

## **VERBANDSGEMEINDE**

### **Kirchberg**

## **ORTSGEMEINDE**

### **Laufersweiler**

## **BEBAUUNGSPLAN**

**„Im Dellenbaum“ - Änderung u. Erweiterung  
„Im Bergbaum“**

## **Entwurf**

## **Begründung**

|  |
|--|
| Fassung für das Beteiligungsverfahren nach<br>§ 4a Abs. 3 iVm. § 3 Abs. 2 und<br>§ 4 Abs. 2 BauGB; Stand: 28.01.2016 |
|--|

**Architekturbüro SCHUG**  
Cusanusstrasse 1a  
**54470 Bernkastel-Kues**  
Tel. (06531) 9722220

**DILLIG INGENIEURE**  
Ahornweg 2  
**55469 Simmern**  
Tel. (06761) 93 09-0  
Fax (06761) 93 09-90

## **INHALT Begründung**

### **1.0 ALLGEMEINES**

- 1.1 Vorbemerkungen**
- 1.2 Flächennutzungsplan**
- 1.3 Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 1.4 Gebietsabgrenzung**

### **2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF**

- 3.1 Städtebauliche Konzeption**
  - 3.1.1 Allgemeines**
  - 3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben**
  - 3.1.3 Topographische Situation**
  - 3.1.4 Nutzungseinschränkung**
  - 3.1.5 Nutzungsverteilung**
  - 3.1.6 Erschließung**
  - 3.1.7 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtl. Festsetzungen**

### **4.0 VER- UND ENTSORGUNG**

- 4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser**
- 4.2 Wasserversorgung**
- 4.3 Stromversorgung**

### **5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

### **6.0 ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFL. ENTWICKLUNGSZIELEN (gem.§ 17 Abs. 4 LPflG)**

### **7.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG**

- 7.1 Abweichung von den landespflegerischen Anforderungen an den B-Plan**
- 7.2 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung**
- 7.3 Sonstige Landespflegerische Maßnahmen**

### **8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **9.0 FLÄCHENBILANZ**

## **1.0 ALLGEMEINES**

**Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:**

- **Städtebaulicher Textteil (Teil 1)**
- **Landespflegerischer Textteil (Teil 2)**

### **1.1 Vorbemerkungen**

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich im ersten Teilbereich um die Änderung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes „Im Dellenbaum“ und im zweiten Teilbereich um die zukünftige Erweiterung „Im Bergbaum“.

### **1.2 Flächennutzungsplan**

Für das Gebiet der Ortsgemeinde Laufersweiler liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Für den betreffenden Bereich sind Wohnbauflächen (W) vorgesehen. Dementsprechend ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.3 Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB**

Die Gemeinde Laufersweiler hat lt. Regionalen Raumordnungsplan die Funktion Landwirtschaft. Die weiteren Funktionen Erholung, Wohnen und Gewerbe werden im Rahmen der Eigenentwicklung vollzogen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2000 durch den Ortsgemeinderat gefasst und mit Datum vom 17.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Ortsgemeinde Laufersweiler beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Plangebietes für die Wohnbebauung. In den vorhandenen Neubaugebieten sind keine Platzreservierungen mehr vorhanden.

Die Gesamtplanung beinhaltet einen Umfang von insgesamt 42 Bauplätzen. Der relativ hohe Gesamtumfang wird wie folgt begründet:

Die Vorüberlegungen für das jetzige Plangebiet ergaben, dass der Bereich des Bebauungsplanes „Dellenbaum“ (östlich des in der Mitte verlaufenden Fußweges) eine Überplanung der jetzigen Gesamtfläche bedingte, da nur so insbesondere eine sinnvolle Entwässerungslösung für das Niederschlagswassers möglich ist. Hierfür waren die Gesamtdimensionen der Bautätigkeiten des Einzugsbereichs der Rückhalte- und Versickerungsflächen notwendig, inklusive der Überlegungen zur Ausgestaltung des

Konzepts (Umfang der Erschließungsanlagen, Geländesituationen, Anschlussumfang der einzelnen Bauplätze. Auch aus diesem Grund war parallel zur Bebauungsplanung eine vorgezogene Entwässerungsplanung vereinbart worden. Dem Ortsgemeinderat war zudem bereits im Aufstellungsbeschluss vom 15.06.2000 klar, dass eine Umsetzung der Planung nur in einzelnen Abschnitten erfolgen sollte.

