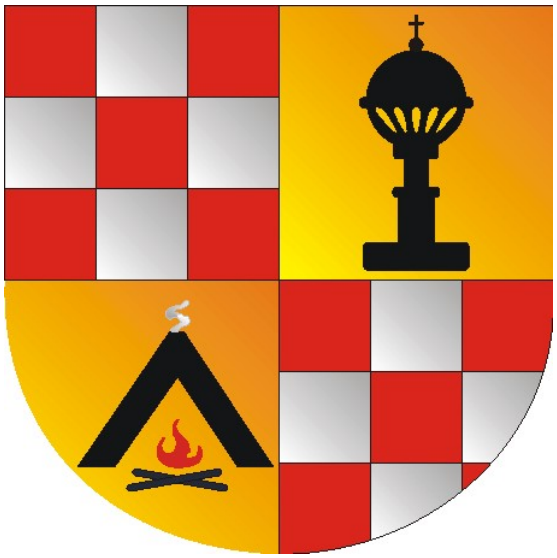
Nationalparkgemeinde Langweiler

Staatlich anerkannte Fremdenverkehrsgemeinde
an der Deutschen Edelsteinstraße



Entwurf zur 4. Änderung des Bebaungsplanes "Habschied"

Gemeindeverwaltung Langweiler
Ortsbürgermeister Alfred Reicherts
Rosengarten 5
55758 Langweiler
Tel.: 06786 960201
Fax: 06786 960203
a.reicherts@langweiler.eu

www.langweiler.eu

4. Änderung des Bebauungsplanes „Habschied“

Begründung zum Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Langweiler, Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen

ENTWURF

09.12.2021

KERN PLAN

4. Änderung des Bebauungsplanes „Habschied“

Im Auftrag der:

Ortsgemeinde Langweiler
Rosengarten 5
55758 Langweiler

IMPRESSUM

Stand: 09.12.2021, 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.

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

KERN PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 5

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte 15

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung 20

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Habschied" wurden 1975 für das aktuell zu überplanende Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und zur Errichtung einer großflächigen Hotelanlage in der Ortsgemeinde Langweiler geschaffen.

Ein Großteil des Allgemeinen Wohngebietes wurde zwischenzeitlich realisiert. Lediglich der westlich der Straße „Marienhöh" gelegene Teilbereich wurde noch nicht umgesetzt.

Die ursprünglich vorgesehene und bis zu fünfgeschossigen Hotelanlage wurde ebenfalls nicht realisiert.

Die Ortsgemeinde beabsichtigt nun, das derzeitige Planungsrecht an den tatsächlichen Bedarf anzupassen.

Hierzu ist die Aufnahme der zwischenzeitlich errichteten und von dem rechtskräftigen Bebauungsplan abweichenden Wander- und Feldwirtschaftswege (z.B. Saar-Hunsrück-Steig), die Optimierung der Erschließungsplanung für den bislang unbebauten Teilbereich samt bedarfsgerechter Nachverdichtung durch Wohnbauflächen sowie die Reduzierung des festgesetzten Sondergebietes geplant. Durch die vorliegende Änderung soll somit der aktuell planungsrechtlich zulässige Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes deutlich reduziert und an die angrenzende Bebauung der Ortslage angepasst werden.

Deshalb bedarf es der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Habschied". Die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet werden weitestgehend übernommen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Habschied" von 1975 und die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Habschied" von 1998.

Die Ortsgemeinde Langweiler hat daher gem. § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Habschied" beschlossen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5,8 ha.

Mit der Erstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durch geführt. Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung handelt es sich um eine Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Bebauungsplan-Änderung dient zum einen der Anpassung der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Habschied" (1975) getroffenen zeichnerischen Festsetzungen an die, in der Zwischenzeit errichteten und von dem v.g. Bebauungsplan abweichenden, Wander- und Feldwirtschaftswege (z.B. Saar-Hunsrück-Steig) 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 Teiländerung 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 für das Plangebiet eine geplante Wohnbaufläche, eine geplante Sonderbaufläche „Hotelfreizeiteinrichtungen" und eine Fläche für Versorgungsanlagen; hier: Elektrizität dar. Somit ist die Änderung des Bebauungsplanes nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

