Neubaugebiet „Am Rain III“

Begründung zur 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes in der Verbandsgemeinde Weilerbach, Ortsgemeinde Kollweiler

ENTWURF

16.06.2026

KERN PLAN

Neubaugebiet „Am Rain III“

IMPRESSUM

Im Auftrag:

Verbandsgemeinde Weilerbach
Rummelstraße 15
67685 Weilerbach

Stand: 16.06.2026, 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 5

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte 10

Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung 11

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 bislang unbebaute Freifläche bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche am südlichen Rande der bebauten Ortslage von Kollweiler.

Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt den westlichen Teil des Plangebietes als geplante Wohnbaufläche dar. Im Übrigen wird eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neubaugebiet „Am Rain III““. Die genauen Grenzen können dem Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha.

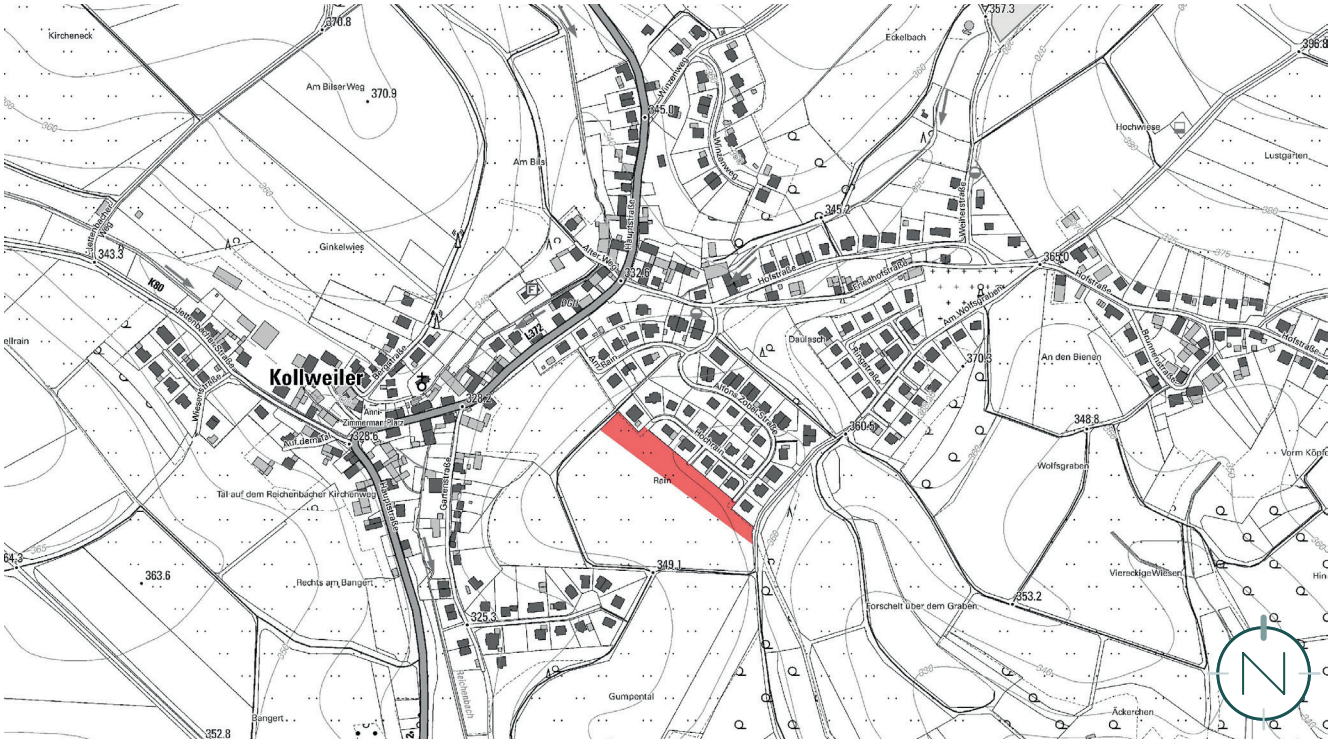
Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Weilerbach hat den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubaugebiet „Am Rain III““ teilzuändern.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Wohnbaufläche, um die rechtsverbindliche Ausweisung eines neuen Wohngebietes planerisch vorzubereiten.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 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 wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe (gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB) vorgelegt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung (der Umweltbericht entspricht dem Planwerk zum Bebauungsplan „Neubaugebiet „Am Rain III““).

