Neubaugebiet „Am Rain III“

Begründung zum Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde Weilerbach, Ortsgemeinde Kollweiler

ENTWURF

15.04.2026

KERN PLAN

Neubaugebiet „Am Rain III“

IMPRESSUM

Im Auftrag:

Ortsgemeinde Kollweiler
Rummelstraße 15
67685 Weilerbach

Stand: 15.04.2026, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Abteilungsleitung:

Lisa Detzler, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

Jessica Sailer, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Hinweis:

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

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

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

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

KERN PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 6

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte 15

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung 20

Anlage: Umweltbericht

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Kollweiler sollen, südlich an die bestehende Wohnbebauung der Straße „Hochrain" angrenzend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung geschaffen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 0,55 ha große, bislang unbebaute Freifläche bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche am südlichen Rande der bebauten Ortslage von Kollweiler, sodass der Bestand durch das Planvorhaben sinnvoll arrondiert wird.

Mit der vorliegenden Planung sollen Wohnbaugrundstücke für die Errichtung von bis zu 10 Wohngebäuden entstehen.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch Verlängerungen der bereits bestehenden Straße „Hochrain" (inkl. der davon abgehenden Stichstraße) sowie der „Alfons Zobel Straße".

Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf den Grundstücken untergebracht werden.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich). Danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Ortsgemeinde Kollweiler hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubaugebiet „Am Rain III"" beschlossen.

Parallel zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Der Entwurf des Umweltberichtes wird erst nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung unter Einbezug der naturschutzfachlich relevanten Stellungnahmen fertiggestellt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neubaugebiet „Am Rain III"" umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha.

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

Die Erstellung des Umweltberichtes wird noch beauftragt.

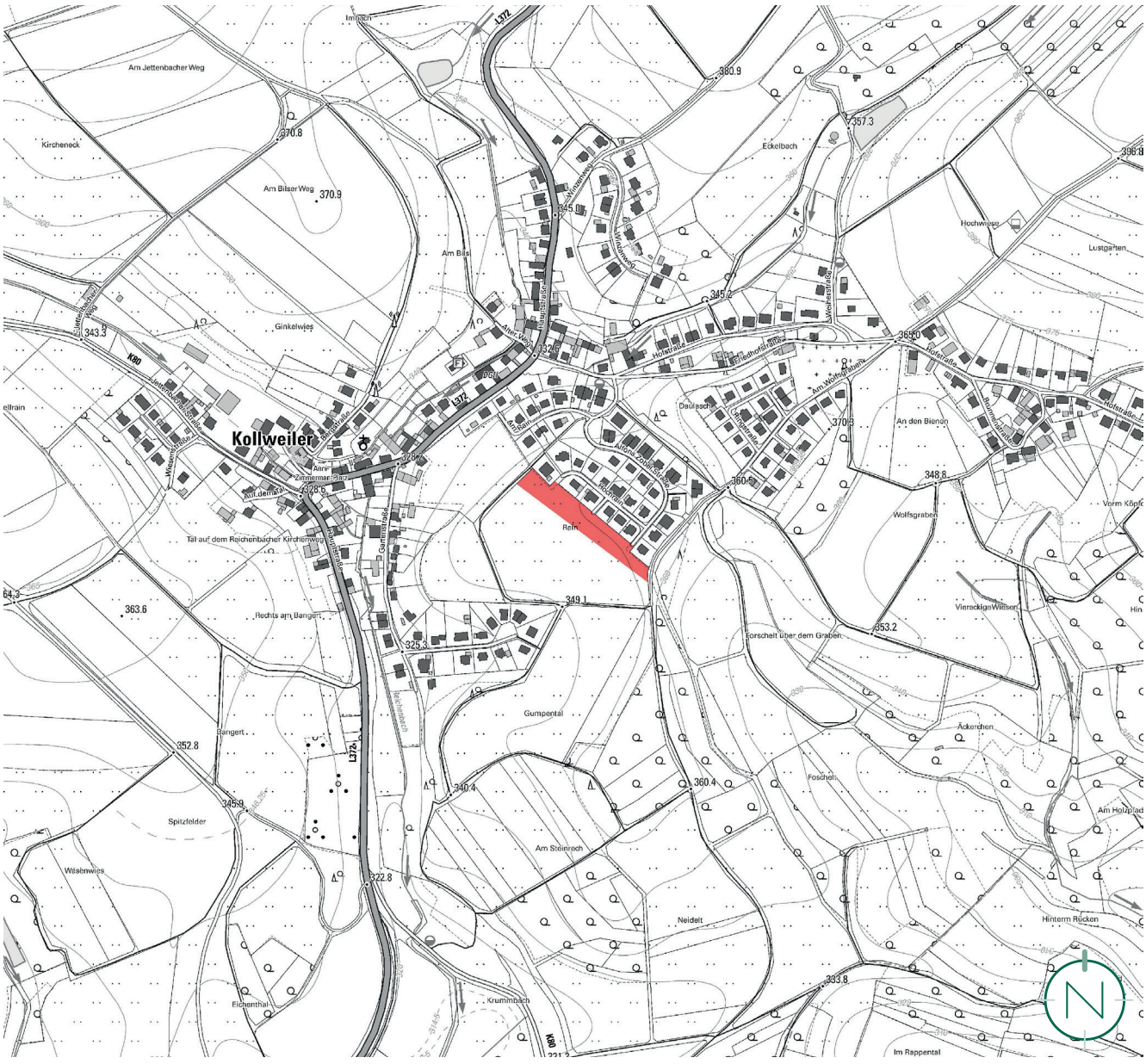
Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt den westlichen Teil des Plangebietes als geplante Wohnbaufläche dar. Im Übrigen wird eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan so-



Kataster mit Geltungsbereich; Grundlage: ©GeoBasis-DE/ LVermGeoRP 2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Bearbeitung: Kernplan GmbH

mit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Grundlage: ©GeoBasis-DE/ LVermGeoRP 2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Kollweiler, unmittelbar südlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung der Straße „Hochrain".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung der Straße „Hochrain" mit zugehörigen privaten Gartenflächen,
- im Osten durch einen Wirtschaftsweg,
- im Süden durch unbebaute Freiflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie
- im Westen durch einen Feldweg (Fußweg) mit Gehölzstrukturen.