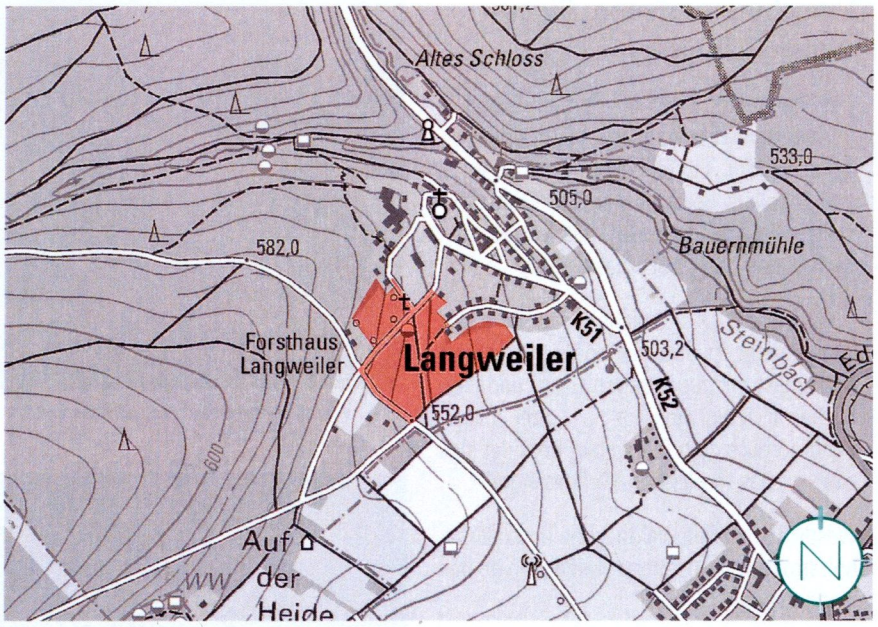
Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am südlichen und südwestlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Langweiler, in Verlängerung der Straßen „Marienhöh", „Roter Weg" und „Grüner Weg".

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Südwesten, Westen und Nordwesten durch das Forsthaus, Waldflächen und mit Gehölzstrukturen versehende Freiflächen,
- im Norden durch die angrenzende Bebauung der Straßen „Marienhöh" (Hs.-Nr. 16) und „Habschied" (Hs.-Nr. 7) samt deren privaten Grün- und Freiflächen,
- im Nordosten und Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Straße „Grüner Weg" (Hs.-Nr. 10, 12, 14, 16, 18 und 19) samt deren privaten Grün- und Freiflächen,
- im Süden und Südosten durch landwirtschaftliche Flächen mit Unterständen und Schnittholz-Ablagerungen.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2021); Bearbeitung: Kernplan

Orthofoto mit Geltungsbereich (rote Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2021); Bearbeitung: Kernplan

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich aktuell größtenteils als landwirtschaftliche Acker- und Weideflächen dar. Ein Teilbereich wird als Bolz- und Festplatz genutzt. Der Saar-Hunsrück-Steig verläuft an zentraler Stelle von Norden nach Süden quer durch das Gebiet.

Die nördliche und östliche Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen mit zugehörigen Grün- und Freiflächen (Gärten) geprägt. In kurzer Entfernung nördlich zum Plangebiet befindet sich zudem „Das Marienhöh-Wellnesshotel".

Westlich schließen Waldflächen und mit Gehölzstrukturen versehene Freiflächen an das Plangebiet an.

Südlich und südöstlich wird die Umgebung des Plangebietes durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Die zu überplanende Fläche mit einer Größe von ca. 5,8 ha befindet sich teilweise im Eigentum der Gemeinde, privater Dritter und der Kirche.

Topografie des Plangebietes

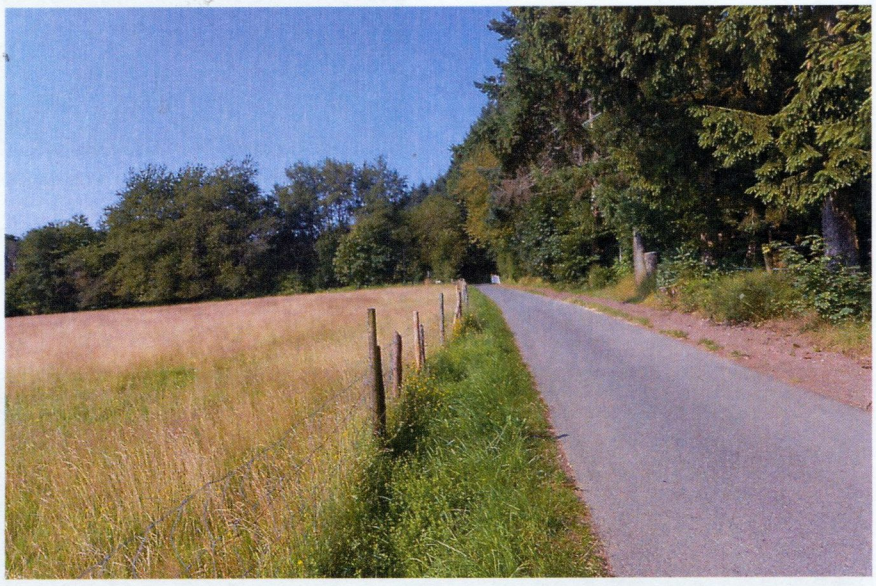
Das Plangebiet fällt von der nordwestlichen zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, zur Ortslage Langweilers hin, um ca. 30 m ab.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Entwässerung, in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes - insbesondere auf die Festsetzung der Baufenster - auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet verfügt, in der Verlängerung der Straße „Habschied" über eine direkt bestehende interne verkehrliche Erschließung. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist die Neuerrichtung einer Stichstraße von der Straße „Marienhöh" und einer Verbindungsstraße von der Straße „Grüner Weg" zur Straße „Habschied" geplant.

