

# Pfarracker, 1. Teiländerung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. We-20 in der Stadt Idar-Oberstein,  
Stadtteil Weierbach



20.11.2024; SATZUNG



K E R N  
P L A N

# Pfarracker, 1. Teiländerung

Im Auftrag der:



Stadt Idar-Oberstein  
Georg-Maus-Straße 1  
55743 Idar-Oberstein

## IMPRESSUM

Stand: 20.11.2024, Satzung

### 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
Das Projekt	16
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	18
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	21

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Idar-Oberstein plant die Nachverdichtung des Siedlungskörpers des Stadtteils Weierbach durch die Errichtung von fünf Einfamilienhäusern entlang der Straße „Mittlerer Pfarracker“, südwestlich angrenzend zum Friedhof. Die Fläche war ursprünglich für eine gegebenenfalls erforderliche Erweiterung des bestehenden Friedhofes vorgesehen. Das Plangebiet wird für diesen Zweck nicht mehr benötigt.

Die neuen Gebäude sollen als Einzelhäuser in einer eingeschossigen und aufgelockerten zweireihigen Bauweise errichtet werden.

Erschlossen werden die Gebäude direkt über die Straße „Mittlerer Pfarracker“ bzw. für den rückwärtigen Bereich über eigene Grundstückszufahrten von der Straße „Mittlerer Pfarracker“ aus.

Für die geplanten Wohneinheiten werden ausreichend Stellplätze nachgewiesen, die vollständig als oberirdische Stellplätze innerhalb des Gebietes organisiert werden.

Zur Realisierung eines ansprechenden Außenraums sollen die Freiflächen ansprechend begrünt und mit hochstämmigen Bäumen gepflanzt werden. Der bestehende Baumbestand soll, sofern es die Planung zulässt, erhalten werden.

Die Nutzung dieser Fläche hat den Vorteil, dass die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Damit wird unnötiger Landschaftsverbrauch sowie zusätzlicher Erschließungsaufwand vermieden und zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme beigetragen.

Das gesamte Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Pfarracker“ von 1989 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Das Vorhaben ist danach nicht realisierungsfähig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. We-20 „Pfarracker“.

Die Stadt Idar-Oberstein hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung

des Bebauungsplanes „Pfarracker, 1. Teiländerung“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 5.600 m<sup>2</sup>.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Pfarracker“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Pfarracker“ (1989).

Mit der Erstellung der 1. Teiländerung 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 § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für die vorliegende 1. Teiländerung zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 5.600 m<sup>2</sup> in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls zu.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB teilzuändern. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a 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 Flächennutzungsplan der Stadt Idar-Oberstein stellt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers von Weierbach entlang der Straße „Mittlerer Pfarracker“ und südwestlich angrenzend zum Friedhof.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Friedhof des Stadtteils Weierbach,
- im Westen durch mit Gehölzstrukturen versehene Grünflächen,
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Mittlerer Pfarracker“, der Wohnbebauung entlang der Straßen „Mittlerer Pfarracker“ sowie der Wohnbebauung zugeordneten privaten Gartenflächen,
- im Süden durch unbebaute Freiflächen und private Gartenflächen der Wohnbebauung entlang der Straßen „Mittlerer Pfarracker“.

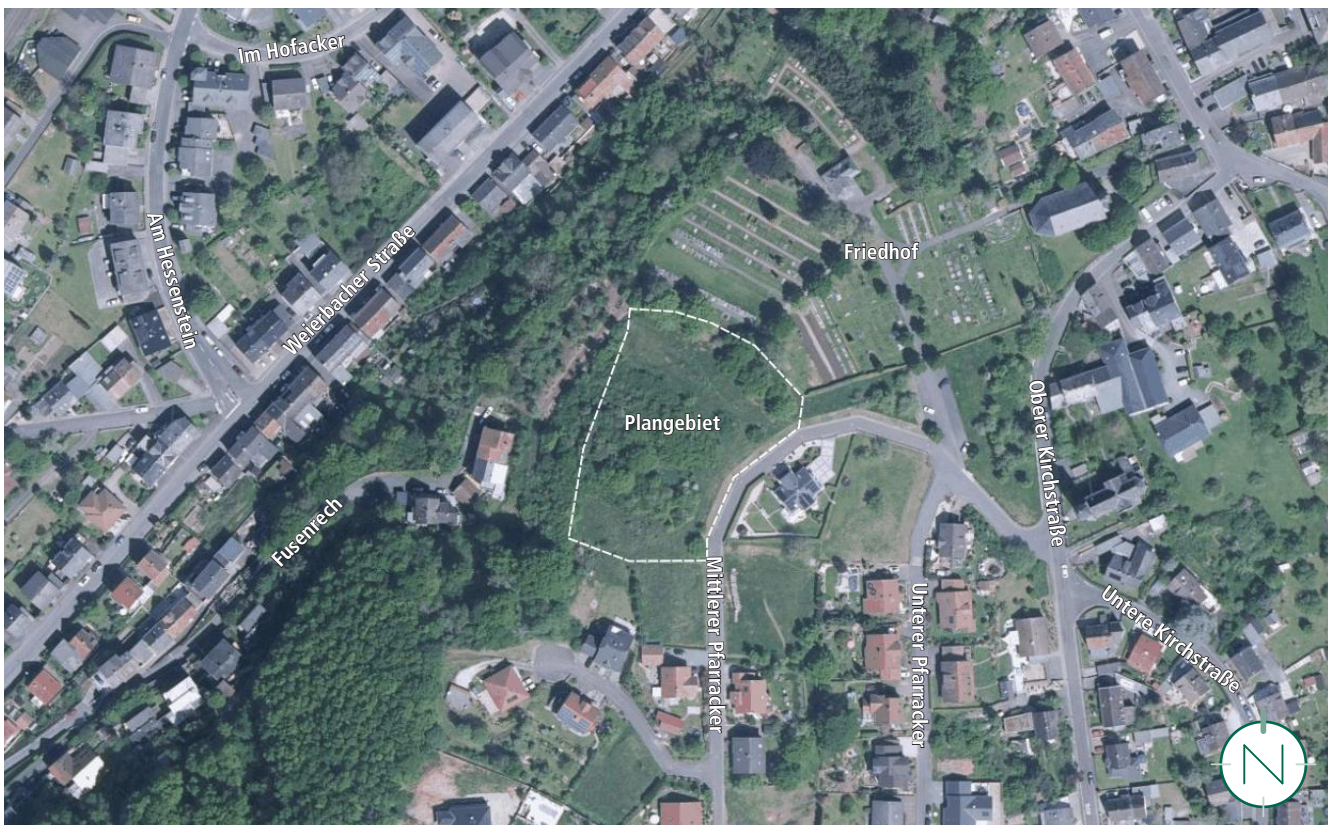


Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022); Bearbeitung: Kernplan

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich aktuell als unbebaute Grünfläche mit vereinzelt Gehölz-



Orthofoto mit Geltungsbereich (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022); Bearbeitung: Kernplan

strukturen dar.