Die jetzige Planung erlaubt eine Aufteilung in drei Erschließungsabschnitte mit 17 Bauplätzen im 1. Bauabschnitt (östlicher Bereich bis zum Fußweg), ca. 16 Bauplätzen im 2. Bauabschnitt und ca. 9 Bauplätzen im 3. Bauabschnitt.

Entsprechend dem Vorschlag der Kreisverwaltung Simmern wird eine Trennung der Planung nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens in drei getrennte Bebauungsplanurkunden erfolgen.

Die relativ kurzfristige Belegung der Bauflächen in den bereits vorhandenen Baugebieten veranlasst die Gemeinde Laufersweiler auch im Hinblick auf die jetzige Entwicklung auf dem Flughafen Hahn weiteres Bauland zu stellen, zu mal auch für diese landschaftlich reizvoll einzustufende Lage des Baugebietes gesteigerte Nachfrage nach Bauplätzen vermutet werden kann. Weitere positive Aspekte sind, für die relativ kleine Kommune, in der guten Infrastruktur begründet. Die Ortsgemeinde verfügt über eine Grundschule, einen Kindergarten, eine Bürgerhalle, ein Lebensmittelgeschäft und mehrere Gewerbebetriebe etc.

Aus vorgenannten Gründen ist eine Ausweisung des 1. Bauabschnittes, d.h. des 1. Bebauungsplanes „Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Dellenbaum“ mit einem Umfang von 17 Bauplätzen als realistische Entwicklung von Laufersweiler anzusehen.

Der Bebauungsplan verfolgt nach der in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgabe das Bestreben, die Grundlagen zu legen, um im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Damit soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet und eine menschenwürdige Umwelt gesichert werden, welche die natürlichen Lebensgrundlagen schützt und entwickelt. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Grundlagen für die Bebauung mit modern gestalteten Gebäuden in der Ortsgemeinde Laufersweiler geschaffen.

## 1.4 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Laufersweiler Flur 14 u. 15. Die Fläche des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Flur 14:

Flurstücksnummern: 2, 4/1, 5, 6, 7, 71 (Wirtschaftsweg), 72/6 (teilw., Wirtschaftsweg), 73 (Wirtschaftsweg), 74 (teilw., Wirtschaftsweg);

Flur 15:

Flurstücksnummern: 96/2 (teilw., Weg), 52/14

Der exakte Verlauf der Plangebietsabgrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

## 2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlagen sind:

- landespflegerischer Planungsbeitrag, sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungstechn. Vorkonzept.

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

## 3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

### 3.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

#### 3.1.1 Allgemeines

Es wird eine Fläche von insgesamt ca. 2,9 ha Nettobauland ausgewiesen. Im Plangebiet ist die Anlage von bis zu 42 neuen Bauplätzen möglich.

Die Erschließung kann bedarfsgerecht in mehreren Bauabschnitten erfolgen.

Die Streuobstwiese im südlichen Bereich des Gebietes liegt außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes.

Die zu überplanende Fläche gliedert sich in zwei Bebauungsplanbereiche:

- A: B-Planbereich: „Im Dellenbaum“ Änderung und Erweiterung  
B: B-Planbereich: „Im Bergbaum“

Eine Teilfläche im Dellenbaum wurde bereits in den 70-ziger Jahren überplant, wobei die damalige Straßenführung aus heutiger Sicht, sowohl aus gestalterischer als auch aus städtebaulicher und entwässerungstechnischer Sicht nicht mehr den aktuellen Vorgaben standhält. Diese Fläche wird um ca. 1/3 nach Süden erweitert und bildet somit den 1. B-Planbereich „Im Dellenbaum“ als Änderung und Erweiterung.

