

Satzung
der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben
über den Bebauungsplan „Erweiterungsplan 1 Alte Bruchwiesen – 1. Änderung“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO), § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) – jeweils in der aktuellen Fassung – hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben in seiner Sitzung am 06.06.2023 den Bebauungsplan „Erweiterungsplan 1 Alte Bruchwiesen – 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1
Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den zeichnerischen Festsetzungen (Maßstab 1: 500) sowie den textlichen bauplanungsrechtlichen- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 27.03.2023, Plan-Nr. 913-74_BP-Ee, ausgearbeitet durch das Planungsbüro WSW&Partner GmbH, Kaiserslautern

Beigefügt ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB, Stand: März 2023, Projekt 913-74, ausgearbeitet durch das Planungsbüro WSW&Partner GmbH, Kaiserslautern

§ 2
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst sämtliche Grundstücke, die in der Bebauungsplanurkunde (Maßstab 1:500) dick gestrichelt umrandet sind.

Maßgebend für die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist bei einem Widerspruch zwischen dem Textteil und der Planzeichnung die Planzeichnung.

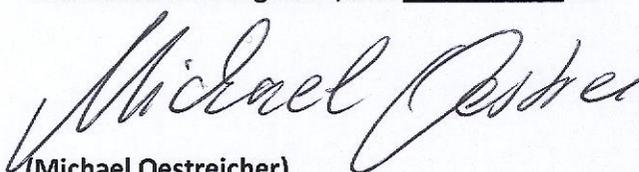
§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Erweiterungsplan 1 Alte Bruchwiesen – 1. Änderung“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit diesem Datum treten die entgegenstehenden bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterungsplan 1 Alte Bruchwiesen“ außer Kraft.

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „Erweiterungsplan 1 Alte Bruchwiesen – 1. Änderung“ stimmt mit allen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben überein. Das für die Änderung des Bebauungsplanes vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Waldfischbach-Burgalben, den 05. 07. 2023


(Michael Oestreicher)
Ortsbürgermeister



ORTSGEMEINDE WALDFISCHBACH- BURGALBEN



BEBAUUNGSPLAN „ERWEITERUNGSPLAN 1 ALTE BRUCHWIESEN- 1. ÄNDERUNG“

- BEGRÜNDUNG -
-SATZUNGSEXEMPLAR-

Projekt 913- 74/ Stand: März 2023

BEGRÜNDUNG

INHALT

ALLGEMEIN	4
1.1 Lage des Plangebietes	4
1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung	6
2 RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.1.3 Rechtskräftige Bebauungspläne	8
2.2 Verfahren	9
2.3 Bestandsbeschreibung	11
2.3.1 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung	11
2.3.2 Topographie	12
2.3.3 Starkregenereignisse	12
2.3.4 Altablagerungen	14
3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	15
3.1 Art der baulichen Nutzung	17
3.2 Maß der baulichen Nutzung	17
3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	18
3.4 Nebenanlagen und Stellplätze	18
3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
4 UMWELTBELANGE	21
4.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	21
4.2 Boden, Altlasten, Fläche	22
4.3 Klima und Luftthygiene	23
4.4 Wasser, Grundwasser, Versickerung	23
4.5 Orts- und Landschaftsbild	24
4.6 Kultur- und Sachgüter	24
4.7 Mensch und Gesundheit	24

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge	4
Abbildung 2: Lage des Plangebiets innerhalb der Ortsstruktur	5
Abbildung 3: Ausschnitt der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2018	7
Abbildung 4: Darstellung des Plangebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Waldfischbach-Burgalben (2005)	8
Abbildung 5: Bebauungsplan „Erweiterungsplan 1 Alte Bruchwiesen“	9
Abbildung 5: Nutzungen im Plangebiet und weiterem Umfeld	11
Abbildung 5: Bestandsfotos	12
Abbildung 6: Hangneigung	12
Abbildung 7: Starkregenkarte	13
Abbildung 9: Bebauungsplan „Erweiterungsplan 1 Alte Bruchwiesen – 1. Änderung“Erforderlichkeit der Planinhalte.....	16

Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes

Die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben liegt in der gleichnamigen Verbandsgemeinde und gehört dem Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz an.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Erweiterungsplan 1 Alte Bruchwiesen – 1. Änderung“ befindet sich im inntem des Ortskerns der Ortsgemeinde und stellt sich als innerörtliche ungenutzte Grünfläche dar.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Hauptstraße gefolgt von Wohnbebauung und Waldflächen,
- Im Osten durch die Straße „Carentaner Platz“, gefolgt von dem Gewässer „Moosalbe“ sowie Wohnbebauung
- Im Süden durch die Straße „Carentaner Platz“ sowie die Bruchwiesenhalle
- im Westen durch einen Parkplatz und die dazugehörige Hotelnutzung sowie Wohnbebauung.

Der Bereich mit einer Größe von ca. 0,23 ha umfasst vollständig die Flurstück 201/1 und 208/36. und in Teilen das Flurstück 270/1.

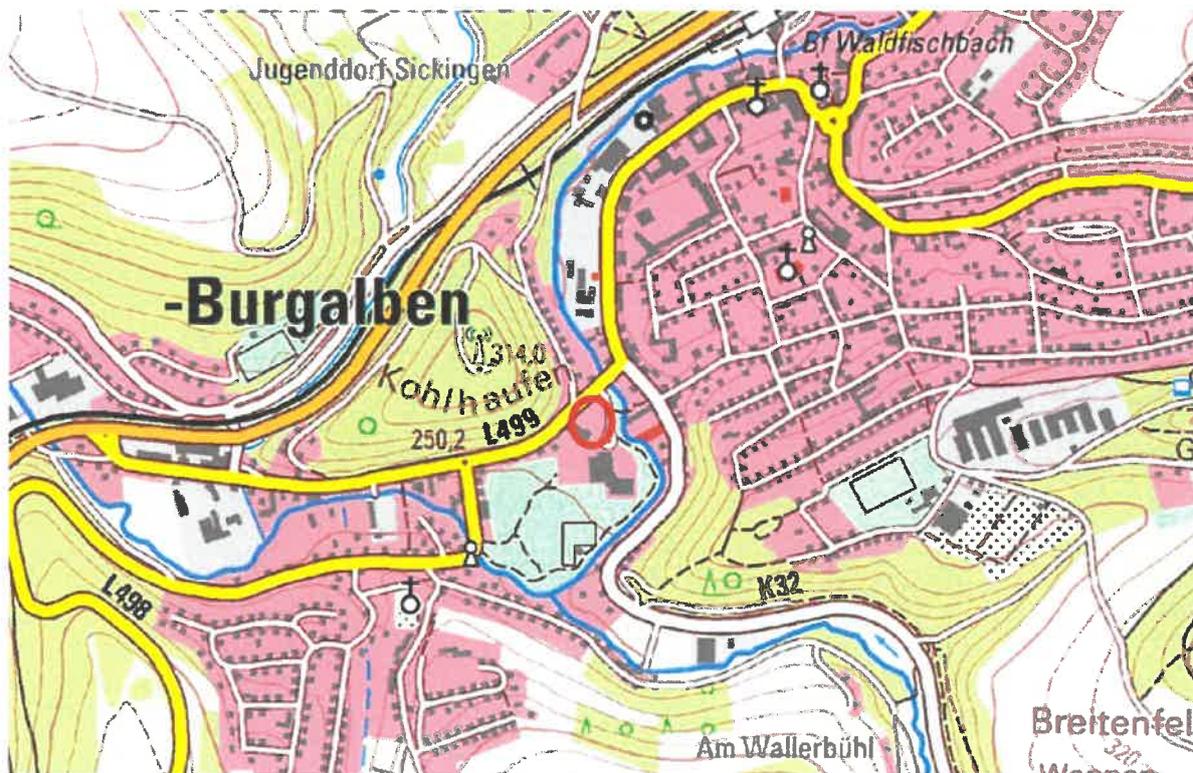


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge¹

¹ Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 23.03.2022



Abbildung 2: Lage des Plangebiets innerhalb der Ortsstruktur²

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

² Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 23.03.2022

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Erweiterung 1 Alte Bruchwiesen“ weist für den Planbereich neben Mischbauflächen auch Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ aus. Die Fläche liegt derzeit seit längerem brach und stellt sich als Grünfläche dar. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine baulichen Anlagen.

