flachlandmähwiese handelt, die ein geschütztes Biotop nach § 15 LNatSchG darstellen würde.

Weitere Restriktionen ergeben sich durch die nahe gelegenen Kreisstraße 19, die zu Lärmimmissionen auf der in Rede stehenden Fläche führen wird.

Insgesamt ist eine Wohnbebauung an dieser Stelle zwar möglich, jedoch sollte zugunsten anderer besser geeigneter Flächen von einer Darstellung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle abgesehen werden.

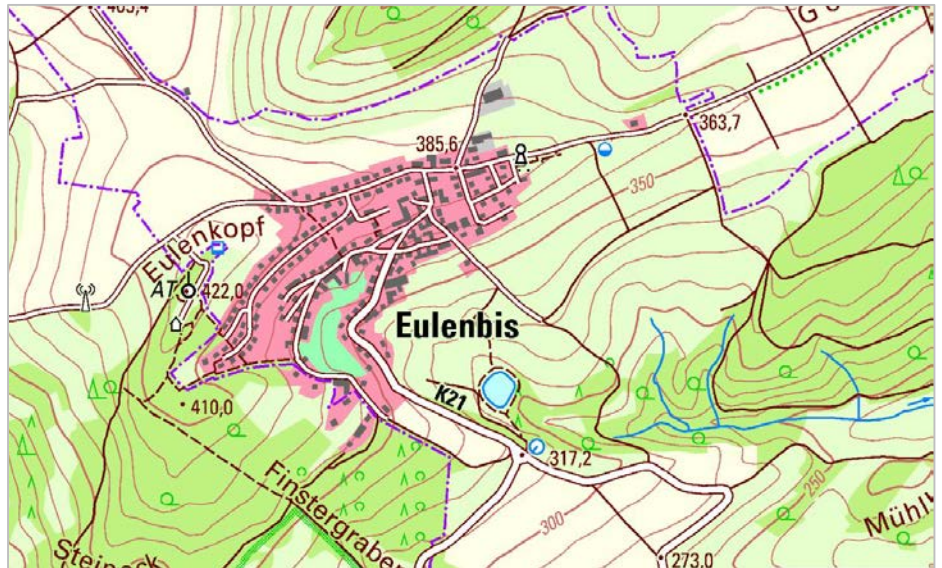
Potentielle Wohnbauflächen – OG Erzenhausen - Fazit



Verbandsgemeinde Weilerbach

Ortsgemeinde Eulenbis

BEWERTUNG POTENZIELLER WOHNBAUFLÄCHEN



BBP
BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
BUERO@BBP-KL.DE
WWW.BBP-KL.DE

BBP³⁴

Wohnstandortuntersuchung / Aufbau

Auflistung der relevanten Untersuchungskriterien:

Raumordnung/Bauleitplanung

- Darstellung im RROP
- Darstellung im FNP
- Darstellung im Raum+

Größe

- Größe/Realisierbare WE

Realisierbarkeit

- Flächenverfügbarkeit

Topographie

- Geländeneigung
- Exposition

Siedlungsstrukturelle Aspekte

- Lage im Siedlungszusammenhang
- Arrondierung der Ortslage
- Wahrung des Ortsbildes

Städtebaulich-funktionale Aspekte

- Konkurrenz von Nutzungsansprüchen
- Konfliktpotenzial benachbarter Nutzungen

Naturschutz/Landespflege

- geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
- Landespflegerische Gesamtbeurteilung

Technische Infrastruktur

- Verkehrstechnische Anbindung
- Regenwasserbewirtschaftung
- Wasserversorgung
- Schmutzwasserableitung
- Stromversorgung

Sonstige Restriktionen

- Altlasten
- Lärmimmission
- Überschwemmungsgebiet
- Leitungstrassen

Bewertungsschema: ++

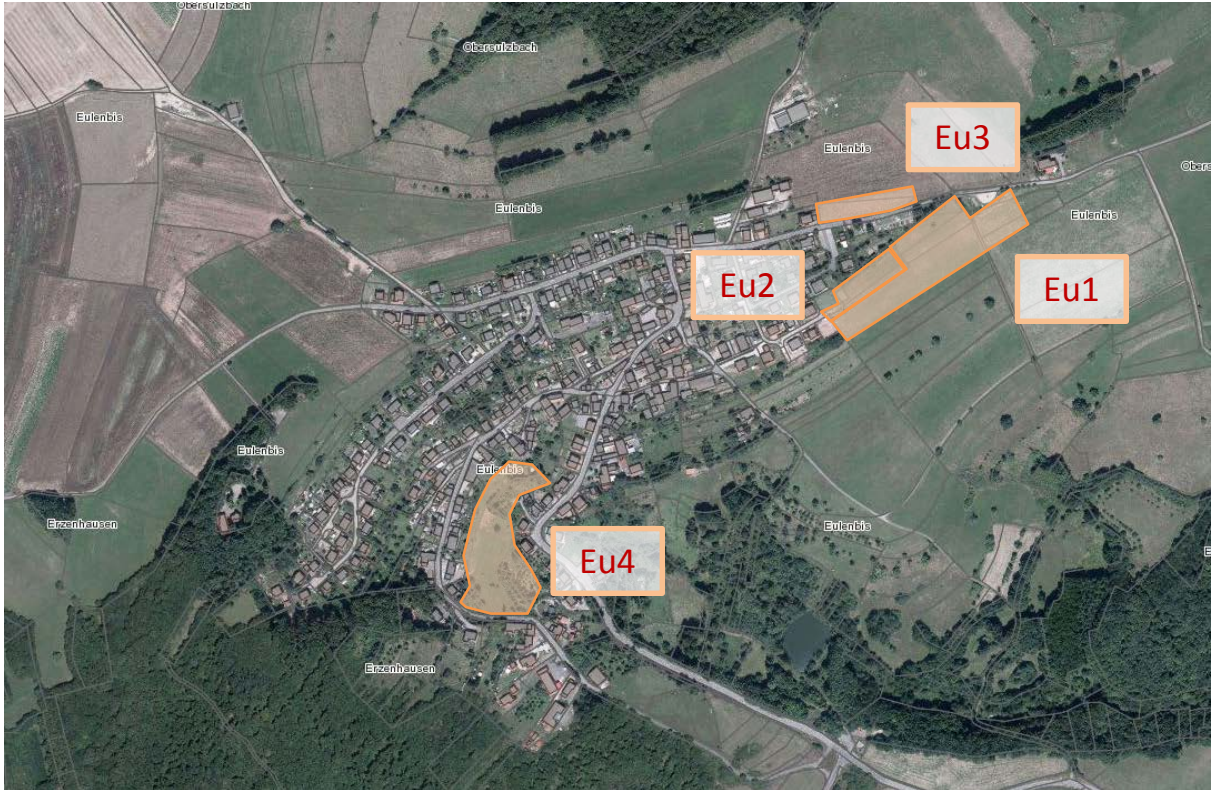
+

0

-

--

Potentielle Wohnbauflächen – OG Eulenbis



Potentialflächen im Raum+



 Außenpotential

 Innenpotential

(Innenpotentiale sind durch Eigentümer blockiert und stehen daher für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Sie fließen nicht in die Bedarfswertberechnung ein.)

Bedarfswertberechnung – OG Eulenbis

Einwohner (Stand 31.12.2014)	459
prozentuale Verteilung der Bev. für VG (Stand 31.12.2014) auf die Ortsgemeinden	3,36 %
Bevölkerungsprognose 2030 (mittlere Variante des Statistischen Landesamtes, Basisjahr 2013)	415
Grundwert [WE / a und 1000 EW]	2,0
Dichtewert [WE / ha]	15
Bedarfswert*	0,8 ha
Innenpotential	0 ha
Außenpotential	2,4 ha
Potentialwert Summe	2,4 ha
Schwellenwert	-1,6 ha

* Zeitraum: 15 Jahre

WOHNBAUFLÄCHE Eu1



WOHNBAUFLÄCHE Eu1

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	<ul style="list-style-type: none"> – Sonstige Freifläche, – Regionaler Grünzug und Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund angrenzend
Darstellung im FNP	<ul style="list-style-type: none"> – Geplante Wohnbaufläche
Darstellung im Raum+	<ul style="list-style-type: none"> – Außenpotential

Größe/Realisierbarkeit

Kriterium	Beschreibung
Größe	<ul style="list-style-type: none"> – 1,8 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	<ul style="list-style-type: none"> – ca. 20
Eigentumsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> – Teilweise in Privatbesitz, z.T. Gemeindeeigentum

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	<ul style="list-style-type: none"> – 8 bis 26 % Neigung 	- -
Exposition	<ul style="list-style-type: none"> – Südhang 	+ +

WOHNBAUFLÄCHE Eu1

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Etwa 600 m bis zum Ortskern	0
Arrondierung der Ortslage	– Erweiterung nach Außen	-
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Nicht vorhanden – Mittleres Ertragspotential, allerdings nicht landwirtschaftlich genutzt	+ +
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	+ +

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Schutzgebiete, Geschützte Biotope	– Landschaftsschutzgebiet „Eulenkopf und Umgebung“ – Magere Flachlandmähwiese, Berg-Mähwiese, Magerweide wäre geschütztes Biotop nach § 15 LNatSchG, kann hier nicht ausgeschlossen werden	-
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Grünland – Keine weiteren Restriktionen bezgl. Boden, Wasser, Klima, Arten/Lebensraum, Landschaftsbild/Erholung	+

WOHNBAUFLÄCHE Eu1

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrliche Erschließung aufgrund von Dimensionierung der Zufahrt und der Topographie problematisch - zweite Zuwegung über Steinbacher Äcker möglich 	-
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - möglich 	+
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> - möglich 	+
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Problemlos möglich 	++
Stromversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Problemlos möglich 	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Lärmimmission	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Überschwemmungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++

WOHNBAUFLÄCHE Eu1

Abschließende Bewertung

Die Fläche Eu1 befindet sich im Osten der Ortslage von Eulenbis, umfasst rund 1,8 ha und stellt eine Erweiterung der Siedlungsfläche nach Außen dar. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt und wird im Raum+ als Außenpotential geführt.

Städtebaulich-funktionales Aspekte stehen einer Wohnbebauung an dieser Stelle nicht hingegen, obwohl ein mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential für die Fläche vorliegt. Jedoch wird sie nicht landwirtschaftlich genutzt, wodurch keine konkurrierenden Nutzungsansprüche zu erwarten sind. Auch Konflikte mit anderen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Sonstige Restriktionen wie beispielsweise Verdacht auf Altlasten oder Leitungstrassen liegen für die Fläche Eu1 ebenfalls nicht vor. In Bezug auf die technische Infrastruktur ist lediglich die verkehrstechnische Anbindung aufgrund der Topographie und der Dimensionierung der Zuwegungen kritisch zu sehen.

Eine Wohnbebauung auf der Fläche Eu1 kann allerdings nicht uneingeschränkt empfohlen werden. Die Topografie weist Geländeneigungen von 8 bis zu 26 % auf, was trotz der Südhanglage für eine Bebauung durchaus schwierig ist.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die gegenwärtig als Grünland vorliegende Fläche, als nach § 15 LNatSchG (magere Flachlandmähwiese, Berg-Mähwiese, Magerweide) zu beurteilen ist. In diesem Fall ist eine Realisierung von Bebauung auf dieser Fläche mit erheblichem Mehraufwand verbunden, da es einer Befreiung und einem erhöhten Ausgleich bedarf.

Insgesamt wird empfohlen die Potentialfläche im Raum+ zu reduzieren und in Verbindung mit der angrenzenden Potentialfläche neu abzugrenzen. Ein Abgrenzungsvorschlag wird bei der Zusammenfassenden Bewertung der Fläche Eu2 gegeben.

WOHNBAUFLÄCHE Eu2



WOHNBAUFLÄCHE Eu2

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	<ul style="list-style-type: none"> – Sonstige Freifläche, – Regionaler Grünzug und Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund angrenzend
Darstellung im FNP	<ul style="list-style-type: none"> – Geplante Wohnbaufläche
Darstellung im Raum+	<ul style="list-style-type: none"> – Außenpotential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	<ul style="list-style-type: none"> – ca. 0,3 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	<ul style="list-style-type: none"> – ca. 4 Grundstücke
Eigentumsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht bekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	<ul style="list-style-type: none"> – Bis zu 26 % Geländeneigung 	- -
Exposition	<ul style="list-style-type: none"> – Südhang 	+ +

WOHNBAUFLÄCHE Eu2

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 400 m vom Ortskern entfernt	0
Arrondierung der Ortslage	– Erweiterung nach Außen	-
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Nicht vorhanden	++
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> – Landschaftsschutzgebiet „Eulenkopf und Umgebung“ – Magere Flachlandmähwiese, Berg-Mähwiese, Magerweide wäre geschütztes Biotop nach § 15 LNatSchG, kann hier nicht ausgeschlossen werden 	-
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	<ul style="list-style-type: none"> – Bestand: Grünland – Keine weiteren Restriktionen bezgl. Boden, Wasser, Klima, Arten/Lebensraum, Landschaftsbild/Erholung 	+

WOHNBAUFLÄCHE Eu2

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Schwierig aufgrund von Topographie und Dimensionierung der vorhandenen Straßen - Nur eine Zuwegung möglich 	- -
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - möglich 	+
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> - möglich 	+
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Problemlos möglich 	++
Stromversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Problemlos möglich 	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Lärmimmission	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Überschwemmungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++

WOHNBAUFLÄCHE Eu2

Abschließende Bewertung

Die Fläche Eu2 befindet sich ebenfalls im Osten von Eulenbis, direkt angrenzend an die untersuchte Fläche Eu1. Eine Unterscheidung der Flächen Eu1 und Eu2 bedingt sich durch die Eintragungen der Flächen im Raum+.

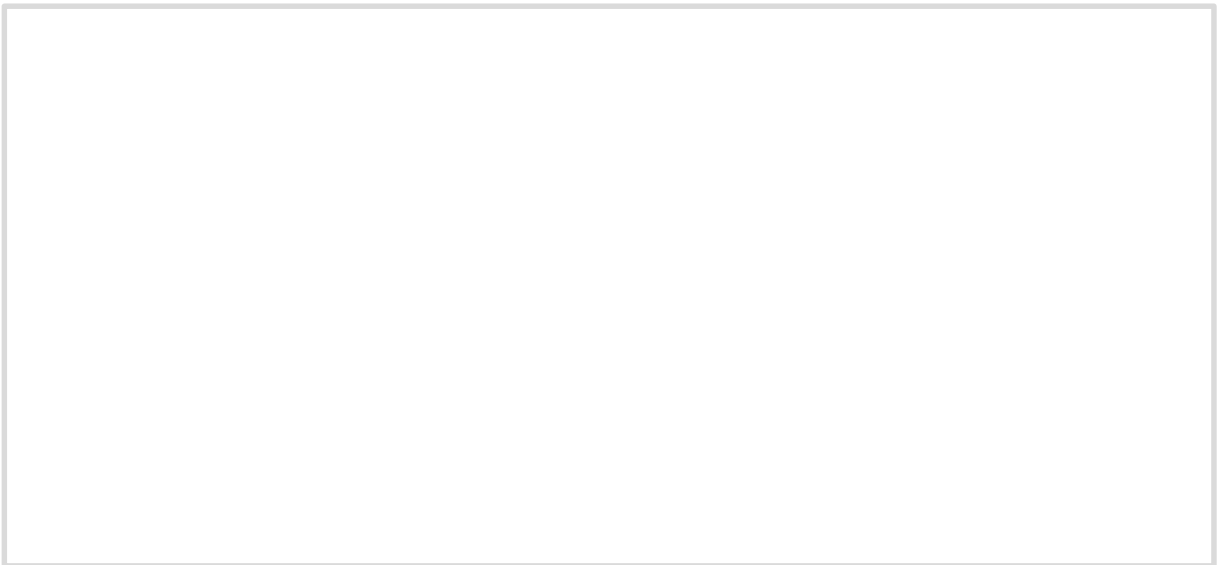
Aufgrund der Nähe zu Eu2 und der ähnlichen Verhältnisse kann auch hier eine Wohnbauentwicklung nicht uneingeschränkt empfohlen werden. Die Topografie weist ebenfalls Geländeneigungen bis zu 26 % auf, was trotz der Südhanglage für eine Bebauung durchaus schwierig ist.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die gegenwärtig als Grünland vorliegende Fläche, als nach § 15 LNatSchG (magere Flachlandmähwiese, Berg-Mähwiese, Magerweide) zu beurteilen ist. In diesem Fall ist eine Realisierung von Bebauung auf dieser Fläche mit erheblichem Mehraufwand verbunden, da es einer Befreiung und einem erhöhten Ausgleich bedarf.

Für eine Bebauung wird die in nachfolgender Abbildung dargestellten Neuabgrenzung empfohlen.



WOHNBAUFLÄCHE Eu3



WOHNBAUFLÄCHE Eu3

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche,
Darstellung im FNP	– Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	– Keine Potentialfläche

Größe/Realisierbarkeit

Kriterium	Beschreibung
Größe	– 0,3 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 4
Eigentumsverhältnisse	– unbekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Topographisch leicht bewegt	0
Exposition	– Südhang	++

WOHNBAUFLÄCHE Eu3

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Etwa 500 m bis zum Ortskern	0
Arrondierung der Ortslage	– Bedingte Arrondierung	0
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Mittleres Ertragspotential	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Aussiedlerhof in der Nähe	-

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Schutzgebiete, Geschützte Biotope		
Landespflegerische Gesamtbeurteilung		

WOHNBAUFLÄCHE Eu3

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Direkte Anbindung an die Friedhofstraße möglich	+
Regenwasserbewirtschaftung		
Schmutzwasserableitung		
Wasserversorgung		
Stromversorgung	– Problemlos möglich	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht betroffen	++
Lärmimmission	– Nicht betroffen	++
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	++

WOHNBAUFLÄCHE Eu3

Abschließende Bewertung

Die Fläche Eu

WOHNBAUFLÄCHE Eu4



Eu4 | 1,3 ha

WOHNBAUFLÄCHE Eu4

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	– Öffentliche Grünfläche (wahrscheinlich Falscheintrag)
Darstellung im Raum+	– Keine Potentialfläche

Größe/Realisierbarkeit

Kriterium	Beschreibung
Größe	– 1,3 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 14
Eigentumsverhältnisse	– Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Topographisch stark bewegt, Senke	- -
Exposition	– Südöstlich ausgerichtet	0

WOHNBAUFLÄCHE Eu4

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Etwa 300 m bis zum Ortskern	0
Arrondierung der Ortslage	– Lückenschluss	++
Wahrung des Ortsbildes	– Gegenwärtig hochwertiges Landschaftsbild	--

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Private Gartennutzung	--
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Schutzgebiete, Geschützte Biotope		
Landespflegerische Gesamtbeurteilung		

WOHNBAUFLÄCHE Eu4

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Verkehrliche Anbindung aufgrund von bestehender Bebauung und Topographie nur schwer möglich	- -
Regenwasserbewirtschaftung		
Schmutzwasserableitung		
Wasserversorgung		
Stromversorgung	– Problemlos möglich	+ +

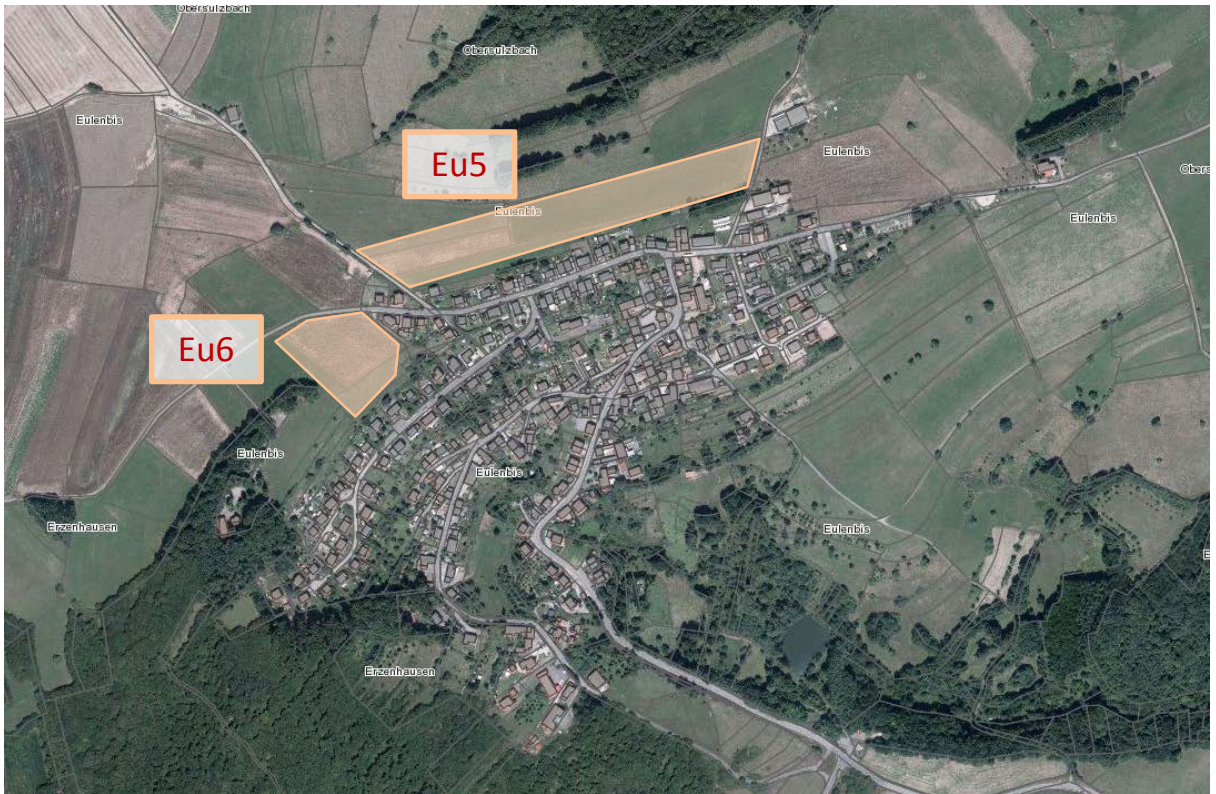
Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht betroffen	+ +
Lärmimmission	– Nicht betroffen	+ +
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	+ +
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	+ +

WOHNBAUFLÄCHE Eu4

Abschließende Bewertung

WOHNBAUFLÄCHE Eu2

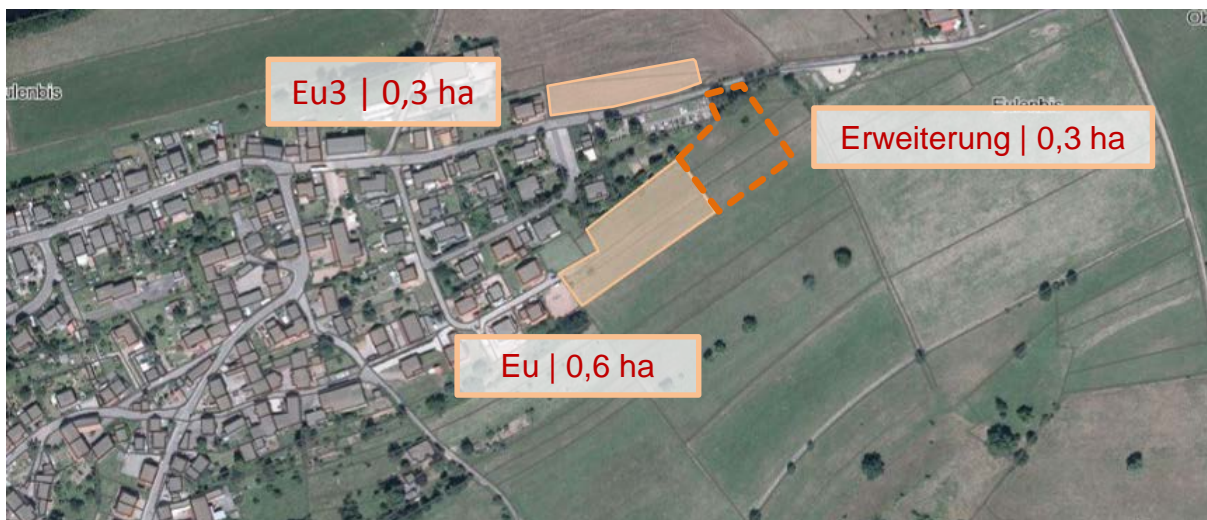


Die Flächen Eu5 und Eu6 wurden für einer detaillierteren Untersuchung außer Acht gelassen, da sie sich innerhalb des im Regionalen Raumordnungsplan (08/2012) der Planungsgemeinschaft Westpfalz ausgewiesenen regionalen Grünzuges befinden.

Potentielle Wohnbauflächen – OG Eulenbis - Fazit



Neuabgrenzungsvorschlag

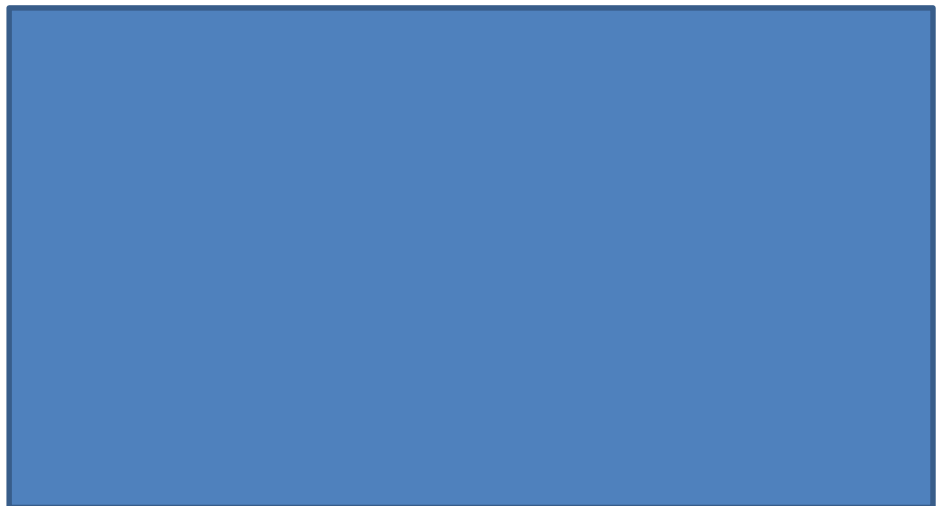
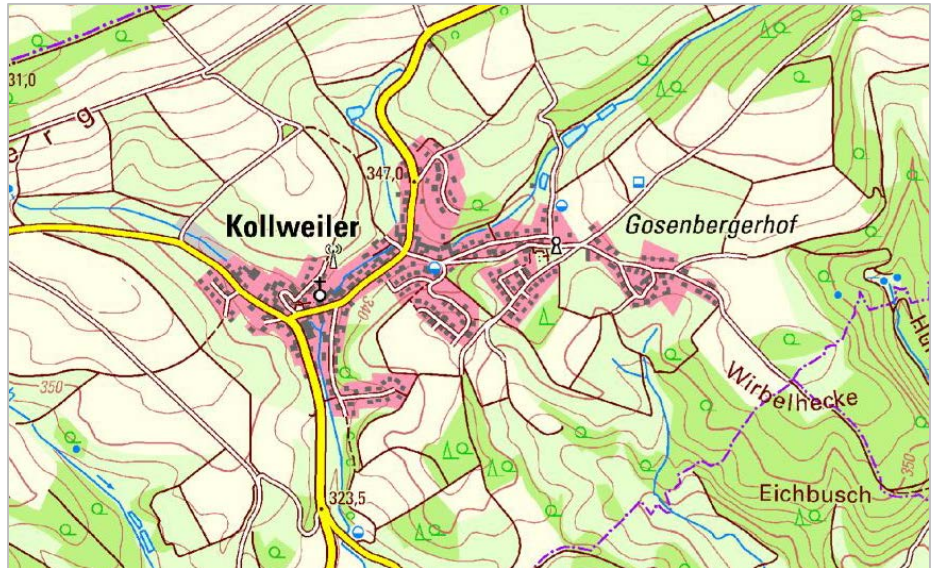


Der Bedarfswert beträgt 0,8.

