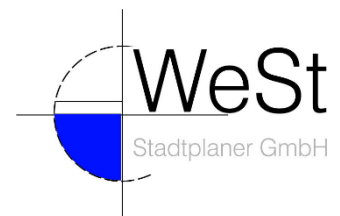


# 2021

## Ortsgemeinde Weiler Bebauungsplan ,Unter Hahnweg‘

Satzung

November 2021





Inhalt:

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LAGE IM RAUM</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>GRUNDZÜGE DER PLANUNG</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>	<b>23</b>
<b>11</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE</b>	<b>24</b>

## **1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

### **1.1 Anlass der Planung**

Die Ortsgemeinde Weiler plant die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Norden der Ortslage.

Dabei soll ein Flächenareal an der Kreuzstraße/K16 entwickelt werden.

Hierzu soll im Plangebiet ‚Unter Hahnweg‘, eine Fläche die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Bereich weist eine Fläche von ca. 7.223 m<sup>2</sup> auf.

Anlass für die Ortsgemeinde die Ausweisung von Wohnbauflächen voranzutreiben ist die Nachfrage nach Baugrundstücken. Bereits heute liegen der Gemeinde fünf konkrete Bauwünsche vor. Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Thematik beschäftigt und musste feststellen, dass sämtliche noch freien Grundstücke von Privateigentümern vorgehalten werden und keine gemeindeeigenen Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können. Der Planbereich bietet sich an, da diese Flächen sich unmittelbar angrenzend an das Siedlungsgefüge befinden.

Die Grundstücke wurden von der Gemeinde gekauft, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans sämtliche Bauplätze dem freien Markt zur Verfügung stehen.

Die dargestellte Vorgehensweise trägt dazu bei, dass die Ortsgemeinde den vorhandenen Wohnraum- und sonstigen Bedarf kurzfristig befriedigen kann und darüber hinaus für den langfristigen Bedarf über ein ausreichendes eigenes Flächenpotential verfügt.



Der Bebauungsplan soll gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist möglich, da eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern überplant wird, durch die Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

## 1.2 Erfordernis der Planung

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen. Dieser Bedarf ist durch die vorliegende konkrete Absicht mehrerer Bauwilliger in der Ortsgemeinde Weiler gegeben.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

**Die Ortsgemeinde ist sich bewusst, dass im Flächennutzungsplan noch erhebliche Wohnbaupotentiale vorhanden sind. Im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung wird sich die Gemeinde mit der Herausnahme von Potentialen auseinandersetzen.**

**Hier kommen vor allem Flächen im Bereich der Hochspannungsfreileitung und Bereiche, die aufgrund schwieriger topographischer Verhältnisse abwassertechnisch wirtschaftlich nicht zu erschließen sind.**



---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

Der Ortsgemeinderat Weiler hat in der Sitzung am 12.11.2019 die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.

### **Aufstellung im beschleunigten Verfahren**

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 29.05.2017 ist es möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen, die sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weiler hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter Hahnweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB als Angebotsplanung zur Wohnnutzung beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> oder 10.000m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls). Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gilt eine zeitliche Begrenzung bis zum 31.12.2019. Es gilt §13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.223 m<sup>2</sup>. Da somit schon die Grundstücksfläche unter der o.g. maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> liegt ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13b im BauGB Sinne des § 13a BauGB Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder
- c) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

zu b) keine Beeinträchtigung der in §1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter



Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG). Mit dem Bebauungsplan werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

- zu c) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach §50 Satz 1 BimSchG nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Bei dem vorliegend geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Hahnweg“ kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB im Sinne von § 13a BauGB ist somit gegeben.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

---

### **3 LAGE IM RAUM**

---

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Weiler.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überplant die Parzellen 62 teilweise, 63 teilweise und den Wirtschaftsweg 78 teilweise.