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst bislang unbebaute Freiflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist im Osten, Süden und Westen durch unbebaute Freiflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gehölzstrukturen geprägt. Weiter westlich und südwestlich sowie nördlich des Plangebietes schließt Wohnbebauung an.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde Kollweiler, sodass von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen ist.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt im östlichen Bereich von Nordosten Richtung Südwesten sowie im westlichen Bereich von Südosten nach Nordwesten ab. Die Höhenunterschiede liegen bei etwa 4 bis 5 m.

Die Topografie hat insbesondere Auswirkungen auf die Entwässerung des Plangebietes.

Es ist davon auszugehen, dass es durch das Planvorhaben zu Reliefveränderungen kom-



Luftbild mit Verortung des Plangebietes, ohne Maßstab; Grundlage: ©GeoBasis-DE/ LVermGeoRP 2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Bearbeitung: Kernplan GmbH

men wird, da Geländemodellierungen erforderlich sein können.

Verkehrsanbindung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch Verlängerungen der bereits bestehenden Straße „Hochrain" (inkl. der davon abgehenden Stichstraße) sowie der „Alfons Zobel Straße".

Das Plangebiet ist in etwa 450 m über die Hauptstraße (L 372) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die B 270 sowie die BAB 6 und BAB 62 sind in unter 20 Pkw-Fahrminuten zu erreichen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Kollweiler, Wendeplatz" befindet sich in einer Entfernung von ca. 350 m in der Hauptstraße.



Blick von der südlichen Stichstraße Richtung Nordwesten auf das Plangebiet mit angrenzender Wohnbebauung

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen bereits grundsätzlich vorhanden. Anschlusspunkte befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, im Bereich der Straße „Hochrain" bzw. der „Alfons Zobel Straße".

Wird im weiteren Verfahren, nach Vorlage der Entwässerungskonzeptes, ergänzt.



Blick von der mittleren Stichstraße Richtung Südosten auf das Plangebiet mit angrenzender Wohnbebauung

Hochwasser und Starkregen

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte für das Land Rheinland-Pfalz ist im Falle eines Starkregenereignisses (SRI 7, 1 Std.) im Plangebiet lediglich südlich der Wohnbebauung der Straße „Hochrain" Hsnr. 3 punktuell mit Wassertiefen von bis zu < 10 cm zu rechnen (siehe Ausschnitt der Sturzflutgefahrenkarte), wobei anzumerken ist, dass Wassertiefen < 5 cm in den Gefahrenkarten nicht dargestellt werden. Bei den Starkregenereignissen SRI 10, 1 Std. und SRI 10, 4 Std. werden noch weitere Teile des Plangebietes mit Wassertiefen bis zu < 10 cm überschwemmt.

Die Ortsgemeinde Kollweiler verfügt über ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept (Stand: Februar 2023). Im Wesentlichen umfasst das Konzept die Ermittlung der kritischen Bereiche in Kollweiler und einen Maßnahmenkatalog.

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem kritischen Bereich, wobei die südwestlich des Plangebietes befindliche Gartenstraße als kritischer Bereich identifiziert wurde: „[...] Schäden gibt es vor allem durch Außengebietswasser, das von den Hängen der Bebauung zufließt und auf den Grundstücken keine entsprechende Ableitung zur Straße hat."

Als Maßnahmenvorschläge werden in diesem Zusammenhang aufgeführt: „Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sollte starkregenangepasst erfolgen. In den Bereichen, die als Wiese genutzt werden, sollte diese Nutzung erhalten werden. Durch Objektschutzmaßnahmen kann das Niederschlagswasser auf den Wegen gehalten werden und über diese zum Reichenbach abfließen. Das Anlegen eines Erdwalls muss abgestimmt werden, weil die Position stimmen muss, um keinen Tiefpunkt auf einem Grundstück zu haben. [...]"

Quelle: Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept in der Ortsgemeinde Kollweiler, Verbandsgemeinde Weilerbach - Erläuterungsbericht (Stand: Februar 2023), S. 37 f.; igr GmbH, Luitpoldstraße 60a, 67806 Rockenhausen.

Darüber hinaus enthält das Vorsorgekonzept auch Ausführungen sowohl zu öffentlichen Vorsorgemaßnahmen (u.a. Notabflusswege, Regenrückhaltebecken/ Mulden, starkregenangepasste Flächenbewirtschaftung in Feldlagen, Optimierung der Außengebietsentwässerung, hochwasser- und starkregenangepasstes Planen und Bauen, überflutungsangepasste Verkehrsinfrastruktur sowie Ver- und Entsorgung) als auch zur privaten und persönlichen Überflutungsvor-

sorge (u.a. Objektschutz an und innerhalb von Gebäuden, überflutungsangepasster Umgang mit umweltgefährlichen Stoffen, Verhaltens- und Informationsvorsorge).

Näheres hierzu siehe: Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept in der Ortsgemeinde Kollweiler, Verbandsgemeinde Weilerbach - Erläuterungsbericht (Stand: Februar 2023), S. 49 ff.; igr GmbH, Luitpoldstraße 60a, 67806 Rockenhausen.