Verbandsgemeinde Weilerbach

Ortsgemeinde Kollweiler

BEWERTUNG POTENZIELLER WOHNBAUFLÄCHEN



BBP
BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
BUERO@BBP-KL.DE
WWW.BBP-KL.DE

BBP⁶¹

Wohnstandortuntersuchung / Aufbau

Auflistung der relevanten Untersuchungskriterien:

Raumordnung/Bauleitplanung

- Darstellung im RROP
- Darstellung im FNP
- Darstellung im Raum+

Größe

- Größe/Realisierbare WE

Realisierbarkeit

- Flächenverfügbarkeit

Topographie

- Geländeneigung
- Exposition

Siedlungsstrukturelle Aspekte

- Lage im Siedlungszusammenhang
- Arrondierung der Ortslage
- Wahrung des Ortsbildes

Städtebaulich-funktionale Aspekte

- Konkurrenz von Nutzungsansprüchen
- Konfliktpotenzial benachbarter Nutzungen

Naturschutz/Landespflege

- geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
- Landespflegerische Gesamtbeurteilung

Technische Infrastruktur

- Verkehrstechnische Anbindung
- Regenwasserbewirtschaftung
- Wasserversorgung
- Schmutzwasserableitung
- Stromversorgung

Sonstige Restriktionen

- Altlasten
- Lärmimmission
- Überschwemmungsgebiet
- Leitungstrassen

Bewertungsschema: ++

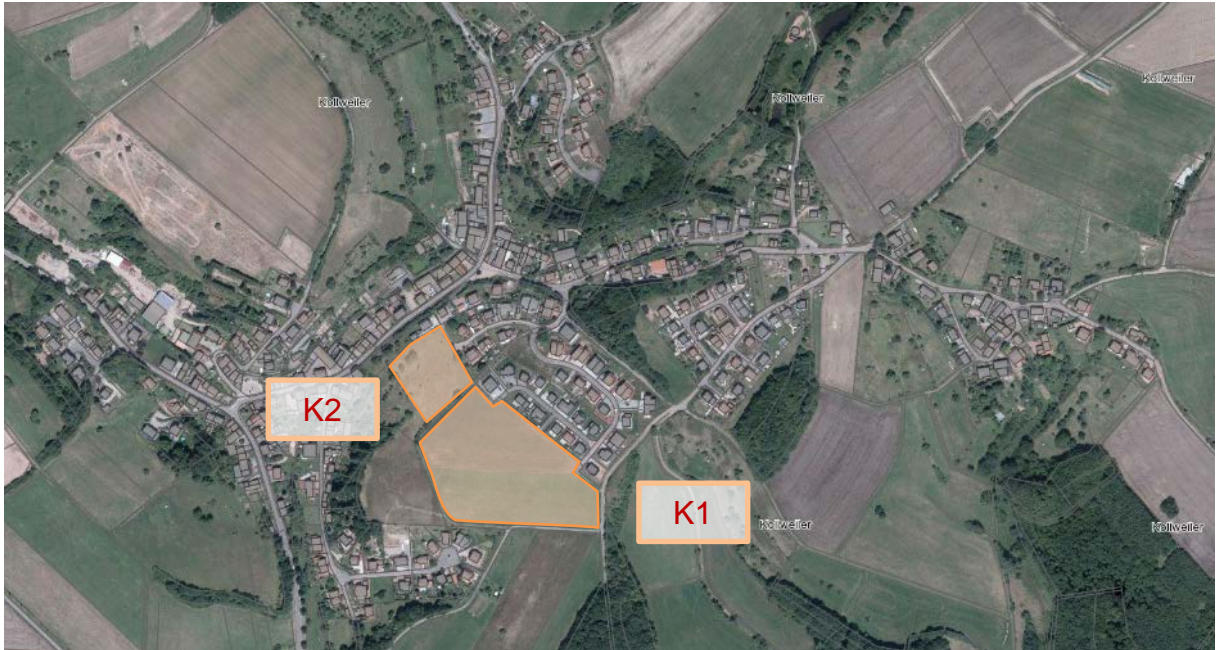
+

0

-

--

Potentielle Wohnbauflächen – OG Kollweiler



Potentialflächen im Raum+



Innenpotential

(Innenpotentiale sind durch Eigentümer blockiert und stehen daher für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Sie fließen nicht in die Bedarfswertberechnung ein.)

Bedarfswertberechnung – OG Kollweiler

Einwohner (Stand 31.12.2014)	486
prozentuale Verteilung der Bev. für VG (Stand 31.12.2014) auf die Ortsgemeinden	3,56 %
Bevölkerungsprognose 2030 (mittlere Variante des Statistischen Landesamtes, Basisjahr 2013)	440
Grundwert [WE / a und 1000 EW]	2,0
Dichtewert [WE / ha]	15
Bedarfswert*	0,9 ha
Innenpotential	0 ha
Außenpotential	0 ha
Potentialwert Summe	0 ha
Schwellenwert	0,9 ha

* Zeitraum: 15 Jahre

WOHNBAUFLÄCHE K1



WOHNBAUFLÄCHE K1

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	– Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	– keine Potentialfläche

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 2,5 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 26
Eigentumsverhältnisse	– Gemeindeeigentum

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Topographisch wenig bewegt (max. 10 %)	0
Exposition	– leicht südwestliche Exposition	+

WOHNBAUFLÄCHE K1

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 500 m vom Ortskern entfernt	+
Arrondierung der Ortslage	– Arrondierung	0
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– mittleres bis hohes Ertragspotential	-
Konflikte mit anderen Nutzungen	– nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Schutzgebiete, Geschützte Biotope	– Nicht betroffen	
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Acker – Keine weiteren Restriktionen bezgl. Boden, Wasser, Klima, Arten/Lebensraum, Landschaftsbild/Erholung	++

WOHNBAUFLÄCHE K1

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> – Verkehrlicher Anschluss nur über „Alfons Zobel Straße“ möglich – Für eine weitere Zuwegung ist die Ertüchtigung von Wirtschaftswegen notwendig 	-
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> – Rückhaltung im Gebiet notwendig 	-
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> – Kann an bestehendes Kanalnetz angeschlossen werden 	+
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> – unproblematisch 	++
Stromversorgung	<ul style="list-style-type: none"> – unproblematisch 	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht zu erwarten 	++
Lärmimmission	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht betroffen 	++
Überschwemmungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht betroffen 	++
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht betroffen 	++

WOHNBAUFLÄCHE K1

Abschließende Bewertung

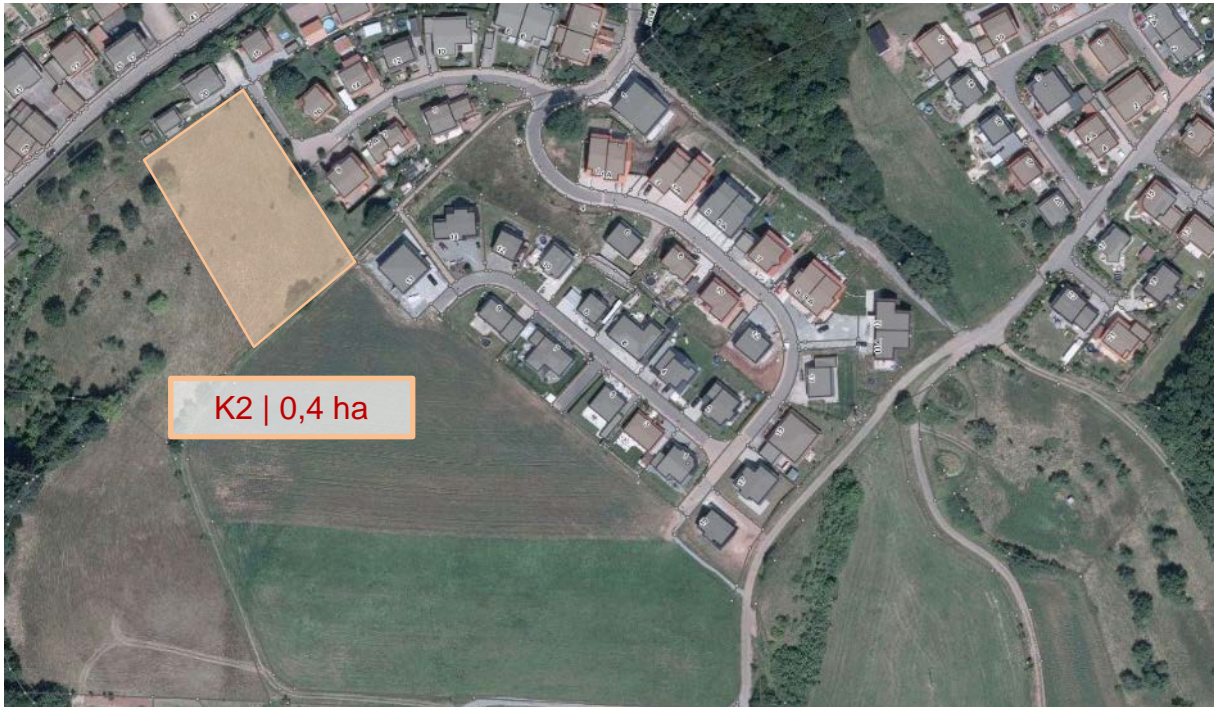
Die Fläche K1 befindet sich in rund 500 m Entfernung zum Ortskern und stellt eine Arrondierung der bestehenden Siedlungslage dar, da bereits bei Realisierung des Baugebietes entlang der Straße „Hochrain“ eine Anschlussmöglichkeit an die genannte Straße und die Siedlungsentwicklung für diese Richtung vorgesehen war.

Topographisch ist die als Acker genutzte Fläche wenig bewegt und leicht nach Südwesten orientiert. Naturschutzrechtlich / Landespflegerische Restriktionen liegen für die Fläche K1 nicht vor, jedoch besteht ein mittleres bis hohes landwirtschaftliches Ertragspotential, was zu konkurrierenden Nutzungsansprüchen mit der Landwirtschaft führt.

Neben der verkehrstechnischen Anbindung, die der Ertüchtigung eines Wirtschaftsweges als zweite Zuwegung bedarf, bestehen keine Probleme bei der Herstellung der technischen Infrastruktur, sofern eine Rückhaltung des Oberflächenwassers im Gebiet möglich ist.

Somit kann eine Entwicklung von Wohnbebauung an dieser Stelle empfohlen werden.

WOHNBAUFLÄCHE K2



WOHNBAUFLÄCHE K2

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	– Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	– keine Potentialfläche

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 0,4 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 5
Eigentumsverhältnisse	– Nicht bekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Topographisch stark bewegt (bis zu 18 % Neigung)	- -
Exposition	– Nach Nordwesten ausgerichtet	-

WOHNBAUFLÄCHE K2

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Unmittelbare Nähe zum Ortskern	+
Arrondierung der Ortslage	– Bedingte Arrondierung	0
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– mittleres Ertragspotential	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	– nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Schutzgebiete, Geschützte Biotope	– Magere Flachlandmähwiese, Berg-Mähwiese, Magerweide wäre geschütztes Biotop nach § 15 LNatSchG, kann hier nicht ausgeschlossen werden	0
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Grünland, einzelne Bäume, evtl. artenschutzrechtl. wertvoll (ältere Bäume, Baumhöhlen) – Keine weiteren Restriktionen bezgl. Boden, Wasser, Klima, Arten/Lebensraum, Landschaftsbild/Erholung	-

WOHNBAUFLÄCHE K2

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - schwierig, nur eine lange Zufahrt möglich - Für eine weitere Zuwegung ist die Ertüchtigung von Wirtschaftswegen notwendig 	-
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - Problematisch 	-
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> - problematisch das bestehende Netz zusätzlich zu belasten 	-
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	+
Stromversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht zu erwarten 	++
Lärmimmission	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Überschwemmungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++

WOHNBAUFLÄCHE K2

Abschließende Bewertung

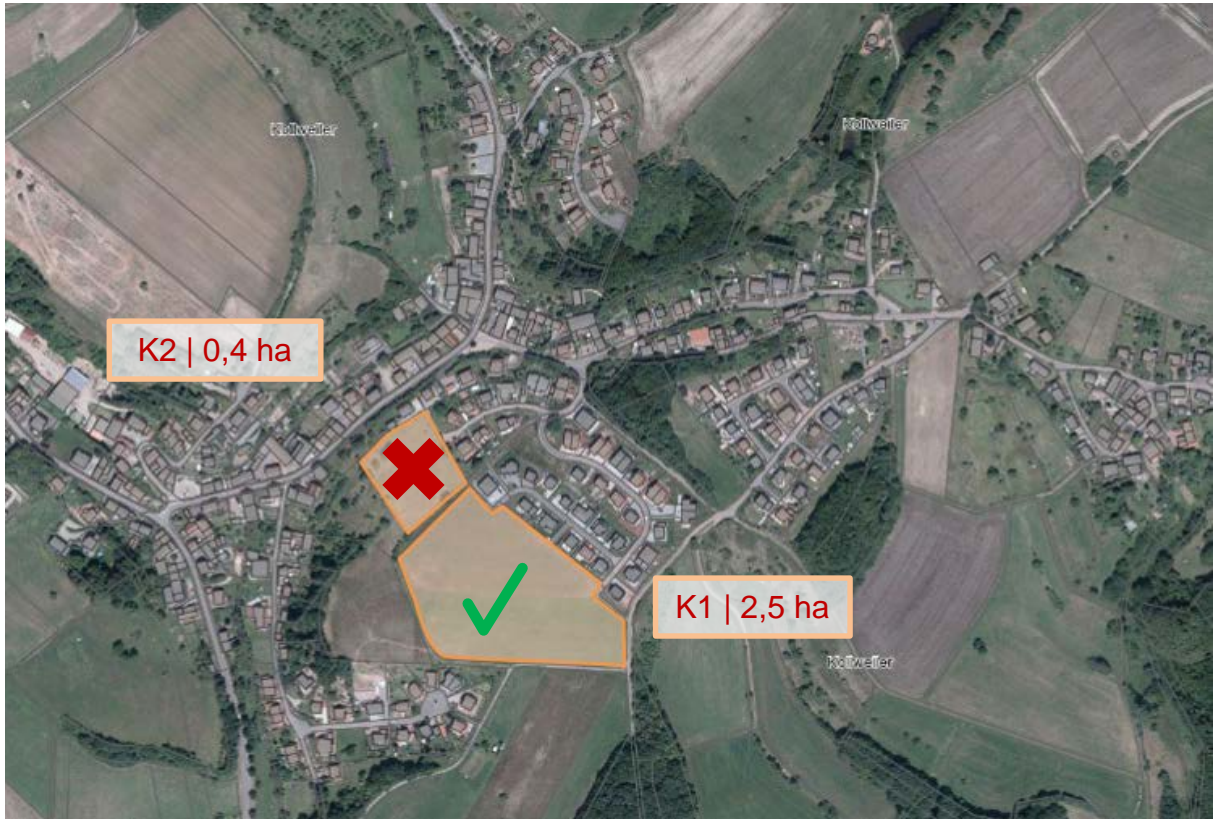
Die Fläche K2 befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortskern und stellt eine bedingte Arrondierung dar, da durch eine Entwicklung der Wohnbaufläche eine beidseitige Bebauung der Straße „Am Rain“ ermöglicht wird.

Städtebaulich-funktionale Aspekte sowie sonstige Restriktionen stehen einer Entwicklung an dieser Stelle nicht entgegen, jedoch stellt die Herstellung der technischen Infrastruktur einige Probleme, da die Regenwasserbewirtschaftung sowie die Schmutzwasserableitung problematisch sind.

Topografisch ist die Fläche mit bis zu 18 % Neigung stark bewegt und nach Nordwesten ausgerichtet, was ebenfalls negativ zu werten ist. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die gegenwärtig als Grünland vorliegende Fläche, als nach § 15 LNatSchG (magere Flachlandmähwiese, Berg-Mähwiese, Magerweide) zu beurteilen ist. In diesem Fall ist eine Realisierung von Bebauung auf dieser Fläche mit erheblichem Mehraufwand verbunden, da es einer Befreiung und einem erhöhten Ausgleich bedarf.

Eine Realisierung von Wohnbebauung ist auf der Fläche K2 zwar generell möglich, jedoch kann eine abschließende naturschutzrechtliche Beurteilung nur durch ein biologisches Gutachten erfolgen. Es wird empfohlen eine Entwicklung an anderer Stelle zu bevorzugen.

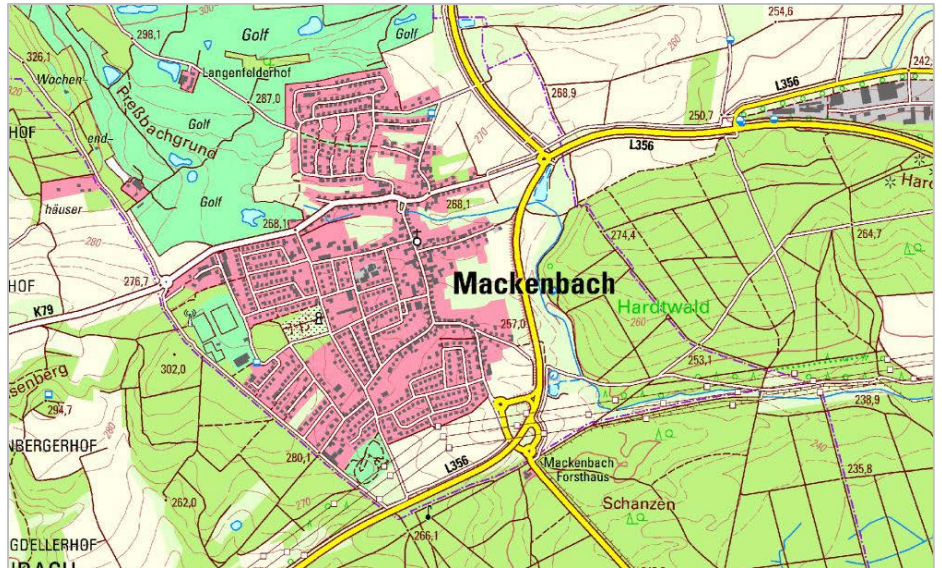
Potentielle Wohnbauflächen – OG Kollweiler - Fazit



Verbandsgemeinde Weilerbach

Ortsgemeinde Mackenbach

BEWERTUNG POTENZIELLER WOHNBAUFLÄCHEN



BBP
BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
BUERO@BBP-KL.DE
WWW.BBP-KL.DE

BBP¹⁷

Wohnstandortuntersuchung / Aufbau

Auflistung der relevanten Untersuchungskriterien:

Raumordnung/Bauleitplanung

- Darstellung im RROP
- Darstellung im FNP
- Darstellung im Raum+

Größe

- Größe/Realisierbare WE

Realisierbarkeit

- Flächenverfügbarkeit

Topographie

- Geländeneigung
- Exposition

Siedlungsstrukturelle Aspekte

- Lage im Siedlungszusammenhang
- Arrondierung der Ortslage
- Wahrung des Ortsbildes

Städtebaulich-funktionale Aspekte

- Konkurrenz von Nutzungsansprüchen
- Konfliktpotenzial benachbarter Nutzungen

Naturschutz/Landespflege

- geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
- Landespflegerische Gesamtbeurteilung

Technische Infrastruktur

- Verkehrstechnische Anbindung
- Regenwasserbewirtschaftung
- Wasserversorgung
- Schmutzwasserableitung
- Stromversorgung

Sonstige Restriktionen

- Altlasten
- Lärmimmission
- Überschwemmungsgebiet
- Leitungstrassen

Bewertungsschema: ++

+

0

-

--

Potentielle Wohnbauflächen – OG Mackenbach



Potentialflächen im Raum+



Innenpotential

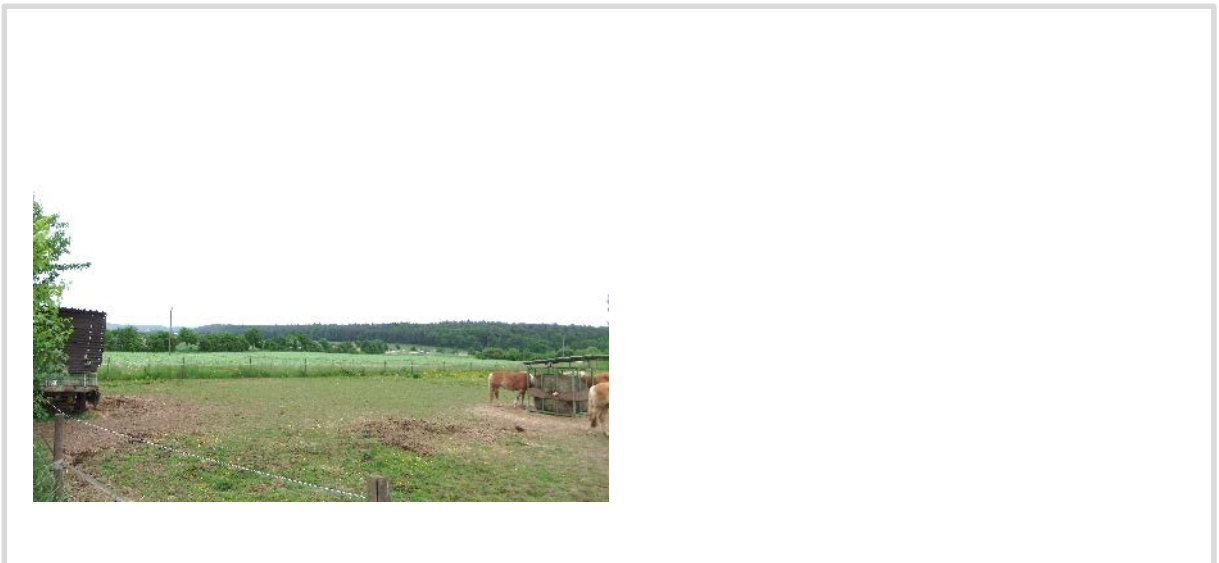
(Innenpotentiale sind durch Eigentümer blockiert und stehen daher für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Sie fließen nicht in die Bedarfswertberechnung ein.)

Bedarfswertberechnung – OG Mackenbach

Einwohner (Stand 31.12.2014)	1.928
prozentuale Verteilung der Bev. für VG (Stand 31.12.2014) auf die Ortsgemeinden	14,12 %
Bevölkerungsprognose 2030 (mittlere Variante des Statistischen Landesamtes, Basisjahr 2013)	1.745
Grundwert [WE / a und 1000 EW]	2,0
Dichtewert [WE / ha]	15
Bedarfswert*	3,5 ha
Innenpotential	0 ha
Außenpotential	0 ha
Potentialwert Summe	0 ha
Schwellenwert	3,5 ha

* Zeitraum: 15 Jahre

WOHNBAUFLÄCHE M1



WOHNBAUFLÄCHE M1

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	– Öffentliche Grünflächen, Flächen für Wald, Flächen für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	– keine Potentialfläche

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 2,6 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 30
Eigentumsverhältnisse	– Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Topographisch kaum bewegt	++
Exposition	– Leicht nach Süden orientiert	+

WOHNBAUFLÄCHE M1

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– ca. 900 m bis zum Ortskern	+
Arrondierung der Ortslage	– Abrundung des Siedlungskörpers	++
Wahrung des Ortsbildes	– Gegenwärtig schöner Ortsrand müsste neu ausgebildet werden	-

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– als Pferdekoppel genutzt – ein Teil der Flächen mit hohem Ertragspotential, Andere ohne Bewertung	-
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Schutzgebiete, Geschützte Biotope	– Nicht betroffen	
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Weide, Obstbäume, evtl. artenschutzrechtl. wertvoll (ältere Bäume, Baumhöhlen) – Bewertung: Bedeutung für Artenschutz (ältere Bäume) und Landschaftsbild (Eingrünung Ortsrand)	+

WOHNBAUFLÄCHE M1

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Anbindung möglich	+
Regenwasserbewirtschaftung	– Rückhaltung im Gebiet notwendig	-
Schmutzwasserableitung	– unproblematisch	+
Wasserversorgung	– unproblematisch	+
Stromversorgung	– unproblematisch	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Durch L369	--
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	++

WOHNBAUFLÄCHE M1

Abschließende Bewertung

Die Fläche M1 befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Mackenbach und würde bei einer Entwicklung eine Abrundung des Siedlungskörpers bewirken. Jedoch würde somit auch gleichzeitig ein schöner und intakter Ortsrand zerstört.

Ein Teil der Fläche ist gegenwärtig als Pferdekoppel genutzt und ein weiterer Teil weist ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotential auf. Beide stellen gegenüber einer Entwicklung der Fläche zum Wohnbauland konkurrierende Nutzungsansprüche dar.

Die Herstellung technischer Infrastruktur ist unproblematisch, lediglich eine Regenrückhaltung ist im Gebiet notwendig. Außer der Belastung durch Lärmimmissionen durch die L369 sind auch keine weiteren sonstigen Restriktionen zu erwarten.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine artenschutzrechtliche Beurteilung bezüglich der entfallenden Gehölze erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Entwicklung von Wohnbebauung auf der Fläche M1 trotz der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

WOHNBAUFLÄCHE M2



WOHNBAUFLÄCHE M2

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	<ul style="list-style-type: none"> – Sonstige Freifläche – regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für Sicherung des Grundwassers angrenzend
Darstellung im FNP	<ul style="list-style-type: none"> – z. T. öffentliche Grünfläche, Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	<ul style="list-style-type: none"> – keine Potentialfläche

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	<ul style="list-style-type: none"> – ca. 2,6 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	<ul style="list-style-type: none"> – ca. 30
Eigentumsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> – Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	<ul style="list-style-type: none"> – Topographisch kaum bewegt 	++
Exposition	<ul style="list-style-type: none"> – Leichte Südneigung 	++

WOHNBAUFLÄCHE M2

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 700 m vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	– Abrundung der Siedlungslage	++
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– mittleres bis hohes Ertragspotential – Nutzung als Pferdekoppel	-
Konflikte mit anderen Nutzungen	– nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Schutzgebiete, Geschützte Biotope	– Nicht betroffen	
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Grünland, Weide, Obstbäume – Bestand: Weide, Obstbäume, evtl. artenschutzrechtl. wertvoll (ältere Bäume, Baumhöhlen)	+

WOHNBAUFLÄCHE M2

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Erschließung nicht möglich, da keine Zufahrt besteht	- -
Regenwasserbewirtschaftung	– Rückhaltung im Gebiet notwendig	-
Schmutzwasserableitung	– Ableitung nur durch Pumpvorrichtungen möglich	-
Wasserversorgung	– unproblematisch	+
Stromversorgung	– unproblematisch	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	+ +
Lärmimmission	– Deutliche Beeinträchtigung durch die L356 – Lärmschutzwall ist bereits vorhanden → allerdings ist zu überprüfen, ob der Lärmschutzwall ausreichend ist	-
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	+ +
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	+ +

WOHNBAUFLÄCHE M2

Abschließende Bewertung

Die Fläche M2 kommt für eine Wohnbebauung auf absehbare Zeit nicht in Frage, da die Fläche vollständig von bebauten Privatgrundstücken umgeben ist und eine Erschließung somit nicht hergestellt werden kann.

