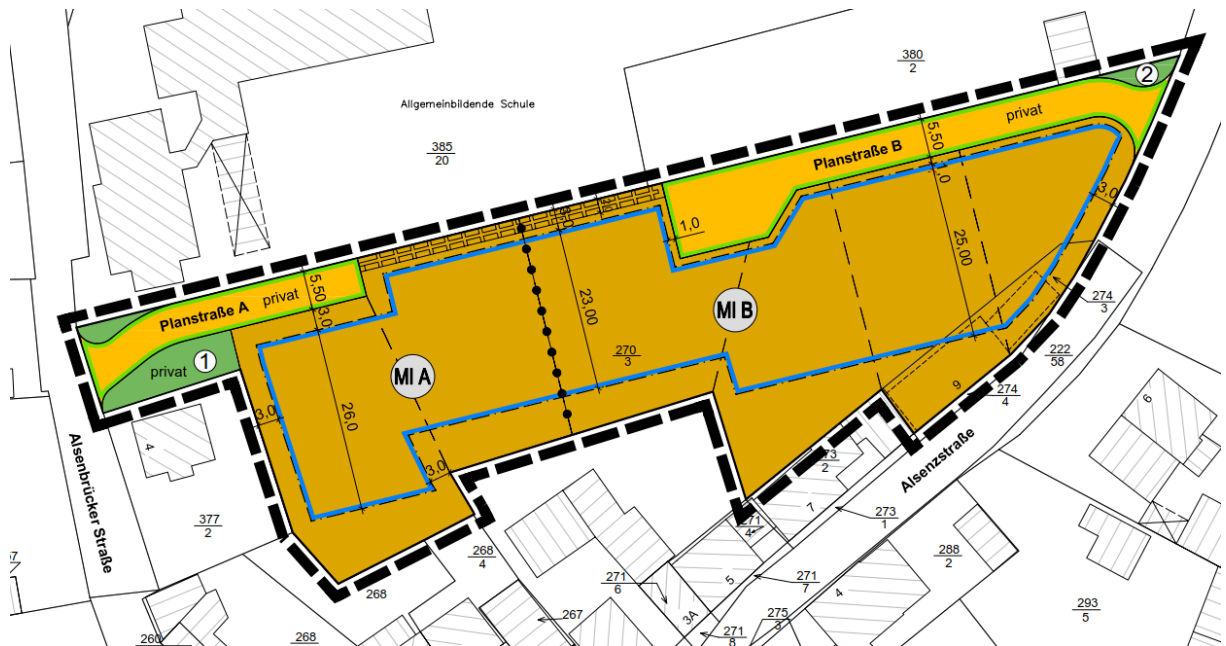




Bebauungsplan "Südlich vom Kirchgarten" in der Gemeinde Münchweiler

Begründung



April 2019





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Münchweiler war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Münchweiler
Bahnpfad 1
67728 Münchweiler

Münchweiler,

den

Herr Christoph Stumpf
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im April 2019

(Stempel, Unterschrift)

Beschlüsse

Annahme Entwurf: 28.09.2018
Satzungsbeschluss: 18.04.2019



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Grundlagen	6
2.1	Landes- und Regionalplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler	6
2.3	Sonstige Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete	7
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	8
3.1	Planungsanlass	8
3.2	Städtebauliches Konzept	8
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	9
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.3.2	Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO	9
3.3.3	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3.4	Bauweise	10
3.3.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
3.3.6	Stellung der baulichen Anlagen	11
3.3.7	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	11
3.3.8	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
3.3.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes	11
3.3.10	Flächen und Maßnahmen für die Bewirtschaftung von Oberflächenwasser	12
3.3.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	12
3.3.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
3.3.13	Landespflegerische Empfehlungen	12
4.	Erschließung	13
5.	Auswirkungen der Planung	14
5.1	Umweltbelange	14
5.1.1	Schutzgut Fläche	14
5.1.2	Schutzgut Boden	15
5.1.3	Schutzgut Wasser	15
5.1.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	15
5.1.5	Schutzgut Luft, Klima/Klimawandel	18
5.1.6	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	19
5.1.7	Schutzgut Landschaft	19
5.1.8	Schutzgut kulturelles Erbe	19
5.1.9	Naturschutzfachliche Bewertung	19
5.2	Sonstige Auswirkungen der Planung	19
5.2.1	Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss/urbane Sturzfluten	19
5.2.2	Radonbelastung	20
5.2.3	Auswirkungen auf das Klima	20
5.2.4	Auswirkungen auf den Boden	20



