

ORTSGEMEINDE WALDFISCHBACH-BURGALBEN



1. Änderungs- und Erweiterungsplan zum Bebauungsplan

“Auf dem Ebenen“

Begründung
(Stand: 04.02.2003)

(- Genehmigungsplan -)

Inhaltsübersicht

1. ALLGEMEINES	4
1.1 RECHTSGRUNDLAGEN	4
1.2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	4
1.3 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	5
1.4 DERZEITIGE NUTZUNG	5
2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG	6
2.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG	6
2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	6
3. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE	7
3.1 PLANUNGSANLASS	7
3.2 PLANUNGSGRUNDSÄTZE	8
3.2.1 STÄDTEBAULICHE GRUNDSÄTZE	8
3.2.2 GRUNDSÄTZE DER VERKEHRSPLANUNG UND ERSCHLIESSUNG	10
3.2.3 GRUNDSÄTZE DER VER- UND ENTSORGUNG	10
3.2.4 GRUNDSÄTZE DER GRÜN- UND FREIFLÄCHENPLANUNG	11
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DEN BEBAUUNGSPLAN	12
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	12
4.2 EINGRIFFE-AUSGLEICHSMASSNAHMEN	12
5. VOLLZUG DES BEBAUUNGSPLANS	14
5.1 BODENORDNUNG	14
5.2 BAUABSCHNITTE	14
5.3 ERSCHLIESSUNG DURCH DIE GEMEINDE	14
5.4 SONSTIGES	14
6. AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	15
6.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB)	15
6.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 BauGB)	15
6.3 AUSLEGUNG, BEDENKEN UND ANREGUNGEN (§ 3 Abs. 2 BauGB)	15
7. WICHTIGSTE ABWÄGUNGSÜBERLEGUNGEN	16
8. WIRTSCHAFTLICHKEIT	17
9. KOSTEN	18

1 Allgemeines

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Weiterentwicklung dieses Bebauungsplans wurden die wesentlichen textlichen Änderungen und Ergänzungen in dieser Begründung in blauer Schrift wiedergegeben. Die Textpassagen aus der vorangegangenen Fassung verbleiben in schwarzer Schrift.

1.1 Rechtsgrundlagen

Die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Ebenen“ ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, BGBl. I S.2141.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 BauGB, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998.

Beschluss der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Baugebiet „Auf dem Ebenen“ vom 14.12.1999.

Beschluss der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben zur Aufstellung eines 1. Änderungs- und Erweiterungsplans zum Bebauungsplan „Auf dem Ebenen“, vom 11.07.2002

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Ebenen“ liegt im Nordosten der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Süden durch Teile der Flurstücke 2226/2 und 2231/144 sowie durch Teile der Flurstücke 2707 und 2708.

Der Verlauf der Haupteerschließung in nördlicher Richtung wird auf dem Flurstück 2720 und auf Teilen des Flurstückes 2721 geführt, in westlicher Richtung auf Teilen der Flurstücke 2403/1, 2444/28, 2580, 2581, 2582, 2583, 2588, 2589, 2595 und 2868.

Die vormals im Bereich südöstlich der Haupteerschließung nur teilweise eingeschlossenen Flurstücke 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727 und 2728, sind mit der 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung nun gänzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden. Von sonstigen Gebietserweiterungen sind darüber hinaus noch weitere Teilflächen der

(vormals bereits teilweise eingeschlossenen) Flurstücke 2729, 2730, 2731, 2732 und 2733 betroffen.

Im Zuge der 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzlich um Teile der Flurstücke 2575 und 2580 erweitert.

Flächenminderungen ergaben sich dagegen durch Rücknahme der Geltungsbereichsgrenzen im Bereich der Flurstücke 2581, 2582 und 2583.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan (Planteil) ersichtlich. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,16 ha (ca. 41 600 m²) und hat eine Längenausdehnung von Norden nach Süden von ca. 330m. Die längste Ausdehnung von Westen nach Osten beträgt ca. 435m.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Waldfischbach-Burgalben hat in öffentlicher Sitzung vom 14.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Ebenen“ nach § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung einer 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung zum Bebauungsplan „Auf dem Ebenen“ wurde in öffentlicher Sitzung am 11.07.2002 gefasst.

1.4 Derzeitige Nutzung

Die zur Disposition stehende Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche umfasst überwiegend Ackerflächen, einige Wirtschaftswege und Grünflächen, von denen Teile mit Gehölzstrukturen oder Wald bestanden sind.