Der zweite Bereich bildet die Fläche „Im Bergbaum“, die als zukünftiges Bauland überplant wird.

Eine Überplanung dieser Gesamtfläche im Verbund „Im Dellenbaum“ und „Im Bergbaum“ ist aus städtebaulichen und entwässerungstechnischen Gründen notwendig, um eine im Endausbau schlüssige und wirtschaftliche Gesamtkonzeption zu erhalten.

### 3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

Ausweisung von Flächen für:

- „allgemeines Wohngebiet“ (WA)
- langfristige Sicherung weiterer Baulandflächen
- Begrenzung der Wohneinheiten
- Gliederung des Baugebietes
- Berücksichtigung ökologischer und wasserwirtschaftlicher Belange
- Begrenzung der Abflussmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.

### 3.1.3 Topographische Situation

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich im überwiegenden Bereich um durchgehend geneigte Flächen mit leichter Wölbung. Die exakten Geländebeziehungen, einschl. vorh. Bewuchs, wurden durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Die entsprechenden Höhenlinien sind in den Plan eingearbeitet.

Das Gelände fällt von Nord-West nach Süd-Ost ab. Das Gebiet liegt höhenmäßig zwischen 424 und 407 m ü.NN.

Zur Begrenzung einer max. zul. Gebäudehöhe wird im B-Plan eine Firsthöhe, bezogen auf EG-Fußbodenhöhe, als Obergrenze festgesetzt.

### 3.1.4 Nutzungseinschränkung

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Anforderungen an Landschaftsbild, Bodenschutz, Wasserhaushalt, Wohnqualität, Arten und Biotopschutz sowie Klima.

- Das geplante Baugebiet erstreckt sich über einen Südost-Hang. Aufgrund der Hanglage können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes auftreten. Den Kriterien der Ortsrandgestaltung und landschaftlichen Einbindung des Gebietes sind besondere Beachtung zu schenken.
- Der Flächennutzungsplan weist für den betreffenden Planbereich "Wohnbauflächen" (W) aus

Für die Bebauungsplankonzeption ergeben sich insgesamt Vorgaben hinsichtlich:

- Abgrenzung des Plangebietes
- starke innere Durchgrünung
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Entwässerung im modifizierten Trennsystem sowie Versickerung des Niederschlagswassers bzw. dezentrale Rückhaltung.

Weitere Vorbelastungen bestehen für den Planbereich nicht.

### 3.1.5 Nutzungsverteilung

Der Gesamtbereich wird als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die zu erwartende Nutzung mit überwiegend Einfamilienwohnhäusern verteilt sich gleichmäßig auf die überbaubaren Flächen.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Darüber hinaus ist, aufgrund des angestrebten Charakters des Wohngebietes, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf max. 3 Wohneinheiten beschränkt.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf die Ausweisung von Flächen zur Ableitung des Niederschlagswassers (zum Teil in öffentl. Grünflächen integriert, sonst als Leitungsrechte dargestellt), sowie die Darstellung der erforderlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Eine städtebaulich-räumliche Gliederung des Baugebietes wird durch die organische Straßenführung des Gebietes sowohl durch die intensive innere Durchgrünung durch Pflanzgebote erzielt.

#### Flächen für Versorgungsanlagen

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Bei einer Regelbreite von max. 7,00 m ist hier ausreichend Raum. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten.

Es werden, keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen.

#### Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Diese Flächen werden teilweise als öffentliche Grünfläche entlang des Gebietsrandes sowie als Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

Ein Teil der erforderlichen Flächen zur Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird außerhalb des Plangebietes durch die Ortsgemeinde zur Verfügung gestellt (vergl. hierzu landespflegerischer Planungsbeitrag).

