

Satzung

der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Schäferlei“

Aufgrund des § 10 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO), jeweils in der aktuellsten Fassung, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben in seiner Sitzung am 29.11.2022 folgende Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Schäferlei“ beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt der nachfolgende Bebauungsplan mit den darin gefassten zeichnerischen Festsetzungen und textlichen Erläuterungen außer Kraft:

- Bebauungsplan „Schäferlei“ einschließlich textlichen Erläuterungen (genehmigt am 28.10.1950 durch den Regierungspräsident der Pfalz in Neustadt an der Weinstraße, von der Gemeinde festgestellt am 20.11.1950)
- Bebauungsplan „Schäferlei“, Vereinfachte Änderung im Bereich des Flurstücks Nr. 442/13 (vom Gemeinderat beschlossen am 23.07.1964)

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem als Satzungsbestandteil beigefügten Lageplan im Maßstab 1:2.000. Der Geltungsbereich umfasst sämtliche Grundstücke, die im Lageplan dick gestrichelt umrandet sind.

§ 3

Bestandteil dieser Satzung

Bestandteil dieser Satzung ist der Lageplan mit der Geltungsbereichsabgrenzung im Maßstab 1: 2000 in der Fassung vom 26.02.2022.

Als Anlage beigefügt ist die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom November 2022.

§ 4

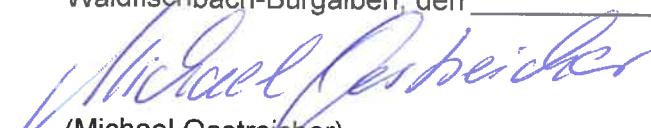
In- Kraft-Treten

Diese Aufhebungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Ausfertigung:

Diese Aufhebungssatzung stimmt mit allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für die Aufhebung des Bebauungsplanes vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Aufhebungssatzung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Waldfischbach-Burgalben, den 03.01.2023


(Michael Oestreicher)
Ortsbürgermeister





ORTSGEMEINDE WALDFISCHBACH-BURGALBEN

AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHÄFEREI“

BEGRÜNDUNG



INGENIEURBÜRO WONKA

66989 NÜNSCHWEILER
HÖHEISCHWEILER WEG 10
TEL 06336/9211-0 * FAX /9211-11
EMAIL info@wonkaing.de

Stand: November 22

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	ALLGEMEINER TEIL	4
1	LAGE UND ABGRENZUNG DES AUFHEBUNGSBEREICHS	4
2	ANLAß FÜR DAS VERFAHREN	5
3	VERFAHRENSABLAUF	5
TEIL II	BESTAND	6
4	VORHANDENE PLANGRUNDLAGEN	6
4.1	REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN WESTPFALZ	6
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4.3	DERZEITIGER BEBAUUNGSPLAN	8
5	NATURSCHUTZFACHLICHE RANDBEDINGUNGEN	10
6	WASSERWIRTSCHAFTLICHE RANDBEDINGUNGEN	11
TEIL III	AUSWIRKUNGEN DER PLANAUFBEBUNG	12
7	ZUKÜNFTIGES PLANUNGSRECHT	12
8	ABWÄGUNG	12
9	AUSWIRKUNGEN / ENTSCHÄDIGUNG	12
TEIL IV	UMWELTBERICHT	14
10	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG / BESTANDSAUFNAHME	14
11	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER	14
11.1	SCHUTZGUT MENSCH	14
11.2	SCHUTZGUT FLORA / FAUNA	14
11.3	SCHUTZGUT BODEN	15
11.4	SCHUTZGUT WASSER	15
11.5	SCHUTZGUT KLIMA / LUFT	15
11.6	SCHUTZGUT LANDSCHAFT / ERHOLUNG	16
11.7	SCHUTZGUT KULTUR / SONST: SACHGÜTER	16
11.8	WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER	16
12	ENTWICKLUNG DER UMWELT BEI NICHTDURCHFÜHRUNG	17
13	BEURTEILUNG DER EINGRIFFS- / AUSGLEICHSREGELUNG	17
14	ALTERNATIVENBEURTEILUNG	17
15	ÜBERWACHUNG MÖGLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
16	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	18
TEIL V	VERFAHRENSVERMERKE	19

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im örtlichen Zusammenhang. o. M.	4
Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz	6
Abbildung 3: Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan Teilpl. Waldfischbach-B.	7
Abbildung 4: Planteil des Bebauungsplanes „Schäferlei“	8
Abbildung 5: Planteil der vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan „Schäferlei“	9

Teil I ALLGEMEINER TEIL

1 LAGE UND ABGRENZUNG DES AUFHEBUNGSBEREICHS

Der Bebauungsplan „Schäferei“ der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, damals noch Waldfischbach, wurde am 28.10.1950 durch das Regierungspräsidium der Pfalz, Neustadt/Weinstraße, genehmigt und am 20.11.1950 festgestellt. Damit erlangte der Plan, einschließlich Erläuterungen, Rechtskraft. Eine vereinfachte Änderung für den Bereich der Straße „Auf der Schäferei“ erfolgte mit Beschluß des Gemeinderates Waldfischbach am 23.07.1964.

Die Fläche der Satzung liegt zentral im Ortsteil Waldfischbach, auf dem Höhenrücken oberhalb der Hauptstraße, zwischen Lindenstraße, Karl-Stöß-Ring und Schulstraße. Die genaue Abgrenzung ist in dem beigefügten Planauszug durch eine umlaufende Markierung abgegrenzt. Die Gesamtfläche beträgt rund 4,2 ha.