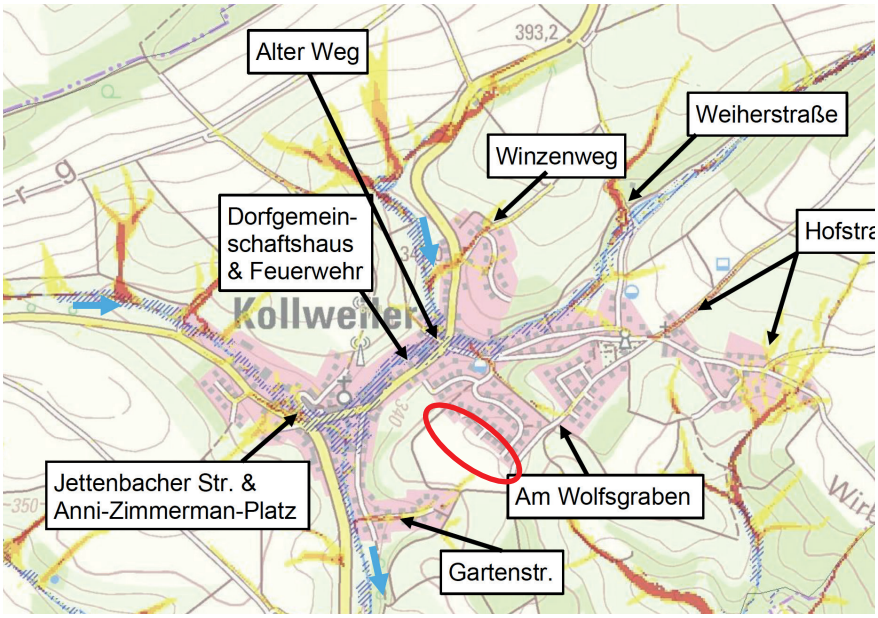
Generell ist hinsichtlich der klimatischen Veränderungen darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Ortsgemeinde Kollweiler verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, eine ca. 0,55 ha große unbebaute Freifläche, zu Wohnzwecken zu entwickeln, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Laut der Wohnbauflächenstudie (Anlage 1 der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weilerbach (Stand: Genehmigungsfassung) sind in der Ortsgemeinde Kollweiler Innenpotenziale durch Eigentümer blockiert und stehen

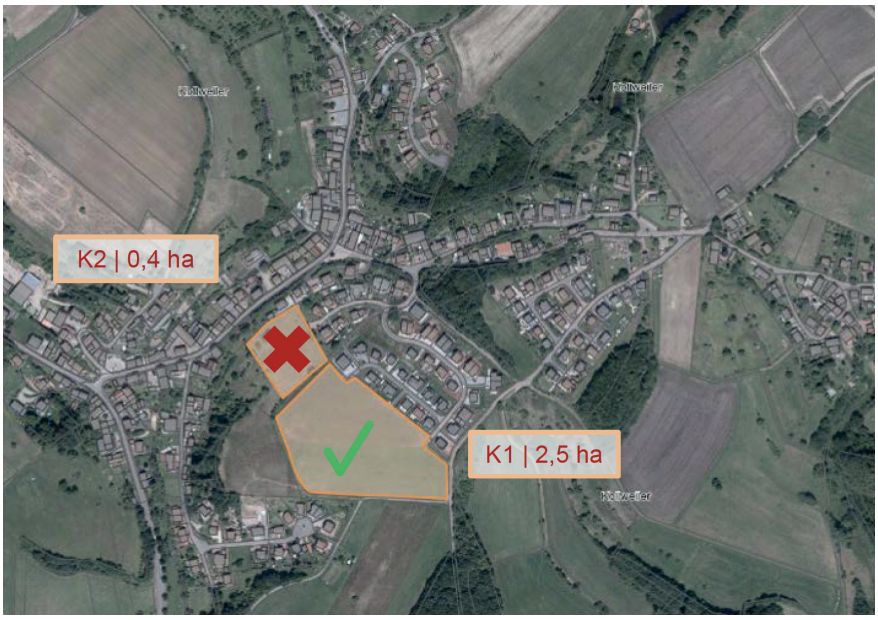


Kritische Bereiche in der Ortsgemeinde Kollweiler mit Verortung des Plangebietes; Quelle: Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept in der Ortsgemeinde Kollweiler, Verbandsgemeinde Weilerbach - Erläuterungsbericht (Stand: Februar 2023); igr GmbH, Luitpoldstraße 60a, 67806 Rockenhausen.

daher für eine Entwicklung nicht zur Verfügung.

Insgesamt wurden in Kollweiler im Rahmen der Wohnbauflächenstudie zwei potenzielle Wohnbauflächen identifiziert, wobei die potenzielle Wohnbaufläche K1 favorisiert wird:

„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. Topografisch 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 Ertragspotenzial, 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



Potenzielle Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Kollweiler - Fazit; Quelle: Bewertung potenzieller Wohnbauflächen in der Verbandsgemeinde Weilerbach (Anlage 1 zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes); BBP, Bruchstraße 5, 67655 Kaiserslautern

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

Quelle: Bewertung potenzieller Wohnbauflächen in der Verbandsgemeinde Weilerbach (Anlage 1 zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes); BBP, Bruchstraße 5, 67655 Kaiserslautern

Das Plangebiet ist aus mehreren Gründen für die Entwicklung eines Wohngebietes prädestiniert:

- Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der für Wohnbebauung in der Ortsgemeinde Kollweiler favorisierten Fläche laut o.g. Wohnbauflächenstudie und schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung der Straße „Hochrain" an.
- Durch die Realisierung der Wohnbebauung wird der bestehende Siedlungskörper der Ortsgemeinde Kollweiler sinnvoll arrondiert.
- Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m zum Ortskern von Kollweiler.
- Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen bzw. durch Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören geprägt, wodurch mit der Ausweisung eines Wohngebietes weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind.
- Die Erschließung des Plangebietes ist über die Verlängerung der bereits bestehenden Straßen „Hochrain" und „Alfons Zobel Straße" gesichert.
- Ebenso ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur aufgrund der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes – im Bereich der Straße „Hochrain" – bereits grundsätzlich vorhanden.
- Aufgrund der Eigentumsverhältnisse besteht die Möglichkeit einer zügigen Realisierung des Vorhabens.

Aus den dargelegten Gründen bedarf es im vorliegenden Fall keiner weiteren Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung.

Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet liegt in der Ortsgemeinde Kollweiler und grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung der Straße „Hochrain".

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, die derzeit unbebauten Freiflächen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen in eine Wohnnutzung zu überführen und dadurch den Wohnraumbedarf in der Ortsgemeinde zu decken.

Geplant sind bis zu 10 Wohnbaugrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 400 und 870 qm.

In Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung im Bereich der Straße „Hochrain" und der „Alfons Zobel Straße" sind Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise vorgesehen. Damit wird ein harmonisches Einfügen des neuen Wohngebietes in den Bestand sichergestellt.

Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig innerhalb des Plangebietes, auf den jeweiligen Privatgrundstücken, untergebracht werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Verlängerungen der bereits bestehen-



Städtebauliches Konzept - Beispielhafte Darstellung; ohne Maßstab; Grundlage: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Bearbeitung: Kernplan GmbH

den Straßen „Hochrain" und „Alfons Zobel Straße". Dies bietet die Möglichkeit, das Wohngebiet perspektivisch – entsprechend der langfristigen Planungsabsicht der Ortsgemeinde Kollweiler – in Richtung Süden zu erweitern.

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

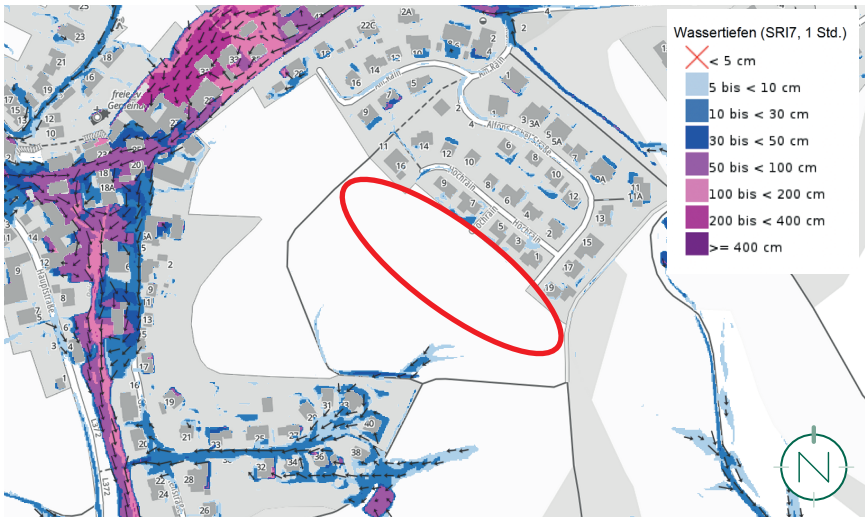
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibung)	
zentralörtliche Funktion	Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV listet Kollweiler als Ortsgemeinde ohne Gemeindefunktion auf.
Vorrang-/ Vorbehaltsgebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• LEP IV (G 26) „Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur. " • Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt die Plangebietsfläche als sonstige Freifläche dar. • Da der westliche Teil des Plangebietes im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist, ist anzunehmen, dass der vorliegende Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.
Wohneinheiten	• Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes • Eigenentwicklung gemäß ROP IV (Bedarfswert Bruttobaulandfläche 0,7 ha) • Bei Gemeinden mit Eigenentwicklung wird ein Wert von 2,0 WE/Jahr/1.000 EW festgelegt (siehe ROP IV, Ziel 8). Dabei wird für Gemeinden mit Eigenentwicklung ein Mindestdichtwert von 15 WE/ ha (Bruttobaufläche) zugrundegelegt (siehe ROP IV, Grundsatz 9). • Der Wohnungsbedarf für Kollweiler liegt, bei einer Einwohnerzahl von 511 (Stand: 01.06.2025), bei ca. 1 Wohneinheit pro Jahr. • Auf Basis des städtebaulichen Entwurfs ist überschlägig mit etwa 6 bis 10 Wohneinheiten im Plangebiet zu rechnen, was den Bedarf Kollweilers für ca. 6 bis 10 Jahre decken wird. • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes

	Einwohner (01.06.2025)	Gemeindefunktion	Bedarfswert (Bruttobaulandfläche in ha)	Faktor Wohneinheiten (pro Jahr und 1.000 Einwohner)	Bedarf Wohneinheiten
Kollweiler (Ortsgemeinde)	511	keine	0,7	2,0	ca. 1 WE / Jahr

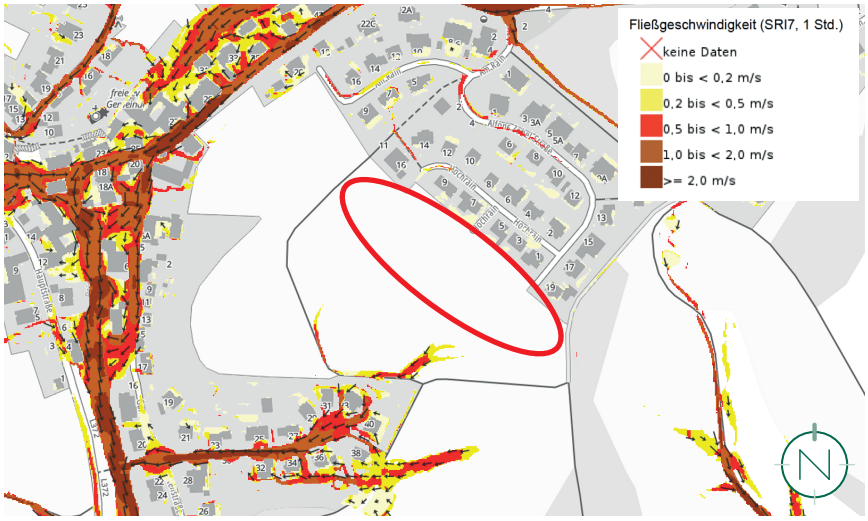
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV; Berechnung anhand der Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz IV

Landschaftsprogramm	• Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) • Im Übrigen keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen.
Übergeordnete umweltschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Natur-, Landschafts-, und Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	nicht betroffen
Starkregen	• Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. • Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. • Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index" (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse" (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse" weitere Einblicke. • Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte für das Land Rheinland-Pfalz ist im Falle eines Starkregenereignisses (SRI 7, 1 Std.) im Plangebiet lediglich südlich der Wohnbebauung der Straße „Hochrain" Hsnr. 3 punktuell mit Wassertiefen von bis zu < 10 cm zu rechnen, wobei anzumerken ist, dass Wassertiefen < 5 cm in den Gefahrenkarten nicht dargestellt werden. Bei den Starkregenereignissen SRI 10, 1 Std. und SRI 10, 4 Std. werden noch weitere Teile des Plangebietes mit Wassertiefen bis zu < 10 cm überschwemmt. • Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte einsehbar. • Das Örtliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Ortsgemeinde Kollweiler (Stand: Februar 2023) ist zu beachten.