6.	Planverwirklichung	21
6.1	Bodenordnung	21
6.2	Kosten und Finanzierung der Maßnahme	21
6.3	Flächenbilanz	21
7.	Zusammenfassung	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler	6
Abbildung 2	Plangebiet in der Ortslage Münchweiler	14
Abbildung 3	Blick von Süden auf das Plangebiet	16
Abbildung 4	Blick von Norden auf das Plangebiet	16
Abbildung 5	Biotoptypenkartierung	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Flächenbilanz	21
-----------	---------------	----

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



1. Ausgangslage

Die Gemeinde Münchweiler möchte im Innenbereich der Gemeinde südlich von Grundschule und Kindergarten eine bislang unbebaute Fläche einer Bebauung zuführen. Die Fläche ist derzeit als Wiesenfläche mit teilweise Gehölzbestand zu beschreiben und wurde von privater Seite erworben, um dort Bauplätze generieren zu können. Der Eigentümer möchte in diesem Bereich selbst bauen, Teile dieser relativ großen Fläche, jedoch als Bauplätze mit vermarkten. Zwischen diesem Projektierer und der Gemeinde wurde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Gemeinde erstellt nun den Bebauungsplan, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohngebäude zu ermöglichen.

Am 28.09.2018 wurde die Planung im Gemeinderat vorgestellt und der Entwurf angenommen. Des Weiteren wurde der Beschluss für die Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Betroffen von diesem Bebauungsplan sind folgende Flurstücke in der Gemarkung Münchweiler:

Flurstück-Nr. 270/8, 270/6, 270/7 sowie 274/3 (Alsenzstraße Nr. 9).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 4 836 m².

Das Grundstück 274/3 (Alsenzstraße Nr. 9) ist derzeit noch bebaut. Die Immobilie befindet sich jedoch in einem sehr schlechten Zustand und soll abgerissen werden. Aus diesem Grund wurde dieses Grundstück mit in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine sinnvolle Nachnutzung für diese Immobilie zu schaffen.

Die genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan M 1 : 500 zu entnehmen.

Das Plangebiet ist sowohl über die Alsenzstraße als auch über die Alsenbrücker Straße erschlossen. Die für die Erschließung notwendigen Leitungen sind entsprechend vorhanden und werden auf dem Grundstück mit den neuen Bauplätzen von Privat verlegt. Die Erschließung erfolgt auf privater Basis.



2. Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP) ist der Bereich von Münchweiler am Siedlungsbereich dargestellt. Damit ist auch das Plangebiet innerhalb von Münchweiler als Siedlungsbereich mit dargestellt. Sonstige Restriktionen sind für das Plangebiet im LEP IV nicht zu erkennen. Das Gleiche gilt auch für die bisherigen drei Fortschreibungen des LEP IV.

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ist ebenfalls der Bereich von Münchweiler als Siedlungsbereich dargestellt. Das Plangebiet befindet sich in diesem Siedlungsbereich. Sonstige Restriktionen oder Vorranggebiete, die das Plangebiet tangieren könnten, sind dem Regionalen Raumordnungsplan nicht zu entnehmen.

Somit sind keine Konflikte mit der Landes- und Regionalplanung durch das Plangebiet vorhanden.

2.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler ist das Plangebiet noch als unbepannter Innenbereich dargestellt. Derzeit wird der Flächennutzungsplan geändert und das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