Die südliche und östliche Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen mit zugehörigen Grün- und Freiflächen (Gärten) geprägt. Nördlich grenzt der Friedhof des Stadtteils an das Plangebiet an. Im Westen schließen mit Gehölzstrukturen versehene Grünflächen an.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum eines Investors. Der Eigentümer strebt die Realisierung des Planvorhabens an.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Südosten nach Nordwesten hin um 10 bis 15 m ab

Die Topografie hat Auswirkungen auf die Konzeption der Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Festsetzungen des Bauungsplanes (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 liegt unmittelbar an der Straße „Mittlerer Pfarracker“. Die geplante Wohnbebauung in zweiter Reihe soll über neu zu errichtende, von der Straße „Mittlerer Pfarracker“ abgehende, Grundstückszufahrten erschlossen werden.

Über die Straße „Mittlerer Pfarracker“ und im weiteren Verlauf die Straße „Obere Kirchstraße“, Dorfstraße, Weierbacher Straße ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz (B 41) angebunden.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die nördlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 600 m, befindliche Bushaltestelle „Festplatz“. Die Stadtbuslinie 801 verbindet den Stadtteil Weierbach mit dem Bahnhof und Stadtzentrum Idar-Oberstein.

## 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 ist über die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Straße „Pfarracker“ zu entwässern.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal der Straße „Pfarracker“ einzuleiten.

Die Oberflächenwässer des Plangebietes sind soweit möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. über die belebte Bodenzone zu versickern (z. B. durch Rückhalt in Zisternen mit Überlauf in flache Geländemulden, breitflächige Versickerung, Rigolen u. ä.). Als Rückhaltevolumen sind je Grundstück 3 m<sup>3</sup> vorzuhalten. Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses sind Zufahrten, Wege und Zugänge mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

Es ist nur überschüssiges Oberflächenwasser (Notüberlaufwasser) des Plangebietes dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

Das genaue Entwässerungskonzept ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

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

Kriterium	Beschreibung
<p><b>Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (Gesamtfortschreibung 2014 (genehmigt am 21. Oktober 2015), Teilfortschreibung (genehmigt am 4. Mai 2016)) und 2. Teilfortschreibung (verbindlich seit 19. April 2022))</b></p>	
<p>zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse</p>	<p>verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum (Baumholder, Birkenfeld, Idar-Oberstein) mit Gemeindefunktion W und G</p>
<p>Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, sonstige Darstellungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> <li>• Siedlungsfläche Wohnen</li> </ul>
<p>Ziele und Grundsätze gem. 3. Teilfortschreibung LEP IV vom 21. Juli 2017</p>	<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 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 Flächeninanspruchnahme 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>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>
<p>Ziele und Grundsätze gem. 2. Teilfortschreibung RROP Rheinhessen-Nahe vom 19. April 2022</p>	<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>Zu Z 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Wohnsiedlungsentwicklung orientiert sich grundsätzlich am tatsächlichen Bedarf an Wohnbauflächen unter Berücksichtigung spezifischer raumstruktureller Aspekte. Maßgeblich spielen hierbei die demographische Entwicklung, die Raumstrukturtypen und leistungsfähige ÖPNV Haltepunkte (Knotenpunkt) sowie die gemeindliche Ausstattung (besondere Funktion Wohnen) eine Rolle.</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 22a</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich soll im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden insgesamt weiter reduziert werden. Daher sollen die Träger der Bauleitplanung ihre bisherige Wohnbaudichte innerhalb des 15-jährigen Planungszeitraums nach Inkrafttreten dieses Regionalen Raumordnungsplans nach Möglichkeit über die in der Begründung zu Z 20 gemäß Anlage 1 angegebenen Dichtewerte hinaus erhöhen.</li> </ul>