Ein ehemals vorhandenes Stallungsgebäude wurde aus wirtschaftlichen Gründen abgerissen und das Grundstück der Gemeinde übereignet.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Regional- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz vom 21.12.1989 weist den größten Teil des Bebauungsplangebietes als Fläche mit ungünstigen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen aus, während ein kleiner Teil als Fläche mit mittleren landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen gekennzeichnet ist. Weiterhin ist der gesamte Planbereich als Vorrangfläche für den Trinkwasserschutz ausgewiesen. Ein Großteil des Plangebiets liegt im Bereich eines Regionalen Grünzuges. Der Ort Waldfischbach-Burgalben hat von der Regionalplanung außerdem als anzustrebende Zweckbestimmung unter anderem die Funktion Erholung zugewiesen bekommen.

Die Nutzung dieser Fläche als Sondergebiet für "Freizeit und Erholung" mit hohem Grünanteil und geringer Grundwasserbelastung ist somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung verträglich.

2.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben wurde in einer eigenen dritten Fortschreibung für das Golfplatzprojekt geändert. Das Vorhaben ist abgeschlossen und rechtskräftig.

3 Planungsziele und Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben hält die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Ebenen“ für notwendig und führt dazu folgende wesentliche Gründe an:

- Durch die Nähe des Plangebietes zur Ortslage ist seine Eignung zur wohnnahen Erholung als sehr bedeutend einzustufen.
- Da Golf und Golfplätze weltweit einen Wachstumsmarkt darstellen und zudem in Deutschland noch ein großer Nachholbedarf besteht, trägt das Projekt zur Verbesserung der regionalen Infrastruktur bei, wobei gerade die Kombination Golf-, Sport- und Freizeiteinrichtungen plus Hotel die Attraktivität der Region zusätzlich erhöht.
- Die zentrale Lage des Projekts - Nähe zu den Golfplätzen in Maßweiler, Homburg, Bitche, Saarbrücken, St. Ingbert, Essingen, Schifferstadt, Neustadt, Röderhof und Mackenbach - lässt einem Ansturm von "Golftouristen" erwarten und trägt so zu der von kommunaler Seite gewünschten Profilierung des Standortes bei.
- Durch die Schaffung eines wohnortnahen Freizeitangebotes mit deutlicher Fernwirkung kann der Fremdenverkehr in Waldfischbach-Burgalben einen enormen Aufschwung erwarten.
- Durch die Ausweisung von Flächen zur Errichtung eines Hotels inklusive Clubheim wird eine zusätzliche gastronomische Einrichtung geschaffen, die sich ebenfalls positiv auf die Fremdenverkehrsinfrastruktur auswirken wird.
- Die Anlage und der Betrieb des Golfplatzes mit zugehörigem Hotel lassen die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen erwarten.

Die Erforderlichkeit einer 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung ergab sich aufgrund der dynamischen Projektentwicklung. Folgende Gründe erforderten die Fortschreibung des Bebauungsplans:

- Da die Golfplatzanlage samt zugehöriger Driving-Range bereits während der Bauphase einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden sollte und konnte, wurde es nach Fertigstellung der Driving-Range erforderlich eine Baugebietsfläche für eine Abschlaghalle auszuweisen. Da diese Gebietsausweisung ohne förmliche Änderung des Bebauungsplans erfolgte, soll diese innerhalb der 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung Berücksichtigung finden.
- Mit der fortschreitend positiven Entwicklung des Golfplatzprojektes, der Fertigstellung und Eröffnung einer (vorab) 9-Loch-Anlage im Juni 2002 ergab sich zusätzlich die Notwendigkeit zur Ausweisung einer Baugebietsfläche für die Errichtung einer Geräte- und Maschinenhalle zur sicheren Unterstellung des landschaftsgärtnerischen Fuhr- und Maschinenparks. Die Gebietsausweisung erfolgt mit der 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung.

- Da für die weitere Entwicklung des Gesamtprojektes „Golf, Hotel, Freizeit und Erholung“ insbesondere die Errichtung eines Hotelkomplexes von besonderer Bedeutung ist, wurde seit dem ersten Aufstellungsbeschluss in 1999 eine intensive Suche nach geeigneten Investoren und Betreibern einer solchen Hotelanlage gestartet. Ausgehend von den sich mittlerweile deutlicher abzeichnenden eigenen Vorstellungen möglicher Investoren, ergaben sich weitere erforderliche Änderungen, die eine Fortschreibung des Bebauungsplans erforderten.