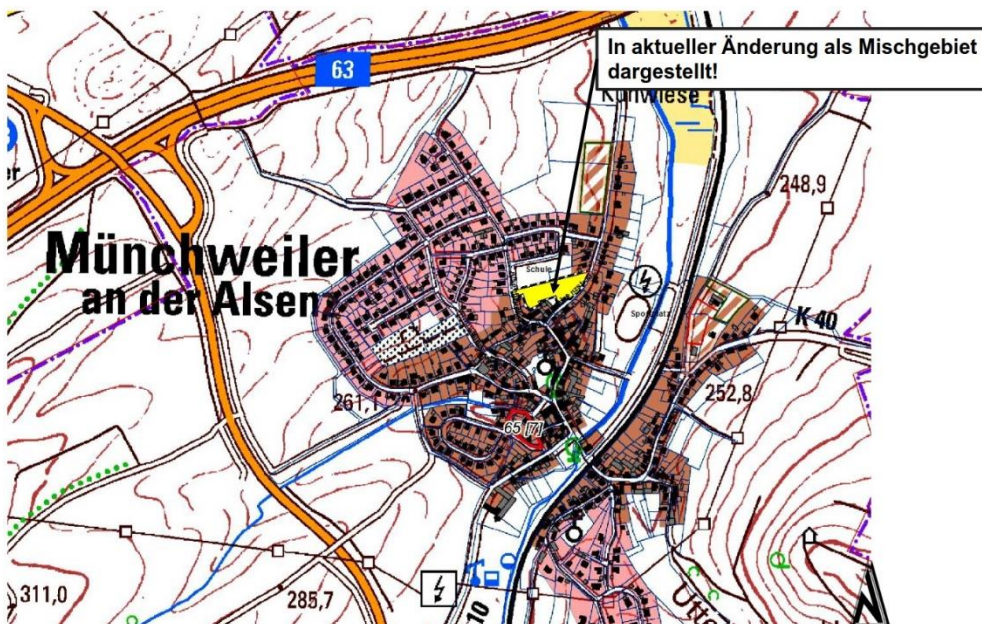


Abbildung 1 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler



2.3 Sonstige Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete, die bei der weiteren Planung zu beachten wären. Auch befinden sich keine FFH- und Vogelschutzgebiete in erreichbarer Ferne, die durch das Plangebiet beeinträchtigt werden könnten. Eine Überprüfung der Artenschutzbestände innerhalb des Plangebietes konnte ebenfalls keine streng schützenswerte Arten feststellen, sodass mit der Planung ausgeschlossen werden kann, dass in einen Verbotstatbestand hinein geplant wird.



3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von Wohnbauflächen im Innenbereich zur Befriedigung der Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen
- städtebauliche Neuordnung eines bislang brach liegenden Geländes und
- städtebauliche Neuordnung eines abrissbedürftigen Gebäudes an der Alsenzstraße.

3.2 Städtebauliches Konzept

Der bislang freie Bereich im Innenbereich der Gemeinde Münchweiler soll einer Bebauung zugeführt werden, um somit den Außenbereich für eine bauliche Entwicklung zu schonen. Damit können im Innenbereich neue Wohnbauflächen geschaffen werden. Aufgrund des Zuschnittes dieser Parzelle erfolgte eine Splittung in einen West- und Ostbereich. Im Westbereich werden zwei Grundstücke geschaffen, die über die Alsenbrücker Straße erschlossen werden. Dabei wird lediglich eine 5,50 m breite Erschließungsstraße in das Gelände gebaut, um diese beiden Grundstücke erschließen zu können. Im Einfahrtbereich werden noch private Grünflächen festgesetzt, die eine gewisse Eingrünung ermöglichen.

Im Ostbereich werden insgesamt vier Baugrundstücke ermöglicht. Darunter wird auch das bislang noch nicht abgerissene Gebäude Alsenzstraße mit einbezogen. Es wird am nördlichen Rand eine weitere Erschließungsstraße als private Straße mit einer kleinen Wendeanlage festgesetzt, die das Wenden für Pkws ermöglichen soll. Beide Erschließungsstraßen werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht miteinander verbunden, um die Wasserleitung im Ringschluss führen zu können. Damit soll die Versorgungssicherheit erhöht werden.

Es werden Baufenster festgesetzt, die zu den Erschließungsstraßen im Westteil von 3,00 m und im Ostteil von maximal 1,00 m haben, um hier größtmögliche Freiheiten für die Errichtung der Gebäude zu schaffen. Dabei soll auch ein möglichst großer Abstand zur bestehenden Bebauung im Süden geschaffen werden, um den Wohnfrieden zu wahren. Insgesamt soll hier das freistehende Einfamilienhaus mit einer Flachdachbebauung entstehen. Diese moderne Bauweise wird sich trotzdem gut in die bestehende Bebauung einfügen, da sich im Norden auch die allgemeinbildende Schule sowie der Kindergarten anfügen. Durch die getroffene Höhenfestsetzung von maximal 8,00 m ab dem anstehenden Boden wird eine weitere Gestaltung festgesetzt, die die Integration in die bestehende Bebauung erleichtern soll.



Für beide Teilgebiete wird das Mischgebiet festgesetzt. Damit soll an die bestehende Bebauung angeknüpft werden und auch gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, was im Umfeld der Grundschule und Kindergarten für die Gemeinde wünschenswert ist. Zudem wird damit auch dem gesetzlichen Erfordernis hinsichtlich des Immissionsschutzes Genüge getan, obwohl der Lärm von spielenden Kindern mittlerweile einer Duldung unterliegt.

Das Oberflächenwasser soll auf den Flächen zurückgehalten werden und ist in die privaten Grünflächenplanungen gestalterisch zu integrieren.