WOHNBAUFLÄCHE M3



WOHNBAUFLÄCHE M3

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche, regionaler Grünzug angrenzend
Darstellung im FNP	– nicht genehmigtes Sondergebiet für Handel
Darstellung im Raum+	– nicht als Potential dargestellt

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 0,8 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 10
Eigentumsverhältnisse	– Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– sehr eben	++
Exposition	– Leicht nach Südwesten ausgerichtet	++

WOHNBAUFLÄCHE M3

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 900 m vom Ortskern entfernt	+
Arrondierung der Ortslage	– Arrondierung	+
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– hohes landwirtschaftliches Ertragspotential	-
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	+
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Grünland – Bewertung: -	

WOHNBAUFLÄCHE M3

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Anbindung nur über eine Zuwegung möglich	+
Regenwasserbewirtschaftung	– Rückhaltung im Gebiet notwendig	-
Schmutzwasserableitung	– Ableitung in die nahe gelegenen Kläranlage möglich	+
Wasserversorgung	– unproblematisch	++
Stromversorgung	– unproblematisch	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Beeinträchtigung durch die L356 – Lärmschutzmaßnahmen erforderlich	--
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	++

WOHNBAUFLÄCHE M3

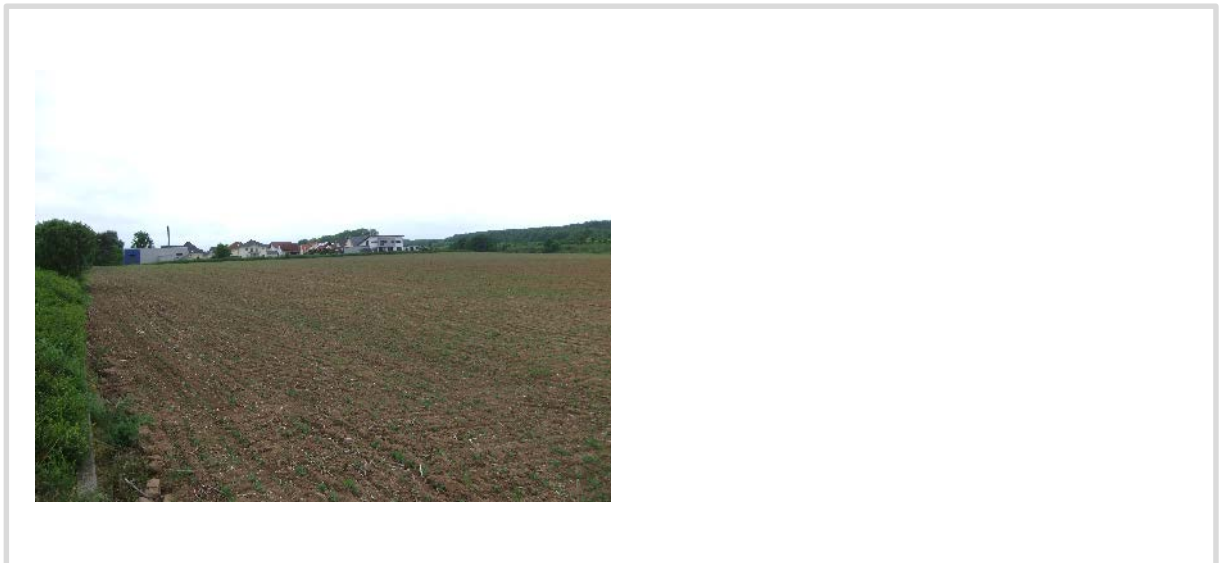
Abschließende Bewertung

Die Fläche M3 befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Mackenbach in unmittelbarer Nähe zur L356. Dadurch sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen zu erwarten, die Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Die notwendige technische Infrastruktur kann ohne Probleme hergestellt werden und sonstige Restriktionen, abgesehen von der Lärmbelastung, stehen einer Bebauung nicht entgegen.

Trotzdem kann eine Wohnbebauung auf der Fläche M3 nicht ohne Vorbehalte empfohlen werden. Eine Vorhaltung der Fläche für andere Nutzungen ist aber durchaus sinnvoll.

WOHNBAUFLÄCHE M4



WOHNBAUFLÄCHE M4

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	<ul style="list-style-type: none"> – Sonstige Freifläche – Regionaler Grünzug angrenzend
Darstellung im FNP	<ul style="list-style-type: none"> – öffentliche Grünfläche (Golfplatz)
Darstellung im Raum+	<ul style="list-style-type: none"> – Kein Potential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	<ul style="list-style-type: none"> – 2,1 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	<ul style="list-style-type: none"> – ca. 25
Eigentumsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> – Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	<ul style="list-style-type: none"> – maximal 4 % Neigung 	++
Exposition	<ul style="list-style-type: none"> – leichte nordöstliche Exposition 	0

WOHNBAUFLÄCHE M4

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– ca. 1 km vom Ortskern entfernt	0
Arrondierung der Ortslage	– Arrondierung	0
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Hohes landwirtschaftliches Ertragspotential – gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt	- -
Konflikte mit anderen Nutzungen	– ggf. Konflikt mit Golfplatz	-

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG	– nicht betroffen	+ +
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Acker – Bewertung: -	

WOHNBAUFLÄCHE M4

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung über eine Zufahrt möglich - aber Ertüchtigung eines Wirtschaftsweges dazu notwendig 	0
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - Regenrückhaltung im Gebiet notwendig 	-
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> - Ggf. sind Pumpvorrichtungen für die Schmutzwasserableitung notwendig 	-
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	++
Stromversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> - nicht zu erwarten 	++
Lärmimmission	<ul style="list-style-type: none"> - Belastung durch L369 zu erwarten - Lärmschutzmaßnahmen notwendig 	-
Überschwemmungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - nicht betroffen 	++
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++

WOHNBAUFLÄCHE M4

Abschließende Bewertung

Die Fläche M4 befindet sich im Norden von Mackenbach und ist Topographisch sehr leicht bewegt (max. 4 % Neigung). Eine Wohnbebauung an dieser Stelle würde eine Arrondierung der Ortslage bedeuten.

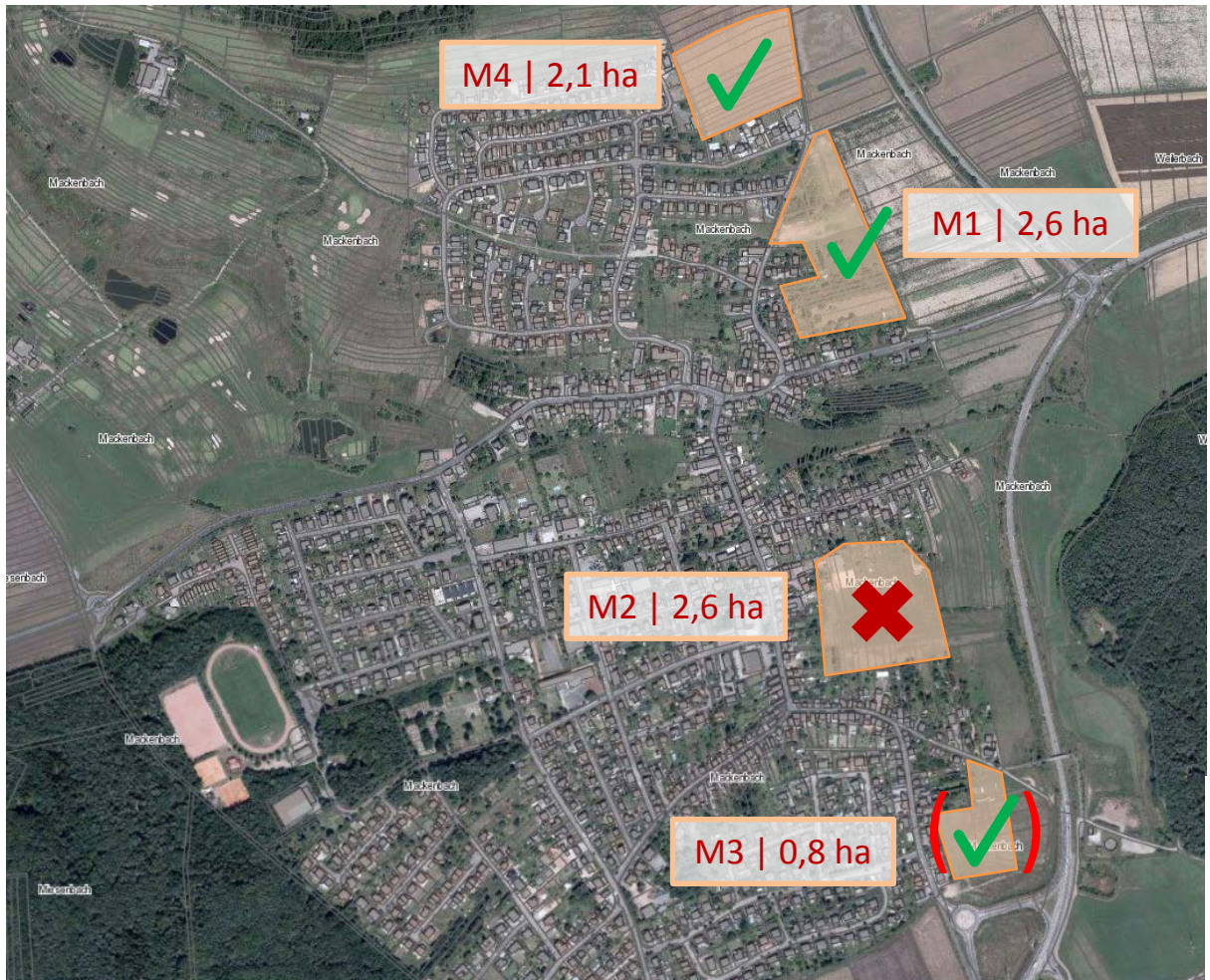
Für die Fläche liegt ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotential vor, was zu einer Konkurrenz von Nutzungsansprüchen zu führt. Konflikte mit anderen Nutzungen liegen ggf. lediglich mit dem Golfplatz vor. Aufgrund von Naturschutz und Landespflege bestehen jedoch keine Restriktionen.

Die verkehrstechnische Erschließung ist nur über eine Zuwegung möglich, die allerdings die Ertüchtigung eines Wirtschaftswege voraussetzt. Zur Regenwasserbewirtschaftung ist eine Rückhaltung im Gebiet notwendig und zur Schmutzwasserbeseitigung sind wahrscheinlich nach erster Aussage der Verbandsgemeinde Pumpanlagen notwendig. All diese Punkte sind für die Fläche M4 negativ anzurechnen.

Sonstige Restriktionen bestehen lediglich aufgrund der durch die L369 zu erwartenden Lärmimmissionen, die Lärmschutzmaßnahmen notwendig machen.

Insgesamt sollte die Fläche M4 für eine Darstellung als Wohnbaufläche in Betracht gezogen werden und kann trotz der genannten Restriktionen für eine Bebauung empfohlen werden.

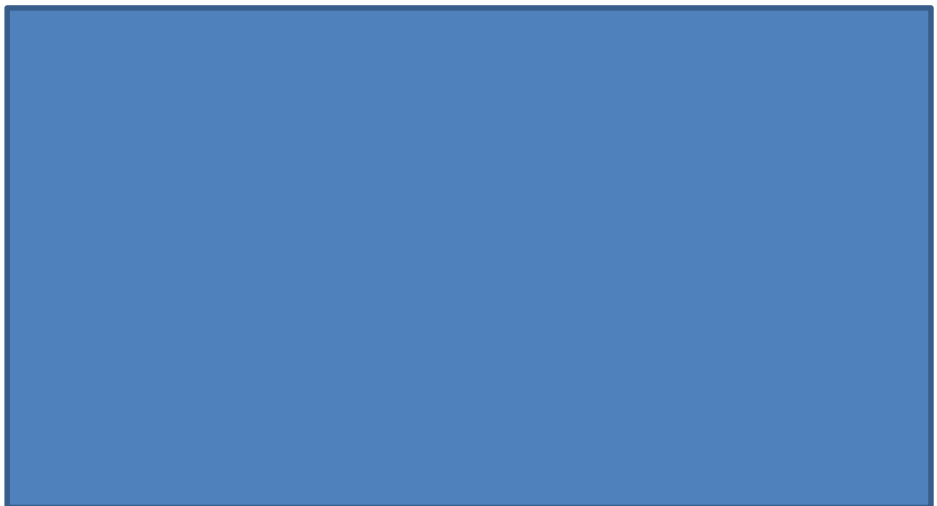
Potentielle Wohnbauflächen – OG Mackenbach - Fazit



Verbandsgemeinde Weilerbach

Ortsgemeinde Reichenbach- Steegen

BEWERTUNG POTENZIELLER WOHNBAUFLÄCHEN



BBP
BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
BUERO@BBP-KL.DE
WWW.BBP-KL.DE



Wohnstandortuntersuchung / Aufbau

Auflistung der relevanten Untersuchungskriterien:

Raumordnung/Bauleitplanung

- Darstellung im RROP
- Darstellung im FNP
- Darstellung im Raum+

Größe

- Größe/Realisierbare WE

Realisierbarkeit

- Flächenverfügbarkeit

Topographie

- Geländeneigung
- Exposition

Siedlungsstrukturelle Aspekte

- Lage im Siedlungszusammenhang
- Arrondierung der Ortslage
- Wahrung des Ortsbildes

Städtebaulich-funktionale Aspekte

- Konkurrenz von Nutzungsansprüchen
- Konfliktpotenzial benachbarter Nutzungen

Naturschutz/Landespflege

- geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
- Landespflegerische Gesamtbeurteilung

Technische Infrastruktur

- Verkehrstechnische Anbindung
- Regenwasserbewirtschaftung
- Wasserversorgung
- Schmutzwasserableitung
- Stromversorgung

Sonstige Restriktionen

- Altlasten
- Lärmimmission
- Überschwemmungsgebiet
- Leitungstrassen

Bewertungsschema: ++

+

0

-

--

Bedarfswertberechnung – OG Reichenbach-Steegen

Einwohner (Stand 31.12.2014)	1.375
prozentuale Verteilung der Bev. für VG (Stand 31.12.2014) auf die Ortsgemeinden	10,07 %
Bevölkerungsprognose 2030 (mittlere Variante des Statistischen Landesamtes, Basisjahr 2013)	1.244
Grundwert [WE / a und 1000 EW]	2,0
Dichtewert [WE / ha]	15
Bedarfswert*	2,5 ha
Innenpotential	0 ha
Außenpotential	2,3 ha
Potentialwert Summe	2,3 ha
Schwellenwert	0,2 ha

* Zeitraum: 15 Jahre

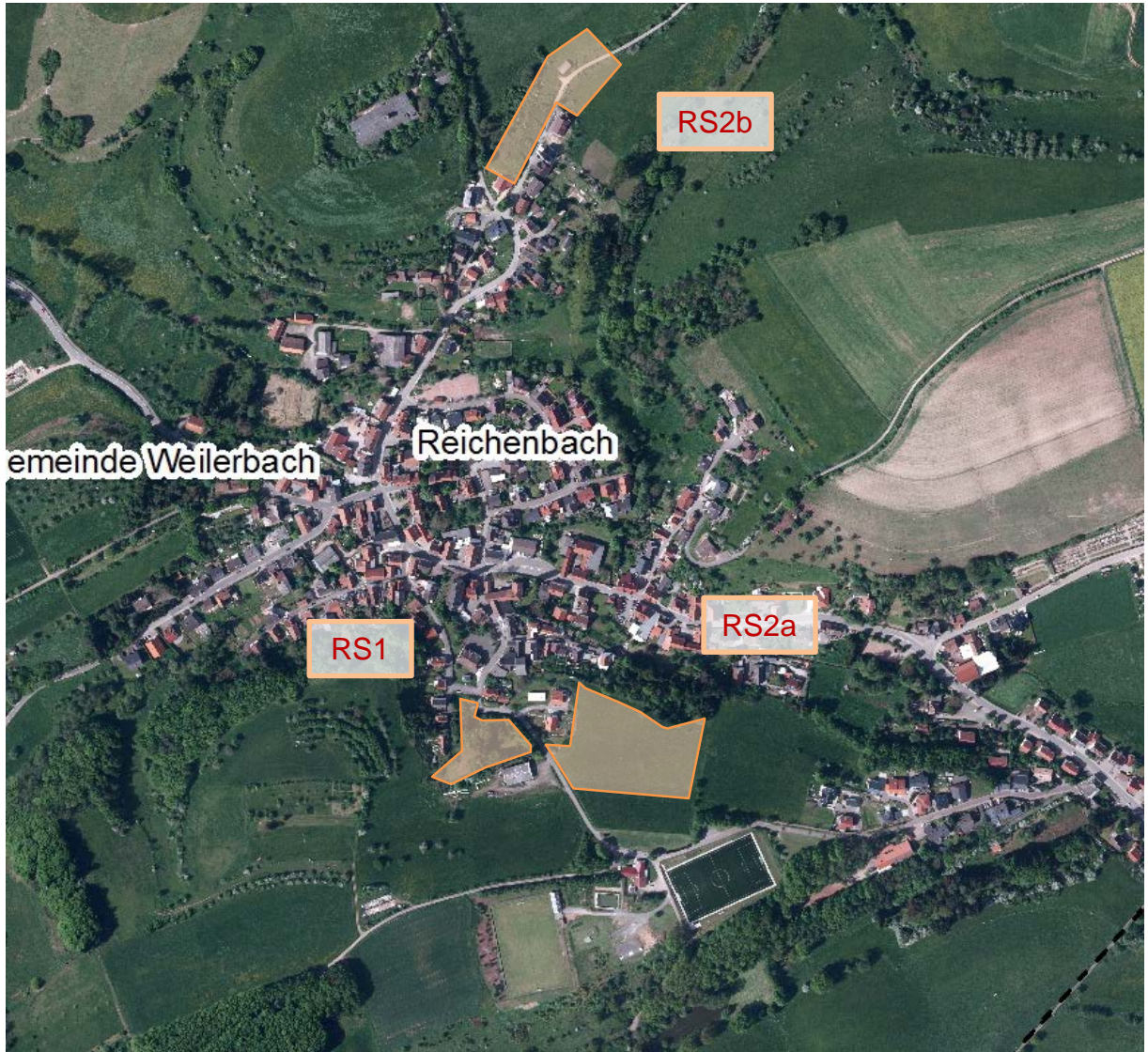
Potentialflächen im Raum+



 Außenpotential

 Innenpotential

Potentielle Wohnbauflächen – OT Reichenbach



WOHNBAUFLÄCHE RS1



WOHNBAUFLÄCHE RS1

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	– Öffentliche Grünfläche, Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	– keine Potentialfläche

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 0,4 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 5
Eigentumsverhältnisse	– Privat

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Topographisch recht stark bewegt (bis zu 17 % Neigung)	--
Exposition	– Nach Norden ausgerichtet	--

WOHNBAUFLÄCHE RS1

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– rund 300 m vom Ortskern entfernt	+
Arrondierung der Ortslage	– Abrundung des Siedlungskörpers	++
Wahrung des Ortsbildes		+

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Teil der Fläche mit hohem, Teil mit geringem Ertragspotential	-
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Sportplatz 300 m entfernt – Aussiedlerhof → als Lagerhalle genutzt	-

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Baumgruppe (tlw. Nadelgehölze), Nutzgarten – Bewertung: ggf. Bedeutung für Artenschutz (ältere Bäume)	+

WOHNBAUFLÄCHE RS1

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Zufahrt eng und unübersichtlich	0
Regenwasserbewirtschaftung	– problematisch	--
Schmutzwasserableitung	– problematisch	--
Wasserversorgung		0
Stromversorgung	– unproblematisch	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Beeinträchtigungen durch den Sportplatz und durch die landwirtschaftlich genutzte Halle	--
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	++

WOHNBAUFLÄCHE RS1

Abschließende Bewertung

Die Fläche RS1 befindet sich im Süden des Ortsteils Reichenbach und ist gegenwärtig als Fläche für Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt.

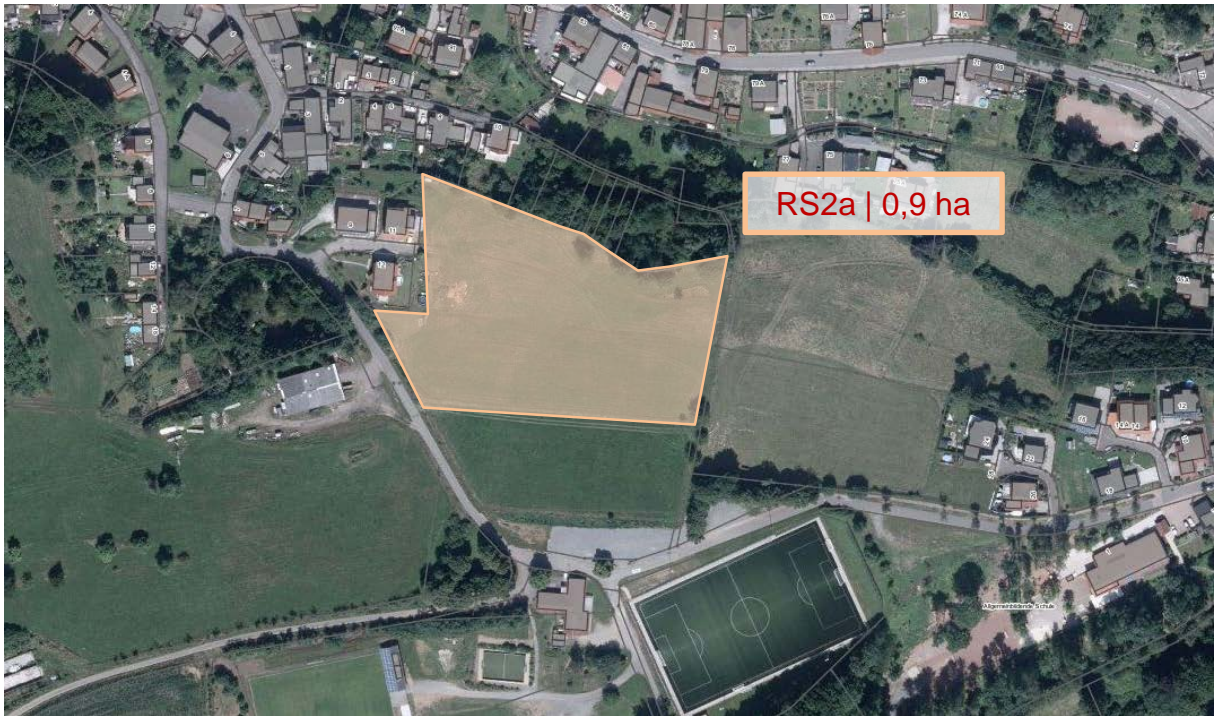
Teilweise liegt für die Fläche ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotential vor, was zu einer deutlichen Konkurrenz von Nutzungsansprüchen führt. Durch die Nähe zum Aussiedlerhof und zum Sportplatz entstehen aufgrund der von diesen Nutzungen ausgehenden Lärmimissionen Konflikte mit einer künftigen Wohnbebauung.

Zudem ist die Fläche topographisch stark bewegt (bis zu 17%) und nach Norden ausgerichtet, was für eine Wohnbebauung ebenfalls als ungünstig zu werten ist.

Aufgrund der vermuteten Bodenbeschaffenheiten ist nach Aussage der Verbandsgemeindewerke die Herstellung der notwendigen technischen Infrastruktur als problematisch einzuschätzen.

Vor diesem Hintergrund sollte von der Entwicklung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle abgesehen werden.

WOHNBAUFLÄCHE RS2a



WOHNBAUFLÄCHE RS2a

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	– Geplante Wohnbaufläche
Darstellung im Raum+	– Außenpotential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 0,9 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 10
Eigentumsverhältnisse	– Privat

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– 11 % Neigung und mehr	-
Exposition	– Nach Norden ausgerichtet	- -

WOHNBAUFLÄCHE RS2a

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– rund 300 m vom Ortskern entfernt	+
Arrondierung der Ortslage		0
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– geringes bis mittleres Ertragspotential	+
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Sportplatz 300 m entfernt	0

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	Nicht betroffen	+
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	Bestand: Grünland Bewertung: -	

WOHNBAUFLÄCHE RS2a

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Anbindung nur über ein Zuwegung möglich	0
Regenwasserbewirtschaftung	– schwierig	-
Schmutzwasserableitung	– problematisch	-
Wasserversorgung	– problematisch	-
Stromversorgung	– problematisch	-

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	+ +
Lärmimmission	– Beeinträchtigung durch Sportplatz zu erwarten	- -
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	+ +
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	+ +

WOHNBAUFLÄCHE RS2a

Abschließende Bewertung

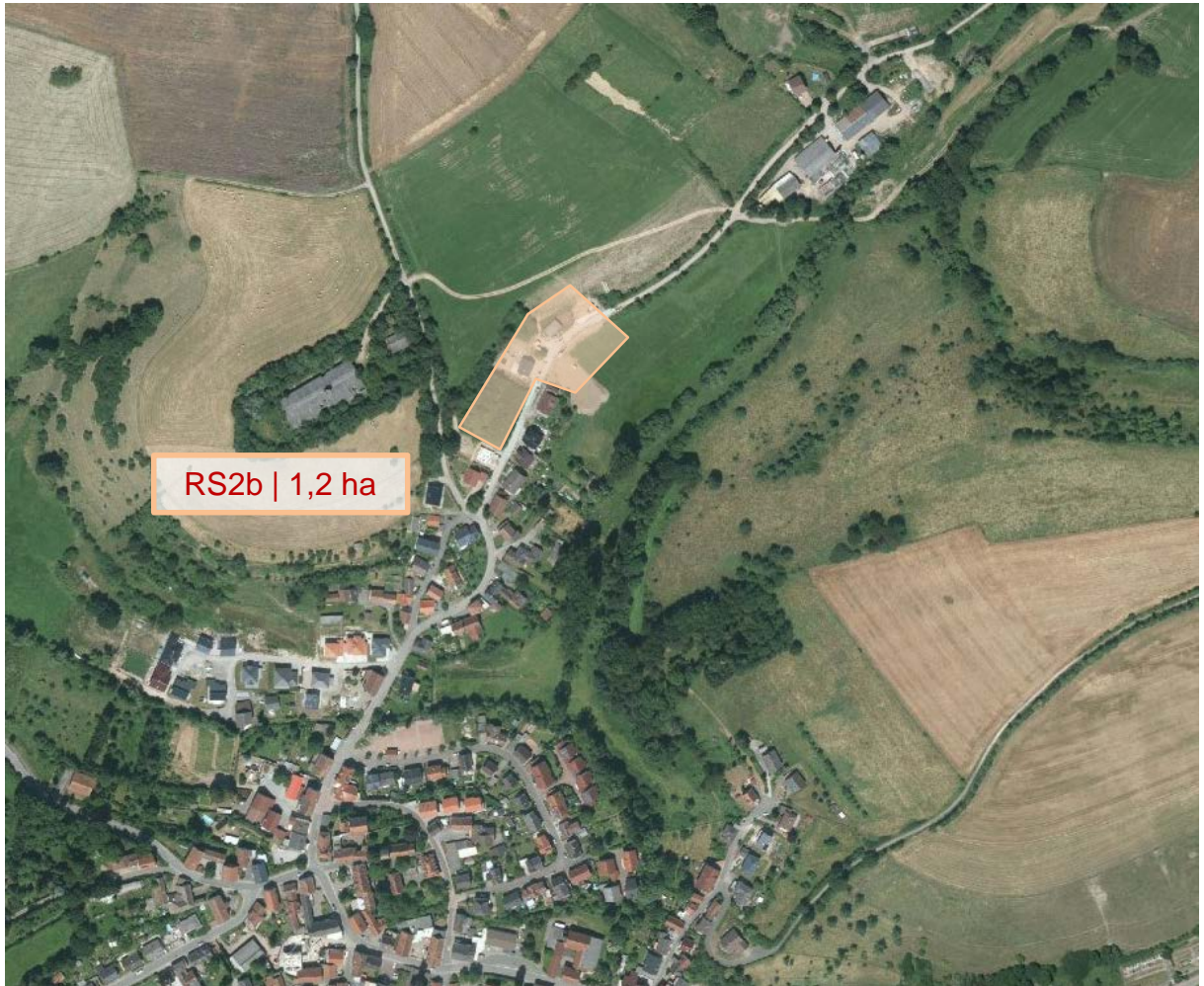
Die Fläche RS2a ist im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche und im Raum+ als Außenpotential dargestellt. Die Fläche befindet sich im Süden des Ortsteils Reichenbach und ist topographisch stark bewegt.

