

# „Angewann“

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Ortsgemeinde  
Kirschweiler, Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen

ENTWURF

09.01.2025



KERN  
PLAN

# „Angewann“

Im Auftrag der:



Ortsgemeinde Kirschweiler  
Angewann 2  
55743 Kirschweiler

## IMPRESSUM

Stand: 09.01.2025, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

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

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

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

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

K E R N  
P L A N



# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	16
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	20

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Kirschweiler schuf mit dem Bebauungsplan „Angewann“ im Jahr 1982 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Siedlungskörpers durch ein Allgemeines Wohngebiet. Das Gebiet wurde bisher jedoch noch nicht erschlossen.

In Kirschweiler besteht aufgrund der naturnahen Lage der Ortsgemeinde eine hohe Attraktivität als Wohnort und somit eine stetige Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Daher ist die Ortsgemeinde Kirschweiler auch bestrebt, das ursprünglich geplante Wohngebiet „Angewann“ zukunftsfähig zu entwickeln.

Zwischenzeitlich haben sich zum einen die gesellschaftlichen Ansprüche an ein Neubaugebiet verändert sowie zum anderen die gesetzlichen Vorgaben zur Entwässerung geändert. Zudem werden aufgrund des anhaltenden Klimawandels zusätzliche Vorgaben bei Neubauvorhaben unabdingbar.

Das vorliegende Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Angewann“, welcher für den Großteil des Gebietes bereits ein Allgemeines Wohngebiet festsetzte. Ein kleiner Teilbereich wurde damals als Sondergebiet für Erholungszwecke festgesetzt.

Zur Anpassung des bestehenden Planungsrechtes an die geänderten Rahmenbedingungen und gesetzlichen Vorgaben bedarf es daher der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Angewann“. Der darüber hinaus nicht mehr umsetzbare Bebauungsplan „Angewann“ wird parallel hierzu aufgehoben.

Die Ortsgemeinde Kirschweiler hat daher gem. § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Angewann“ beschlossen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Angewann“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Angewann“ (1982), die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angewann“ von 1988 und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Angewann“ von 1996. Der übrige Bebauungsplan „Angewann“ von 1982 wird parallel aufgehoben.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 6,5 ha.

Mit der Erstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient zum einen der Anpassung der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Angewann“ (1982) getroffenen zeichnerischen Festsetzungen an die, in der Zwischenzeit geänderten gesellschaftlichen Ansprüche an ein Neubaugebiet und gesetzlichen Vorgaben zur Entwässerung sowie zum anderen der Reduzierung des aktuell planungsrechtlich zulässigen Grades der Bebauung innerhalb des Plangebietes (insb. im Bereich des festgesetzten Sondergebietes).

Die Anpassung des Allgemeinen Wohngebietes und die Reduzierung der Sondergebietsfläche halten an den planerischen Grundgedanken des rechtskräftigen Bebauungsplanes fest.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13 BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes zu. Alle relevanten Schutzgebiete befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung. Eine Untersuchung der naturschutzrechtlichen Belange kam zu dem Ergebnis, dass

keine Anhaltspunkte für derartige Beeinträchtigungen bestehen.

Der an § 50 BImSchG anknüpfende Ausschlussgrund in § 13 BauGB betrifft die von Störfallbereichen ausgehenden möglichen Auswirkungen bei einem schweren Unfall. Dieser ist hier nicht gegeben.

Damit sind die in § 13 BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## Flächennutzungsplan

Der noch rechtswirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Herrstein stellt das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dar. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich angrenzend zum Siedlungskörper der Ortsgemeinde Kirschweiler, in den Gemarkungsbereichen „Hinter der Kirch“ und „Hinter der Angewann“.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch Waldflächen,
- im Süden durch die Wohnbebauung entlang der Brunnen- und Schulstraße sowie der Wohnbebauung zugeordneten privaten Gartenflächen,
- im Südosten und Osten durch die Wohnbebauung entlang der Hauptstraße sowie der Wohnbebauung zugeordneten privaten Gartenflächen,
- im Nordosten durch das Friedhofsgelände der Ortsgemeinde Kirschweiler.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2024>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Bearbeitung: Kernplan



Orthofoto mit Geltungsbereich der 3. Änderung (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2024>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Bearbeitung: Kernplan

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich aktuell größtenteils als Ackerfläche sowie der südwestliche und nordöstliche Randbereich als unbebaute Grünflächen mit Gehölzstrukturen dar. Der südöstlichste Rand des Plangebietes ist durch die bestehende Kindertagesstätte Funkelstein samt zugehörigem Außengelände geprägt.

Im Süden grenzen Wohnnutzungen mit zugehörigen Grün- und Freiflächen (Gärten) an das Plangebiet an. Die östliche Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzungen mit zugehörigen Grün- und Freiflächen (Gärten) und das Friedhofsgelände geprägt. Westlich und nördlich schließen Waldflächen an das Plangebiet an.

Die Fläche der 3. Änderung mit einer Größe von ca. 6,5 ha befindet sich teilweise im Eigentum der Ortsgemeinde und verschiedener Privatpersonen.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten hin um ca. 35 m ab. Die westliche Geltungsbereichsgrenze befindet sich auf einer Höhe von ca. 485 m ü.NN, die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze hingegen auf einer Höhe von ca. 450 m ü.NN.

Die Topografie hat Auswirkungen auf die Konzeption der Erschließung, der Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes (insbesondere die Anordnung der Baukörper durch Ausweisung der Baufenster). Durch das Planvorhaben wird es zu geringfügigen Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen erforderlich sein werden, um eine zweckmäßige Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet verfügt derzeit über keine bestehende interne verkehrliche Erschließung. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist die Neuerrichtung eines Ringstraßensystems geplant. Im weiteren Verlauf wird das Plangebiet an die Brunnenstraße angeschlossen. Die Brunnenstraße

bindet das Plangebiet an das örtliche Verkehrsnetz an. Zudem soll über den bestehenden Erschließungsansatz „Angewann“ zur bestehenden Kindertagesstätte Funkelstein eine verkehrsberuhigte Einbahnstraße zum geplanten Wohngebiet errichtet werden.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die ca. 1,2 km entfernte, östlich des Plangebiets verlaufende Bundesstraße 422 (B 422).

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Umfeld des Plangebietes bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc. ), muss jedoch zum Plangebiet entsprechend ausgebaut werden.