3.2 Planungsgrundsätze

Das Bebauungsplangebiet soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dementsprechend in funktionaler, gestalterischer und erschließungstechnischer Art entwickelt und gestaltet werden.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie die Vermessung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

3.2.1 Städtebauliche Grundsätze

Der zu bebauende Bereich des Bebauungsplanes soll vorwiegend der Erholung dienen und wurde dementsprechend als Sondergebiet "Freizeit und Erholung (Golf, Hotel und andere Sportstätten)" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Andere, die Erholungsfunktion nicht störende Nutzungen sollten ebenfalls (regelmäßig oder ausnahmsweise) zulässig sein, soweit sie mit dem Gebietscharakter vereinbar oder diesem dienlich sind.

Abweichend von den ehemaligen Planungsvorstellungen die Räumlichkeiten des bestehenden Golfclubs möglichst innerhalb der gleichen baulichen Anlage und gemeinsam mit dem Hotelkomplex zu errichten, sprechen nunmehr wirtschaftliche, soziale und funktionale Gründe dafür, beide Anlagen eher getrennt voneinander in verschiedenen Baugebieten zu errichten.

Das bisherige Baugebiet SO 2 (Versorgungsgebäude, Caddygarage) wurde somit um die Festsetzung *Golfclub* erweitert. Damit ist die Errichtung eines eigenen Gebäudes (z.B. Clubhaus) für den bestehenden Golfclub innerhalb von SO 2 möglich. Die maßgebliche Grundstücksfläche innerhalb von SO 2 wurde entsprechend um ca. 590 m² erweitert.

Der in SO 1 geplante Hotel- und Gastronomiekomplex bedurfte aufgrund mittlerweile besser abschätzbarer Vorstellungen möglicher Investoren und Betreiber ebenfalls einer flächenmäßigen Erweiterung um ca. 1.805 m² maßgeblicher Grundstücksfläche.

Ferner wird der Funktion „Wellness“ eine größere Bedeutung beigemessen, was sich im Zulassungskatalog der Textlichen Festsetzungen sowie auch im Untertitel der Projektbezeichnung („Golf, Hotel, Gastronomie, Wellness u. andere Sportarten“) widerspiegelt.

Die parallele Zulässigkeit eines Clubhauses od. entsprechender Räumlichkeiten für den bestehenden Golfclub auch innerhalb des Hotelkomplexes in SO 1 soll keinen Widerspruch zu den Festsetzungen für SO 2 darstellen, sondern möglichst vielgestaltigen Nutzungs- und Interessenvorstellungen Rechnung tragen. Da noch keine letztendlich konkreten und endgültigen Investoren und deren Durchführungsabsichten feststehen, sollen mit den Planungsfestsetzungen für diesen 1. Änderungs- und Erweiterungsplan möglichst wenige (aus der Sicht möglicher Betreiber und Investoren) Planungs- und Entscheidungshindernisse geschaffen werden.

Die maßgebliche Grundstücksfläche innerhalb des Baugebiets SO 3 (Garagengebäude, Abstellhalle) wurde gegenüber dem vormaligen Planungsstand ebenfalls geringfügig (um ca. 211 m²) erweitert. Die Erweiterung erfolgte zur besseren Ausnutzbarkeit der vorhandenen topographischen Gegebenheiten.

Im Baugebiet SO 4 (Abschlaghalle) konnte der Grundstückszuschnitt dem mittlerweile fertig gestellten Gebäude angepasst werden. Da sich der Grundflächenbedarf gegenüber der ehemaligen Planung verringerte, wurde auch die maßgebliche Grundstücksfläche dementsprechend (um ca. 1.042 m²) vermindert und die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans hieran angepasst.

Zur Unterbringung der für die technische und gartenbauliche Pflege der bereits in Betrieb befindlichen Golfanlage erforderlichen Fahrzeuge und Gerätschaften wurde die Festsetzung einer eigenen Baufläche erforderlich. Diesem Bedarf wurde mit der Ausweisung des Baugebietes SO 5 in der vorliegenden 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung entsprochen.