Ähnlich der Fläche RS1 ist auch für die Fläche RS2a die Herstellung der technischen Infrastruktur schwierig und es ergeben sich die gleichen Konflikte mit den umgebenden Nutzungen aufgrund des Sportplatzes und des Aussiedlerhofes.

Da sich allerdings aufgrund der Erschließungssituation eine Fortführung der Bebauung und der Kümmerstraße anbietet, wird die Beibehaltung der Potentialfläche in Reduzierter Form empfohlen.



WOHNBAUFLÄCHE RS2b



WOHNBAUFLÄCHE RS2b

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Siedlungsfläche Wohnen
Darstellung im FNP	- Geplante Wohnbaufläche
Darstellung im Raum+	- Innenpotential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- ca. 1,2 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	- ca.12
Eigentumsverhältnisse	- Nicht bekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- Bis zu 17 %	-
Exposition	- Nach Südosten ausgerichtet	+

WOHNBAUFLÄCHE RS2b

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Rund 500 m vom Ortskern entfernt	+
Arrondierung der Ortslage	– Lückenschluss	+
Wahrung des Ortsbildes		+

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Nicht zu erwarten	++
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Aussiedlerhof im Norden	-

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	0
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Gehölzfläche (?) – Bewertung: -	

WOHNBAUFLÄCHE RS2b

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– unproblematisch	++
Regenwasserbewirtschaftung	– unproblematisch	+
Schmutzwasserableitung	– unproblematisch	+
Wasserversorgung	– unproblematisch	+
Stromversorgung	– unproblematisch	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Nicht zu erwarten	++
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	++

WOHNBAUFLÄCHE RS2b

Abschließende Bewertung

Die Fläche RS2b im Norden vom Ortsteil Reichenbach ist bereits als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan und als Innenpotential im Raum+ dargestellt. Zudem ist die Fläche bereits voll erschlossen und es besteht der Bebauungsplan „Herrenbergstraße“, der die Fläche als Wohngebiet ausweist.

Es wird empfohlen die Fläche RS2b als Potential beizubehalten.

Potentielle Wohnbauflächen – OT Reichenbach - Fazit

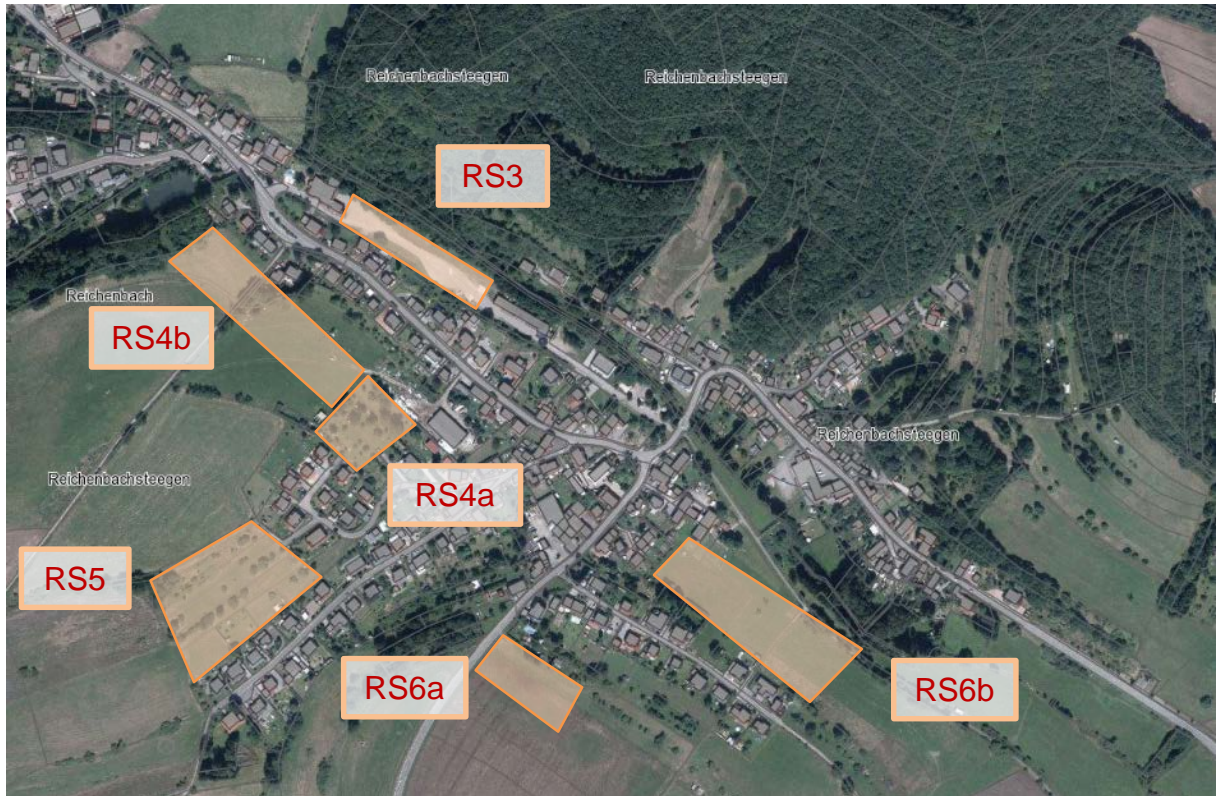


Potentialflächen im Raum+



 Außenpotential

Potentielle Wohnbauflächen – OT Steegen



WOHNBAUFLÄCHE RS3



WOHNBAUFLÄCHE RS3

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Siedlungsfläche Wohnen
Darstellung im FNP	- Gemischte Baufläche
Darstellung im Raum+	- Außenpotential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- Ca. 0,2 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	- ca. 3
Eigentumsverhältnisse	- Eigentum der Ortsgemeinde

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- eben	++
Exposition	/	0

WOHNBAUFLÄCHE RS3

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang		0
Arrondierung der Ortslage	– Abrundung der Bebauung	++
Wahrung des Ortsbildes	– Aufwertung einer Brache	++

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Nicht zu erwarten	++
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG: Fläche ist nach Norden von einem Bachbegleitendem Erlenwald (Gewässer 3. Ordnung) begrenzt. Die Fläche selbst ist nicht betroffen.	++
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Parkplatz (Schotter, Asphalt) – Bewertung: -	

WOHNBAUFLÄCHE RS3

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– unproblematisch	++
Regenwasserbewirtschaftung	– Keine direkte Einleitung in den Reichenbach möglich	-
Schmutzwasserableitung	– Kanal müsste verlegt werden (Liegt z.T. nicht in der Straße)	-
Wasserversorgung	– unproblematisch	++
Stromversorgung	– unproblematisch	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Altlasten (Bahn)	--
Lärmimmission	– Nicht zu erwarten	++
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	++

WOHNBAUFLÄCHE RS3

Abschließende Bewertung

Die Fläche RS3 befindet sich im Ortsteil Steegen und ist bereits als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan und im Raum+ dargestellt. Gegenwärtig liegt die Fläche brach bzw. wird als Parkplatz genutzt.

Eine Bebauung der Fläche RS3 würde eine Abrundung der Bebauung und einen Aufwertung der Fläche bedeuten. Konkurrenzen von Nutzungsansprüchen und Konflikte mit anderen Nutzungen sind an dieser Stelle nicht zu erwarten.

Negativ ist anzumerken, dass aufgrund der Vornutzung mit Altlasten zu rechnen ist und der Schmutzwasserkanal z.T. nicht in der Erschließungsstraße, sondern innerhalb der Fläche liegt. Dies führt dazu, dass entweder der Kanal verlegt werden müsste oder die Nutzbarkeit aufgrund von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingeschränkt wird.

Generell kann eine Bebauung auf der Fläche RS3 empfohlen werden, jedoch sollte diskutiert werden, ob eine Wohnbebauung an dieser Stelle sinnvoll ist. Die Fläche könnte auch als potentielle Erweiterungsfläche für den Kindergarten vorgehalten werden und im Zusammenhang mit einer Umnutzung des ehemaligen Raiffeisengeländes entwickelt werden.

WOHNBAUFLÄCHE RS4a



WOHNBAUFLÄCHE RS4a

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	– Öffentliche Grünfläche (fehlerhaft im FNP dargestellt) bzw. Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	– keine Potentialfläche

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 0,5 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 6
Eigentumsverhältnisse	– Nicht bekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Neigung bis zu 11 %	-
Exposition	– Nach Norden ausgerichtet	- -

WOHNBAUFLÄCHE RS4a

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Relativ zentral	0
Arrondierung der Ortslage	– Lückenschluss	+
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– hohes Ertragspotential	-
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Aussiedlerhof: Freilaufstall für Rinder	-

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Streuobstwiese, ältere Bäume, Baumhöhlen – Bewertung: Bedeutung für Biotop- und Artenschutz (Obstwiese) und Landschaftsbild (Eingrünung Ortsrand)	-

WOHNBAUFLÄCHE RS4a

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung über vorhandene Straße schwierig - Zweite Zufahrt sehr steil 	-
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - sehr problematisch 	--
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> - sehr problematisch 	--
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	++
Stromversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht zu erwarten 	++
Lärmimmission	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht zu erwarten 	++
Überschwemmungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++

WOHNBAUFLÄCHE RS4a

Abschließende Bewertung

Die Fläche RS4a befindet sich im Ortsteil Steegen am Ende der Flurstraße und umfasst ca. 0,5 ha.

Eine Entwicklung der Fläche zur Wohnbaufläche würde eine Arrondierung der Ortslage bedeuten, jedoch auch einen Eingriff in eine landespflegerisch hochwertige Fläche. Die Streuobstwiese hat Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie für das Landschaftsbild.

Auch die Herstellung der technischen Infrastruktur ist mit Schwierigkeiten verbunden. Die Anbindung an die vorhandene Flurstraße ist ungünstig und eine zweite Anbindung, die noch herzustellen wäre, würde sehr steil werden. Die Schmutzwasserableitung, wie auch die Regenwasserbewirtschaftung sind ebenfalls sehr problematisch.

Ebenfalls negativ kommt hinzu, dass für die Fläche konkurrierende Nutzungsansprüche vorliegen, da sie ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotential vorweist. Zudem bestehen Konflikte zu anderen Nutzungen, da sich ein Aussiedlerhof mit Freilaufstall für Rinder in der Nähe befindet.

Aufgrund dieser Gegebenheiten ist eine Entwicklung der Fläche mit Wohnbebauung nicht zu empfehlen.

WOHNBAUFLÄCHE RS4b



WOHNBAUFLÄCHE RS4b

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	- Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	- keine Potentialfläche

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- ca. 2,3
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	- ca. 25
Eigentumsverhältnisse	- Nicht bekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- Topographisch bewegt (stellenweise bis 20 %)	-
Exposition	- Nordöstlich ausgerichtet	- -

WOHNBAUFLÄCHE RS4b

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Zentral gelegen zwischen Reichenbach und Steegen	0
Arrondierung der Ortslage	– Arrondierung der Ortslage	++
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Die Hälfte der Fläche hat hohes landwirtschaftliches Ertragspotential, die andere Hälfte Mittleres	-
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Aussiedlerhof östlich der Fläche	-

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	+
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Weide, Grünland – Bewertung: Gehölzflächen am Tiefenbach angrenzend, diese sollten ausgespart bleiben	

WOHNBAUFLÄCHE RS4b

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Zuwegung durch Ertüchtigung des Wirtschaftsweges möglich - Durch Bestandsgebäude mögliche Straßenbreite auf rund 6 m begrenzt 	-
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	+
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	+
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	+
Stromversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht zu erwarten 	++
Lärmimmission	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Beeinträchtigungen durch L 367 	++
Überschwemmungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - 20 kV-Leitung 	++

WOHNBAUFLÄCHE RS4b

Abschließende Bewertung

Die Fläche RS4b befindet sich südwestlich der Hauptstraße und umfasst rund 2,3 ha.

Die Herstellung der technischen Infrastruktur ist unproblematisch möglich. Zur verkehrlichen Anbindung ist allerdings die Ertüchtigung eines Wirtschaftsweges notwendig, der aufgrund der bestehenden Bebauung in seiner Dimensionierung eingeschränkt ist.

Aufgrund des Aussiedlerhofes östlich der Fläche sind Konflikte zu erwarten und der südlich des Wirtschaftsweges gelegene Teil der Fläche weist ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotential auf, was zu konkurrierenden Nutzungsansprüchen führt.

Sonstige Restriktionen ergeben sich nicht, außer das sich eine 20kV-Leitungstrasse innerhalb der Fläche befindet.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen die Fläche RS4b nur in reduzierter Form als geplante Wohnbaufläche darzustellen.



WOHNBAUFLÄCHE RS5



WOHNBAUFLÄCHE RS5

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	- Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	- Kein Potential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- Ca. 1,3 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	- ca. 15
Eigentumsverhältnisse	- Privat

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- Topographisch sehr stark bewegt	- -
Exposition	- Nach Südosten ausgerichtet	+

WOHNBAUFLÄCHE RS5

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ortsteil Steegen	0
Arrondierung der Ortslage	– Abrundung des Siedlungskörpers	+
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– hohes Ertragspotential	-
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	+

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG	– Nicht betroffen	
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Grünland, Obstbäume, Baumhecke evtl. , ältere Bäume, Baumhöhlen – Bewertung: Bedeutung für Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild (Eingrünung Ortsrand)	-

WOHNBAUFLÄCHE RS5

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Sehr problematisch: ziemlich eng und steil	- -
Regenwasserbewirtschaftung	– schwierig	-
Schmutzwasserableitung	– schwierig	-
Wasserversorgung	– unproblematisch	+
Stromversorgung	– unproblematisch	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	+ +
Lärmimmission	– Nicht zu erwarten	+ +
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	+ +
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	+ +

WOHNBAUFLÄCHE RS5

Abschließende Bewertung

Die Fläche RS5 befindet sich im Ortsteil Steegen westlich der Straße „Rockenbach“ und ist topographisch sehr stark bewegt.

Die Fläche weist ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotential auf und liegt gegenwärtig als Grünland mit zahlreichen Obstbäumen und Baumhecken vor. Daraus ergeben sich zum einen konkurrierende Nutzungsansprüche mit der Landwirtschaft und zum anderen hat die Fläche eine wichtige Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild.

Die Verkehrstechnische Anbindung ist als ziemlich problematisch einzustufen, da die Flurstraße und die nachgelagerten Straße als Zuwegungen sehr gering dimensioniert sind. Zudem sind die Regenwasserbewirtschaftung und die Schmutzwasserableitung ebenfalls schwierig.

Insgesamt kann keine Empfehlung für die Darstellung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle ausgesprochen werden.

WOHNBAUFLÄCHE RS6a



WOHNBAUFLÄCHE RS6a

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	- Geplante Wohnbaufläche
Darstellung im Raum+	- Außenpotential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- ca. 0,4 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	- ca. 5
Eigentumsverhältnisse	- privat

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- wenig geneigt	+
Exposition	/	0

WOHNBAUFLÄCHE RS6a

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Südlich des Ortskerns von Steegen außerhalb der Ortslage	-
Arrondierung der Ortslage	– Erweiterung in den Außenbereich	-
Wahrung des Ortsbildes	– Beeinträchtigung – Schöner Ortsrand wird verbaut	--

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– mittleres landwirtschaftliches Potential	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	0
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Intensivgrünland, Acker, Gehölze – Bewertung: Bedeutung für Landschaftsbild (Eingrünung Ortsrand)	

WOHNBAUFLÄCHE RS6a

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung der Ortsdurchfahrt notwendig - schwierig: Straße soll ausgebaut werden (momentane Ausschreibung) 	-
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - problematisch 	-
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> - problematisch 	-
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	+
Stromversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht zu erwarten 	++
Lärmimmission	<ul style="list-style-type: none"> - Hohes Verkehrsaufkommen (L366) 	--
Überschwemmungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++

WOHNBAUFLÄCHE RS6a

Abschließende Bewertung

Die Fläche RS6a befindet sich außerhalb der Ortslage von Steegen und ist bereits als Potentialfläche im Raum+ und als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Aufgrund der Erweiterung in den Außenbereich und den Schwierigkeiten bei der Herstellung der technischen Infrastruktur, besonders der Herstellung der verkehrlichen Anbindung, der Schmutzwasserableitung und der Regenwasserbewirtschaftung ist eine Bebauung der Fläche nicht sinnvoll.

Es wird empfohlen die Darstellung als Außenpotential im Raum+ sowie als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan zurückzunehmen.

WOHNBAUFLÄCHE RS6b



WOHNBAUFLÄCHE RS6b

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	– Fläche für Landwirtschaft, öffentliche Grünfläche (wahrscheinlich Falschdarstellung)
Darstellung im Raum+	– Kein Potential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 1,1 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 11
Eigentumsverhältnisse	– Nicht bekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Topographisch leicht bewegt (bis zu 8 % Neigung)	+
Exposition	– Leicht nordöstlich geneigt	-

WOHNBAUFLÄCHE RS6b

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Unmittelbare Nähe zum Ortskern von Steegen	++
Arrondierung der Ortslage	– Arrondierung	++
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Hohes landwirtschaftliches Ertragspotential	--
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	++
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Grünland – Bewertung: -	

WOHNBAUFLÄCHE RS6b

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Noch keine Anbindung vorhanden	- -
Regenwasserbewirtschaftung	– unproblematisch	+
Schmutzwasserableitung	– Evtl. Pumpvorrichtung notwendig	0
Wasserversorgung	– unproblematisch	+
Stromversorgung	– unproblematisch	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	+ +
Lärmimmission	– Nicht zu erwarten	+ +
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	+ +
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	+ +

WOHNBAUFLÄCHE RS6b

Abschließende Bewertung

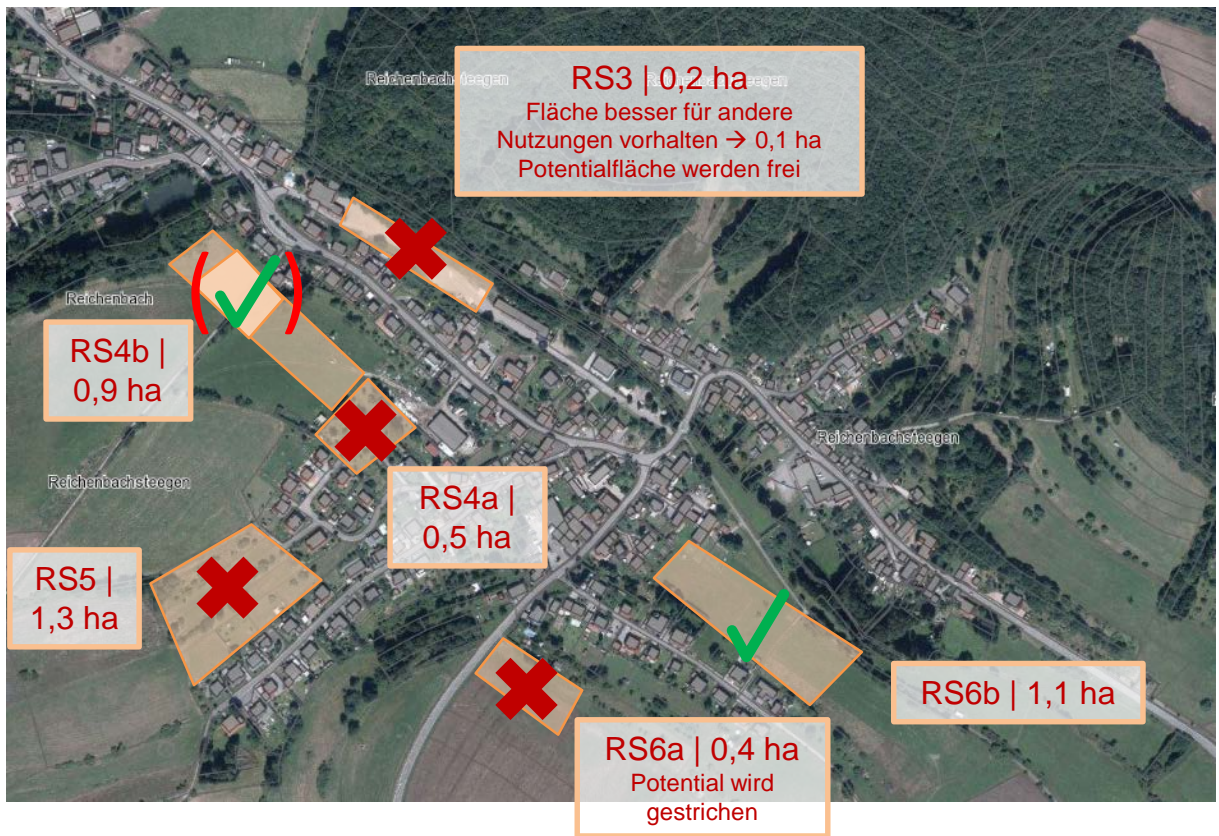
Die Fläche RS6b befindet sich im Ortsteil Steegen auf der Flur „Im Schmittenpferch“ und in kleinen Teilen „Auf dem Rohrfeld“.

Gegenwärtig ist keine verkehrliche Erschließung vorhanden, jedoch müsste sie von der Straße „Am Schmittenpferch“ her erfolgen. Die Herstellung der weiteren technischen Infrastruktur ist unproblematisch herzustellen. Lediglich Pumpvorrichtungen zur Schmutzwasserableitung sind voraussichtlich notwendig.

Siedlungsstrukturelle Aspekte oder sonstige Restriktionen sprechen nicht gegen eine Entwicklung dieser Fläche zur Wohnbaufläche. Lediglich aus städtebaulich-funktionaler Sicht ist zu erwarten, dass sich konkurrierende Nutzungsansprüche durch das hohe landwirtschaftliche Ertragspotential ergeben.

Trotzdem kann eine klare Empfehlung ausgesprochen werden diese Fläche künftig als geplante Wohnbaufläche darzustellen.

Potentielle Wohnbauflächen – OT Steegen - Fazit



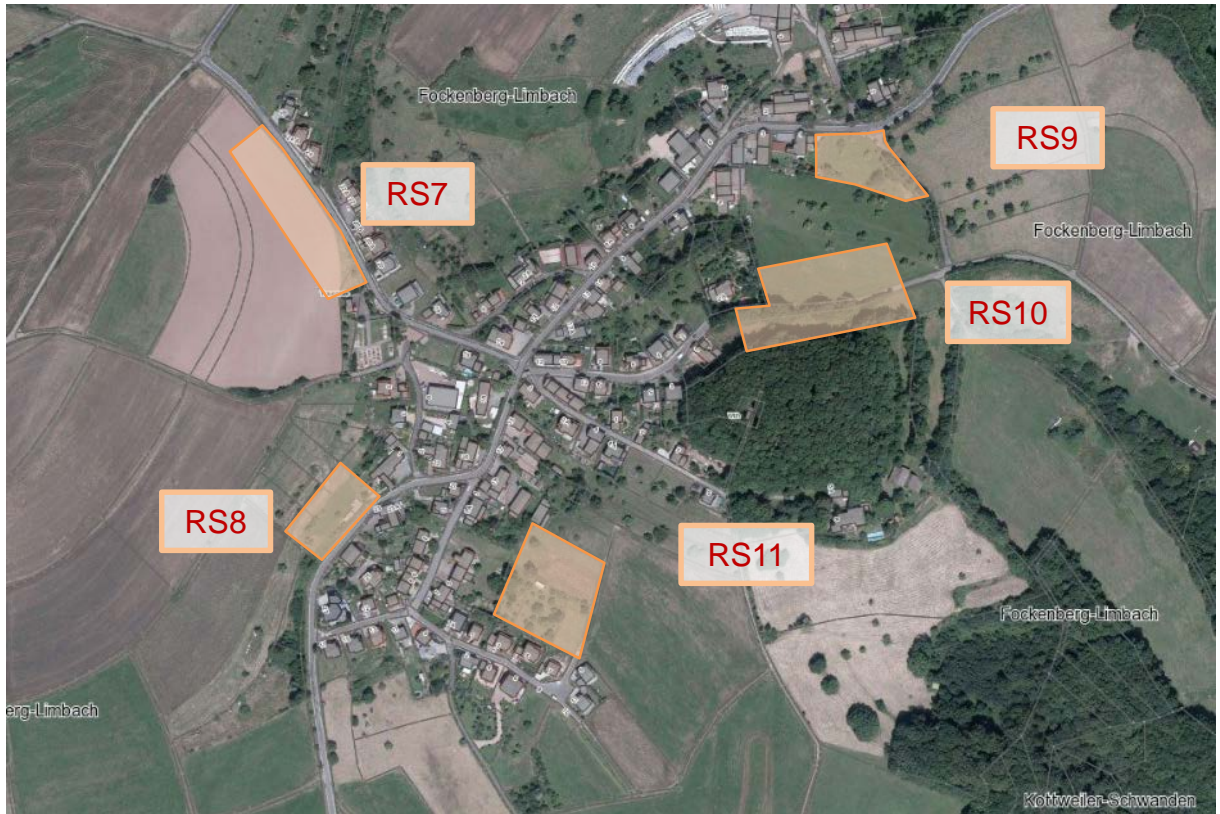
Potentialflächen im Raum+



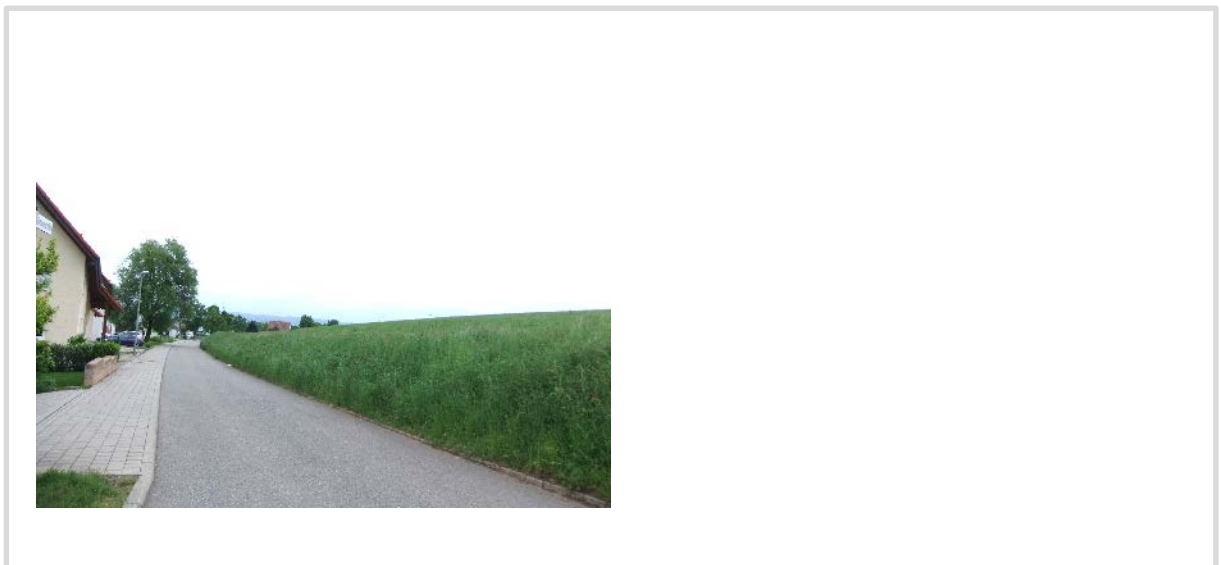
 Außenpotential

 Innenpotential

Potentielle Wohnbauflächen – OT Fockenberg-Limbach



WOHNBAUFLÄCHE RS7



WOHNBAUFLÄCHE RS7

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche, Regionaler Grünzug angrenzend
Darstellung im FNP	– Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	– keine Potentialfläche

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 0,3 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 4
Eigentumsverhältnisse	– Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Bis zu 13 % Neigung – Böschung zur Straße	-
Exposition	– Ausrichtung nach Südosten	+

WOHNBAUFLÄCHE RS7

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– ca. 300 m bis zum Ortskern	+
Arrondierung der Ortslage	– Arrondierung	+
Wahrung des Ortsbildes	– Keine Beeinträchtigung zu erwarten	0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– mittleres Ertragspotential	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	++
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Acker, Intensivgrünland – Bewertung: - – FNP stellt Naturdenkmal dar	

WOHNBAUFLÄCHE RS7

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung ist vorhanden - Anbindung über Römerstraße möglich 	+
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - Trennsystem vorhanden 	+
Schmutzwasserableitung		+
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Druckerhöhungsanlage notwendig 	-
Stromversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht zu erwarten 	++
Lärmimmission	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Beeinträchtigung zu erwarten 	++
Überschwemmungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++

WOHNBAUFLÄCHE RS7

Abschließende Bewertung

Die Fläche RS7 befindet sich im Norden vom Ortsteil Fockenberg-Limbach und erstreckt sich entlang der Römerstraße.

