

Erweiterung Auf Wiesen

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

07.06.2023, SATZUNG



KERN
PLAN

Erweiterung Auf Wiesen

Im Auftrag der:



Ortsgemeinde Veitsrodt
Magister-Laukhard-Straße 2
55758 Veitsrodt

IMPRESSUM

Stand: 07.06.2023, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektleitung

Daniel Steffes, M.A Geograph

Projektbearbeitung

Michelle John, B.A. Raum- und Umweltplanung

Hinweis:

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

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

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

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

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	10
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	13

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



In der Ortsgemeinde Veitsrodt besteht aufgrund der naturnahen Lage der Ortsgemeinde eine hohe Attraktivität als familienfreundlicher Wohnort und somit eine stetig hohe Nachfrage nach Wohnbauplätzen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Auf Wieschen“ der Ortsgemeinde Veitsrodt wurde im Jahre 1975 eingeleitet, ist aber durch einen Ausfertigungsfehler bis heute nicht in Kraft getreten. Einige Grundstücke in diesem Gebiet wurden bisher zwar bebaut, die Verkehrliche Erschließung dieses Bereiches aber nie formal hergestellt.

Daher beabsichtigt die Ortsgemeinde Veitsrodt für diesen Bereich endgültiges Planungsrecht zu schaffen und die entsprechenden Erschließungsanlagen erstmalig herzustellen.

Gesetzgeber und Landesplanung fordern, dass zur weiteren Siedlungsentwicklung vorrangig die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung bestehender Innerortsanlagen erfolgen soll.

Der Standort ist für die Nachverdichtung des Siedlungskörpers aufgrund vorhandener Baulücken sehr gut geeignet. Darüber hinaus ist die Umgebung vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt und verfügt über eine gute verkehrliche Erschließung.

Entsprechend der Nutzung der Umgebung ist eine Bebauung der Restfläche mit freistehenden Einfamilienhäusern und einzelnen Mehrfamilienhäusern denkbar. Dies entspricht einer bedarfsorientierten Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes in der Ortsgemeinde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Erweiterung Auf Wieschen“ sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Bestand planungsrechtlich zu sichern sowie den Siedlungskörper nachzuverdichten und die Erschließung endgültig abzusichern.

Hierzu wurden aus der Bestandsbebauung insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Damit ist der

Entwicklungsrahmen definiert, der mit dem Bebauungsplan umgesetzt wird.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Veitsrodt hat gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Auf Wieschen“ beschlossen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

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

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Sicherung des Bestandes). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm zulässiger Grundfläche weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1,4 ha umfasst.

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

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

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

vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

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

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

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der noch rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortsgemeinde Veitsrodt, entlang der Straße „Am Sonnenhang“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch unbebaute Freiflächen,
- im Osten durch die private Gartenfläche der Wohnbebauung der Blumenstraße 15,
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Sonnenhang“ sowie durch die angrenzenden unbebauten Freiflächen,

- im Westen durch unbebaute Freiflächen.

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

samt privaten Freiflächen (Privatgärten) geprägt. Das Plangebiet ist somit für Wohnnutzung prädestiniert.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum von Privatpersonen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