Blick aus dem Plangebiet auf den südlichen Bereich des Plangebietes



Blick von Nordosten nach Südwesten entlang der bestehenden Erschließungsstraße

Blick von Nordwesten nach Süden über das Plangebiet

Die Straßen „Habschied" und „Grüner Weg" binden das Plangebiet im weiteren Verlauf an das örtliche Verkehrsnetz an.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die rund 1 km entfernte, südlich des Plangebiets gelegene, Landesstraße L 162 (L 162).

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 im Trennsystem zu entwässern.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhanden Schmutzwasserkanäle in der Straße „Grüner Weg" bzw. der Straße „Habschied" eingeleitet, welche durch das Ortsnetz und Sammler letztendlich zur Kläranlage „Sensweiler" führen, die das anfallende Schmutzwasser aufnehmen kann.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem geplanten Neubaugebiet, sowie des benachbarten ca. 3 ha großen Außengebiets, wird getrennt mittels Regenwasserkanal gesammelt und einem neu zu errichtendem Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von dort wird das Oberflächenwasser gedrosselt an den vorhanden Regenwasserkanal in der Straße „Grüner Weg" eingeleitet, welcher letztendlich in das vorhandene Regensammelbecken „Langweiler" mündet. Der Notüberlauf des geplanten Regenrückhaltebeckens wird mittels Regenwasserkanal zu einem weiter südöstlichen verlaufenden Graben geführt, der etwas weiter nördlich in die „Langweiler Bach" mündet.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

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

Blick von Westen nach Südosten über das Plangebiet

Blick von Südwesten nach Nordosten über das Plangebiet mit der Ortslage Langweiler im Hintergrund

geplante Wohnbaufläche und geplante Sonderbaufläche „Hotelfreizeiteinrichtungen" dargestellt und ist somit für eine entsprechende Bebauung vorgesehen.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsprogramm LEP IV (3. Teilfortschreibung LEP IV vom 20. Juli 2017) und Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (Teilfortschreibung vom 20. Juni 2016)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Ortsgemeinde ohne Gemeindefunktion
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, sonstige Darstellungen	• Vorbehaltsgebiet Freizeit- Erholung und Landschaftsbild (G) • Vorranggebiet Grundwasserschutz (Z) • sonstige Landwirtschaftsfläche
zu beachtende Ziele und Grundsätze des LEP IV (2.Teilfortschreibung 21. August 2015):	Z 34 • 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 zu Z 31 • Vor dem Hintergrund der geforderten Nachhaltigkeit und der demografischen Entwicklung ist eine Begrenzung bzw. Reduzierung des derzeitigen Umfangs der Flächeninanspruchnahme erforderlich. • 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. zu Z 34 • 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.

zu beachtende Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (Teilfortschreibung vom 20. Juni 2016):	G 13
	• Die Gemeinden mit Eigenentwicklung sollen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
	  • Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen,
	  • die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen,
	  • die wohnungsnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen,
	  • die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern.
	Zu G 13:
	• Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren, sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen. Der Eigenbedarf soll den zugewiesenen Grundwert von zwei Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner/Jahr nicht überschreiten.