Das derzeit an anderer Stelle in Waldfischbach- Burgalben ansässige Medizinische Versorgungszentrum „MVZ Südwest“ stößt an seine Kapazitätsgrenzen. Um die medizinische Versorgung weiterhin zu sichern und das Angebot nachfrageorientiert zu erweitern, ist ein entsprechender Neubau notwendig. Am derzeitigen Standort ist eine Erweiterung aus Platzgründen nicht möglich. Die für den Betrieb des Zentrums zuständige Gemeinschaft hat die im Geltungsbereich vorliegende Brachfläche erworben und strebt die Verlagerung des ortsansässigen Medizinischen Versorgungszentrums in diesen Bereich an. Aufgrund der Größe der Brachfläche, der kurzfristigen Verfügbarkeit sowie der zentralen Lage im Ortsgefüge mit direkter Anbindung an die Hauptstraße/ L499 bietet das Plangebiet die optimalen Voraussetzungen für die Umsiedlung des ortsansässigen Medizinischen Versorgungszentrums.

Durch die hier vorliegende Änderung sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den notwendigen Neubau des Medizinischen Versorgungszentrums geschaffen werden.

Die angestrebte Umwandlung der, aufgrund der fehlenden Nachfrage, brachliegenden Sonderbaufläche sowie der kleinräumigen Mischbaufläche in eine großflächige, zusammenhängende Mischbaufläche, dient im Allgemeinen auch einer Steigerung der Flexibilität der Bebaubarkeit und fördert somit die Attraktivität der Grundstücke für mögliche künftige Mischnutzungen. Die Festsetzung einer Mischnutzung orientiert sich dabei an dem weiteren Umfeld sowie an derzeit zulässigen Nutzungen (u.a. Mischgebiet).

Zielsetzung der Planung ist die Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung eines Medizinischen Versorgungszentrums. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll somit das Angebot an medizinischen Einrichtungen in der Gemeinde Waldfischbach- Burgalben erhalten, gedeckt und weiterentwickelt werden.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d.h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Erweiterungsplan 1 Alte Bruchwiesen – 1.Änderung“ liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz 2018. Der Bereich ist als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Die hier vorliegende Änderung stehen somit keine Ziele der Raumordnung.

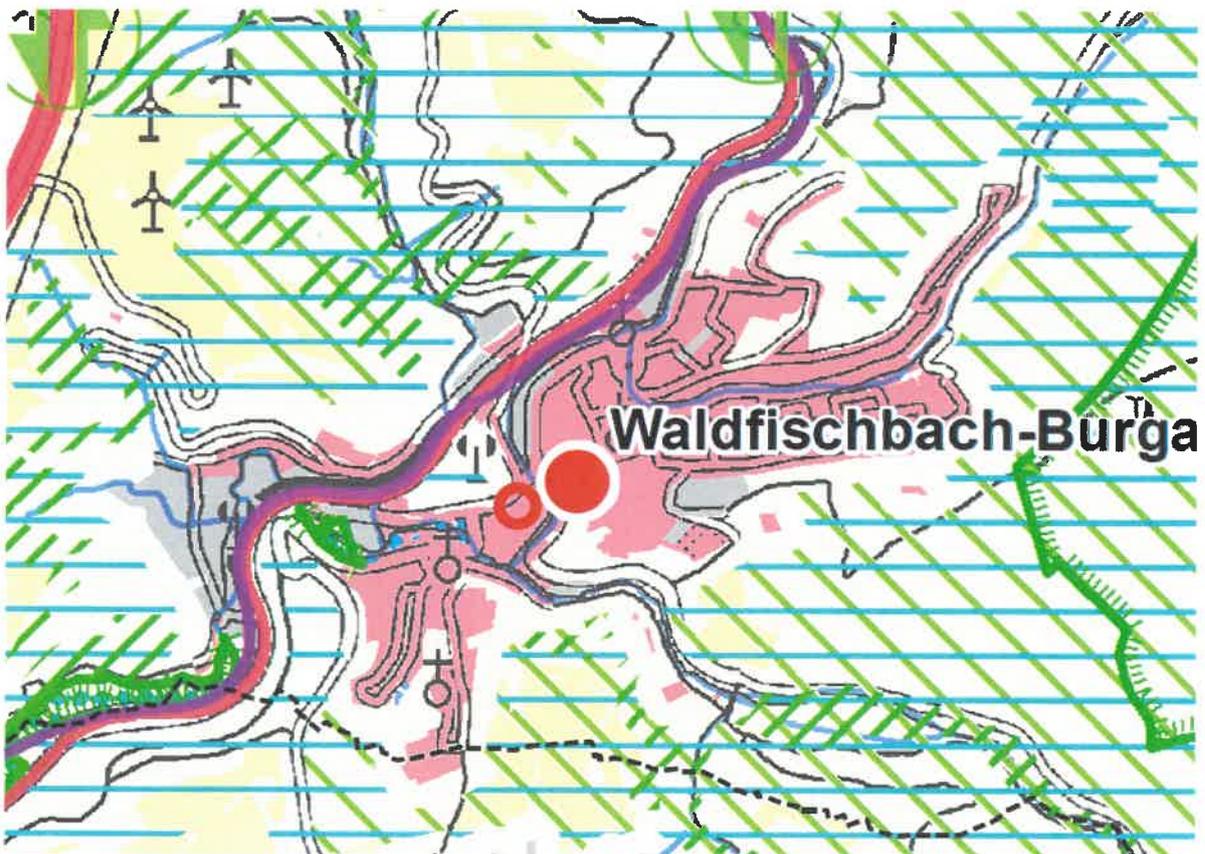


Abbildung 3: Ausschnitt der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2018

2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben ist die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