Mit der Erstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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.



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

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Kollweiler, unmittelbar südlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung der Straße „Hochrain".

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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 der Teiländerung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

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.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Ortsgemeinde Kollweiler verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubaugebiet „Am Rain III"" und der vorliegenden parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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



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

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 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:

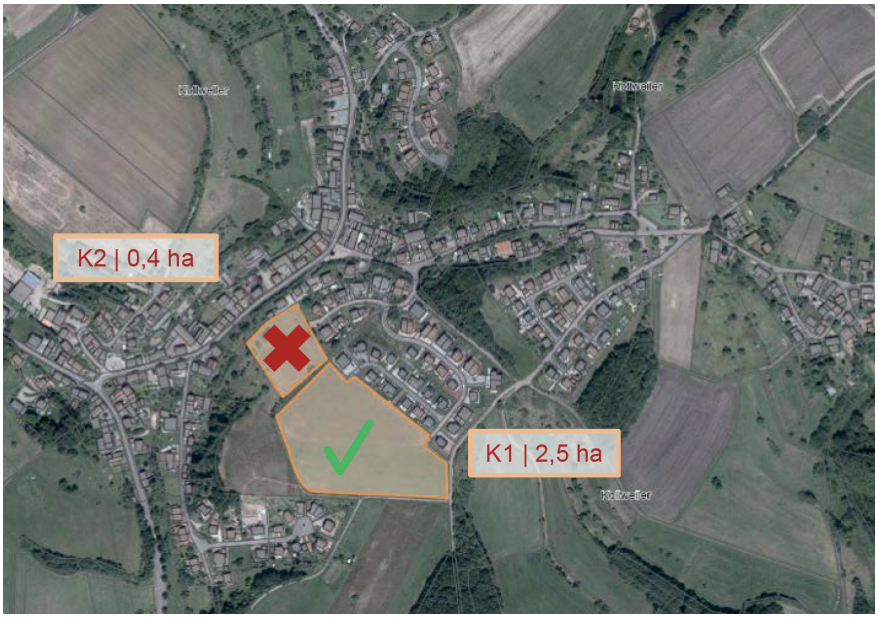
„Die Fläche K1 befindet sich in rund 500 m Entfernung zum Ortskern und stellt eine Arrondierung der bestehenden Siedlungslage dar, da bereits bei Realisierung des Baugebietes entlang der Straße „Hochrain" eine Anschlussmöglichkeit an die genannte Straße und die Siedlungsentwicklung für diese Richtung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

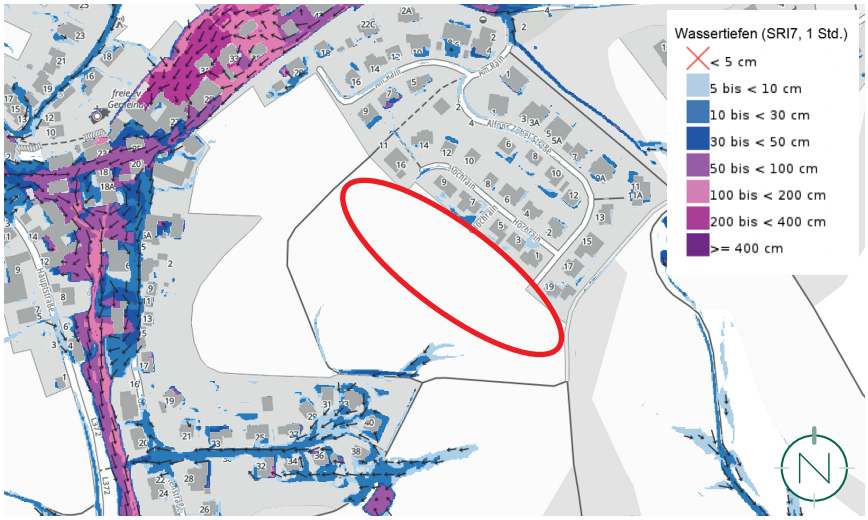
Aus den dargelegten Gründen bedarf es im vorliegenden Fall keiner weiteren Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung.