Kriterium	Beschreibung

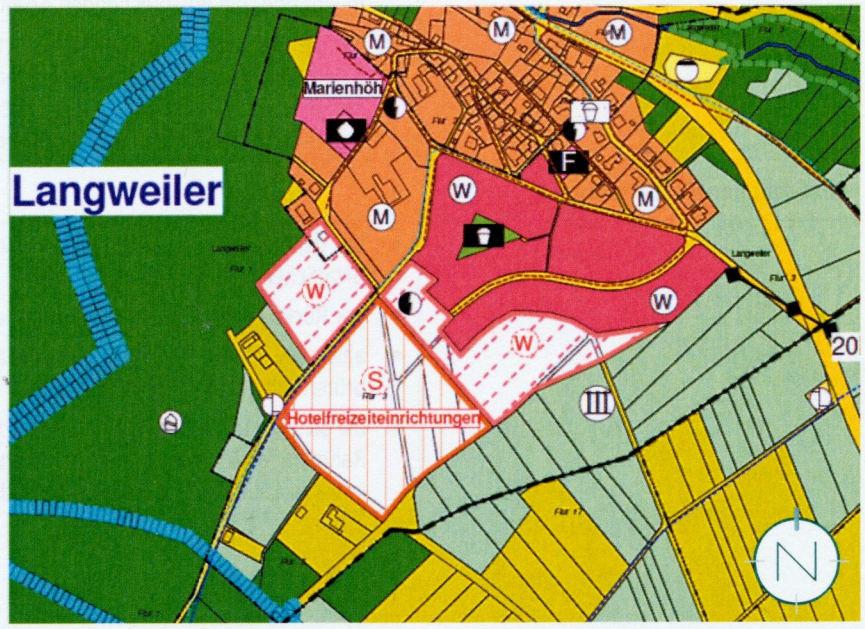
	• Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehören insbesondere die Befriedigung des Wohnungsbedarfs für die ortsgebundene Bevölkerung und der daraus resultierende Bauflächenbedarf. Dieser Eigenbedarf ist nachzuweisen und ergibt sich im Wesentlichen aus:
	  • dem Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung,
	  • den steigenden Wohnungsansprüchen der ortsansässigen Bevölkerung (Verminderung der Einwohner pro Wohneinheit),
	  • den steigenden Wohnflächenansprüchen und
	  • dem Ersatzbedarf infolge Sanierungsmaßnahmen und Umnutzung des Wohnungsaltbestandes.
	Z 64
	• Innerhalb der Vorranggebiete für den Grundwasserschutz/ Ressourcenschutz sind nur Maßnahmen und Nutzungen zulässig, die auf Dauer mit dieser vorrangigen Funktion vereinbar sind.
	Z 65
	• Die Vorranggebiete für den Grundwasserschutz/Ressourcenschutz sind in den Bereichen bestehender Grundwassernutzungen für die öffentliche Grundwasserversorgung – soweit noch nicht erfolgt – durch die Ausweisung von Wasserschutzgebieten rechtskräftig zu sichern. Die Abgrenzungen bestehender Wasserschutzgebiete sind ggf. zu modifizieren bzw. zu erweitern, um einen langfristigen und optimalen Schutz zu gewährleisten.
	G 67
	• 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.
	Zu Z 64 und Z 65:
	• Als Vorranggebiete werden Wassergewinnungsgebiete von herausragender Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung ausgewiesen. Dies sind alle rechtskräftig bestehenden und abgegrenzten Wasserschutzgebiete und solche, die noch nicht rechtskräftig, aber bereits in einem Unterschutzstellungsverfahren sind, sowie regional bedeutsame Grundwasservorkommen, die für eine gesicherte Trinkwasserversorgung derzeit und zukünftig unverzichtbar sind und deren Größe und Wasserdargebot weder quantitativ noch qualitativ durch konkurrierende Nutzungen gefährdet werden dürfen. Bei leichter Verletzlichkeit sind mögliche Gefährdungen von vornherein abzuwehren. Die dort vorhandenen Wasserressourcen sind einem strengen Schutzregime zu unterwerfen, weil nur mit diesen Ressourcen insgesamt eine nachhaltige Entwicklung der daraus versorgten Siedlungsgebiete zu gewährleisten ist. Ein Ausweichen auf alternative Wasserbezugsmöglichkeiten ist weder wirtschaftlich noch ökologisch sinnvoll. Wichtige raumbedeutsame Elemente des vorsorgenden Grundwasserschutzes sind die einzelnen Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete. In bestimmten Fällen kommt es zu Überlagerungen mit bestimmten anderen raumbedeutsamen Funktionen, die in der Regel oder im Einzelfall, ggf. auch unter Berücksichtigung aufeinander abzustimmender Maßnahmen, als miteinander vereinbar eingestuft werden können. Hierbei handelt es sich um: Grundwasserschutz und Wald, sowie Grundwasserschutz und Biotopverbund. Für diese Fälle sind Vorranggebiete für den Ressourcenschutz ausgewiesen, mit dem Ziel die jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen gleichrangig zu sichern. Soweit im Einzelfall durch Umsetzung konkreter Maßnahmen Auswirkungen auf den Wald oder den Biotopverbund eintreten könnten, sind geeignete Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich der Auswirkungen vorzusehen.