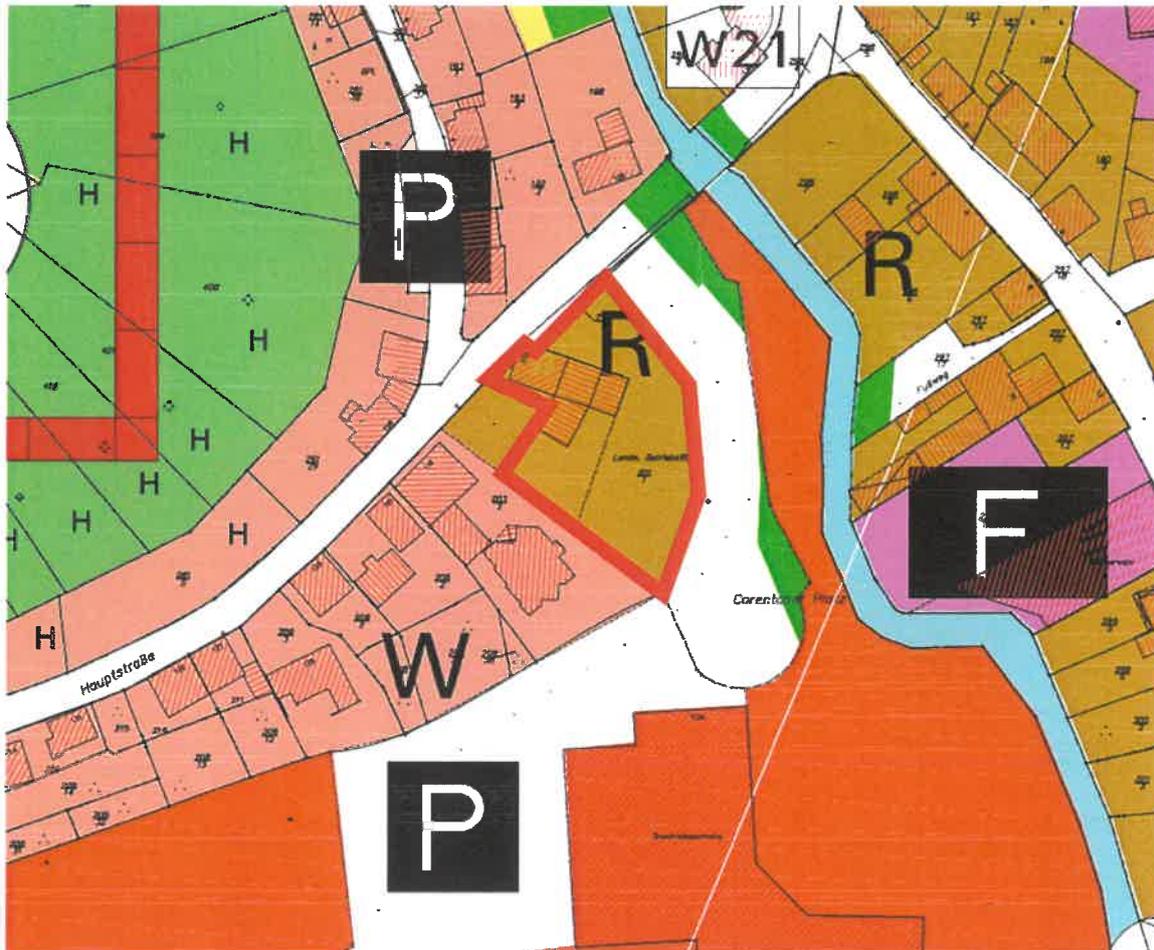


Abbildung 4: Darstellung des Plangebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Waldfischbach-Burgalben (2005)

2.1.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet wird bereits vollständig durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Aus den Überplanungen folgt, dass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans das entgegenstehende frühere Recht auf Grundlage der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne verdrängen (entsprechend dem Grundsatz: die spätere Norm verdrängt die frühere: „lex posterior derogat legi priori“).

Inmitten des Ortskerns der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben gilt der Bebauungsplan „Erweiterungsplan 1 Alte Bruchwiesen“, der das Flurstück 201/1 und zu Teilen das Flurstück 270/1 umfasst. Als Art der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan im südlichen Geltungsbereich ein Sondergebiet „Tourismus“ und im nördlichen Bereich ein Mischgebiet vor. Die Bebauung ist mit Satteldächern, Walmdächern und Pultdächern zwischen 35°-45° in offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl von 1,2 vorgesehen. Die Gebäude sollen maximal zwei Vollgeschosse besitzen. Darüber hinaus ist im Osten des Gebiets eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen, welche sich von Süden nach Norden entlang der Straße „Carentaner Platz“ erstreckt.

Der überlagerte Planbereich stellt sich derzeit im Bestand als Brachfläche ohne bauliche Anlagen dar.



208
Abbildung 5: Bebauungsplan „Erweiterungsplan 1 Alte Bruchwiesen“

2.2 Verfahren

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen im vorliegenden Planungsfall vor:

Die Überplanung der derzeit brachliegenden Grünfläche ist als klassische Maßnahme zur „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen. Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt, da der gesamte Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 20.000 m² deutlich unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 4-5 BauGB kann ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nur angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne

des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Im Umfeld des Plangebiets finden sich weiterhin keine Anlagen, die schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU verursachen können. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen durch Mischnutzungen, voraussichtlich durch ein Medizinisches Versorgungszentrum, handelt, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

2.3 Bestandsbeschreibung

2.3.1 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterungsplan 1 Alte Bruchwiesen – 1. Änderung“ stellt sich als brachliegende Grünfläche dar. Bauliche Anlagen oder sonstige Versiegelungen sind auf dem Areal nicht zu finden. An der östlichen sowie westlichen Gebietsgrenze sind Gehölzstrukturen vorhanden.

Direkt im Norden grenzt das Plangebiet an die Hauptstraße gefolgt von Wohnbebauung, welche ebenfalls im Westen zu verorten ist. Östlich grenzt das Plangebiet direkt an die Straße „Carentaner Platz“ an, gefolgt von einem Fuß- und Radweg und dem Gewässer „Moosalb“.

Das Plangebiet wird von den umgebenden Mischnutzungen überprägt. So finden sich im weiteren Umfeld vereinzelt kleine Gewerbebetriebe, Restaurants, Übernachtungsstätten, die örtliche Feuerwehr, Bruchwiesenhalle und Grundschule.



Abbildung 6: Nutzungen im Plangebiet und weiterem Umfeld



Abbildung 7: Bestandsfotos

2.3.2 Topographie

Das Plangebiet stellt sich als ein ebenes Gelände dar, welches eine Steigung von unter 5% aufweist. Demnach liegt das gesamte Plangebiet auf dem Höhenpunkt von ca. 250 m ü.NHN.

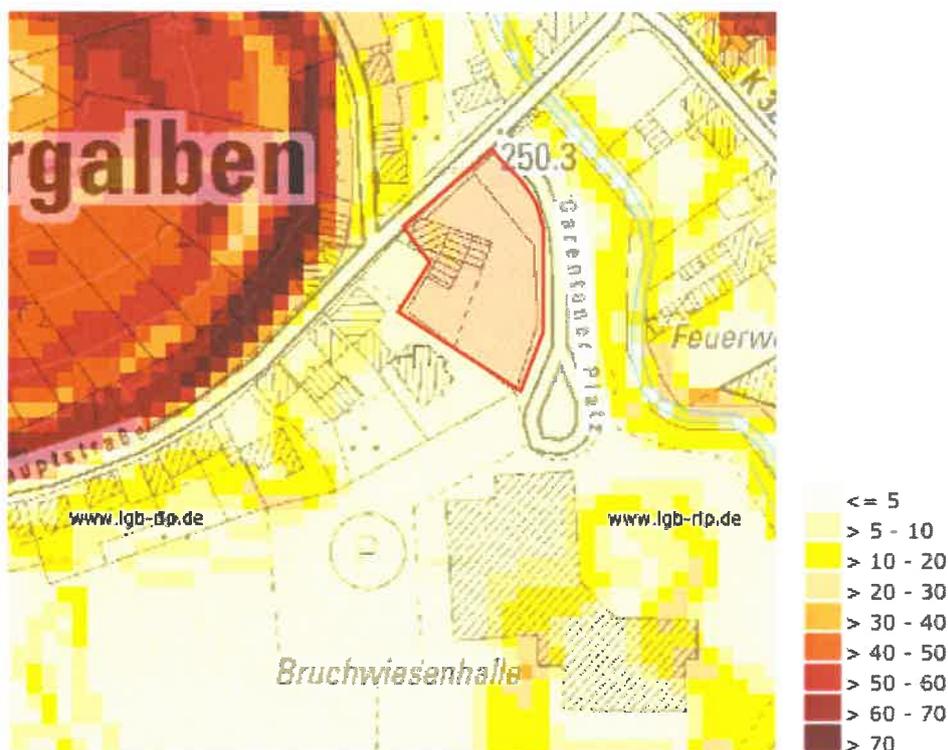


Abbildung 8: Hangneigung³

2.3.3 Starkregeneignisse

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregeneignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in der nachstehenden Karte "Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen" zusammengestellt.⁴

³ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand 24.03.2022

⁴ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Starkregenkarte RLP, Stand: 10.03.2021.