Die Alsenzstraße ist die Hauptverbindungsstraße der Gemeinde Münchweiler nach Norden und weist eine entsprechende Verkehrsmenge auf. Aufgrund der Lage im Innenbereich ist jedoch mit keinen erheblichen Lärmemissionen zu rechnen. Es wird trotzdem vorgeschlagen, dass die wohnempfindlichen Nutzungen der Gebäude, die direkt an die Alsenzstraße angrenzen, auf der straßenabgewandten Seite errichtet werden sollten, um die größtmögliche Wohnruhe zu erreichen. Es wird jedoch nicht für erforderlich geachtet, hier ein entsprechendes Lärmgutachten anzufertigen.

3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1.1:

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung das Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3.3.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Zu I.1.2:

Im Mischgebiet zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Ebenso werden die Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die allgemein zulässig sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.



Damit möchte die Gemeinde gerade im Umfeld mit dem Kindergarten und der Grundschule Nutzungen ausschließen, für die in diesem Bereich keine Erfordernis besteht und die sich aufgrund der bestehenden Situation hier nicht städtebaulich unterordnen würden und der Ausschluss dient zum Schutz der Kinder der angrenzenden schulischen Einrichtungen.

3.3.3 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.3:

Das Maß der baulichen Nutzung wird bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse. Zugelassen werden eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 bei einer maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen. Damit wird eine flexible Bebauung ermöglicht, die primär eine freistehende Einfamilienhausbebauung zulassen. Durch die Errichtung von Flachdachgebäuden wird jedoch nur eine geringe bauliche Höhe erreicht, sodass sich die Bebauung gut den benachbarten Bauungen unterordnet. Es wird etwas gegenüber der Obergrenzen für GRZ und GFZ der BauNVO zurückgeblieben, um eine zu hohe Verdichtung in diesem Bereich zu vermeiden und um eine ausreichende Durchgrünung zu ermöglichen. Damit wird ein entsprechender Bodenschutz gewährleistet und es entstehen genügend Freiflächen, auf denen das Oberflächenwasser versickert und bewirtschaftet werden kann.

3.3.4 Bauweise

Zu I.2:

Es wird die offene Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch das dient dazu, das Plangebiet gut in die umgebende Bebauung zu integrieren.

3.3.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Diese wurden so im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Bebauung möglichst weit von der bestehenden Bebauung im Süden Abstand einhält und trotzdem der Wohnfrieden gewährleistet ist. Die Baufenster sind so festgesetzt, dass auch ein möglichst flexibler Umgang bei der Errichtung der Gebäude ermöglicht wird. Eine städtebauliche Orientierung an bestehende Bebauung ist aufgrund der Lage des Plangebietes städtebaulich nicht erforderlich.



3.3.6 Stellung der baulichen Anlagen

Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Damit sollen den Bauherren eine möglichst großzügige Flexibilität bei der Errichtung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht werden. Zudem sind nur Flachdächer zulässig, sodass eine Hauptfirstrichtung hier ins Leere laufen würde. Dadurch soll auch den Bauherren eine möglichst große Flexibilität ermöglicht werden, um die Sonnenenergie nutzen zu können. Das ist ein entsprechender Beitrag der Gemeinde zum Klimaschutz.

3.3.7 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu I.5:

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hier wird keine andere Festsetzung vorgenommen. Die Garagen müssen allerdings einen Mindestabstand zu der angrenzenden Straße von 3,00 m, die Garagenausfahrten einen Mindestabstand zur Straße von 5,00 m einhalten, um hier noch genügend weitere Stellplätze auf den Grundstücken anordnen zu können und um die Sicherheit bei einem Ausfahren zu gewährleisten.

3.3.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.6:

Es wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt ist. Die Stichstraßen sind mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt und ermöglichen dadurch auch den Begegnungsverkehr Pkw-Lkw.

Bei der Planstraße B ist eine kleine Wendeanlage vorgesehen, die allerdings nicht das Wenden von Lkws ermöglicht.

3.3.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes

Zu I.8:

Diese Festsetzung dient dazu, den größtmöglichen Schutz für die schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu erreichen. Es wird allerdings nur eine Orientierung der Grundrisse festgesetzt, da seitens der Alsenzstraße durch den dort herrschenden Verkehr mit geringen Verkehrslärmemissionen zu rechnen ist.



3.3.10 Flächen und Maßnahmen für die Bewirtschaftung von Oberflächenwasser

Zu I.9:

Es werden Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Oberflächenwasser festgesetzt. Dadurch soll durch kleine Mulden in den Grünflächen und durch die Anlage von Retentionszisternen das anfallende Oberflächenwasser vollständig auf der Fläche zurückgehalten und bewirtschaftet werden. Damit sollen die bestehenden Abwasserkanäle entlastet und das Grundwasser mit Wasser angereichert werden.

