C BEGRÜNDUNG

1. Lage, Größe und bestehende planerische Situation des Plangebietes

Die Ortsgemeinde Langwieden beabsichtigt nordwestlich der Ortslage das geplante Neubaugebiet "Hauptstuhler Flur" zu realisieren. Als Vorraussetzung gilt es, einen entsprechenden Bebauungsplan, einschließlich der erforderlichen Fachplanungen aufzustellen.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst brutto 1,41 ha.

Das Plangebiet schließt sich am nordwestlichen Ortsrand an die bebaute Ortslage an und erstreckt sich im Wesentlichen über landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie über rückwärtige Gartenbereiche der angrenzenden Wohnbebauung. Daneben sind ein unbefestigter und Teile eines befestigen Feldweges Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Südwesten, im Anschluss an die Friedhofstraße, wird eine bestehende Bebauung überplant, um auf diesem Baugrundstück eine erweiterte und optimierte Bebauung zu ermöglichen. Das gesamte Plangebiet befindet sich an einem südwestexponierten Hang.

Das Plangebiet wird von der Ortslage her über die Friedhofstraße und Eckstraße an die Ortslage angeschlossen. An der nordöstlichen Gebietsabgrenzung verläuft ein Feldweg, über den das geplante Neubaugebiet fußläufig (einschließlich 'Notaus- und -zufahrtsfunktion'), von der Ortslage her angebunden werden kann.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau ist der räumliche Geltungsbereich als geplante "Wohnbaufläche" (W) ausgewiesen. Damit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes der Vorgabe nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach der der Bebauungsplan aus derm FNP entwickelt werden soll. Nördlich und nordwestlich schließen Flächen für die Landwirtschaft an. In östlicher Richtung sind bestehende "Gemischte Bauflächen" (M) ausgewiesen. Im Südwesten reicht eine Fläche für landespflegerische Schutzzwecke in der 'Neuwoogbachaue' bis an die bestehende und zu überplanende Bebauung.

2. Angestrebte Bebauung sowie Ziel und Zweck der Planaufstellung

Da in der Ortsgemeinde Langwieden seit längerer Zeit die öffentlichen Baulandreserven erschöpft sind, besteht eine wachsende Nachfrage nach zeitgemäßen Wohnverhältnissen. Diese stetige Nachfrage und das erste Abwandern junger, bauwilliger Familien in Nachbargemeinden veranlasste die Ortsgemeinde weiteres Bauland auszuweisen. Um ihrer Aufgabe gerecht zu werden, breiter Bevölkerungsschichten ausreichenden Wohnraum zu sichern, beabsichtigt die Ortsgemeinde die Realisierung des vorgesehenen Neubaugebietes "Hauptstuhler Flur". Hierdurch soll sowohl die einsetzende Abwanderung junger Bevölkerungsschichten aus der insgesamt strukturschwächeren Region in die Agglomerationsräume als auch der Trend in Nachbargemeinden zu bauen, verhindert werden.
Die Planung des Neubaugebietes sieht für den räumlichen Geltungsbereich in der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) vor.

Die neu überplanten Flächen des Bebauungsplanes sollen gemäß der gewählten Art des Baugebietes und den getroffenen Festsetzungen vorwiegend Wohnzwecken dienen.
Die sonstigen zulässigen Nutzungen werden durch die vornehmliche Zielsetzung der 'Wohnnutzung' nicht beeinträchtigt.

In Anlehnung an das gegenwärtige Erscheinungsbild der Ortsgemeinde Langwieden werden für die neu überplanten Bauflächen des WA-gebietes Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise und einer Dachneigung von 20° - 48° zugelassen. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Auf dieser Grundlage wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein landschaftsbildverträgliches Höhenniveau, auf I begrenzt. Weitere, einschränkende Höhenfestsetzungen werden nicht getroffen, um dennoch den potentiellen Bauherren einen ausreichenden Gestaltungsfreiraum zu bieten.
Als weiteren Beitrag, das Neubaugebiet in das Landschafts- und vor allem in das angrenzende Dorfbild zu integrieren, finden in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dorf- und regionaltypische Strukturen und Materialien ihren Niederschlag.