Starkregen

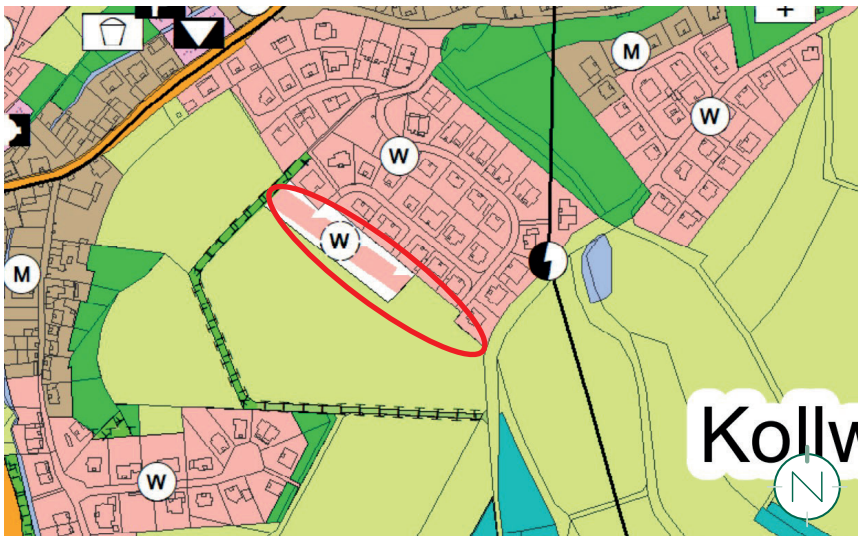
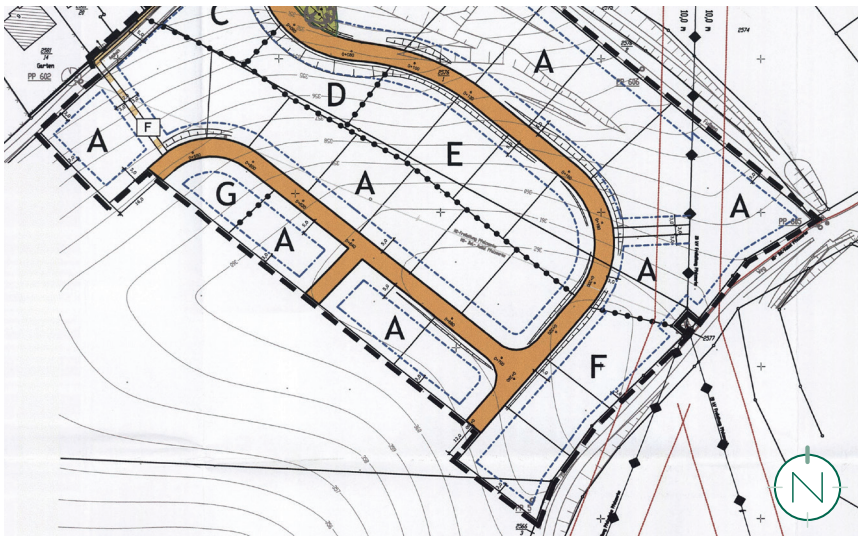


Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Wassertiefen und Fließrichtung, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, https://geoportalwasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/



Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Fließgeschwindigkeit und -richtung, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/

Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung; naturschutzfachliche Erstbewertung (Der Entwurf des Umweltberichtes wird erst nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung fertiggestellt und im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe vorgelegt.)

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt den westlichen Teil des Plangebietes als geplante Wohnbaufläche dar. Im Übrigen wird eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan somit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.  Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach
Bebauungsplan	Aktuell ist das Plangebiet nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Das Vorhaben ist danach nicht realisierungsfähig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich. Nördlich des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Rain II; 1. Änderung“ (2011) an. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,6, maximale Trauf- und Firsthöhen in Abhängigkeit von der Lage der Baugrundstücke im Plangebiet sowie eine offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern fest. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Es wird festgesetzt, dass die Straßen und Wege als Mischfläche ausgebaut werden.  Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Am Rain II; 1. Änderung“ (2011) der Verbandsgemeinde Weilerbach

Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 4 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet zu entwickeln, das in erster Linie dem Wohnen dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind an diesem Standort denkbar. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind neben Wohngebäuden demnach auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Darüber hinaus können, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden. Mit dieser Festsetzung wird die Möglichkeit eröffnet, im Einzelfall wohnverträgliche Nutzungen zuzulassen (z. B. kleine Büros, Praxen, Pensionen oder kleinteilige, nicht störende Handwerksbetriebe), ohne den Gebietsschwerpunkt „Wohnen" in Frage zu stellen. Gerade in kleineren Orten kann eine begrenzte Durchmischung mit wohnverträglichen Arbeitsplätzen einen Beitrag zur ortsnahen Versorgung und zur Stärkung des Wohnstandortes leisten, wobei sich diese Nutzungen in erster Linie im Ortskern von Kollweiler ansiedeln sollen.

Nicht zulässig sind, in Anlehnung an die getroffenen Festsetzungen für das nördlich angrenzende Wohngebiet, dagegen gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Dies liegt insbesondere in der Lage des Plangebietes abseits der Hauptverkehrsstraßen und der damit verbundenen geringen Passantenfrequenz begründet. Die Erreichbarkeit für den allgemeinen Kundenverkehr ist eingeschränkt, eine Laufkundschaft ist kaum zu erwarten, sodass entsprechende Nutzungen eher in zentralen, verkehrlich besser angebundenen Lagen zu konzentrieren sind. Zudem werden die vorgenannten Nutzungen ebenfalls im nördlich angren-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Neubaugebiet „Am Rain III"", ohne Maßstab; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung; Aktualität der Geobasisinformationen: 25. April 2025; Bearbeitung: Kernplan GmbH

zenden, bestehenden Wohngebiet ausgeschlossen (Bebauungsplan „Am Rain II; 1. Änderung“ (2011)). Die Übernahme dieser Regelung in das vorliegende Plangebiet gewährleistet somit eine städtebaulich einheitliche Entwicklung des zusammenhängenden Wohngebietes und vermeidet Nutzungssprünge innerhalb des Quartiers.

Unzulässig sind außerdem Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, was wiederum nachteilige Auswirkungen mit sich bringen würde. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes entspricht ebenfalls überwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung greift demnach diesen Charakter auf und fördert eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers.