3.3.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zu I.10:

Im Bebauungsplan wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Winnweiler festgesetzt. Damit soll eine Überbauung mit baulichen Anlagen verhindert werden, um dort entsprechende Versorgungsleitungen, insbesondere der Trinkwasserleitung auf privaten Flächen sicherzustellen.

3.3.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu II.:

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dazu, die Gestaltung zu regeln, um die Integration der geplanten Bebauung in die bestehende Bebauung zu erleichtern. Dabei wurden Festsetzungen getroffen, die keinen erheblichen Mehraufwand darstellen und sich somit nicht kostentreibend auswirken.

3.3.13 Landespflegerische Empfehlungen

Zu III.:

Es werden keine Landespflegerischen Maßnahmen gefordert. Es erfolgen jedoch Hinweise, die keinen Festsetzungscharakter haben, um in den privaten Grünflächen auch eine entsprechende Begrünung zu erreichen. Dies dient hier nur als Vorschlag für die Bauherren, die sicherlich bereit sind, auf ihren privaten Grundstücken entsprechende Begrünungsmaßnahmen vorzunehmen.

Es werden Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt, um den vorhandenen Vögeln einen adäquaten Ersatz für die verlorengehenden Brut- und Nahrungshabitate zu bieten. Diese erfolgen in unmittelbarer Nähe und durch eine weitere Maßnahme im Umfeld des Siedlungsbereiches von Münchweiler.



4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die beiden angrenzenden Straßen Alsenbrücker Straße und Alsenzstraße. Es werden innerhalb des Plangebietes zwei Stichstraßen mit einer Breite von 5,50 m angelegt. Die Planstraße A, die in die Alsenbrücker Straße mündet, erschließt lediglich zwei Grundstücke, während die Planstraße B, die in die Alsenzstraße mündet und ebenfalls eine Breite von 5,50 m hat, die restlichen vier Grundstücke erschließen soll. Dabei ist allerdings möglich, dass die beiden vorderen Grundstücke, die direkt an die Alsenzstraße angrenzen, auch über die Alsenzstraße erschlossen werden können. Die Planstraße B erhält am Ende eine kleine Wendeanlage. Sie lässt allerdings nicht zu, dass hier 3-achsige Müllfahrzeuge wenden können. Somit ist der Müll zur Alsenzstraße zu bringen. Entsprechende Flächen für die Aufstellung der Müllcontainer sind vorhanden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die jeweiligen Erschließungsstraßen Alsenzstraße und Alsenbrücker Straße. Die bestehenden Kanäle weisen eine entsprechende Tiefe auf, sodass die Entwässerung im freien Gefälle erfolgen kann.

Die Wasserversorgung, Stromversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgen ebenfalls über die Alsenzstraße bzw. Alsenbrücker Straße.

Um für die Trinkwasserversorgung eine Ringleitung zwischen Alsenbrücker Straße und Alsenzstraße herstellen zu können, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am nördlichen Rand zwischen der Planstraße A und B festgesetzt, sodass hier die Möglichkeit besteht, eine Wasserleitung auf privaten Grundstücken zu errichten. Das bedeutet auch, dass diese Bereiche nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden dürfen, um die Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Die gesamte Erschließung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Winnweiler. Dadurch fallen der Gemeinde Münchweiler sowie den Verbandsgemeindewerken Winnweiler keine Kosten für die Erschließung des Baugebietes an.

Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Dies soll über maximal 30 cm tiefe Mulden erfolgen, sodass das Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone versickern kann. Des Weiteren sollen Retentionszisternen errichtet werden, die bei Starkregenereignissen ebenfalls als Puffer für das Oberflächenwasser dienen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Münchweiler zwischen der Alsenbrücker Straße im Westen und der Alsenzstraße (K 10) im Süden und Osten. Es handelt sich um eine extensive Streuobstwiese.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt. Daher ist keine Eingriffsbilanzierung erforderlich.



Abbildung 2 Plangebiet in der Ortslage Münchweiler

5.1.1 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha (4 611 m²). Bei der Fläche handelt es sich um eine Wiese mittlerer Standorte, auf der Obstbäume (Apfel, Kirsche, Birne, Walnuss) stehen. Auf Teilbereichen haben sich Gebüschstrukturen entwickelt.

Auswirkungen der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um unversiegelte Flächen, die durch die Bebauung überformt werden und dauerhaft verloren gehen. Es handelt sich aber um die Schließung einer innerörtlichen Lücke und damit um eine Innenentwicklung, was deutlich Vorrang hat vor der Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich.



