



Ortsgemeinde Glan-Münchweiler

Bebauungsplan „Galgenberg Teil III“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB

Vorentwurf | 12.12.2025



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Glan-Münchweiler
Verbandsgemeinde Oberes Glantal
Fachbereich 2 – Bauen und Umwelt
Rathausstraße 14
66914 Waldmohr

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbB
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de
Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern / Mannheim, im Dezember 2025

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR.1 BAUGB.....	3
A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
C. GRUNDLAGEN.....	3
1. Planungsgrundlagen.....	3
2. Ortsgemeinde Glan-Münchweiler	4
3. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	4
4. Bestandssituation	5
D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
1. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV.....	5
2. Flächennutzungsplan.....	6
E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	7
1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen.....	7
1.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte sowie gesetzlich geschützte Biotope und schutzwürdige Biotopkomplexe	7
1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung	7
2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	9
2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete	9
2.2. Niederschlagswasserbewirtschaftung / Wasserhaushaltsbilanz	9
3. Altablagerungen/ Altlasten	9
4. Bestehende Leitungstrassen.....	9
5. Sonstiges	10
F. ZIELE DER PLANUNG / DARSTELLUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	10
1. Städtebauliche Zielvorgaben	10
2. Erläuterung der Planung	10
2.1. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes	13
2.2. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	13
G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	13
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)	13
1.1. Art der baulichen Nutzung	13
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
2.1. Grundflächenzahl	14
2.2. Höhe baulicher Anlagen	15
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	15
5. Verkehrsflächen.....	16

6.	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	16
7.	Öffentliche Grünflächen.....	16
8.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
9.	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen.....	17
10.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
10.1.	Dachform und -neigung	17
10.2.	Einfriedungen und Stützmauern	18
11.	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter.....	18
H.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	18
1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)	18
2.	Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB).....	19
3.	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB)	19
4.	Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Klimaanpassung und des Klimaschutzes sowie der Nutzung erneuerbarer Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	19
5.	Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB).....	20
6.	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)	20
7.	Belange der Mobilität (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	20
I.	PLANVERWIRKLICHUNG	20
1.	Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen	20
2.	Kosten der Bebauungsplanung.....	20

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR.1 BAUGB

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen 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 gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Die Ortsgemeinde Glan-Münchweiler verfolgt die Absicht, weitere Bauflächen auszuweisen, um die Nachfrage nach Bauplätzen für den Eigenheimbau zu befriedigen. In diesem Zusammenhang sollen die Flächen am nördlichen Ortsrand der Gemeinde, unmittelbar nördlich des Baugebiets Galgenberg Teil 1 sowie westlich des Baugebiets Galgenberg Teil 2, erschlossen und städtebaulich entwickelt werden, um so der Nachfrage nach Wohnraum im Ortsgemeindegebiet gerecht zu werden.

Vor diesem Hintergrund sieht die Ortsgemeinde Glan-Münchweiler vor, für das nachfolgend näher beschriebene Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Um die obengenannte Zielsetzung zu erreichen, beabsichtigt die Ortsgemeinde Glan-Münchweiler für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Ortsgemeinderat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 05.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Galgenberg Teil III“ beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB, Kaiserslautern.

C. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV in der dritten Teilstudie 2018,
- der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Oberes Glantal, genehmigte Fassung 11/2024
- rechtsverbindliche Bebauungspläne der Ortsgemeinde Glan-Münchweiler,
- Bestandsaufnahmen BBP PartGmbB, 10/2021, 08/2022 und 03/2025
- Abfragen von internetgestützten Kartendiensten / Kartenviewern
 - der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, LANIS¹

¹ https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturverwaltung/, 12/2021

- des Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz²,
- der GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege³,

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Fachbeitrages Naturschutz erfolgen, der durch die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern/Mannheim begleitend zur Bebauungsplanung erstellt wird.

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeinde Oberes Glantal, Fachbereich Bauen und Umwelt (Rathausstraße 14 66914 Waldmohr) eingesehen werden.

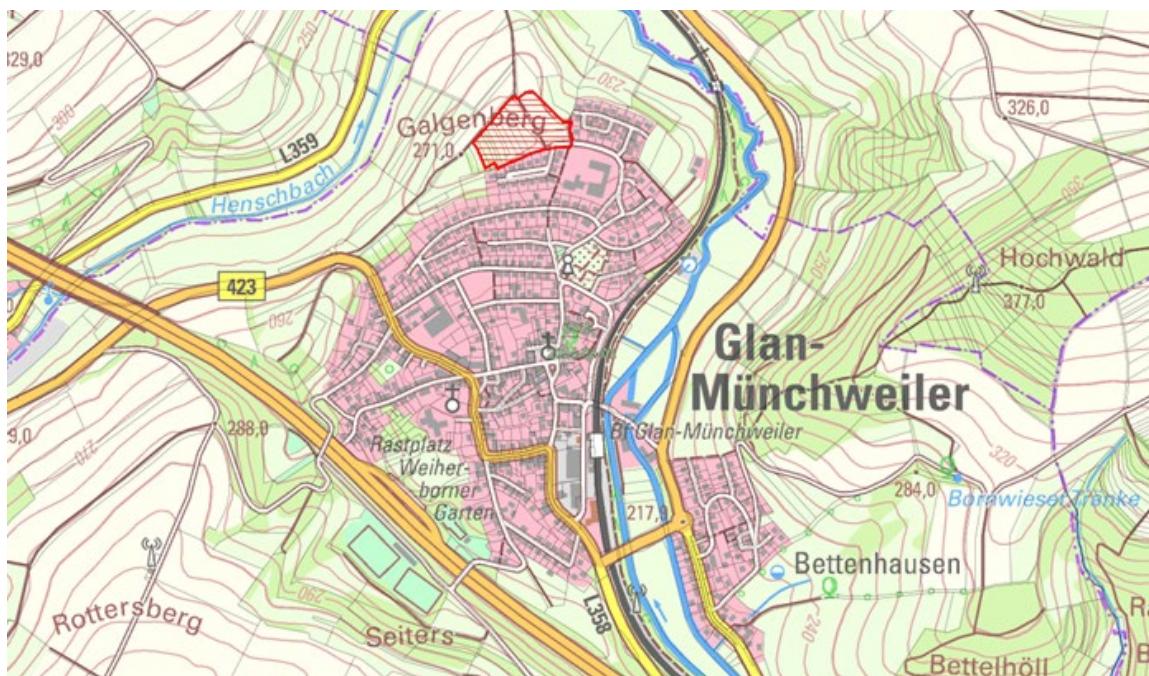
2. Ortsgemeinde Glan-Münchweiler

Die Ortsgemeinde Glan-Münchweiler ist Teil der Verbandsgemeinde Oberes Glantal. Diese ist dem Landkreis Kusel zugehörig und wird gemäß Landesplanung als Grundzentrum ausgewiesen.

3. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortsgemeinde und umfasst Teile der Flure „Beim Hollerstock“, „Im Dümpfetal“ und „Am Galgenberg“.

Die Fläche grenzt nördlich an das Baugebiet Galgenberg Teil 1 sowie westlich an das Baugebiet Galgenberg Teil 2 an. Sie wird vom Süden über die Glanstraße erschlossen. Die ungefähre Lage des Plangebiets kann der untenstehenden Abbildung entnommen werden.

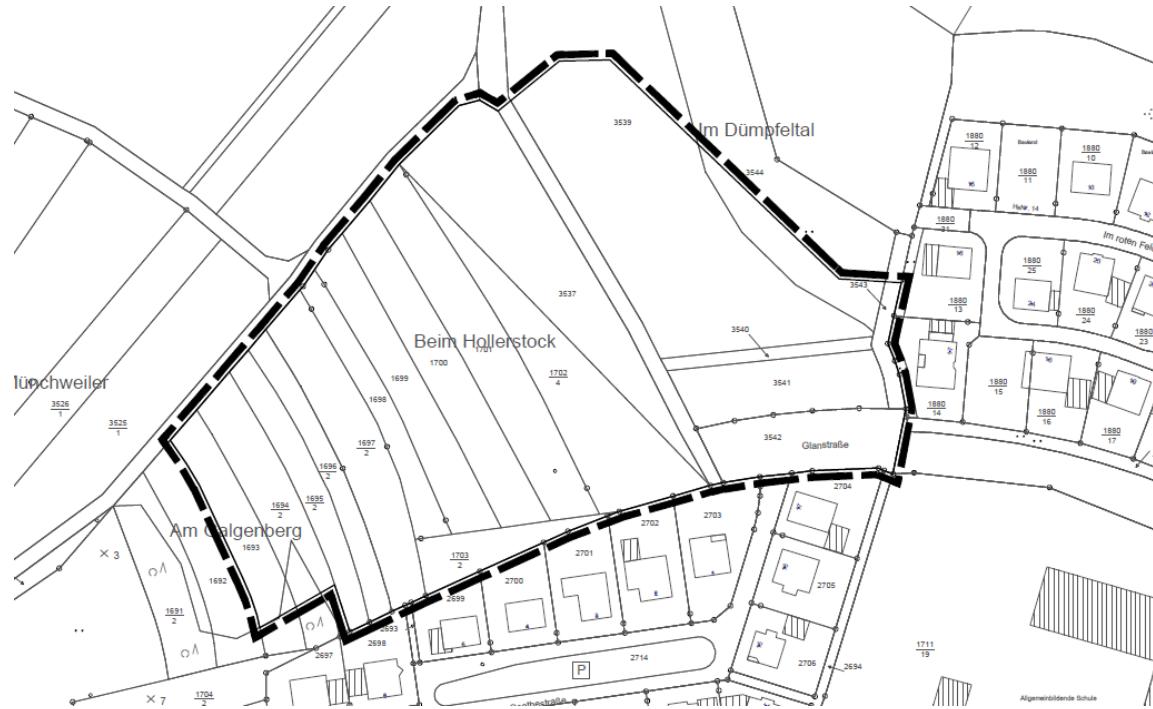


Lage des Plangebiets (rot gekennzeichnet) zur Ortslage von Glan-Münchweiler (Quelle: BBP eigene Darstellung, WMS RP DTK 25, WMS Liegenschaften RP 09/2025)

² <https://www.gdwasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588&forcePreventCache=14143139175>, 06/2021

³ <https://gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmaliste-rheinland-pfalz/>, 06/2021

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist wie in nachfolgender Abbildung dargestellt abgegrenzt. Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 ersichtlich. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,2 ha.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bei Aufstellungsbeschluss, 11/2024

4. Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich als Offenlandfläche in Ortsrandlage dar. Die in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets befindlichen Gehölz- und Waldbestände führen zu einem abwechslungsreichen Landschaftsbild. Das Plangebiet selbst ist aufgrund der nur wenig vorhandenen Gehölzstrukturen als strukturarm einzustufen. Östlich und südlich grenzt die bestehende Ortsbebauung an das Plangebiet an. Es ergeben sich Blickbeziehungen in das Henschbachtal im Norden und auf die Waldgebiete Hochwald und Steinchen im Osten.

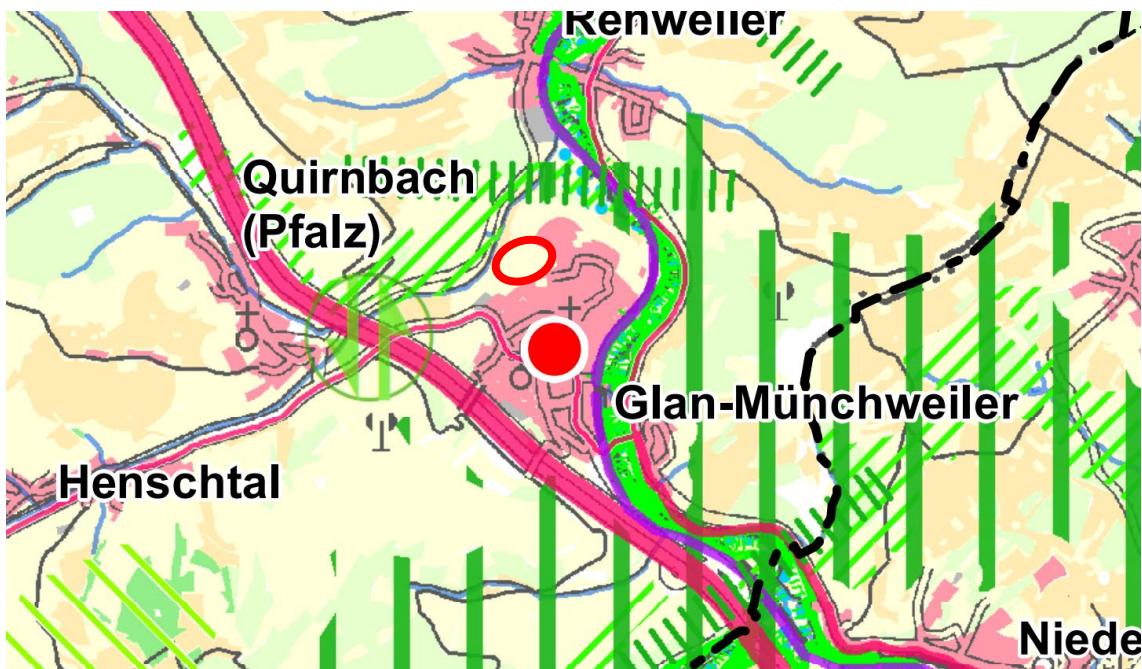
D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere nachfolgende Aspekte:

1. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

In dem verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ist die Ortsgemeinde Glan-Münchweiler als Grundzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet selbst wird teils als „Siedlungsfläche Wohnen“, teils als „Sonstige Freiflächen“ gekennzeichnet.

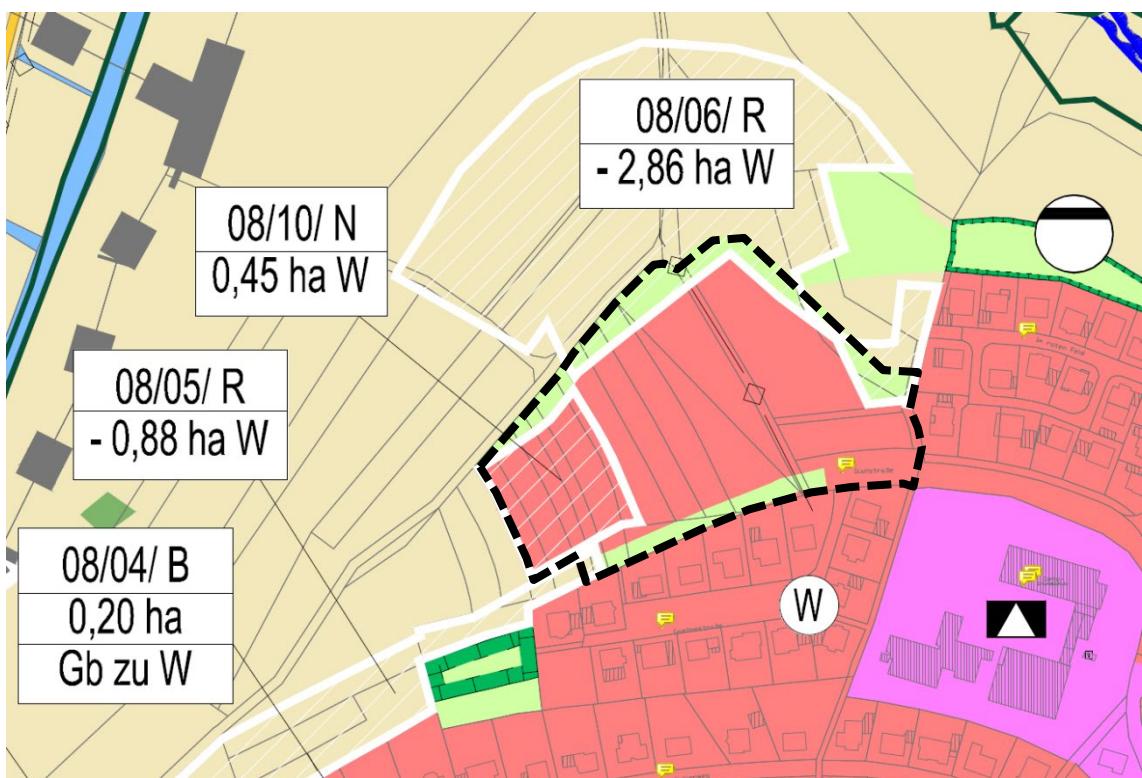
Regionalplanerische Vorrangausweisungen sind im Bereich des Plangebiets nicht gegeben. Mit der vorliegend geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen stehen dem Planvorhaben somit keine Vorgaben des Regionalplans entgegen.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV, dritte Fortschreibung 2018

2. Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Oberes-Glantal werden für das vorliegende Plangebiet Wohnbauflächen und öffentliche Grünflächen dargestellt. Die Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan sind mit den Festsetzungen im Bebauungsplan deckungsgleich. Der Bebauungsplan „Galgenberg Teil III“ ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Oberes Glantal, Genehmigungsfassung 05/2024 mit Überlagerung Geltungsbereich Bebauungsplan „Galgenberg Teil III“

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend werden die unterschiedlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen anderer Fachplanungen dargelegt und erläutert.

1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

1.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte sowie gesetzlich geschützte Biotope und schutzwürdige Biotopkomplexe

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete),
- Gebiete der Ramsar-Konvention
- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG,
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG,
- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG,
- Schutzwürdigen Biotope (BK) sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf oben genannte naturschutzrechtlich relevante Schutzgebiete sind demnach nicht zu erwarten.

1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH aus Kaiserslautern wurde eine **artenschutzrechtliche Voreinschätzung** auf der Grundlage vorhandener Biotopstrukturen und Beobachtungen während der Bestandsaufnahmen im August 2022 und März 2025, als auch verfügbarer Informationen aus den einschlägigen Fachinformationssystemen (ArtenAnalyse, LANIS RLP, Artdatenportal) durchgeführt.