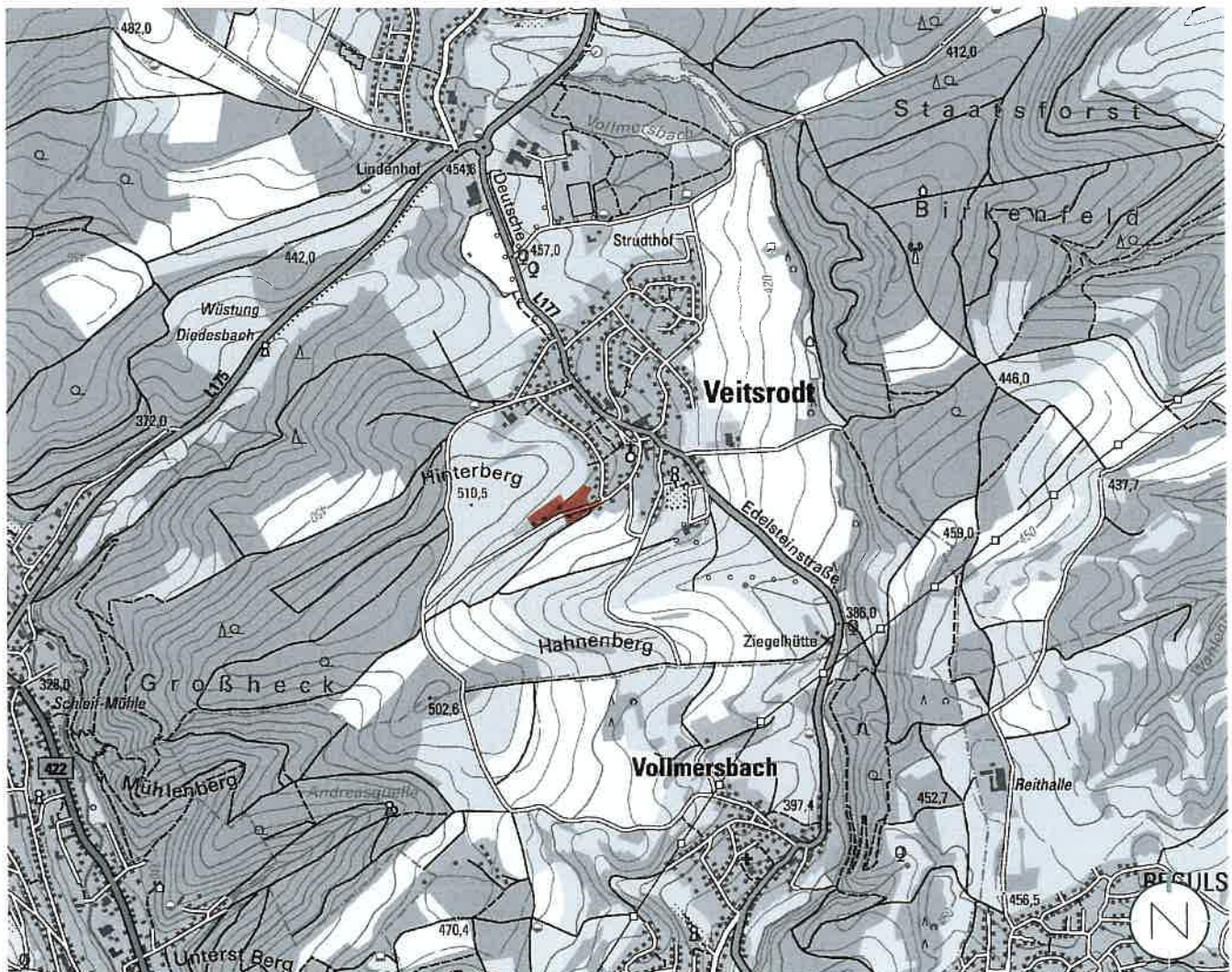
Das Plangebiet stellt sich aktuell als überwiegend bebaute Fläche dar, welche nördlich der Straße „Am Sonnenhang“ zwei derzeit noch ungenutzte Bauflächen aufweist. Geprägt wird das Gebiet durch die ausschließliche Nutzung als Wohnstandort.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist zudem überwiegend durch Wohnnutzung

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von der nördlichen zur südlichen Geltungsbereichsgrenze hin kontinuierlich ab.

Die Topografie hat Auswirkungen auf die Konzeption der Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere die Anordnung der Baukörper durch Ausweisung der Bauflächen und Höhe der baulichen Anlagen). Durch das Planvorhaben wird es zu



Lage im Raum des Plangebietes; Quelle: ZORA, Z – 026/05, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

geringfügigen Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen erforderlich sein werden, um eine zweckmäßige Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet verfügt durch die Straße „Am Sonnenhang“ über eine bestehende verkehrliche Erschließung. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist keine Erweiterung der verkehrlichen Erschließung vorgesehen. Die vorhandene Erschließungsstraße soll durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Die Straße „Am Sonnenhang“ bindet das Plangebiet im weiteren Verlauf an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz an. Die B 422 liegt etwa 4 km, die Autobahn A62 etwa 26 km entfernt und dient als Anschlussstellen nach Saarbrücken oder in Richtung Trier.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die in kurzer Entfernung gelegenen Bushaltestelle „Spitzgarten“ (ca. 300 m).

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Bei künftigen im Plangebiet zulässigen baulichen Maßnahmen handelt es sich lediglich um Ergänzungen innerhalb der ortsüblichen, derzeitigen Bebauungsdichte.

Das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern.

Das Schmutzwasser wird in den bereits vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet.

Anfallendes Niederschlagswasser wird dezentral über die belebte Bodenzone vor Ort versickert. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der angrenzend vorhandene öffentliche Kanalisation (Mischsystem) zuzuführen.