BEBAUUNGSPLAN ‚UNTER HAHNWEG‘

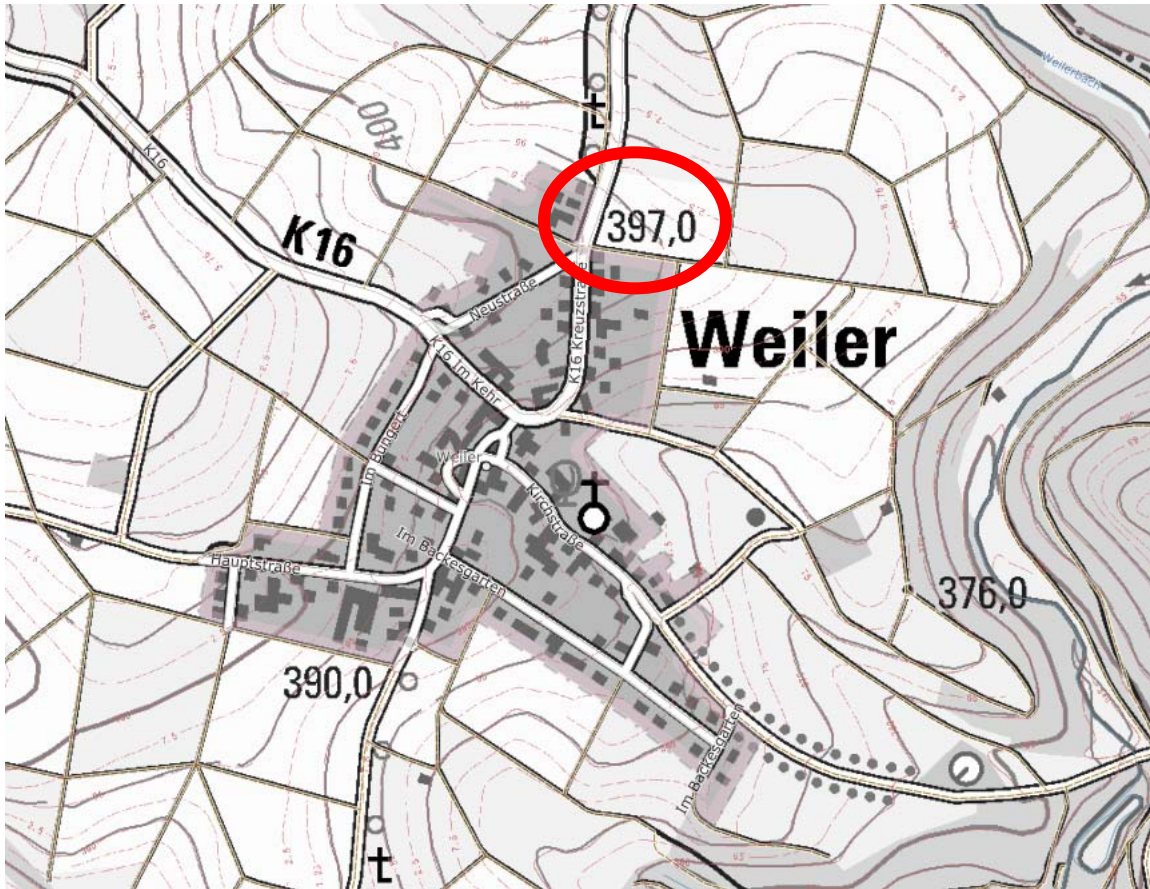


Abbildung 1: Übersicht, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz



## 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

### 4.1 Flächennutzungsplan

Der in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt für den gesamten Geltungsbereich Mischbauflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird im laufenden Verfahren an die Planungen Bebauungsplan „Unter Hahnweg“ angepasst.

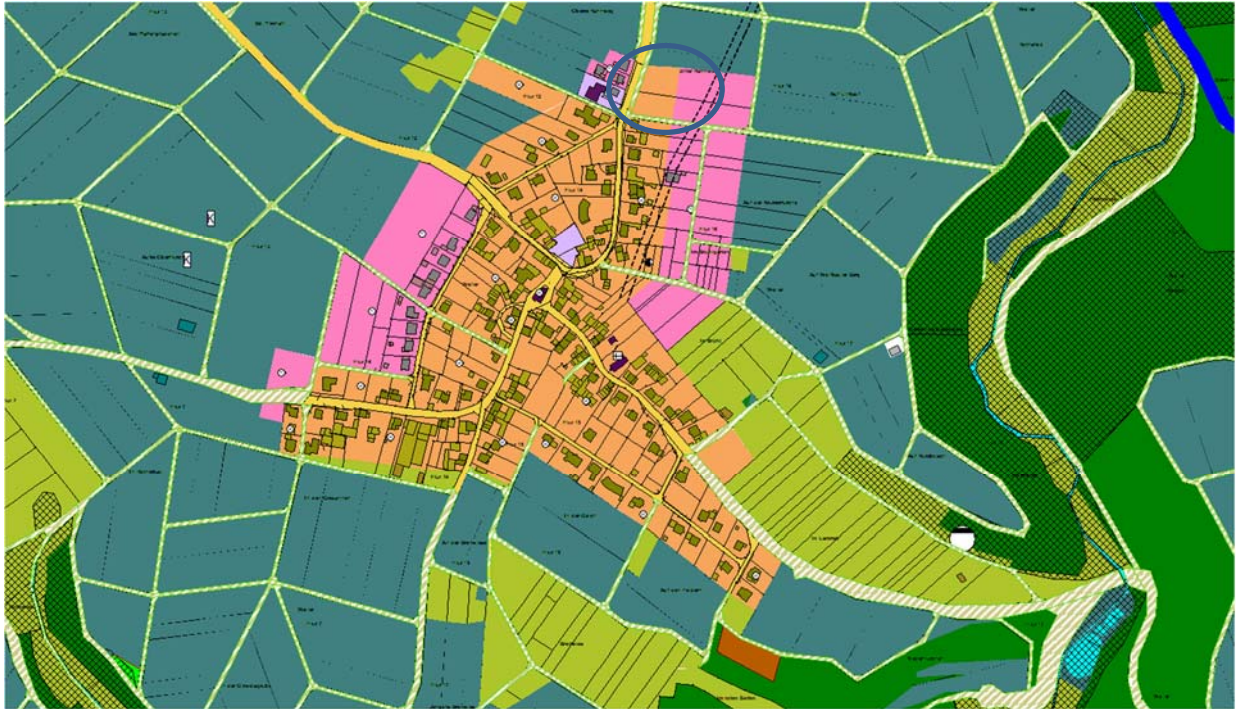


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Quelle VG Ulmen

In der Ortsgemeinde konnten trotz großer Bemühungen keine Baulückenpotenziale oder Innenpotenziale mobilisiert werden, so dass die Ortsgemeinde Weiler das vorliegende Planverfahren anstrebt. Es bleibt aber festzustellen, dass in jüngster Vergangenheit zahlreiche ältere Häuser im Ortskern reaktiviert bzw. von jungen Familien übernommen wurden und somit auch gleichzeitig der Ortskern in Teilen verjüngt wurde. Mit der Ausweisung von 6 Baugrundstücken, von denen bereits fünf konkret nachgefragt sind, ist eine behutsame der Ortsgemeinde angepasste städtebauliche Entwicklung vorgesehen.