Die Ergebnisse der Voreinschätzung werden nachfolgend kurz zusammengefasst:

„Aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets sind von dem Vorhaben keine Populationen planungsrelevanter Arten der Artengruppen Amphibien, Fische, Käfer, Libellen, Schmetterlinge und Säugetiere (außer Fledermäuse) betroffen. Es sind unter den bewerteten Arten keine, die in ihrem Vorkommen essentiell auf das Gebiet bzw. speziell auf den Eingriffsbereich als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten angewiesen sind. Das Biotoppotential der Umgebung stellt eine bedeutsame Lebensraumalternative dar. Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten.“

„Eine Nutzung des Plangebiets als Teil des Jagdhabitats von Fledermaus-Arten ist nicht auszuschließen. Jedoch kann das Vorhabengebiet nach der Umsetzung der Planung wieder als Jagdhabitat genutzt werden und die zukünftigen Hausgärten bieten ein gewisses Nahrungsangebot. Nahrungs- und Jagdhabitare unterliegen nicht den“

Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG, solange diese nicht essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte besitzen.

Bei den Begehungen konnten keine Hinweise auf Höhlenbäume als potentielle Quartierstätten für Fledermäuse im Eingriffsbereich gefunden werden. Spalten, die als Sommerquartiere genutzt werden könnten, sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. In diesem Zusammenhang ist bei Rodung der Gehölze auf die gesetzlichen Vorgaben zu Rodungszeiten zu achten.

Insgesamt ist im landschaftlichen Zusammenhang keine Gefährdung der lokalen Population zu erwarten. Der Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG infolge der Planung kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Die Eignung des Vorhabengebiets für bodenbrütende Vogelarten ist gegeben, auch wenn es aufgrund der suboptimalen Ausprägung des Raumes (Kulisseneffekt, Störungen bedingt durch die Ortsrandlage) eher als unwahrscheinlich zu bewerten ist. Weiter stellen die Gehölze geeignete Brutstätten für Vogelarten dar. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass speziell der Eingriffsbereich keinen essentiellen Lebensraum darstellt, da im landschaftlichen Zusammenhang ausreichend alternative Flächen mit gleich- bzw. höherwertigem Lebensraumpotential vorhanden sind.

Auf Basis dieser Datengrundlage und den Erkenntnissen anderer Studien können die erforderlichen artenschutzrechtlichen Bewertungen getroffen und die notwendigen Maßnahmen festgelegt werden.

Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt. Sofern diese Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden, werden selbst im Falle des Vorkommens streng geschützter Vogelarten durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 i. V. m. (5) BNatSchG (Tötungs-, Schädigungs- und Störungstatbestand) ausgelöst.

Vermeidungsmaßnahmen	
V1 <i>(Rodungszeiten)</i>	Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. oder nach vorhergehender Prüfung durch eine ökologische Fachkraft gefällt werden.
V2 <i>(Bauzeitenbegrenzung / Vergrämung)</i>	<p>Die Bauarbeiten sind außerhalb der Brut- und Nestlingszeit bodenbrütender Vogelarten, also zwischen Mitte August und Mitte März, zu beginnen. Innerhalb der Brut- und Nestlingszeit ist die Bautätigkeit kontinuierlich fortzuführen.</p> <p>Der Beginn der Bautätigkeiten innerhalb der Brut- und Nestlingszeit ist dann möglich, wenn unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde eine Prüfung auf Bruten durch eine ökologische Fachkraft erfolgt und keine Brutaktivität im Vorhabengebiet und dessen unmittelbarem Umfeld (20 m) stattfindet.</p> <p>Zeichnet sich ab, dass die Bauarbeiten innerhalb der Brut- und Nestlingszeit bodenbrütender Vogelarten, also zwischen Mitte März und Mitte August, begonnen werden, ist vorbeugend eine Vermeidungsmaßnahme umzusetzen,</p>

Vermeidungsmaßnahmen	
	<p><i>um Brutaktivitäten bodenbrütender Vogelarten im Wirkungsbereich der Bautätigkeiten zu vermeiden.</i></p> <p><i>Dazu sind im Vorhabengebiet in einem regelmäßigen Raster (15 m) 1,5 m hohe Pfosten einzuschlagen und oben mit einem ca. 1,5 m langen Flatterband zu versehen. Die Pfosten müssen vor Mitte März ausgebracht werden und bis Mitte August, bzw. bis der laufende Baubetrieb bei den jeweiligen Bereichen ankommt, stehen bleiben.</i></p> <p><i>Hinweis: Im Rahmen der aktiven Vergrämung zur Verhinderung des Brutgeschäfts sollten nicht nur im Vorhabengebiet, sondern bei angrenzender offener Feldflur auch 20 m darüber hinaus in einem regelmäßigen Raster (15 m) 1,5 m hohe Pfosten errichtet und oben mit einem mindestens 1,5 m langen Flatterband versehen werden.</i></p>
V3 <i>(Abstandsflächen zur freien Landschaft)</i>	<p><i>Vor allem im Hinblick auf ein potentielles Vorkommen bodenbrütender Arten (u.a. Feldlerche) ist zwischen Bebauung und freier Landschaft eine Art Pufferfläche, vorzugsweise als Grünland- und / oder Blühfläche, zu schaffen.“</i></p>

2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- gesetzlichen Überschwemmungsgebiete (ÜSG) (festgesetzt),
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten,
- weiteren überschwemmungsgefährdeten Bereiche,
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

2.2. Niederschlagswasserbewirtschaftung / Wasserhaushaltsbilanz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3. Altablagerungen/ Altlasten

Im Plangebiet sind derzeit keine Altablagerungen / Altlasten bekannt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Bestehende Leitungstrassen

Innerhalb des das Gebiet von Süden nach Norden querenden Wirtschaftsweges befinden sich eine Leitung der Telekom sowie eine Wasserleitung des Wasserzweckverbandes.

Im Rahmen der städtebaulichen Überlegungen zur Erschließung des Baugebiets wurde eine Verlegung der Trassen geprüft. Die Ortsgemeinde Glan-Münchweiler hat sich dafür entschieden, die Trassen beizubehalten und die Haupterschließung des Gebiets entlang des Wirtschaftsweges zu führen.

Weiter gehende Ausführungen siehe auch Kapitel F.2 - Erläuterung der Planung.

5. Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

F. ZIELE DER PLANUNG / DARSTELLUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der hier aufzustellende Bebauungsplan soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzerinnen und Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Die Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum,
- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- eine klimaangepasste und möglichst ökologische Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB),
- eine funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sowie
- eine baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebiets (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2. Erläuterung der Planung

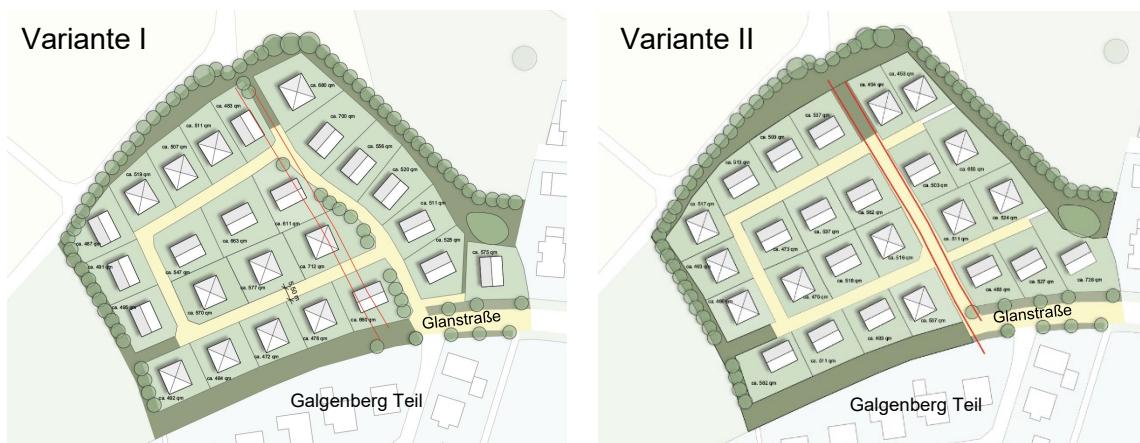
Die Ortsgemeinde Glan-Münchweiler beabsichtigt langfristig, die in Rede stehende Fläche städtebaulich zu entwickeln und so Wohnraumflächen zu schaffen. Im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Wohngebiet im Süden (Galgenberg Teil 1) sowie dem Wohngebiet im Osten (Galgenberg Teil 2) wird hier eine städtebauliche

Ergänzung angestrebt. Durch diese Ergänzung entsteht ein zusammenhängendes und funktional abgestimmtes Wohnquartier, das sowohl die bestehende Siedlungsstruktur fortführt als auch eine harmonische Einbindung in die angrenzende nördliche Landschaft am nördlichen Ortsrand ermöglicht.



Darlegung der städtebaulichen Situation im Luftbild;
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

In der Vergangenheit wurden zum vorliegenden Plangebiet mehrere städtebauliche Entwurfsskizzen erarbeitet und mit der Ortsgemeinde diskutiert. Daraus folgte, dass die in der nachfolgenden Abbildung dargelegten Entwürfe besonders favorisiert wurden:



Städtebauliche Entwurfsskizzen (Variante I & II);
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

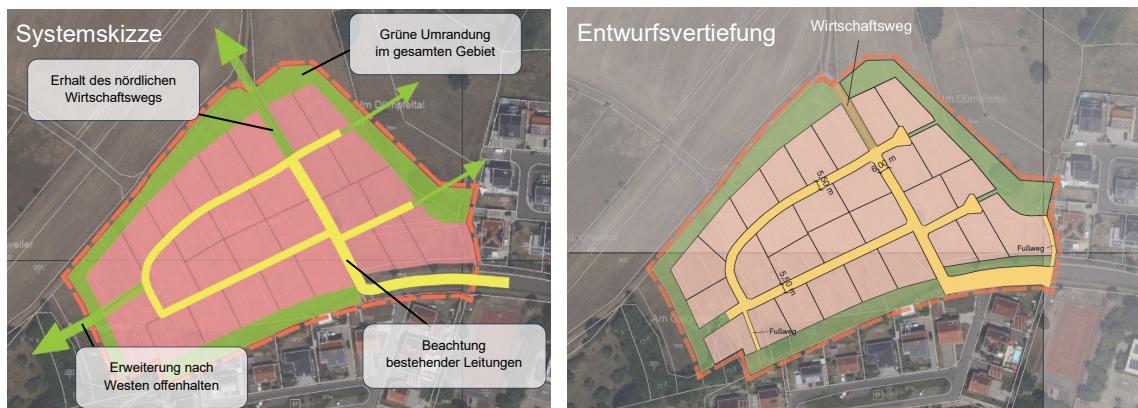
Hinweis: Bei den in der obigen Abbildung von Nord nach Süd verlaufenden roten Linien handelt es sich um unterirdische Versorgungsleitungen (Wasserleitung des Wasserzweckverbands links und Leitung der Telekom rechts. Beide Versorgungsleitungen verlaufen unter dem aktuell bestehenden Wirtschaftsweg.

Besonders augenfällig ist in beiden Entwurfsvarianten die ringförmige Erschließung, die sich auch in den angrenzenden Wohngebieten „Galgenberg Teil 1“ und „Galgenberg Teil 2“ wiederfindet. In Variante I (links in der Abbildung) sollte das Plangebiet durch eine von der Glanstraße nach Norden abzweigende, geschwungene Erschließungsstraße angebunden werden, die sowohl die östlichen Grundstücke gut erschließt als auch einen

harmonischen Übergang zum südlich angrenzenden „Galgenberg Teil 1“ gewährleistet. Mit dieser Entwurfsvariante wäre eine Verlegung der unterhalb des Wirtschaftsweges verlaufenden Versorgungsleitungen erforderlich. Die Variante II (rechts in der Abbildung) sieht vor, die Planstraße direkt über den noch vorhandenen Wirtschaftsweg zu führen und dadurch eine Verlegung der Versorgungsleitungen zu vermeiden.

Nach eingehender Beratung der vorliegenden Entwurfsvarianten hat der Ortsgemeinderat Glan-Münchweiler aus wirtschaftlichen Gründen beschlossen, die Variante II zu berücksichtigen und das weitere Verfahren auf dieser Grundlage fortzuführen.