Kriterium	Beschreibung
	Eine kleinflächige wohnbauliche Entwicklung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen widerspricht nicht in relevanter Weise den hier dargestellten übergeordneten Planungen. Durch die Ausweisung eines Wohngebiets in dieser Größenordnung werden die Ziele und Grundsätze aufgrund seiner Randlage zum Naturpark hinsichtlich der Belange Erholung und Tourismus nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Naherholung bspw. durch Spaziergänge im unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum sind auch nach Realisierung des Planvorhabens weiterhin möglich. Das Planvorhaben ist zusammenfassend mit den übergeordneten Planungen vereinbar.
Landschaftsprogramm	Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) 241.1 Idar-Soon-Pforte • In der Lücke zwischen den Gebirgszügen des Idarwaldes und des Soonwaldes erstreckt sich die Idar-Soon-Pforte als Hochfläche mit Höhen um 400 m. Sie wird von einzelnen Härtlingskuppen um rund 100 Höhenmeter überragt. • Der Nordteil ähnelt der unteren Simmerner Mulde sehr. Hier sind waldfreie, weite, durch sanfte Quellmulden gegliederte Hochflächen ausgebildet. • Im Südteil ist die Hochfläche durch Zuflüsse der Nahe tiefgreifend zerschnitten. Dies gilt besonders für den Fischbach und seine Nebenflüsse in den Durchbruchsstrecken bei Mörschied. Früher wurde seine Wasserkraft durch zahlreiche Mühlen und Schleifereien genutzt. • Wälder nehmen in erster Linie Höhenrücken und Kuppen sowie die Talhänge ein. Der Südteil ist durch Waldrücken stark gegliedert. Alte Waldbestände und Niederwälder sind gut vertreten. Grünland prägt vor allem die Wiesentäler bis in die Hang- und Quellbereiche, oft in Verzahnung mit Feucht- und Nasswiesen. Die Höhen werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Die Offenlandschaft ist ein weiten Teilen gut strukturiert. • Die Dörfer des Landschaftsraums wurden überwiegend als Höhenorte angelegt, die zum Teil am Ende von Talmulden in Kuppennähe liegen. Nur in wenigen größeren Tälern konnten auch Talsiedlungen entstehen. Hervorzuheben ist Herrstein mit einem bemerkenswerten alten Ortskern. Von der früheren Bedeutung des Schieferabbaus zeugen zahlreiche Stollen. • Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	• nicht betroffen
Naturpark	Lage im Naturpark Saar-Hunsrück (VO vom 1. März 2007, geändert durch VO vom 30. Juli 2010); vorliegend soll das bestehende Baurecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes modifiziert werden, insofern lässt sich ein negativer Einfluss auf den auf Landschaftsbild und naturverbundene Erholung abzielenden Schutzzweck nicht plausibel herleiten
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	Landschaftsschutzgebiet „Hochwald - Idarwald mit Randgebieten" (07-LSG-7134-010) Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hochwald - Idarwald mit Randgebieten"(07-LSG7134-010). Es gelten die rechtskräftigen Regelungen und Vorschriften der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Hochwald - Idarwald mit Randgebieten" vom 1. April 1976, aufgrund des § 14 des Landespflegegesetzes (LPflG) vom 14. Juni 1973 (GVBl. S. 147), geändert durch das 17. Landesgesetz über die Verwaltungsvereinfachung im Lande Rheinland-Pfalz vom 12. November 1974 (GVBl. S. 521). Gem. § 1 Abs. 2 der Verordnung sind Flächen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	• nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	• Gem. den Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 05.12.2021) 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. • Gem. dem Modul Artnachweise sind in der betreffenden, die Offenlandschaft zwischen Lang-, Sens- und Wirschweiler sowie einen Teil des Idarwaldes umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3685514) lediglich der Mäusebussard als eine i.S.d. § 44 BNatSchG relevante Art gelistet
Allgemeiner Artenschutz	
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.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG 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.	Biotop-/Habitatausstattung: • der ca. 5,8 ha große Geltungsbereich umfasst einen noch unbebauten aber beplanten Bereich südwestlich der Ortslage von Langweiler • das Gebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt; der größte Teil wird beweidet bzw. nachbeweidet, ein kleiner Bereich wird ackerbaulich bewirtschaftet • die gesamte Planungsfläche ist weitgehend strukturlos, lediglich am Rand des Geltungsbereiches befinden sich einzelne Gehölze; ein Teil der asphaltierten Feldwirtschaftsweges ist durch eine Baumreihe flankiert • die Planungsfläche wird vom Premiumwanderweg „Köhlerpfad am Steinbach" als Teil des Saar-Hunsrück-Steiges durchquert; der Einstieg mit Spielplatz befindet sich unmittelbar südlich des Geltungsbereiches Bestehende Vorbelastungen: • Lage am Rand der Ortslage von Langweiler, Übergang in die freie, an dieser Stelle ausgeräumte, Agrarlandschaft bzw. in den angrenzenden Idarwald • abgesehen vom randlichen Siedlungseinfluss und der saisonalen Frequentierung durch Wanderer nur geringe Lärm- und Stördisposition Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: • auf den weitläufigen Grünlandflächen sind Bodenbrüter nicht grundsätzlich auszuschließen, am ehesten ist hier mit der Feldlerche zu rechnen, wobei der offenbar frühe Erstschnitt und die Nähe zur Vertikalkulisse der angrenzenden Waldflächen und der Siedlungslage die Brutmöglichkeiten an dieser Stelle einschränken • zudem wird das potenzielle Brutrevier durch die randlichen Störwirkungen (Verkehr, zentral durch die Fläche verlaufender Premium-Wanderweg) weiter eingegrenzt • potenzielle Horststandorte sind im Bereich der angrenzenden Waldfläche (waldrandnah) zu vermuten bzw. möglich • für Gehölzfreibrüter bietet die Planungsfläche kaum Brutmöglichkeiten, Gebäudebrüter sind am Weideunterstand möglich • in Bezug auf Fledermäuse ist eine Jagdraumnutzung möglich, sie wird sich jedoch im Wesentlichen auf vorhandene Leitstrukturen entlang der Wohnbebauung, des Waldrandes oder der Baumreihen fokussieren; die ansonsten strukturfreie Fläche ist als Jagdraum von untergeordneter Bedeutung • Quartiere sind a priori in oder an dem Unterstand möglich, baumgebundene Quartiere (Baumhöhlen) sind offenbar nicht vorhanden