Luftbild des Gebietes



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im örtlichen Zusammenhang. o. M.
Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung
Rheinland-Pfalz

2 ANLASS FÜR DAS VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Schäferei“ aus dem Jahr 1950 mit seiner Änderung im Jahr 1964 bildete die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung dieses in sich abgeschlossenen Gebietes mit Wohngebäuden, einigen kleineren Geschäften und Handwerksbetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen (Schule).

Die betroffene Fläche ist nahezu komplett bebaut. Daher ist der Sinn der sehr geringen Normierung aus dem Bebauungsplan nicht mehr zeitgemäß und die Festsetzungen erfüllen nicht die aktuellen Anforderungen und Regeln und lassen ein zeitgemäßes Bauen nur unzureichend zu. Daher hat der Gemeinderat beschlossen, in diesem Bereich die unklare Rechtssituation zu beseitigen und den Bebauungsplan einschließlich der vereinfachten Änderung aufzuheben.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes unterliegen künftige Bauvorhaben den Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der Baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt sowie die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

3 VERFAHRENSABLAUF

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB für die Aufstellung von Bebauungsplänen auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Dementsprechend gelten die Anforderungen gemäß § 2a BauGB auch für die Aufhebung. Danach ist dem Entwurf des Bebauungsplanes eine Begründung beizulegen, der entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen darzulegen und in einem Umweltbericht die aufgrund einer Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes aufzuzeigen hat. Die Verfahrensregelungen der § 3 und 4 BauGB gelten entsprechend auch für die Aufhebung.

TEIL II BESTAND

4 VORHANDENE PLANGRUNDLAGEN

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (ROP WESTPFALZ IV)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen und Vorgaben der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich für den Planbereich aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes (LEP IV) sowie dem Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV.

Das Landesentwicklungsprogramm IV ist durch diese Aufhebung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Der Regionale Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV ist seit dem 06. August 2012 rechtsverbindlich. Gleiches gilt für die 1. Teilfortschreibung 2014 (rechtswirksam seit 16. März 2015), 2. Teilfortschreibung 2016 (rechtswirksam seit 18. Mai 2020) und 3. Teilfortschreibung 2018 (rechtswirksam seit 18. Mai 2020).

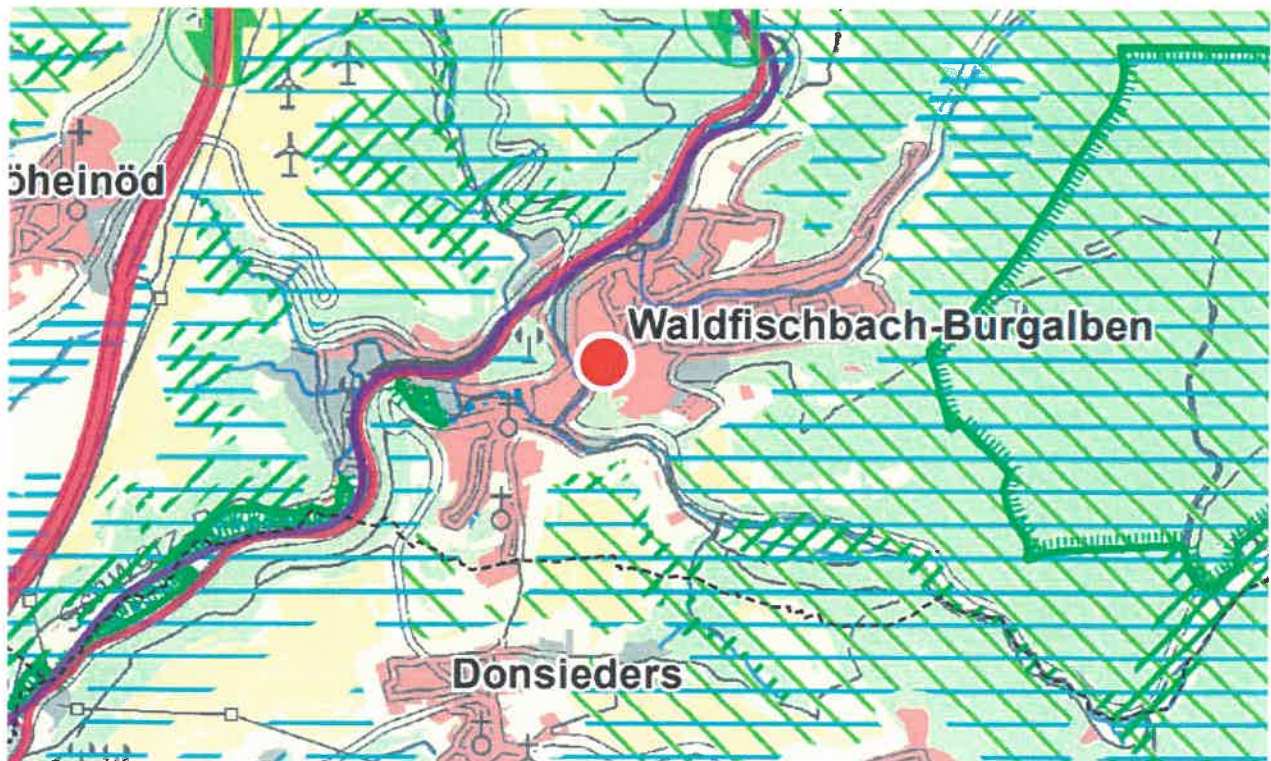


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV, Ausschnitt aus Gesamtkarte 2020

Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz, Kaiserslautern PGW 2020
Rheinland-Pfalz – 2017

Im Regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Daher widerspricht das Vorhaben, auch nach der Aufhebung, den Zielen der Raumordnung nicht.