#### Flächen für die Wasserwirtschaft

Der getroffenen Ausweisung liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept der Planungsgemeinschaft Schug/Dillig zugrunde, welches im Auftrage der VG-Werke erstellt und mit dem StAWA abgestimmt wurde.

Das Entwässerungskonzept sieht die Versickerung vor Ort mit Überlauf an ein Muldensystem und Anschluss an Kanal bzw. Vorflut vor. Die Mulden sind teilweise im öffentlichen Straßenraum oder in öffentlichen Grünflächen integriert bzw. als Leitungsrecht dargestellt.

Eigenständige Flächen für die Wasserwirtschaft werden nicht ausgewiesen.

### **3.1.6 Erschließung**

#### a) Äußere Erschließung

Die Erschließung erfolgt im Norden durch den Anschluss an den Mühlenweg.

#### b) Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Haupteerschließungsstraße in den nördlichen Bereichen mit Wendehämmern. Der südliche Bereich „Im Bergbaum“ wird mit einer Ringstraße erschlossen, die am süd-westlichen Ende des Plangebietes eine Anschlussmöglichkeit für eine evtl. Erweiterung erhält. Darüber hinaus sind über dieses Anschlussstück die landwirtschaftlichen Flächen über den von Nordwest nach Südost verlaufenden Wirtschaftsweg (Parzelle Nr. 71) zu erreichen.



Die Regelbreite der Straßen wird 7,00 m betragen, wobei lt. Planurkunde wechselseitig befestigte Parkstreifen mit Baumscheiben angelegt werden um eine Verkehrsberuhigung zu unterstützen.

Ebenfalls von Nordwest nach Südost verläuft der Fußweg auf der Parzelle des ehemaligen Wirtschaftsweges Nr. 73. Der Fußweg stellt die fußläufige Verbindung der bestehenden Ortslage (Bereich Hang) mit dem Talbereich (Freizeitgestaltung) sicher. Zugleich bildet der Fußweg Bebauungsplan- und Bauabschnittsgrenze. Parallel zu diesem Fußweg wird die Entwässerungsmulde geführt.

Auf die Ausweisung eigenständiger Gewebereiche wird im B-Plan verzichtet. Die endgültige Aufteilung ist dem Projektentwurf vorbehalten.

Der sich aus den privaten Baumaßnahmen ergebende Stellplatzbedarf, ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

### **3.1.7 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen (städtebaulicher Teil) sollen insbesondere die Nutzung und deren Verteilung im Plangebiet sowie das zu erwartende Gebäudevolumen regeln. Darüber hinaus sind bei der Gestaltung formale Bezüge zum Ortskern zu berücksichtigen. Es wird hier ein möglichst geschlossener Siedlungseindruck angestrebt. Zur Erreichung dieser städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich.

#### Nutzungsverteilung

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorgaben ist innerhalb des Plangebietes die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern vorgesehen. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind daher unzulässig.

#### Äußere Gestaltung

Bauhöhenbeschränkung, Dachlandschaft

Zur Sicherung der Umsetzung des dem Entwurf zugrundeliegenden städtebaulichen Ordnungsprinzips sind durch textliche Festsetzungen Regelungen getroffen, welche die künftige Baumasse sowie die das Ortsbild bestimmenden Materialien der einzelnen Gebäude eindeutig regeln.

Die Begründung der Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB, von Pflanzpflichten und –geboten gem. § 9 (1) 25 BauGB,

sowie von Öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB ist der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag) zu entnehmen.