5.1.2 Schutzgut Boden¹

Als Bodenart ist im Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Lehm (L) angegeben. Der Boden weist ein hohes Ertragspotenzial auf mit einer Ackerzahl von > 40 bis ≤ 60. Der Boden ist hinsichtlich seiner Bodenfunktion insgesamt als "3/mittel" bewertet (Standorttypisierung für die Biotopentwicklung: 3/mittel, Ertragspotenzial: 4/hoch, Feldkapazität: 3/mittel, Nitratrückhaltevermögen: 3/mittel). Der Boden weist eine Wasserempfindlichkeit auf, was bei der Tragfähigkeit zu berücksichtigen ist.

Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen sind keine bekannt.

Auswirkungen der Planung

Die Bebauung hat vor allem einen Bodenabtrag, Umlagerungen, Verdichtung sowie Bodenversiegelung zur Folge. Durch die Trennung von der Atmosphäre infolge der Versiegelung werden die Bodenfunktionen dauerhaft gestört.

5.1.3 Schutzgut Wasser²

Im Plangebiet ist kein Oberflächenwasser vorhanden.

Der Bereich des geplanten Baugebietes liegt in der Grundwasserlandschaft der Rotliegend-Sedimente. Gemäß dem Geoportal Wasser liegt die Grundwasserneubildung bei 86 mm/a. Die Grundwasserüberdeckung ist ungünstig.

Auswirkungen der Planung

Die Überbauung und damit Versiegelung führt zu negativen Auswirkungen auf die Wasserpotenziale. Die Grundwasserneubildungsrate wird minimiert und der oberirdische Wasserabfluss steigt an.

Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Dies soll über maximal 30 cm tiefe Mulden erfolgen, sodass das Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone versickern kann. Dabei ist die Wasserempfindlichkeit der Böden zu beachten. Des Weiteren sollen Retentionszisternen errichtet werden, die bei Starkregenereignissen ebenfalls als Puffer für das Oberflächenwasser dienen.

5.1.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Es handelt sich bei dem Plangebiet um Wiesenfläche mit Streuobstbestand inmitten der Ortslage von Münchweiler.

¹ Quelle: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19

² Quelle: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>



Abbildung 3 Blick von Süden auf das Plangebiet



Abbildung 4 Blick von Norden auf das Plangebiet

Das Plangebiet wurde im Oktober 2018 vor Ort kartiert und die aktuelle Flächennutzung erfasst. Dabei wurden die bestehenden Biotoptypen kartiert. Die Biotoptypenkartierung ist in Abbildung 5 dargestellt.



Abbildung 5 Biotoptypenkartierung

Im Rahmen der Mischgebietsentwicklung müssen die Obstbäume entfernt werden. Es sollte im Zuge der Ausgestaltung des Baugebietes versucht werden, zumindest einzelne Bäume zu erhalten.

Auch bei einem Verfahren nach § 13a BauGB sind artenschutzrechtliche Belange zu betrachten.

Die Obstbäume stellen potenzielle (Teil-)Lebensräume für verschiedene Tierarten, insbesondere Vögel und Fledermäuse, dar. Da es sich um ein Siedlungsgebiet handelt, ist überwiegend mit ubiquitären Arten zu rechnen. Das Plangebiet weist eine isolierte Lage auf. Eine Biotopvernetzung mit anderen Freiflächen ist nicht gegeben. Es kommen daher nur mobile Arten für die Besiedlung in Frage.

Das Untersuchungsgebiet wurde am 06.12.2018 hinsichtlich relevanter Habitatstrukturen für höhlenbewohnende Fledermaus- und Vogelarten untersucht. Dabei wurde besonderes Augenmerk auf Baumhöhlen und -spalten als Quartiere für Fledermäuse und Bruthabitate für höhlenbrütende Vögel gelegt. Die Begehung ergab folgendes Ergebnis:

Das Untersuchungsgebiet weist eine eher geringe Habitateignung für die o. g. Gruppen auf. Es konnte eine Höhle vorgefunden werden, die gegebenenfalls als Bruthöhle oder Quartier für Fledermäuse dienen könnte. Da jedoch aufgrund ihrer Höhe nicht erkennbar war, wie weit sie in den Baum hineinreicht, ist eine abschließende Beurteilung derzeit nicht möglich. Daneben wurden mehrere Asthöhlen vorgefunden, die jedoch nicht weit genug in den jeweiligen Baum hineinreichten, um eine Besiedlung zu ermöglichen. Zusätzlich befindet sich auf der Untersuchungsfläche ein alter, stark ausgehöhlter, entasteter Obstbaum von ca. 1,5 m Höhe, der jedoch aufgrund seiner geringen Höhe und der starken, großräumigen Aushöhlung ebenso keine geeigneten Habitatstrukturen aufweist.