#### Umweltverträglichkeitsprüfung

Der untere Schwellenwert der Ziffer 18.5.2 von 20.000 m<sup>2</sup> wird gemäß der Festsetzung über die höchstzulässige Grundfläche nicht erreicht. Die Grundstücke erstrecken sich auf eine Fläche von ca. 7.223 m<sup>2</sup>. Die GRZ ist auf 0,4 festgesetzt. Somit sind ca. 2.889,2 m<sup>2</sup> Fläche mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO überplant. Eine Vorprüfungspflicht des Einzelfalls besteht somit nicht.



## **5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

---

### **5.1 Nutzung**

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet.

Es ist geneigt und südlich grenzt direkt die Ortslage an.

### **5.2 Verkehr**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über die ‚Kreuzstraße‘ an das örtliche Straßensystem angebunden.

---

## **6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE**

---

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für das Plangebiet folgende planerische Leitziele zu formulieren:

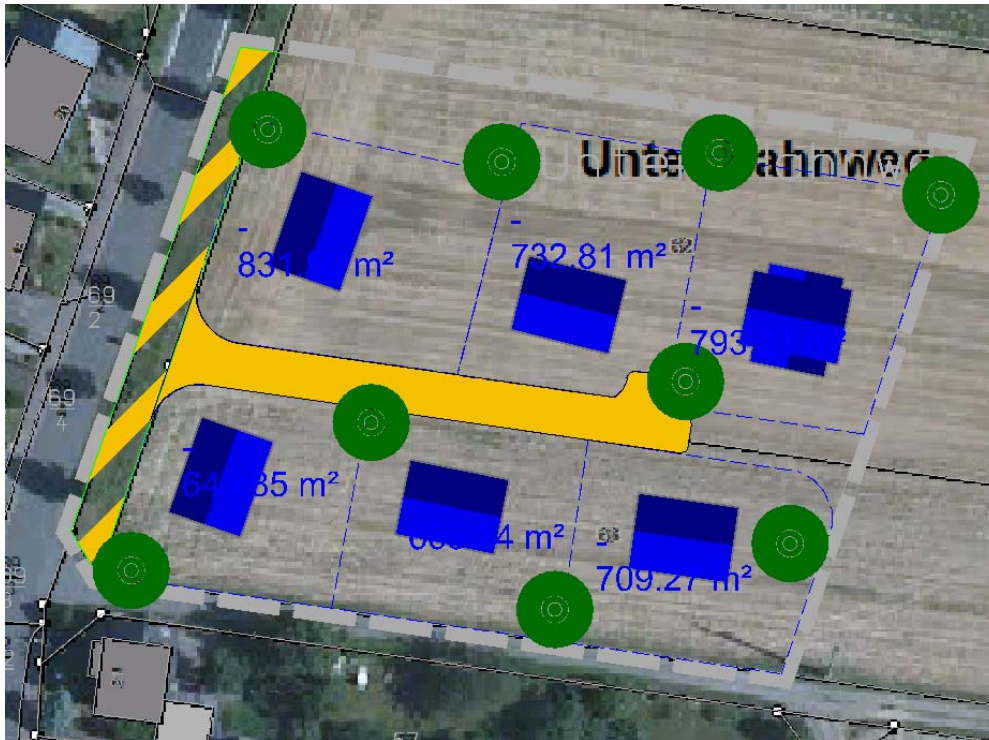
- Wohnbauliche Nutzung der neu gebildeten Grundstücke,
  - Schaffung von Grundstücksgrößen von 650 – 830 m<sup>2</sup>,
  - Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
  - Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege,
  - Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet,
  - Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.
- 

## **7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG**

---

### **7.1 Städtebauliches Konzept**





Die Ortsge-  
meinde Weiler  
hat aus ver-  
schiedenen  
Planungsal-  
ternativen, die ab-  
gebildete Vari-  
ante ausge-  
wählt.

Abbildung 3:  
Städtebauliche  
Variante,  
Quelle WeSt-  
Stadtplaner

Die Erweiterungsplanung sieht die Entstehung von ca. 6 Baugrundstücken vor, die Größen zwischen 650 und 830 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die Bebauung soll in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Baucharakter vermitteln.

### 7.2 Verkehr

Es ist lediglich eine Wendehammerlösung als innere Erschließung geplant. Die Planstraße wird an die ‚Kreuzstraße‘ angehängt.

Die festgesetzte Verkehrsfläche weist eine Breite von 5,0 m auf. Die Straße sollen nach dem Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Der tatsächliche Querschnitt der Straßen ergibt sich aus der integrierten Erschließungsplanung.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Aufrechterhaltung der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die vorhandenen Wirtschaftswege am Rand des Plangebiets bleiben in vollem Umfang erhalten.

### 7.3 Grünordnung

Ein Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen wird die Herausbildung eines neuen Ortsrandes sein. Dabei gilt es, einen harmonischen Übergang der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft zu schaffen. Bei der Grüngestaltung soll in Anlehnung an die vorhandene Vegetation eine ansprechende Grüncharakteristik herausgearbeitet werden.



Ein wichtiger Belang ist – neben den ökologischen Aspekten - die Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild.

Um eine Einbindung zu gewährleisten, sind grünordnerische Maßnahmen sowohl auf den privaten als auch innerhalb der öffentlichen Flächen vorgesehen.

Die Eingrünung durch hecken- und strauchartige Bepflanzungen soll die Dominanz der Baukörper verringern.

Flankierend zu den grünordnerischen Maßnahmen werden gestalterischen Festsetzungen über die Baugestaltung der Gebäude getroffen, die ebenfalls einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild leisten sollen.

Im Plangebiet wurden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen kartiert. Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen haben in erster Linie ökologische Funktion.