Kriterium	Beschreibung
	<p>Als Grundwert sind für Idar-Oberstein 3,3 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner (28.357 Einwohner zum 31.12.2017 laut Statistischem Landesamt Rheinland-Pfalz) und Jahr sowie einen Dichtewert von 40 Wohneinheiten pro ha festgelegt.</p> <p>Dies entspricht einem Wohneinheitenbedarf von 1.283 für die nächsten 15 Jahre und einem Wohnbauflächenbedarfswert von 32,0 ha für die nächsten 15 Jahre.</p> <p>Das Planvorhaben hat keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes.</p> <p>Das Planvorhaben entspricht somit in vollem Umfang den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe</p>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge (Grundtyp)</li> <li>• Kirner Nahetal</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>• nicht betroffen</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>• gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 14.11.2022) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope</li> <li>• gem. dem Modul Artnachweise sind in der betreffenden, die Ortslage von Weierbach und das östlich angrenzende Offenland umfassenden Rasterzellen (Gitter-ID 3845508) lediglich Reh und Wildkatze registriert; für letztere kommt der Standort aufgrund seiner Siedlungslage weder als Reproduktionsstätte noch als Streifrevier in Frage; Wanderkorridore (die bisweilen auch im Siedlungsumfeld angelegt sind) sind nicht bekannt; in der unmittelbar westlich angrenzenden Rasterzelle (Gitter-ID 3805508) sind unter den Arten der Roten Liste/Vorwarnliste und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. 1/Art. 4(2) der VSR lediglich die FFH-Anh. II-Arten Rotmilan und Schwarzstorch sowie Spanische Flagge registriert; der Rotmilan erschließt bekanntermaßen auch Freiflächen in Siedlungsrandlage als Nahrungsraum, vorliegend darf jedoch aufgrund des Bewuchses und der geringen Flächengröße zumindest eine essentielle Bedeutung der Planungsfläche ausgeschlossen werden; gleiches darf für die Waldart Schwarzstorch und Spanische Flagge gelten, für die zumindest Reproduktionsräume im Siedlungsbereich nicht zu erwarten sind; unter den gelisteten Vögeln wären aufgrund ihrer Bestandssituation auch Feldlerche, Kolkrabe, Kuckuck und Mauersegler planungsrelevant, für die Fortpflanzungs- und Ruhestätten am Standort jedoch ebenfalls mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden können.</li> <li>• die ARTEFAKT-Datenbank für das Messtischblatt 6210 (Kirn Südwest) listet in der Summe die meisten planungsrelevanten Arten der Großregion auf, u.a. die folgenden Anhang I-Arten der Vogelschutzrichtlinie: Eisvogel, Uhu, Schwarzstorch, Mittel- und Schwarzspecht, Kranich, Neuntöter, Rot- und Schwarzmilan, Wespenbussard, Wanderfalke, Heidelerche und Haselhuhn; folgende Arten der Anhänge II/IV der FFH-RL sind aufgeführt: dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Quendel-Ameisenbläuling, Skabiosen-Schneckenfalter, Spanische Flagge, Kammolch, Kreuz-, Wechsel- und Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Würfelnatter, Zaun-, Mauerdeidechse, Haselmaus, Biber, Luchs und Wildkatze sowie diverse Fledermausarten</li> </ul>



Kriterium	Beschreibung
<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>• es handelt sich um eine innerörtliche Freifläche zwischen Friedhof und der Wohnbebauung am Pfarracker an der Hangkante zur Weierbacher Straße</li> <li>• im Zentralteil des Geltungsbereiches befindet sich eine ca. 0,23 ha große Gehölzgruppe aus 3 mittelalten Eichen und mehreren mehrstämmigen z.T. abgestorbenen Obstbäumen, die flächig mit Schlehen eingewachsen ist und die von einer Wildschweinrotte offenbar als Einstand genutzt wird</li> <li>• am Nordrand zum angrenzenden Friedhof schließt die Planungsfläche mit einer weiteren Gehölzreihe aus insgesamt sechs, ebenfalls z.T. eingewachsenen mittelalten Stieleichen und Obstbäumen ab, von denen ein jüngerer Kirschbaum abgestorben ist; bis auf die äußere innerhalb des Baufensters stehende Steileiche und den (im Zuge der Verkehrssicherung voraussichtlich ebenfalls zu entfernenden Kirschbaum) werden alle Bäume am nördlichen Rand des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt</li> <li>• lediglich die mittelalten Eichen und zwei der Apfelbäume besitzen aufgrund ihrer Stammstärken das Potenzial zur Ausbildung quartierauglicher Stammhöhlen; einer der Apfelbäume am Nordrand der Fläche weist eine Stammhöhle auf, die endoskopisch untersucht wurde: Anzeichen einer aktuellen oder früheren Nutzung als Fledermausquartier oder durch höhlenbrütende Vögel wurden nicht registriert, was auch damit zusammenhängen mag, dass die Höhle weit nach oben öffnet und als Dendrotelme angelegt ist; der Stamm ist nur gering nach oben ausgefault und stellt keine geeigneten Hangplätze für Fledermäuse zur Verfügung</li> <li>• der nicht mit Gehölzen bewachsenen Teile der Fläche wurde bis vor wenigen Jahren noch gemäht, wird aktuell jedoch nicht mehr genutzt; mittlerweile setzt auch hier eine lückige Verbuschung ein; die frühere Grünlandnutzung erfolgte offenbar sehr extensiv, vermutlich zur Futtergewinnung von Kleintieren, und resultierte in der Entwicklung von Magergrünland mit entsprechender floristischer Ausstattung; das Kennarteninventar der mageren Flachlandmähwiesen ist auch aktuell noch vorhanden, daher ist die Fläche in Teilen als FFH-Lebensraum gem. Anh. 1 der FFH-Richtlinie einzustufen; als Kennrassen kommen vor: <i>Arrhenatherum elatius</i>, <i>Alopecurus pratensis</i>, <i>Centaurea jacea</i>, <i>Daucus carota</i>, <i>Galium album</i>, <i>Helictotrichon pubescens</i>, <i>Heracleum sphondylium</i>, <i>Knautia arvensis</i>, <i>Leucanthemum vulgare</i>, <i>Saxifraga granulata</i>, <i>Trisetum flavescens</i>, <i>Veronica chamaedrys</i> und <i>Vicia sepium</i>; syntaxonomisch ist der Bestand als typische Glatthaferwiese bzw. Rotschwingel-Straußgras-Fazies anzusprechen</li> </ul> <div data-bbox="627 1601 1361 1870"> </div>