Die Betrachtung potentieller Abflussakkumulationen zeigt, dass innerhalb des Plangebiets Abflussströme von Norden kommend zu erwarten sind. Im Süden des Plangebietes selbst sowie im Osten und Westen angrenzend an den Geltungsbereich ist mit erhöhten Abflussakkumulationen zu rechnen. Somit kann im Fall eines Starkregenereignisses eine mögliche Gefahr durch Überflutungen nicht ausgeschlossen werden.

Nach der Starkregenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz sind keine Sturzflut-Entstehungsgebiete sowie potenzielle Überflutungsbereiche innerhalb und in direkte Nähe zum Plangebiet zu verzeichnen.

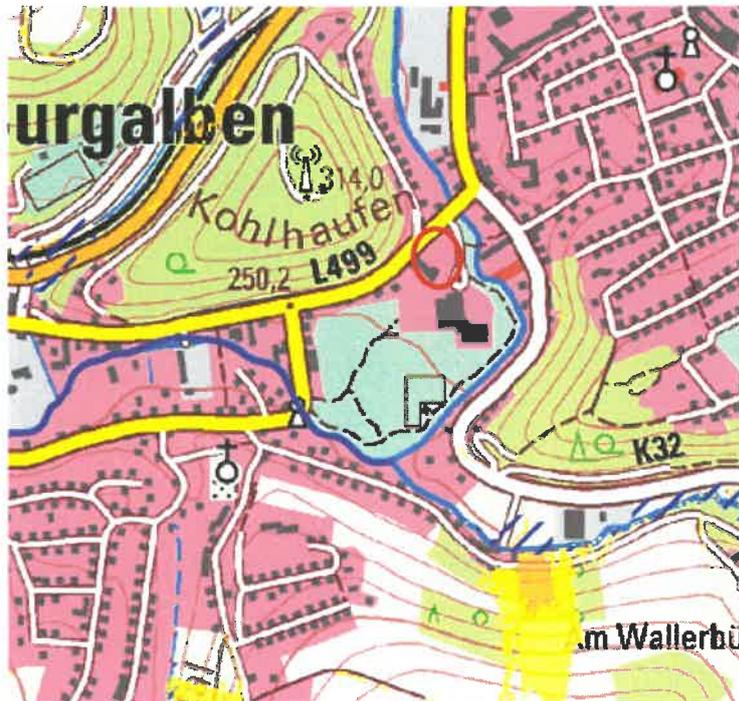


Abbildung 9: Starkregenkarte⁵

Die aufgezeigten Betrachtungen und Karten treffen im Allgemeinen keine Aussagen zu Bereichen innerhalb von Siedlungsgebieten. Sie zeigen lediglich an, wo Abflusskonzentrationen und überflutungsgefährdete Bereiche auf die äußeren Ränder der Ortslagen treffen. Die Situation innerhalb der Ortslagen muss stets unter Beachtung der realen Verhältnisse vor Ort untersucht und eingeschätzt werden.

Für die Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben liegt neben dieser öffentlich zugänglichen Karte auch die Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten des Landesamts, für Umwelt vor, welche auch Gefährdungen innerhalb der Ortslage aufzeigt (Hochwasserinfopaket, Karte 5). Die Starkregengefährdungskarten sind Hinweiskarten zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche. In der nachstehenden Abbildung wird im Bereich der Hauptstraße ein Entstehungsgebiet von Sturzfluten mit bis zu hohen Abflusskonzentrationen nach Starkregen dargestellt. Östlich des Plangebiets werden entlang der Moosalbe zudem potenzielle Überschwemmungen entlang von Tiefenlinien dargestellt. Das Planungsgebiet liegt zudem komplett im Bereich von Auenflächen mit Hochwasserrückhaltepotential [HoWaRüPo]. Gebäude, die in diesen Bereichen liegen, sind bei Hochwasser besonders gefährdet. Bei extremen Niederschlagsereignissen kann es auch in Bereichen zu Überflutungen kommen, die weiter von Tiefenlinien und Gewässern entfernt liegen.

Aufgrund der geplanten Errichtung eines Neubaus der medizinischen Infrastruktur im Plangebiet empfehle ich die tatsächlichen Abflussbahnen und Überschwemmungspotentiale vor Ort zu überprüfen und

⁵ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität – Starkregenkarte: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Stand 24.03.2022

die Gefährdung in der Planung zu berücksichtigen. Es sollten Vorsorgemaßnahmen ergriffen werden (z. B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz und entsprechende Festsetzungen | Hinweise im Bebauungsplan).

Für die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben ist die Erstellung eines Hochwassers und Starkregenvorsorgekonzeptes geplant. Im Zuge der Aufstellung des Konzeptes sollte das Vorhaben genauer betrachtet werden. Daraus entstehende Empfehlungen und Maßnahmen sollten berücksichtigt werden.⁶

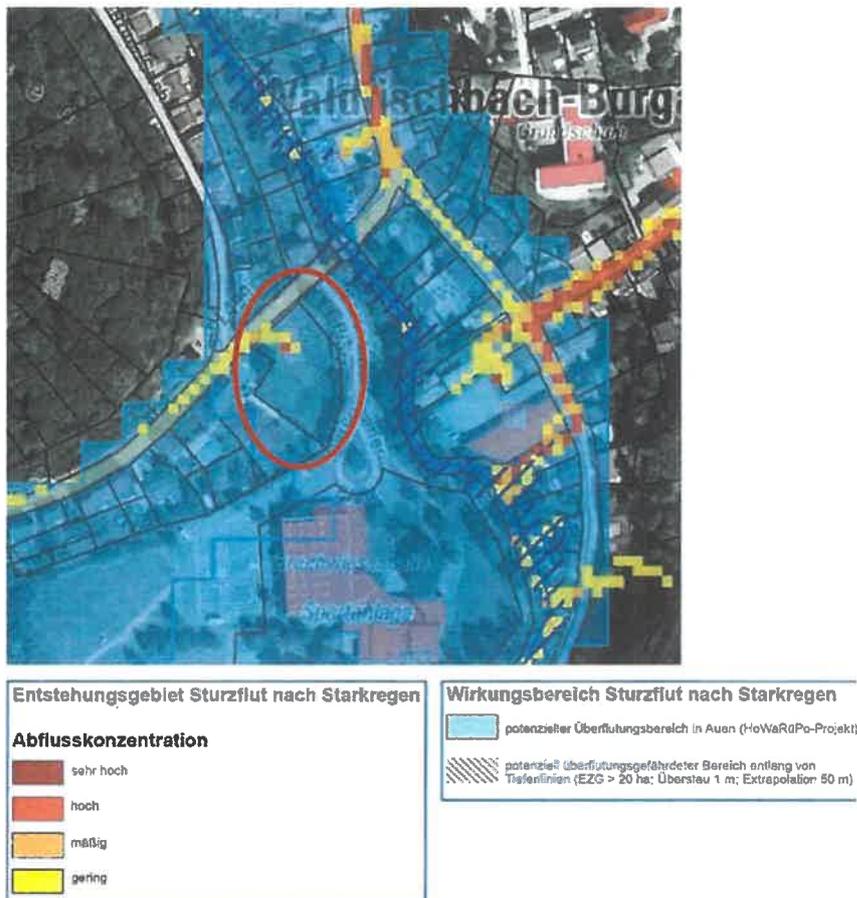


Abbildung 10: Starkregengefährdungskarte⁷

2.3.4 Altablagerungen

Für den Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplans sind derzeit keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt

⁶ SGD, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stellungnahme vom 01.02.2023)

⁷ Ebd.