Kriterium	Beschreibung
	• weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Thermoexpositionsstellen und Überwinterungsplätze für Reptilien) und offensichtlich fehlender spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen für planungsrelevante Schmetterlinge (oxalatarme Rumex-Arten für Lycaena dispar, Thymus/Origanum/Sanguisorba officinalis für die relevanten Maculinea-Arten, Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana spp. für Euphydryas aurinia) vermutlich auszuschließen; die äußerst störempfindliche Wildkatze dürfte den deckungsfreien Raum lediglich als nächtliches Streifrevier nutzten, bekannte Wanderkorridore sind nicht betroffen Artenschutzrechtliche Beurteilung: • für die gesamte Fläche besteht auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Baurecht • die arten- und Lebensraum-bezogenen Verbotstatbestände nach §§ 19 und 44 BNatSchG entfalten jedoch erst auf der Ebene der konkreten Vorhabenzulassung ihre unmittelbare Rechtswirkung • aufgrund einer überschlägigen Habitatanalyse ist aktuell nicht damit zu rechnen, dass unter Einhaltung einschlägiger Vorschriften (i.e. gesetzliche Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) die Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG betroffen sind; diese Annahme stützt sich auf nachfolgende Überlegungen/Sachverhalte • für Gehölzfreibrüter bietet die Planungsfläche kaum Brutmöglichkeiten, neben einzelnen Solitären sind lediglich randlich dichtere und siedlungsnahe Gehölzstrukturen betroffen; für die hier brütenden siedlungsholden Arten darf eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden • das südlich angrenzende Offenland ist grundsätzlicher Lebensraum für Bodenbrüter; mit den klassischen störungsempfindlichen Feuchtwiesenbrütern (Wiesenschafstelze, Wiesenpieper, Braunkehlchen) ist zwar nicht zu rechnen, eine Präsenz der Feldlerche ist jedoch durchaus möglich (die Art ist im übernächsten Raster 3725516 im Umfeld von Kempfeld registriert); innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bedingungen wegen der benachbarten Vertikalkulisse und der intensiven Grünlandwirtschaft (frühe Erstmahd und/oder frühe Beweidungsgänge) jedoch ungünstiger, eine Betroffenheit besteht daher vermutlich nicht, sie lässt sich allerdings nicht zweifelsfrei ausschließen; als Art der Roten Liste kann hier die o.g. Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 nicht a priori geltend gemacht werden • inwiefern im abgeschwächten Fall eines Brutvorkommens südlich des Geltungsbereiches eine Entwertung des Lebensraumes stattfindet und dies als essentieller Verlust zu werten ist, wäre an dieser Stelle noch spekulativer • unklar ist auch, ob der ebenfalls in den benachbarten Rastern registrierte Rotmilan im näheren Umfeld brütet und die Fläche als Nahrungsraum nutzt • ein Einfluss auf den Erhaltungszustand der lokalen Population (letztlich das möglicherweise residente Brutpaar) ist aufgrund der großflächigen, südlich angrenzenden, als Nahrungsraum geeigneten Offenlandschaft für den bekannten Nahrungsopportunisten jedoch nicht anzunehmen • diese Einschätzung darf auch für den in der Rasterzelle registrierten Mäusebussard gelten • für die den Standort möglicherweise frequentierenden Fledermausarten weist die strukturlose Fläche keine besondere Eignung auf, d.h. sie besitzt mit hoher Sicherheit keine essentielle Bedeutung als Jagdgebiet; eine erhöhte Aktivität ist lediglich im Umfeld des Unterstandes mit erhöhtem Insektenaufkommen zu vermuten • Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen können in oder an der Feldscheune nicht völlig ausgeschlossen werden, weshalb hier Maßnahmen zur Vermeidung des Tötungstatbestandes angezeigt sind • da hierbei allenfalls Tages- oder Wechselquartiere von Einzelindividuen der noch häufigeren Arten (Zwerg-, Breiflügelfledermaus) zu erwarten sind, gilt in Bezug auf die Ruhestätten die o.g. Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3

Kriterium	Beschreibung
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	• auch im Winteraspekt ist für weite Bereiche der Planungsfläche eine intensive Bewirtschaftung mit höherer Nitratlast offensichtlich, allerdings erscheinen einige Bereiche der beweideten/nachbeweideten Fläche durchaus magerer ausgeprägt zu sein; • in Bezug auf die umwelthaftungsrelevanten Arten dürfte der Fläche keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zukommen (hier Rotmilan) oder die entsprechenden Arten kommen im Gebiet nicht vor • der Verlust eventuell vorhandener Fortpflanzungs- und Ruhestätten der FFH-Anh. IV-Arten (hier: Tagesquartiere von Fledermäusen) erfüllt die Kriterien der Legalausnahme gem. § 19 Abs. 5 Nr. 1 und führt sicher nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes des Quartierverbundes im Umfeld
Maßnahmen/Festsetzungen	
	• bei der Baufeldfreimachung sind grundsätzlich die Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG einzuhalten • der Rückbau des Unterstandes sollte ebenfalls in den Wintermonaten erfolgen • alternativ ist vor dem Rückbau sicherzustellen, dass in/an dem Gebäude keine Vögel brüten oder Fledermäuse übertagen • die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind vor der baulichen Realisierung im Rahmen des Bauantragsverfahrens grundsätzlich zu prüfen; planungsrelevant ist hier in erster Linie das Potenzial für Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	• Darstellung: geplante Wohnbaufläche, geplante Sonderbaufläche „Hotelfreizeiteinrichtungen", Fläche für Versorgungsanlagen; hier: Elektrizität (Quelle: VG Herrstein-Rhaunen) • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. 
Bebauungsplan „Habschied" (1975)	Relevante Festsetzungen: • Allgemeines Wohngebiet; GRZ: 0,4; GFZ: 0,8; II Vollgeschosse; offene Bauweise • Sonstiges Sondergebiet „Hotel"; GRZ: 0,4; GFZ: 0,8 - 1,1; II - V Vollgeschosse, geschlossene Bauweise • Verkehrsflächen • Grünflächen

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 dieses Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind hier denkbar (z. B. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Dienstleister, freiberufliche Nutzung sowie nicht störende Handwerksbetriebe).