So erfolgte in der Zwischenzeit – auch vor dem Hintergrund der Vergrößerung des Geltungsbereichs in Richtung Westen - eine Überarbeitung der gewählten Entwurfsvariante. Die hierzu erstellten Skizzen können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Überarbeitung der städtebaulichen Entwurfsskizze;
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

In einer Systemskizze (links) wurden zunächst die Grundideen des Konzepts dargelegt. Hierzu gehören z. B. die Beibehaltung des bestehenden Wirtschaftsweges im Norden, um weiterhin eine Erschließung der nördlich angrenzenden Parzellen vom Plangebiet aus zu ermöglichen. Die Randbegrünung im Plangebiet (bereits im FNP als öffentliche Grünfläche dargestellt) stellt Flächen für die Erholung, den Naturschutz und die Regenwasserbewirtschaftung zur Verfügung und berücksichtigt so von vorneherein ökologische und klimatische Belange. Weiterhin wird in der oben dargelegten Systemskizze die Ringerschließung beibehalten, die städtebaulich nicht nur den nördlichen Ortsrand, sondern die gesamte Ortsgemeinde prägt. Mit der von der Glanstraße nach Norden in das Plangebiet führenden Planstraße werden die bestehenden Versorgungsleitungen (Wasser und Telekom) berücksichtigt. Der Entwurf sieht außerdem vor, im Südwesten eine mögliche Wohngebietserweiterung offen zu halten. Dazu ist ein kleinerer öffentlicher Grünstreifen vorgesehen, der später ggf. für eine Straße genutzt werden kann.

Die Entwurfsvertiefung (rechts) zeigt die Umsetzungsmöglichkeiten detaillierter auf. Außer im östlichen Bereich, wo aufgrund der bestehenden unterirdischen Leitungen eine Breite von 6,0 m erforderlich ist, beträgt die Planstraße im übrigen Verlauf 5,50 m. Dadurch bleibt mehr Fläche für private Grundstücke und öffentliche Grünflächen erhalten. Weiterhin sind in der rechten Abbildung zwei geplante Fußwege zu sehen – im Südwesten und Südosten im Plangebiet. Diese schaffen eine fußläufige Verbindung zu den angrenzenden Wohngebieten „Galgenberg Teil 1“ und „Galgenberg Teil 2“.

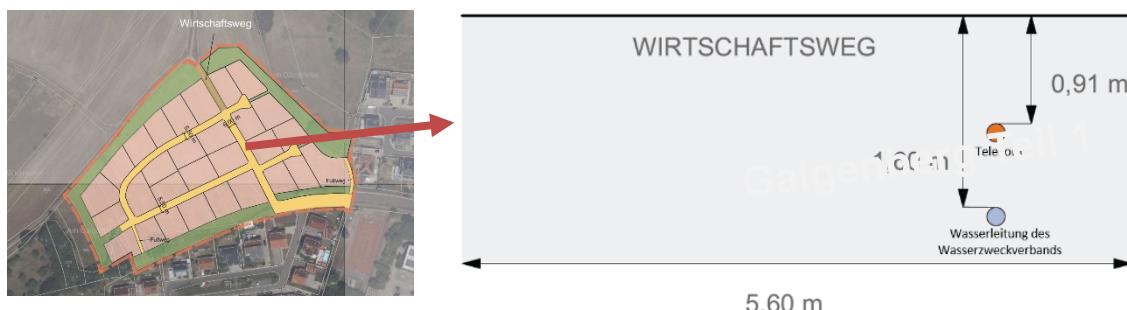
Die Planung sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO vor. Dies entspricht der Zielsetzung der Ortsgemeinde, für das in Rede stehende Plangebiet vorwiegend Wohnnutzung zu realisieren.

2.1. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird von der Glanstraße aus erschlossen (diese befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs). Die interne Erschließung erfolgt zum Großteil mittels einer Ringerschließung. Für die im Plangebiet östlich gelegenen Grundstücke sind zudem zwei Stichstraßen vorgesehen (vgl. auch obige Abbildungen).

2.2. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen wie z.B. Wasser, Elektrizität und Telekommunikation kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch einen Anschluss an bzw. Ausbau der bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger grundsätzlich sichergestellt werden. Wie oben bereits beschrieben, befinden sich innerhalb des Plangebietes Versorgungsleitungen für Wasser und Telekommunikation (vgl. auch nachfolgende Abbildung).



Skizzenhafte Darlegung der bestehenden Versorgungsleitungen;
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)

Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen sogenannten „qualifizierten Bebauungsplan“. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geschilderten städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von Wohnbauflächen wird gem. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt.

Die Wahl der Festsetzung zum Allgemeinen Wohngebiet wird auch durch die vorbereitende Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Oberes Glantal unterstützt, die für

den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes Wohnbauflächen vorsieht.

Dabei wird bestimmt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und für diese Nutzungsart an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen.

Hinzu kommt, dass insbesondere Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Neben erheblichen Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase). Tankstellen werden daher insbesondere zum Schutz der Wohnnutzungen im Gebiet nicht zugelassen.

Weiterhin gänzlich ausgeschlossen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Im Zusammenhang mit den Betrieben des Beherbergungsgewerbes werden auch alle Wohnformen des temporären Wohnens nicht zugelassen. Hierzu gehören insbesondere Serviced Apartments, Boardinghouses sowie Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO.

Für die Ortsgemeinde Glan-Münchweiler ist erkennbar, dass durch temporäre Wohnformen aufgrund der hier erzielbaren Mieten der klassische Wohnungsmarkt unter Druck gerät. Vor dem Hintergrund des Anspruchs der Gemeinde, erschwinglichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, erfolgt in diesem Zusammenhang der Ausschluss der in Rede stehenden Nutzungen.

Serviced Apartments und Boardinghouses bilden, je nach Nutzungskonzept, eine Übergangsform zwischen Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieb. Eine Reduzierung beziehungsweise Schwächung des klassischen Wohnungsangebotes soll vermieden werden. Kleinteilige Angebote im Sinne von Ferienwohnungen innerhalb des Plangebiets sind daher ebenfalls unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste bauliche Entwicklung schaffen.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1. Grundflächenzahl

Die Gemeinde Glan-Münchweiler hat sich im Rahmen der Entwurfserstellung intensiv mit der baulichen Dichte im Baugebiet auseinandergesetzt. Vor dem Hintergrund des angestrebten städtebaulichen Entwurfs wurden verschiedene Szenarien durchgespielt. Im Ergebnis wurde eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für die Baugebiete WA-A und WA-C festgesetzt, um den Anforderungen an die Belange von Ökologie, Klimaschutz und Wasserhaushalt Rechnung zu tragen.

