

Satzung

der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum am Rathaus“ im beschleunigten Verfahren gem. § 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 (Planzeichen-verordnung) – jeweils in der aktuellsten Fassung – hat der Ortsgemeinderat Waldfischbach-Burgalben den Bebauungsplan „Seniorenzentrum am Rathaus“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind

- die Planzeichnung im Maßstab 1:500 (TEIL A) sowie
- die Textfestsetzungen einschließlich der darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 88 LBauO (TEIL B) in der Fassung vom Dezember 2020.

Beigefügt ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung vom Dezember 2020.

§ 2

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 226, 237, 243, 244, 245, 246, 246/2, 247, 221/8 und 125/1 in der Gemarkung Waldfischbach.

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

§ 3

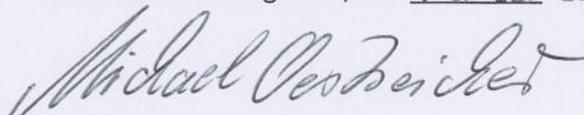
Inkrafttreten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum am Rathaus“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „Seniorenzentrum Am Rathaus“ stimmt mit allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

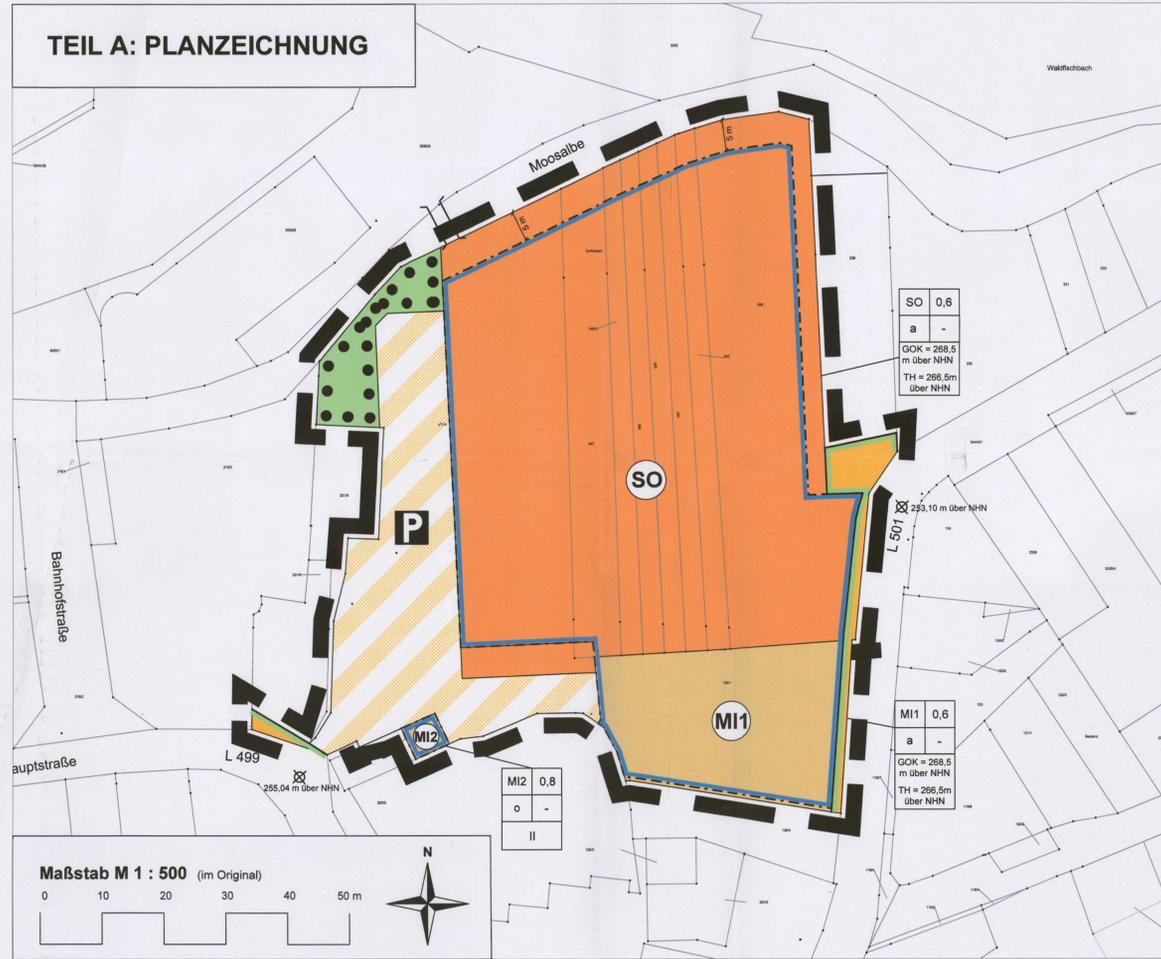
Waldfischbach-Burgalben, den 18.02.2021


(Michael Oestreicher)
Ortsbürgermeister



ORTSGEMEINDE WALDFISCHBACH-BURGALBEN, BEBAUUNGSPLAN "SENIORENZENTRUM AM RATHAUS"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO** Sondergebiet (SO) "Seniorenzentrum"
- MI** Mischgebiet (MI1 und MI2)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 0,6** GRZ (Grundflächenzahl)
- GOK = 266,5 m über NNH** maximale Höhe baulicher Anlagen
- TH = 266,5 m über NNH** GOK = Gebäudeoberkante
- TH = 266,5 m über NNH** TH = Traufhöhe

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone

1	2	1 Baugebiet
2	-	2 Grundflächenzahl (GRZ)
3	-	3 Bauweise
4	-	4 maximale Höhe baulicher Anlagen bzw. Zahl der Vollgeschosse

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche"

5. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Begleitgrün Moosalbe"

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetz

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2020 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2673).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).

Landesgesetz

Landesbauordnung (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

Landesplanungsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (LPlG) in der Fassung vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 9, 14, 15 und 17 geändert durch Art. 64 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Gem. § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum" festgesetzt. Zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO

- Gebäude sowie Einrichtungen, die mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum im Zusammenhang stehen (z.B. Seniorenwohnen, Betreutes Wohnen, Pflege- und Therapieeinrichtungen, Gemeinschaftseinrichtungen usw.).
- ärztliche und therapeutische Praxen, Dienstleistungen und Gastronomie, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen sowie sonstige Nutzungen, die in inhaltlichem bzw. funktionalem Bezug zum Seniorenzentrum stehen,
- Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und Tiefgaragen sowie die innere Erschließung.

Die fußläufige Verbindung zur Brücke über die Moosalbe und dem anschließenden begleitenden Fußweg ist sicherzustellen.