3 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Erweiterungsplan 1 Alte Bruchwiesen“ als Mischgebiet sowie als Sonderbaufläche „Tourismus“ festgesetzt. Aufgrund der fehlenden Nachfrage liegt das Grundstück seit längerem brach. Die fehlende Nachfrage lässt sich zum einen auf die getroffene Gebietsart (Tourismus), die Kleinteiligkeit sowie die teilweise getroffenen Festsetzungen, welche eine zeitgemäße Bebauung nur eingeschränkt zulassen, zurück führen. Durch die hier vorliegende Änderung soll daher durch die Vergrößerung des Baufensters, die Aufnahme von Flachdächern sowie die Anpassung der maximalen Gebäudehöhe die Flexibilität und somit die Attraktivität der Fläche gesteigert werden. In Anlehnung an das bestehende Baurecht sowie die umgebenden, prägenden Strukturen soll entsprechend ein Mischgebiet festgesetzt werden. Neben weiteren Festsetzungen zur Erhöhung des Grünvolumens (Dachbegrünung, Straßen- und Stellplatzbegrünung, Wasserdurchlässige Belege) greift der hier vorliegende Bebauungsplan weitestgehend die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplan „Erweiterungsplan 1 Alte Bruchwiesen“ auf. Hierdurch soll eine gewisse Akzentuierung hin zum Carentaner Platz erfolgen und entsprechend der aktuellen Entwicklungen den Belangen des Klima- und Artenschutzes verstärkt Rechnung getragen werden.

Innerhalb der Ortsgemeinde Waldfischbach- Burgalben befindet sich in der Gartenstraße das medizinische Versorgungszentrum „MVZ- Südwest“. Die ortsansässige Ärztegemeinschaft möchte stößt an dem derzeitigen Standort an ihre Kapazitätsgrenzen und möchte sich entsprechend erweitern. Hierzu ist ein entsprechender Neubau an derer Stelle notwendig. Aufgrund der Größe der Brachfläche, der kurzfristigen Verfügbarkeit sowie der zentralen Lage im Ortsgefüge mit direkter Anbindung an die Hauptstraße/ L499 bietet das Plangebiet die optimalen Voraussetzungen für die Umsiedlung des ortsansässigen Medizinischen Versorgungszentrum.

Derzeit sind die im Plangebiet liegenden Grundstücke im Eigentum der Gemeinschaft „MVZ- Südwest“. Der Gemeinde liegt diesbezüglich eine konkrete Anfrage für eine Neuplanung eines medizinischen Versorgungszentrums innerhalb des Plangebiets vor.

Die aktuelle Planung sieht eine 2-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss vor. Neben einer Allgemeinärztlichen Praxis soll zudem Raum für 4 weitere Praxen sowie eine Apotheke entstehen. Im Staffelgeschoss sind zudem Verwaltungs- und Sozialräume vorgesehen. Die Bebauung umfasst bei einer GRZ von 0,6 den zentralen Bereich des Plangebiets. Die angedachten Nutzungen sind dabei mit der angedachten Gebietsart Mischgebiet verträglich. Des Weiteren ist die Ausgestaltung als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen. Weitere Grünakzente zur Gebietsein- und durchgrünung werden durch die Begrünung von Stellplätzen sowie durch Straßenbäume entlang des Carentaner Platzes gesetzt.

Um das geplante Bauvorhaben eines Medizinischen Versorgungszentrums realisieren und die medizinische Versorgung gewährleisten zu können, ist es notwendig die Festsetzungen durch eine Änderung des Bebauungsplans anzupassen und den Geltungsbereich zu vergrößern. Demnach wurde das Flurstück 208/36 in den Geltungsbereich der Änderung aufgenommen. Der Bereich stellte sich in der Vergangenheit als Verkehrsbegleitgrün dar und bildete einen Teil des der Verkehrsfläche zugeordneten Flurstücks. Das Flurstück wurde durch den Vorhabenträger entsprechend von der Gemeinde erworben.

Darüber hinaus sieht die Änderung vor das bisher unbebaute Gebiet vollständig als Mischgebiet auszuweisen und die Bauweise anzupassen. Analog zum Ursprungsbebauungsplan gilt die offene Bauweise. Da in der 1. Änderung des Bebauungsplans nur Einzelhäuser zulässig sind, wurden die beiden Baufenster zusammengefügt und die Baugrenze erweitert, um eine möglichst große überbaubare Grundstücksfläche zu generieren, welches ausreichend Platz für die angestrebte Ansiedlung/ Erweiterung schafft. Analog zum Ursprungsbebauungsplan beläuft sich die Grundflächenzahl auf 0,6. Die Geschossflächenzahl wurde auf 1,8 erhöht. Darüber hinaus wurde die Anzahl der Vollgeschosse in Anlehnung an die im weiteren Umfeld vorhandenen Baustrukturen auf drei begrenzt. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m. Hierdurch wird das Entstehen eine übermäßige Gebäudekubatur vermieden und ein Einfügen des Vorhabens in das Ortsbild gewährleistet.

Die im bestehenden Bebauungsplan zulässigen Dachformen wurden beibehalten und durch die Zulässigkeit von Flachdächern ergänzt. Hierdurch soll Raum für eine flexible, zeitgemäße Bauweise geschaffen werden.

Eine verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bestandsstraße „Carentaner Platz“. Der Ruhende Verkehr soll entsprechend an der östlichen Gebietsgrenze entlang der Erschließungsstraße untergebracht werden. Eine Zufahrt oder Zuwegung über die nördlich angrenzende Hauptstraße ist nicht vorgesehen.