Die technische Infrastruktur ist bereits in ausreichendem Umfang vorhanden und die verkehrliche Erschließung kann direkt über die Römerstraße erfolgen. Lediglich eine Druckerhöhungsanlage zur Wasserversorgung ist notwendig.

Sonstige Restriktionen oder Siedlungsstrukturelle sowie städtebaulich-funktionale Aspekte stehen einer Entwicklung der Fläche nicht entgegen.

Somit ist eine Darstellung der Fläche als geplante Wohnbaufläche sinnvoll.

WOHNBAUFLÄCHE RS8



WOHNBAUFLÄCHE RS8

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche, Regionaler Grünzug angrenzend
Darstellung im FNP	– Mischbaufläche
Darstellung im Raum+	– Außenpotential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 0,2 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– 3 Grundstücke
Eigentumsverhältnisse	– Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Topographisch stark bewegt – Böschung entlang der Straße	- -
Exposition	– Nach Süden orientiert	+

WOHNBAUFLÄCHE RS8

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– ca. 200 m vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	– Arrondierung	+
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Nicht zu erwarten	++
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Grünland, Obstbäume, Hecke – Bewertung: Bedeutung für Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild	-

WOHNBAUFLÄCHE RS8

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> – Erschließung über Höhenstraße – Aufgrund der Topographie aber schwierig (>12% Neigung) 	-
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> – unproblematisch 	+
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> – unproblematisch 	+
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> – unproblematisch 	+
Stromversorgung	<ul style="list-style-type: none"> – Bereits vorhanden 	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht zu erwarten 	++
Lärmimmission	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht zu erwarten 	++
Überschwemmungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht betroffen 	++
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht betroffen 	++

WOHNBAUFLÄCHE RS8

Abschließende Bewertung

Die Fläche RS8 liegt an der Höhenstraße und ist als Außenpotential im Raum+ bereits dargestellt. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung der Grundstücke sollte die Fläche als Potentialfläche beibehalten, jedoch in ihrer Größe reduziert werden.



WOHNBAUFLÄCHE RS9



WOHNBAUFLÄCHE RS9

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche, Regionaler Grünzug angrenzend
Darstellung im FNP	– Gemischte Baufläche
Darstellung im Raum+	– Außenpotential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 0,2 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 3
Eigentumsverhältnisse	– Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– bis zu 14 % Neigung	-
Exposition	– Nach Norden ausgerichtet	- -

WOHNBAUFLÄCHE RS9

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 350 m vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	– Arrondierung	+
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Nicht zu erwarten	++
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Grünland, Obstbäume – Bewertung: Bedeutung für Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild	-

WOHNBAUFLÄCHE RS9

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– unproblematisch	++
Regenwasserbewirtschaftung	– unproblematisch	+
Schmutzwasserableitung	– unproblematisch	+
Wasserversorgung	– unproblematisch	+
Stromversorgung	– Anschluss vorhanden	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Nicht zu erwarten	++
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	++

WOHNBAUFLÄCHE RS9

Abschließende Bewertung

Aufgrund der bereits vorhanden Erschließung sollte die Fläche RS9 als Außenpotentialfläche und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche beibehalten werden.

WOHNBAUFLÄCHE RS10



WOHNBAUFLÄCHE RS10

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche, Regionaler Grünzug angrenzend
Darstellung im FNP	– Geplante Wohnbaufläche
Darstellung im Raum+	– Außenpotential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 0,7 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 8
Eigentumsverhältnisse	– Nicht bekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Topographisch stark bewegt	- -
Exposition	– Nach Nordosten ausgerichtet	-

WOHNBAUFLÄCHE RS10

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 250 m vom Ortskern entfernen	+
Arrondierung der Ortslage	– Erweiterung in den Außenbereich	-
Wahrung des Ortsbildes	– Keine Beeinträchtigung zu erwarten	-

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– mittleres Ertragspotential	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Grünland, Obstbäume, Baumreihe – Bewertung: Bedeutung für Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild	-

WOHNBAUFLÄCHE RS10

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Anbindung an die Römerstraße möglich	+
Regenwasserbewirtschaftung	– Rückhaltung notwendig	0
Schmutzwasserableitung	– unproblematisch	+
Wasserversorgung	– unproblematisch	+
Stromversorgung	– unproblematisch	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Nicht zu erwarten	++
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	++

WOHNBAUFLÄCHE RS10

Abschließende Bewertung

Die Fläche RS10 befindet sich im Ortsteil Fockenberg-Limbach im Außenbereich. Die Fläche ist topographisch stark bewegt und kann an die Römerstraße angebunden werden.

Aufgrund der Grünstrukturen mit Obstbäumen und Baumreihen hat die Fläche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild. Somit stehen die landespflegerische Aspekte einer Bebauung entgegen.

Sonstige Restriktionen und die Möglichkeiten zur Bereitstellung der technischen Infrastruktur stehen einer Entwicklung der Fläche nicht entgegen.

Obwohl eine Bebauung dieser Fläche zwar technisch möglich wäre, sollte von einer Darstellung als geplante Wohnbaufläche abgesehen werden. Es wird empfohlen die Potentialfläche zugunsten anderer besser geeigneter Flächen zu streichen.

WOHNBAUFLÄCHE RS11



WOHNBAUFLÄCHE RS11

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche, regionaler Grünzug
Darstellung im FNP	– Flächen für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	– keine Potentialfläche

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 1,1 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 11
Eigentumsverhältnisse	– Privat

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– bis zu 12 % Neigung	0
Exposition	– Ausrichtung nach Süden	++

WOHNBAUFLÄCHE RS11

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 200 m bis zum Ortskern	+
Arrondierung der Ortslage	– Abrundung der Siedlungsfläche	++
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– hohes Ertragspotential	-
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Grünland, Streuobstwiese, ältere Bäume – Bewertung: Bedeutung für Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild – FNP stellt Naturdenkmal dar	-

WOHNBAUFLÄCHE RS11

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - „Im Keltengarten“ als einzige Zuwegung zu gering dimensioniert - Ringschluss mit „Steinwendener Straße“ sinnvoll - Insgesamt problematisch 	-
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	+
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	+
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	+
Stromversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht zu erwarten 	++
Lärmimmission	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Beeinträchtigung 	++
Überschwemmungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++

WOHNBAUFLÄCHE RS11

Abschließende Bewertung

Die Fläche befindet sich im Südosten des Ortsteils Fockenberg-Limbach und hat ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotential, wodurch sich konkurrierende Nutzungsansprüche ergeben.

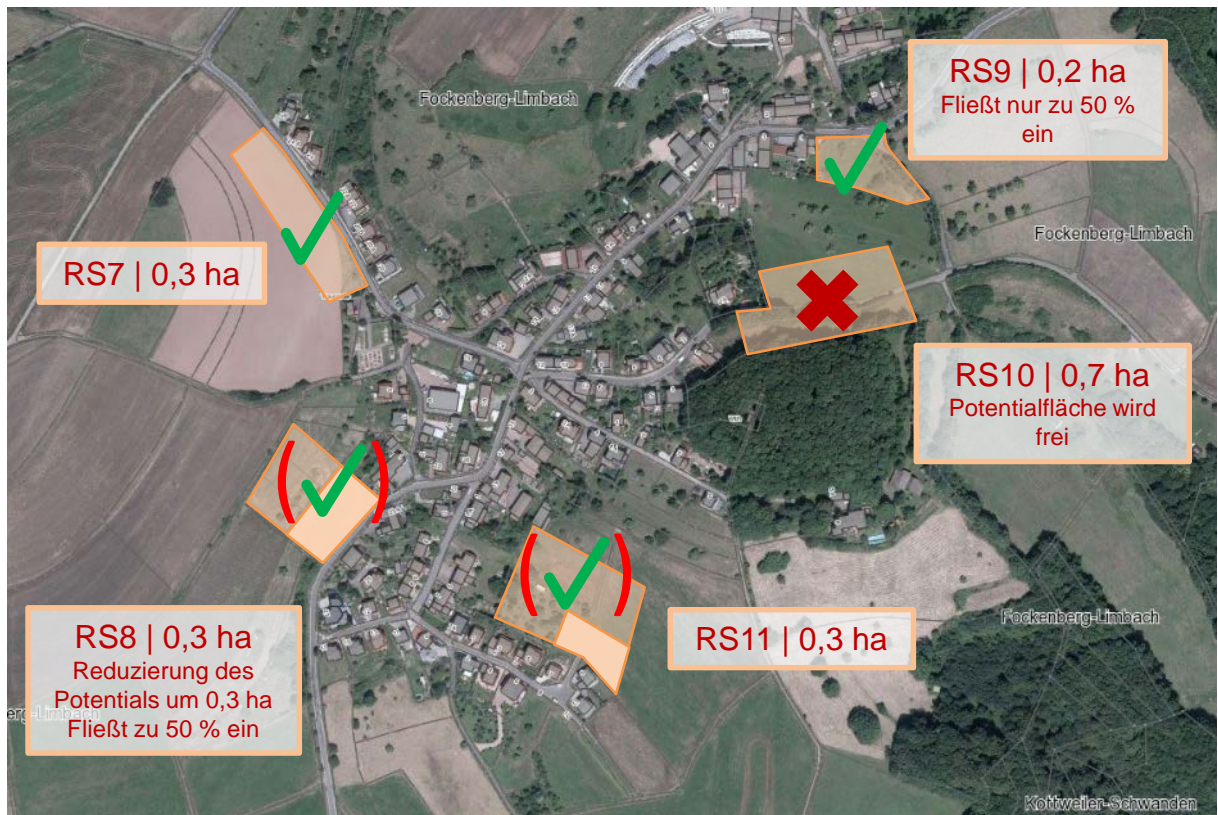
Da es sich bei der Fläche um Grünland und Streuobstwiese mit tlw. Älterem Baumbestande handelt hat die Fläche RS 11 Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie für das Landschaftsbild.

Die Herstellung der technischen Infrastruktur ist bis auf die verkehrliche Anbindung unproblematisch. Zur Erschließung einer Fläche in dieser Größenordnung ist eine Ringschluss sinnvoll und nur eine Zuwegung über „Im Keltengarten“ nicht ausreichend. Dies ist allerdings problematisch zu realisieren.

Aus den genannten Gründen wird empfohlen die Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche an dieser stelle nur in sehr reduzierter Form vorzunehmen.



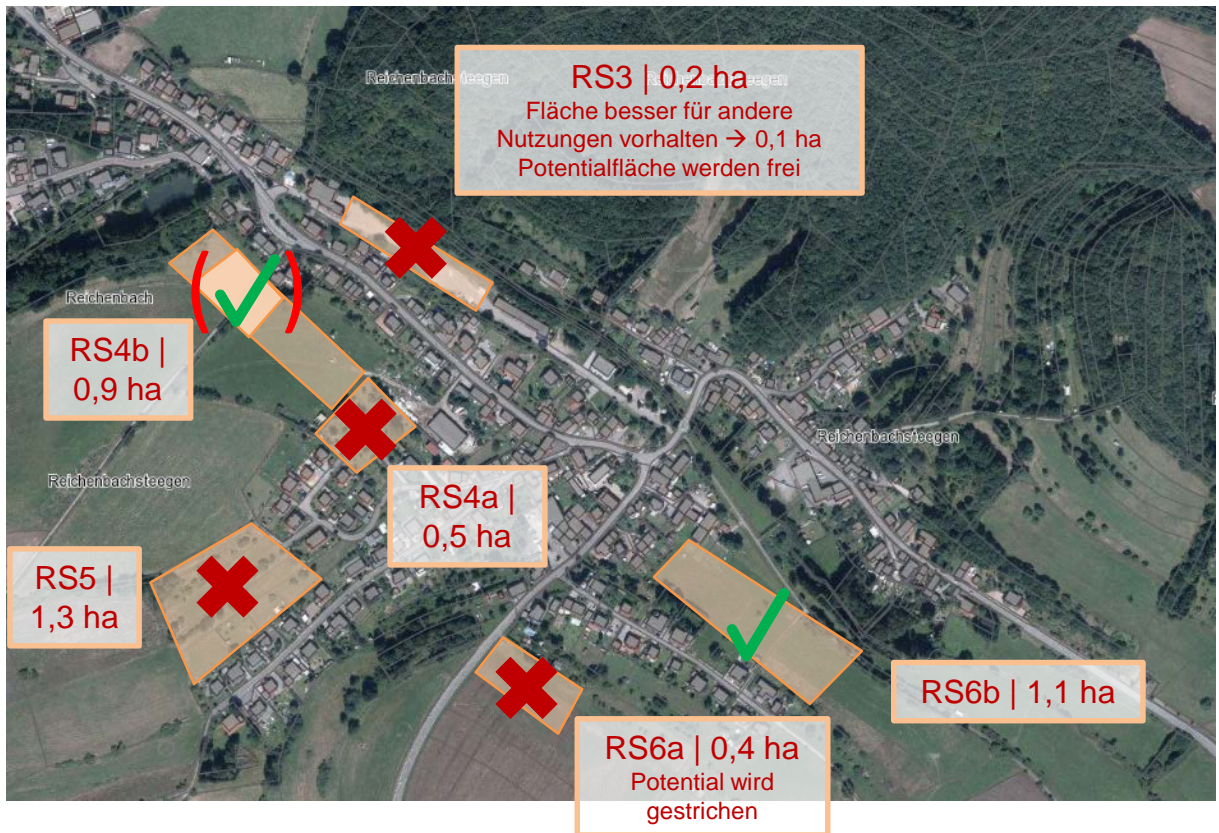
Potentielle Wohnbauflächen – OT Fockenberg-Limbach - Fazit



Potentielle Wohnbauflächen – OT Reichenbach - Fazit



Potentielle Wohnbauflächen – OT Steegen - Fazit



Bedarfswertberechnung – OG Reichenbach-Steegen

Einwohner (Stand 31.12.2014)	1.375
prozentuale Verteilung der Bev. für VG (Stand 31.12.2014) auf die Ortsgemeinden	10,07 %
Bevölkerungsprognose 2030 (mittlere Variante des Statistischen Landesamtes, Basisjahr 2013)	1.244
Grundwert [WE / a und 1000 EW]	2,0
Dichtewert [WE / ha]	15
Bedarfswert*	2,5 ha
Innenpotential	0,2 ha
Außenpotential	3,0 ha 0,6 ha (RS2a, RS8)
Potentialwert Summe	3,0 ha 0,8 ha
Schwellenwert	0,7 ha 1,7 ha

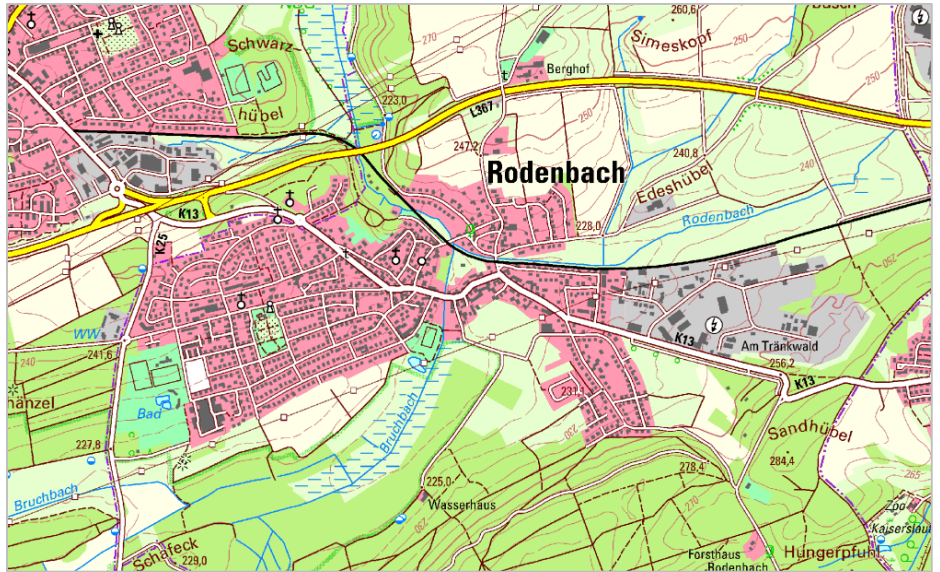
Prüfen!!

* Zeitraum: 15 Jahre

Verbandsgemeinde Weilerbach

Ortsgemeinde Rodenbach

BEWERTUNG POTENZIELLER WOHNBAUFLÄCHEN



BBP
BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
BUERO@BBP-KL.DE
WWW.BBP-KL.DE



Wohnstandortuntersuchung / Aufbau

Auflistung der relevanten Untersuchungskriterien:

Raumordnung/Bauleitplanung

- Darstellung im RROP
- Darstellung im FNP
- Darstellung im Raum+

Größe

- Größe/Realisierbare WE

Realisierbarkeit

- Flächenverfügbarkeit

Topographie

- Geländeneigung
- Exposition

Siedlungsstrukturelle Aspekte

- Lage im Siedlungszusammenhang
- Arrondierung der Ortslage
- Wahrung des Ortsbildes

Städtebaulich-funktionale Aspekte

- Konkurrenz von Nutzungsansprüchen
- Konfliktpotenzial benachbarter Nutzungen

Naturschutz/Landespflege

- geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
- Landespflegerische Gesamtbeurteilung

Technische Infrastruktur

- Verkehrstechnische Anbindung
- Regenwasserbewirtschaftung
- Wasserversorgung
- Schmutzwasserableitung
- Stromversorgung

Sonstige Restriktionen

- Altlasten
- Lärmimmission
- Überschwemmungsgebiet
- Leitungstrassen

Bewertungsschema: ++

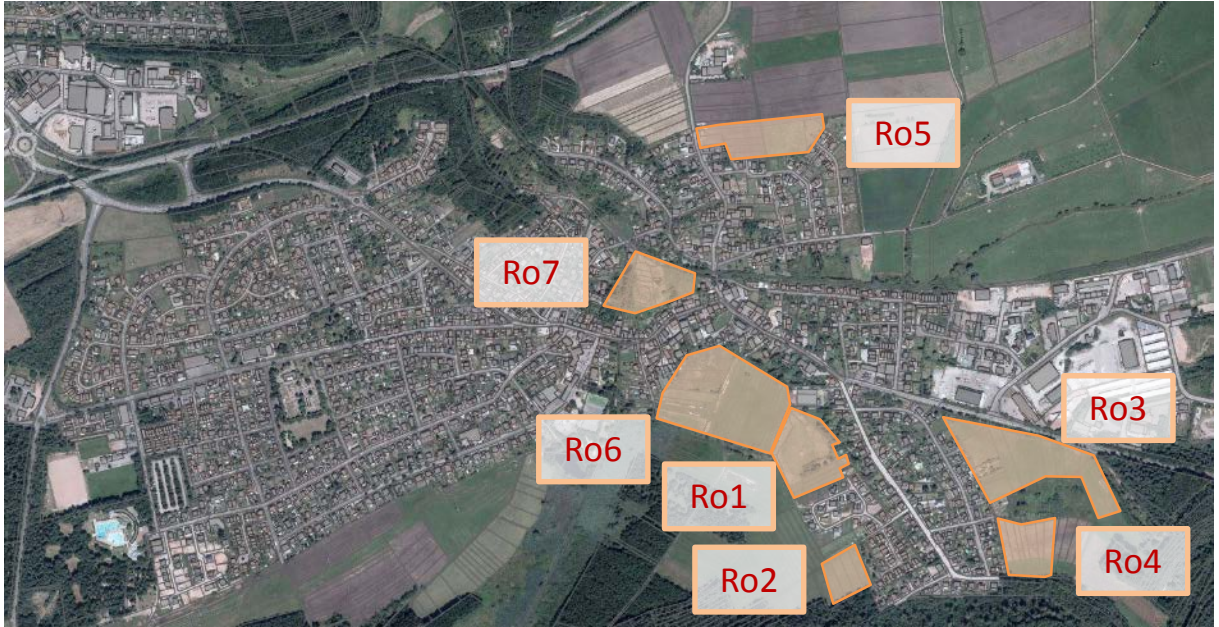
+

0

-

--

Potentielle Wohnbauflächen – OG Rodenbach



Potentialflächen im Raum+



 Außenpotential

Bedarfswertberechnung – OG Rodenbach

Einwohner (Stand 31.12.2014)	3.110
prozentuale Verteilung der Bev. für VG (Stand 31.12.2014) auf die Ortsgemeinden	22,77 %
Bevölkerungsprognose 2030 (mittlere Variante des Statistischen Landesamtes, Basisjahr 2013)	2.815
Grundwert [WE / a und 1000 EW]	3,2
Dichtewert [WE / ha]	20
Bedarfswert*	6,8 ha
Innenpotential	0 ha
Außenpotential	5,7 ha
Potentialwert Summe	5,7 ha
Schwellenwert	1,0 ha

* Zeitraum: 15 Jahre

WOHNBAUFLÄCHE Ro1



WOHNBAUFLÄCHE Ro1

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Siedlungsfläche Wohnen
Darstellung im FNP	– Geplante Wohnbaufläche
Darstellung im Raum+	– Außenpotential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 1,6 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 20
Eigentumsverhältnisse	– Nicht bekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– eben	++
Exposition	– leichte Nordwest Ausrichtung	0

WOHNBAUFLÄCHE Ro1

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 600 m vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	– Anschluss an den bereits realisierten Teil des Geplanten Wohnbaugebietes	++
Wahrung des Ortsbildes	– Ein Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten	+

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Gegenwärtig zum Teil als Pferdekoppel genutzt	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht vorhanden	+

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen – Naturschutzgebiet südlich angrenzend	++
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Weide, Gehölzfläche – Keine weiteren Restriktionen bezgl. Boden, Wasser, Klima, Arten/Lebensraum, Landschaftsbild/Erholung	+

WOHNBAUFLÄCHE R01

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Eine verkehrliche Anbindung ist generell möglich - vorhandenen Zufahrten allerdings sehr schmal dimensioniert - bauliche Ertüchtigung des Fußweges als weitere Zuwegung wäre möglich - Weitere Zuwegung durch Privaten Garten versperrt 	-
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - Regenrückhaltung notwendig 	-
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> - Pumpstation notwendig 	-
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	+
Stromversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Lärmimmission	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht beeinträchtigt 	++
Überschwemmungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> - Grabungsschutzgebiet 	-
	<ul style="list-style-type: none"> - Trinkwasserschutzgebiet Zone III im Verfahren 	-

WOHNBAUFLÄCHE Ro1

Abschließende Bewertung

Die Fläche Ro1 befindet sich im Anschluss an den bereits realisierten Teil des geplanten Wohnbaugebietes im Süden von Rodenbach. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist durch eine Fortführung der Wohnbebauung an dieser Stelle nicht zu erwarten.

Die Fläche wird gegenwärtig als Pferdekoppel genutzt, jedoch bestehen sonst keine weiteren Konflikte mit anderen Nutzungen oder naturschutzrechtliche / landespflegerische Restriktionen.

Kritisch zu sehen ist die verkehrliche Anbindung, die zwar generell möglich ist, die vorhandenen Zuwegung jedoch sehr schmal dimensioniert ist und eine zweite Zuwegung der Ertüchtigung eines Fußweges bedarf. Der in dem anschließenden Wohnbaugebiet ehemals vorgesehen verkehrliche Anschluss wird durch eine private Gartennutzung versperrt und kann somit nicht realisiert werden.

Zur Ableitung des Schmutzwassers ist voraussichtlich eine Pumpstation und zur Regenwasserbewirtschaftung eine Rückhaltung notwendig. Weitere Restriktionen ergeben sich durch das Grabungsschutzgebiet und der im verfahren befindlichen Ausweisung des Trinkwasserschutzgebietes Zone III.

Insgesamt kann jedoch eine Empfehlung ausgesprochen werden die Fläche Ro1 als geplante Wohnbaufläche darzustellen.