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

|           |                               |   |
|-----------|-------------------------------|---|
| 1.1       | § 9 (1) 1 BauGB               | Ergibt sich aus § 1 (1) BauGB   |
| 1.2       | § 4 (3) BauNVO                | Ausnahmsweise können zugelassen werden – Betriebe des Beherbergungsgewerbes   |
| 2.1 / 2.2 |                               | Diese Festsetzung dient der Begrenzung der Gebäudevolumen.  |
| 2.3 / 2.4 | § 18 (1) BauNVO<br>§ 10 LBauO | Diese Festsetzung ist Voraussetzung zur Einhaltung des gewünschten Bauvolumens im Hinblick auf den angestrebten Gebietscharakter. |

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

|     |                                   |   |
|-----|-----------------------------------|---|
| 4.0 | § 5 (2) 1 iVm<br>§ 88 (1) 1 LBauO | Das Baugebiet bildet die Ergänzung des bestehenden Baugebietes sowie des unmittelbar angrenzenden Ortskerns, in dem die festgesetzte Ausführung von Wand- und Dachflächen das Ortsbild prägen.<br>Die unmittelbare Nähe führt zu einer Zusammenführung von bestehenden und neuen Gebietsteilen und erfordert hier eine gestalterische Abstimmung. |
| 5.0 | § 5 (2) LBauO                     | Die gewählten Dachformen entsprechen den aktuellen, architektonischen Baustilen.  |

## **4.0 VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung wurde im Auftrag der VG Werke Kirchberg durch die Planungsgemeinschaft Schug/Dillig ein Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchung wurden mit dem StAWA abgestimmt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Ortssammler.

Ausgehend davon, dass das Regenwasser nicht notwendigerweise mit dem Schmutzwasser vermischt wird, um dann in nachfolgenden Trennungsanlagen wieder eine gewisse Trennung zu erfahren, wird das sogenannte „qualifizierte Trennverfahren“ angewandt. Es sind daher zwei Abwasserleitungen für Regen- und Schmutzwasser geplant. Bei diesem Verfahren wird das Regenwasser der Dachflächen sowie der Grün- und der Straßenflächen oberflächlich in offenen, teilweise befestigten Mulden oder durch in geringen Tiefen verlegte Kurzrohrleitungsstrecken in das Muldensystem geführt. Besonders ist hier bei dem Anschluss der Grundstücke darauf zu achten, dass der natürliche Retentionsraum über oberflächliche Wiesenmulden ausgenutzt wird, d.h. das Oberflächenwasser ist nicht in schnellem Fließvorgang dem Muldensystem zuzuführen, sondern im natürlichen Ablaufvorgang einer Grabenanlage (Versickerungs- und Retentionswirkung) zu bremsen.

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird an die Ortskanalisation Laufersweiler mit zentraler Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Rhaunen in Hausen angeschlossen.

#### **4.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Anlagen im Ortsnetz.

Die Versorgung des Plangebietes mit einer ausreichenden Menge Trink- und Brauchwasser wird durch den Anschluss an die vorhandene Versorgungsleitung des Ortnetzes erfolgen.

Die Vorschriften der allgemeinen Wasserversorgungssatzung des Zweckverbandes Hunsrück II zum Anschluss- und Benutzungszwang sind zu berücksichtigen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im häuslichen Bereich, z.B. Toilettenspülung, ist dem zuständigen Wasserwerk anzuzeigen.

Bei der, der Bebauungsplanung anzuschließenden Ausbau- und Erschließungsplanung ist darauf zu achten, auch ausreichende Wassermengen für eine effektive Brandbekämpfung zur Verfügung zu stellen.

#### **4.3 Stromversorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch das RWE. Die Versorgungsleitungen werden in den öffentlichen Straßen- sowie in den öffentlichen Wegenseitenflächen verlegt. Der Anschluss erfolgt an die überörtliche 20 KV-Versorgungsleitung.

Die Beleuchtung der Straßen erfolgt mit modern gestalteten Hängeleuchten, die im Abstand von 30 – 40 m entsprechend der Begrünungsanordnung festzulegen sind.