Zudem hat die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet auch eine nachbarschützende Wirkung, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird infolgedessen gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe exakt geregelt.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Umfelds entgegengewirkt.

Festgesetzt wird demnach eine maximale Traufhöhe von 4,70 m sowie eine maximale Firsthöhe von 9,70 m.

Durch die Höhenfestsetzungen wird ein harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung sichergestellt. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

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

Durch Photovoltaikmodule/ Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Firsthöhe/ Gebäudeoberkante bis zu 1,50 m überschritten werden. Ebenfalls kann die zulässige Firsthöhe/ Gebäudeoberkante durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) überschritten werden, wobei dies auf max. 10 % der Grundfläche erfolgen darf.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

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

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung wird dadurch geschaffen. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilsmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Bauweise

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

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

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung, die im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden, durch Wohnnutzung geprägten Bereiche entspricht. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für den Bau von Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig. Die Realisierung dieser Gebäude wäre ansonsten nicht möglich.

Durch die Begrenzung der Gebäudelänge für Hauptbaukörper (ohne Garagen, Carports oder sonstige Nebengebäude) ist gewährleistet, dass sich die Bautypologie der im Umfeld bereits bestehenden Wohngebiete fortsetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wer-

den die bebaubaren Bereiche der Grundstücke definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt.

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die überbaubare Grundstücksfläche, wobei die Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß (0,5 m) überschritten werden dürfen.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Wohngebietes. Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden dabei so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die Festsetzung gewährleistet darüber hinaus ein harmonisches Einfügen des Neubaugebietes in den bestehenden Siedlungskörper der Ortsgemeinde Kollweiler.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier „Mischverkehrsfläche“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Verlängerungen der bereits bestehenden Straßen „Hochrain“ (inkl. Stichstraße) sowie der „Alfons Zobel Straße“. Dies bietet zudem die Möglichkeit, das Wohngebiet perspektivisch – entsprechend der langfristigen Planungsabsicht der Ortsgemeinde Kollweiler – in Richtung Süden erweitern zu können.

Versorgungsflächen für Elektrizität

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

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

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Darüber hinaus werden zum Schutz von Tieren und Pflanzen wild lebender Arten innerhalb des Plangebietes vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Die verbindliche Festsetzung der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude innerhalb des Plangebietes ist insgesamt wirtschaftlich zumutbar.

Insbesondere auch im Hinblick auf stetig steigende Stromkosten lohnt sich die Investition in eine Photovoltaikanlage weiterhin. Somit ist der selbst erzeugte Strom günstiger als Netzstrom vom Stromanbieter.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der Lage des geplanten Wohngebietes am Siedlungsrand, der bereits bestehenden Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft und des Übergangs zur freien Landschaft im Süden ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt und zudem zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beigetragen.

Die beispielhafte Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Ar-

ten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

Die getroffene Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern (auch von Garagen und Nebenanlagen) wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus. Dies liegt darin begründet, dass sich die Luft in einem bebauten Gebiet durch Begrünungsmaßnahmen weniger stark aufheizt. Ferner kann durch Dachbegrünung bis zu einem gewissen Grad Niederschlagswasser zurückgehalten werden, wodurch Abflussspitzen bei Starkregenereignissen abgemildert und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Überdies soll mit den getroffenen Festsetzungen insgesamt der, mit dem geplanten Wohngebiet einhergehenden, Versiegelung entgegengewirkt werden.

Demnach ist auch die Begrünung von Fassaden allgemein zulässig.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Für die Herstellung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) können aufgrund der vorhandenen Topografie örtlich Böschungen, Geländeanpassungen und Stützkonstruktionen erforderlich sein. Da diese nicht vollständig innerhalb der o.g. Verkehrsfläche untergebracht werden können, wird festgesetzt, dass die zur verkehrssicheren Ausbildung der Verkehrsfläche notwendigen Abböschungen, Aufschüttungen und Stützmauern auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind. Es handelt sich hierbei um unmittelbare Nebenanlagen der Erschließungsanlage, die der Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit der Mischverkehrsfläche dienen und somit auch im Interesse der Grundstückseigentümer liegen, da hierdurch die ordnungsgemäße Erschließung ihrer Grundstücke gesichert wird.

Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Wird im weiteren Verfahren, nach Vorlage des Umweltberichtes, ergänzt.

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

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

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

Wird nach Vorlage der Entwässerungsplanung ergänzt.

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Stellplätze, Garagen und Carports:

Die Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und somit der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet. Gleichzeitig werden Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenverkehrsraum vermieden (z.B. Parksuchverkehr).

Demnach sind innerhalb des Plangebietes je Wohneinheit zwei Stellplätze, Garagen oder Carports auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Die Fläche vor der Garage bzw. dem Carport kann als Stellplatz angerechnet werden.

Der Abstand der Garagen bzw. der Carports zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie muss dabei mind. 6,00 m betragen.

Dacheindeckung und Fassadengestaltung:

Dächer und Fassaden von Gebäuden haben einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Gebietes. Um einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung im Plangebiet und im Übergang zum angrenzenden Bestand zu erzielen, sind u.a. glänzende/ reflektierende Materialien unzulässig. Die Festsetzungen orientieren sich an den gestalterischen Vorgaben im nördlich angrenzenden, bestehenden Wohngebiet (Bebauungsplan „Am Rain II; 1. Änderung“ (2011)) und dienen der Wahrung eines Mindestmaßes an Gestaltqualität im Plangebiet.

Müll- und Abfallbehälter:

Mit der Begrünung öffentlich einsehbarer Stellflächen oder Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sollen nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden und ein ansprechendes und einheitliches Erscheinungsbild im geplanten Wohngebiet sichergestellt werden.

Einfriedungen und Stützwände:

Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützwänden entsprechen den gestalterischen Vorgaben im nördlich angrenzenden, bestehenden Wohngebiet (Bebauungsplan „Am Rain II; 1. Änderung“ (2011)) und dienen der gestalterischen Ordnung sowie der Vermeidung städtebaulicher Missstände im Plangebiet. Ziel ist es, eine einheitliche, ortsbildverträgliche Gestaltung von Grundstückseinfassungen zu erreichen und gleichzeitig negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und den öffentlichen Raum zu vermeiden.