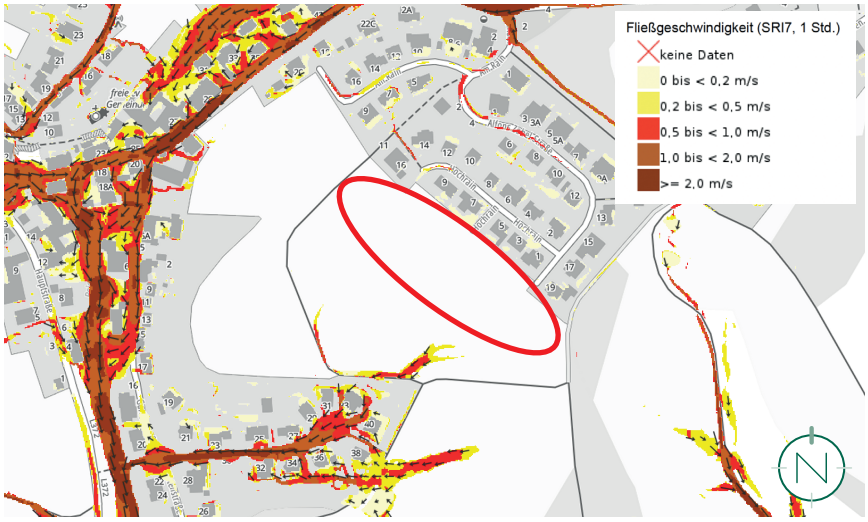


Potenzielle Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Kollweiler - Fazit; Quelle: Bewertung potenzieller Wohnbauflächen in der Verbandsgemeinde Weilerbach (Anlage 1 zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes); BBP, Bruchstraße 5, 67655 Kaiserslautern

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsprogramm 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. • Aus den genannten Vorgaben ergeben sich keine raumordnerischen Belange, die der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen. Die Planung dient der maßvollen Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Kollweiler und orientiert sich an den begründeten Entwicklungschancen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang. Aufgrund der Lage südlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung der Straße „Hochrain" wird der vorhandene Siedlungskörper sinnvoll arrondiert. Der Umfang der Planung bleibt mit ca. 0,55 ha überschaubar und steht in einem angemessenen Verhältnis zur Größe und Funktion der Ortsgemeinde sowie zur vorhandenen Infrastruktur. Da der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV für die Plangebietsfläche keine entgegenstehenden Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete festlegt und die Fläche lediglich als sonstige Freifläche darstellt, sind keine unmittelbaren raumordnerischen Ausschlusswirkungen erkennbar. Zudem ist der westliche Teil des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Teiländerung wird die bisherige Darstellung der übrigen Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft zugunsten einer Wohnbaufläche geändert. Damit wird die geplante Wohnbauentwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollzogen und die planungsrechtliche Grundlage für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung geschaffen.
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

Kriterium	Beschreibung
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 Geltungsbereich der FNP-Teiländerung 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.  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://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/

Kriterium	Beschreibung
Starkregen	 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.)	

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Nachfolgend werden nur die Darstellungen aufgeführt, die gegenüber dem derzeitigen Flächennutzungsplan grundlegend geändert worden sind.

Bisher stellt der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach den westlichen Teil des Plangebietes als geplante Wohnbaufläche dar. Im Übrigen wird eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

Potenzielle Wohnbaufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt den westlichen Bereich des Plangebietes (ca. 0,36 ha) derzeit als geplante Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar.

Flächen für die Landwirtschaft

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. a BauGB

Der östliche Bereich des Plangebietes (ca. 0,19 ha) wird bislang als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. a BauGB dargestellt.