Nach wie vor soll die Höhe der Baukörper in SO 1 auf max. 3 Vollgeschosse begrenzt bleiben. Dies schließt jedoch nicht aus, dass nicht als Vollgeschosse anzurechnende Keller- oder Dachgeschosse ebenfalls im Sinne der Nutzungsfestsetzungen dieses Bebauungsplans genutzt werden können.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das mit dieser Änderungsplanung flächenmäßig erweiterte "Sondergebiet 1" im Hotelbereich mit 0,7, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,1 festgesetzt, was den o.a. angesprochenen Zielen entspricht. Die Festsetzungen in den weiteren Baugebieten SO 2 bis SO 5 liegen noch darunter. Durch eine Festsetzung von Satteldächern / Walmdächern / Krüppelwalmdächern und versetzten Pultdächern mit einer entsprechenden Dachneigung soll auch in der Dachgestaltung eine Anpassung an ortsübliche Formen erfolgen.

Die Ausweisung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hat neben der städtebaulichen Funktion insbesondere ökologische Funktionen und dient dabei auch als Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft. In diesen Bereichen werden auch - soweit die Untergrundverhältnisse es ermöglichen - die nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenabwässer zur Versickerung gebracht, sofern sie nicht dem Bewässerungsteich des angrenzenden Golfplatzes zugeführt werden (siehe Technische Planung Golfplatz).

Die im Gebiet vorhandenen Gehölzbestände sollen gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans soweit wie möglich erhalten werden. Neu anzulegende Böschungsbereiche entlang den Erschließungsstraßen sind zu bepflanzen.

Mit der in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Vorschrift über die Bepflanzung der Grundstücke wird eine Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft angestrebt.

3.2.2 Grundsätze der Verkehrsplanung und Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über eine Schleifenstraße. Die Haupteerschließung führt über einen auszubauenden Wirtschaftsweg mit Anbindung an die L 501 im Nordwesten des Plangebietes. Eine Anbindung an die Straße „Auf dem Aspen“ im Südwesten soll als Nebenerschließung dienen.

Die vorgesehene Trassierung folgt bis auf wenige Meter auf vorhandenen Wirtschaftswegen, die entsprechend auszubauen sind. Der Ausbau soll im Trennsystem mit straßenbegleitendem Fuß- und Radweg erfolgen. Durch eine Straßenraumbegrünung insb. mit hochstämmigen Laubbäumen wird der Verkehrsraum aufgelockert und in die Landschaft eingegliedert.

Die Verkehrsflächen sind so konzipiert, dass sie entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Aufnahme und entspr. Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs dienen und auch unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit angemessene Flächen für Fußgänger, Radfahrer und Straßenraumbegrünung vorsehen.

Die Anlage des geplanten Parkplatzes war in dieser 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung dem geänderten lage- und flächenmäßigen Bedarf anzupassen. Auf eine Detailplanung innerhalb der Parkflächen wurde abstimmungsgemäß verzichtet. Alle Details werden in eine gesondert zu erstellenden Erschließungs- und Grünordnungsplanung für die Parkplatzanlage geregelt.

3.2.3 Grundsätze der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über den Anschluss an das örtlich vorhandene Netz im Bereich „Auf dem Aspen“. Ferner wird eine Verlängerung der Wasserleitung von der Hauptstraße (L 501) aus in Richtung Plangebiet erfolgen und so einen Ringschluss ermöglichen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt mit Anschluss an das örtlich vorhandene Kanalnetz. Das Plangebiet wird über die Hauptstraße (L 501) an die Ortskanalisation angeschlossen.

Die anfallenden Mengen an nicht- bzw. geringverschmutzten Niederschlagswasser sind dezentral auf den Grundstücken zu versickern, bzw. werden durch Rohrleitungen entlang der Haupteerschließung einem Bewässerungsteich des angrenzenden Golfplatzes (siehe Technische Planung Golfplatz) zugeführt, der einen Notüberlauf zur Moosalbe besitzt. Das in der Teichanlage gesammelte Regenwasser wird über Pumpenanlagen zur Bewässerung der Golfanlage und der Grünflächen genutzt und so dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität, Fernmeldeleitungen und TV-Empfang durch den Versorgungsträger ist ebenfalls durch den Anschluss an das vorhandene Netz möglich.

Die Müllbeseitigung erfolgt mittels der im Landkreis üblichen Behältnisse im Auftrag des Kreises.

3.2.4 Grundsätze der Landespflege

In der Begründung zum Bebauungsplan ist gemäß § 17 Abs. 4 Nr. 2 LPflG darzulegen, wie vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen gemindert bzw. ausgeglichen werden können.