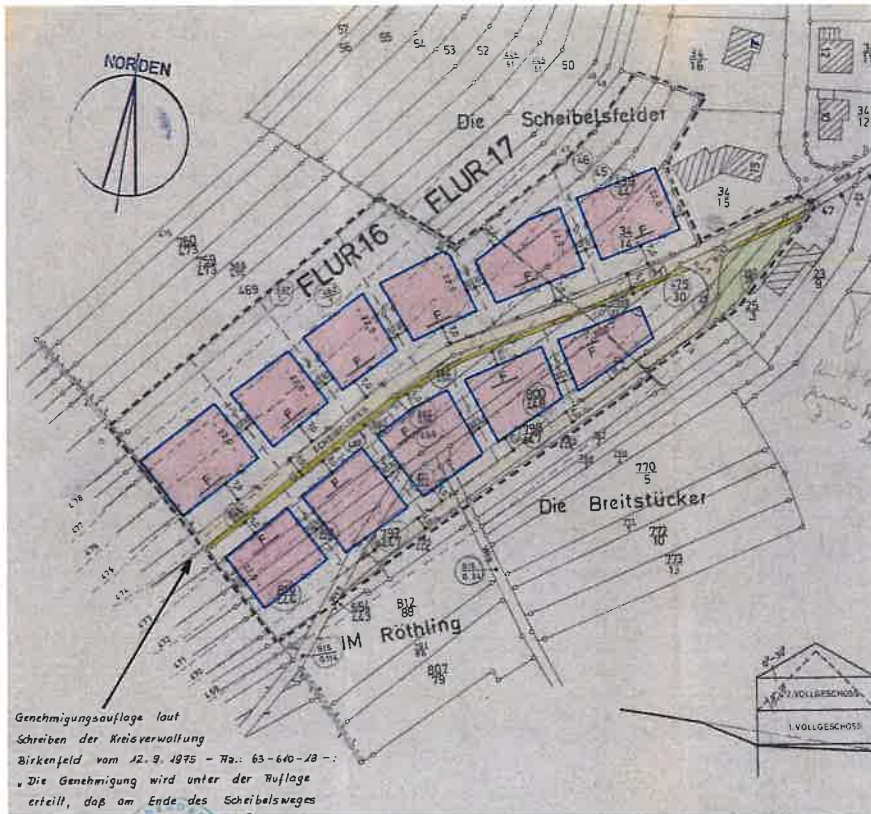
Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

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
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Der regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe stellt die Plangebietsfläche als Siedlungsfläche „Wohnen“ dar. (Z 23): Die quantitative Flächeninanspruchnahme ist bis zum Jahr 2025 regionsweit zu reduzieren. Außerdem ist die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i.S. des BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken: erfüllt. keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebiet-Kulisse „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“ (Verordnung vom 1. April 1976 LSG-7134-010, RVO-7134-19700515T120000) gem. § 1 Abs. 2 gelten die Beschränkungen und Verbote nicht für Bebauungspläne und die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.d. § 34 BauGB und sind damit vorliegend nicht einschlägig; weitere Schutzgebiete n. BNatSchG bzw. WHG/ LWG sind nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> Lage im LSG „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“ (VO v. 01. April 1976); gem. § 1 Abs. 2 der VO sind Flächen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht Bestandteile des LSG gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abufr, 24.05.2022) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope gem. dem Modul FT/FP-Artnachweise sind in der betreffenden, die Ortslage von Veitsrodt, den südlichen Teil der Ortslage von Herborn und das südwestlich angrenzende Halboffenland mit Waldflächen (Großheck) bis nach Tiefenstein umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3765512) lediglich Gartenschläfer, Gitterspanner, Gottesanbeterin, Kleiner Fuchs und das Waldbrettspiel registriert und damit mit Ausnahme der (mittlerweile allerdings expansiven) Gottesanbeterin keine Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. 1/Art. 4(2) der VSR
Allgemeiner Artenschutz	