Unabhängig davon bieten die Gehölze des Untersuchungsgebietes Lebensräume für zahlreiche baum- und strauchbewohnende Vogelarten, wie Grasmücken, Laubsänger, Drosseln, Rotkehlchen oder verschiedene Finkenarten.



In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis sind aufgrund der Lage im Innenbereich keine weitergehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich.

Aus gutachterlicher Sicht werden aber folgende artenschutzspezifische Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen.

- Baumverschluss
Die Höhle kann nach erneuter Prüfung ihrer Habitateignung mit Zeitungspapier ausgestopft und anschließend mit Unkrautvlies verschlossen werden. Das Unkrautvlies entsprechender Größe wird an seinem oberen sowie jeweils seitlichen Rand vor die Höhle genagelt. Der untere Rand bleibt offen, um zu gewährleisten, dass sich gegebenenfalls noch im Inneren befindende, nicht entdeckte Tiere die Höhle verlassen, jedoch nicht wieder aufsuchen können.
Sollten bei der Umsetzung der Maßnahme Fledermäuse vorgefunden werden, ist die Maßnahme abzubrechen und die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die Durchführung der Rodungsarbeiten kann in diesem Fall nur im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ausnahme genehmigung erfolgen. Die Tiere sind dann zur Überwinterung unterzubringen und im Frühjahr, nach dem Anbringen von Nistkästen im Umfeld der Höhle wieder in das Gebiet zu entlassen.
- Schaffung von Ersatzhabitaten und -strukturen für Fledermäuse und Höhlenbrüter
Ersatzstrukturen für den Verlust von Baumhöhlen können durch das Anbringen von Nistkästen (fünf Nistkästen pro Bruthöhle) an gegebenenfalls verbleibenden Gehölzen bzw. im Umfeld des Untersuchungsgebietes geschaffen werden.
- Schaffung von Ersatzhabitaten für Baum- und Strauchbrüter
Für die Baum- und Strauchbrüter bietet das Umfeld des Untersuchungsgebietes derzeit ausreichend geeignete Habitate. Für eine langfristige Stabilisierung des Erhaltungszustandes dieser Arten ist die Neuanlage von Streuobstwiesen zur Kompensation des rodungsbedingten Lebensraumverlustes zu empfehlen.

Durch die Überplanung des Gebietes kommt es anlagenbedingt zum Verlust von mehreren Obstbäumen, die potenziell als (Teil-)Lebensraum Bedeutung haben. Baubedingt ist mit Lärm, Erschütterungen und Emissionen durch die Baufahrzeuge zu rechnen. Es wird empfohlen, die Rodungen außerhalb der Haupt-Reproduktionsphase (März bis Juli/August) durchzuführen. Betriebsbedingt ist durch die Wohnbebauung mit geringen Beeinträchtigungen (Lärm, zusätzlicher Verkehr) zu rechnen.

Zur Reduzierung bzw. Vermeidung von Eingriffen sollte im Zuge der Bebauung versucht werden, einzelne Obstbäume zu erhalten. Es wird empfohlen, auf den privaten Grünflächen zusätzliche Baumpflanzungen vorzunehmen.

5.1.5 Schutzgut Luft, Klima/Klimawandel

Die Überplanung des Gebietes führt zur Neuversiegelung, zu erhöhten Emissionen sowie zu leicht steigendem Verkehrsaufkommen und den damit einhergehenden Emissionen. Kleinklimatische Ausgleichsfläche geht verloren und der Baumverlust stellt einen Verlust von sauerstoffproduzierenden Gehölzen dar.



Um die Anfälligkeit des zukünftigen Wohngebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels - insbesondere Starkregenereignissen - zu minimieren, wird die Regenwasserbewirtschaftung entsprechend konzipiert.

5.1.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Durch die Realisierung eines Mischgebietes innerhalb des Siedlungsbereiches wird das Schutzgut Mensch nicht negativ beeinträchtigt. Es entsteht neuer Wohnraum, die Gemeinde kann wachsen.

In den angrenzenden Straßen Alsenbrücker Straße und Alsenzstraße werden sich der Pkw-Verkehr und damit auch die davon ausgehenden Emissionen geringfügig erhöhen.

5.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Ortslage. Die geplante Wohnbebauung stellt einen Lückenschluss dar und hat damit kaum Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Der Charakter des Dorfgebietes bleibt erhalten.