#### 7.4 Bestandsbeschreibung und -bewertung Schutzgut Boden

Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Gemäß § 1 (6) Nr. 7a) BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

##### Bodenschutzklausel

Nach § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

##### Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

#### **Plangebiet**

Im Plangebiet ist stark sandiger Lehmboden zu finden. Das Gelände wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine Feldgehölze vertreten.

Die Acker- und Grünlandzahl liegt zwischen 20 und 40.



Abbildung 4: Ackerzahl,  
Quelle: lgb-rlp.de

Im Plangebiet ist eine geringe Feldkapazität zu finden.

Das Plangebiet weist keine bis sehr geringe Bodenerosionsgefährdung auf.

#### *Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:*

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Derzeit wird davon ausgegangen, dass mit keinen Bodenverunreinigungen zu rechnen ist.

#### *Entsorgung von Abfällen, die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallen:*

##### Bodenmassen:

Im Rahmen der nachfolgenden Infrastrukturplanungen wird dargelegt, ob und welche Bodenmassen anfallen. Hierfür wird ein entsprechendes Entsorgungskonzept ausgearbeitet. Dies soll rechtzeitig erfolgen, damit es später bei der Ausführung keine Engpässe bei der Entsorgung der Aushubmassen gibt. Ober- und Unterböden sind getrennt auszubauen und zu lagern. Nach Möglichkeit ist der Bodenaushub auf der überplanten Fläche oder in der unmittelbaren Umgebung zu verwerten.

#### 7.5 Immissionsschutz

Südwestlich zum Vorhaben ist eine Bauunternehmung angesiedelt. Der Betrieb arbeitet ausschließlich während der Tagstunden. Probleme aufgrund von Immissionen sind nicht bekannt. Die Bauunternehmung ist als nicht wesentlich störend tätig und es finden keine nächtlichen Betriebstätigkeiten einschließlich Fahr- und Verladeverkehr statt.



Die Ortsgemeinde hat auf tiefergehende Untersuchungen verzichtet, da der Betrieb bereits heute durch die angrenzende Wohnnutzung in seinen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt ist. Durch die neue Wohnbebauung ändert sich dies nicht. Da vom Betrieb bisher auch keine negativen Auswirkungen ausgehen, geht die Ortsgemeinde davon aus, dass für die neu geplanten Baugrundstücke und auch für die Schreinerei keine Einschränkungen zu erwarten sind.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Bürgerhaus der Ortsgemeinde. Die Ortsgemeinde gibt an, dass 1x jährlich ein "Bunter Abend" an Karneval und 1 x jährlich die "Weilerer Kirmes" 2 - 3 Tage hier ausgerichtet werden.

Diese beiden Veranstaltungen gehören zur Brauchtumpflege und sind laut Aussage der Gemeinde von den Anliegern gewünscht und geduldet.

Alle andern Nutzungen (max. 10 x) sind Geburtstagsfeiern, Kommunionfeiern, Hochzeitsfeiern und gelegentlich Treibjagden mit Catering. Aufgrund der geringen Nutzung des Gemeinschaftshauses und der bisher problemlosen Nutzung – das Bürgerhaus ist bereits von Wohnnutzungen umgeben – verzichtet die Ortsgemeinde auf weitergehende Untersuchungen.

Auf die angebotene Amtshilfe durch die Gewerbeaufsicht wird die Gemeinde ggfls. zurückkommen.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 16. Hier wird ein DTV von 430 (4) verzeichnet. Der Straßenbaulastträger hat bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Kreisstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben, die über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Für den vorliegenden Planungsfall wurde eine überschlägige Lärmberechnung vorgenommen, die zeigt, dass die Mittelungspegel der TA-Lärm mit 55,6 dB(A) am Tag und der Nachtwert mit 44,6 dB(A) eines Allgemeinen Wohngebietes um ca. 1 - 4 dB(A) überschritten werden. Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV, die für neu zu bauende Straßen herangezogen wird, so werden die Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten. Die 16. BImSchV sieht folgende Richtwerte vor: WA Tags 59 / Nachts 49 dB (A).

Auf zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. -wällen wird verzichtet, da aufgrund der Rahmenbedingungen (Ortsbild, Entfernung zwischen Lärmquelle und Immissionsort etc.) ein wirkungsvoller aktiver Lärmschutz nicht zu erzielen ist und in keinem angemessenen Verhältnis zum Schutzzweck (Grundstück) steht. Außerdem wären Beeinträchtigungen für das Ortsbild zu erwarten.

Auch auf die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen wurde verzichtet, da die Grenzwerte der 16 BImSchV unterschritten werden. Die Funktionsräume und Badezimmer sollten Richtung Kreisstraße orientiert werden.

Kuschnerus geht in „Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichung für die kommunale Planung“, VHW-Verlag, Randnummer 444, davon aus, dass leicht gekippte Fenster noch eine Abschirmwirkung von 15 dB(A) haben. Somit wären keine Überschreitungen der Lärmwerte mehr zu verzeichnen.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde auf weitergehende Schallschutzuntersuchungen verzichtet. Der Straßenbaulastträger wird von zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen, die aufgrund der Neubebauung eventuell erforderlich würden, freigestellt.





---

## 8 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

---

Im Plangebiet ist aufgrund der Erstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13 b BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, ein Ausgleich für die zu erwartenden (faktischen) Eingriffe ist nicht zu erbringen.

Auch ohne Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts sind etwaige planungsrelevante Umweltbelange dennoch gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung und -ergänzung umfassend zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darzulegen, insbesondere ob erhebliche Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden können. Hierzu erfolgt eine überschlägige Vorprüfung planungsrelevanter Umweltkriterien.