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Sofern im Rahmen der Realisierung von künftigen Vorhaben nach § 34 BauGB Gehölzstrukturen betroffen sind, ist zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> der ca. 1,37 ha große Geltungsbereich befindet sich am äußerem südwestlichen Rand der Ortslage von Veitsrodt entlang der Straße „am Sonnenhang“ in südost-exponierter Hanglage die Fläche umfasst 5 großzügig geschnittene Grundstücke mit villenartiger Bebauung sowie eine größere Baulücke; der Bebauungsplan dient an dieser Stelle der Nachverdichtung <div data-bbox="572 636 1315 1187"> </div> <p>Blick vom Außenbereich in den bereits villenartig bebauten Geltungsbereich entlang der Straße „Am Sonnenhang“ mit angelegtem Ziergarten (o.l.); Blick von Osten (o.r.); parkartig angelegte Baulücke (u.l.); als Grünland genutzter Teilbereich der Baulücke (u.r.)</p> <ul style="list-style-type: none"> die bereits bebauten Grundstücke sind raumgreifend mit Stellflächen und Plätzen versiegelt bzw. befestigt, die übrigen Freiflächen bestehen aus Ziergrünflächen mit Intensivrasen und solitären Ziergehölzen und teilweise aus Ziergärten die Baulücke ist parkartig angelegt, d.h. mit Zierrasenfläche und z.T. altem Baumbestand (Blaufichten, Birken u.a.); nach Norden wird die Fläche durch eine alte Fichtenreihe vom Außenbereich abgetrennt, der westliche Teil der Baulücke wird als Grünland bewirtschaftet <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Randlage eines reinen Wohngebiets mit villenartiger Bebauung und lediglich einer Baulücke verkehrsberuhigte Wohnlage (kein Ausfallstraße), daher lediglich wohngebietstypische Lärm- und Störsituation <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> die Ziergrünflächen auf den bereits bebauten Grundstücken bieten ein, wenngleich begrenztes, Brutraumangebot für Gehölzbrüter; Nistplätze sind auch in der dichten Fichtenreihe an der äußeren Grenze der Baulücke zu erwarten zu rechnen ist mit den typischen Siedlungsarten wie Blau- und Kohlmeise (z.B. in Nistkästen), Amsel, Grün- und Buchfink, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen; an den Bestandsgebäuden und Unterständen ist der Hausrotschwanz möglich; in der Fichtenreihe z.B. auch Tannenmeise und Winter- bzw. Sommergoldhähnchen

	<ul style="list-style-type: none"> • mit wertgebenden Arten ist aufgrund der Lage und der Stördisposition durch die Anwohner jedoch grundsätzlich nicht zu rechnen • eine mögliche Nutzung des Geländes als Jagdraum darf für die typischen synantropen Fledermausarten (z.B. Zwerg- und Breitflügelfledermaus, Mücken- und Rauhaufledermaus, Großer und kleiner Abendsegler) angenommen werden, wobei sich die Qualität als Jagdgebiet durch die Baulückenerschließung mit Sicherheit nicht signifikant verschlechtern wird • augenscheinlich sind an keinem der solitären Bäume Spalten und Höhlen als potenzielle Quartiere für Fledermäuse ausgebildet; die randliche Fichtenreihe konnte dahingehend jedoch nicht genau geprüft werden; da alle Bäume vital erscheinen, sind z.B. abplattende Borkenpartien vermutlich nicht ausgebildet (diese werden bisweilen von Fledermäusen wie der Mops- und der Großen Bartfledermaus als Tagesquartier genutzt) • ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Insekten) kann aufgrund der Habitatausstattung (u.a. fehlende Oberflächengewässer, fehlende „Reptilienhabitate“, fehlende Wirtspflanzen der prüfrelevanten Schmetterlingsarten) ausgeschlossen werden <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • da die bestehende Wohnbebauung bauplanungsrechtlich legitimiert werden soll, ist lediglich der Bereich der Baulücke betrachtungsrelevant; alle hier potenziell vorkommenden Brutvögel sind noch häufig und es darf die Legal Ausnahme gem. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden • darüber hinaus dürfte der komplette Geltungsbereich sowohl von Vögeln als auch von Fledermäusen allenfalls als Teillebensraum zur Nahrungssuche frequentiert werden, mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen ist auf der Fläche nicht zu rechnen • artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen sind daher bis auf die grundsätzliche Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht erforderlich
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten • daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> Darstellung: Wohnbaufläche Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit erfüllt  <p>Quelle: ehemalige Verbandsgemeinde Herrstein</p>
Bebauungsplan „Erweiterung Auf Wieschen“ (1975): nie in Kraft getreten	<ul style="list-style-type: none"> Bebauungsplan „Erweiterung Auf Wieschen“ von 1975 nie in Kraft getreten aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen  <p>Genehmigungsaufgabe laut Schreiben der Kreisverwaltung Birkenfeld vom 12.9.1975 - Wa.: 63-640-10 - Die Genehmigung wird unter der Auflage erteilt, daß am Ende des Scheibelsweges</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO

Zentrales Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Bestandes sowie die Errichtung von wenigen neuen Wohngebäuden zu schaffen.

Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsgebäude und dem bestehenden Bedarf nach Wohnraum in der Ortsgemeinde Rechnung getragen.

Anlagen zur Kinderbetreuung sind darüber hinaus zulässig. Weitere Nutzungen, wie

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

Somit wird der vorhandene Charakter der Umgebungsnutzung erhalten und planungsrechtlich fortgeführt.