Ohne die überplante, bestehende Bebauung, entstehen nach der vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung Baugrundstücke mit ortstypischen Größen von rund 590 m² bis ca. 740 m², die den Vorstellungen der verschiedensten Bauherren gerecht werden können. Abzüglich der Bestands-, der Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen, könnten bei der vorliegenden Konzeption der Grundstückaufteilung 15 neue Baugrundstücke entstehen.

Die Ortsgemeinde strebt zur Vermeidung einer unerwünschten Umstrukturierung sowie einer Störung des Ortsbildes, das überwiegend aus Einzel- und Doppelhäuser besteht, die Begrenzung der Gebäudegröße (s. o.) durch verschiedene Festsetzungen an.
Daher setzt sie u. a. die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 fest. Dennoch kann damit vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der damit verbundenen Zunahme der älteren Bevölkerung bei Bedarf Wohnraum bei der Familie für Eltern, aber auch für Kinder ermöglicht werden.

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes soll den potentiellen Bauherren ein möglichst freizügiges, aber im Sinne der Integration ins restliche Dorfbild, geordnetes Bauen ermöglichen. Entsprechend großzügig bemessene und ausgewiesene Baufenster tragen diesem Ziel Rechnung. Zusätzlich wird die freizügige Bebauungsmöglichkeit durch den Verzicht auf eine zwingend einzuhaltende Hauptfirstrichtung deutlich, was darüber hinaus vor dem Hintergrund der Diskussion über die Klimaerwärmung auch die bessere Ausnutzung der solaren Energie erlaubt.

Die Planaufstellung und der gewählte Flächenumfang des Bebauungsplanes orientierten sich an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Hierin steht der Ortsgemeinde ein Netto-Wohnbauland von 1,02 ha zu. Während der Planungskonzeption konkretisierten sich zunehmend zu beachtende Vorgaben, mit der Folge, dass der räumliche Geltungsbereich verkleinert wurde und damit der Eingriff in Natur und Landschaft erheblich verringert werden konnte. Abzüglich der überplanten, bestehenden Wohnbebauung hält die Ortsgemeinde diesen Netto-Wohnbaulandwert von 1,02 ha mit 0,98 ha ein.

Im ROP 2004 wird der OG Langwieden ein Wohnbauflächen-Schwellenwert von 0,6 zugewiesen. Diese Schwellenwertvorgabe wird durch die Anlehnung an den genehmigten FNP überschritten. Eine bedarfgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen zur Einhaltung der Vorgaben aus dem ROP könnte durch die Erschließung in Bauabschnitten erfolgen.

3. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Seiten der Ortslage, über die Eck- und Friedhofstraße am südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches. Die Friedhofstraße setzt sich durch das Plangebiet hindurch, entlang der bestehenden Bebauung fort. Die Verkehrsfläche der Friedhofsstraße erhält innerhalb des Bebauungsplanes eine Breite von 6,0 m, um zukünftige, potentielle Baugebietserweiterungen anbinden zu können.

Die innere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt von der Friedhofstraße her in Richtung Norden bzw. Nordosten durch eine Sackgasse, die mehr oder weniger senkrecht zum Hang verläuft. Die Verkehrsfläche der Sackgasse weist ebenfalls eine Breite von 6,0 m auf. Im oberen Hangbereich ist ein Wendeanlage eingeplant, die gleichzeitig für künftige Gebietserweiterungen eine Anbindungsmöglichkeit darstellt.

In der Fortsetzung des Sackgasse ist eine fußläufige Verbindung zu einem nordöstlich verlaufenden Feldweg vorgesehen. Die Verkehrsfläche des Fußweges hat eine Breite von 3,5 m, so dass dieser Fußweg bei Bedarf als Notausfahrt genutzt werden kann.

Für Zwecke der Gebietsdurchgrünung wurden auch im Straßenraum des Plangebietes an drei Stellen entsprechende Pflanzflächen für Straßenhochgrün ausgewiesen.

4. Ökologische Rahmenbedingungen

Der räumliche Geltungsbereich gründet sich aus geologischer Sicht auf den Schichten des der Karlstal-Schichten (smK) als Bestandteil des Mittleren Buntsandsteines. Bei den Festgesteinen handelt es sich um Sandsteine, die sich vorwiegend ziegelrot, aber auch lagenweise gebleicht, dünnschichtig darstellen. In der Regel sind die Böden in diesem Naturraumausschnitt schluffig, tonig, humos mit meist weicher Konstistenz. Die tieferen Schichten werden zunehmend sandig.