Grundlage hierzu sind landespflegerische Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft sowie notwendige Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Diese sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag gemäß § 17 LPflG zu entnehmen, der mit den entsprechenden Analysen und Maßnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Die im Bebauungsplan und landespflegerischen Begleitplan vorgesehenen Maßnahmen sind dazu geeignet, die Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes langfristig zu erhalten, wiederherzustellen bzw. landespflegerisch sinnvoll neu zu gestalten.

Der landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Auf dem Ebenen“, aufgestellt am 24.01.2001 behält weiterhin seine Gültigkeit. In Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde (Kreisverwaltung Südwestpfalz) ist jedoch die Flächenbilanzierung den geänderten Verhältnissen gem. der 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung dieses Bebauungsplans anzupassen.

4 Wesentliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan Kompensationsmaßnahmen

4.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes [incl. der Änderungen durch diesen 1. Änderungs- und Erweiterungsplan](#) ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände für die in der Umgebung des Baugebietes lebenden und arbeitenden Menschen.

Zu nennen ist jedoch der von dem neuen Baugebiet verursachte Ziel- und Quellverkehr. Er fließt über die Planstraßen auch auf den innerörtlichen Hauptverkehr ab, wobei mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist.

Schwerwiegende Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, vor allem da durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung im Bereich des Plangebietes die ökologische Wertigkeit der Flächen ohnehin bereits stark herabgesetzt ist.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Belange des Schutzes der freien Landschaft und der Wirtschaftlichkeit der Nutzung als Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ höher gewichtet als die mögliche Belästigung betroffener, benachbarter Anwohner von den Auswirkungen des Verkehrs (Lärm, Luftverschmutzung, Verkehrsgefährdung).

4.2 Eingriffe - Ausgleichsmaßnahmen

Durch die vorgesehene Haupterschließung von der L 501 vor dem eigentlichen Ortsbereich von Waldfischbach-Burgalben sollen die negativen Auswirkungen des Pkw-Verkehrs auf den Ort begrenzt werden.

Die wesentlichste Auswirkung der geplanten Bebauung besteht in der Versiegelung des Bodens. Sie ist zwar im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB möglichst gering zu halten, kann aber nicht vermieden werden.

Durch die Bodenversiegelung geht die aktive obere Bodenschicht verloren und damit sämtliche Funktionen, die das Umweltmedium Boden aufnimmt. Die Bodenschicht kann nicht durch Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden.

Eine Flächenbegrenzung der Baufenster und der geringe Abstand der Bebauung zur Straßenbegrenzungslinie sollen eine möglichst geringe Versiegelung bewirken. Der Verlust, der dem Naturhaushalt durch die Versiegelung entsteht, sollte auf den Grundstücken durch eine intensive Begrünung mit heimischen Pflanzen gemildert werden.

Durch die Versiegelung des Bodens wird zudem in den Wasserhaushalt eingegriffen. Die Folgen, die durch den oberirdischen Abfluss und die Ableitung des Oberflächenwassers auftreten, sind in einer Absenkung des Grundwasserspiegels und einer hohen Belastung des Vorfluters zu beobachten. Es ist daher vorgesehen, im Baugebiet anfallendes Niederschlagswasser im Untergrund zu versickern bzw. dem angrenzenden Golfplatz als Brauchwasser zur Bewässerung

zuzuführen (siehe Technische Planung Golfplatz) und in Teichen oder Zisternen zwischenspeichern.

Die während der Baumaßnahmen notwendigen Bodenbewegungen (Auf- und Abtrag) sowie die baubedingte Bodenverdichtung stellen ebenfalls Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes dar, lassen sich jedoch nach Beendigung der Bauphase weitgehend beseitigen.

Die teilweise Berücksichtigung und der Erhalt vorhandener Vegetationsbestände sowie die zu einer Hotelbebauung gehörenden Garten- und Freibereiche begrenzen die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und schaffen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Die ökologische Wertigkeit der Grünflächen hängt vor allem von den verwendeten Pflanzen und Gehölzen ab. Aus diesem Grund sollte die Gemeinde den Empfehlungen des Bebauungsplanes, vorwiegend heimische Pflanzenarten zu verwenden, durch spezielle Information Nachdruck und Wirksamkeit verleihen.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird ein Teil des Plangebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen sind aus Windschutzgründen und zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft Grün- und Gehölzflächen zu schaffen.