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 Qua-

dratmeter 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 0,3 entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die durch Einzelhäuser geprägte Umgebung angepasst, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin



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

wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Für Nebenanlagen, Stellplätze etc. besteht gemäß BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich nur untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Insbesondere Zugänge/ Zufahrten sowie die erforderliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken der geplanten Wohnbebauung fordern je nach Grundstückszuschnitt die Überschreitung (hier auf eine GRZ von max. 0,6).

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl führt beispielsweise nicht zu einer Massierung von Nutzungen und baulichen Anlagen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingt.

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

Zahl der Vollgeschosse

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

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich weitestgehend an der bestehenden Wohnbebauung der Straße „Am Sonnenhang“.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung.

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.

Gemäß der Bestandsbebauung ist eine offene Bauweise vorgesehen.

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

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

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei Wohnungen festgesetzt.

Diese Festsetzung resultiert aus der bestehenden sowie umliegenden Bebauung. Sie unterstützt weiterhin eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie verhältnismäßige Nachverdichtung der innerörtlichen Potenzialfläche. Darüber hinaus wird der Bestand planungsrechtlich gesichert.

Öffentliche Verkehrsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebiets liegende Straße „Am Sonnenhang“ wird als öffentliche Verkehrsfläche, mit einer Breite von 4,75m, festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Feldwirtschaftsweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der im südlichen Teil des Geltungsbereiches liegende Feldwirtschaftsweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Feldwirtschaftsweg) festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im südöstlichen Teil des Plangebiets, östlich des Feldwirtschaftsweges, bestehende Grünfläche wird als private Grünfläche festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und der geplanten Versiegelung 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 Orts- und Landschaftsbild erzielt.

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

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

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

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebiets. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vollständig vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt demnach im Bestand im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß in die gemeindliche Mischwasserkanalisation zu leiten.

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 notwendig.

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.



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 eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr Vorhaben 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.

Die geplante Nachverdichtung der Wohnnutzung sowie die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die bereits bestehende Bebauung sowie die unmittelbare Umgebung, d.h. die Straße „Am Sonnenhang“ und Blumenstraße, dienen ebenfalls überwiegend dem Wohnen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der bestehenden Bebauung orientiert und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich zu Beeinträchtigungen führen kann.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes werden in „integrierter Lage“ nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Die Errichtung von Einzelhäusern entspricht dem Charakter der in der Umgebung bestehenden Wohnbebauung. Der bestehenden Nachfrage in Veitsrodt wird somit Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche handelt es sich um eine bereits überwiegend bebaute Wohnsiedlungsfläche inmitten des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Veitsrodt. Mit der möglichen Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll nachverdichtet. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die Umgebung ist darüber hinaus ebenfalls überwiegend durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt.

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

Die vorgesehenen Ein- und Mehrfamilienhäuser weisen max. II Vollgeschosse auf und fügen sich in die Umgebung ein. Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die bereits vorherrschenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Die Begrünungen im Plangebiet (Begrünung der oberirdischen Stellplätze und Eingrünung des Plangebietes) tragen zudem dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung innerörtlicher Freiflächen.

Aufgrund der Vorbelastungen, resultierend aus der innerörtlichen Lage, finden über das

bisherige Maß hinausgehende relevante Eingriffe in Natur und Landschaft nur in sehr geringem Maße statt.

Basierend auf die bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt. Somit ist mit typischen Siedlungsarten, jedoch nicht mit wertgebenden Arten zu rechnen. Weitere prüfrelevanten Arten können durch der mangelnden Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Von dem Planvorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdete Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten direkt betroffen. Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind somit nicht zu erwarten.

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

Im Übrigen gelten gem. § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens

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 den Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Mit der Realisierung des geplanten Reinen Wohngebietes wird es zu keinem relevanten Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut, wodurch eine Nachverdichtung ledig-

lich in einem geringfügigen Maße durchzuführen ist.

Die bereits bestehende Erschließungsstraße ist für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes der Straße „Am Sonnenhang“ sind ausreichend.

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

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Insbesondere der Verkehrsfluss der Straße „Am Sonnenhang“ wird nicht gestört.

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

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

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch das Planvorhaben werden keine Eingriffe in land- oder forstwirtschaftliche Flächen vorbereitet. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft zu erwarten.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

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

Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, 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. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand sowie der Bestand selbst weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Darüber hinaus kann der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in integrierter Lage Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

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 des Bebauungsplanes

- Nachverdichtung durch die Entwicklung von innerörtlich gelegenen Potenzialflächen
- mit der Erweiterung des Angebotes an Wohnen wird die Gemeinde der bestehenden Nachfrage gerecht
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild; Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt

- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung 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 Veitsrodt zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.