## **5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Das überplante Gebiet hat eine Größe von 40.874 qm. Die als bebaubar ausgewiesenen Flächen (Bauflächen) befinden sich im Gemeindebesitz, oder werden im Zuge des Verfahrens von der Gemeinde erworben.

## **6.0 ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFL. ENTWICKLUNGSZIELEN (gem. §17 Abs.4 LPfIG)**

Durch die geplante Umnutzung des Gebietes als Baugebiet ergeben sich aufgrund der Überbauung, Versiegelung und Flächeninanspruchnahme Abweichungen gegenüber den landespflegerischen Entwicklungszielen bei allen Landschaftspotentialen, die wie folgt begründet werden, da

- in Laufersweiler eine steigende Nachfrage nach Bauland besteht, gleichzeitig das Angebot jedoch erschöpft ist und in sofern eine möglichst dichte Bebauung unter optimaler Ausnutzung der Flächen geboten ist.
- der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche keine besondere ökologische Funktion zukommt.

## **7.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG**

Aufbauend auf eine Bestanderfassung und –bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt.

Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie die Anforderungen des § 17 LPfIG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan.

Der landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung.

Fachbeitrag vom Büro: Högner & Scholtes – Landschaftsarchitektur und Ökologie  
Moselweinstraße 30, 54518 Minheim

## **7.1 Abweichung von den landespflegerischen Anforderungen an den B-PLAN**

⇒ Im Rahmen der Abwägung aller Belange weichen die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes nur unwesentlich von den **landespflegerischen Anforderungen** ab:

**LA 6** Erhalt von hangsenkrechten und -parallelen Freiflächen zum Aufbau landschaftsgerechter Grünstrukturen innerhalb des Baugebietes

**Abweichung:** *Zwar sind keine Grünflächen dargestellt, doch durch die Anordnung der Straßen und Baufenster ergeben sich hangsenkrechte, unbebaubare Flächen, die üblicherweise als Gärten gestaltet werden. Somit ist die Abweichung als gering und ohne größere landespflegerische Auswirkungen einzustufen.*

## 7.2 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung

**7.2.1 Innerhalb der Geltungsbereiches** sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich beeinträchtigter Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild festgesetzt bzw. als Hinweis (A 5) aufgenommen:

|   | Gesamt                | Dellenbaum           | Bergbaum I         | Bergbaum II          |
|---|-----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| <b>A 1</b> Anpflanzung von Hecken und / oder Einzelbäumen   | 2.885 m <sup>2</sup>  | 1.510 m <sup>2</sup> | 660 m <sup>2</sup> | 715 m <sup>2</sup>   |
| <b>A 2</b> Anpflanzung von Obstbäumen auf extensiv zu nutzenden Wiesen  | 2.960 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>     | 0 m <sup>2</sup>   | 2.960 m <sup>2</sup> |
| <b>A 5</b> Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst breitflächig versickern bzw. verdunsten und dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden | nicht quantifizierbar |                      |                    |                      |
| <b>A 6</b> Anpflanzung von Laubbäumen im Straßenraum  | 20 Stk                | 8 Stk                | 6 Stk              | 6 Stk                |
| Anpflanzung eines Laubbaumes je 200 m <sup>2</sup> versiegelter Baugrundstücksfläche  | 40 Stk                | 18 Stk               | 15 Stk             | 7 Stk                |

**7.2.2 Außerhalb des Geltungsbereiches** sind auf gemeindeeigenen Flächen Maßnahmen festgesetzt, die den einzelnen Bauabschnitten wie folgt zugeordnet sind:

|                            | Gesamt                | Dellenbaum           | Bergbaum I           | Bergbaum II          |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Fläche Versiegelung</b> | 12.778 m <sup>2</sup> | 5.469 m <sup>2</sup> | 5.145 m <sup>2</sup> | 2.164 m <sup>2</sup> |

|   |       |      |      |      |
|---|-------|------|------|------|
| <b>prozentualer Anteil an externen<br/>Kompensationsmaßnahmen</b> | 100 % | 43 % | 40 % | 17 % |
|---|-------|------|------|------|