Kriterium	Beschreibung
	<div data-bbox="627 219 1362 492"> </div> <p data-bbox="627 504 1449 582">Abb.: Grünlandbrache (o.l.); westlicher Rand der Planungsfläche an der Hangkante mit Blick auf die Ortslage von Weierbach mit alter Ablagerungen von Holzschnitt (o.r.); eingewachsener Baumbestand mit insg. drei älteren Stieleichen (u.l.) und flächiger Schlehenverbuschung (u.r.)</p> <ul data-bbox="590 593 1449 891" style="list-style-type: none"> <li>• die auf der Fläche vorkommenden Magerkeitszeiger <i>Saxifraga granulata</i>, <i>Anthoxanthum odoratum</i>, <i>Festuca rubra</i>, <i>Ranunculus bulbosus</i>, <i>Sanguisorba minor</i>, <i>Luzula campestris</i>, <i>Campanula rotundifolia</i>, <i>Galium verum</i> und <i>Primula veris</i> (randlich) sowie der geringe Störzeigeranteil qualifizieren die Fläche in den Erhaltungszustand B</li> <li>• bei weiter zunehmender Verbuschung wäre jedoch anzunehmen, dass der LRT-Status in den kommenden Jahre verloren geht</li> <li>• nach Westen besteht ein schmaler Grünverbund in den Außenbereich, der jedoch durchgehend von einem Hangwald eingenommen wird; die Fläche ist als Halboffenlandstandort innerhalb der Ortslage daher sehr isoliert</li> </ul> <p data-bbox="587 902 861 931">Bestehende Vorbelastungen</p> <ul data-bbox="590 943 1449 1075" style="list-style-type: none"> <li>• Lage innerhalb der Ortslage mit unmittelbar angrenzender Wohnbebauung und Friedhof</li> <li>• wohngebietstypische, im zentralen eingewachsenen Bereich der Fläche jedoch entsprechend reduzierte Stördisposition</li> </ul> <p data-bbox="587 1086 1449 1142">Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul data-bbox="590 1153 1449 2042" style="list-style-type: none"> <li>• der Planungsraum ist Teil einer zentralen Grünfläche innerhalb der Ortslage von Weierbach mit weiteren angrenzenden Baulücken und dem angrenzenden Friedhof, die an eine vom Außenbereich in den Ortskern austreichende bewaldete Hangkante anschließt</li> <li>• der Gehölzbestand auf der Fläche ist potenzieller Brutstandort für Gehölzbrüter, hierbei waren aufgrund der Größe der Fläche und dem Verbund in den Außenbereich a priori auch Arten nicht auszuschließen, die typischerweise nicht nur im dicht besiedelten Umfeld vorkommen und für die aufgrund ihrer relativen Seltenheit oder der Nistplatztradition in Bezug auf ihre Fortpflanzungsstätten nicht automatisch eine Legal Ausnahme n. n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden kann (z.B. Grünspecht, Sperber, evtl. Waldkauz)</li> <li>• die durchgeführten Untersuchungen erbrachten diesbzgl. jedoch keine Nachweise, als Brutvögel unter den Höhlen- oder Halbhöhlenbrütern wurde lediglich Kohl- und Blaumeise registriert, weitere Arten mit Brutnachweisen oder hinreichenden Brutverdachtsindizien sind Elster, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke und Amsel; als Nahrungsgäste wurden registriert: Grünspecht, Haussperling, Gimpel und Zilpzalp</li> <li>• der relativ hohe Totholzanteil ist als weitere Habitatrequisite zu betrachten, wobei nur eine Stammhöhle an einem Apfelbaum ausgebildet ist, die nachweislich keine Hinweise auf eine aktuelle oder frühere Nutzung als Fledermausquartier oder Niststandort aufweist</li> <li>• da baumgebundene Fledermausquartiere ausgeschlossen werden können, ist hier lediglich die Bedeutung als Jagdhabitat zu beurteilen; zu erwarten sind hier die typischen Siedlungsarten, die Quartiere an den umliegenden Gebäuden beziehen; desweiteren ist aufgrund des Gehölzverbundes eine Jagdraumnutzung auch durch eher lichtempfindliche Waldarten zwar möglich, wenngleich aufgrund der geringen Gehölzausdehnung und fehlender (lichtgeschützter) Verbundkorridore unwahrscheinlich (z.B. Bechsteinfledermaus)</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• auf der nordexponierten Fläche sind die typischen „Reptilienhabitate“ in Form von Saumstrukturen, Thermoexpositionsstellen (Stein- oder Gehölzhafen/-lager), lückig bewachse, offene Bereiche nur ansatzweise vorhanden; im Vorfeld war am ehesten noch mit der Zauneidechse zu rechnen, die auch im Magergrünland, vor allem in Brachen verbreitet vorkommt und hier vor allem in den älteren Grasbulten geeignete Versteckstrukturen vorfindet; als weitere nutzbare Requisite ist auf der Fläche eine alte Ablagerung von Obstbaumschnittholz zu betrachten; im innerörtlichen Bereich wird die Art oft auch auf gut durchgrünter Friedhöfen nachgewiesen</li> <li>• im Vorfeld wurde anhand nicht nachprüfbarer Bildmaterials eine Präsenz der Schlingnatter im Umfeld der Planungsfläche konstatiert (Nahaufnahme eines überfahrenen Exemplars); auch aufgrund dieser letztlich unbelegten Fundangabe wurden auf der Fläche im Verlauf des Jahres 2022 detaillierte Untersuchungen (insgesamt 5 Transektbegehungen bei geeigneten Witterungsbedingungen, Auslage von Expositionsplatten) durchgeführt; gerade die Expositionsplatten sind als zuverlässige Methode für den Nachweis sowohl der Schlingnatter als auch der Zauneidechse zu betrachten</li> <li>• weder die Begehungen noch die Auslage der Expositionsplatten ergaben Hinweise auf eine Präsenz der beiden genannten Arten; unter einer Expositionsplatte wurden lediglich bei zwei Kontrollen je zwei Exemplare der Blindschleiche nachgewiesen</li> <li>• die sehr thermophile Mauereidechse kann auf der Fläche zuverlässig ausgeschlossen werden, da die typischen Requisiten (Mauern mit Lücken und offenen (Ruderal)-Standorten) auf der Fläche fehlen, mit ihr ist evtl. im Bereich der z.T. offen verputzten Steinmauern im Umfeld der Kirche im Ortskern zu rechnen</li> </ul> <div data-bbox="627 943 1362 1489" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="627 1503 1447 1630">Abb.: nach oben offene und wasserfüllte Stammhöhle an einem Apfelbaum ohne Hinweise auf eine aktuelle oder frühere Nutzung als Fledermausquartier oder Höhlennistplatz (o.l.); Expositionsplatte am westlichen Rand der Planungsfläche neben Gehölzschnittablagerung (o.r.); Nachweis von zwei Blindschleichen unter Expositionsplatte (u.l.), benachbarter und gering strukturierter und durchgrünter Friedhof, der sich kaum als Zauneidechsenhabitat eignet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein Vorkommen der in den ArteFakt-Daten für das TK-Blatt gelisteten Spanischen Flagge ist sehr unwahrscheinlich; Nachweise im Siedlungsbereich gehen i.d.R. auf die hochmobilen Falter zurück; Wasserdost und Sommerflieder als zwei der bevorzugten Nahrungspflanzen der Falter innerhalb des Siedlungsraumes konnten nicht registriert werden</li> <li>• in Bezug auf prüfrelevante Säuger besteht ein zumindest theoretisches Potenzial für das Vorkommen der Haselmaus; Optimalhabitate sind gut strukturierte, Gebüschreiche Waldränder mit einem ausreichenden Nahrungsangebot an Beeren und/oder Haselnüssen; innerhalb des Planungsraumes sind derartige Strukturen nur ansatzweise vorhanden; zudem weist die Gehölzfläche mit ihrer Lage innerhalb eines ausgedehnten Siedlungskomplexes einen hohen Isolationsgrad und aufgrund des vergleichsweise geringen Alters nur eine geringe Habitattradition auf</li> </ul>