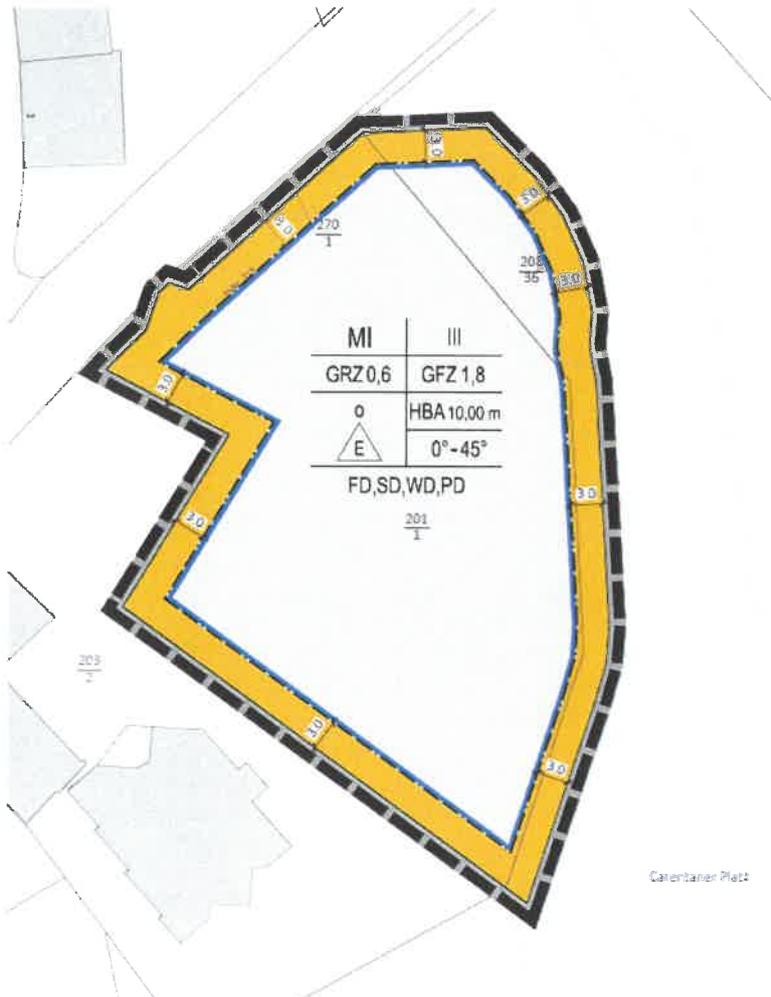


Abbildung 11: Bebauungsplan „Erweiterungsplan 1 Alte Bruchwiesen – 1. Änderung“

Erforderlichkeit der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Erweiterungsplan 1 Alte Bruchwiesen – 1. Änderung“ wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines Mischgebietes orientiert sich dabei an dem derzeit geltenden Planungsrecht für diesen Bereich sowie an denen, das Plangebiet prägenden Umgebungsnutzungen, welche als typische Mischnutzungen zu charakterisieren sind. Die angestrebte Entwicklung eines medizinischen Versorgungszentrum in diesem Bereich entspricht dabei dem zulässigen Nutzungsspektrum eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO. Sollte es nicht zu einer Realisierung des Versorgungszentrums kommen, wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes zudem eine der Umgebung angepasste, nachfrageorientierte Entwicklung der Fläche ermöglicht.

„Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ werden aufgrund des mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs in Relation zur Größe des Plangebietes und deren verkehrserzeugenden Wirkungen ausgeschlossen.

Im Mischgebiet wird die gem. § 6 BauNVO grundsätzlich zulässige Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll den Eintritt eines „trading-down-Effekt“ entgegenwirken. Die mit Vergnügungsstätten verbundenen Wirkungen hinsichtlich Verkehr, Nutzungszeiten, Kundenverhalten, etc. sind mit den Zielen der Gebietsentwicklung nicht vereinbar. Vergnügungsstätten treten in Flächenkonkurrenz mit dem traditionellen Gewerbe. Weil sich hier höhere Grundstückspreise erzielen lassen, ist zunehmend eine Verdrängung gewerbegebietstypischer Nutzungen zu befürchten. Um auch für das produzierende und artverwandte Gewerbe Flächen verfügbar zu halten, ist ein Ausschluss der Vergnügungsstätten erforderlich. Dies ist im Sinne einer aktiven Bodenvorratspolitik bzw. Standortvorsorgeplanung notwendig. Aufgrund der zentralen Lage des Gebiets im Ortskern sowie entlang der Hauptstraße weist dieser Bereich eine zudem eine erhöhte städtebauliche Bedeutung auf. Daher soll der Ausschluss auch den mit dieser Nutzung typischerweise städtebaulich relevanten negativen, wie auf Lärm- belästigungen, Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes entgegenwirken.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl -GRZ- wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen auf bis zu 0,8 ist zulässig.

Die städtebauliche Zielvorstellung des Plangebers ist ein Baugebiet, das entsprechend seiner Lage am innerhalb des Ortskerns durch eine Kompaktheit charakterisiert wird.

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,6 erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie zum Schutz des Landschaftsbildes. Aufgrund der Dimensionierung des Plangebiets ist die Begrenzung der Grundflächenzahl sachgerecht und führt zu keiner unverhältnismäßigen Einschränkung. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl im Plangebiet wird auf 1,8 festgesetzt.

Da im Plangebiet nur ein Einzelhaus entstehen soll, gewährleistet die Festsetzung der GFZ auf 1,8 in Relation zu der Größe der Baugrundstücke betrachtet, eine kompakte Bebauung.

Höhe baulicher Anlagen/Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der Lage des geplanten Baugebietes innerhalb des Ortskerns und der durch Mischnutzungen geprägten Umgebung entschloss sich der Plangeber, im Sinne einer Eingriffsminimierung und zur Sicherstellung der stadträumlichen Verträglichkeit die Höhenentwicklung der Baukörper zu regeln. Die Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen zu der maximalen Gebäudehöhe. Grundsätzlich sind maximal drei Vollgeschosse innerhalb des geplanten Baugebietes zulässig.

Die gewählten Höhen stellen sicher, dass sich der Baukörper nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände heraushebt. Insgesamt gesehen wurde kein Spielraum für eine größere Höhe zugelassen, sodass gemäß der städtebaulichen Konzeption für das Gebiet an die Topographie bzw. das Geländere relief sowie die umgebende Bestandsbebauung angepasste Gebäudehöhen entstehen. Demnach betrifft die maximale Höhe der baulichen Anlagen 10,00 m. Technische Aufbauten dürfen jedoch die festgesetzte Höhe bis zu 2,00 m überschreiten.

Die gewählten Höhen orientieren sich dabei an den vorhandenen Strukturen im weiteren Umfeld und gewährleisten somit eine mit dem Ortsbild verträgliche Bebauung.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Damit sich das Vorhaben in die bauliche Umgebung einfügt, ist eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise.

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine Bebauung ermöglichen, welche sich in die umgebende Bauungsstruktur einfügt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück. Dabei wird sichergestellt, dass gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäudemassen in einem Grundstücksteil konzentriert werden und dass somit in den verbleibenden Grundstücksteilen ein zusammenhängendes Grünvolumen entsteht, das neben stadtgestalterischen Aufgaben auch ökologische Funktionen übernehmen kann.

3.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Innerhalb des Plangebiets sind Flächen für die Errichtung Stellplätzen vorgesehen. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies dient der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze.

Hierdurch wird eine flexible Ausgestaltung der Grundstücksnutzung ermöglicht.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Alle Flachdächer und Flachgeneigte Dächer von Gebäuden sind dauerhaft mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen. Als Dachfläche werden alle gebäudeabschließenden Bereiche an Gebäuden definiert, dies umfasst somit sowohl Dächer von Voll- als auch Staffelgeschossen. Ausgenommen von der Verpflichtung der Dachbegrünung sind Dächer die 10m² unterschreiten.

Neben stadtgestalterischen Gesichtspunkten erfüllt die Dachbegrünung insbesondere ökologische Funktionen:

Durch eine extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und verminderte Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Dadurch können z. B. am Tag sommerliche Extremwerte der Oberflächentemperaturen gedämpft werden. Weiterhin dient Dachbegrünung als Niederschlagsretentionsmaßnahme, durch die Regenwasser zurückgehalten wird. Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, indem z. B. Abflussspitzen minimiert werden. Außerdem können extensive Dachbegrünungen Sekundärbiotope für an diese speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen bieten. Die Substratschicht mit einer Mindeststärke von 15 cm wurde gewählt, um eine funktionale und effektive extensive Dachbegrünung bei möglichst geringen Kosten herstellen zu können. Dachterrassen, Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, sowie sonstige technische Aufbauten sind davon ausgenommen, um architektonischen Erfordernissen Rechnung zu tragen. Die Festsetzung der Dachbegrünung stellt eine direkte Maßnahme für den Klimaschutz vor Ort dar.