WOHNBAUFLÄCHE Ro2



WOHNBAUFLÄCHE Ro2

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Siedlungsfläche Wohnen
Darstellung im FNP	- Geplante Wohnbaufläche
Darstellung im Raum+	- Außenpotential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- ca. 0,8 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	- ca. 8
Eigentumsverhältnisse	- Nicht bekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- Geländeneigung maximal 4%	++
Exposition	- Leichte nördliche Exposition	--

WOHNBAUFLÄCHE Ro2

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 1 km vom Ortskern entfernt	0
Arrondierung der Ortslage	– Bedingte Abrundung der Ortslage	0
Wahrung des Ortsbildes	– Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten	0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt (z.T. mittleres Ertragspotential)	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	++
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Weidelgrasacker – Keine weiteren Restriktionen bezgl. Boden, Wasser, Klima, Arten/Lebensraum, Landschaftsbild/Erholung	++

WOHNBAUFLÄCHE Ro2

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> – Zufahrten insgesamt sehr klein dimensioniert – Von zwei möglichen Zufahrten ist nur einer verfügbar, der Zweite ist durch ein Privatgrundstück versperrt 	- -
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> – unproblematisch 	+ +
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> – unproblematisch 	+ +
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> – unproblematisch 	+ +
Stromversorgung	<ul style="list-style-type: none"> – unproblematisch 	+ +

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht betroffen 	+ +
Lärmimmission	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht betroffen 	+ +
Überschwemmungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht betroffen 	+ +
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht betroffen 	+ +
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> – Grabungsschutzgebiet 	-
	<ul style="list-style-type: none"> – Trinkwasserschutzgebiet Zone III im Verfahren 	-

WOHNBAUFLÄCHE Ro2

Abschließende Bewertung

Die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Fläche Ro2 befindet sich ebenfalls im Süden von Rodenbach und würde eine bedingte Abrundung darstellen.

Städtebaulich-funktionale sowie naturschutzrechtliche und landespflegerische Aspekte stehen einer Entwicklung der Fläche nicht entgegen. Ebenfalls sind das Grabungsschutzgebiet und die im verfahren befindlichen Ausweisung des Trinkwasserschutzgebietes Zone III die einzigen sonstigen Restriktionen.

Kritisch ist die insgesamt sehr gering dimensionierte Zuwegung zu sehen und die Nähe zum Waldrand. Durch die Einhaltung eines größeren Abstandes zum Waldrand und der Reduzierung der realisierbaren Grundstücke wäre eine Bebauung an dieser Stelle dennoch möglich.

Es wird daher eine Reduzierung der Außenpotentialfläche Ro2 von ursprünglich 0,78 ha auf rund 0,2 ha empfohlen, um etwa 4 Grundstücke (eine Bautiefe) entlang des jetzigen Wirtschaftsweges zu realisieren.



WOHNBAUFLÄCHE Ro3



WOHNBAUFLÄCHE R03

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Siedlungsfläche Wohnen
Darstellung im FNP	– Geplante Wohnbaufläche
Darstellung im Raum+	– Außenpotential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 3,3 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 35
Eigentumsverhältnisse	– Tlw. in Privatbesitz, z.T. im Besitz der Ortsgemeinde

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Sehr eben – Neigung < 3%	++
Exposition	– Nach Westen ausgerichtet	0

WOHNBAUFLÄCHE Ro3

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Rund 1 km vom Ortskern entfernt.	0
Arrondierung der Ortslage	– Arrondierung der Ortslage	+ +
Wahrung des Ortsbildes		+

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt (mittleres Ertragspotential)	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Gewerbegebiet in der Nähe	-

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Schutzgebiete, Geschützte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> – Südlich bzw. östlich angrenzend Feuchtgebiet („Feuchtwiesenbrache am östlichen Ortsrand von Rodenbach“) – Magere Flachlandmähwiese, Berg-Mähwiese, Magerweide wäre geschütztes Biotop nach § 15 LNatSchG, kann hier nicht ausgeschlossen werden 	0
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	<ul style="list-style-type: none"> – Bestand: Grünland – Keine weiteren Restriktionen bezgl. Boden, Wasser, Klima, Arten/Lebensraum, Landschaftsbild/Erholung 	+

WOHNBAUFLÄCHE Ro3

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> – Vorhandener Zuwegung ist gut – Zweite Anbindung wäre sinnvoll 	++
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> – Rückhaltung im Gebiet notwendig 	0
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> – unproblematisch 	+
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> – unproblematisch 	+
Stromversorgung	<ul style="list-style-type: none"> – unproblematisch 	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht zu erwarten 	++
Lärmimmission	<ul style="list-style-type: none"> – Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet und durch die K13 	-
Überschwemmungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht betroffen 	++
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht betroffen 	++
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> – Trinkwasserschutzgebiet Zone III im Verfahren 	-

WOHNBAUFLÄCHE Ro3

Abschließende Bewertung

Die Fläche Ro3 befindet sich im Südosten von Rodenbach in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet und direkt angrenzend an die K13. Durch diesen Umstand ist mit Beeinträchtigungen durch Lärmimissionen zu rechnen.

Die Fläche befindet sich innerhalb eines in Aufstellung befindlichen Trinkwasserschutzgebietes Zone III. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die gegenwärtig als Grünland vorliegende Fläche, als nach § 15 LNatSchG (magere Flachlandmähwiese, Berg-Mähwiese, Magerweide) zu beurteilen ist. In diesem Fall ist eine Realisierung von Bebauung auf dieser Fläche mit erheblichem Mehraufwand verbunden, da es einer Befreiung und einem erhöhten Ausgleich bedarf.

Die verkehrliche Anbindung mit einer Zuwegung zur Fläche Ro3 ist bereits vorhanden, jedoch ist eine zweite Zuwegung notwendig. Hier ist zu prüfen, ob eine Verlängerung der „Bornbachstraße“ ohne Beeinträchtigung des angrenzenden Biotops möglich ist.

Insgesamt ist Ro3 eine sinnvolle Fläche zur Siedlungserweiterung und sollte aus diesem Grund weiterhin als Außenpotential geführt werden. Als Übergang zwischen der gewerblichen Nutzung nördlich der Hauptstraße und der künftigen Wohnbebauung sollte ein Teil der Potentialfläche Ro3 entlang der Hauptstraße als gemischte Baufläche dargestellt werden. Für die verbleibende Fläche ist eine Darstellung als Wohnbaufläche sinnvoll.

WOHNBAUFLÄCHE Ro4



WOHNBAUFLÄCHE Ro4

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Siedlungsfläche Wohnen
Darstellung im FNP	– Geplante Wohnbaufläche
Darstellung im Raum+	– Außenpotential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 1,4 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 15
Eigentumsverhältnisse	– In Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– bis zu etwa 11 % Neigung	0
Exposition	– Nordwestliche Exposition	-

WOHNBAUFLÄCHE Ro4

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 1,3 km vom Ortskern entfernt	-
Arrondierung der Ortslage	– Erweiterung nach Außen	-
Wahrung des Ortsbildes	– keine Beeinträchtigung	0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Landwirtschaftlich genutzt (mittleres Ertragspotential)	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht vorhanden	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Schutzgebiete, Geschützte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> – Nördlich angrenzend Feuchtgebiet („Feuchtwiesenbrache am östlichen Ortsrand von Rodenbach“) – Magere Flachlandmähwiese, Berg-Mähwiese, Magerweide wäre geschütztes Biotop nach § 15 LNatSchG, kann hier nicht ausgeschlossen werden 	0
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	<ul style="list-style-type: none"> – Bestand: Acker, Grünland – Keine weiteren Restriktionen bezgl. Boden, Wasser, Klima, Arten/Lebensraum, Landschaftsbild/Erholung 	+

WOHNBAUFLÄCHE Ro4

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Anbindung mit Beeinträchtigung der Biotopfläche verbunden	--
Regenwasserbewirtschaftung	– Wachstum nach Außen	--
Schmutzwasserableitung	– problematisch	--
Wasserversorgung	– unproblematisch	+
Stromversorgung	– unproblematisch	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Bedingt beeinträchtigt durch K13	-
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	++
Sonstiges	– Grabungsschutzgebiet	-
	– Trinkwasserschutzgebiet Zone III im Verfahren	-

WOHNBAUFLÄCHE Ro4

Abschließende Bewertung

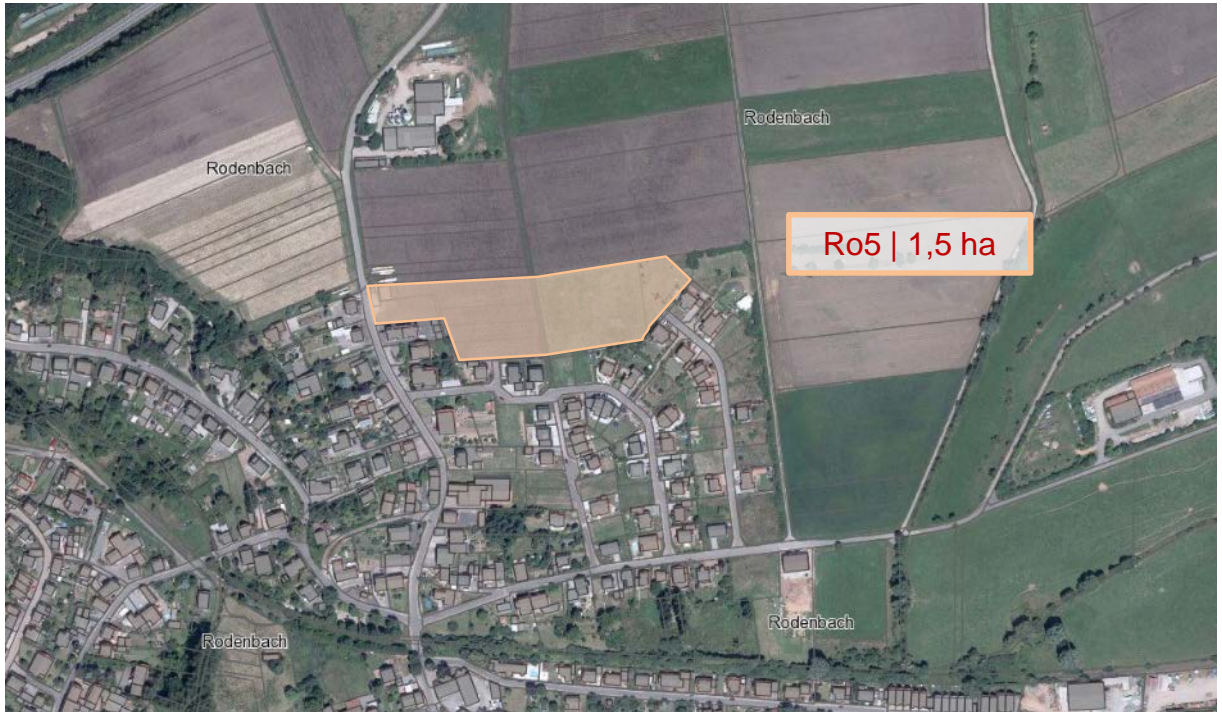
Die Fläche Ro4 befindet sich im Süden von Rodenbach im Waldrandbereich. Eine Fortführung der Wohnbebauung an dieser Stelle würde eine Erweiterung in den Außenbereich bedeuten.

Eine verkehrstechnische Anbindung ist nur in Verbindung mit Beeinträchtigungen der direkt angrenzenden Biotopfläche möglich. Zudem sind das Grabungsschutzgebiet und die im verfahren befindlichen Ausweisung des Trinkwasserschutzgebietes Zone III weitere sonstigen Restriktionen.

Es wird daher empfohlen Aufgrund der Erschließungssituation und Zugunsten der Biotopstruktur die Fläche nur in einer Reduzierten Form als Potentialfläche beizubehalten.



WOHNBAUFLÄCHE Ro5



WOHNBAUFLÄCHE Ro5

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	– Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	– nicht als Potential dargestellt

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 1,5 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 16
Eigentumsverhältnisse	– Nicht bekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– eben – maximal 5 % Neigung	++
Exposition	– Leicht südwestliche Exposition	+

WOHNBAUFLÄCHE Ro5

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 700 m vom Ortskern entfernt	+
Arrondierung der Ortslage	– Abrundung des Siedlungsgebiets – Lückenschluss	+
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Zur Zeit als Pferdekoppel genutzt	-
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Aussiedlerhof in der Nähe	-

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Schutzgebiete, Geschützte Biotope	– Nicht betroffen	++
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Acker, Grünland – Keine weiteren Restriktionen bezgl. Boden, Wasser, Klima, Arten/Lebensraum, Landschaftsbild/Erholung	+

WOHNBAUFLÄCHE Ro5

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Zwei Zufahrten vorhanden	++
Regenwasserbewirtschaftung	– unproblematisch	+
Schmutzwasserableitung	– unproblematisch	+
Wasserversorgung	– unproblematisch	+
Stromversorgung	– unproblematisch	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Keine Beeinträchtigung	++
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	++

WOHNBAUFLÄCHE Ro5

Abschließende Bewertung

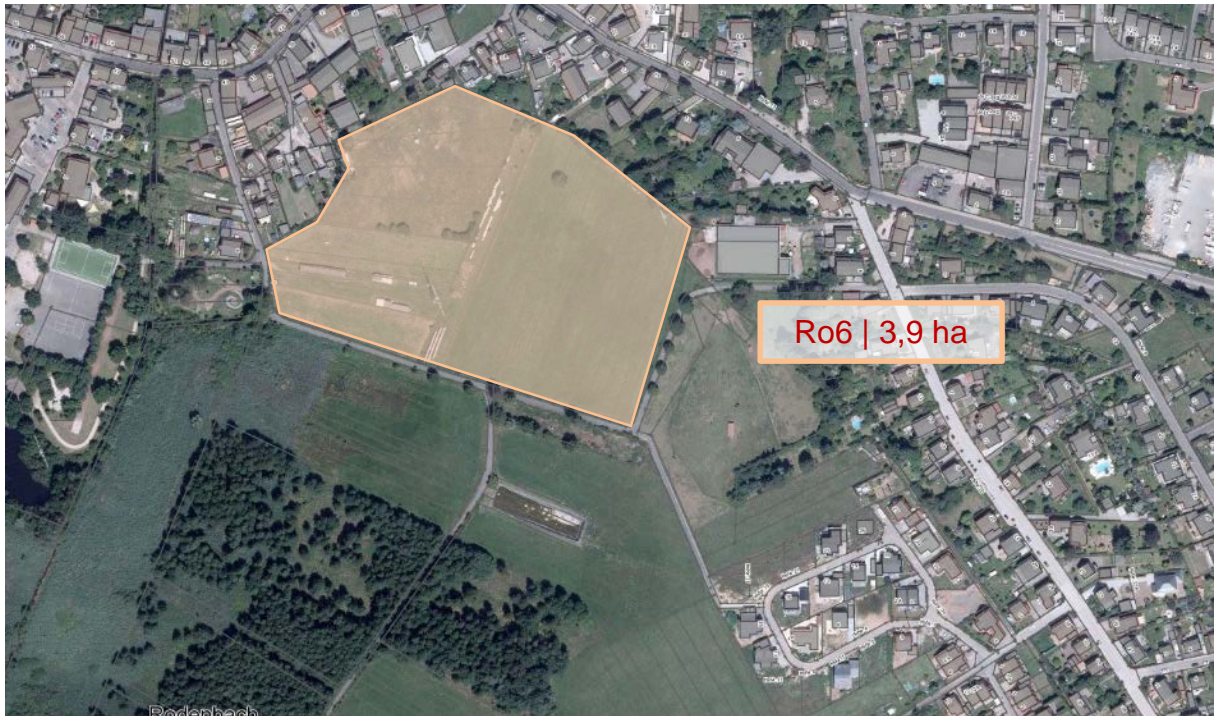
Die Fläche Ro5 befindet sich im Nordosten von Rodenbach. Durch die Straßen „Am Allenbach“ und „Lehmweg“ sind zwei Anschlüsse zur verkehrlichen Erschließung gegeben.

Siedlungsstrukturelle oder sonstige Restriktionen stehen einer Entwicklung der Fläche Ro5 nicht entgegen. Auch die Herstellung der Technischen Infrastruktur ist problemlos möglich. Aus Sicht des Naturschutzes bzw. der Landespflege sind ebenfalls keine Einschränkungen gegeben.

Es besteht lediglich eine Konkurrenz der Nutzungsansprüche, da die Fläche gegenwärtig als Pferdekoppel genutzt wird. Zudem kann es zu Konflikten mit dem nördlich der Fläche gelegenen Aussiedlerhof kommen.

Insgesamt eignet sich die Fläche Ro5 jedoch gut für eine künftige Wohnbebauung und sollte aus diesem Grund als geplante Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

WOHNBAUFLÄCHE Ro6



WOHNBAUFLÄCHE Ro6

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	- Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	- Nicht als Potential dargestellt

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- ca. 3,9 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	- ca. 45
Eigentumsverhältnisse	- Nicht bekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- Sehr eben - Neigung etwa 1%	++
Exposition	/	/

WOHNBAUFLÄCHE Ro6

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 150 m vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	– Abrundung der Ortslage	++
Wahrung des Ortsbildes	– Keine Beeinträchtigung zu erwarten	+

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Gegenwärtig landwirtschaftlich Genutzt (geringe bis mittlere Ertragspotentiale)	+
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	++
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	/	/

WOHNBAUFLÄCHE Ro6

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Nicht möglich	--
Regenwasserbewirtschaftung	– Problematisch – Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel relativ hoch sein wird	--
Schmutzwasserableitung	– problematisch	--
Wasserversorgung	– unproblematisch	+
Stromversorgung	– unproblematisch	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Keine Beeinträchtigung	++
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– 110 kV-Leitungstrasse	--

WOHNBAUFLÄCHE Ro6

Abschließende Bewertung

Eine Realisierung von Wohnbebauung auf der Fläche Ro6 ist aufgrund der fehlenden Möglichkeit der verkehrlichen Erschließung nicht möglich.

Somit sollte die Fläche bei der Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen außer Acht gelassen werden.

WOHNBAUFLÄCHE Ro7



WOHNBAUFLÄCHE Ro7

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Siedlungsfläche Wohnen
Darstellung im FNP	- Öffentliche Grünfläche
Darstellung im Raum+	- nicht als Potential dargestellt

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- ca.1,1 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	- ca. 10
Eigentumsverhältnisse	- Nicht bekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- eben	++
Exposition		

WOHNBAUFLÄCHE Ro7

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 200 m vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	– Nachverdichtung	++
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Innerörtliche Grünfläche	-
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG	– Röhrichte und binsenreiches Nassgrünland sind geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	--
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	<ul style="list-style-type: none"> – Bestand: Röhricht, binsenreiches Nassgrünland, Grünland, Bauruine – Mündungsbereich von Bruchbach und Rodenbach (Gewässer nördlich und westlich angrenzend) – Flächen sind nass, binsenreiches Nassgrünland nimmt Großteil der Fläche ein, mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten/ Lebensraum, Boden, Wasser, Klima ist zu rechnen – artenschutzrechtliche Untersuchung nötig, Vorkommen besonders und streng geschützter Arten anzunehmen – für Bebauung ungeeignet 	--

WOHNBAUFLÄCHE Ro7

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Gegenwärtig nicht möglich, da von allen Seiten bebaut	--
Regenwasserbewirtschaftung	/	/
Schmutzwasserableitung	/	/
Wasserversorgung	/	/
Stromversorgung	/	/

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Nicht beeinträchtigt	++
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	++

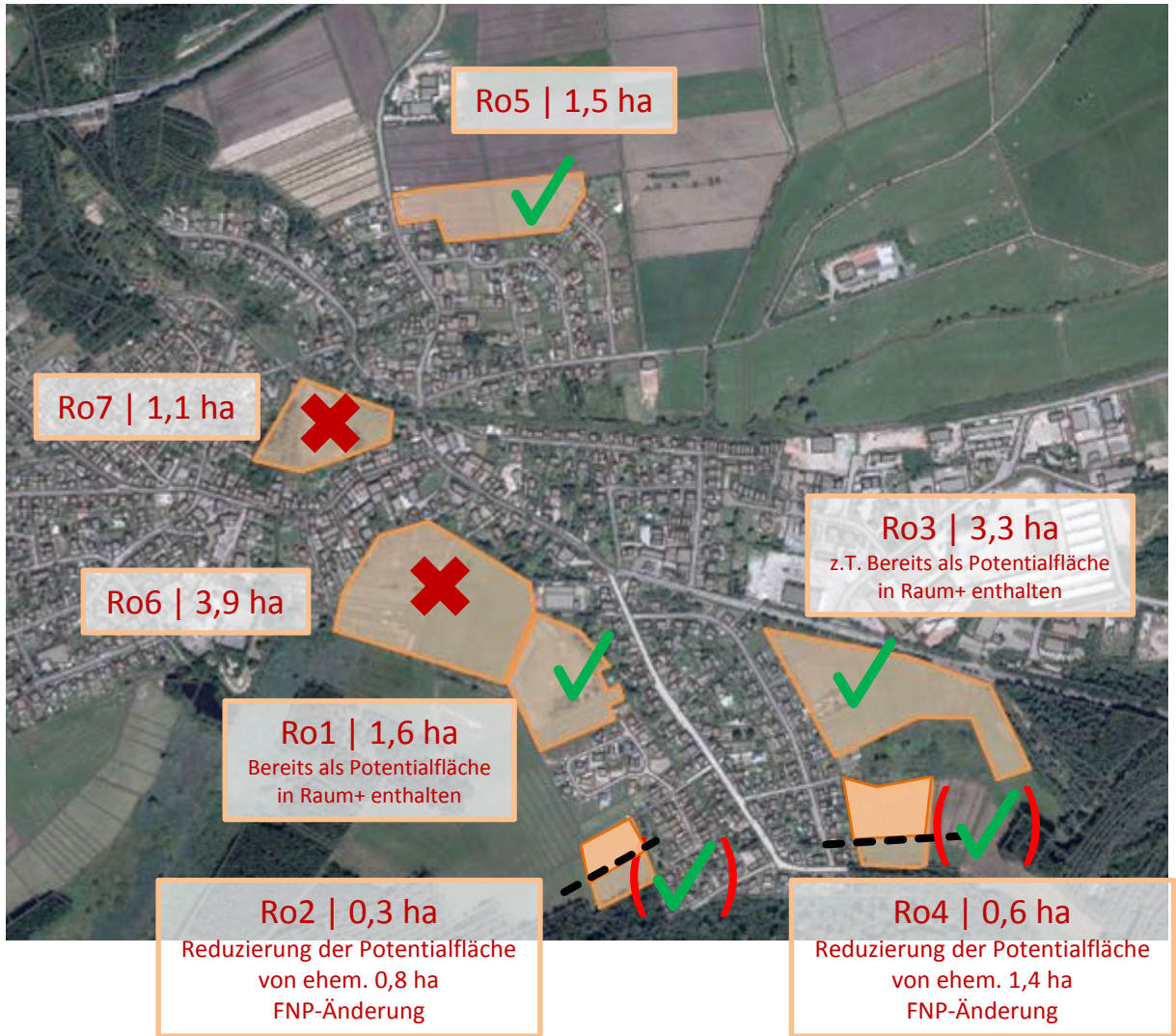
WOHNBAUFLÄCHE Ro7

Abschließende Bewertung

Aufgrund der landespflegerischen Hochwertigkeit und dem Biotopstatus nach § 30 BNatSchG (Röhrichte und binsenreiches Nassgrünland) ist eine Wohnbebauung auf der Fläche Ro7 nicht möglich.

Aus diesem Grund muss von einer Ausweisung der Fläche Ro7 als Wohnbaufläche abgeraten werden.

Potentielle Wohnbauflächen – OG Rodenbach - Fazit



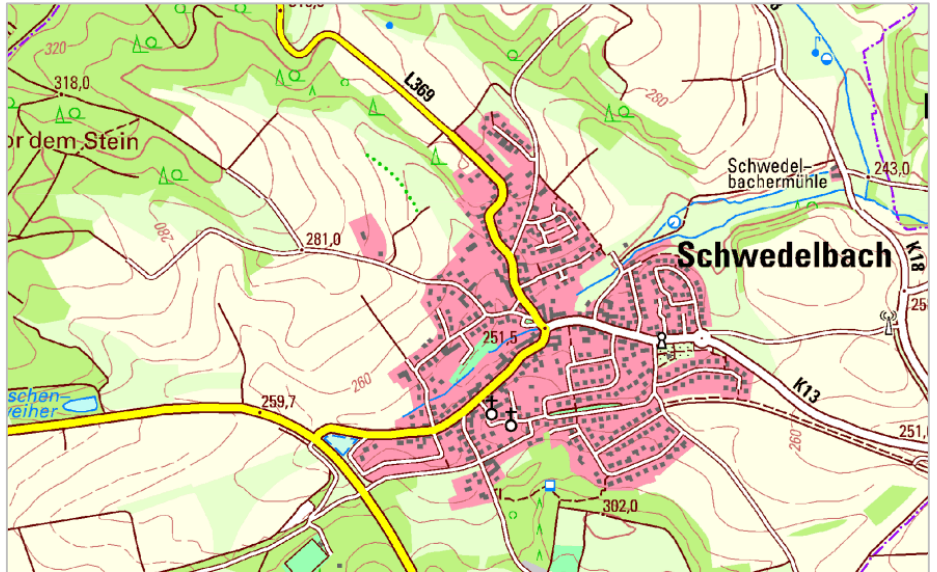
Der Bedarfswert beträgt 6,8 ha.

Die Summe der Potentialflächen (Ro1, Ro2 reduziert, Ro3, Ro4 reduziert) beträgt 5,8 ha.

Verbandsgemeinde Weilerbach

Ortsgemeinde Schwedelbach

BEWERTUNG POTENZIELLER WOHNBAUFLÄCHEN



BBP
BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
BUERO@BBP-KL.DE
WWW.BBP-KL.DE



Wohnstandortuntersuchung / Aufbau

Auflistung der relevanten Untersuchungskriterien:

Raumordnung/Bauleitplanung

- Darstellung im RROP
- Darstellung im FNP
- Darstellung im Raum+

Größe

- Größe/Realisierbare WE

Realisierbarkeit

- Flächenverfügbarkeit

Topographie

- Geländeneigung
- Exposition

Siedlungsstrukturelle Aspekte

- Lage im Siedlungszusammenhang
- Arrondierung der Ortslage
- Wahrung des Ortsbildes

Städtebaulich-funktionale Aspekte

- Konkurrenz von Nutzungsansprüchen
- Konfliktpotenzial benachbarter Nutzungen

Naturschutz/Landespflege

- geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
- Landespflegerische Gesamtbeurteilung

Technische Infrastruktur

- Verkehrstechnische Anbindung
- Regenwasserbewirtschaftung
- Wasserversorgung
- Schmutzwasserableitung
- Stromversorgung

Sonstige Restriktionen

- Altlasten
- Lärmimmission
- Überschwemmungsgebiet
- Leitungstrassen

Bewertungsschema: ++

+

0

-

--

Potentielle Wohnbauflächen – OG Schwedelbach



Potentialflächen im Raum+



 Außenpotential

 Innenpotential

(Innenpotentiale sind durch Eigentümer blockiert und stehen daher für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Sie fließen nicht in die Bedarfswertberechnung ein.)