### 8.1 UMWELTVORGABEN

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

Folgende etwaig naturschutzrelevante Gebiete und –objekte sind ebenfalls bei beim Plangebiet insgesamt nicht berührt: Nationalpark, Biosphärenreservat, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale / Nationale Naturmonumente. (LANIS 2020)

Gemäß erfolgter Ortsbegehung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Biototypen-Pauschalschutz (Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG) betroffen.

Der Änderungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Moselgebiet von Schweich bis Koblenz. Die Landesverordnung gilt nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, für die eine bauliche Nutzung festgesetzt ist.

Schützenswerte Biotope / Biotopkataster sind gleichfalls nicht betroffen (LANIS Februar 2021).

Zielkategorien oder gar überörtliche Vernetzungsprioritäten der PLANUNG VERNETZTER BIOTOPSYSTEME sind im Geltungsbereich nicht festgelegt.

Altlasten / Bodenbelastungen werden örtlich nicht vermutet.

Im Plangebiet ist kein Wasserschutz- und / oder Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ([www.geoportal-wasser.rlp](http://www.geoportal-wasser.rlp); Abfrage: Februar 2021).

Bereits ausgewiesene Flächen für Naturschutzmaßnahmen (z.B. bestehende Kompensationsflächen, Ökokonten) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen (LANIS Februar 2020).

### 8.2 NATUR UND LANDSCHAFT

Im September 20 wurden örtliche naturschutzfachliche Begehungen des Plangebietes mit Luftbildinterpretation zur überschlägigen Bestandsaufnahme sowie Analyse von Natur und Landschaft durchgeführt.





Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist jedoch – unberührt von der derzeit faktischen Wertigkeit für Natur und Landschaft - nicht anzuwenden; der Gesetzgeber stuft die zu erwartenden faktischen Eingriffe in Natur und Landschaft als zulässig und damit unerheblich ein.

Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Als Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahme 1), eine Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 2) festgesetzt.

### 8.3 ARTEN UND BIOTOPE

Der Planungsraum ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Die Schutzwürdigkeit der Arten und Biotope ist vor diesem Hintergrund als gering einzustufen (vgl. hierzu Artenschutzrechtliche Potentialanalyse).

### 8.4 LANDSCHAFTSBILD

Das Planungsgebiet fällt in nördlicher Richtung leicht ab und ist an den Siedlungsbereich direkt angebunden. Das Plangebiet ist aus nördlicher Richtung kommen einsehbar.

Dennoch ist aufgrund der Gesamtlage von einer geringen Schutzbedürftigkeit auszugehen, wobei aus landschaftsästhetischen Gesichtspunkten auf die Entwicklung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen in den randlichen Bereichen zu achten ist.

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist somit vor dem Hintergrund des Status quo als mittelwertig zu bewerten.

### 8.5 WASSER

Im Plangebiet selbst ist kein Gewässer vorhanden. Aufgrund der geplanten Bebauung / Versiegelung können zukünftige erhebliche Beeinträchtigungen nicht abgeleitet werden. Die Schutzbedürftigkeit des Wassers ist wegen bestehender Beeinträchtigungen (Landwirtschaft/Verdichtung) als mittelwertig einzustufen.

### 8.6 BODEN

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der damit einhergehenden Vorbelastung, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Bebauungsplanaufstellung und der damit bestehenden Möglichkeit der Bebauung auszugehen. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist aus dem o.A. Status quo als gering bis mittelwertig einzustufen.

Durch die Festsetzung von Anpflanzungsflächen ist von einer leichten Verbesserung der Situation auszugehen.

Im Rahmen der vertiefenden Infrastrukturplanung werden die möglichen überschüssigen Bodenmassen ermittelt. Die Ortsgemeinde wird dann unmittelbar bei Bedarf ein Entsorgungskonzept erarbeiten.

### 8.7 KLIMA

Die Gebäude und befestigten Flächen führen zu einer Aufheizung am Tage und einer verstärkten Wärmeabstrahlung in der Nacht, welche der Kaltluftproduktion der umliegenden Offenlandflächen entgegenwirkt. Zusätzlich führen Schadgasemissionen der Hausbrandanlagen und des



örtlichen Verkehrs zu klimatischen Belastungen. Die hierdurch in Weiler entstehenden Beeinträchtigungen werden jedoch aufgrund der geringen Größe des Ortes und des geringen Verkehrsaufkommens im Vergleich zu der Gesamtgröße der umliegenden Kaltluftproduktionsflächen als gering eingeschätzt. Eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima, ist aufgrund der zu fassenden Satzung nicht abzuleiten.

#### 8.8 VORBELASTUNGEN

Im Planungsraum und seiner näheren Umgebung sind folgende Vorbelastungen vorhanden:

- Landschaftsbild /Erholungseignung

---

- Arten- und Biotopotential  
Landwirtschaftliche Nutzflächen  
Angrenzende Siedlungsflächen

- Boden  
Verdichtung und Versiegelung durch Wege, intensive landwirtschaftliche Nutzung

- Wasserhaushalt  
Veränderung des Bodenporenvolumens infolge Verdichtung und Versiegelung

- Lokalklima

---

#### 8.9 AUSWERTUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Der Planungsraum ist gemäß den Angaben der Landesbiotopkartierung RLP weder Bestandteil eines kartierten Objekts, einer Pauschalschutzfläche gem. § 30 BNatSchG/§ 15 LNatSchG, noch eines Natura-2000-Gebietes.