Als Maßnahmen sind festgesetzt:

|   | <b>Gesamt</b>            |
|---|--------------------------|
| <b>A 3</b> gelenkte Sukzession bachnaher Flächen, die auch zur flächigen Einleitung von Niederschlagswasser genutzt werden und Anpflanzung von Erlen (Fl. 14, Flst. 45 tw.) | ca. 1.250 m <sup>2</sup> |
| <b>A 4</b> freie Sukzession von Auenflächen (Fl. 16, Flst. 24 und 35)   | ca. 3.500 m <sup>2</sup> |

**7.2.3** Bei der **Zuordnung** der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe durch Versiegelung (ca. 12.778 m<sup>2</sup>) entfallen:

|                              | <b>Gesamt</b>               | <b>Dellenbaum</b>          | <b>Bergbaum I</b>          | <b>Bergbaum II</b>         |
|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Fläche Versiegelung</b>   | <b>12.778 m<sup>2</sup></b> | <b>5.469 m<sup>2</sup></b> | <b>5.145 m<sup>2</sup></b> | <b>2.164 m<sup>2</sup></b> |
| prozentualer Anteil Straße   | 34 %                        | 30 %                       | 40 %                       | 29 %                       |
| prozentualer Anteil Bebauung | 66 %                        | 70 %                       | 60 %                       | 71 %                       |

Insgesamt können **10.595 m<sup>2</sup>** Flächen zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, dies entspricht einem Faktor von 1 : 0,83 zur versiegelten Fläche.

Diese Abweichung gegenüber dem Zielfaktor von 1:1 wird im Rahmen der Abwägung in Kauf genommen, da die vorgeschlagenen Maßnahmen ein in sich geschlossenes und sinniges Konzept ergeben. Eine zusätzliche Ausweisung von ca. 2.900 m<sup>2</sup> Fläche wäre nur im Bereich des Flurstückes 45 möglich, gerade hier wurde aber die vorhandene Geländesituation berücksichtigt und nur der eigentliche Talraum mit einbezogen, da die restliche Fläche noch bewirtschaftet werden kann.

### 7.3 Sonstige landespflegerische Maßnahmen

Die sonstigen festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen dienen der Minimierung zu erwartender Beeinträchtigungen bzw. den Anforderungen des Landeswassergesetzes bezüglich der Niederschlagsbewirtschaftung:

|  |     |
|--|-----|
| M 1 keine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO<br>Einhaltung der DIN 18915   | --- |
| M 2 Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen;<br>Brauchwassernutzung   | --- |
| M 3 Begrenzung der Firsthöhe;<br>Reduzierung der Höhe für Abgrabungen bzw. Aufschüttungen;<br>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen unter Berücksichtigung regionaler<br>Bauart und –materialien | --- |
| M 4 Verwendung von Laubhölzer zur Begrünung  | --- |

7.4 Durch Veränderung der Bauausführung der Erschließungsmaßnahme, in Form einer Befestigung einer Teilfläche des Wirtschaftsweges, Flur 14, Flurstück 74, teilweise, gegenüber der Ursprungsplanung, wird als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung von 2 Hochstämmen auf dem Friedhof in Laufersweiler (neben der Leichenhalle) vereinbart. Die Pflanzung wurde bereits vorgenommen. Diese Maßnahme war im ursprünglichen Fachbeitrag Naturschutz nicht berücksichtigt worden, da diese nicht vorgesehene Versiegelung erst später im Zuge der Bauausführung erfolgte.