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die angrenzend vorhandene öffentliche Kanalisation (Mischsystem) zu entsorgen. Der erste Bauabschnitt entwässert über neu zu errichtende Freispiegelleitungen bis zum Anschlusspunkt in der Schulstraße in südöstlicher Richtung. Aufgrund topografischer Gegebenheiten ist das Schmutzwasser im zweiten Bauabschnitt über Freispiegelleitungen am Tiefpunkt im nördlichen Bereich des Erschließungsgebietes zu sammeln und über eine zu errichtende Druckerhöhungsanlage zum ersten Bauabschnitt zu fördern.

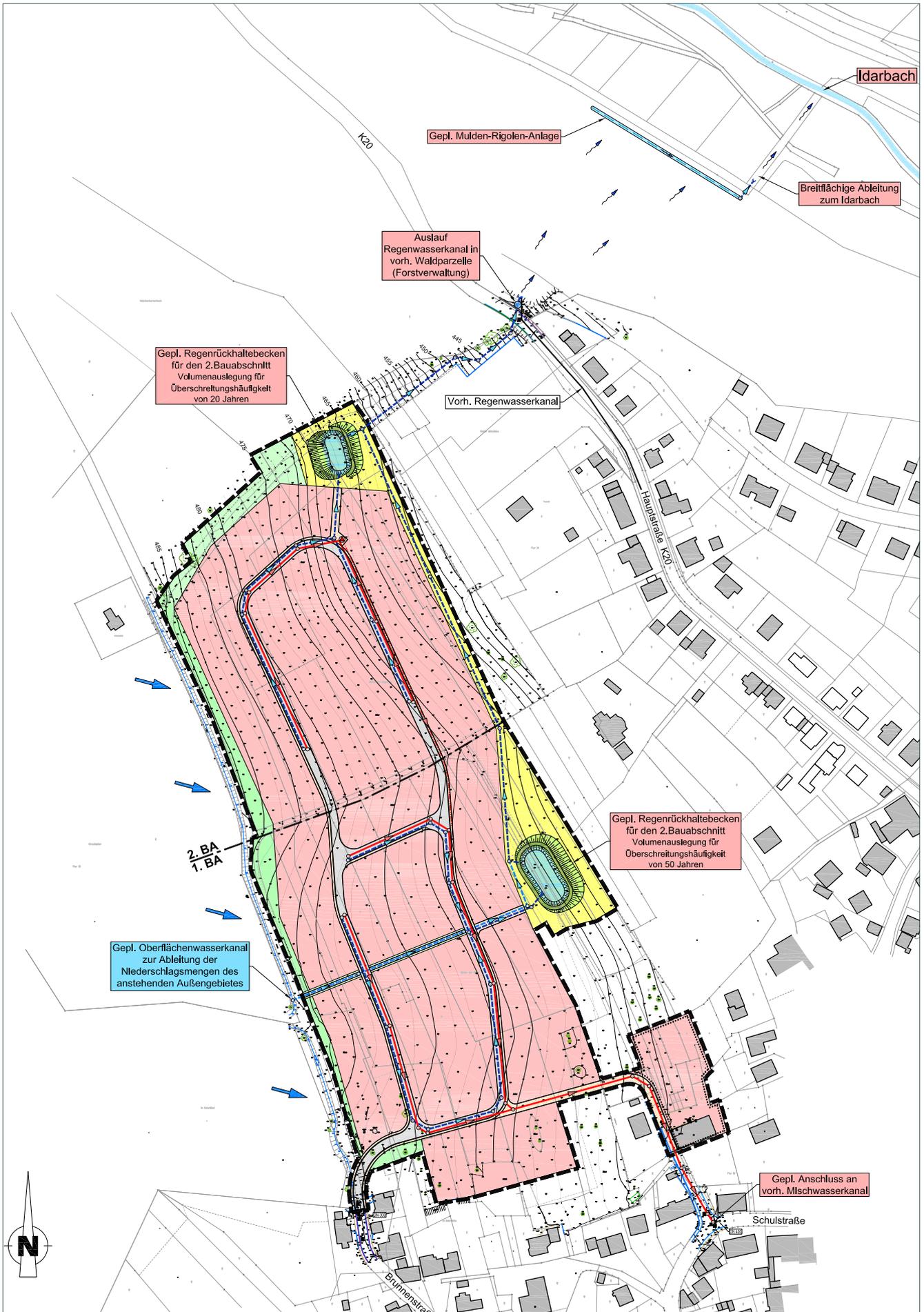
Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern und/oder einer privaten Nutzung für Brauchwasser zuzuführen. Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das verbleibende, überschüssige Niederschlagswasser ist dann über neu zu errichtende Oberflächenwasserkanäle den natürlich angelegten Regenrückhaltebecken im Erschließungsgebiet zuzuführen. Das Regenrückhaltebecken für den 1. Bauabschnitt ist aufgrund des hohen Schutzbedürfnisses der talseits angrenzenden Grundstücke für eine 50-jährige Überschreitungshäufigkeit auszulegen. Das Regenrückhaltebecken des 2. Bauabschnittes kann aufgrund der geringeren Schutzbedürftigkeit der nachrangigen Flächen für eine Überschreitungshäufigkeit

von 20 Jahren bemessen werden. Die daraus resultierenden Stauvolumina sind in Form von natürlichen Erdbecken zum Schutz der nachfolgenden Vorflutsysteme zu errichten. Die Überläufe und die gedrosselten Abflussmengen der beiden Regenrückhaltebecken werden über geplante Leitungssysteme gesammelt und in Richtung Nordosten an der vorhandenen Ortsbebauung entlang in Richtung Kreisstraße „K20“ geführt. Nach Querung der Kreisstraße mündet die Leitung in eine Waldparzelle. Vor der breitflächigen Einleitung in den Idarbach wird das Oberflächenwasser in einer geplanten Mulden-Rigolen-Anlage entlang eines vorhandenen Waldweges aufgenommen und gedrosselt abgeleitet. Im Vorlandbereich des Idarbaches werden die Niederschlagsmengen schadlos verleitet.

Westlich des Baugebietes besteht ein natürliches Außengebiet. Die anfallenden Niederschlagsmengen werden am vorhandenen Geländetiefpunkt abgefangen. Das natürlich anfallende Niederschlagswasser wird über geplante Rohrleitungen in östlicher Richtung durch das Plangebiet geführt und am geplanten Ablaufkanal des Regenrückhaltebeckens (1. Bauabschnitt) angeschlossen und mündet somit, ebenfalls wie das zuvor beschriebene Oberflächenwasser des Erschließungsgebietes, kontrolliert im Idarbach.