Um eine weitere Bodenversiegelung zu begrenzen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Hierdurch kann die Infiltrationsrate und die Biodiversität begünstigt und gesichert werden. Hierdurch wird das entzogene Regenwasser dem örtlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Dies dient ebenfalls der Begrenzung der Abflussmenge. Hierdurch verfolgt der Plangeber zugleich das wasserhaushaltsrechtliche Ziel des wirksamen Grundwasserschutzes. Auch trägt die Festsetzung somit zum Schutz von Boden und Natur bei.

Zudem ist je angefangenen 5 Stellplätze ein Baum, je 400 qm Grundstücksfläche ein Baum sowie entlang des „Carentaner Platzes“ mindestens 4 Straßenbäume zu pflanzen. Die Bepflanzung der Stellplätze hat dabei zusätzlich zur Pflanzung eines Baumes je 400 qm Grundstücksfläche zu erfolgen. Durch die Bepflanzung entlang östlichen Gebietsgrenze hin zur Verkehrsfläche wird die Zielsetzung verfolgt den Straßenraum stadtgestalterisch einzufassen und zudem die Aufheizungseffekte durch den Versiegelungsgrad des Straßenkörpers zu vermindern. Zur Sicherung einer ökologisch wertigen Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass je angefangene 400 m² mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Die Festsetzungen sichern zudem eine gewisse Ein- und Durchgrünung des Gebiets. Hierdurch wird vor allem aufgrund der innerörtlichen Lage ein gewisser Grünanteil garantiert und ein harmonischer Übergang zu bestehenden Grünstrukturen im Osten des Gebietes gewährleistet

Begrünungsmaßnahmen führen darüber hinaus allgemein zu einer Verbesserung:

- der Luftqualität (Filterung von Staub und Luftverunreinigungen, Aufnahme von gasförmigen Luftverunreinigungen wie Stickoxide, Ozon, Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid)
- des Mikroklimas (Erhöhung Luftfeuchte, Interzeption von Strahlung Begrenzung Temperaturextreme)
- der Biodiversität (Lebensraum)

- des CO₂- Haushalts (Fixierung im Pflanzensubstrat)
- der Raumwirkung
- des Wassermanagements (temporäre Wasserspeicherung, Entlastung Kanalnetz bei Starkregen)
- der Luftfeuchtigkeit
- der Strahlungsverhältnisse (Absorption)
- der Erholungsfunktion/ Identifikation/ Lebensqualität (ästhetische und psycho-logische Funktionen)

3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bilden den städtebaulichen Maßstab für das Plangebiet und sichern eine der Umgebung angepassten Bauweise und somit den Charakter des Gebiets.

Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein.

Um den Bauherren Freiheiten in der Dachgestaltung zu bieten, sind die Dachformen Flach- Sattel-, Pult- sowie Walmdach zulässig. Diese festgesetzten Dachformen entsprechen den in der umliegenden Siedlungsstruktur vorwiegend gegebenen Dachformen. Hierdurch soll eine flexible Ausgestaltung im städtebaulich verträglichen Rahmen ermöglicht werden

Dies bietet die Möglichkeit neben den ortstypischen Dachformen, wie dem Satteldach, auch modernere Dachformen wie z.B. ein Flachdach umzusetzen. Hierdurch wird zudem die Möglichkeit für die Nutzung von Solaranlagen gegeben. Diese ist grundsätzlich zulässig und aus ökologischen Gesichtspunkten zu begrüßen.

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. So soll eine Durchgrünung des Plangebiets gefördert werden, da in den Gärten der umliegenden Bebauung auch ein hoher Grünanteil vorhanden ist. Des Weiteren darf der Bereich innerhalb des Vorgartens bis auf die erforderlichen Abstellflächen oder Zufahrten bzw. Zuwegungen nicht flächig versiegelt werden. Mit dem Ziel einer landschaftsplanerisch ansprechenden Gestaltung ist die Anlage von Stein- und Kiesgärten unzulässig. Hierdurch kann die ökologische Vielfalt gesteigert werden. Zudem kann hierdurch eine zusätzliche Aufheizung von versiegelten Flächen vermieden werden und die thermische Belastung für den künftigen Siedlungsraum somit verringert werden.

Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren. Daher ist auch im Interesse der Grundstücksnutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen erforderlich. Folglich sind Werbeanlagen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes und in einer Gesamtgröße je Fassadenseite von maximal 10 m². Durch den Ausschluss von Lichtwerbungen sowie digitale Werbeanlagen (z.B. LED Werbeanlagen, Videowalls...) mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtenden Licht oder sich ändernden Darstellungen sowie Skybeamer, soll neben der Schaffung eines stadtgestalterischen

verträglichen Maßes, besonders aufgrund der prägenden Lage am Ortseingang, auch eine Behinderung und Störung der Verkehrsteilnehmer der angrenzenden K7 sowie der benachbarten Bewohner vermieden werden.

4 Umweltbelange

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der Bebauungsplan „Erweiterungsplan 1 Alte Bruchwiesen – 1. Änderung“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 qm für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass durch den rechtskräftigen Bebauungsplan keine Verschlechterung der Situation der natürlichen Schutzgüter zu erwarten ist.

4.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hat die Fläche des Plangebiets aufgrund der bestehenden Nutzung als Grünfläche kaum eine naturschutzfachliche Bedeutung. Im Bestand finden sich zudem vereinzelte kleinflächige Versiegelungen durch die vorrangegangenen Nutzungen vor. Zudem weist das Areal eine naturferne und wenig strukturreiche Bestockung auf. Größere naturnahe Grünflächen oder sonstige schützenswerte sind nicht betroffen. Lediglich im Osten und Westen befinden sich mehrere Einzelbäume. Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald, andere Schutzgebiete werden nicht betroffen. Durch die geplante Nutzung und der Lage innerhalb des Ortskerns wird die Entwicklungszone nicht negativ beeinträchtigt.

Bisher ist der Geltungsbereich als Mischgebiets- sowie Sonderfläche „Tourismus“ ausgewiesen, wobei zum derzeitigen Zeitpunkt keine Bebauung vorhanden ist. Aufgrund der Nichtnutzung, der Lage innerhalb des Siedlungsgefüge und der damit einhergehenden eingeschränkten Bedeutung des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt kann davon ausgegangen werden, dass keine „planungsrelevanten“ geschützten Arten betroffen sind. Insgesamt ist das Plangebiet bereits stark anthropogen überprägt.

Durch die getroffenen Pflanzfestsetzungen (Dachbegrünung, Straßenbäume, Stellplatzbäume, Wasserdurchlässige Belege usw.) wird zudem ein gewisses Mindestmaß an Grünvolumen planungsrechtlich gesichert. Hierdurch entstehen u.a. neue Biotopstrukturen, welche teilweise als Ersatzhabitate dienen können.

Demnach kommt es im Zuge der Planung aufgrund der bisherigen Ausgestaltung des Areals sowie der Lage innerhalb des Ortsgefüges zu keiner nennenswerten Verschlechterung des Schutzgutes.

4.2 Boden, Altlasten, Fläche

Die vom Bebauungsplan überplante Fläche liegt im Bereich der Großlandschaft „Pfälzisch-Saarländisches Muschelkalkgebiet“. Des Weiteren liegt die Fläche innerhalb des Landschaftsraum des Moosalbtalgebiet, welches sich als Übergangszone zwischen dem westlichen Pfälzer Walde und der Sickinger Höhe darstellt. Dieser stark zertalte Bereich wird noch ganz vom Buntsandstein und seinen roten, oft stark sauren Böden bestimmt. Dennoch sind hier mehrere Höhendörfer und Talsiedlungen mit entsprechenden Rodungsinselfen entstanden. Die Siedlungsdichte hebt sich vom angrenzenden Pfälzer Wald deutlich ab. Das Plangebiet liegt in einer waldbetonten Mosaiklandschaft.