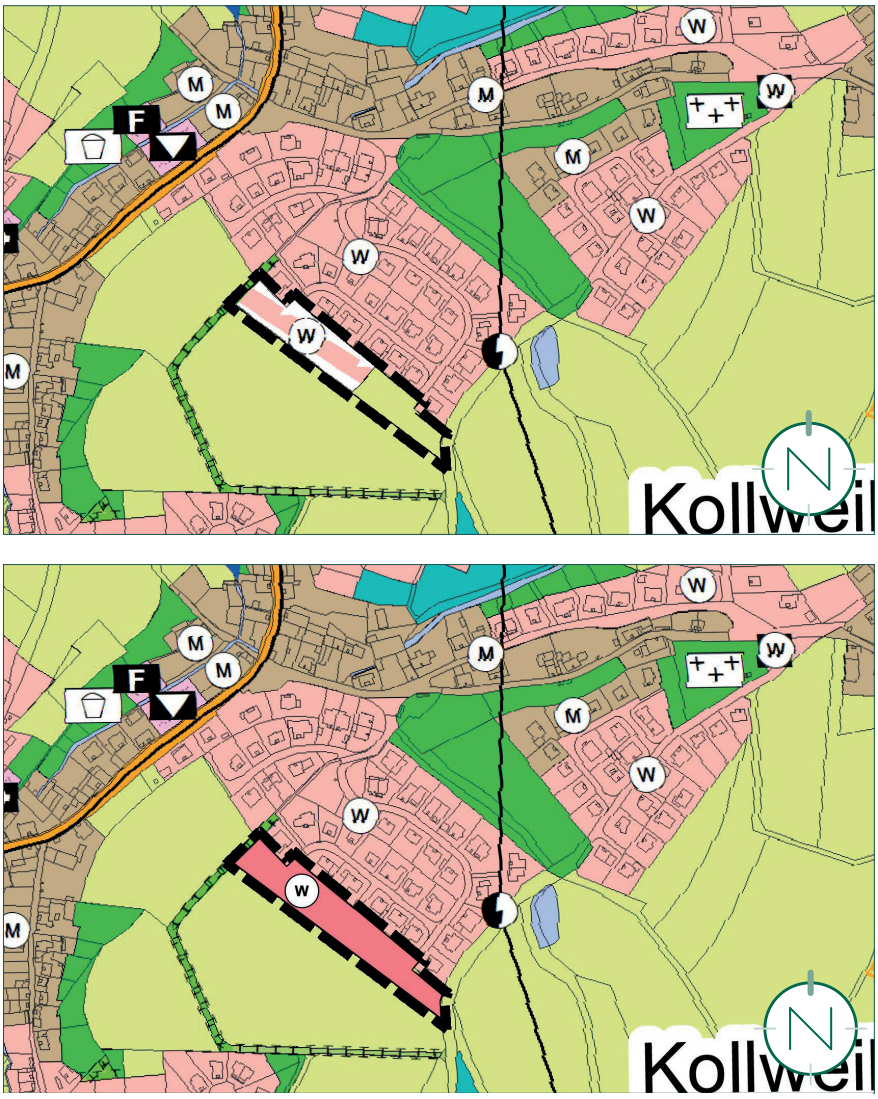
Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Künftig wird der gesamte ca. 0,55 ha große Geltungsbereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Damit wird die Ausweisung eines neuen Wohngebietes planerisch vorbereitet.

Die Konkretisierung der zulässigen Nutzungen erfolgt im Bebauungsplan „Neubaugebiet „Am Rain III"".



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach mit der FNP-Teiländerung im Bereich des Bebauungsplanes „Neubaugebiet „Am Rain III"" (oben: Bestand, unten: Änderung); ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb des geänderten Teilbereiches

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz des FNP nach der Teiländerung
Wohnbaufläche (geplant)	ca. 0,36 ha	-
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,19 ha	-
Wohnbaufläche	-	ca. 0,55 ha

Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, 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 Teiländerung des Flächennutzungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen 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 Teiländerung des Flächennutzungsplanes „Neubaugebiet „Am Rain III"" eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der im Rahmen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes geplanten Darstellung einer Wohnbaufläche kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet nicht zu erwarten sind. Auf Ebene des Bebauungsplanes „Neubaugebiet „Am Rain III"" werden Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf Ebene des vorgenannten Bebauungsplanes alle eingehalten, sodass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

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.

Die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes kommt dieser Forderung nach.

Am südlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Kollweiler – südlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung der Straße „Hochrain" – wird die rechtsverbindliche Ausweisung eines neuen Wohngebietes vorbereitet. Bei der betreffenden, für Wohnzwecke zu entwickelnden Fläche handelt es sich um eine favorisierte Fläche aus der Wohnbauflächenstudie (Anlage 1 der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weilerbach (Stand: Genehmigungsfassung).