Im Baugebiet WA-B, in dem neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser zulässig sind, liegt die zulässige GRZ mit 0,5 zwangsläufig höher. Im Falle von Reihenmittelhäusern ist hier ausnahmsweise eine Überschreitung bis zu 0,6 (entspricht 60% der Grundstücksflächen) zulässig. Dies begründet sich dadurch, dass bei schmäleren Grundstücken in Reihenhausbauweise aufgrund der fehlenden seitlichen Abstände die festgesetzte GRZ von 0,5 in einigen Fällen voraussichtlich nicht eingehalten werden kann.

Eine Überschreitung der auf der Planzeichnung festgesetzten Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen um bis zu 50% erfolgen.

Die maximale Versiegelung liegt demnach in den Baugebieten WA-A und WA-C bei 45% und in WA-B bei 75%.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die gewählten maximalen Wand- und Gebäudehöhen erfolgen in Abhängigkeit der Dachform sowie der topografischen Gegebenheiten.

Für die Baufelder WA-C im Osten des Baugebiets, die an einem stark nach Osten abfallenden Hang liegen, wurden niedrigere Höhen gewählt, um das Baugebiet landschaftsbildverträglich zu gestalten.

Höhenbezug für die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen ist die von der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze nächstgelegene Bezugshöhe.

Hat ein Grundstück mehrere angrenzende Straßen oder befinden sich mehrere Bezugspunkte in gleicher Entfernung, gilt der höchstgelegene Punkt als Bezugshöhe.

Die Bezugspunkte für die Festsetzung der Gebäudehöhen werden im weiteren Verfahren ermittelt, nachdem die Erschließungsplanung hinreichend konkretisiert werden konnte.

Maximale Wandhöhen wurden mit 7,50 m definiert (in den Baufeldern WA-C: 4,50 m).

Die maximalen Gebäudehöhen werden in Abhängigkeit der gewählten Dachform festgelegt. So sind bei Gebäuden mit Flachdächern 7,50 m inkl Attika zulässig, bei Gebäuden mit einhüftigen Dächern (Pultdach) maximal 8,00 m und bei Gebäuden mit sonstigen geneigten Dächern (z. B. Sattel-, Walmdach) maximal 11,00 m (in den Baufeldern WA-C: jeweils 3,00 m niedriger).

Es erfolgen weiterhin Regelungen für Staffelgeschosse, die allseitig um mindestens 1,25 m gegenüber den Gebäudeaußenwänden zurückspringen müssen. In diesem Fall dürfen die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen durch das Staffelgeschoss um 3,00 m überschritten werden. Dies erfolgt vor dem Hintergrund einer angemessenen Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitig niedriger Grundflächenzahl.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den Baufeldern WA-A und WA-C sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Baufeld WA-B sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser zulässig, um auch verdichttere Bauformen zu fördern. Der in Rede stehende Bereich befindet sich im Süden des Baugebiets, zum südlich angrenzenden Baugebiet Galgenberg 1 wird ein Grünstreifen mit einer Breite von 10,0 m festgesetzt, um einen hinreichenden Abstand zum Bestand herzustellen.

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt: Wohngebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, was dem baulichen Umfeld entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. Planzeichnung ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Die städtebauliche Notwendigkeit zur Festsetzung von Baulinien wird nicht gesehen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt festgesetzt:

- max. 2 Wohnungen je Einzelhaus,

- max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte,
- max. 2 Wohnungen je Reihen-Einzelhaus.

Die Festsetzung stellt aus Sicht der Gemeinde Glan-Münchweiler einen Kompromiss dar zwischen dem Bestreben, eine angemessene Ausnutzung des Baugebiets zu gewährleisten, jedoch übermäßige Verdichtungen zu vermeiden.

5. Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nach dem oben beschriebenen Erschließungssystem. Für eine potenzielle Erweiterung in Richtung Westen wird eine Fläche derzeit als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt in eine Verkehrsfläche umgewandelt werden kann.

6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Wird im weiteren Verfahren nach Konkretisierung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung ergänzt.

7. Öffentliche Grünflächen

Das Plangebiet wird allseitig von öffentlichen Grünflächen umgeben sein, um den Belangen des Landschaftsbilds Rechnung zu tragen und nach außen hin ein einheitliches Erscheinungsbild des Baugebiets zu gewährleisten. Auf den Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe nächsten Punkt).

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen des Bebauungsplans werden vorwiegend Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Plangebiets festgesetzt. Die Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets dienen der Einbindung der durch das Baugebiet erweiterten Siedlungsgrenze in die offene Landschaft. Somit wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert und darüber hinaus im Übergang zur offenen Landschaft wertvolle Naturräume v.a. für Vögel und Kleinsäuger errichtet.

Um einen möglichst hohen Gesamtanteil an Grünflächen im Plangebiet zu erreichen, werden auch private Grundstücksbesitzer dazu angehalten, ihre nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Baugrundstücke zu begrünen. Damit dieser private Grünflächenanteil eine angemessene grünordnerische Qualität aufweist und somit auch einen Beitrag zur Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Mikroklimas leisten kann, sind hierfür entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

Weiterhin dienen Maßnahmen wie die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien und das Verbot von Schottergärten dazu, den Versiegelungsgrad und somit Auswirkungen u.a. auf den Wasserhaushalt sowie das Mikroklima zu mindern.

Sollten sich Bauherren zur Errichtung eines Flachdaches oder flachgeneigten Daches entscheiden, so ist diese Fläche mindestens extensiv zu begrünen. Aufgrund der nicht fest reglementierten Dachformen greift diese Festsetzung nur bei entsprechender Dachform. Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Biodiversität und die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte

korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung und werden daher festgesetzt.

9. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die ermittelten Eingriffe werden im Bebauungsplan den landespflegerischen Kompensationsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die planungsrechtlichen Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Gemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fernzuhalten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Die Gemeinde Glan-Münchweiler hat sich im Rahmen der Planaufstellung intensiv mit den Möglichkeiten der gestalterischen Vorgaben auseinandergesetzt. Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt, zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebiets zu machen. Dementsprechend ist der Geltungsbereich der Satzung identisch mit dem des Bebauungsplans.

Die vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar.

Es werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Insbesondere wird dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

10.1. Dachform und -neigung

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachform und -neigung ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Nutzer und die Bevölkerung allgemein.