Der Planungsraum ist Bestandteil der Bodengroßlandschaft der Auen und Niedertrassen, welche durch Vegen und Gley-Vegen aus Auensand und Auenlehm geprägt ist.

Das Planungsgelände liegt innerhalb der Moosalbeaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.⁸

Die vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes wurden durch die bisherige Nutzung anthropogen verändert. Im Bestand stellt sich die Fläche, bis auf geringfügige Versiegelungen als nahezu unversiegelt dar. Zur Verwirklichung der Planung muss die Grünfläche entfernt werden.

Während der Bauphase kann es zur irreversiblen Verdichtung des Bodens, zu Erschütterungen und unter Umständen zu Stoffeinträgen durch den Einsatz von Maschinen oder die Lagerung von Baumaterialien kommen. Bei grob fahrlässigem Verhalten können durch eine nicht fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen und durch Emissionen von Baufahrzeugen / Arbeitsmaschinen (Abgase, Schmierstoffe, Öl, Diesel) Bodenverunreinigungen eintreten. Jedoch ist das Eintreten einer solchen Situation bei einem sachgerechten und vorschriftsmäßigen Umgang mit den Arbeitsmaschinen und Baufahrzeugen als eher unwahrscheinlich einzuschätzen.

Die Änderung bzw. die Entwicklung der Fläche ist als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen und daher aus Sicht des Bodenschutzes als positiv zu bewerten /Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche/ Nachverdichtung).

⁸ LGB, Stellungnahme vom, 02.03.2023]

Durch die Festsetzung eines Mischgebiets ist nicht mit einer erhöhten Schad- und Schwebstoff-Emissionen auszugehen, die ggf. in den Boden gelangen könnte.

Gemäß der Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Bereich, in dem bereits mehrere Rutschungsereignisse verzeichnet sind. Weitere Informationen hierzu und zu evtl. durch Massenbewegungen o. ä. hervorgerufene Gefährdungen (z. B. Standsicherheitsprobleme) liegen der SGD Süd nicht vor.⁹

Aufgrund der Vorbelastung des Bodens sind die zu erwartenden Auswirkungen insgesamt als geringfügig einzustufen. Positiv ist zu beurteilen, dass im Rahmen der Maßnahme die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche erfolgt.

4.3 Klima und Lufthygiene

Die Umweltbelange Klima und Luft sind in der Umweltprüfung eng miteinander verbunden. Während unter dem Aspekt Luft in erster Linie die stofflichen Aspekte behandelt werden (Lufthygiene), beschäftigt sich das Thema Klima vor allem mit den funktionalen Zusammenhängen des Luftaustausches und dem Strahlungshaushalt.

Die mittlere Lufttemperatur beträgt 7,5-10 °C.¹⁰ Dem Plangebiet kommt keine zentrale Bedeutung in Hinblick auf überörtliche Wirkräume oder Luftaustauschbahnen zu.

Aufgrund der geringen Gesamtgröße und der bereits planungsrechtlich zulässigen Bebauung ist für das Plangebiet von einer nur sehr eingeschränkten Bedeutung für das lokale Klima auszugehen.

Während der Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen der Luft in Form von Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs) kommen. Zudem können in dieser Phase Lärm und Erschütterungen auftreten.

Insgesamt ist daher von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

4.4 Wasser, Grundwasser, Versickerung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich des Plangebiets, in ca. 50 m Entfernung, verläuft die Moosalb, ein Gewässer 3. Ordnung. Der Planungsraum tangiert kein gesetzliches Überschwemmungsgebiet oder ein Überflutungsgebiet bei HQextrem.

In der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben ist mit einer Niederschlagsmenge von ca. 800-900 mm/a zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu einer leichten Verschlechterung des Wasserrückhaltevermögens sowie einer Verringerung der Versickerungsrate und damit zu einer verringerten Grundwasserneubildung beiträgt. Die Grundwasserneubildung liegt derzeit bei 75-100 mm/a und ist dementsprechend mäßig.

Es kann innerhalb des Baustellenbereichs und der Baustelleneinrichtungsflächen während des Baubetriebes zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B.

⁹ SGD, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, bodenschutz, Stellungnahme vom 01.02.2023)

¹⁰ Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz, Langjähriges Mittel der mittleren Tagesmitteltemperatur im meteorologischen Jahr (1988-2017), <http://www.kwis-rlp.de/index.php?id=8833#kwisform>, Stand: 24.03.2022.

Wasserhaltungsmaßnahmen, Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen, etc.) können diese Einträge vermieden oder zumindest verringert werden.

Insgesamt ist nicht von einer wesentlichen Verschlechterung des Wasserhaushalts auszugehen.

Eine Beschränkung der GRZ kann in gewissem Maße Funktionen für den Wasserhaushalt übernehmen (Rückhaltung, Verdunstung) und verringern somit den Eingriff. Durch die Verwendung von Dachbegrünung kann zudem ein zusätzliches Rückhaltevolumen geschaffen werden (temporäre Wasserspeicherung, Entlastung Kanal-netz bei Starkregen).

Bei Starkregenereignissen lässt sich grundsätzlich eine Gefährdung durch Abflussakkumulationen erkennen, womit eine Überflutung bei Starkregen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Insgesamt ist daher von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

4.5 Orts- und Landschaftsbild

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist eher der Subjektivität des Betrachters unterworfen, als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist die besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion notwendig, da bereits das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel des Naturschutzes und der Landespflge nennt.

Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsraum des Moosalbtalgebiet, welches sich als Übergangszone zwischen dem westlichen Pfälzer Walde und der Sickinger Höhe darstellt. Dieser stark zertalte Bereich wird noch ganz vom Buntsandstein und seinen roten, oft stark sauren Böden bestimmt. Dennoch sind hier mehrere Höhendörfer und Talsiedlungen mit entsprechenden Rodungsinseln entstanden. Die Siedlungsdichte hebt sich vom angrenzenden Pfälzer Wald deutlich ab.

Insgesamt befindet sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Ortsgefüges der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben. Durch die Planung wird die Baulücke geschlossen und das Ortsbild harmonisch ergänzt. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten zudem eine der Umgebung angepasste Bauweise, welche sich in das bestehende Ortsbild einfügt.

Insgesamt ist daher von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

4.6 Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden. Eine Beeinträchtigung kann daher nicht angenommen werden.¹¹

4.7 Mensch und Gesundheit

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht von bauleitplanerischen Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich bei der Erfassung und Bewertung teilweise Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltbelange sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht

¹¹ Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Dateien/landesdenkmalpflege/Verzeichnis_Kulturdaenkmale/

jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen, Arbeiten und Erholung, gekoppelt. Die in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dienen daher auch dem Gesundheitsschutz Mensch.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird es zu temporären Störungen, infolge von Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr, kommen. Diese können dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität auftreten. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen der umgebenden Wohnumgebung sind allenfalls geringfügig. Die Planung trägt nur unbedeutend zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens bei. Zwar wird das Vorhaben die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen qualitativ verändert, jedoch sind Beeinträchtigungen nur in dem Maße zu erwarten, das allgemein als hinnehmbar zu bewerten ist. Zudem bietet die Umsetzung des Vorhabens die Möglichkeit zur Schaffung neuer Arbeitsplätze innerhalb der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben sowie die Sicherung der medizinischen Versorgung, was positiv angerechnet werden kann.

Waldfischbach-Burgalben

05. 07. 2023

Michael Gerberich
(Ortsbürgermeister)