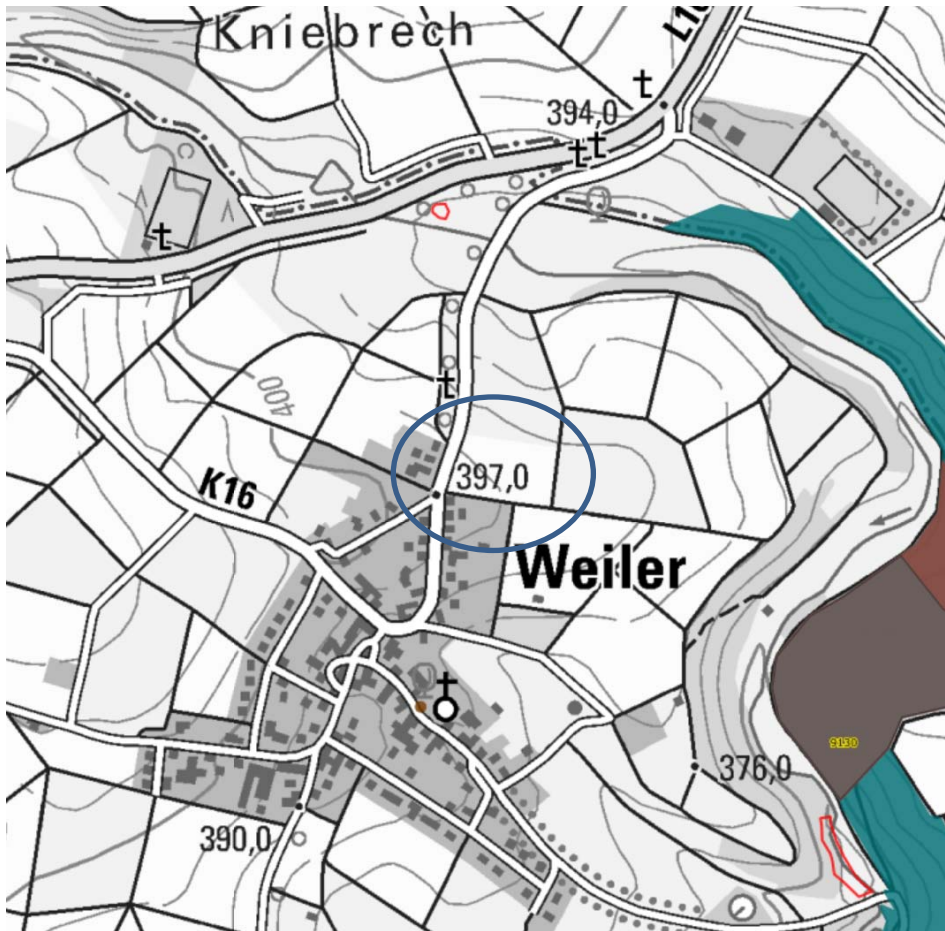


Abbildung 5: Auszug aus der Landesbiotopkartierung (LANIS, 2020)



## 8.10 POTENTIALANALYSE BESONDERS UND STRENG GESCHÜTZTER ARTEN GEM. BNATSchG

Die artenschutzrechtliche Beurteilung wurde durch das Büro GrünPlanEifel, Strohn erarbeitet.

Die Planung wurde wie folgt bewertet (vgl. hierzu auch Artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplan „Unter Hanhweg“, Ortsgemeinde Weiler, GrünPlanEifel, Januar 2021):

### **Bewertung der Planung gemäß § 44 B NatSchG**

Die Analyse stellt abschließend fest, dass für die im Planungsgebiet potenziell vorkommenden besonders und/oder streng geschützten Arten keine oder keine erhebliche und somit verbotstatbeständige Beeinträchtigung zu prognostizieren sind. Insgesamt liegt aufgrund der menschlichen Nutzung und der Siedlungsnähe für die meisten Arten keine Habitateignung vor. Von einigen Vogelarten kann das Gebiet zwar zur Nahrungssuche aufgesucht werden, von einem essenziellen Nahrungshabitat ist hier jedoch nicht auszugehen, da weitere Flächen mit ähnlicher oder besserer Habitatausstattung an die Planung angrenzen und die geplante Bebauung vergleichsweise kleinflächig ist. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG kann ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird im Hinblick auf mögliche Brutvorkommen von Vögeln und Nahrungshabitate von Fledermäusen im näheren Umfeld empfohlen, den Bau im Winter (bis Mitte Februar) zu beginnen und auf Nachtbaustellen zu verzichten. Die Gehölze im Randbereich sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben, falls Rodungen erforderlich werden, müssen diese im Winterhalbjahr erfolgen.

### 8.10.1 UMWELTAUSWIRKUNGEN / MASSNAHMEN AUSSERHALB DES NATURSCHUTZES

Die Abwasserentsorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz gewährleistet.

Planungsrelevante umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind gemäß dem vorliegenden Kenntnisstand ausgeschlossen.

### 8.10.2 DENKMALSCHUTZ

Durch die Planung werden Denkmäler nicht beeinflusst.

### 8.10.3 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen (Konfliktanalyse) bei Durchführung der Planung

#### Auswirkungsprognose Schutzgut Boden

Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört und das Schutzgut Boden somit beeinträchtigt. Die hiervon betroffenen Böden weisen überwiegend eine geringe Leistungsfähigkeit auf. Die Flächenbilanz für das geplante Wohngebiet ergibt eine Flächenversiegelung von 0,22 ha.