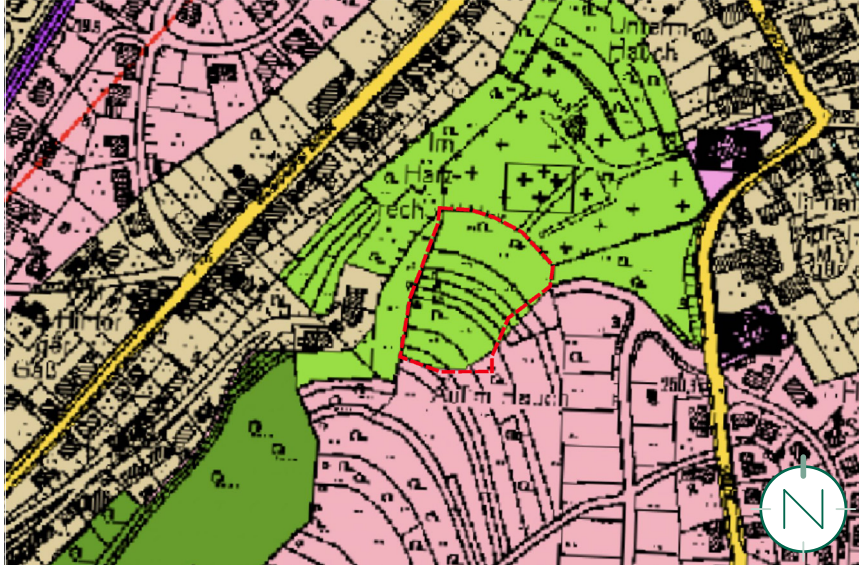
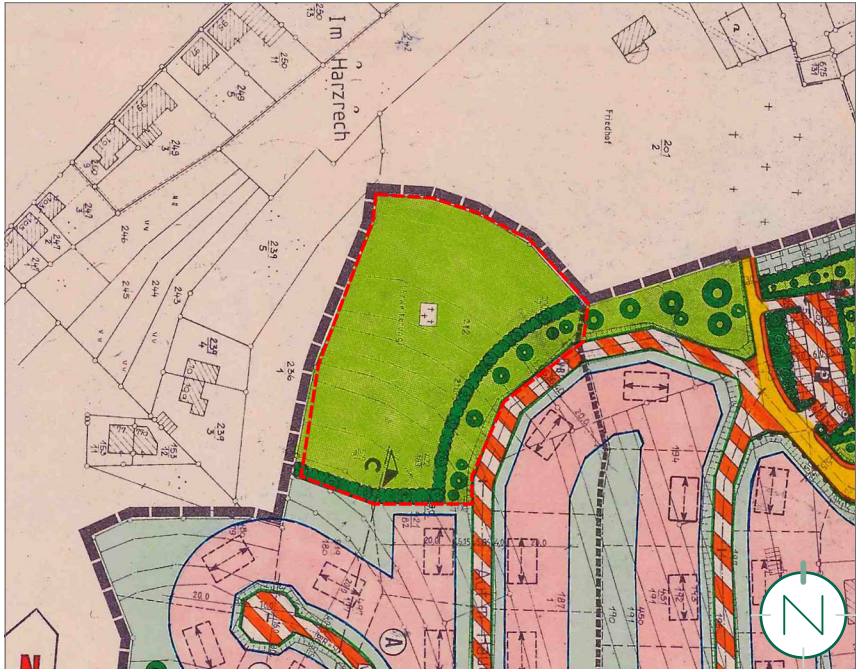
Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• für die äußerst störungsempfindliche Wildkatze fällt der Siedlungsbereich sowohl als Reproduktionsraum als auch vermutlich als Streifrevier aus</li> <li>• weitere im Sinne des besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aufgrund des Siedlungsumfeldes ist davon auszugehen, dass die Gehölzfläche in erster Linie von den eher häufigen und siedlungsholden Arten als Brutraum genutzt wird, für die die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (gem. Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG) auch nach der Realisierung des Planvorhabens weiterhin erfüllt ist und die hier formulierte Legalausnahme Anwendung findet; dies konnte durch die avifaunistischen Untersuchungen bestätigt werden</li> <li>• in Bezug auf baumgebundene Fledermausquartiere können zumindest kolonietaugliche bzw. frostfreie Quartiere aufgrund des geringen Baumalters weitgehend ausgeschlossen werden; Tagesquartiere von Einzeltieren in den Stammritzen und -spalten sind evtl. möglich; hier kann eine Tötung von Individuen bei Einhaltung der Fristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vermieden werden</li> <li>• aufgrund des im Vorfeld vorgebrachten angeblichen Nachweises der Schlingnatter wurden entsprechende Untersuchungen (Transektbegehungen, Auslage von Expositionsplatten) durchgeführt; als Ergebnis der Untersuchungen und der Beurteilung des Habitatpotenzials darf ein Vorkommen der im Anh. IV der FFH-RL aufgeführten und damit unter den besonderen Artenschutz fallenden und im Naturraum möglichen Arten (Schlingnatter, Zaun- und Mauereidechse) auf der Fläche mit sehr hoher Sicherheit ausgeschlossen werden; für eine Absenz der Schlingnatter spricht auch, dass die Art weder in den betreffenden und umliegenden LANIS-Rasterzellen noch in der AR-TeFAKT-Datenbank für das Messtischblatt 6210 gelistet sind; die hier aufgeführte mediterrane Würfelnatter ist aufgrund ihrer starken Bindung an den Lebensraum Wasser am Standort auszuschließen; im Artenfinder ist aus dem Jahr 2017 ein weiterer Fundort der Schlingnatter im Bereich des Gewerbegebietes in Nahbollenbach ca. 2,3 km südwestlich gemeldet</li> </ul>
<b>Umwelthaftung</b>	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zum gegenwärtigen Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, da die entsprechenden Arten n. Art. 4 Abs. 2 oder Anh. I der VSR bzw. Anh. II der FFH-RL hier nicht vorkommen</li> <li>• der nicht mit Gehölzen bewachsene Grünlandbrache-Bereich unterliegt zwar der beginnenden Gehölzsukzession, ist jedoch im gegenwärtigen Zustand als FFH-Lebensraum 6510 gem. Anh. 1 der FFH-Richtlinie einzustufen; der Erhaltungszustand ist aus floristischen Gründen mit B zu qualifizieren; durch die Planung wird eine Fläche von ca. 2.300 m<sup>2</sup> beansprucht; gem. der bei PETERS et al. (2015) skizzierten Vorgehensweise ist eine Erheblichkeit des Eingriffes zu unterstellen, da selbst der bei LAMP-RECHT &amp; TRAUTNER aufgeführte Orientierungswert für den quantitativ-absoluten Flächenverlust der Stufe III (1000 m) und damit der höchste Schwellenwert überschritten wird</li> <li>• demnach wird durch den Bebauungsplan die Möglichkeit eines Biodiversitätsschadens i.S. von § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umwelthaftungsgesetz eröffnet</li> <li>• um eine Freistellung von der Umwelthaftung zu ermöglichen, muss der Flächenverlust durch die Entwicklung einer adäquaten Ersatzfläche im Naturraum kompensiert werden</li> </ul>