Gemäß der Landschaftsplanung wird der durch den Bebauungsplan entstehende Kompensationsbedarf durch Maßnahmen im Rahmen der Anlage und des Betriebes des Golfplatzes abgedeckt. Die Ableistung dieses Kompensationsbedarfs wird mittels Städtebaulichem Vertrag zwischen der Gemeinde und der Landespflegebehörde sowohl räumlich als auch sachlich konkretisiert und noch vor Inangriffnahme der baulichen Maßnahmen sichergestellt.

In den Bebauungsplan wurden die wesentlichen Zielsetzungen des Landespflegerischen Begleitplanes als Festsetzungen übernommen.

5 Vollzug des Bebauungsplans

5.1 Bodenordnung

Das Plangebiet setzt sich aus mehreren Flurstücken mit **ehemals** unterschiedlichen Eigentümern zusammen. Durch die vorgesehene Planung und die damit verbundene Neuordnung der Grundstücke wird eine entsprechende Vermessung und Umlegung notwendig. Diese soll in einem freiwilligen Verfahren gemäß Kapitel 1, Teil 4 BauGB durchgeführt werden. **Sämtliche zur Durchführung der geplanten Maßnahmen nach diesem Bebauungsplan erforderlichen Grundstücke hat die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben mittlerweile erworben.**

5.2 Bauabschnitte

Wegen der geringen Größe des Plangebiets ist nur ein Bauabschnitt vorgesehen.

5.3 Erschließung durch die Gemeinde

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes **wurden** die Flächen der Planstraßen und der angrenzenden Böschungsbereiche in das Eigentum **der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben übernommen.**

Da für eine Bebauung eine gesicherte Erschließung erforderlich ist, sind von der Gemeinde die Verkehrsflächen, die Straßenbeleuchtung und der Anschluss an die Ver- und Entsorgung herzustellen. Die Ableitung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der Technischen Planung des angrenzenden Golfplatz-Projektes abzustimmen.

Der nach Baugesetzbuch 10%ige Teil der Erschließungskosten (§ 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB) ist von der Gemeinde haushaltsrechtlich bereitzustellen und beträgt **nach dem diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planungsstand ca. 105 000 €.**

5.4 Sonstiges

Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine Bodendenkmale oder denkmalgeschützten Gebäude.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Funde das Landesamt für Denkmalpflege in Speyer, Kleine Pfaffengasse 19, zu benachrichtigen ist.

Nachbargemeinden werden von der Planung nicht berührt.

Die fachliche Ausführungsplanung des Golfplatzes ist entsprechend des Erschließungsplanes und des Bebauungsplanes geringfügig zu überarbeiten.

6 Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger Öffentlicher Belange

6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für den bestehenden Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 12.02.2001 bis 23.02.2001 in Form einer Offenlegung durchgeführt. Während dieser Offenlegung wurden den Bürgern die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt. Dabei wurde den Bürgern die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Das Ergebnis der Offenlegung wurde von der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben eingehend geprüft und im Planentwurf berücksichtigt.

Für die 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung zum Bebauungsplan „Auf dem Ebenen“ ist die vorgezogene Bürgerbeteiligung noch durchzuführen.

6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange sind für den vormaligen Bebauungsplan gemäß dem Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen zum 8. Januar 1985 (4096 - 456) bei der Planaufstellung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unter einer Fristsetzung beteiligt worden.

Das Beteiligungsverfahren für die 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung wird derzeit ausgeführt.

6.3 Auslegung, Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der vormalige Bebauungsplan wurde am 19.04.2001 vom Gemeinderat Waldfischbach-Burgalben als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen und lag mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 07.05.2001 bis einschließlich 07.06.2001 bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben öffentlich aus. Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung mit Schreiben vom 25.04.2001 benachrichtigt worden.

Während der Dienststunden bestand die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Für die 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung zum Bebauungsplan „Auf dem Ebenen“ ist die Auslegung im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB noch durchzuführen.