## 8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

| Art                              | Masse x EP                    | GP netto Euro | GP brutto Euro<br>(incl. 19 % MWST) |
|----------------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| <b>Straßenbau</b>                |                               |               |                                     |
| Öffentliche Verkehrsfl.          | 4.697 m <sup>2</sup> x 100,00 | 469.700,00    | 558.943,00                          |
| Anschluß Mühlenweg               | pausch.                       | 6.000,00      | 7.140,40                            |
| Fußwege                          |                               |               |                                     |
| Weg 1                            | 738 qm x 90,00                | 66.420,00     | 79.039,80                           |
| Weg 2                            | 255 qm x 90,00                | 22.950,00     | 27.310,50                           |
| Straßenbeleuchtung               |                               |               |                                     |
| Leuchten                         | 20 Stck x 1.500,00            | 30.000,00     | 35.700,00                           |
| Schaltkasten                     | 2 Stck x 1.500,00             | 3.000,00      | 3.000,00                            |
| Kabel u. Erdarbeiten             | 635 m x 25,00                 | 15.875,00     | 18.891,25                           |
| Anschlußarbeiten                 | pausch.                       | 3.000,00      | 3.570,00                            |
| <b>Summe Straßenbau</b>          |                               |               | <b>733.594,95</b>                   |
| <b>Ausgleichsmaßnahmen</b>       |                               |               |                                     |
| A2 Obstbäume                     | 24 Stk x 250,00               | 6.000,00      | 7.140,00                            |
| Wieseneinsaat                    | 2.720 m <sup>2</sup> x 2,50   | 6.800,00      | 8.092,00                            |
| A 3 Baumpflanzung                | 6 Stk x 50,00                 | 300,00        | 357,00                              |
| A 6 Baumpflanzung                | 20 Stk x 250,00               | 5.000,00      | 5.950,00                            |
| <b>Summe Ausgleichsmaßnahmen</b> |                               |               | <b>21.539,00</b>                    |
| <b>Entwässerung</b>              |                               |               |                                     |
| Schmutzwasserkanal               |                               |               |                                     |
| Kanal Gebiet                     |                               |               |                                     |
| Anschluß an Sammler              | 500 m x 250,00                | 125.000,00    | 148.750,00                          |
| Hausanschlußltg.                 | 220 m x 150,00                | 33.000,00     | 39.270,00                           |
| Anschlußarbeiten                 | pausch.                       | 4.000,00      | 4.760,00                            |
| Regenwasserversickerung          |                               |               |                                     |
| Kanal im Gebiet                  |                               |               |                                     |
| Anschl. Versickerungsab.         | 100 m x 150,00                | 15.000,00     | 17.850,00                           |
| Versickerungskaskaden            | 2.500 m <sup>2</sup> x 30,00  | 75.000,00     | 89.250,00                           |
| Ablaufmulde                      | 650 m x 18,00                 | 12.000,00     | 19.375,50                           |
| <b>Summe Entwässerung</b>        |                               |               | <b>319.217,50</b>                   |



**Wasserversorgung**

|                               |         |   |        |           |                   |
|-------------------------------|---------|---|--------|-----------|-------------------|
| Leitung im Gebiet             | 655 m   | x | 130,00 | 85.150,00 | 101.328,50        |
| Hausanschlußltg.              | 220 m   | x | 110,00 | 24.200,00 | 28.798,00         |
| Anschlußarbeiten              | pausch. |   |        | 4.000,00  | 4.760,00          |
| <b>Summe Wasserversorgung</b> |         |   |        |           | <b>134.886,50</b> |

**Summe insgesamt      Brutto      1.209.237,90 €**

**9.0      FLÄCHENBILANZ**

| Fläche   | qm            | %             |
|--|---------------|---------------|
| <b>Gesamt</b>  | <b>39.680</b> | <b>100,00</b> |
| Öffentliche Verkehrsflächen                                      | 4.330         | 10,91         |
| Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung                             | 1.345         | 3,39          |
| Öffentliche Grünflächen<br>(incl. Niederschlagswasser-Ableitung) | 5.845         | 14,73         |
| Netto-Baufläche  | 28.160        | 70,97         |

Laufersweiler, den .....2016

.....  
Ortsbürgermeister