Kriterium	Beschreibung
<b>Maßnahmen/Festsetzungen</b>	
<p>Artenschutz- und umwelthaftungsrechtlich begründete Maßnahmen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Vermeidung der Tötung von in den Gehölzen nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten</li> <li>• bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die nördlich angrenzende Wiesenbrache (LRT-Fläche) außerhalb des Geltungsbereiches nicht mit schwerem Gerät befahren wird; Ablagerungen von Baustoffen oder Erdaushub sind zu vermeiden; beanspruchte Flächen sind ggfs. nach Abschluss der Baumaßnahme zu rekultivieren</li> <li>• der LRT-Flächenverlust ist durch die Entwicklung einer adäquaten Ersatzfläche im Naturraum zu kompensieren; hierfür hat der Vorhabenträger eine Fläche südlich von Weierbach erworben (Gemarkung Weierbach, Flur 5, Flurstück 625/5)</li> <li>• das Flurstück befindet sich ca. 800 m südlich der Planungsfläche</li> </ul> <div data-bbox="627 678 1449 1272" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="627 1283 1074 1312">Abb.: Übersichtslageplan Ausgleichsfläche (rot umrandet)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• es handelt sich um eine Pferdekoppel, die offenbar nur sporadisch beweidet wurde und wenn, dann offenbar mit nur 1-2 Pferden</li> <li>• stark beanspruchte Abschnitte im Eingangsbereich unterscheiden sich von der unterweideten Restfläche, randlich wachsen die grenzständigen Schlehenhecken in die Fläche ein</li> <li>• am Rand zum Feldweg befindet sich eine Obstbaumreihe aus insgesamt 5, z.T. älteren, Obstbäumen mit stark eingewachsenem Kronengerüst und Schältschäden</li> </ul> <div data-bbox="627 1603 1362 1874" data-label="Image"> </div>



Kriterium	Beschreibung
	<div data-bbox="627 219 1362 488" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="627 499 1445 577">Abb.: Blick von Norden auf die Maßnahmenfläche (o.); einwachsende Schlehenhecke am Rand zum Nachbargrundstück (o.r.); Vegetationsaspekt mit dominanten Horsten des Wolligen Hoiggrases, ohne krautige Blattreste (u.l.); Schälschäden an einem der Obstbäume (u.r.)</p> <ul data-bbox="587 589 1445 2016" style="list-style-type: none"> <li>• die Beweidung wurde im vergangenen Jahr aufgegeben, seitdem liegt die Fläche brach</li> <li>• soweit bei einer frühjahreszeitliche Taxierung erkennbar, weist die Fläche einen armen Blütenhorizont auf und wird von Obergäsern wie dem Wolligen Honiggras dominiert; es waren keine Grundblätter und keine Hochstengel von Kennarten der mageren Flachlandmähwiesen sichtbar, selbst keine der i.d.R. an den Blattresten erkennbaren nitrotoleranten Arten wie das Wiesenlabkraut oder der Bärenklau</li> <li>• es darf daher von einer floristisch armen Fazies ausgegangen werden</li> <li>• die ca. 0,25 ha große Fläche soll wieder in Nutzung genommen werden, so dass sich auf der Fläche Magergrünland entwickeln kann; Entwicklungsziel ist der FFH-LRT 6510 in der Ausprägung B</li> <li>• um das Entwicklungsziel zu erreichen, wird die Fläche zukünftig gemäht (1-2-schurig, 1. Mahdtermin nach dem 15.6., kein Mulchen!)</li> <li>• die aktuell arme floristische Ausstattung sollte initial mit dem angestrebten Zielartenspektrum eingesät bzw. geimpft werden; hierbei bestehen zwei Möglichkeiten, entweder die Einsaat von zertifiziertem Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 9, Produktionsraum 6: Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland gem. VWW-Zertifizierung, magere Glatthaferwiesenmischung trocken) oder alternativ die Übertragung von Heumulch oder Mahdgut aus geeigneten Spenderflächen</li> <li>• der Mahdgutübertragung ist nach Möglichkeit der Vorzug gegenüber der Einsaat von Regiosaatgut zu geben</li> <li>• die Einsaat von Regiosaatgut sollte im April erfolgen, die Übertragung von Mahdgut oder Heumulch richtet sich nach dem Mahdtermin der Spenderfläche, wobei das gewonnene Mahdgut/Heumulch direkt (dann vorzugsweise morgens in taufeuchtem Zustand) oder max. nach 1-tägigem Antrocknen auf Schwad übertragen werden sollte; sofern die entsprechenden Geräte zur Verfügung stehen, sollte das Material mit einem Ladewagen mit Kurzschnitteinrichtung aufgenommen, zerkleinert und anschließend mit Dosierwalze auf der Empfängerfläche aufgebracht wird, ansonsten müsste das Mahdgut übertragen und manuell auf der Zielfläche verteilt werden</li> <li>• vor der Einsaat bzw. dem Auftrag von Heumulch ist die Fläche zu mähen und anschließend streifenweise zu grubbern, zu fräsen und anschließenden einzueggen, um die Keimfähigkeit der Samen zu erhöhen</li> <li>• die floristische Entwicklung auf der Maßnahmenfläche</li> <li>• (Entwicklungsziel FFH LRT 6510 im Erhaltungszustand B+) wird nach 3, 5 und 10 Jahren überprüft und die Ergebnisse der UNB vorgelegt; sollte das Entwicklungsziel nicht erreicht werden, sind Korrekturmaßnahmen (Änderung der Bewirtschaftung, Ausweichen auf alternative Flächen) vorzunehmen</li> <li>• die Obstbäume sollten einen Kronenschnitt erhalten</li> <li>• mit der Maßnahmen ist der Verlust der 0,23 ha großen FFH-LRT-Fläche vollständig ausgeglichen, die Lage der Ausgleichsfläche außerhalb der Ortslage ist aus Kohärenzaspekten gegenüber der stark isolierten innerörtlichen Lage der Eingriffsfläche als positiv zu bewerten</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Idar-Oberstein stellt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> 
Bebauungsplan Nr. We-20 „Pfarracker“ (1989)	<p>Relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof</li> <li>• Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern</li> </ul> <p>Angrenzende Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeines Wohngebiet (WA)</li> <li>• GRZ: 0,4; GFZ: 0,5; I Vollgeschoss</li> <li>• offene Bauweise; Einzelhäuser</li> <li>• Hauptfirstrichtung</li> </ul> 



# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Ziel der vorliegenden Planung ist konkret die Nachverdichtung einer innerörtlichen Potenzialfläche durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Stadtteil Weierbach.

Aus folgenden Gründen ist das vorgesehene Plangebiet für die Wohnnutzung prädestiniert:

- **Lage innerhalb der Innerortslage des Stadtteils Weierbachs:** Das Plangebiet ist zentral im Stadtteil Weierbach gelegen. Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers.
- **Vermeidung von Nutzungskonflikten:** Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen nur wenige Vorhaben. Die

geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld verträglich sein. Weiterhin stellen das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung und die städtebaulich gestalterischen Anforderungen Entwicklungshemmnisse dar.

Dem wird durch die Realisierung eines Wohngebietes Rechnung getragen. Sonstige Nutzungsalternativen, z. B. eine reine gewerbliche Nutzung, sind hier aufgrund der umgebenden Wohnnutzung nicht verträglich / nicht gewünscht und mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt auch nicht vereinbar.

Wohnnutzung ist eine realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative.

- **Verfügbarkeit der Flächen:** Die Grundstücke sind kurzfristig verfügbar,

sodass das Vorhaben zügig realisiert werden kann.

- **Nutzung bereits bestehender Erschließungsansätze:** Eine gute Verkehrsanbindung ist wesentlicher Faktor für die Attraktivität eines neuen Wohngebietes. Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie kurze Entfernung zum Stadtteilzentrum. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist angrenzend zum Plangebiet bereits vorhanden (ausreichend Kapazitäten).

## Städtebauliche Konzeption

Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohngebietes.



Städtebaulicher Konzept, Stand: November 2022; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022); Bearbeitung: Kernplan

Das Wohngebiet stellt eine „Abrundung“ dar, die zur Kompaktheit des Siedlungskörpers beiträgt. Zudem wird das Wohngebiet dazu beitragen, den Bedarf nach Wohnbauflächen innerhalb der Stadtteils decken zu können.

Die Bebauung soll den bestehenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufnehmen und zu einem nachhaltigen und familienfreundlichen Gebiet weiterentwickeln.

Der Maßstab der neuen Bebauung orientiert sich an der umliegenden Bebauung der Straße „Mittlerer Pfarracker“ und stellt die nahtlose Integration der neuen Baukörper in die Umgebung sicher. Räumlich orientiert sich die Planung weitestgehend an den angrenzenden bestehenden Wohnbauflächen in einer offenen, größtenteils ein- bis zweigeschossigen Bauweise. Dies gewährleistet ein harmonisches Einfügen in den Bestand.

Angedacht ist die Ausweisung von 5 Baustellen mit Einzelhäusern.

Die Grundstücke, Gebäude und Freiflächen sind dabei so angeordnet, dass eine optimale Belichtung und Besonnung gewährleistet ist.

Erschlossen werden die Gebäude direkt über die Straße „Mittlerer Pfarracker“ bzw. für den rückwärtigen Bereich über eigene Grundstückszufahrten von der Straße „Mittlerer Pfarracker“ aus.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb des neuen Wohngebietes organisiert werden. Die Stellplätze sind den Gebäuden auf ihren jeweiligen Grundstücken zugeordnet. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Abstellmöglichkeiten vorzuweisen.

Insgesamt bildet das vorliegende Konzept ein attraktives Wohnquartier, welches sich in den vorhandenen Landschaftsraum einfügt und den vorhandenen Siedlungskörper sinnvoll abrundet.

# 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

Das Plangebiet wird als 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 dieses Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nut-

zungen 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 Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Dies gilt auch für Anlagen für Verwaltungen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

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



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

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

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht zum einen gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und wurde zum anderen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. We-20 „Pfarracker“ übernommen.

Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die bestehen-



den 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.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 2 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. We-20 „Pfarracker“ übernommen.