4.2 Flächennutzungsplan VG Waldfischbach-Burgalben

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

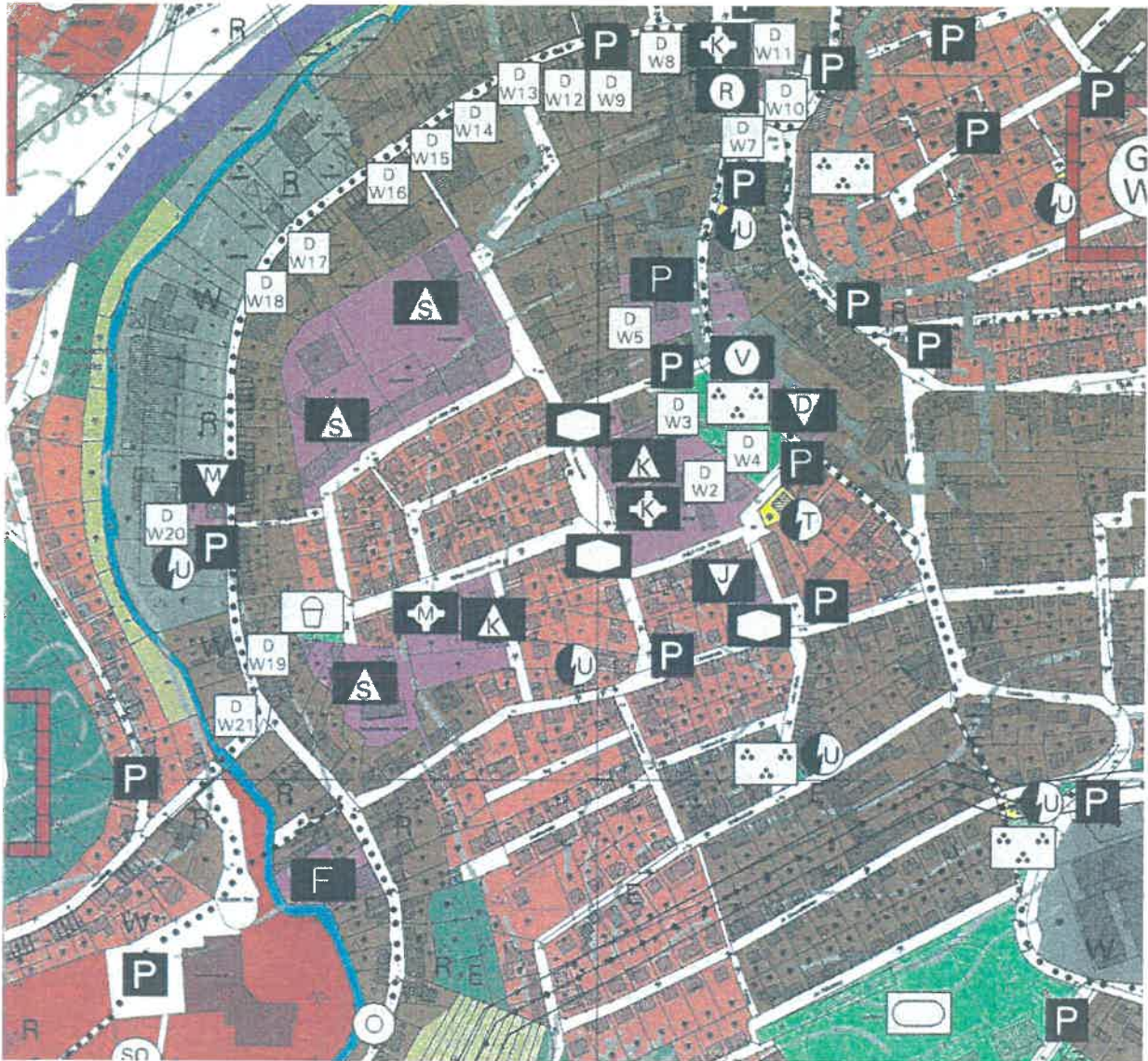


Abbildung 3: Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan Teilpl. Waldfischbach-Burgalben, Ausschnitt aus Gesamtkarte 2014

Quelle: Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben

Im vorliegenden Fall weist der Flächennutzungsplan für den Aufhebungsbereich eine Wohnnutzung aus, ergänzt durch eine Gemeinbedarfsfläche für die Grundschule und den Kindergarten.

Der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes steht diese Nutzungsfestsetzung nicht entgegen, da dies auch der tatsächlichen Nutzung im Gebiet entspricht. Die Aufhebung begründet somit keine unzulässige Nutzung.

4.3 Bebauungsplan „Schäferei“ mit 1. Änderung

Bei dem Bebauungsplan „Schäferei“ handelt es sich um einen sogenannten „einfachen“ Bebauungsplan. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung fehlen weitgehend. Dadurch ist zwar eine sehr homogene Nutzungsart in dem Gebiet entstanden, die aber wenig oder keinen Spielraum für zeitgemäße Wohnformen und Nutzungen zulässt.