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Anpassung bestehenden Planungsrechtes. Standortalternativen wurden bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Herrstein untersucht. Das Plangebiet war bereits im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein als geplante Wohnbaufläche und geplante Sonderbaufläche „Hotel“ dargestellt und ist somit für eine entsprechende Bebauung vorgesehen.



Lageplan Entwässerungskonzept im Änderungsbereich des Bebauungsplanes; Quelle: Ingenieurbüro Petry GmbH & CO. KG, Im Sauergraben 7, 55743 Idar-Oberstein

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsprogramm LEP IV (4. Teilfortschreibung LEP IV vom 18. Januar 2023) und Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (2. Teilfortschreibung vom 19. April 2022)</b>	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Ortsgemeinde ohne Gemeindefunktion
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, sonstige Darstellungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz (G)</li> <li>• größtenteils sonstige Landwirtschaftsfläche</li> <li>• südliche Randbereiche Wohnungsfläche Wohnen</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze des LEP IV (4. Teilfortschreibung 18. Januar 2023):	<p>G 26</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p>G 27</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinden können durch die Regionalplanung besondere Funktionen als Ziel der Raumordnung in den Bereichen Wohnen (W), Gewerbe (G), Freizeit/Erholung (F/E) sowie Land- und Forstwirtschaft (L) zugewiesen werden.</li> </ul> <p>G 28</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur Konkretisierung der besonderen Funktion Wohnen bzw. Gewerbe können in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Siedlungserweiterung ausgewiesen werden.</li> </ul> <p>Z 31</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.</li> <li>• Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.</li> </ul> <p>zu Z 31</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor dem Hintergrund der geforderten Nachhaltigkeit und der demografischen Entwicklung ist eine Begrenzung bzw. Reduzierung des derzeitigen Umfangs der Flächenanspruchnahme erforderlich.</li> <li>• Eine disperse Siedlungsentwicklung ist nicht nachhaltig und auch langfristig nicht finanzierbar. Die weitere Siedlungsentwicklung ist daher insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels an einer langfristig tragfähigen und zu angemessenen Kosten betreibbaren sowie ressourcenschonenden Ver- und Entsorgungsstruktur auszurichten. Künftige Planungen sollen Infrastrukturfolgekosten frühzeitig einbeziehen und die verantwortlichen kommunalen Akteure sensibilisieren.</li> </ul> <p>Z 34</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden: erfüllt</li> </ul> <p>zu Z 34</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziel ist die Vermeidung von Splittersiedlungen sowie ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund der Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes.</li> </ul>

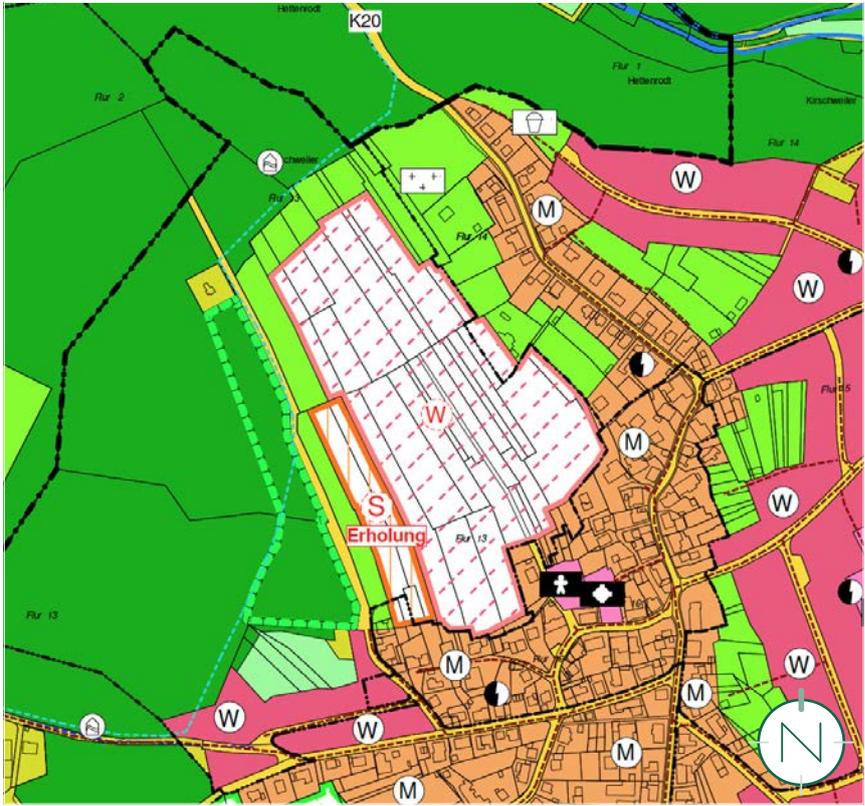
Kriterium	Beschreibung
<p>zu beachtende Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans Rhein-essen-Nahe (2. Teilfortschreibung vom 19. April 2022):</p>	<p>G 1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zur Sicherung einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung soll die dezentrale Siedlungsstruktur gefestigt und weiterentwickelt werden. Dazu sollen die zentralen Orte in ihrer Leistungskraft gestärkt, die Siedlungsentwicklung am Netz der W-Funktion ausgerichtet und sich die Siedlungstätigkeit vorrangig in Innenbereichen konzentrieren.</li> </ul> <p>G 12</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die regionale Siedlungsstruktur soll entsprechend dem Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Handels-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen unter Berücksichtigung folgender Grundsätze weiterentwickelt werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Besiedlung soll dem Prinzip der dezentralen Konzentration in ausgewählten für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und der Inanspruchnahme von bedarfsgerechten, an der Bevölkerungsstruktur ausgerichteten Infrastruktureinrichtungen, folgen.</li> </ul> </li> </ul> <p>Zu G 12</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der regionalen Siedlungsstruktur liegt nach wie vor das Prinzip der dezentralen Konzentration in Form des punktachsialen Siedlungssystems zu Grunde. Dieses besteht aus einem hierarchisch gestuften System zentraler Orte (Oberzentrum, Mittelzentren, Grundzentren), die durch Verkehrsachsen miteinander verbunden sind. Das System der zentralen Orte wird ergänzt um Gemeinden mit besonderen Funktionen, nämlich Wohnen und Gewerbe.</li> </ul> <p>Z 14</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der regionale Raumordnungsplan weist Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen aus.</li> </ul> <p>Z 15</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen sind die zentralen Orte sowie Gemeinden, die über eine dauerhaft gesicherte, qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (RLP-Takt) verfügen.</li> </ul> <p>G 66</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz dienen im Sinne der Daseinsvorsorge der Sicherung großräumiger regionalbedeutsamer, für die Wasserversorgung besonders geeigneter Grundwasserressourcen. Raumbedeutsame Maßnahmen und Vorhaben innerhalb dieser Vorbehaltsgebiete können zugelassen werden, wenn sie mit dem vorsorgenden Grundwasserschutz in Einklang gebracht werden können.</li> </ul> <p>G 67</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Um den langfristigen Schutz des Grundwassers und die Verbesserung der Grundwasserrohqualität in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz zu gewährleisten, sollen bestehende und zukünftige Nutzungen dahingehend optimiert werden. Das Planvorhaben ist zusammenfassend mit den übergeordneten Planungen vereinbar.</li> </ul> <p>zu G 66 und G 67:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Als Vorbehaltsgebiete werden Wassergewinnungsgebiete von besonderer Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung ausgewiesen. Hiermit sind regionalbedeutsame Grundwasservorkommen angesprochen, die für eine zukünftige Trinkwasserversorgung geeignet sind. Nach Maßgabe der Wasserwirtschaftsverwaltung sind in diesen Gebieten, Beeinträchtigungen der Wasserressourcen zu vermeiden und konkurrierende Nutzungen nur soweit zuzulassen, wie nachteilige Veränderungen der Wasserressourcen in quantitativer oder qualitativer Hinsicht nicht zu besorgen sind.</li> </ul>