5.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe

Das Schutzgut kulturelles Erbe ist nicht betroffen. Archäologische Fundstellen sind keine bekannt.

5.1.9 Naturschutzfachliche Bewertung

Insgesamt bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

5.2 Sonstige Auswirkungen der Planung

Durch das geplante Baugebiet werden maximal sechs Baugrundstücke hergestellt. Zwei Grundstücke sind über die Alsenzstraße erschlossen, wobei ein Grundstück bereits bebaut ist und somit bereits zur inneren Verkehrsbelastung beiträgt. Die anderen fünf Grundstücke werden zusätzlichen Verkehr erzeugen, doch ist dies aufgrund der Anzahl als unwesentlich für die innere Verkehrsdichte zu bewerten.

Auswirkungen auf Land- und Forstwirtschaft ist nicht zu erwarten, da es sich bei der Fläche um keine landwirtschaftliche Nutzfläche handelt.

5.2.1 Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss/urbane Sturzfluten

Das Gelände weist zwar eine Neigung von West nach Ost zur Alsenzstraße hin auf, doch sind hier keine Wassermassen von außerhalb zu erwarten, die auf das Gelände fließen würden und somit Schäden hervorrufen könnten.



Das Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes soll bewirtschaftet werden, sodass auch hier mit keinen wesentlichen Sturzfluten bei Großregenereignissen zu rechnen ist. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser kann bei Starkregenereignissen oberflächlich zur Alsenzstraße abfließen.

5.2.2 Radonbelastung

Die gesamte Gemeinde Münchweiler liegt innerhalb eines Gebietes, in dem mit einem erhöhten Radonvorkommen (40 Bq/m^3 bis 100 Bq/m^3) mit lokal hohem Radonpotenzial zu rechnen ist. Es wird deshalb empfohlen, die örtliche Radonkonzentration im Boden messen zu lassen oder durch technische und bauliche Maßnahmen das Eindringen von Radon im Kellerbereich zu verhindern. Dies ist in den Textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgeführt. Auch ist eine Internetpräsenz aufgeführt, auf der weitere Informationen zum Thema Radon verfügbar sind.

5.2.3 Auswirkungen auf das Klima

Durch die zukünftige Bebauung der bislang unversiegelten Fläche reduziert sich die Verdunstungsfähigkeit des Bodens, was sich negativ auf das Kleinklima auswirken kann. Aufgrund der Größe des Baugebietes sind die Auswirkungen auf das Klima jedoch vernachlässigbar. Auch die Frischluftzufuhr der Gemeinde wird durch dieses Baugebiet nicht beeinträchtigt.

Details sind unter 5.1 zu entnehmen.

5.2.4 Auswirkungen auf den Boden

Durch das Plangebiet werden bislang unversiegelte Flächen zukünftig versiegelt. Dadurch geht naturnaher Boden verloren. Es wird aber eine Innenentwicklung vorgenommen, die die Landschaft im Außenbereich schont.



6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Die Fläche ist in Besitz des Vorhabenträgers. Er wird die Fläche selbst auf eigene Kosten erschließen und mithilfe des Katasteramtes die Teilung der Grundstücke vornehmen. Ein Umlegungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

6.2 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Er wird die gesamte Maßnahme selbst finanzieren und die Grundstücke dann auch selbst vermarkten. Der Gemeinde fallen somit weder für die Realisierung des Baugebietes als auch für die Planung Kosten an.

6.3 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen:

Tabelle 1 Flächenbilanz

Fläche	Flächengröße [m²]	Flächenanteil [%]
Bruttobaufläche	4 836	100,0
Mischgebietsfläche	3 965	82,0
Verkehrsfläche	720	14,9
Private Grünflächen	151	3,1



7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Münchweiler möchte im Innenbereich eine Innenentwicklung für Wohnbebauung zulassen. Dieser unbeplante Innenbereich, der sich südlich vom Kindergarten und der Grundschule befindet, war bislang als Wiesenfläche mit teilweise Baumbestand genutzt. Die Fläche wurde von einem Privatmann erworben, der dieses Baugebiet auch umsetzen möchte. Dadurch entstehen der Gemeinde für die Realisierung dieser Bauflächen keine Kosten. Aufgrund der Lage soll das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen werden. Es wurden die Auswirkungen auf die Umwelt beleuchtet und sind in dieser Begründung dargestellt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Somit verzichtet die Gemeinde auf die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sowie der Erstellung eines Umweltberichtes.

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich angepasst.

Am 18.04.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Münchweiler den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.



Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im April 2019

Dipl.-Ing. H. Jopp