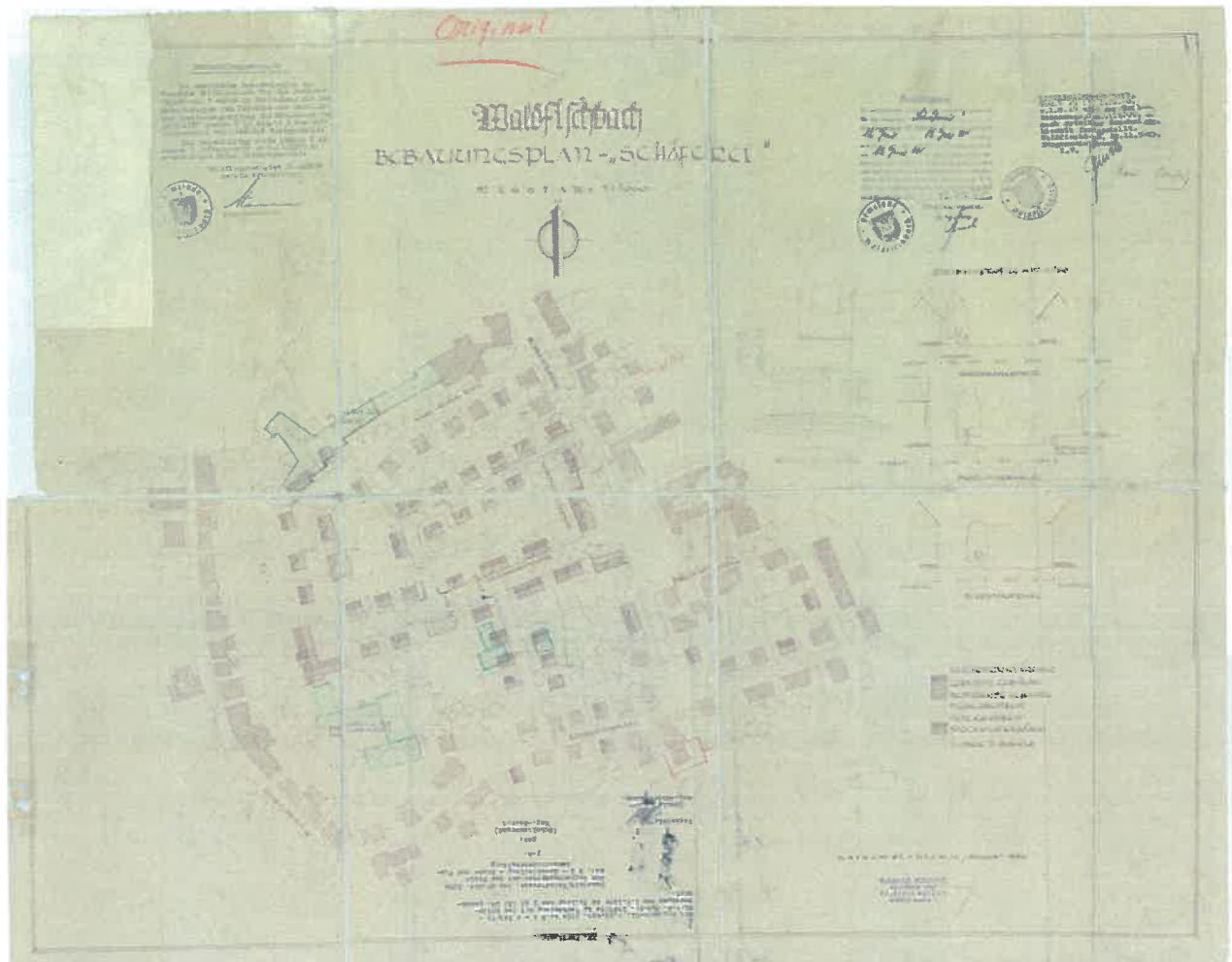


Abbildung 4: Planteil des Bebauungsplanes „Schäferei“ in der Fassung der Feststellung vom 20.11.1950, erneut festgestellt am 18.04.1958
Quelle: Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben

Mit Datum vom 23.07.1964 hat der Gemeinderat der damals noch eigenständigen Gemeinde Waldfischbach eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Schäferei“ für das Flurstück südliche Ecke Philipp-Rothhaar-Straße und auf der Schäferei beschlossen. Dieser Änderungsplan besitzt erstmals Aussagen zur zulässigen Geschößzahl, der maximalen Dachneigung und des Ausnutzungsgrades durch Festlegung einer maximalen Grundflächen- und Geschößflächen¹ sowie auch zu Straßenbreite und anderen baulich relevanten Punkten.

¹ Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Gebäudegrundfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind

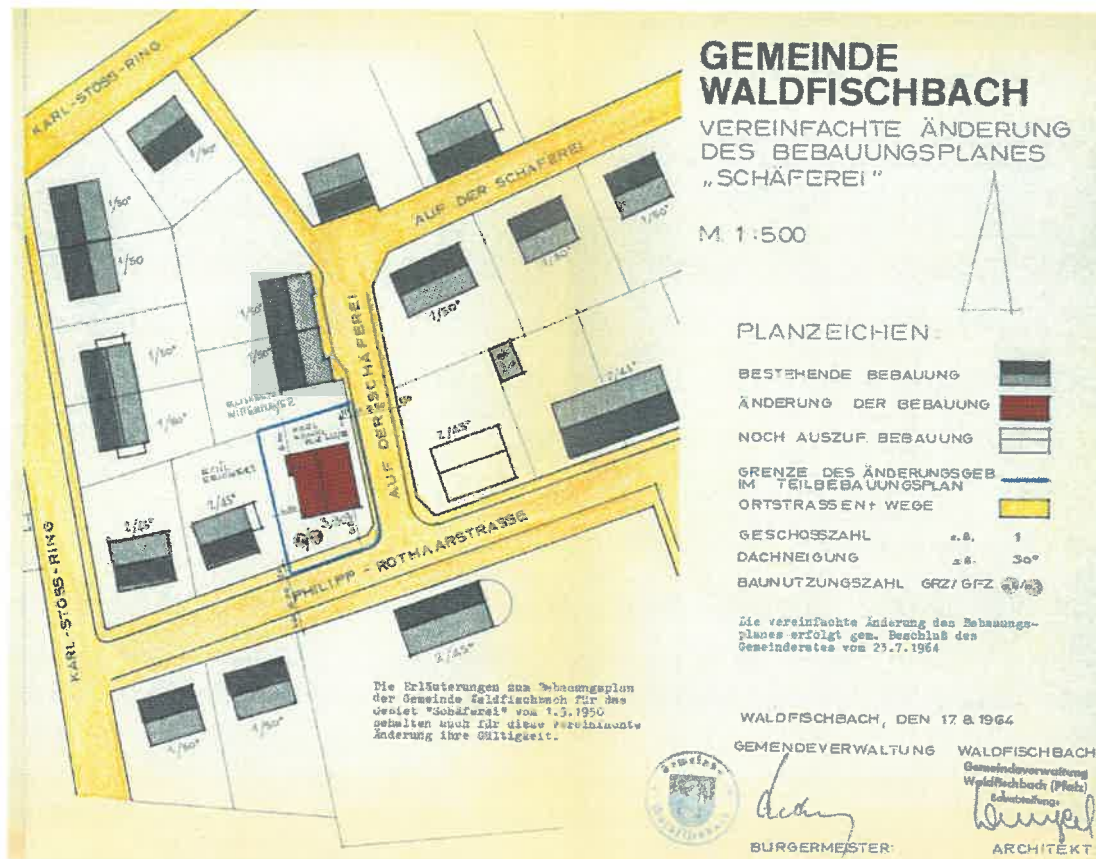


Abbildung 5: Planteil der vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan „Schäferei“ in der Fassung der Beschlussfassung vom 23.07.1964
Quelle: Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben

5 NATURSCHUTZFACHLICHE RANDBEDINGUNGEN

Im Geltungsbereich der Planaufhebung befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Das nächstgelegene, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop ist die Moosalb ab der Ortslage in Richtung Leimen Schwarzbach, die mindestens etwa 475 m entfernt ist, sowie der Bach im Klappertal in einer Entfernung von mind. 275 m. Somit werden beide Schutzbereiche nicht tangiert.

Das Plangebiet liegt, da östlich des Verlaufs der früheren B 270 gelegen, innerhalb des Naturparks Pfälzerwald als deutscher Teil des grenzüberschreitenden Biosphärenreservats „Pfälzerwald- Nordvogesen“ und dort in der Entwicklungszone 07-NTP-073-055. Da es sich um einen vollständig bebauten Ortsbereich handelt, bestehen keine Einschränkungen.

Der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes ist komplett bebaut und entsprechend stark anthropogen genutzt. Die Fläche bietet augenscheinlich kaum Lebensraum für geschützte Arten. Nach der Kartierung in *Ianis*² werden folgende Arten im Rasterdatenverzeichnis (2 x 2 km) erfasst:

Deutsche Bezeichnung	Lat. Name	Relevanz
Mäusebussard	Buteo buteo	nur Nahrungshabitat
Bachstelze	Motacilla alba	außerhalb des Planbereichs, kein Bezug
Buchfink	Fringilla coelebs	in den bewaldeten Hangbereichen,
Gartengrasmücke	Sylvia borin	Brutbereich außerhalb, Nahrungshabitat
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	wie vor
Zilzalp	Phylloscopus collybita	außerhalb des Planbereichs, kein Bezug
Kleiner Fuchs Aglais urticae		Vorkommen in den Gärten, aber keine Gefährdung erkennbar, da genügend Lebensraum

Somit ist im räumlichen Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes keine Gefährdung geschützter Arten erkennbar, zumal sich die Nutzung des Gebietes nicht verändern wird.

² **Ianis** Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

6 WASSERWIRTSCHAFTLICHE RANDBEDINGUNGEN

Bei dem Geltungsbereich der Planaufhebung handelt es sich um einen Höhenrücken, der als Sporn in die Talzone nach Süden ragt, beidseitig begrenzt, von Schwarzbach im Osten und von Moosalb im Westen. Die beiden Bäche vereinigen sich südlich des Plangebietes und verlaufen als Schwarzbach weiter Richtung Südwesten.



Die beiden Bäche werden nicht tangiert, da deren Höhenlage knapp 25 m tiefer ist als der Planbereich. Eine Starkregengefährdung besteht auch nicht, da der Höhenrücken nahezu allseits abfällt.

Dennoch ist bei zukünftigen Bauanträgen darauf zu achten, dass mögliche Starkregenabflussbahnen nicht versperrt werden

TEIL III AUSWIRKUNGEN DER PLANAUFBEBUNG

7 ZUKÜNFTIGES PLANUNGSRECHT

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Schäferei“ einschl. der 1. Änderung ergeben sich gegenüber dem IST-Zustand keine erkennbaren oder wesentlichen Änderungen.

Zukünftige Bauanträge müssen entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB (Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Fläche) beurteilt werden. Der Maßstab der Zulässigkeit hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Überbaubarkeit der Grundstücke ändert sich nicht, zumal die zur Aufhebung des Bebauungsplanes anstehende Fläche bereits nahezu vollständig bebaut ist. Zukünftig kann bei der Beurteilung stärker auf die Verträglichkeit von neu geplanten Nutzungen gegenüber den bereits bestehenden Nutzungen abgestellt werden. Die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen hinsichtlich Wasserrechts, der Bodenrechts sowie des Naturschutzrechts wird zukünftig im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes jeweils aus dem aktuellen Status heraus zu beurteilen sein.

Die Nutzbarkeit der Grundstücke wird aus diesem Grund keine Einschränkung durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erfahren.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Bei der Aufhebung eines Bebauungsplanes ist zu beachten, welche Auswirkungen diese Maßnahme für die Betroffenen hat. Dabei werden die öffentlichen und privaten Belange ermittelt und gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Dabei wurden folgende Feststellungen getroffen:

- Da das von der Aufhebung betroffene Gebiet weitgehend vollständig bebaut ist, werden sich zukünftige Maßnahmen weitgehend auf Änderungs- und Erweiterung bestehender Bauten oder die Nutzung der wenigen noch vorhandenen Freiflächen beschränken. Die künftige Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB sichert dabei eine nachhaltige und städtebaulich wirksame Entwicklung. Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie eine sozial gerechte Bodennutzung sind dazu die Grundvoraussetzungen im Sinne der Grundsätze nach § 1 Abs. 5 BauGB.