### **Flächenbilanz für das Plangebiet**

	Gesamtfläche	versiegelte Fläche
Wohngebiet	ca. 0,43 ha	0,18 ha
Straßen, Fußwege, Parkflächen	0,07 ha	0,07 ha
Grünflächen	0,22 ha	0 ha



8.10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung  
Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin ackerbaulich genutzt werden und es sind durch die langjährige landwirtschaftliche Nutzung keine erheblichen Änderungen des Ist- Zustands der Umwelt bzw. des Bodens zu erwarten. [...]

8.10.5 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### **Vermeidung und Verringerung**

Die Böden im Plangebiet sind mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen gekennzeichnet.

Durch Festlegung der GRZ auf 0,4 für die Bebauung wird eine zu starke Versiegelung vermieden, jedoch in Verbindung mit angemessenen Grundstücksgrößen gleichzeitig eine ausreichend dichte Bebauung gewährleistet, um den Gesamtflächenverbrauch möglichst gering zu halten. Die Möglichkeit der grenzständigen Bebauung von Garagen begünstigt ebenfalls eine verdichtete Bebauung.

Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Parkplätze, Anwohnerzufahrten, Hofflächen und Fußwege.

#### *Ausgleich*

##### *Boden*

In den Randbereichen des Planungsgebiets wird als planinterne Ausgleichsmaßnahme eine randliche Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft angelegt. Insgesamt erfolgt eine Nutzungsextensivierung durch Umwandlung von Acker in Grünland. Die Bodenfunktion „Bestandteil im Naturhaushalt“ wird durch die geminderte Bodenerosion und Bodenschadverdichtung infolge der Nutzungsextensivierung verbessert. Durch verringerte Stoffeinträge und einen ausgeglicheneren Wasserhaushalt kann auch die Funktion als „Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für Schadstoffe“ aufgewertet werden. Daneben wird die „Lebensraumfunktion“ für Tiere und für Pflanzen erhöht.

#### 8.10.6 ZUSAMMENFASSUNG

Unüberwindbare planungsrechtliche erhebliche bauleitplanerische Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind derzeit nicht zu erwarten, insbesondere da keine maßgeblichen Schutzgebiete und –objekte betroffen sind, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, voraussichtlich keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind, Maßnahmen zur Bewahrung der Durchgrünung sowie Eingrenzung der Bodenversiegelung getroffen werden, als auch keine Immissionsschutzkonflikte prognostiziert werden.

Die Änderungsplanung stellt zum jetzigen Zeitpunkt - insbesondere wegen der bestehende Nutzungen - keine Flächen dar, die gegenüber dem Status Quo zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten führen wird.

Der Planungsraum weist von seiner Struktur keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte auf (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen), die den Schluss





zulassen, dass im Falle der Bebauung, lokale Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Arten mit erhöhtem Schutzstatus sind im Plangebiet nicht vorhanden.

---

## 9 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

---

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.

Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Die Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung – und somit die Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials – steht im Vordergrund der vorliegenden gemeindlichen Planung.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend.

Als eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für Bebauungspläne nach § 13b BauGB ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Wohnnutzung definiert.

In einem Urteil des BayVGH (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) ist entschieden worden, dass, soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) eröffnen sollte, die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

Vor diesem Hintergrund sind künftig im Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Eine wesentliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die Zulässigkeit von Läden ist die „gebietsversorgende“ Funktion. Dies bedeutet, dass eine Einrichtung mit einer über das Gebiet hinausgehenden Versorgungsfunktion und einem übergebietslichen Einzugsgebiet nicht zulässig ist. Somit werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen weiter eingeschränkt bzw. auf die dienende Funktion für das Gebiet reduziert.

Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als Konsequenz aus der o.a. Rechtsprechung für unzulässig erklärt. Abgesehen davon würde das Plangebiet insbesondere für die Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht die Standortvoraussetzungen erfüllen. Hier sind zu nennen der unmittelbare Anschluss



an das klassifizierte Straßennetz (Tankstellen), der Flächenbedarf (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit einem Konfliktpotenzial für die geplante und bereits vorhandene Wohnnutzung (Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen).

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe zwischen 650 und 830 m<sup>2</sup> variieren.

In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das gesamte Baugebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes.

### **Z = II**

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhe werden auf **max. 9,00 m** festgesetzt.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.

Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt. Der Gemeinderat wollte moderne Bauformen bewusst zulassen, aber gleichzeitig überdimensionale Kubaturen, z.B. Staffelgeschosse, ausschließen.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

### 9.3 Bauweise

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.



Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für die Ortsgemeinde untypisch ist.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt“ erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

#### 9.4 Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Festsetzungen von Mindestgrößen von Baugrundstücken kombiniert mit den Baugrenzen in Verbindung mit den Festsetzungen, dass nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und zudem nur Einzelhäuser zulässig sind, sind geeignet, einer städtebaulich nicht gewollten Baudichte entgegenzuwirken.

Somit kann das städtebauliche Ziel ein Baugebiet mit großzügigem Grünanteil zu schaffen erreicht werden.

#### 9.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden. Der Nachweis verhindert das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum, sodass der Charakter einer Spielstraße anstelle einer reinen ‚Verkehrsstraße‘ entstehen kann.

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dem Bauherrn wird somit ermöglicht Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuser, im hinteren Grundstücksbereich zu errichten, wie es vielfach praktiziert wird.

Garagen sind so zu errichten, dass die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss.

Die Festsetzung zum Mindestabstand von 5,0 m wurde getroffen um einen weiteren Stellplatz zu gewährleisten bzw. den Verkehrsraum möglichst von parkenden Autos zu entlasten. Gerade vor dem Hintergrund, dass es sich um eine Stichstraße handelt ist die Forderung den ruhenden Verkehr aus dem Straßenraum soweit wie möglich herauszuhalten zwingend erforderlich.