Im vorliegenden Fall wurden neben geneigten Dächern auch Flachdächer zugelassen. Dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass diese begrünt werden, was vor dem Hintergrund der Belange von Ökologie, Klima und Wasserhaushalt das Abweichen von der klassischen Gestaltung ausschließlich mit geneigten Dächern begründet.

Für das Plangebiet steht mit den festgesetzten Dachneigungen daher ein breites Spektrum zur Verfügung, welches den Bauherrn Gestaltungsspielräume sichert, ohne die angrenzende Bebauung negativ zu beeinträchtigen.

10.2. Einfriedungen und Stützmauern

Zur Vermeidung gestalterischer Defizite wurden Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen und Stützmauern getroffen. Hierdurch soll zum einen vermieden werden, dass der öffentliche Straßenraum durch überdimensionierte Geländeversprünge beeinträchtigt wird. Zum anderen hat die Vorschrift auch nachbarschützende Wirkung.

Es erfolgt insbesondere eine Beschränkung der zulässigen Höhen für Einfriedungen und Stützmauern auf je 1,20 m, in der Summe jedoch maximal 2,00 m.

Ein wesentlicher Punkt ist insbesondere die Klarstellung der Definition von Stützmauern. Hiernach gelten Mauern, die nicht zur Abstützung des natürlichen Geländes, sondern zur willkürlichen Anhebung des Geländes über das natürliche Geländeneveau hinaus dienen, nicht als Stützmauern, sondern als Einfriedungen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass auf diesen keine weiteren Einfriedungen mehr aufgesetzt werden dürfen, sofern sie die zulässige Gesamthöhe überragen.

Darüber hinaus werden zulässige Materialien definiert, die ein harmonisches Gesamtbild des neuen Baugebiets sicherstellen sollen.

11. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Nr. 1 BauGB) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche § 1 Abs.6 BauGB):

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes. Durch den generellen Ausschluss von mit dem Gebiet nicht verträglichen Nutzungen werden zudem Beeinträchtigungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch der angrenzenden Nutzungen im Wesentlichen unterbunden. Weiterhin trägt das

Plangebiet in seiner hier vorliegenden Konzeption zu einer möglichst guten Belichtung und Durchlüftung zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

2. Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB)

Die hier vorliegende Planung ermöglicht die Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnquartiers, das über 30 Wohneinheiten schafft. Grundsätzlich liegt dabei die Zielsetzung auf der Schaffung einer heterogenen Bewohnerstruktur. Entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept werden unterschiedliche Wohnformen und Bau typologien angesprochen und dementsprechend durch Festsetzungen gefördert. Der Fokus der Entwicklung liegt auf Einzel- und Doppelhäusern und den damit einhergehenden Ansprüchen in Bezug auf Grundstücksgröße und Zuschnitt. Jedoch wurde auch ein Baufeld vorgesehen, in dem auch Reihenhäuser als verdichtetere Bauform zulässig sind.

3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB)

Die Planung sieht einen Eingriff in das bestehende Orts- und Landschaftsbild vor. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch ein Wohngebiet mit hohem Grünanteil ersetzt. Dies hat zur Folge, dass sich der bisherige Ortsrand verschiebt.

Aufgrund der grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Einbindung in die umgebende Landschaft, wird der Eingriff in das Landschaftsbild allerdings als verträglich eingestuft.

Durch die Regulierung der Gestaltungsvorgaben, welche den künftigen Bauherren dennoch zahlreiche Freiheiten einräumen, besteht die Möglichkeit, das bisherige Ortsbild unter Berücksichtigung ökologischer Belange in einer Weise fortzuführen, welche dennoch der in der Gemeinde anzutreffenden Baustruktur entspricht.

4. Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Klimaanpassung und des Klimaschutzes sowie der Nutzung erneuerbarer Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Durch die Entwicklung des Baugebietes ist mit Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen. Das Planvorhaben führt zum Verlust von Grünlandflächen sowie Gehölzstrukturen. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung getroffenen Maßnahmen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Die Planung führt zur Versiegelung vormals unversiegelter Flächen. Dies führt zu Auswirkungen auf den Bodenhaushalt innerhalb des Plangebietes. Neben dem Verlust natürlicher Bodenverhältnisse führt die Versiegelung weiterhin zu einer Reduzierung der Flächen zur Oberflächenversickerung sowie zu einer höheren thermischen Belastung.

Um diese negativen Effekte zu mindern bzw. auszugleichen, sieht die Planung die Integration und Berücksichtigung v.a. klimaanpassender Maßnahmen vor, die jedoch gleichzeitig auch im Hinblick auf die Schutzgüter Ortsbild sowie Arten- und Biotopschutz bedeutende Funktionen übernehmen.

Weitere Aussagen zu Belangen des Umweltschutzes sind dem Umweltbericht als eigenständiger Teil B der Begründung zu entnehmen.

5. Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)

Mit der Entwicklung des Baugebietes wird die Wohnbevölkerung in Glan-Münchweiler steigen. Dadurch wird die Verfügbarkeit von Arbeitnehmern in der Gemeinde selbst unmittelbar gefördert, was sich auch positiv in der Wirtschaftsstruktur auswirken kann.

6. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Strom, Trink- sowie Schmutzwasser und Breitband ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Mit der Entwicklung des Baugebietes ist von einer Mehrbelastung des bestehenden Kanalnetzes auszugehen, welche allerdings übernommen werden kann. Durch die Auswirkungen der teilweisen Versiegelung des Plangebietes ist mit einer Zunahme des Oberflächenabflusses insbesondere aufgrund der öffentlichen Verkehrsflächen zu rechnen, was der Bebauungsplan regeln muss.

7. Belange der Mobilität (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Durch die Entwicklung des hier vorliegenden Baugebietes ist mit einer Zunahme des An- und Abgangsverkehrs mit privaten Kfz insbesondere in den Morgen- und Abendstunden im Plangebiet selbst und dessen Umgebung zu rechnen.

Eine nachhaltige Entwicklung der individuellen Mobilität mit einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens insbesondere für Fahrten innerhalb des Stadtgebietes könnte durch das Einrichten von z.B. Mobilitätsstationen und Ladepunkten für Elektro-Fahrzeuge sowie Car-Sharing Angebote gefördert werden.

I. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse sowie der bereits getroffenen vertraglichen Regelungen ist nach aktuellem Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

2. Kosten der Bebauungsplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.