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Übergangsbereich der "Sickinger Stufe" (180.0) zur Einheit 180.2, "der Sickinger Höhe", als Untereinheit des "Zweibrücker Westrich". Diese ist als Landterrasse durch Kuppen, Riedelflächen und Kerbtäler gekennzeichnet.
Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer schwach gewellten Hochfläche an einem südwestlich exponierten Hang, in einer Höhenlage von rund 334 m bis 355 m ü. NN.

Die Gesamtfläche ist größtenteils durch Grün- und Ackerland sowie durch rückwärtige Gärten der angrenzenden Wohnbebauung gekennzeichnet. Daneben sind ein unbefestigter Feldweg und ein Asphaltweg im Plangebiet sowie eine bestehende Bebauung mit Zier- und Nutzgärten, verschiedene Einzel- und Feldgehölze, Ruderalfluren und Säume im räumlichen Geltungsbereich gelegen (vgl. Bestandsaufnahme des landespflegerischen Planungsbeitrages).
Eine begradigte und befestigte Ableitung für Niederschläge quert am Südostrand einen Abschnitt des Plangebietes. Aus landespflegerischer Sicht bedeutende, seltene und hochwertige Einheiten oder Biotoptypen werden durch die Realisierung des Neubaugebietes nicht betroffen. Die zu überplanenden Grundstücke unterliegen auch keinem besonderen Schutz nach dem Landesnaturschutzgesetz.
Nach Norden, außerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches und durch einen Feldweg vom Plangebiet getrennt findet sich ein kartierter und aufgenommener Biotop (Biotopnummer 1007, TK 25-6611). Dieser Biotop wird durch die geplante Neubaugebietesausweisung nicht beeinträchtigt werden.

Mit Ausnahme des oben erwähnten, sporadisch wasserführenden Entwässerungsgrabens sind keine oberflächliche Gewässer innerhalb des Plangebietes vorhanden.
Größere, mesoklimatische Veränderungen sind durch die Umsetzung des Neubaugebietes nicht zu erwarten, lediglich im lokalen Kleinklima können sich durch den gestiegenen Befestigungsanteil Veränderungen (erhöhte Wärmeumsetzung) bemerkbar machen. Durch- und Eingrünungsmaßnahmen (s. u.) minimieren diese Effekte.
Durch die Lage am südwestexponierten Hang werden durch die Erschließung und die Bebauung Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen. Weiterhin steigt der Versiegelungsanteil sowohl durch die Verkehrserschließung als auch durch die private Bautätigkeit, was sich nachteilig auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt auswirken wird.

Mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes wird ein Eingriff nach § 9 Landespflegegesetz (LNatSchG) vorbereitet. Gemäß § 10 und § 14 LNatSchG werden die erarbeiteten Maßnahmen des zu diesem Bebauungsplanes aufgestellten Fachbeitrages Naturschutz zum Schutz, zur Minimierung und zum Ausgleich mitberücksichtigt. Für darüber hinausgehende, verbleibende Defizite werden Ersatzflächen und –maßnahmen angestrebt, s.u.. Entsprechende Festsetzungen sind auf dem Bebauungsplan aufgeführt.

So ist u. a. zur Durchgrünung und landschaftlichen Einbindung des Plangebietes im Allgemeinen Wohnbaugebiet die Anpflanzung von 2 Laubbäumen je Grundstück vorgeschrieben. Den gleichen Effekt erzielen die ausgewiesenen Hochstamm-Pflanzungen zur Straßenraumgliederung.
Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nur zu minimieren und nicht gänzlich auszugleichen. Zur Minimierung dient zum einen die Festsetzung, dass die Bebauung landschaftsbildwirksam, nur relativ niedrig, mit maximal I Vollgeschoss erfolgen darf.
Neben der genannten Gebietsdurchgrünung ist zur Minimierung der Landschaftsbildveränderung, entlang der west- und östlichen Plangebietsgrenzen eine fast zusammenhängende Ortsrandeingrünung auf ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzt worden.