#### 9.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden strebt die Ortsgemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.



Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 650 und 830 m<sup>2</sup> soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohn-dichte der Bevölkerung entsprechen.

#### 9.7 Verkehrsflächen

Die Gliederung des Straßenraums in Fahrbahn, Parkstreifen und Pflanzbeete etc. erfolgt auf der Ebene Ausbauplanung.

Dabei soll die Straße nach dem sogenannten Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Durch die ausgewählten Fahrbahnbreiten von 5,0 m wird ein problemloses Befahren ermöglicht.

#### 9.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Ortsgemeinde hat sich in der Sitzung intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen beschäftigt. Die Ortsgemeinde möchte der aktuellen Entwicklung der verschiedenen Haustypen Rechnung tragen – es werden vermehrt Pult- und Flachdächer nachgefragt – so, dass der gestalterische Rahmen des Bebauungsplans in Zukunft lediglich auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt werden sollte.

Den Grundstückseigentümern soll ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, da man den potenziellen Investoren keine weiteren Auflagen für die Bebauung auferlegen wollte.

Die Ortsgemeinde war der Meinung, dass man sich dieser Entwicklung zukünftig nicht mehr verschließen kann. Auch die Vermarktbarkeit der Flächen wird als kritisch angesehen, wenn sehr viele Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung auf den Grundstücken lastet.

Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen ist die Gemeinde nicht gänzlich frei. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Urteil der VG Neustadt vom 08.12.2003, Az.: 3 K 761/03.NW, sowie auf das Urteil der VG Trier vom 06.07.2005, Az: 5 K 282/05.TR wonach, gestützt auf obergerichtliche Entscheidungen, Gestaltungsanforderungen nicht allgemein zulässig sind, sondern nur in bestimmten für die Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Anlässen, die gerade für dieses Gebiet charakteristisch sind, verwiesen. Das Verwaltungsgericht Trier hat hierzu in den Gründen u.a. folgendes ausgeführt:

*Für ein räumlich begrenztes Gemeindegebiet muss eine gestalterische Absicht verfolgt werden, die ihrerseits gebietsspezifisch sein muss, d.h. die durch die Besonderheiten des von der Satzung erfassten Gebietes geprägt ist. Insoweit kann die besondere Prägung des Gebietes sowohl historisch vorgegeben als auch –etwa in bebauten Gebieten – erst aufgrund von planerischen Festsetzungen beabsichtigt sein. Allerdings ermächtigt die LBauO die Gemeinden nicht zur Regelung der Gestaltung solcher Bauteile, deren ortsbildprägende Wirkung eher marginal oder zu verneinen ist, sondern nur zur Umsetzung eines gestalterischen Konzepts mit dem notwendigen Augenmaß, das der grundrechtlich geschützten Baufreiheit den angemessenen Raum gibt, sich zu entfalten.*



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

Sämtliche festgesetzten bzw. zur Umsetzung geplanten Maßnahmen sind orientiert an grundsätzlichen, lokalen landespflegerischen Zielvorstellungen und sonstigen Angaben (z.B. Vorgaben übergeordneter Planungen), welche im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgestellt sind.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Neuanlage von Strauchhecken (Maßnahme 1)
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 2)
- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen (Maßnahme 3)
- Naturnahe Gestaltung der Rückhaltefläche (Maßnahme 4 (M4))

### 9.10 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen

Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB:

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die im Fachbeitrag Naturschutz getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

Nur durch sofortige bzw. zeitnahe landespflegerische Kompensationen können Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wirkungsvoll abgefangen werden.

---

## 10 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

### 10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

### 10.2 Abwasser

Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen.

- Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über das vorhandene Abwasserkanalnetz von Weiler mit Weiterleitung zur Kläranlage Weiler entwässert werden. **Hinweis:** Eine Entwässerung des Kellergeschosses im freien Gefälle kann nicht gewährleistet werden.

### 10.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird durch ein örtliches Trenn-Systems realisiert. In den Bebauungsplan wurden die Planung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Regenrückhaltebecken) aufgenommen. Das Niederschlagswasser soll über eine Regenwasserleitung der Rückhaltung auf dem gemeindlichen Flurstück 9 in Flur 18 zugeführt werden. Für die Leitungstrasse und die Inanspruchnahme der gemeindlichen Fläche zur Rückhaltung ist eine Grunddienstbarkeit/Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserwerkes einzutragen.





#### 10.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch die Erweiterung des örtlichen Netzes angestrebt.

---

## 11 BODENORDNUNG

---

Zur funktionsgerechten Nutzung des Vertragsgebiets führt die Ortsgemeinde bodenordnerische Maßnahmen in ‚eigener Regie‘ durch. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

---

## 12 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

---

- Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0, 10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
- Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
- Das Kreiswasserwerk beantragt, bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen des Kreiswasserwerkes. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
- Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.
- Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlage eines Löschwasserteiches).
- Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
- Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlich Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentlich Widmung der Leitungstrassen.
- Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
- Dachablaufwasserverwendung im häuslichen Bereich



Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001. in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. 1 S 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.

#### Anzeigepflichten

Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

#### Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)

Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

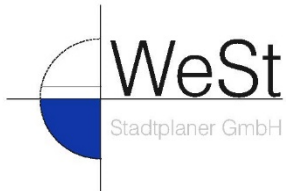
- Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu beachten.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: [http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung\\_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX\\_Informationenblatt\\_28\\_2\\_009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf)) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
- Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
- Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.

Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261-66753000 oder [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de).



aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Weiler durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen  
Ulmen, November 2021

Weiler, den 15.11.2021  
Ortsgemeinde Weiler

gez. Schneiders

(Otto Schneiders)  
Ortsbürgermeister