Der Vollzug der Anforderungen aus Naturschutz, Artenschutz und sonstiger Belange ist durch die Anwendung der entsprechenden Fachgesetze gesichert. Somit werden auch diese Punkte weiterhin umfassend einfließen.

9 AUSWIRKUNGEN / ENTSCHÄDIGUNGEN

Gemäß § 42 BauGB kann der Eigentümer Entschädigung verlangen, wenn durch die Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung eines Grundstückes eine nicht nur unwesentliche Wertminderung eintritt.

Da aber durch die Aufhebung des Bebauungsplanes der Zusammenhang der Bebauung nach § 34 BauGB nicht zerstört oder verändert wird, bleibt die Bebaubarkeit im Rahmen

der bisherigen Nutzung erhalten und es entsteht somit keine erstattungsbegründende Wertminderung. Dementsprechend werden sich auch die Grundstückswerte nicht verändern.

Da auch kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB anfallen kann, entsteht auch aus dieser Sicht kein Entschädigungsanspruch.

Die Kosten des Verfahrens werden von der Gemeinde getragen.

TEIL IV UMWELTBERICHT

10 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG / BESTANDSAUFNAHME

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist es erforderlich, bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen und erheblichen Auswirkungen geprüft und gemäß Anlage 1 zu § 2 a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dies gilt gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen.

Die Fläche des aufzuhebenden Bebauungsplanes beträgt etwa 4,20 ha und liegt im zentralen Ortsbereich, nahe dem Ortsmittelpunkt, auf einem dreiseitig abfallenden Höhenrücken. Das Gebiet ist durch Wohnnutzung in Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Lediglich am Übergang zu Kirche und Schule besteht eine Gruppe von Mehrfamilienhäusern, mit kleineren Geschäften. Lediglich die Grundschule mit Kindergarten hat eine abweichende Nutzung, die jedoch keine schädlichen Auswirkungen bedingt.

11 BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

11.1 Schutzgut Mensch

Im bestehenden Bebauungsplan sind keine einschränkenden Festsetzungen getroffen, die sich auf die Nutzung durch den Menschen, die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB beziehen, wie z.B. Lärmschutz oder Befahrbarkeit von Verkehrsflächen.

Bewertung der Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Mensch bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt. Die Beurteilung möglicher Lärm- und/oder Schadstoffimmissionen und die Entscheidung über evtl. Schutzmaßnahmen erfolgt zukünftig für jeden Einzelfall im Rahmen der geltenden Gesetze und Vorschriften. Da zudem im geltenden Bebauungsplan keine einschränkenden Festsetzungen getroffen waren, sind keine Auswirkungen aus der Aufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten.

11.2 Schutzgut Flora/Fauna

Der Untersuchungsraum wird im Wesentlichen bestimmt durch die vorhandenen baulichen Anlagen und die Verkehrsflächen im Verfahrensgebiet. Diese Flächen haben eine geringe Bedeutung als Lebensraum und eine geringe Empfindlichkeit.

Besonders geschützte Arten sind in lanis RLP³ nicht kartiert. Diese Arten sind innerhalb der intensiven Bebauung des Gebietes auch nicht zu erwarten, sondern erst in den angrenzenden Hangflächen oder dem Kirchengelände an der Nordseite. Auch eine Begehung brachte keinen Hinweis auf besonders geschützte oder sonstige Arten im Sinne der Naturschutzgesetze.

³ **lanis** Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

Wesentliche Teile des Ortes, östlich der B 270 bzw. der L 499, liegen zwar innerhalb des Biosphärenreservats Pfälzer Wald, doch die jeweiligen Ortslagen sind ausgespart.

Festsetzungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7 b BauGB sind im bestehenden Bebauungsplan nicht getroffen und werden somit nicht berührt.

Bewertung der Auswirkungen

Der Lebensraum wird sich durch die Aufhebung nicht verändern oder verschlechtern, da der Beurteilungsmaßstab immer der angrenzende Bestand sein wird. Da der aufzuhebende Bebauungsplan zudem keine Festsetzungen zum Naturschutz beinhaltet, entstehen durch die Veränderung des Status quo bei der Aufhebung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen.

11.3 Schutzgut Boden

Durch die vorhandene Bebauung, die Verkehrsanlagen und die sonstigen Flächennutzungen im überplanten Gebiet sind die vorhandenen natürlichen Böden vollständig anthropogen geprägt. Dies trifft auch im Wesentlichen auf die privaten und öffentlichen Grünflächen zu.

Bewertung der Auswirkungen

Der Aufhebung des Bebauungsplanes läßt keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes erwarten. Die eventuelle bauliche Nutzung von bisherigen festgesetzten oder auch privaten Grünflächen führt zwar zu einer marginalen zusätzlichen Bodeninanspruchnahme, die jedoch dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entspricht.

11.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwässer sind im Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Da die Fläche auf einem allseits abfallenden Höhenrücken liegt und nur eine geringe Einzugsgebietsfläche aufweist, sind Gefahren durch Starkregen nicht zu befürchten.

Bewertung der Auswirkungen

Da nur geringe Möglichkeiten zur intensiveren Bebauung und damit Versiegelung bestehen, ist eine Verschlechterung der Grundwassersituation auch der Regenwasserabflussmenge nicht zu erwarten. Auch auf die Belange des Hochwasserschutzes hat die Aufhebung somit keine negativen Auswirkungen.