Die öffentlichen Grünflächen haben eine wasserwirtschaftliche und landespflegerische Zweckbestimmung und sind zu 20 % mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind an die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (Becken, Gräben und Mulden) in ihrer Anordnung und Artenauswahl anzupassen. Der Pflanzabstand der Gehölze ist auf maximal 1,5 m begrenzt. Die Restflächen der ÖG können zu Hochstaudenfluren, oder alternativ zu extensiv gepflegtem Grünland entwickelt werden.
Die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind als dauerhafte Gartenflächen für landespflegerische und wasserwirtschaftliche Zwecke bestimmt. Auf diesen linear erstreckten privaten Grünflächen sind zu Zwecken des Arten- und Biotopschutzes und zur Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung zusammenhangende Gehölzstreifen zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen zu 50 % mit Gehölzen zu bepflanzen. 75 % der Gehölze müssen standortgerechte, einheimischen Arten sein.
Für alle geplanten Ersatz- und Neupflanzungen auf öffentlichen Flächen des Plangebietes werden standortgerechte, einheimische Arten verwendet.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem als Beitrag zur Aufrechterhaltung eines ökologisch ausgerichteten, naturnahen Wasserhaushaltes. Dazu sind Maßnahmen sowohl auf den privaten als auch auf den öffentlichen Flächen durchzuführen (vgl. Kap. 6 und 7).
Die bei der Umsetzung des Neubaugebietes durch die Zunahme des Befestigungs- und Versiegelungsgrades entstehenden, unvermeidbaren Eingriffe in die Bodenfunktionen, lassen sich nur minimieren, da zum vollständigen Ausgleich Entsiegelungsflächen nicht zur Verfügung stehen.
Hierzu wird festgesetzt, dass der belebte Oberboden zu Beginn der Bauarbeiten separat abgetragen, gelagert und wieder zu verwenden ist. Zum Beitrag einer ökologisch sinnvollen Kreislaufwirtschaft sollte sowohl der Oberboden als auch der sonstige Aushub weitestgehend im Plangebiet zu Geländemodellierung verwendet werden. Dadurch wird wertvoller Deponieraum für Erdmassen geschont. Die Bodenfunktionen in den ausgewiesenen Grünflächen werden durch die vorgesehenen Maßnahmen gestützt, in dem die Flächen aus der meist intensiven Nutzung herausgenommen und künftig extensiv gepflegt, oder innerhalb von flächigen Bepflanzungen nicht mehr belastet werden. Ein vollständiger Ausgleich ist hierzu aber innerhalb des Plangebietes nicht umsetzbar, so dass vor allem für den Verlust durch Befestigungen eine Kompensation auf Ersatzflächen erforderlich wird s. u.. Gleiches gilt für den Verlust der Grünlandfunktionen, für den ebenfalls ein funktionaler Ausgleich auf den Ersatzflächen angestrebt wird.

Ein funktionaler Ausgleich für den Verlust der "Gehölzfunktionen" kann mit den angestrebten Pflanzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, vgl. Fachbeitrag Naturschutz.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden Ersatzflächen gewählt, die geeignet sind, mit kompensatorischen Maßnahmen aufgewertet zu werden.

Für diese Zwecke hat die Ortsgemeinde Langwieden zwei Flurstücke südwestlich der Ortslage, im Hangbereich des Rösberg erworben. Die beiden Flurstücke (Fl.-St. 136 und 139) haben eine Größe von 9.848 m² bzw. 9.869 m².