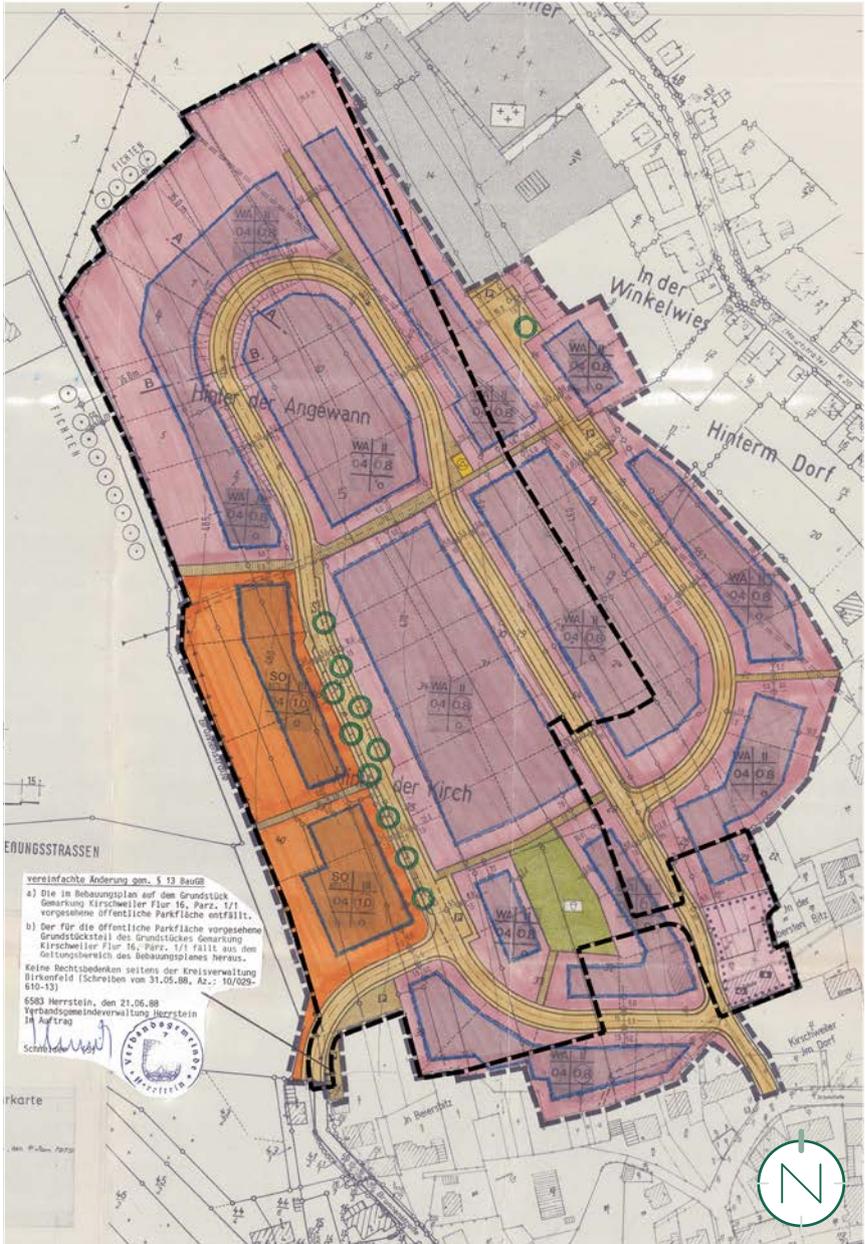
Kriterium	Beschreibung
<b>Landschaftsprogramm</b>	<p>Waldlandschaft (Grundtyp) 242.02 Dollberge und Herrsteiner Forst</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Hochmulden von Züsch und Kempfeld vom Hauptzug des Hunsrücks abgetrennt verlaufen zwei parallele Gebirgsstränge: die Dollberge im Südwesten und der Herrsteiner Forst im Norden. Beide sind durch den Einschnitt des Traubachs voneinander getrennt. Der Nordteil wird vom Idarbach in einem markant eingeschnittenen und von Quarzithalden gesäumten Kerbtal durchbrochen.</li> <li>• Die Höhenzüge der Dollberge und des Herrsteiner Forst weisen von Südwesten kommend zwei Kammlinien auf, die bei 620 m ü.NN beginnen. Nördlich von Hattgenstein vereinigen sich die beiden Kammlinien zu einem gemeinsamen Zug. Die höchste Erhebung der Dollberge ist der Friedrichskopf (707 m ü.NN). Die Kammlinie des Herrsteiner Forstes erreicht ihre höchste Marke bei den Butterhecker Steinköpfen (bis 723 m ü.NN).</li> <li>• Die ganze Gebirgskammlinie des Landschaftsraums ist weit stärker als die des Malborner Hochwaldes und Idarwaldes in Felsrippen und Felsköpfe aufgelöst, die den umgebenden Schutt nur wenig überragen.</li> <li>• Dieser Schutt wurde in vorgeschichtlicher Zeit zur Anlage von Fliehburgen genutzt. Die größte und bekannteste Anlage ist der keltische Ringwall bei Otzenhausen unmittelbar an der Landesgrenze, aber bereits auf saarländischem Gebiet. Er wird auch als „Hunnenring“ bezeichnet. Weitere Ringwallanlagen befinden sich z.B. auf dem Ringkopf, dem Silberich und dem Wildenburger Kopf bei Kirschweiler.</li> <li>• Die Höhenrücken sind geschlossen bewaldet. Laubwälder machen etwa zwei Fünftel der Waldfläche aus. Bemerkenswert ist der Anteil alter Waldbestände. Offenland gliedert das Waldgebiet nur in Form schmaler Wiesentäler am Traubach und Idarbach sowie einer Einbuchtung mit Halboffenland bei Kirschweiler am Rande der Hochwald-Vorstufe (194.03).</li> <li>• Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet liegt im gemäß § 27 BNatSchG mit Verordnung vom 01.03.2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“. Gem. § 1 Abs. 2 der Landesverordnung über den „Naturpark Saar-Hunsrück“ vom 14. Februar 1980 sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteil des Naturparks. Das Gleiche gilt für Abbauflächen von Bodenschätzen, für die beim Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung eine behördliche Abbaugenehmigung erteilt war.</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laut LANIS (2024) sowie eigener Begehungen vor Ort am 23.10.2024 befinden sich im Geltungsbereich weder Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und/oder § 15 LNatSchG noch FFH-Lebensraumtypen des Anhang I der RL. Ab ca. 50 m nordöstlich des Geltungsbereichs wurden im Zuge der amtlichen Biotopkartierung FFH-Wälder des Typs Hainsimsen-Buchenwald kartiert. Diese werden planbedingt jedoch nicht berührt.</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Verbreitungskarte der Wildkatze zeigt, dass das Plangebiet im besiedelten Raum der rheinland-pfälzischen Wildkatzenpopulation liegt (LfUWG, 2013). Laut LANIS und Artdatenportal liegen in der relevanten Rasterzelle 3725512 mehrere Artnachweise vor.</li> <li>So werden neben der o.g. Wildkatze u.a. Gartenschläfer, verschiedene Fledermausarten, die Reptilienarten Mauer- und Waldeidechse, die beiden Amphibienarten Feuersalamander und Grasfrosch sowie mehrere Schmetterlinge u.a. Schwalbenschwanz, Großer Fuchs, Tagpfauenauge, Aurorafalter, Zitronenfalter genannt. Die Nennung von Vögeln ist zahlreich, wobei die meisten Nachweise bereits in die 1990er Jahre zurückreichen. Es wurden u.a. festgestellt: Mäusebussard, Stockente Neuntöter, Eisvogel, Waldkauz, Rotmilan, Gebirgsstelze, Mönchsgrasmücke.</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da von dem Planvorhaben einzelne Gehölze betroffen sind, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. um eine Zerstörung besiedelter Fortpflanzungsstätten und damit gleichzeitig eine Tötung von Tieren zu verhindern, sind die notwendigen Rodungen und Gehölzentfernungen außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Plangebiet befindet sich, auf einer vorwiegend als Ackerfläche genutzten landwirtschaftlichen Fläche gelegen, zwischen einem nördlich und westlich angrenzenden großen Waldgebiet sowie dem östlich und südlich angrenzenden Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Kirschweiler. Auf der Fläche des Geltungsbereichs wurde (Begehung erfolgte am 23.10.2024) bereits Getreide angesät. Der Geltungsbereich wird damit neben der dominierenden ackerbaulichen Nutzung untergeordnet als Grünland mit vereinzelt Obstbäumen sowie als Spielplatz genutzt. Im Westen markiert eine schmale Strauchhecke, in der mehrere Nester vorhanden sind, auf einer Strecke von ca. 60 m den östlichen Rand eines parallel zum Wald verlaufenden Feldwegs. Das Grünland ist mäßig artenreich und von weit verbreiteten Arten des Wirtschaftsgrünland wie Weidelgras, Löwenzahn, Scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Schafgarbe, Sauerampfer, Wiesen-Labkraut und Wiesen-Flockenblume gekennzeichnet. Es erreicht die rheinland-pfälzischen Qualitätskriterien einer Mageren Flachland-Mähwiese nicht. Die zum Teil älteren Obstbaum-Hochstämme weisen Höhlen auf.</li> </ul> <p>Bestehende Vorbelastungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Geltungsbereich ist durch visuelle Unruhe und Lärm der Umgebungsnutzung (Wohnbauflächen) und Spaziergänger geringfügig sowie der landwirtschaftlichen Nutzung (Strukturarmut, Stoffeinträge) mittel vorbelastet.</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artenschutzrechtlich relevante Arten finden im Plangebiet aufgrund des oben beschriebenen weithin strukturarmen Biotoptypengefüges bis auf Feldlerche, Wachtel (Acker), Neuntöter (Hecke) sowie Bilche, Fledermäuse, Stare, Spechte (Höhlen in den Obstbäumen) keine geeigneten Lebensräume vor. Der Geltungsbereich bietet artenschutzrechtlich relevanten Reptilien-, Amphibien- und Schmetterlingsarten keinen Lebensraum, da die dafür erforderlichen Kleinstrukturen (Säume, Gewässer, Feucht- oder Nasswiesen), oder das Blütenangebot sowie Futterpflanzen (Schmetterlinge) fehlen.</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der geringen bis fehlenden Eignung des Plangebiets als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume (01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG weitgehend vermieden werden. Im Vorfeld der Bauaufreimung sollten jedoch gezielte faunistische Untersuchungen zu Feldlerche, Wachtel und Neuntöter</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p>durchgeführt sowie die Baumhöhlen auf Besatz untersucht werden. Im Falle von Nachweisen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde weiterführende Maßnahmen festzulegen.</p> <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotop sind planbedingt nicht betroffen.</li> <li>• Da dem Geltungsbereich zudem keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, das Vorkommen entsprechender Arten nicht zu erwarten ist oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen vor allem aufgrund der geringen Flächengröße der Lebensräume und deren geringen Habitatqualitäten nicht prognostiziert wird, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten.</li> <li>• Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.</li> <li>• Die östlich des Geltungsbereichs erfolgende Teilaufhebung des Bebauungsplans führt aus naturschutzfachlicher Sicht zur Erhaltung eines von Wiesen und Obstbaumbeständen sowie Hecken geprägten naturraumtypischen Ortsrandbereichs. Sie ist daher positiv zu werten.</li> </ul>
<b>Hochwasserschutz / Starkregenvorsorge</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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 hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke.</li> <li>• 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 <a href="https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/">https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</a> einsehbar.</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Da bislang kein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept existiert, sind aktuell keine weitergehenden Maßnahmen durch die Kommune geplant. Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.</li> </ul> <div data-bbox="627 378 1444 1131" data-label="Figure"> </div> <p data-bbox="627 1144 1444 1198">Quelle: Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (<a href="https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/">https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</a>) mit Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes (rote Balkenlinie)</p> <div data-bbox="627 1205 1444 1957" data-label="Figure"> </div> <p data-bbox="627 1971 1444 2024">Quelle: Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (<a href="https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/">https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</a>) mit Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes (rote Balkenlinie)</p>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Der noch rechtswirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Herrstein stellt das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dar. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> 