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.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie An-

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

lagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Verwaltungen werden ausgeschlossen. Ebenso werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben könnten. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen soll an diesem Standort bewusst nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Gartenbaubaubetriebe 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.

Sonstiges Sondergebiet; hier: Ferienwohnen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO

Während der rechtskräftige Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet „Hotel" für die Errichtung einer großflächigen Hotelanlage festsetzte, soll durch die getroffene Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Ferienwohnen" das bestehende Planungsrecht an den tatsächlichen Bedarf an freistehenden Ferienhäusern angepasst werden.

Bei der Festsetzung von Sondergebieten finden die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 bis Abs. 10 BauNVO keine Anwendung. Im Rahmen der Planung werden besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung direkt nach § 11 BauNVO getroffen. Die zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen sind ausdrücklich zu benennen, weil es dem Bebauungsplan ansonsten an der erforderlichen Bestimmtheit fehlt.

Das gem. § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet dient der Errichtung von Ferienhäusern und der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.

Zulässig sind demnach Beherberungsbetriebe in Form von Ferienhäuser.

Darüber hinaus sollen die zweckgebundenen Infrastruktureinrichtungen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb der Beherbergungsbetriebe dienen, zulässig sein. Damit wird einer zweckmäßigen Nutzung des Gebietes Rechnung getragen.

In den textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen explizit benannt.

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 für die Allgemeinen Wohngebiete und das sonstige Sondergebiet sind aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. 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.

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der max. zulässigen Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt.

Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich weitestgehend an der Wohnbebauung der Umgebung des Plangebietes (s. auch Zahl der Vollgeschosse und örtliche Bauvorschriften).

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand, als auch geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

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

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 fünf 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 und auf das sonstige Sondergebiet übertragen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Ausnahme bilden Doppelhäuser, welche innerhalb des Grenzabstandes zulässig sind.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzend bestehenden Wohngebiet der Ortslage. 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 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.

Fläche für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten dient 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 im seitlichen Grenzabstand zulässig, sofern ein Mindestabstand von 5,00 zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eingehalten wird. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern der v.g. Mindestabstand zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eingehalten wird.

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

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 im für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vorgesehenen Bereich 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.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Anbindung des Plangebietes an die Straßen „Habschied", „Marienhöh" und „Grüner Weg" ist ein kombiniertes Stich- und Verbindungsstraßensystem vorgesehen, das als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Die Festsetzung wurde vom Grundsatz her aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und auf Grundlage erschließungstechnischer Aspekte optimiert.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dient zum einen der verkehrlichen Anbindung des südwestlich des Plangebietes befindlichen „Haus am Wald" und zum anderen der Anlage zusätzlicher Parkplätze entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg dient zum einen der langfristigen Sicherung des bestehenden Teilabschnittes des Premiumwanderweges „Köhlerpfad am Steinbach" als Teil des Saar-Hunsrück-Steiges und zum anderen der fußläufigen Anbindung des Plangebietes an die Ortslage Langweilers. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität für die zukünftigen Anwohner des Gebietes.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Sicherstellung der Anbindung der südlich und südöstlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg festgesetzt. Zudem wird durch die Festsetzung der bestehende Feldwirtschaftsweg

entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze langfristig gesichert.

Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Druckminderungsbauwerk

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Das bestehende Druckminderungsbauwerk wird nachrichtlich in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Standort des bestehenden Druckminderungsbauwerkes wird durch die Festsetzung langfristig gesichert.

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen; hier: Wasserleitungen / Schmutzwasserkanal

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Durch das Plangebiet verlaufen unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen. Da hiervon Flächen des Plangebietes in Anspruch genommen werden, werden die Verläufe der Leitungen im Bereich dieser Nutzungen in Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Vor der Bebauung dieser Flächen müssen die erforderlichen Einweisungen oder eine Verlegung der Leitungen rechtzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Bereiche, die sich nicht für eine Bebauung eignen, nicht zur Verfügung stehen oder grundsätzlich frei gehalten werden sollen, werden als private Grünflächen festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Teilflächen, die sich im Eigentum der Ortsgemeinde befinden, frei gehalten werden sollen, werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Zudem werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen Volumen für die natürliche Versickerung und Rückhaltung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung; hier: Bolz- und Festplatz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In der Vergangenheit wurde eine unbebaute Teilfläche innerhalb des Plangebietes als Bolz- und Festplatz genutzt und hat sich seitdem als solche Nutzung etabliert. Durch die vorliegende Änderung wird die Teilfläche zugunsten einer Wohnbaufläche überplant.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung; hier: Bolz- und Festplatz festgesetzt. Die Festsetzung stellt einen gleichwertigen Ersatz für den Verlust des bestehenden Bolz- und Festplatzes sicher und dient zudem dem angestrebten Ziel zur Schaffung eines familiengerechten Wohngebietes durch eine entsprechende funktionelle Ausstattung innerhalb des Gebietes.