### 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 an der umgebenden Wohnbebauung der Pastor-Seibert-Straße und an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. We-20 „Pfarracker“. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen eines neuen Gebäudes in den Bestand, sofern es langfristig zu einem Neubau kommen sollte. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

### Bauweise

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

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

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht dem Bestand sowie der Baustruktur der angrenzenden durch Wohnnutzung geprägten Bereiche und der Festsetzung rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. We-20 „Pfarracker“.

### 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 städtebaulichen Konzeption. 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. Zudem wurden die Baufenster 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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich auf den Grundstücken bereitzustellen. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der bereits be-

stehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der Vorgaben der Landesbauordnung zulässig.

### 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 verhindert die Entstehung größerer Mehrfamilienhäuser und entspricht der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. We-20 „Pfarracker“.

### Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der Grünfläche dient der Eingrünung des Plangebietes zum nördlich angrenzenden Friedhof hin.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden 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 und so weit wie möglich auszugleichen.

### 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 Friedhof ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflan-

zungen 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 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Erhalt von Bäumen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der ökologisch hochwertige Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes ist zum Erhalt vorgesehen. Somit wird gewährleistet, dass der schützenswerte Baumbestand innerhalb des Plangebietes, in seinem Bestand erhalten wird und der Eingriff in die Natur und Landschaft reduziert wird.

## Externe Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Der durch das Planvorhaben entstehende Ausgleich für die in Anspruch genommene FFH-Lebensraumtyp 6510-Wiese kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden und muss durch eine Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Die externe Kompensationsmaßnahme ist den textlichen Festsetzungen der Teiländerung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die v.g. Festsetzung stellt somit die vollständige Kompensation des aus dem Planvorhaben resultierenden Eingriffs in die Natur und Landschaft sicher.

## 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. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzend be-

stehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

## 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.

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

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sind aus der bestehenden Satzung übernommen und gewährleisten, dass sich der Anbau in den Bestand einfügt.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächer oder flach geneigten Dächern dient insbesondere der naturschutzfachlichen Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.

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

Zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur ansprechenden Gestaltung des Plangebietes sind die Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Die Oberflächen der Garagenzufahrten, sonstigen Einfahrten, Stellplätze und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Splittfugenpflaster usw.) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Ausnahmen sind aus Gründen der barrierefreien Gestaltung möglich.

Die Regeln zur Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie anderen unbebauten Flächen auf dem Grundstück, die-

nender Wahrung der größtmöglichen ökologischen Qualität der Freianlagengestaltung.

Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen (z.B. Zaun, Mauer) dient der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, wird die nachzuweisende Stellplatzzahl 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 Aufstellung / Teiländerung 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 1. Teiländerung 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 Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft (ebenfalls Wohnnutzung) einfügt. Die übrigen Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplan Nr. We-20 „Pfarracker“ abgeleitet. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können.

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 1. Teiländerung 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 zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune 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. Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes kommt dieser Forderung nach. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohn-

gebietes werden in integrierter Lage nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Es entstehen neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen (flexibel parzellierbar). Die Errichtung von Einzelhäusern entspricht dem Charakter der in der Umgebung bestehenden Wohnbebauung. Der bestehenden Nachfrage in Weierbach wird durch Nachverdichtung in integrierter Lage Rechnung getragen.

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

Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünfläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen inmitten des Siedlungskörpers des Stadtteils Weierbach. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll nachverdichtet. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

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

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

Die vorgesehenen Einfamilienhäuser weisen max. 1 Vollgeschoss auf und 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 Begrünungen im Plangebiet (Begrünung der oberirdischen Stellplätze und Eingrünung des Plangebietes) tragen zudem dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Freifläche.

Der Geltungsbereich ist aufgrund der innerörtlichen Lage und der damit verbundenen Überbauungen, Versiegelungen, Bewegungsunruhen und Lärmimmissionen so-

wie der daraus resultierenden Störungen bereits vorbelastet.

Aufgrund des bestehenden Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind bei Beachtung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten, zu erwarten.

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

Der Verlust einer 2.300 m<sup>2</sup> FFH-Lebensraumtyp 6510- Wiese wird über eine externe Kompensationsmaßnahme vollständig kompensiert.

Unter Anwendung der festgesetzten Vermeidungs- und externen Ausgleichsmaßnahme kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

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

In der Kommune gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum, welcher mit ca. x Wohneinheiten pro Jahr beziffert werden kann und die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen Flächen sind zentrale Aspekte der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Innenentwicklung wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist.

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

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes und die Intensität von Starkregenereignissen durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

### **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 sporadischen Besucherverkehr beschränkt.

Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes der Straße „Mittlerer Pfarracker“ sind ausreichend.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Schlossstraße durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird. Die vorhandene Situation des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum wird nicht verändert.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Insbesondere der Verkehrsfluss der Schlossstraße wird nicht gestört.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in kurzer Umgebung des Plangebietes grundsätzlich vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

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

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu neuen Versiegelungen, was voraussichtlich zu einer Veränderung des Mikroklimas führen wird. Es handelt sich jedoch nicht um ein dicht besiedeltes Gebiet, in dem sich derartige Veränderungen in erheblicherem Ausmaß auf das lokale Klima auswirken könnten.

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.

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs der geplanten Versiegelungen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

### **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 1. Teiländerung des Bebauungsplanes eingestellt.

### Argumente für die Verabschiedung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes

- Nachverdichtung durch die Entwicklung einer innerörtlich gelegenen Potenzialfläche
- Entwicklung eines bedarfsorientierten, nachhaltigen und familienfreundlichen Wohngebietes
- keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild, 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, nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes; bei Beachtung der festgesetzten Kompensationsmaßnahme
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine Beeinträchtigung privater Belange

### Argumente gegen die Verabschiedung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes

Durch das Planvorhaben wird eine ca. 2.300 m<sup>2</sup> große FFH-Lebensraumtyp 6510-Wiese überplant.

In der Teiländerung des Bebauungsplanes wird eine geeignete Kompensationsmaßnahme festgesetzt, die die vollständige Kompensation des aus dem Planvorhaben resultierenden FFH-Lebensraumverlustes im

räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet sicherstellt.

## Fazit

Im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.