Kriterium	Beschreibung
<p>Bebauungsplan „Angewann“ (1982)</p>	<p>Relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeines Wohngebiet</li> <li>• Sondergebiet „Hotels“</li> <li>• WA: GRZ: 0,4 / GFZ: 0,8 / II Vollgeschosse / offene Bauweise</li> <li>• SO: GRZ: 0,4 / GFZ: 1,0 / III Vollgeschosse / offene Bauweise</li> <li>• Fläche für Gemeinbedarf, öffentliche Verkehrsfläche, Trafostation, öffentliche Grünfläche: Spielplatz</li> </ul> <p>Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Angewann“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Angewann“ (1982), die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angewann“ von 1988 und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Angewann“ von 1996. Der übrige Bebauungsplan „Angewann“ von 1982 wird parallel aufgehoben.</p>  <p>vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB</p> <p>a) Die im Bebauungsplan auf dem Grundstück Gemarkung Kirschweiler Flur 76, Parz. 1/1 vorgesehene öffentliche Parkfläche entfällt.</p> <p>b) Der für die öffentliche Parkfläche vorgesehene Grundstücksanteil des Grundstückes Gemarkung Kirschweiler Flur 76, Parz. 1/1 fällt aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes heraus.</p> <p>Keine Rechtsbedenken seitens der Kreisverwaltung Birkenfeld (Schreiben vom 31.05.08, Az.: 10/029-610-13)</p> <p>5.8.2018 Verbandsgemeindeverwaltung Hatzstein im Auftrag Schmidt</p> <p>Verbandsgemeinschaft Birkenfeld Hatzstein</p>