Bedarfswertberechnung – OG Schwedelbach

Einwohner (Stand 31.12.2014)	1.011
prozentuale Verteilung der Bev. für VG (Stand 31.12.2014) auf die Ortsgemeinden	7,40 %
Bevölkerungsprognose 2030 (mittlere Variante des Statistischen Landesamtes, Basisjahr 2013)	915
Grundwert [WE / a und 1000 EW]	2,0
Dichtewert [WE / ha]	15
Bedarfswert*	1,8 ha
Innenpotential	0 ha
Außenpotential**	0,31 ha
Potentialwert Summe	0,31 ha
Schwellenwert	1,5 ha

* Zeitraum: 15 Jahre

** hier: Eine Mischbaufläche mit einer Größe von 0,62 ha (Fließt nur zu 50 % in die Berechnung ein)

WOHNBAUFLÄCHE S1



WOHNBAUFLÄCHE S1

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche, regionaler Grünzug angrenzend
Darstellung im FNP	– Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	– keine Potentialfläche

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 0,1 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 3
Eigentumsverhältnisse	– Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Topographisch leicht bewegt	+
Exposition	– Ausrichtung nach Osten	0

WOHNBAUFLÄCHE S1

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 600 m vom Ortskern entfernt	0
Arrondierung der Ortslage	– Wachstum nach außen	0
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– mittleres Ertragspotential	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	– nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Schutzgebiete, Geschützte Biotope	– Landschaftsschutzgebiet – Magere Flachlandmähwiese, Berg-Mähwiese, Magerweide wäre geschütztes Biotop nach § 15 LNatSchG, kann hier nicht ausgeschlossen werden	-
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Grünland, Acker, einzelne Gehölze – Keine weiteren Restriktionen bezgl. Boden, Wasser, Klima, Arten/Lebensraum, Landschaftsbild/Erholung Eher kritisch	0

WOHNBAUFLÄCHE S1

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– unproblematisch	++
Regenwasserbewirtschaftung	– unproblematisch	++
Schmutzwasserableitung	– unproblematisch	+
Wasserversorgung	– unproblematisch	+
Stromversorgung	– unproblematisch	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Nicht beeinträchtigt	++
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– 20 kV-Trasse im Süden (Flurstücke 1293/1, 1293/5, 1292/3 betroffen)	-

WOHNBAUFLÄCHE S1

Abschließende Bewertung

Die Fläche S1 befindet sich im Norden von Schwedelbach und erstreckt sich entlang der Pörrbacher Straße, rund 600 m vom Ortskern entfernt. Bei Entwicklung einer Wohnbebauung auf dieser Fläche würde das ein flächenmäßiges Wachstum nach Außen bedeuten.

Topographisch ist die Fläche nur sehr leicht bewegt und leicht nach Osten ausgerichtet. Gegen eine Bebauung sprechen weder städtebaulich-funktionale Aspekte, noch sonstige Restriktionen. Auch die Herstellung der technischen Infrastruktur ist voraussichtlich problemlos möglich.

Lediglich Gründe des Naturschutzes bzw. der Landschaftspflege können der Entwicklung der Fläche S1 entgegenstehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die gegenwärtig als Grünland vorliegende Fläche, als nach § 15 LNatSchG (magere Flachlandmähwiese, Berg-Mähwiese, Magerweide) zu beurteilen ist. In diesem Fall ist eine Realisierung von Bebauung auf dieser Fläche mit erheblichem Mehraufwand verbunden, da es einer Befreiung und einem erhöhten Ausgleich bedarf.

Da allerdings erst durch eine biologische Beurteilung eine abschließende Aussage zum Naturschutz bzw. zur Landespflege getroffen werden kann, kann die Empfehlung zur Ausweisung der Fläche S1 als Wohnbauland, auch bei sonst guter Eignung, nur unter Vorbehalt ausgesprochen werden.

WOHNBAUFLÄCHE S2



WOHNBAUFLÄCHE S2

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	– Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	– keine Potentialfläche

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 1,4 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 15
Eigentumsverhältnisse	– In Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Topographisch leicht bewegt	+
Exposition	– Nach Süden ausgerichtet	++

WOHNBAUFLÄCHE S2

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 500 m vom Ortskern entfernt	+
Arrondierung der Ortslage	– Erweiterung in den Außenbereich	-
Wahrung des Ortsbildes	– Keine Beeinträchtigung zu erwarten	+

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– mittleres Ertragspotential	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Landwirt im Süden	-

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Schutzgebiete, Geschützte Biotope	– Nicht betroffen	++
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Intensivgrünland, Acker – Keine weiteren Restriktionen bezgl. Boden, Wasser, Klima, Arten/Lebensraum, Landschaftsbild/Erholung	++

WOHNBAUFLÄCHE S2

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– unproblematisch	++
Regenwasserbewirtschaftung	– unproblematisch	++
Schmutzwasserableitung	– unproblematisch	+
Wasserversorgung	– unproblematisch	+
Stromversorgung	– unproblematisch	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Nicht betroffen	++
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	++

WOHNBAUFLÄCHE S2

Abschließende Bewertung

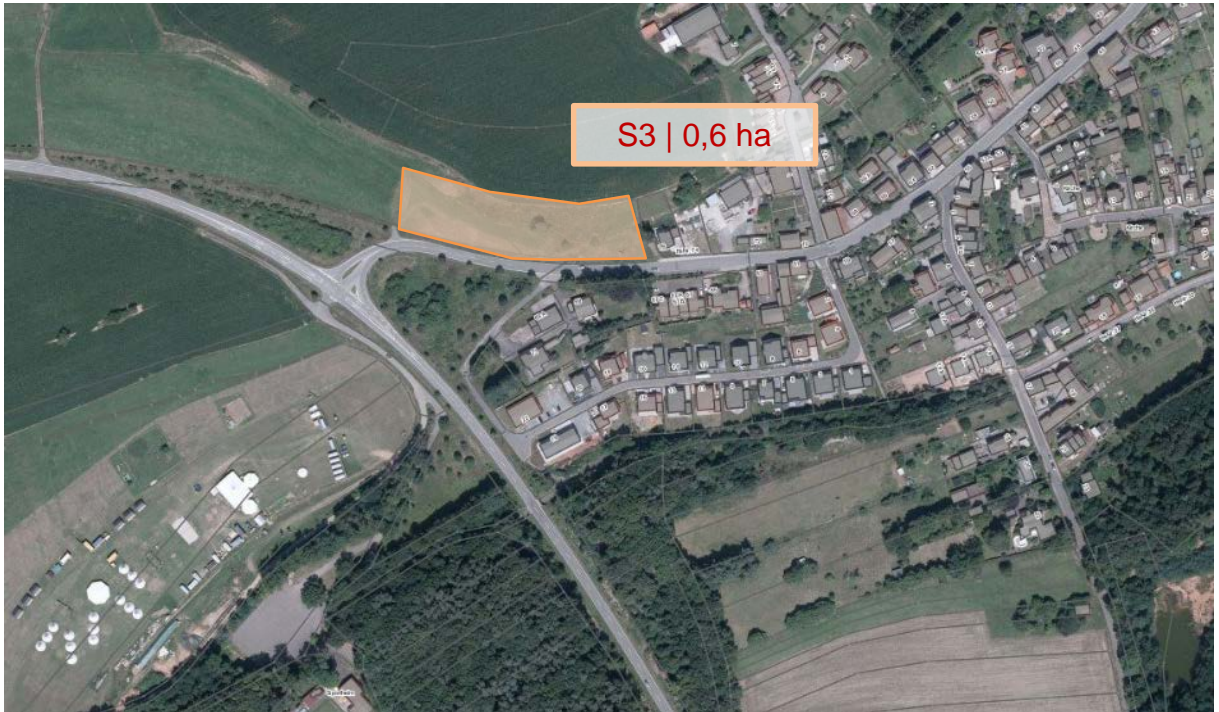
Die Fläche S2 befindet sich am westlichen Ortsrand von Schwedelbach rund 500 m vom Ortskern entfernt. Eine Entwicklung dieser Fläche geht mit einem flächenmäßigen Außenwachstum einher, wodurch jedoch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu befürchten ist.

Topographisch ist die Fläche S2 nur sehr leicht bewegt und nach Süden orientiert, was für eine Wohnbebauung positiv zu werten ist. Aufgrund des lediglich mittleren landwirtschaftlichen Ertragspotentials sind keine konkurrierenden Nutzungsansprüche zu erwarten. Jedoch ist mit Konflikten aufgrund des südlich angrenzenden Landwirtes zu rechnen.

Die Herstellung der technischen Infrastruktur ist problemlos möglich, naturschutzrechtliche und landespflegerische Aspekte sind nicht Betroffen und sonstige Restriktionen stehen einer Bebauung auch nicht entgegen.

Somit kann eine Empfehlung zur Ausweisung der Fläche S2 als Wohnbauland ausgesprochen werden.

WOHNBAUFLÄCHE S3



WOHNBAUFLÄCHE S3

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche, regionaler Grünzug
Darstellung im FNP	– Geplante Mischbaufläche
Darstellung im Raum+	– Außenpotential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 0,6 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 7
Eigentumsverhältnisse	– Nicht bekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– maximal 5 % Neigung	++
Exposition	– nach Norden ausgerichtet	0

WOHNBAUFLÄCHE S3

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 550 m bis zum Ortskern	0
Arrondierung der Ortslage	– Erweiterung in den Außenbereich – Abrundungssatzung vorhanden	--
Wahrung des Ortsbildes	– Ausbildung eines Ortsrandes notwendig	-

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– geringes bis mittleres Ertragspotential – u.U. andere Entwicklungsabsichten der Gemeinde	-
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Landwirt im Norden	-

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Schutzgebiete, Geschützte Biotope	– Magere Flachlandmähwiese, Berg-Mähwiese, Magerweide wäre geschütztes Biotop nach § 15 LNatSchG, kann hier nicht ausgeschlossen werden	-
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Grünland – Keine weiteren Restriktionen bezgl. Boden, Wasser, Klima, Arten/Lebensraum, Landschaftsbild/Erholung	+

WOHNBAUFLÄCHE S3

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> – verkehrliche Anbindung über L367 – wahrscheinlich bereits außerhalb der OD 	- -
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> – unproblematisch 	+
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> – Pumpanlagen notwendig 	-
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> – unproblematisch 	+
Stromversorgung	<ul style="list-style-type: none"> – unproblematisch 	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht zu erwarten 	++
Lärmimmission	<ul style="list-style-type: none"> – Beeinträchtigung durch hohes Verkehrsaufkommen (L367) 	- -
Überschwemmungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht betroffen 	++
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht betroffen 	++
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> – Nähe einem Gewässer III. Ordnung 	- -

WOHNBAUFLÄCHE S3

Abschließende Bewertung

Die Fläche S3 befindet sich im Außenbereich im Südwesten von Schwedelbach an der L 367, außerhalb der Ortsdurchfahrt, in unmittelbarer Nähe zur Abfahrt der stark befahrenen L 369. Somit ist mit einem hohen Verkehrsaufkommen und damit verbundenen erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die gegenwärtig als Grünland vorliegende Fläche, als nach § 15 LNatSchG (magere Flachlandmähwiese, Berg-Mähwiese, Magerweide) zu beurteilen ist. In diesem Fall ist eine Realisierung von Bebauung auf dieser Fläche mit erheblichem Mehraufwand verbunden, da es einer Befreiung und einem erhöhten Ausgleich bedarf. Außerdem führt die Nähe zu dem Gewässer III. Ordnung zur Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen.

Vor diesem Hintergrund kann nur von einer Entwicklung der Fläche S3 als Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche abgeraten werden. Da die Fläche gegenwärtig im Raum+ noch als Außenpotential dargestellt ist, wird zudem die Streichung der Fläche aus dem Raum+ empfohlen.

WOHNBAUFLÄCHE S4



WOHNBAUFLÄCHE S4

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	– z.T. öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung nicht vermerkt) – Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	– keine Potentialfläche

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 1,1 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 12
Eigentumsverhältnisse	– In Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Topographisch wenig bewegt (max. 5 %)	++
Exposition	– Nach Nordosten ausgerichtet	0

WOHNBAUFLÄCHE S4

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– ca. 650 m vom Ortskern entfernt	-
Arrondierung der Ortslage	– Erweiterung in den Außenbereich	-
Wahrung des Ortsbildes	– Bildung eines neuen Ortsrandes notwendig	-

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– mittleres Ertragspotential	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Schutzgebiete, Geschützte Biotope	– Nicht betroffen	++
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Acker, Nutzgärten – Keine weiteren Restriktionen bezgl. Boden, Wasser, Klima, Arten/Lebensraum, Landschaftsbild/Erholung	++

WOHNBAUFLÄCHE S4

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Unproblematisch - Neuabgrenzung der Ortsdurchfahrt notwendig 	-
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - Regenrückhaltung im Gebiet notwendig 	-
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	+
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	+
Stromversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - unproblematisch 	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht zu erwarten 	++
Lärmimmission	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Beeinträchtigung 	++
Überschwemmungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - 20 kV-Leitung (gesamte Fläche betroffen) 	--

WOHNBAUFLÄCHE S4

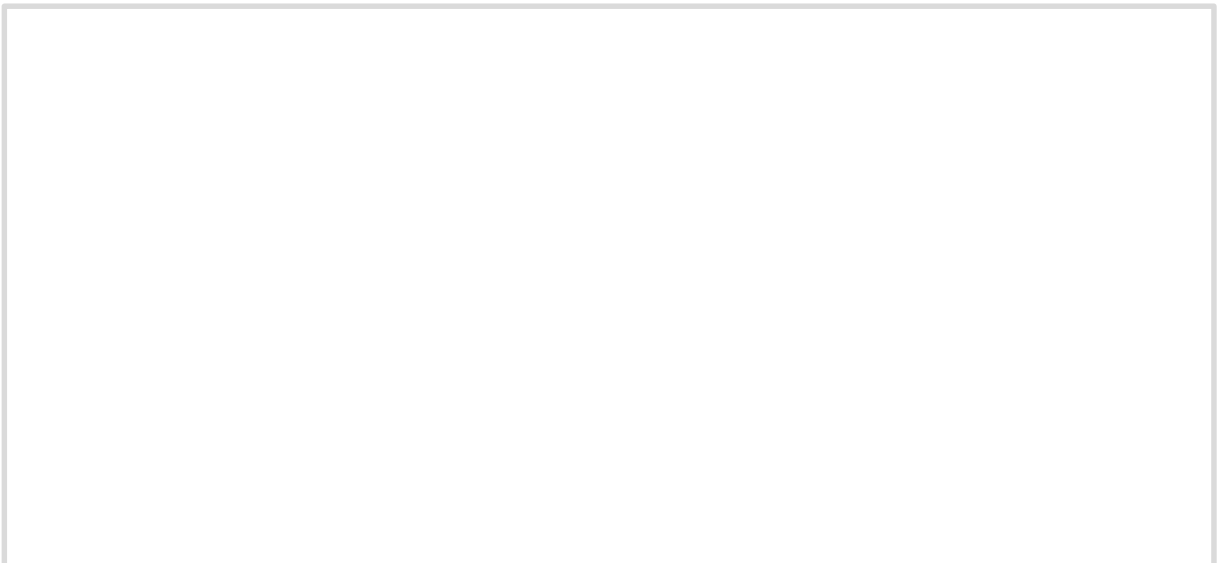
Abschließende Bewertung

Die Fläche S4 befindet sich im Südosten von Schwedelbach außerhalb der Ortsdurchfahrt an einem Wirtschaftsweg am Ende der Straße „Heidenbergblick“. Insgesamt ist die verkehrstechnische Erschließung aber als unproblematisch einzustufen.

Konflikte bezüglich städtebaulich-funktionaler Aspekte, Naturschutz und Landespflege, und sonstiger Restriktionen sind nicht zu erwarten. Zur Regenwasserbewirtschaftung wird lediglich eine Regenrückhaltung notwendig sein und innerhalb der Fläche S4 befindet sich eine 20 kV-Leitungstrasse.

Sollte die Leitungstrasse verlegt werden können, kann die Darstellung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle empfohlen werden.

WOHNBAUFLÄCHE S5



WOHNBAUFLÄCHE S5

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	– z.T. öffentliche Grünfläche (wahrscheinlich Falscheintrag) – Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	– keine Potentialfläche

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 1,3 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 14
Eigentumsverhältnisse	– unbekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Topographisch wenig bewegt (max. 5 %)	+
Exposition	– Nach Nordwesten ausgerichtet	0

WOHNBAUFLÄCHE S5

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– östlicher Ortsrand	-
Arrondierung der Ortslage	– Erweiterung in den Außenbereich	-
Wahrung des Ortsbildes	– Gegenwärtig schöner Ortsrand wird zerstört	- -

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– mittleres bis hohes Ertragspotential	-
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	+ +

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Schutzgebiete, Geschützte Biotope	– Landschaftsschutzgebiet Eulenkopf und Umgebung – Biotop Tälchen westlich Schwedelbachermühle (nördlicher Teil der Fläche)	
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Biotop Feuchtwiesenbrachen westlich Schwedelbachermühle (nördlicher Teil der Fläche)	

WOHNBAUFLÄCHE S5

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Ertüchtigung eines Feldweges notwendig	0
Regenwasserbewirtschaftung		
Schmutzwasserableitung		
Wasserversorgung		
Stromversorgung	– unproblematisch	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Gewisse Beeinträchtigung durch K13 zu erwarten	-
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– 20 kV-Leitung (gesamte Fläche betroffen)	--

WOHNBAUFLÄCHE S5

Abschließende Bewertung

Die Fläche S5 ist wenig topographisch bewegt, befindet sich am östlichen Ortsrand von Schwedelbach und in direkter Nähe zur K13. Durch das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße ist mit gewissen Beeinträchtigungen zu rechnen.

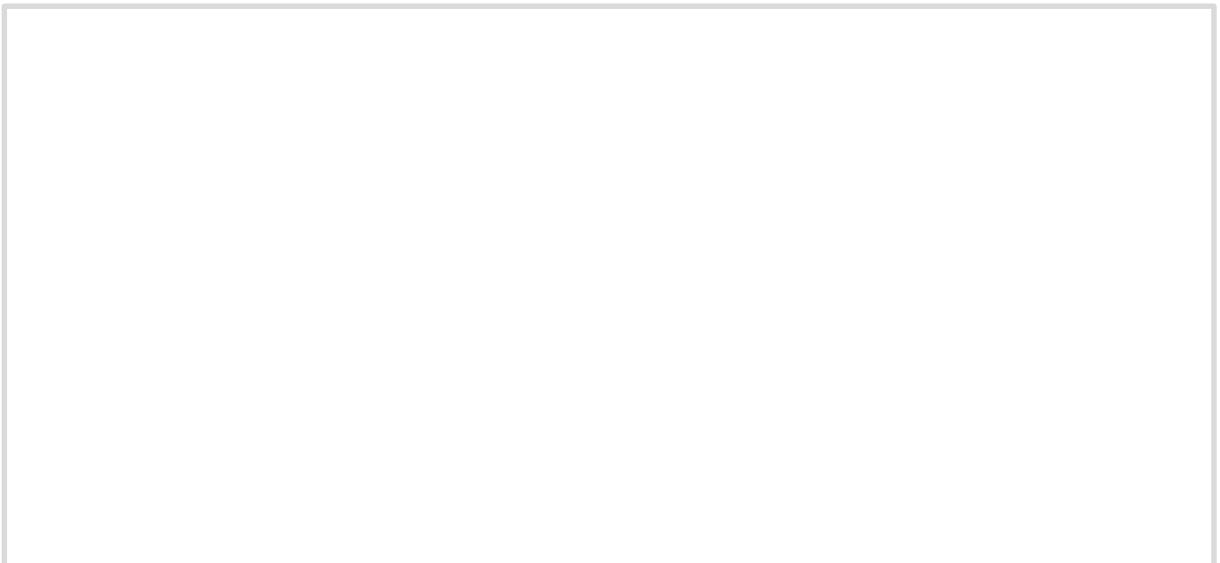
Durch die Entwicklung der Fläche S5 findet eine Erweiterung des Siedlungsgebietes in den Außenbereich statt, wodurch ein gegenwärtig schön ausgebildeter Ortsrand verloren geht. Somit zieht eine Entwicklung der Fläche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild mit sich.

Zudem ist mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen zu rechnen, da eine mittleres bis stellenweise hohes landwirtschaftliches Ertragspotenzial vorliegt. Für den nördlichen Teil der Fläche bestehen zudem naturschutzrechtliche Einschränkungen.

Die Herstellung der Versorgungseinrichtungen für Strom und Wasser ist voraussichtlich unproblematisch. Jedoch ist die Verlegung einer 20-kV-Leitung, die einen Großteil der Fläche durchquert, notwendig.

Vor dem Hintergrund der Eignung der weiteren in Schwedelbach verfügbaren Flächen sollte von einer Entwicklung der Fläche S5 abgesehen werden.

WOHNBAUFLÄCHE S6



WOHNBAUFLÄCHE S6

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	– z.T. öffentliche Grünfläche (wahrscheinlich Falscheintrag) – Fläche für Landwirtschaft, Fläche für Wald
Darstellung im Raum+	– keine Potentialfläche

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 2,9 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 30
Eigentumsverhältnisse	– unbekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Topographisch wenig bewegt	++
Exposition	– Nach Nordwesten ausgerichtet	0

WOHNBAUFLÄCHE S6

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– ca. 600 m vom Ortskern entfernt	-
Arrondierung der Ortslage	– Bedingte Arrondierung	0
Wahrung des Ortsbildes		

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– mittleres Ertragspotential	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Sportplatz in der Nähe	- -

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Schutzgebiete, Geschützte Biotope		
Landespflegerische Gesamtbeurteilung		

WOHNBAUFLÄCHE S6

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Ringschluss möglich über Ertüchtigung eines Wirtschaftsweges und Anbindung an „Am Kiefernkopf“ und „Mackenbacher Straße“	+
Regenwasserbewirtschaftung	– Wahrscheinlich Regenrückhaltung im Gebiet notwendig	-
Schmutzwasserableitung		
Wasserversorgung	– unproblematisch	+
Stromversorgung	– unproblematisch	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Beeinträchtigung durch L369 zu erwarten – Beeinträchtigungen durch den Sportplatz	--
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	++
Sonstiges		

WOHNBAUFLÄCHE S6

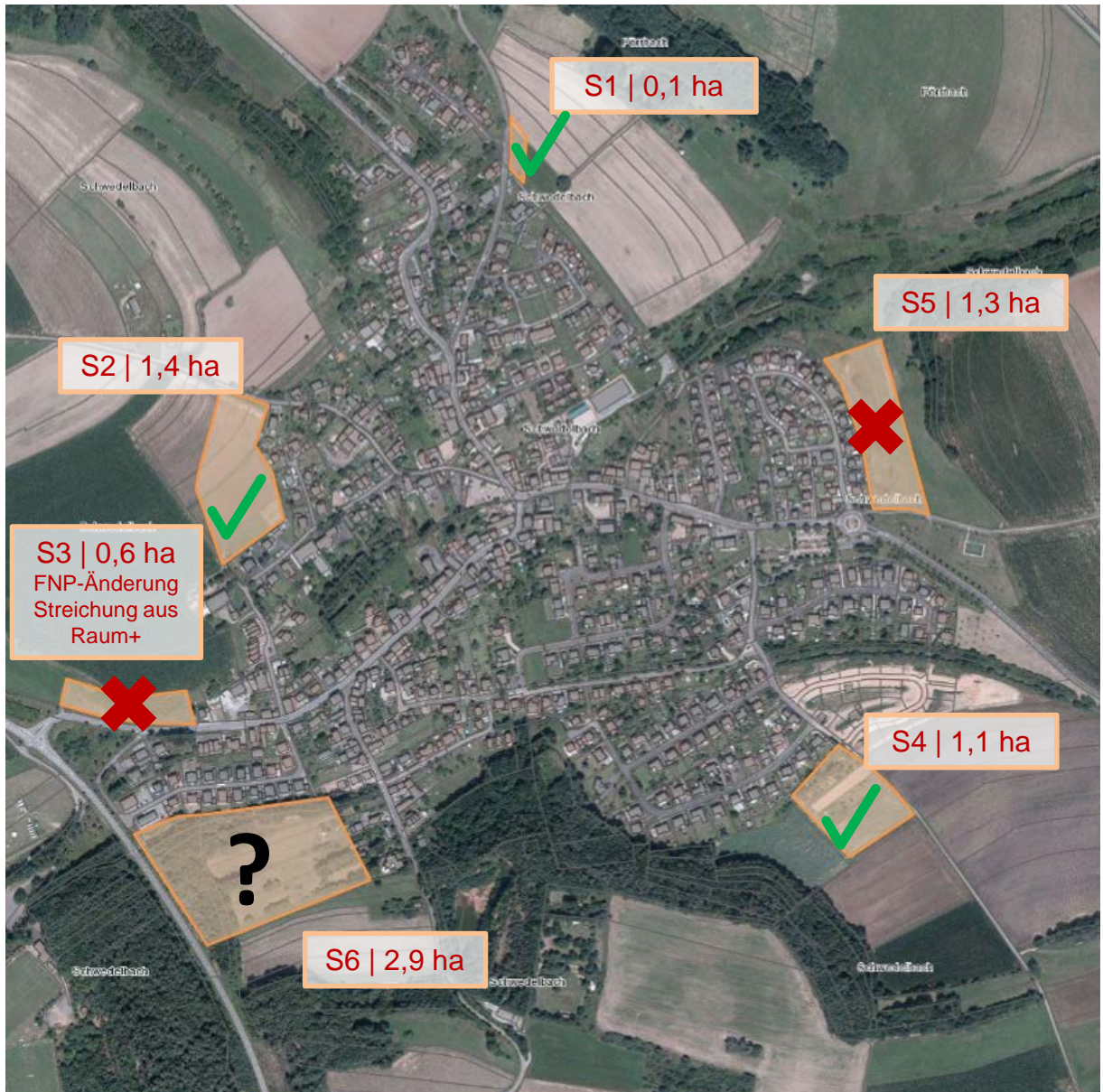
Abschließende Bewertung

Die Fläche S6 befindet sich im Süden von Schwedelbach in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße 369, wodurch deutliche Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Zudem befindet sich der Sportplatz in direkter Nähe, was ebenfalls zu Lärmimmissionen im Gebiet führt.

Die verkehrliche Anbindung der Fläche S6 ist voraussichtlich durch Ertüchtigung eines bestehenden Wirtschaftsweges sowie Anbindung an die „Mackenbacher Straße und die Straße „Am Kiefernkopf“ möglich.

Fazit

Potentielle Wohnbauflächen – OG Schwedelbach - Fazit

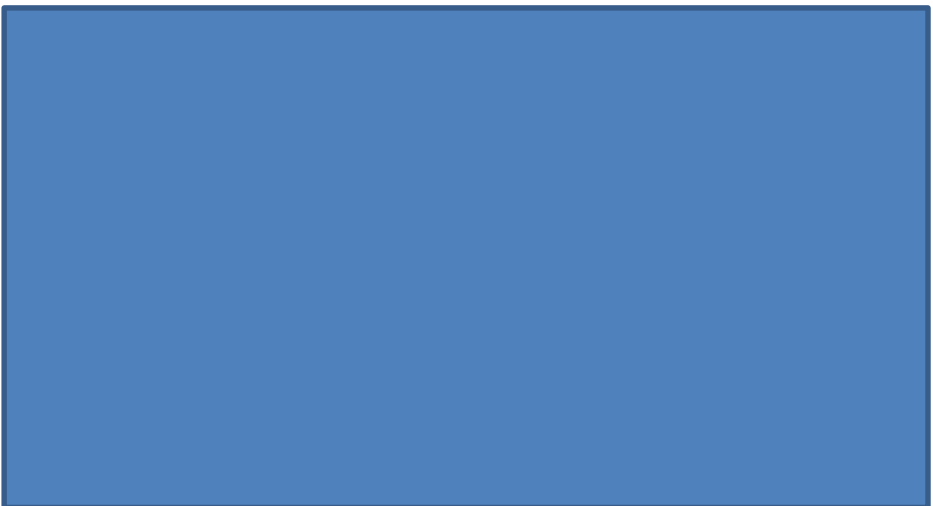


Bei Streichung der Fläche S3 aus dem Raum+ stehen 1,8 ha zur Verfügung.