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

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 Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubaugebiet „Am Rain III"" wird der Siedlungskörper von Kollweiler sinnvoll weiterentwickelt und arrondiert.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht signifikant beeinträchtigt. Sowohl die Abgrenzung des Geltungsbereiches als auch die auf Ebene des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen tragen hierzu bei (u.a. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes, Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan).

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt.

Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird eine ca. 0,19 ha große Fläche für die Landwirtschaft künftig als Wohnbaufläche dargestellt. Im Geoportal Rheinland-Pfalz wird das gesamte Plangebiet aktuell als Grünland dargestellt und mit einem mittleren bis hohen Ertragspotenzial eingestuft.

Aufgrund der Ergebnisse der Wohnbauflächenstudie, der überschaubaren betroffenen Flächengröße und der Tatsache, dass dem Gebiet aus landesplanerischer Sicht keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zugewiesen wird (kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft), wird eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche zu Wohnzwecken 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 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.

Die auf Ebene des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen tragen dazu bei, dass in Bezug auf die geplante Wohnbaufläche keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung zu erwarten sind.

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 Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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.

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.

Mit den in den Bebauungsplan „Neubaugebiet „Am Rain III"" aufgenommenen Hinweisen zum Thema Starkregen sowie den dort getroffenen Festsetzungen (u.a. flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Dachbegrünung) wird den Belangen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge Rechnung getragen. Signifikant nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und Klimafolgenanpassung

Mit der Darstellung als Wohnbaufläche wird die Entwicklung eines neuen Wohngebietes vorbereitet, womit grundsätzlich zusätzliche Versiegelungen sowie klimarelevante Auswirkungen, insbesondere durch bauliche Nutzung, Erschließung und Verkehr, verbunden sein können.

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs, der Lage des Plangebietes in räumlicher Nähe zum Ortskern von Kollweiler und zu Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der auf Ebene des Bebauungsplanes „Neubaugebiet „Am Rain III"" getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung und Minderung klimatischer Auswirkungen (u.a. Zulässigkeit von Versorgungsanlagen für Elektrofahrzeuge im gesamten Baugebiet, Nähe zur Bushaltestelle, flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Dachbegrünung, Ausschluss von „Schottergärten") sind jedoch keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung 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. Daher verbleibt lediglich das Ausweichen auf Flächen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Für eine Wohnbauflächenentwicklung wurden im Rahmen der o. g. Studie insgesamt zwei Flächen identifiziert, wobei die potenzielle Wohnbaufläche K1 – in diesem Bereich befindet sich auch das Plangebiet – favorisiert wird. Der westliche Teil des Plangebietes wird im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Die auf Ebene des Bebauungsplanes „Neubaugebiet „Am Rain III"" getroffenen Festsetzungen (u.a. GRZ, flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Anpflanzungen) und aufgenommenen Hinweise tragen zu einem Erhalt der Bodenfunktionen im Plangebiet insofern bei, dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Auswirkungen auf private Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, ergeben sich durch die geplante Darstellung als Wohnbaufläche keine nachteiligen Auswirkungen auf private Belange. Die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, wird nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die den Eigentümern des Plangebietes und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist.

Im Rahmen der Bebauungsplanung „Neubaugebiet „Am Rain III"" werden alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben eingehalten. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche wird der Nutzungsart in der Umgebung entsprochen. Zudem wurden im v.g. Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen, um ein harmonisches Einfügen des geplanten Wohngebietes 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 die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

- planerische Vorbereitung zur Ausweisung eines neuen Wohngebietes; die Verbandsgemeinde wird damit der bestehenden Nachfrage im Ortsteil Kollweiler gerecht
- sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers von Kollweiler
- Plangebiet wird in der Wohnbauflächenstudie (Anlage 1 der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weilerbach (Stand: Genehmigungsfassung) als Teil einer Fläche für eine Wohnbauflächenentwicklung favorisiert (potenzielle Wohnbaufläche K1)
- der Art der baulichen Nutzung in der Umgebung wird entsprochen (Wohnbaufläche); mit den auf Ebene des Bebauungsplanes „Neubaugebiet „Am Rain III"" getroffenen Festsetzungen wird ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die Umgebung sichergestellt; 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 sowie der Ver- und Entsorgung
- 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 Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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. Dem wird mit der Planung Rechnung getragen.

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.