Im Zuge des Wandels in der Agrarwirtschaft fielen diese ungünstigen Hanglagen zunehmend aus der Bewirtschaftung heraus, was einen sukzessiven Verlust des Grünlandcharakters bedeutet. Die Flächen verbuschten nach und nach, so dass sich auf älteren brachgefallenen Teilen großflächige, dichte Gehölzbestände entwickelten.
Die beiden Flurstücke liegen innerhalb einer Gesamtfläche, die durch ein Pflege- und Entwicklungsplan, im Rahmen eines gesamtörtlichen Nutzungskonzeptes für die Ortsgemeinde Langwieden als Vertiefungsprojekt zum Landschaftsplan konzeptionell überplant wurde.
Im Bereich der Kompensationsfläche sind die Kernpunkte des Pflegekonzeptes zum einen die Entbuschung großer, brachgefallener Flächenanteile und zum anderen das Etablieren einer extensiven Grünlandnutzung.
Gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die beiden Flurstücke auf ihre Eignung als Ersatzfläche überprüft. Man kam überein, dass das Flurstück 136 mit Priorität der Pflege und Rückführung in eine extensive Grünlandnutzung unterzogen werden sollte.
Verschiedene Einzelmaßnahmen sind auf der Ersatzfläche vorgesehen. Eine wesentliche Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde ist die Extensivierung der Grünlandflächen nach den Vorgaben des PAULa-Programms – vgl. Fachbeitrag Naturschutz.
Als Kompensation für die Eingriffe im Plangebiet werden rund 4.400 m² benötigt, der Flächenüberschuss von etwas mehr als 5.400 m² im Bereich des Flurstückes 136 hat die Ortsgemeinde Langwieden in ein gemeindliches Ökokonto eingebucht. Eine ähnliche Vorgehensweise soll auf dem Flurstück 139 praktiziert werden.
Durch die gemeindliche Absicht, diese Planung umzusetzen und zu sichern, ist es nicht erforderlich, die Ersatzfläche in einem separaten Bebauungsplan zu sichern. Details der planerischen Absicht und Umsetzung können dem Fachbeitrag Naturschutz entnommen werden. Eine Zuordnung der Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan erfolgt in der Festsetzung 1.7.8.
Mit der Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen im räumlichen Geltungsbereich und auf der Ersatzfläche ist der entstandene Eingriff im räumlichen Geltungsbereich des Neubaugebietes ausgeglichen.

5. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die zur Realisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 9 LNatSchG entstehenden Kosten werden anteilig der Erschließungsanlage und den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet. Auch die notwendigen Aufwendungen, die im Rahmen der erforderlichen Ersatzflächen und –maßnahmen anfallen, werden hierauf angerechnet. Als Verteilungsmaßstab wird bei den Baugrundstücken die zulässige Grundfläche gemäß § 135 b Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden nach Möglichkeit an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen der angrenzenden Ortsbereiche angeschlossen.

7. ENTWÄSSERUNGSKONZEPTION

Die Entwässerung der Niederschläge aus dem Neubaugebiet erfolgt getrennt von den Schmutzwässern, die in die örtliche Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden.
Die innerhalb des Plangebietes anstehenden Böden sind für eine dauerhafte Versickerung der anfallenden Niederschläge nicht geeignet.

Nach Abstimmungsgesprächen zwischen den Verbandsgemeindewerken Bruchmühlbach-Miesau und der SGD-Süd, Regionalstelle Kaiserslautern ist ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erarbeitet worden.

Deren Vorgaben bilden die Grundlage des Entwässerungskonzeptes, nach dem die Entsorgung der anfallenden Niederschläge über private und öffentliche Systeme erfolgt.
Zunächst ist ein Kleinrückhalt (50 l/m² versiegelter Flächen) auf den privaten Grundstücken zu schaffen, deren Notüberläufe über Rinnen und oberflächennahe Kanäle, der Topografie folgend, zu öffentlichen Rückhaltemulden und –becken am Südwestrand des Plangebietes entwässern. Von dort werden die Niederschläge, auch die des öffentlichen Verkehrsraumes, sukzessive, zeitversetzt, langsam dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt. Hierzu wird eine bestehende Einleitstelle zum Neuwoogbach genutzt. Details werden in der sich anschließenden Projektplanung konkretisiert und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Am Südostrand kreuzt eine Ableitung von gefasstem, sporadisch fließendem Niederschlagswasser das Plangebiet. Dieser gefasste Entwässerungsgraben ist nicht als Gewässer eingestuft. Der Verlauf des Entwässerungsgrabens wird abschnittsweise der neuen Planungssituation angepasst, streckenweise über öffentliche Grünflächen umgeleitet und ab der Friedhofstraße wieder im bestehenden Graben dem Vorfluter zugeführt.

8. BODENORDNUNG

Nach Möglichkeit soll eine freiwillige Umlegung durchgeführt werden. Ansonsten wird eine gesetzliche Umlegung angestrebt.