Verbandsgemeinde Weilerbach

Ortsgemeinde Weilerbach

BEWERTUNG POTENZIELLER WOHNBAUFLÄCHEN



BBP
BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
BUERO@BBP-KL.DE
WWW.BBP-KL.DE



Wohnstandortuntersuchung / Aufbau

Auflistung der relevanten Untersuchungskriterien:

Raumordnung/Bauleitplanung

- Darstellung im RROP
- Darstellung im FNP
- Darstellung im Raum+

Größe

- Größe/Realisierbare WE

Realisierbarkeit

- Flächenverfügbarkeit

Topographie

- Geländeneigung
- Exposition

Siedlungsstrukturelle Aspekte

- Lage im Siedlungszusammenhang
- Arrondierung der Ortslage
- Wahrung des Ortsbildes

Städtebaulich-funktionale Aspekte

- Konkurrenz von Nutzungsansprüchen
- Konfliktpotenzial benachbarter Nutzungen

Naturschutz/Landespflege

- geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
- Landespflegerische Gesamtbeurteilung

Technische Infrastruktur

- Verkehrstechnische Anbindung
- Regenwasserbewirtschaftung
- Wasserversorgung
- Schmutzwasserableitung
- Stromversorgung

Sonstige Restriktionen

- Altlasten
- Lärmimmission
- Überschwemmungsgebiet
- Leitungstrassen

Bewertungsschema: ++

+

0

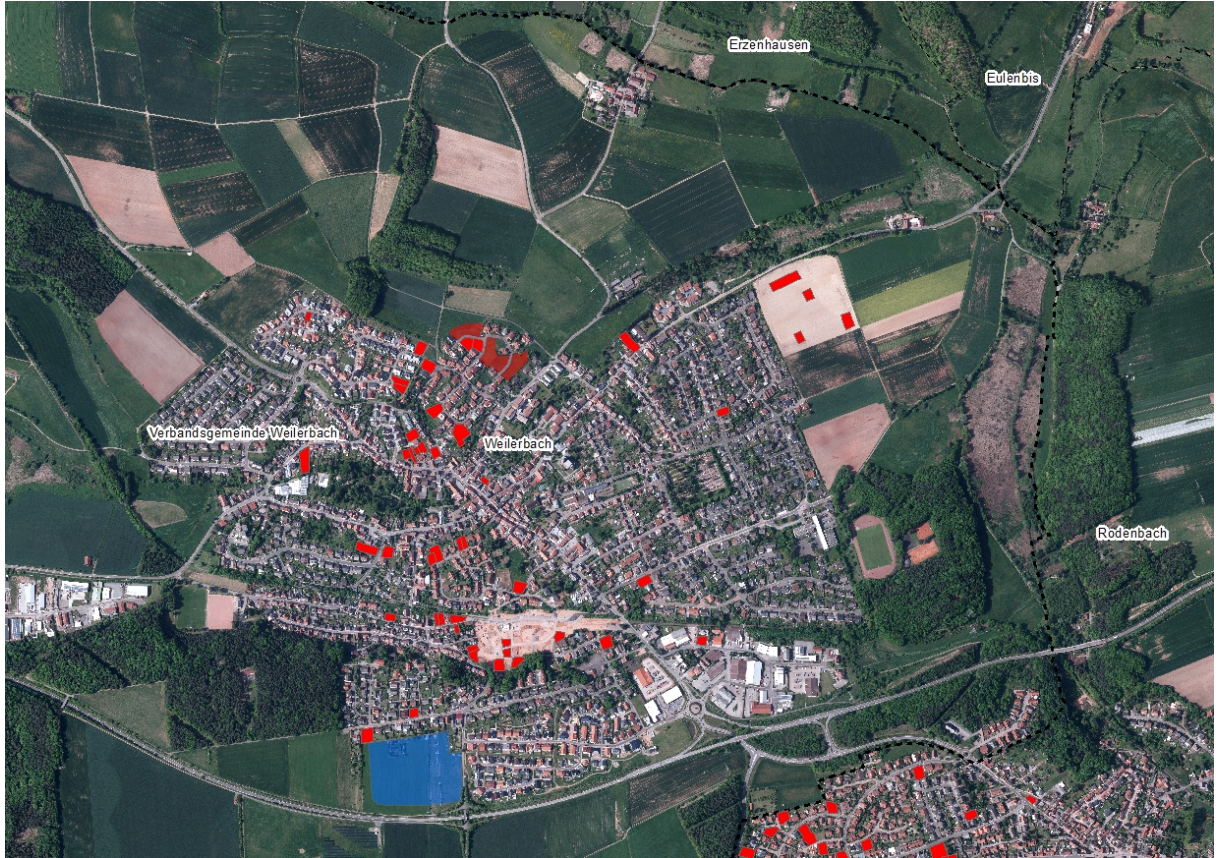
-

--

Potentielle Wohnbauflächen – OG Weilerbach



Potentialflächen im Raum+



- Außenpotential
- Innenpotential

Bedarfswertberechnung – OG Weilerbach

Einwohner (Stand 31.12.2014)	4.523
prozentuale Verteilung der Bev. für VG (Stand 31.12.2014) auf die Ortsgemeinden	33,12 %
Bevölkerungsprognose 2030 (mittlere Variante des Statistischen Landesamtes, Basisjahr 2013)	4.093
Grundwert [WE / a und 1000 EW]	3,2
Dichtewert [WE / ha]	20
Bedarfswert*	9,8 ha
Innenpotential	0 ha
Außenpotential	4,0 ha
Potentialwert Summe	4 ha
Schwellenwert	5,8 ha

* Zeitraum: 15 Jahre

WOHNBAUFLÄCHE W1



WOHNBAUFLÄCHE W1

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche, regionaler Grünzug angrenzend
Darstellung im FNP	– Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	– Kein Potential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 3 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 32
Eigentumsverhältnisse	– In Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Bis zu 7 % Neigung – Wenig topographisch bewegt	+
Exposition	– Südhanglage	++

WOHNBAUFLÄCHE W1

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 1,5 km bis zum Ortskern	+
Arrondierung der Ortslage	– Erweiterung in den Außenbereich	-
Wahrung des Ortsbildes	– Ausbildung eines neuen Ortsrandes notwendig	0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Fläche wird landwirtschaftlich genutzt (mittleres Ertragspotential)	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Aussiedlerhof in der Nähe	-

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	++
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Acker, Grünland – Bewertung: -	

WOHNBAUFLÄCHE W1

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Verlegung der Ortsdurchfahrt notwendig	-
Regenwasserbewirtschaftung	– Unproblematisch – Anschluss an Vorfluter möglich	+
Schmutzwasserableitung	– problematisch	-
Wasserversorgung	– unproblematisch	++
Stromversorgung	– unproblematisch	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Gewisse Beeinträchtigung durch die K13 zu erwarten	0
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	++

WOHNBAUFLÄCHE W1

Abschließende Bewertung

Die Fläche W1 befindet sich im Außenbereich am nordwestlichen Ortsrand von Weilerbach und ist mit maximal 7% Neigung wenig topographisch bewegt.

Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt, jedoch liegt nur ein mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential für die Fläche vor, wodurch nur ein mäßige Konkurrenz der Nutzungsansprüche vorliegt. Kritischer ist die die Nähe zu dem Aussiedlerhof im Süden zu bewerten.

Aus Gründen des Naturschutzes bzw. der Landespflege steht einer Entwicklung der Fläche nichts entgegen. Auch sonstige Aspekte stehen nicht schwerwiegend entgegen: Die Technische Infrastruktur ist relativ unproblematisch herzustellen, lediglich die Schmutzwasserbeseitigung stellt Herausforderungen. Zur Regenwasserbewirtschaftung ist der Anschluss an einen Vorfluter möglich. Die verkehrstechnische Anbindung kann über einen Anschluss an die Ringstraße und durch die Ertüchtigung des Wirtschaftsweges, der auf die Straße „Am Elpel“ anschließt, erfolgen.

Sonstige Restriktionen stehen einer Entwicklung der Fläche ebenfalls nicht entgegen. Es sind lediglich gewisse Beeinträchtigungen durch die Straße K13 zu erwarten, die jedoch aufgrund der eher geringen Verkehrsmenge voraussichtlich als nicht schwerwiegend einzustufen sind.

Somit kann eine klare Empfehlung ausgesprochen werden die Fläche W1 als Wohnbaufläche darzustellen.

WOHNBAUFLÄCHEN W2 – W5



WOHNBAUFLÄCHEN W2 – W5



WOHNBAUFLÄCHE W2 – W5

Abschließende Bewertung

Da die Flächen W2 bis W5 bereits überplant sind wird auf eine weitere Bewertung verzichtet.

Es wird empfohlen die Flächen als Innenpotentiale beizubehalten.

WOHNBAUFLÄCHE W6



WOHNBAUFLÄCHE W6

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Siedlungsfläche Wohnen
Darstellung im FNP	– Geplante Wohnbaufläche
Darstellung im Raum+	– Außenpotential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– Ca. 4 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 45
Eigentumsverhältnisse	– Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Relativ eben	++
Exposition	– Leichte Exposition nach Süden	++

WOHNBAUFLÄCHE W6

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 900 m vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	– Abrundung des Siedlungskörpers	++
Wahrung des Ortsbildes	– Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten	+

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt (überwiegend mittleres, teilweise geringes Ertragspotential)	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	++
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Acker, Weide, Gärten – Bewertung: -	

WOHNBAUFLÄCHE W6

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Erschließung muss durch Vorgelagerte Baugebiete erfolgen	0
Regenwasserbewirtschaftung	– problematisch	-
Schmutzwasserableitung	– problematisch	-
Wasserversorgung	– unproblematisch	+
Stromversorgung	– unproblematisch	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Lärmschutzmaßnahmen notwendig	--
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– 20 kV-Leitung verläuft von Norden nach Süden mitten durch die Fläche – Nato-Pipeline	--
Sonstiges	– Grabungsschutzgebiet im Südosten der Fläche	-

WOHNBAUFLÄCHE W6

Abschließende Bewertung

Die Fläche W6 befindet sich am südlichen Ortsrand von Weilerbach und würde bei einer Entwicklung eine Siedlungsabrundung bedeuten.

Die Fläche ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker, Weide, Gärten) mit einem mittleren und teilweise geringen landwirtschaftlichen Ertragspotential. Aus diesen Gründen ergeben sich weder schwerwiegende Konkurrenzen von Nutzungsansprüchen, noch Restriktionen aufgrund von Naturschutz oder Landschaftspflege. Konflikte mit anderen Nutzungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die verkehrliche Erschließung müsste durch das vorgelagerte Baugebiet erfolgen, was aufgrund der Dimensionierung der Straßen und der Größe der Fläche mit rund 4 ha durchaus kritisch ist. Auch die Schmutzwasserableitung und die Regenwasserbewirtschaftung werden voraussichtlich Probleme bereiten.

Ebenfalls negativ kommt hinzu, dass Aufgrund der Nähe zur L367 Lärmschutzmaßnahmen notwendig sein werden. Hinzu kommt, dass eine 20 kV-Leitung von Norden nach Süden durch die Fläche verläuft und gravierender: Die Nato-Pipeline durchzieht die Fläche W6 ebenfalls.

Vor diesem Hintergrund kann keine Empfehlung zur Beibehaltung der Fläche als Außenpotential ausgesprochen werden. Es wird angeraten diese Außenpotentialfläche aus dem Raum+ zu streichen.

WOHNBAUFLÄCHE W7a



WOHNBAUFLÄCHE W7a

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	<ul style="list-style-type: none"> – Siedlungsfläche Wohnen – Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund
Darstellung im FNP	<ul style="list-style-type: none"> – Fläche für Landwirtschaft, öffentliche Grünfläche (wahrscheinlich falsch dargestellt), – Bereich mit Potential als landespflegerische Ausgleichsflächen
Darstellung im Raum+	<ul style="list-style-type: none"> – Kein Potential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	<ul style="list-style-type: none"> – ca. 4,9 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	<ul style="list-style-type: none"> – ca. 60
Eigentumsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht bekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	<ul style="list-style-type: none"> – Topographie schwierig 	--
Exposition	<ul style="list-style-type: none"> – Senke 	--

WOHNBAUFLÄCHE W7a

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Etwa 1,2 km vom Ortskern entfernt	+
Arrondierung der Ortslage	– Arrondierung der Ortslage	+
Wahrung des Ortsbildes	– Ausbildung eines neuen Ortsrandes notwendig	-

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Teilweise landwirtschaftlich genutzt (geringes bis mittleres Ertragspotential)	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Einhaltung des Notwendigen Abstandes zu Gewerbeflächen wichtig – Aussiedlerhof in der Nähe	-

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG	– Geschützte Biotope, Flächen des Biotopkatasters angrenzend (Feuchtgebiet)	
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Grünland (vermutlich feucht), ältere Bäume – Bewertung: Bedeutung für Artenschutz (ältere Bäume) und Biotope (feuchte Wiesen)	-

WOHNBAUFLÄCHE W7a

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> – Bereits außerhalb der Ortsdurchfahrt – Anbindung an die L356 	-
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> – unproblematisch 	+
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> – problematisch 	-
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> – problematisch 	-
Stromversorgung	<ul style="list-style-type: none"> – problematisch 	-

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht zu erwarten 	++
Lärmimmission	<ul style="list-style-type: none"> – Gewerbegebiet und Sportplatz in der Nähe 	-
Überschwemmungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht betroffen 	++
Leitungstrasse	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht betroffen 	++

WOHNBAUFLÄCHE W7a

Abschließende Bewertung

Die Fläche W7a befindet sich am westlichen Ortsrand von Weilerbach und ist rund 5 ha groß. Topographisch ist die Fläche als schwierig einzustufen, da es sich um eine Senke handelt, die in Kombination mit den landespflegerischen Gegebenheiten bei einer Bebauung voraussichtlich zu Problemen führen wird.

Dies begründet sich zum einen darin, dass auch wenn das eigentliche geschützte Feuchtgebiet nur angrenzt, davon auszugehen ist, dass die Fläche selbst auch feucht sein wird. Zudem sind ältere Gehölze vorhanden, die auch Artenschutzrechtliche eine Rolle spielen werden.

Erschwerend kommt hinzu, dass abgesehen von der Regenwasserbewirtschaftung, die Bereitstellung der technischen Infrastruktur problematisch sein wird. So auch die verkehrliche Anbindung: Es müsste außerhalb der Ortsdurchfahrt ein Anschluss an die L365 erfolgen.

Außerdem ist mit Konflikten mit anderen Nutzungen zu rechnen. Es ist die Einhaltung des notwendigen Abstandes zum südwestlich gelegenen Gewerbegebiet notwendig. Zu den Lärmimmissionen durch das Gewerbegebiet sind auch Lärmbelastungen durch den Sportplatz zu erwarten. Außerdem befindet sich ein Aussiedlerhof in der Nähe.

Unter Berücksichtigung der Vielzahl an negativen Aspekten, die die Fläche W7a in Bezug auf eine Wohnbebauung mit sich führt, kann keine Empfehlung für eine Darstellung als Wohnbaufläche ausgesprochen werden.

WOHNBAUFLÄCHE W7b



WOHNBAUFLÄCHE W7b

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	<ul style="list-style-type: none"> – Siedlungsfläche Wohnen – Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund – Regionaler Grünzug (angrenzend)
Darstellung im FNP	<ul style="list-style-type: none"> – Fläche für Landwirtschaft, öffentliche Grünfläche: Spielplatz
Darstellung im Raum+	<ul style="list-style-type: none"> – Kein Potential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	<ul style="list-style-type: none"> – ca. 0,9 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	<ul style="list-style-type: none"> – ca. 10
Eigentumsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> – z.T. in Gemeindebesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	<ul style="list-style-type: none"> – Relativ eben 	++
Exposition	/	0

WOHNBAUFLÄCHE W7b

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Etwa 800 m vom Ortskern entfernt	+
Arrondierung der Ortslage	– Bedingte Arrondierung	0
Wahrung des Ortsbildes	– Ausbildung eines neuen Ortsrandes notwendig	-

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Mittleres Ertragspotential, oder von der Berechnung ausgeschlossen	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Einhaltung des Notwendigen Abstandes zu Gewerbeflächen wichtig	-

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Grünland (vermutlich feucht), Grünfläche, Gehölze – Bewertung: Bedeutung für Biotop- und Artenschutz (feuchte Wiesen)	-

WOHNBAUFLÄCHE W7b

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Anbindung an die L356	-
Regenwasserbewirtschaftung	– unproblematisch	+
Schmutzwasserableitung	– unproblematisch	+
Wasserversorgung	– unproblematisch	+
Stromversorgung	– unproblematisch	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Nahgelegenes Gewerbegebiet – Belastung durch L356	-
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	++

WOHNBAUFLÄCHE W7b

Abschließende Bewertung

Die Fläche W7b besteht aus zwei Teilflächen, links- und rechtsseitig der L356, wobei die westlich gelegene Teilfläche (0,6 ha) etwa doppelt so groß ist wie die östlich gelegene.

Die Herstellung der technischen Infrastruktur ist insgesamt unproblematisch. Eine verkehrliche Anbindung würde direkt über die L356 erfolgen, was wahrscheinlich eine Verlegung der Ortsdurchfahrt erforderlich machen würde.

Sonstige Restriktionen ergeben sich, ähnlich wie die Fläche W7a durch die Verkehrsbelastung der L365 und die Nähe zum Gewerbegebiet sowie zum Sportplatz.

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes ist die westliche Fläche als deutlich kritischer einzustufen, als die östliche Fläche, die besser geeignet ist.

Insgesamt kann jedoch empfohlen werden, die östliche, kleinere Teilfläche der Fläche W7b als Potential auszuweisen.

WOHNBAUFLÄCHE W8



WOHNBAUFLÄCHE W8

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	– Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	– Keine Potentialfläche

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 2,8 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 30
Eigentumsverhältnisse	– Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Topographisch leicht bewegt	+
Exposition	– Südwestliche Orientierung	-

WOHNBAUFLÄCHE W8

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– ca. 1,2 km Entfernt vom Ortskern	+
Arrondierung der Ortslage	– Erweiterung in den Außenbereich	-
Wahrung des Ortsbildes	– Ausbildung eines neuen Ortsrandes notwendig	0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Landwirtschaftlich genutzt (mittleres Ertragspotential)	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Acker – Bewertung: - – Landschaftsschutzgebiet „Eulenkopf und Umgebung“	++

WOHNBAUFLÄCHE W8

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Verlegung der Ortsdurchfahrt notwendig	-
Regenwasserbewirtschaftung	– problematisch	-
Schmutzwasserableitung	– sehr problematisch	- -
Wasserversorgung	– unproblematisch	+
Stromversorgung	– unproblematisch	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	+ +
Lärmimmission	– Beeinträchtigung durch die K13 zu erwarten	-
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	+ +
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	+ +

WOHNBAUFLÄCHE W8

Abschließende Bewertung

Die Fläche W8 befindet sich im Außenbereich am nordwestlichen Siedlungsrand von Weilerbach. Topographisch ist die Fläche nur leicht bewegt und südwestlich Orientiert.

Verkehrlich müsste die Fläche über eine Anbindung an die K13 erschlossen werden, was eine Verlegung der Ortsdurchfahrt mit sich ziehen würde. Gleichzeitig sind Beeinträchtigungen durch die K13 zu erwarten.

Bei der Herstellung der weiteren technischen Infrastruktur ist die Regenwasserbewirtschaftung problematisch und die Schmutzwasserableitung sogar als sehr problematisch zu bewerten.

Städtebaulich-funktionale Aspekte und auch Naturschutz und Landespflege stehen einer Entwicklung dieser Flächen nicht entgegen, jedoch sollte auf eine Darstellung der Fläche W8 als geplante Wohnbaufläche aufgrund der Schwierigkeiten in Bezug auf die technische Infrastruktur verzichtet werden.

WOHNBAUFLÄCHE W9



WOHNBAUFLÄCHE W9

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	– Fläche für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	– Keine Potentialfläche

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 5,4 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 60
Eigentumsverhältnisse	– Nicht bekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Kaum topographisch bewegt	++
Exposition	– leicht südöstliche Ausrichtung	+

WOHNBAUFLÄCHE W9

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Ca. 900 m vom Ortskern entfernt	+
Arrondierung der Ortslage	– Erweiterung in den Außenbereich	-
Wahrung des Ortsbildes	– landwirtschaftliche Nutzung	0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Nicht zu erwarten	++
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Aussiedlerhof in der Nähe	-

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	++
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Acker, Grünland – Bewertung: - – Landschaftsschutzgebiet „Eulenkopf und Umgebung“	

WOHNBAUFLÄCHE W9

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Verlegung der Ortsdurchfahrt notwendig	-
Regenwasserbewirtschaftung	– Rückhaltung im Gebiet notwendig – Technisch aufwendig	-
Schmutzwasserableitung	– unproblematisch	+
Wasserversorgung	– unproblematisch	+
Stromversorgung	– unproblematisch	+

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Aussiedlerhof in der Nähe	0
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	++

WOHNBAUFLÄCHE W9

Abschließende Bewertung

Die Fläche W9 befindet sich im Norden von Weilerbach und stellt bei einer Entwicklung eine Erweiterung in den Außenbereich dar. Die Fläche ist topographisch kaum bewegt und leicht südöstlich ausgerichtet.

Konkurrierende Nutzungsansprüche sind für die Fläche W9 nicht zu erwarten, jedoch befindet sich Östlich ein Aussiedlerhof der zu Konflikten führen kann. Problematisch ist auch die Regenwasserbewirtschaftung, da mit einer relativ großen Menge an Regenwasser auch aus andere Bereichen innerhalb der Fläche W9 zu Rechnen ist und somit eine größere Rückhaltung im Gebiet nötig wird.

Sonstige Restriktionen liegen für die Fläche nicht vor, auch Naturschutzrechtlich und Landespflegerisch steht einer Wohnbebauung nichts entgegen. Es kann somit zwar eine Empfehlung zur Darstellung der Fläche W9 als Wohnbaufläche ausgesprochen werden, trotzdem ist eine Reduzierung der Fläche sinnvoll.

WOHNBAUFLÄCHE W10



WOHNBAUFLÄCHE W10

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	– Geplante Wohnbaufläche
Darstellung im Raum+	– nicht als Potential dargestellt

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 0,9 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 10
Eigentumsverhältnisse	– Nicht bekannt

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Bis zu 9 % geneigt	+
Exposition	– Nach Süden ausgerichtet	++

WOHNBAUFLÄCHE W10

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– ca. 1,3 km vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	– Wachstum nach Außen	-
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Fläche wird landwirtschaftlich genutzt (mittleres bis geringes Ertragspotential)	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG	– Nicht betroffen	
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	– Bestand: Acker – Bewertung: - – Landschaftsschutzgebiet „Eulenkopf und Umgebung“	++

WOHNBAUFLÄCHE W10

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Problemlos möglich	++
Regenwasserbewirtschaftung	– problematisch	-
Schmutzwasserableitung	– unproblematisch	+
Wasserversorgung	– unproblematisch	+
Stromversorgung	– unproblematisch	+

Sonstige Restriktionen

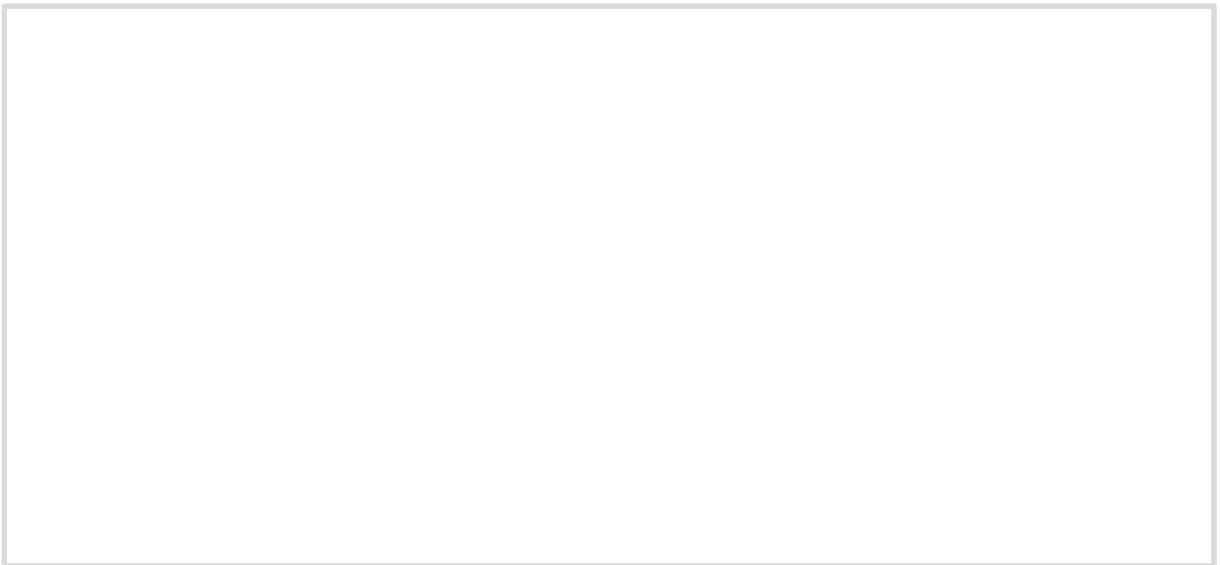
Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Nicht zu erwarten	++
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	++
Sonstiges	– Grabungsschutzgebiet	-

WOHNBAUFLÄCHE W10

Abschließende Bewertung

Die Fläche W10 befindet sich im Osten von Weilerbach, südlich des letzten Neubaugebietes „Im Schönweiher“. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan sollte jedoch von einer künftigen Darstellung als Wohnbaufläche abgesehen werden.

WOHNBAUFLÄCHE W11



WOHNBAUFLÄCHE W11

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	– Siedlungsfläche Wohnen
Darstellung im FNP	– Gemischte Baufläche, öffentliche Grünfläche (wahrscheinlich Falschdarstellung)
Darstellung im Raum+	– Kein Potential

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	– ca. 1 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke	– ca. 10
Eigentumsverhältnisse	– z.T. Gemeindeeigentum

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	– Wenig topographisch bewegt	++
Exposition	– Südlich orientiert	++

WOHNBAUFLÄCHE W11

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	– Zentral gelegen	++
Arrondierung der Ortslage	– Nachverdichtung	++
Wahrung des Ortsbildes		0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	– Nicht zu erwarten	++
Konflikte mit anderen Nutzungen	– Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG		
Landespflegerische Gesamtbeurteilung		

WOHNBAUFLÄCHE W11

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	– Anbindung an die Hauptstraße und an die Schulstraße möglich	++
Regenwasserbewirtschaftung	– Unproblematisch	++
Schmutzwasserableitung	– Unproblematisch	++
Wasserversorgung	– Unproblematisch	++
Stromversorgung	– Unproblematisch	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	– Nicht zu erwarten	++
Lärmimmission	– Nicht zu erwarten	++
Überschwemmungsgebiet	– Nicht betroffen	++
Leitungstrasse	– Nicht betroffen	++

WOHNBAUFLÄCHE W11

Abschließende Bewertung

Die Fläche W11 befindet sich im Zentrum von Weilerbach und umfasst rund 1 ha. Eine Entwicklung der Fläche bewirkt eine Nachverdichtung.

Die verkehrliche Anbindung ist problemlos möglich über die Hauptstraße, Schulstraße und Gartenstraße möglich. Sonstige Restriktionen und Beeinträchtigungen sind an dieser Stelle nicht zu erwarten.

Eine Entwicklung der Fläche W11 kann somit empfohlen werden.

Potentielle Wohnbauflächen – OG Weilerbach - Fazit