Für straßenseitige Einfriedungen wird eine maximale Höhe von 1,00 m über Straßenniveau zugelassen, um eine ausreichende Abgrenzung und Privatsphäre zu ermöglichen, ohne jedoch durch überhöhte Einfassungen die Durchlässigkeit, Belichtung oder gestalterische Qualität zu beeinträchtigen.

Aufgrund der örtlichen Topografie können zur Geländeanpassung im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen Stützmauern erforderlich werden. Um diese technisch notwendigen Bauwerke städtebaulich verträglich in das Straßen- und Ortsbild einzubinden, wird ihre Höhe begrenzt. Die zusätzliche Einfriedung von maximal 1,00 m auf den Mauern ermöglicht eine funktionsgerechte Sicherung der Grundstücke (z.B. Absturzsicherung, Schutz von Vorgärten),

ohne den Straßenraum durch überhöhte, massiv wirkende Baukörper zu dominieren.

Transparente bzw. durchbrochene Zäune (z.B. Metall- oder Holzzäune mit Lattenabständen) unterstützen das Ziel eines offenen Wohngebietes. Sie lassen Luft- und Lichtdurchgang zu.

Insgesamt leisten die Festsetzungen einen Beitrag zur Sicherung einer orts- und landschaftsbildgerechten Gestaltung sowie zur Wahrung der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme.

Auswirkungen der Planung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Abwägungsergebnis

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubaugebiet „Am Rain III"" eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Baugrundstücke hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die Nachbarschaft einfügen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Ein weiteres wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gemäß Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, sodass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

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

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

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

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Der Siedlungskörper von Kollweiler wird für die bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken, entsprechend der Ergebnisse der Wohnbauflächenstudie, am südlichen Ortsrand arrondiert.

Auf Basis der städtebaulichen Konzeption entstehen bis zu 10 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 400 und 870 qm, wobei die Wohnbaugrundstücke – angesichts der festgesetzten Baufenster – weitgehend flexibel parzellierbar sind. Mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser wird dem Charakter der im Norden angrenzenden Bestandsbebauung der Straßen „Hochrain" und „Alfons Zobel Straße" entsprochen und der bestehenden Nachfrage Rechnung getragen.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von etwa 500 m zum Ortskern von Kollweiler und ist über die dort befindliche Hauptstraße (L 372) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die B 270 sowie die BAB 6 und BAB 62 sind in unter 20 Pkw-Fahrminuten zu erreichen. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen bzw. durch Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören geprägt, wodurch mit der Ausweisung eines Wohngebietes weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das am südlichen Siedlungsrand von Kollweiler gelegene Plangebiet umfasst eine unbebaute Freifläche bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll weiterentwickelt und arrondiert.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht signifikant nachteilig beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung sicherstellt. Die vorgesehenen, in offener Bauweise zu errichtenden Gebäude weisen eine maximale Trauf- und Firsthöhe von 4,70 m und 9,70 m sowie eine maximale Gebäudelänge von 15 m auf und fügen sich somit in die Umgebung ein.

Darüber hinaus tragen die Festsetzungen zum Versiegelungsgrad (u.a. GRZ) und zur Durchgrünung des Plangebietes sowie die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften in den vorliegenden Bebauungsplan dazu bei, einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt.

Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft

Durch die Planung wird eine unbebaute Freifläche bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Diese wird im Geoportal Rheinland-Pfalz als Grünland dargestellt und mit einem mittleren bis hohen Ertragspotenzial eingestuft.

Aufgrund der Ergebnisse der Wohnbauflächenstudie, der überschaubaren betroffenen Flächengröße von insgesamt 0,55 ha sowie der Tatsache, dass der westliche Teil der Fläche im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt wird und dem Gebiet aus landesplanerischer Sicht keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zugewiesen wird (kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft), wird eine Inanspruchnahme der Fläche als vertretbar angesehen.

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Verlängerungen der bereits bestehenden Straßen „Hochrain" (inkl. Stichstraße) sowie der „Alfons Zobel Straße". Dies bietet die Möglichkeit, das Wohngebiet perspektivisch – entsprechend der langfristigen Planungsabsicht der Ortsgemeinde Kollweiler – weiter Richtung Süden zu erweitern.

Der durch das geplante Wohngebiet zusätzlich entstehende Verkehr beläuft sich hauptsächlich auf Anwohnerverkehr und kann problemlos von den zum Plangebiet hinführenden Straßen aufgenommen werden. Der entstehende ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf den Grundstücken geordnet.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes bereits vorhanden bzw. werden hergestellt.

Wird im weiteren Verfahren, nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes, ergänzt.

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

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte für das Land Rheinland-Pfalz ist im Falle eines Starkregenereignisses (SRI 7, 1 Std.) im Plangebiet lediglich südlich der Wohnbebauung der Straße „Hochrain" Hsnr. 3 punktuell mit Wassertiefen von bis zu < 10 cm zu rechnen (siehe Ausschnitt der Sturzflutgefahrenkarte), wobei anzumerken ist, dass Wassertiefen < 5 cm in den Gefahrenkarten nicht dargestellt werden. Bei den Starkregenereignissen SRI 10, 1 Std. und SRI 10, 4 Std. werden noch weitere Teile des Plangebietes mit Wassertiefen bis zu < 10 cm überschwemmt.

Die Ortsgemeinde Kollweiler verfügt über ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept (Stand: Februar 2023). Im Wesentlichen umfasst das Konzept die Ermittlung der kritischen Bereiche in Kollweiler und einen Maßnahmenkatalog. Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem kritischen Bereich, wobei die südwestlich des Plangebietes befindliche Gartenstraße als ein kritischer Bereich identifiziert wurde. Darüber hinaus enthält das Vorsorgekonzept Ausführungen sowohl zu öffentlichen Vorsorgemaßnahmen als auch zur privaten und persönlichen Überflutungsvorsorge.