11.5 Schutzgut Klima / Luft

Derzeit ist das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut und als klimatische Belastungsfläche anzusehen. Allerdings bestehen nur marginale Möglichkeiten zur intensiveren Bodennutzung. Damit ist gewährleistet, dass keine Verschlechterung des Kleinklimas nach der Aufhebung des Bebauungsplanes auftreten kann.

Bewertung der Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind Änderungen des derzeitigen Klimazustandes nicht zu erwarten, da keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erfolgen.

11.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild ist bereits jetzt durch die Bebauung auf dem Höhenrücken geprägt. Viel stärker als die vorhandene Bebauung prägt der bewaldete Hangbereich im Umfeld des aufzuhebenden Bebauungsplanes die Sicht, verbunden mit der markanten Kirche im Hintergrund.

Da derzeit das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist, sind keine wesentlichen Veränderungen zu befürchten. Zusätzlich gibt der § 34 Abs. 1 BauGB als zukünftige Beurteilungsgrundlage die Handhabe, bei Bauanträgen zu prüfen, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Bewertung der Auswirkungen

Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, sondern eher gestärkt.

11.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine eingetragenen Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt, können aber nicht ausgeschlossen werden.

Bewertung der Auswirkungen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert den derzeitigen Zustand nicht. Auswirkungen auf kultur- und Sachgüter sind nicht gegeben.

Sollten bei Aufgrabungen archäologische Funde zu Tage treten, sind die Arbeiten entsprechend dem geltenden Denkmalschutzrecht zu unterbrechen und die zuständige Denkmalbehörde zu informieren. Bis zur dortigen Entscheidung müssen die Arbeiten ruhen und die betroffene Fläche vor Witterungseinflüssen zu schützen.

11.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen sind nach Aufhebung des Bebauungsplanes negative Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

12 ENTWICKLUNG DER UMWELT BEI NICHTDURCHFÜHRUNG

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne die Durchführung des Vorhabens, die Aufhebung des Bebauungsplanes.

Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen in der geringen Tiefe der Festlegung und einem ungewollten Spielraum der Gestaltungsmöglichkeiten. Dadurch verbleibt eine unklare Rechtslage, die ggf. gerichtlich geklärt werden müßte.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Schäferei“ einschl. der 1. Änderung ergeben sich gegenüber dem IST-Zustand keine erkennbaren oder wesentlichen Änderungen.

13 BEURTEILUNG DER EINGRIFFS - / AUSGLEICHSREGELUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes könnte eventuell eine zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch Nachverdichtung erfolgen, die jedoch infolge des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB als unerheblich anzusehen ist und somit auch keine Ausgleichsverpflichtung auslöst. Da aufgrund der vorstehenden Beurteilungen auch keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter zu befürchten ist, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen nicht erforderlich.

14 ALTERNATVENBEURTEILUNG

Als Alternative zu der Aufhebung wäre eine komplette Überarbeitung und Neuauflage des Bebauungsplanes denkbar. Da das Gebiet aber nahezu vollständig bebaut ist, besteht keine städtebauliche Notwendigkeit für ein solch aufwendiges und kostenintensives Verfahren.

Die Aufhebung des Planes und die zukünftige Beurteilung von Bauvorhaben nach dem § 34 BauGB stellt somit die einzig sinnvolle Lösung dar.

15 ÜBERWACHUNG MÖGLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Das Monitoring gem. § 4c BauGB soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig zu ermitteln. Da aber im Rahmen der Schutzgutbeurteilung keine nachteiligen Auswirkungen festgestellt wurden, sind Maßnahmen zum Monitoring nicht erforderlich.

16 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Bereich der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes ist nahezu vollständig bebaut. Daher kann die Aufhebung keine wesentlichen nachteiligen Folgen mit sich bringen, da die Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Flora und Fauna, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter keine erkennbar nachteiligen Auswirkungen erwarten läßt. Maßnahmen zum Ausgleich möglicher nachteiliger Folgen sind daher nicht erforderlich.

Nach der Aufhebung kann noch eine geringe bauliche Entwicklung folgen, deren Beurteilungsmaßstab bei der Anwendung des § 34 BauGB liegt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Schäferei“ einschl. dessen 1. Änderung ist demzufolge auch bei Betrachtung der Einzelaspekte grundsätzlich zulässig und nicht mit wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

.

TEIL V VERFAHRENSVERMERKE

17 Rechtsgrundlagen

17.1 Bundesgesetze

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz- BBodSchG)**
in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. IS.502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. IS.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. IS.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

17.2 Landesgesetze

- **Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) Rheinland-Pfalz**
in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283),
zuletzt geändert d. Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz**
in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

17.3 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Der Gemeinderat von Waldfischbach-Burgalben hat in der Sitzung vom 17.06.2021 und vom 28.07.2022 das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Schäferei“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 18.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 in den Räumen der Verbandsgemeindeverwaltung.

Die nach § 4 Abs. 1 zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.2022 am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme zur Planaufhebung bis spätestens 06.05.2022 gebeten.

Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 28.07.2022 geprüft und abgewogen..

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.07.2022 die öffentliche Auslegung der Begründung zur Aufhebung dieses Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Beschluss über die Auslegung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurde am 09.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Begründung einschl. integriertem Umweltbericht lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2022 bis einschl. 21.10.2022 in den Räumen der Verbandsgemeindeverwaltung öffentlich aus.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.08.2022 am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme zur Planaufhebung bis spätestens 21.10.2022 gebeten. Ebenso wurde in diesem Schreiben auf die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 29.11.2022 geprüft und abgewogen.

Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.11.2022 den Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Schäferei“ sowie „Schäferei, 1. Änderung“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

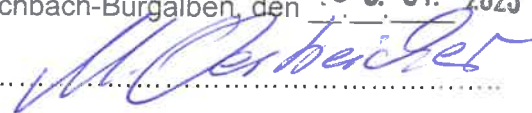
Waldfischbach-Burgalben, den 03.01.2023


.....
(Michael Oestreicher), Ortsbürgermeister



ausgefertigt:

Waldfischbach-Burgalben, den 03.01.2023


.....

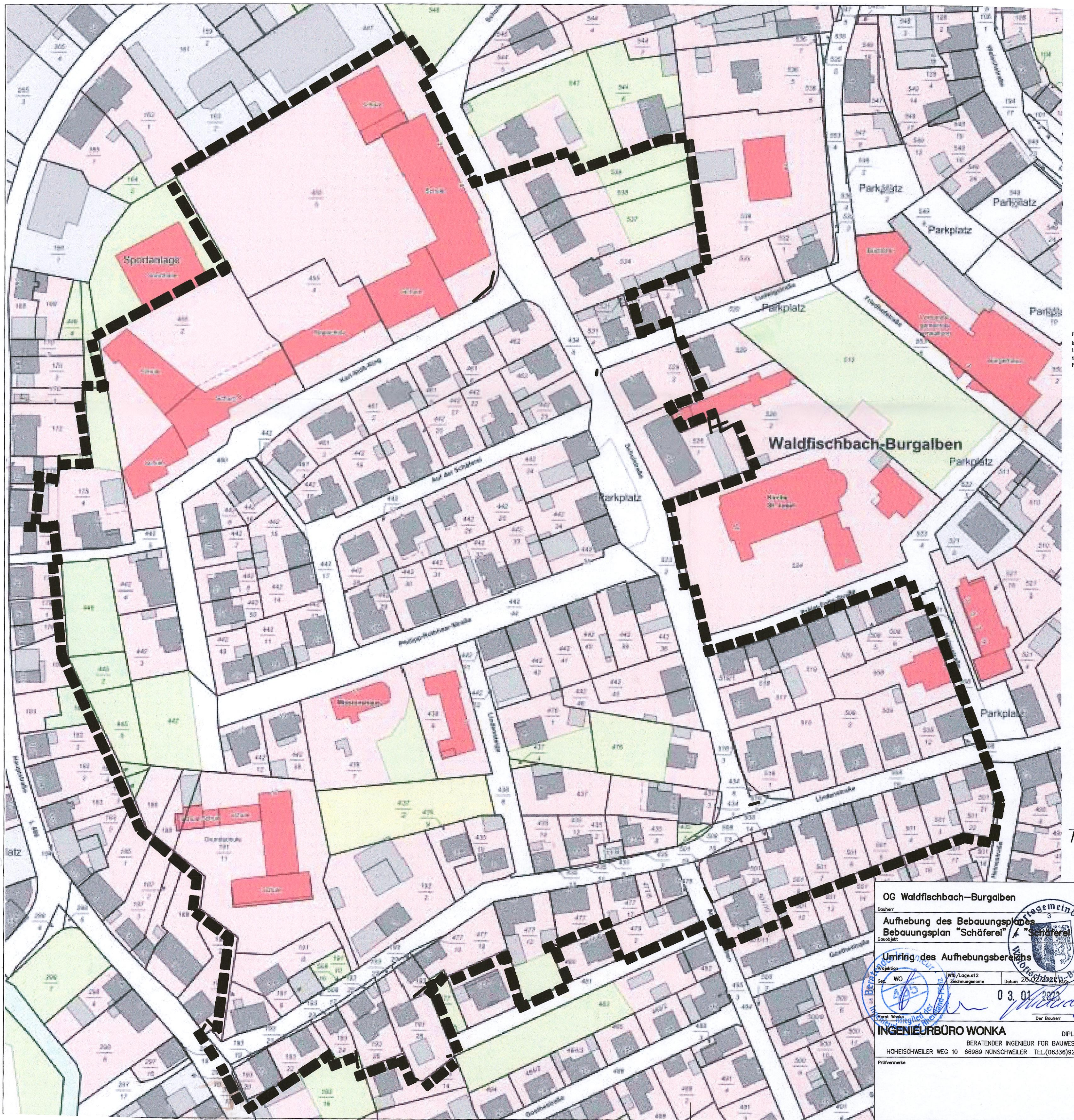
(Michael Oestreicher), Ortsbürgermeister



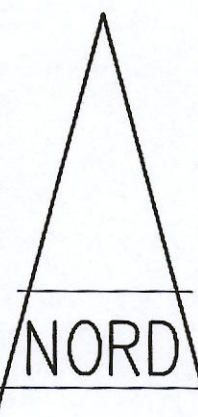
Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Schäferei“ sowie „Schäferei, 1. Änderung“ außer Kraft.



PLAN: Auszug aus
Landschaftsinformationssystem
system der Naturschutzverwaltung
Rheinland-Pfalz 2022



OG Wald Fischbach-Burgalben		Anlage
Bauherr		
Aufhebung des Bebauungsplanes		
Bebauungsplan "Schäferlei" / "Schäferlei 1.* And."		1
Baubjekt		BLNr.
Umriss des Aufhebungsbereichs		1:2
Projektion	Wkt./Logo.s12	
Gez. WO	Zeichnungsname	Datum
26.02.2023		350x472
03.01.2023		
Der Bauherr		
INGENIEURBÜRO WONKA		
DIPL.-ING (FH) HORST W		
BERATENDER INGENIEUR FÜR BAUWESEN UND UMWELTPLAN		
HOHEISCHWEILER WEG 10 66989 NÜNSCHWEILER TEL.(06336)9211-0 FAX.(06336)9		
Prüfvermerk		