7 Wichtigste Abwägungsüberlegungen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Ebenen“ sowie dessen Fortschreibung in der 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung in der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben wurden insbesondere folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit der Festsetzung von Dachformen sowie der maximalen Traufhöhe und der Gestaltung der unbebauten Flächen.
- durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie sonstigen Bepflanzungen wird zu einer harmonischen Gestaltung und Eingrünung des Ortsrandes beigetragen.
- der Umweltschutz, Naturschutz und die Landschaftspflege durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie sonstigen Bepflanzungen.
- die Belange der Energie-, Wärme- und Wasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung.
- die Belange des Verkehrs mit einem übersichtlichen und ausreichend dimensionierten Verkehrssystem und der Schaffung von ausreichenden Flächen für den ruhenden Verkehr.
- dass dem Eigentümern der ehemals vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsfläche keine Nachteile entstehen, die dieser aus Rentabilitätsgründen aufgibt.
- dass insbesondere mit den in der 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung getroffenen Festsetzungen die zur Weiterentwicklung des Gesamtprojektes „Golf und Freizeit“ notwendigen baurechtlichen und sonstigen Voraussetzungen geschaffen werden.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange, die nach § 1 Abs. 5 BauGB angesprochen wurden, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies wurde im Laufe der Bebauungsaufstellung sowie der Aufstellung des 1. Änderungs- und Erweiterungsplans beachtet.

8 Wirtschaftlichkeit

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Anteile einzelner Flächen und belegen die Wirtschaftlichkeit des Baugebietes in der vorgesehenen Planung:

Daten	Absolut	prozentual
Anzahl der Baugrundstücke	5	--
Grundstücksgröße (incl. private Grünflächen)	von ca. 970 -- ca. 8.220 m ²	--

Daten	Absolut	prozentual
Grundstücksflächen (gesamt) (incl. priv. Grünflächen 1.925 m ²)	ca. 13.555 m ²	32,58 %
Straßenverkehrsflächen m. Banketten (incl. L 501)	ca. 7.760 m ²	18,65 %
Wirtschaftswegeanschluss und Radwanderweg	ca. 640 m ²	1,54 %
Parkplatz (Gesamtfläche ohne weitere Festsetzungen)	ca. 5.560 m ²	13,37 %
Grünflächen (öffentlich)	ca. 9.215 m ²	22,15 %
sonstige Flächen (Wald)	ca. 4.870 m ²	11,71 %
Gesamtfläche	ca. 41.600 m²	100,00 %

Anmerkungen:

Dadurch, dass für den geplanten Parkplatz eine eigenständige Erschließungs- und Grünordnungsplanung gesondert zu erstellen ist, kann der Grünflächenanteil des Parkplatzes in der vorstehenden Tabelle nicht berücksichtigt werden.

Die Summe der anteiligen festgesetzten Grünflächen an den Grundstücksflächen beträgt ca. 1.925 m² (von 13.555 m²).

OG Waldfischbach-Burgalben
1. Änderung u. Erweiterung zum Bebauungsplan "Auf dem Ebenen"
Begründung zum Bebauungsplan (Genehmigungsplan)

9 Kosten

Daten	Fläche gesamt	€/m ²	€ gesamt
Straßen	ca. 7.760 m ²	95,-	737.000,-
Wirtschaftswegeanschluss	ca. 105 m ²	95,-	9.975,-
Rad- und Wanderweg	ca. 535 m ²	76,-	40.660,-
Parkplatz incl. Grünflächen	ca. 5.560 m ²	80,-	444.800,-
Öffentliche Grünflächen	ca. 9.215 m ²	13,-	119.795,-
Gesamtkosten			1.352.230,-

OG Waldfischbach-Burgalben
1. Änderung u. Erweiterung zum Bebauungsplan "Auf dem Ebenen"
Begründung zum Bebauungsplan (Genehmigungsplan)

Begründung zum Bebauungsplan – Fassung vom 04.02.2003 (Genehmigungsplan)

Bearbeitet:
67714 Waldfischbach- Burgalben

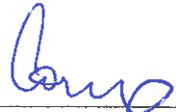
den 04.02.2003

INGENIEURBÜRO
Baueitplanung Tief- und Straßenbau Geotechnik
Dipl.-Ing. Harald Krupp
Gartenstraße 37
67714 Waldfischbach- Burgalben
Tel.: 06333 / 95 50 07 - Fax: 06333 / 95 50 08

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Harald Krupp
67714 Waldfischbach-Burgalben, Gartenstraße 37
Tel. 06333 / 95 50 07 Fax. 06333 / 9550 08

Die Bauherrschaft:
Waldfischbach-Burgalben,

den 31. 2003



(Ortsbürgermeister)