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

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

### Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird analog zur angrenzenden Nutzung und dem bestehenden Planungsrecht 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, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen werden ausnahmsweise zugelassen. Hierzu gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Handwerksbetriebe, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen. Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, 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 Anforderun-

gen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

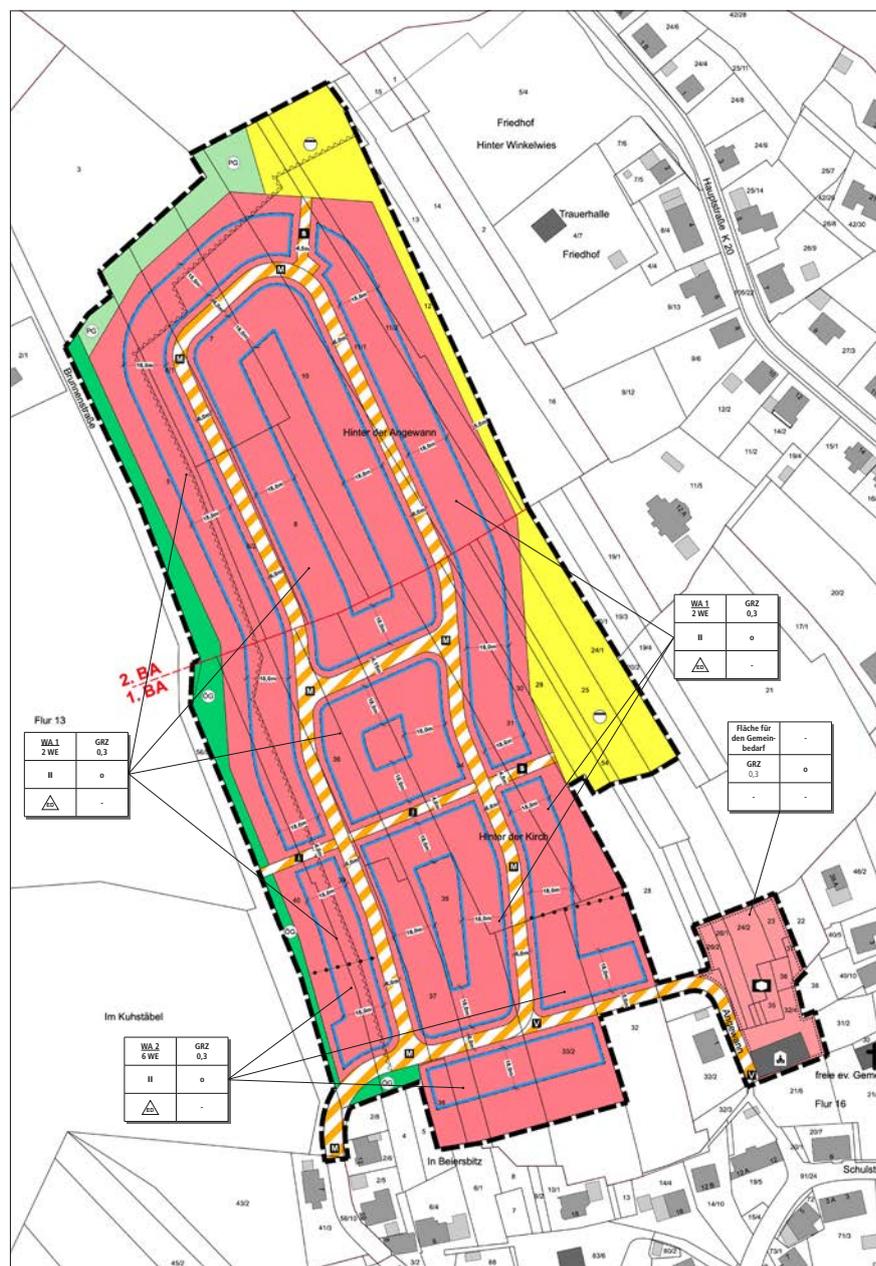
An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

## Maß der baulichen Nutzung

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

### Grundflächenzahl (GRZ)

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. Folg-



Ausschnitt der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

lich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 unterschreitet gemäß § 17 BauNVO die Empfehlung für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die bestehenden Wohngebiete der Ortslage angepasst, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstückes bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft sichergestellt.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

### Zahl der Vollgeschosse

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

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich zum einen an den bestehenden Wohngebieten der Ortslage und wurde zum anderen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Für das sonstige Sondergebiet wurde die max. Zahl der Vollgeschosse von drei auf zwei reduziert.

Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann somit innerhalb eines gestalterischen vorgegebenen Rahmens ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet selbst und in Bezug auf die umliegende Bebauung sichergestellt werden, ohne die Baufreiheit zu sehr einzuschränken.

Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

### Bauweise

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

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

Die Festsetzung einer offenen Bauweise wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dadurch wird auch im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiche. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsteilgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

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

Die Baufenster der bestehenden sowie neuen Wohnbebauung werden so abgegrenzt, dass zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen Abstände von 3 m bestehen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

### Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports dienen der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes (Parksuchverkehr etc.) vermieden.

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Abstandsflächen zulässig, sofern ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern der v.g. Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

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

### Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung KiTa

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf werden dann festgesetzt, wenn Flächen hergestellt werden, die der Allgemeinheit dienen und diese eine öffentliche Aufgabe wahrnehmen sollen. Durch die gewählte Zweckbestimmung ergibt sich die zulässige Nutzung hinreichend. Eine weitere Konkretisierung ist zwar nicht erforderlich, wird an dieser Stelle jedoch zur Klarstellung angewandt.

Zulässig ist demnach eine Kindertagesstätte sowie alle baulichen Anlagen, die der Kindertagesstätte dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.

Hierzu zählen Gruppenräume, Mehrzweckräume, Funktionsräume, Bistro, Nebenräume, Verwaltungsräume, Sozialräume, Sanitärräume, Stellplätze, Spielplatz, etc.

Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf gewährleistet die nachhaltige Weiterentwicklung der bestehenden Kindertagesstätte innerhalb des Plangebietes. Die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte wird somit langfristig planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche lässt auch bei der Anordnung der Gebäude noch den notwendigen Spielraum, der bis zur Festlegung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich ist.

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) verhindert die Entstehung größerer Mehrfamilienhäuser.

Lediglich in den für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehenen Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind bis zu max. sechs Wohneinheiten zulässig.

Mit der getroffenen Beschränkung kann insgesamt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet vermieden und gewährleistet werden, dass der ruhende Verkehr vollständig im Plangebiet organisiert werden kann.

### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur internen Erschließung ist ein verkehrsberuhigtes Ringstraßensystem vorgesehen, das als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche festgesetzt wird. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität, da das Gebiet in erster Linie von den zukünftigen Bewohner befahren wird.

### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg dient der fußläufigen Anbindung des Plangebietes an die freie Landschaft. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität für die zukünftigen Anwohner des Gebietes.

### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Um die Zu- und Abfahrten in bzw. aus dem geplanten Wohngebiet zu entzerren und die verkehrliche Erschließung auch im Fall von Instandsetzungsarbeiten an der neu zu errichtenden Erschließungsstraße sicherzustellen, wird die Anlage einer Einbahnstraße im Bereich der Kindertagesstätte Funkelstein vorgesehen. Aufgrund der Kindertagesstätte wird dieser Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Zufahrt Regenrückhaltebecken

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Zufahrt Regenrückhaltebecken stellt den Zugang der Regenrückhaltebecken für die Verbandsgemeindewerke zu Unterhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten sicher.

### Versorgungsflächen/-anlagen

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 besondere Flächen hierfür festzusetzen.

### Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgräben

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswässer und Außengebietswässer ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Die Festsetzung gewährleistet zudem den Schutz der Wohnflächen vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen und stellt darüber hinaus sicher, dass den umliegenden Anliegern kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entsteht.

### Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der privaten Grünflächen gewährleistet einem harmonischeren Übergang von der Bebauung zur Landschaft.

Die getroffene grünordnerische Festsetzung stellt somit eine strukturreiche und optisch ansprechende Eingrünung des Wohngebietes sicher.

### Öffentliche Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der öffentliche Grünflächen an der westlichen Grenze und im zentralen Bereich des Plangebiets dient der Anlage von offenen und naturnahen Entwässerungsgräben, -mulden zur Aufnahme und Weiterleitung des von Westen zufließenden Außengebietswassers.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern.

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

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 Ver-

siegelungen 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.

### Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

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

### Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits angrenzend bestehenden Bebauung und dem Übergang zur freien Landschaft ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

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

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

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

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Da im Bebauungsplangebiet die Löschwasserversorgung lediglich mit 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt werden kann, sind aufgrund dieser Tatsache lediglich Gebäude zulässig, deren Bauart aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder mindestens aus feuerhemmenden Umfassungen sowie harten Bedachungen bestehen.

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

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dachform und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende reflektierende Materialien) verhindern. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Einfriedungen prägen maßgeblich das Orts- und Straßenbild, soweit sie öffentlich einsehbar sind. Um ein ansprechendes und nicht abschirmendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist die festgesetzte Ausführung erforderlich.

Um das Plangebiet für eine zweckmäßige Nutzung nutzbar zu machen, sind Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, wird die nachzuwei-

sende Stellplatzzahl je Wohneinheit definiert.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Änderung des Bebauungsplanes eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

einträchtigungen 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 der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wurden größtenteils aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen bzw. so modifiziert, dass sich das Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen an der angrenzend bestehenden Bebauung orientiert und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die in der Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich und in der Umgebung zu Beeinträchtigungen führen kann. Deshalb wurde das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet „Hotel“ durch ein allgemeines Wohngebiet ersetzt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes kommt 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 der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll die Wohnfunktion in der Ortsgemeinde gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Ortsgemeinde gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Änderung des Bebauungsplanes kommt dieser Forderung nach. Das bestehende Planungsrecht wird an den tatsächlichen Bedarf angepasst und somit nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Die Wohnnutzung am nordwestlichen Siedlungsrand wird weiterentwickelt. Es entstehen neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen (flexibel parzellierbar) und verschiedenen Angebotsformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser). Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern entspricht zudem dem Charakter der in der Umgebung bestehenden Wohnbebauung der Ortslage.