Angesichts der in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise zum Thema Starkregen sowie der getroffenen Festsetzungen (u.a. flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Dachbegrünung) sind signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und Klimafolgenanpassung

Um die Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes so gering wie möglich zu halten, ist in § 13 Klimaschutzgesetz ein Berücksichtigungsgebot verankert. Hierzu ist insbesondere die Erzeugung erneuerbarer Energien, die Elektrifizierung des motorisierten Verkehrs, sowie Wärmeversorgung, etc. von Belang. Da Bund und Land ohnehin bereits umfassende Vorschriften in diesem Bereich erlassen haben (EEG, GEG, WPG, GEIG, Landesbauordnung/ Landessolargesetz) kann die Kommune lediglich ergänzende Vorgaben im Bebauungsplan treffen. So sind z.B. Versorgungsanlagen für Elektrofahrzeuge im gesamten Baugebiet zulässig. Überdies wirkt die Anforderung eines geringen Stellplatzschlüssel (als Mindestzahl) sowie der Standort des Plangebietes in 350 m Entfernung zur nächsten Bushaltestelle auf eine Nutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs hin. Auch wenn es im Zuge der Planverwirklichung, insbesondere aufgrund der Verwendung von Baustoffen indirekt zum Ausstoß von Treibhausgasen kommt, bemüht sich die Kommune die Auswirkungen zu reduzieren.

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur weitgehenden Reduktion drohender Schäden vor. Im Sinne des Klimaanpassungsgesetzes werden hierbei sowohl bereits eingetretene als auch künftig zu erwartende Auswirkungen berücksichtigt. Dies umfasst Starkregenereignisse, das Absinken des Grundwasserspiegels, zunehmende Trockenheit, Bodenerosion, sowie die Verfestigung lokaler Wärmeinsel-Effekte.

Wichtige Stellschraube einer klimaresilienten Planung ist die Begrenzung der Bodenversiegelung. Hierzu werden im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen getroffen (u.a. GRZ, flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Dachbegrünung), um die bauliche Nutzung auf das städtebaulich erforderliche Maß zu beschränken. In diesem Zusammenhang wird auch die Anlage sogenannter „Schottergärten" ausgeschlossen. Durch diese Regelungen bleibt ein höheres Retentionsvermögen des Bodens erhalten, sodass Niederschläge besser versickern können und die Auswirkungen von Starkregenereignissen gemindert werden. Die verringerte Versiegelung trägt darüber hinaus dazu bei, die Austrocknung des Bodens und ein Absinken des Grundwasserspiegels im Vergleich zu vollversiegelten Flächen zu begrenzen; dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf vermeintlich „offene" Schotterflächen mit Vlies. Gleichzeitig reduziert der höhere Anteil unversiegelter und begrünter Flächen die Aufheizung des Siedlungsraums bei Hitzeereignissen und wirkt dem Wärmeinseleffekt entgegen.

Zur Klimaanpassung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung und Durchgrünung des Plangebietes (u.a. Baumpflanzungen) getroffen. Dies trägt zur Verdunstungskühlung sowie zur

Speicherung von Niederschlagswasser im Boden und in der Vegetation bei und mindert die negativen Auswirkungen, die mit der Entwicklung der Fläche zu Wohnzwecken einhergehen. Hierdurch wird dem Wärmeinseleffekt sowie der zunehmenden Trockenheit entgegengewirkt. Durch Verschattung insbesondere durch Baumpflanzungen wird die thermische Belastung der menschlichen Gesundheit bei Hitzeereignissen reduziert. Gleichzeitig stabilisiert der Bewuchs den Boden und verringert Bodenabtrag und Oberflächenabfluss infolge von Starkregenereignissen.

Angesichts der geringen Flächengröße und der getroffenen Festsetzungen sind signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimas nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Ortsgemeinde Kollweiler gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum, welcher die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert. Laut der Wohnbauflächenstudie (Anlage 1 der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weilerbach (Stand: Genehmigungsfassung) sind in der Ortsgemeinde Kollweiler Innenpotenziale durch Eigentümer blockiert und stehen daher für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Für eine Wohnbauflächenentwicklung wurden im Rahmen der Studie insgesamt zwei Flächen identifiziert, wobei die potenzielle Wohnbaufläche K1 – in diesem Bereich befindet sich auch das Plangebiet – favorisiert wird. In diesem Zusammenhang ist außerdem festzuhalten, dass der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach den westlichen Teil des Plangebiets als geplante Wohnbaufläche darstellt und somit bereits auf dieser vorgelagerten Ebene eine entsprechende Abwägung stattgefunden hat.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (u.a. GRZ, flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Anpflanzungen) tragen zu einem Erhalt der Bodenfunktionen im Plangebiet insofern bei, dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Mit Bezug auf die §§ 1a Abs. 2 BauGB und 7 BBodSchG wurden in den vorliegenden Bebauungsplan die Hinweise aufgenommen, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

Auswirkungen auf private Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die den Eigentümern des Plangebietes und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist.

Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen wird der Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung von neuem Wohnraum durch sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers; die Ortsgemeinde Kollweiler wird damit der bestehenden Nachfrage gerecht
- durch die vorliegende Neubaugebietsausweisung wird eine Wohnbauflächenreserve des Flächennutzungsplanes umgesetzt
- harmonisches Einfügen der Neubebauung in die Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden, ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; Erschließung des Plangebietes durch Verlängerung der bereits bestehenden Straßen „Hochrain" (inkl. Stichstraße) und der „Alfons Zobel Straße" sowie Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sowie auf die Belange des Klimaschutzes
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

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

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die bedarfsorientierte Schaffung von Wohnbauflächen, überwiegen deutlich. Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnflächen, Wohnbaugrundstücken und entsprechendem Wohnungsangebot auf dem örtlichen Immobilienmarkt zählt zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben einer Kommune.

Mit der vorliegenden Planung ist zwar die Inanspruchnahme einer bislang unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche und damit folglich Eingriffe in die landwirtschaftliche Nutzung verbunden; vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Wohnbauflächenstudie, der bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaunutzung und der geringen Flächengröße werden diese jedoch als vertretbar angesehen.

Insgesamt sind weder nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse, auf den Verkehr noch beispielsweise signifikant nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Belange des

Hochwasserschutzes und Klimaschutzes zu erwarten.

Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der genannten Aspekte eine Umsetzung der Planung möglich und städtebaulich sinnvoll ist.