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: Regenrückhaltebecken

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB

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

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

Flächen für 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. Zur Vermeidung der Verletzung bzw. Tötung von Individuen wird festgesetzt, dass die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten sind. Die gesetzliche Rodungsfrist ist auch bei dem Rückbau der Feldscheune anzuwenden, da sich eventuell hier übertagende Fledermäuse in ihren frostsicheren Winterquartieren befinden.

Alternativ ist vor dem Rückbau sicherzustellen, dass in/an dem Gebäude keine Vögel brüten oder Fledermäuse übertagen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Deckungsgleich mit den Schutzstreifen entlang der Wasserleitungen und des Schmutzwasserkanals wird ein Bereich definiert, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist.

Die Belastung von Teilen des Plangebietes mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dient zum einen dazu, dem Versorgungsträger die Zugänglichkeit der Grundstücke zu Wartungs-/Instandhaltungszwecken zu gewährleisten und zum anderen zum Schutz der Wasserleitungen und des Schmutzwasserkanals. Vor der Bebauung dieser Flächen müssen die erforderlichen Einweisungen und Bauanträge rechtzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

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 im Süden und Osten 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 Gebietes geschaffen wird.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen der 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.

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, Dacheindeckung 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.

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 der Wohngebiete sind Vorgartenbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen bzw. dem Stellplatznachweis dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken. Dies dient ökologischen Aspekten.

Die Vorschriften bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen (z.B. Zaun, Mauer) dienen der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindern eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum.

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

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, wird die nachzuweisende 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 Aufstellung / 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 den Bebauungsplan 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 der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wurden größtenteils aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen bzw. so modifiziert, dass sich das Sonder- und Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche 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. 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 südwestlichen 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 Langweiler wird somit Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche handelt es sich um Acker- und Weideflächen mit vereinzelten Gehölzstrukturen am Siedlungsrand der Ortsgemeinde. Das bestehende Baurecht für eine bis zu fünfgeschossige Hotelanlage wird auf zwei Vollgeschosse reduziert und somit an den tatsächlichen Bedarf und die Umgebung angepasst. 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 Ferienhäuser weisen max. II Vollgeschosse 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 Eingrünungen des Plangebietes tragen darüber hinaus dazu bei, einen harmonischen 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 Langweiler, im Übergang in die freie, an dieser Stelle teilweise ausgeräumte, Agrarlandschaft vergleichsweise geringe Lärm- und Stördisposition auf.

Für Gehölzfreibrüter bietet die Planungsfläche kaum Brutmöglichkeiten. Das westlich an die Ortslage angrenzende Offenland ist mit zahlreichen extensiv bewirtschafteten Wiesen ein geeigneter Lebensraum für Bodenbrüter. Innerhalb des Geltungsbereiches waren jedoch keine Brutpaare zu beobachten, offenbar wegen der benachbarten Wohngebäude (die Feldlerche hält stets einen Abstand zu Vertikalstrukturen). Wiesenbrüter (Wiesenschafstelze, Wiesenpieper, Braunkehlchen) sind im Gebiet nicht auszuschließen, wobei auch für diese aufgrund der Siedlungsnähe und der überwiegend intensiven Bewirtschaftung ein Brutvorkommen auf der Planungsfläche als sehr unwahrscheinlich gelten kann.

Das Plangebiet gehört möglicherweise zum Nahrungsraum des Rotmilans. Die Art ist in der ArteFakt-Datenbank jedenfalls aufgeführt. Ein Einfluss auf den Erhaltungszustand der lokalen Population (letztlich ein möglicherweise residentes Brutpaar im Bereich der umliegenden Waldflächen) ist aufgrund der großflächigen südöstlich angrenzenden, als Nahrungsraum geeigneten, Offenlandschaft für den bekannten Nahrungsopportunisten jedoch nicht anzunehmen.

Für alle anderen 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.

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

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.

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 / Starkregen durch das Vorhaben 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 und Sondergebietes wird es zwar zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieses ist jedoch lediglich auf den Anwohner- und Besucherverkehr beschränkt. Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen „Habschied" und „Grüner Weg".

Die v.g. Straßen sind für die festgesetzten Nutzungen ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine kombiniertes Stich- und Verbindungsstraßensystem. Die neu zu schaffenden Verbindungsstraßen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung ausreichend dimensioniert.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in den Straßen „Marienhöh", „Habschied" und „Grüner Weg" 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 Wohn- und Feriennutzung 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.

Darüber hinaus ist die Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen zulässig.

Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft

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 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 einge-

halten). 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 den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der 4. Änderung des Bebauungsplanes

- Bedarfsgerecht Modifikation bestehenden Planungsrechtes
- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Weiterentwicklung/Arrondierung des Siedlungsrandes
- Das Plangebiet war bereits im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Herrstein als geplante Wohnbaufläche und geplante Sonderbaufläche „Hotel-freizeiteinrichtungen" dargestellt 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 fünfgeschossigen Bebaubarkeit auf zwei Vollgeschosse, 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 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 erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der 4. Änderung 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 Ortsgemeinde zu dem Ergebnis, die Planung umzusetzen.