Der bestehenden Nachfrage in der Ortsgemeinde Kirschweiler wird somit Rechnung getragen.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

### Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche handelt es sich um Acker- und Weideflächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen am Siedlungsrand der Ortsgemeinde. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll weiterentwickelt und arrondiert. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die Umgebung ist darüber hinaus ebenfalls überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung somit nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die vorgesehenen Einfamilien- und Doppelhäuser fügen sich in die Umgebung ein. Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Die Eingrünungen des Plangebietes tragen darüber hinaus dazu bei, einen harmoni-

schen Übergang in die Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

### **Auswirkungen auf umweltschützende Belange**

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Ortsrandlage von Kirschweiler, im Übergang in die freie, an dieser Stelle teilweise ausgeräumte, Agrarlandschaft vergleichsweise geringe Lärm- und Stördisposition auf.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund der wohngebietsnahen Lage keine wertgebenden Arten zu erkennen. Innerhalb des Geltungsbereiches stehen für Fledermausarten weder Quartiermöglichkeiten zur Verfügung, noch weist die Fläche eine besondere Eignung als Jagdgebiet auf. Darüber hinaus ist durch die begrenzte Habitatausstattung der Fläche mit einem Vorkommen weiterer prüfrelevanter Arten nicht zu rechnen.

Von dem Planvorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdete Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten direkt betroffen.

Für weitere umwelthaftungsrelevanten Arten dürfte der Fläche keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zukommen oder die entsprechenden Arten kommen im Gebiet nicht vor.

Daher sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung kommt es insgesamt zu keiner erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten. Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u. a. Rodungsfrist). Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind somit nicht zu erwarten.

Es wurden Festsetzungen für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers getroffen, um den Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt Rechnung zu tragen. Durch die Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen wird

auf Bebauungsplanebene unter Berücksichtigung der Realisierbarkeit gefördert, dass der örtliche Wasserhaushalt bilanziell dem un bebauten Referenzzustand im langjährigen Mittel soweit wie möglich angenähert werden kann.

Durch die vorliegende Änderung und parallel durchgeführte Teilaufhebung wird der aktuell zulässige Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes reduziert was sich insgesamt positiv auf die Umweltbilanz auswirkt.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Das Schutzgut Wasser wird im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt, insbesondere um die negativen Folgen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt zu mindern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Hierzu zählt insbesondere, den Direktabfluss von Niederschlägen zu nivellieren und die Grundwasserneubildung sowie die Verdunstung infolge von Versiegelungen so weit wie möglich zu fördern. Nach dem Regelwerk DWA-M102-4 zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen gilt es, insbesondere Niederschlagsmengen so zu bewirtschaften, dass der örtliche Wasserhaushalt erhalten bleiben soll. Zur Wahrung eines natürlichen Wasserhaushalts wird daher die Herstellung „blau-grüner“ Infrastruktur angestrebt und Maßnahmen zur Verdunstung, Versickerung und Verzögerung von Niederschlagsabflüssen getroffen (Begrünung, Begrenzung der Versiegelung, Entwässerung).

### **Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden**

In der Kommune gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum, welcher die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert. Im Innenbereich liegende Flächenreserven sind nicht mobilisierbar, da die erforderlichen Ressourcen für einen langfristigen Grunderwerb sogenannter „Hinterlieger-“ und „Splittergrundstücke“ die finanziellen und personellen Möglichkeiten der Kommune übersteigen, bzw. Eigentümer Baugrundstücke bevorraten.

Weitere Flächenpotenziale im Außenbereich ohne land- oder forstwirtschaftliche Nutzung dürfen aus naturschutzfachlichen Gründen nicht angetastet werden. Daher verbleibt lediglich das Ausweichen auf landwirtschaftliche Standorte. Andernfalls ist die geplante Nutzung nicht in der Kommune realisierbar.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Durchgrünungsmaßnahmen erhalten die Bodenfunktionen insofern, als dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Hinweise stellen gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG sicher, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

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

Mit der Realisierung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes wird es zwar zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieses ist jedoch lediglich auf den Anwohner- und Besucherverkehr beschränkt. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße, welche von der Brunnenstraße abzweigt.

Alle genannten Straßen sind für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Ringstraßenerschließung. Die neu zu schaffenden Straßen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) ausreichend dimensioniert.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr vermieden werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden und muss ausgebaut werden.

Insofern ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes als ordnungsgemäß sichergestellt zu erachten.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden.

Eine Wohnnutzung auf den Grundstücken bringt zwar einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freifläche-/Hausgartengestaltung von einem geringeren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.

Zudem ist die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen der geplanten Gebäude zulässig. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

### **Auswirkungen auf Belange der Landwirtschaft**

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Da es sich jedoch um einen geringen Flächenumfang handelt, sind keine bedeutenden Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu erwarten. Zudem besteht bereits Baurecht für das Plangebiet. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird der planungsrechtlich zulässige Eingriff in die landwirtschaftlichen Flächen reduziert.

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht direkt berührt.

### **Auswirkungen auf private Belange**

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

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 dem Einzelnen unzumutbar ist.

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

### **Argumente für die Verabschiedung der Änderung des Bebauungsplanes**

- bedarfsgerechte Modifikation bestehenden Planungsrechtes
- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Weiterentwicklung/Arrondierung des Siedlungsrandes
- das Plangebiet war bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Herstein als geplante Wohnbaufläche und geplante Sonderbaufläche „Hotel“ dar-

gestellt und ist somit für eine entsprechende Bebauung vorgesehen

- Entwicklung eines bedarfsorientierten, nachhaltigen und familienfreundlichen Wohngebietes
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Reduzierung der aktuell zulässigen bis zu dreigeschossigen Bebaubarkeit des Sondergebietes „Hotel“ auf zwei Vollgeschosse bei gleichzeitiger Reduzierung der zulässigen Grundstücksbebauung (GRZ 0,3), Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die wasserschutzrechtlichen Belange
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft
- keine Beeinträchtigung privater Belange

### **Argumente gegen die Verabschiedung der Änderung des Bebauungsplanes**

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

### **Gewichtung und Abwägungsfazit**

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die bedarfsgerechte Modifikation bestehenden Planungsrechtes und die Anpassung an zeitgemäße Erfordernisse, überwiegen deutlich. Es gibt keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Durch die vorliegende Änderung und parallel durch-

geführte Teilaufhebung wird der aktuell zulässige Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes reduziert was sich insgesamt positiv auf die Umweltbilanz auswirkt. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.