Gem § 8 BauNVO werden Mischgebiete (MI1 und MI2) festgesetzt. Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind
- Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
 - Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl
Gem. § 17 BauNVO wird im SO eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
Gem. § 17 BauNVO wird im MI1 eine maximale GRZ von 0,6 und im MI2 eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche im MI1 und im SO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Als Obergrenzen der Geschossfläche für die Baugebiete gelten die in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen. Gem § 17 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 21 a BauNVO wird festgesetzt, dass die Fläche von Tiefgaragen nicht auf die Geschossfläche anzurechnen sind.

2.2 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 16 BauNVO für die Baugebiete (SO und MI1) durch die maximale Höhe der Gebäudeoberkante (GOK) von 266,5 m über NNH, maximale Traufhöhe (TH) von 266,5 m über NNH festgesetzt.
Für das MI2 wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (II, siehe Plan).

Von der Höhenfestsetzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen (z.B. Schornsteine, techn. Aufbauten) erforderlich sind.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Baugebiete SO und MI1 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.
Für das MI2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden in den Baugebieten die überbaubaren Grundstücksflächen als Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

4. Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt.

5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Innerhalb des Geltungsbereiches werden zwei Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist die Erschließung der angrenzenden Stellplätze zu den Flurstücken 22/15 und 22/18 entsprechend zu sichern. Ferner ist die fußläufige Verbindung zur Brücke über die Moosalbe und dem anschließenden begleitenden Fußweg sicherzustellen.

6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Anlagen und sonstige Einrichtungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist wenn möglich dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Dies ist im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

7. Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Begleitgrün Moosalbe" festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sind Wege, Platzbereiche sowie landschaftsgerechte Einzäunungen und Einfriedungen zulässig.

8. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
Es wird festgesetzt, dass Geländemodellierungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) innerhalb des Geltungsbereiches zulässig sind.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Folgende Maßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 im Bebauungsplan festgesetzt:

- Nicht vertortete Maßnahmen:
- Anwendung reduzierter und insektenfreundlicher Beleuchtung.
- Anbringung von Brut- und Nisthilfen.
- Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen soweit wie möglich minimiert werden.
- PKW-Stellplätze (ohne Zufahrten) sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" sowie im Bereich oberirdischer Park-Stellplätze innerhalb der Baugebiete, ist je fünf Park-/Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze gem. GALK-Liste zu verwenden.

Tiefgaragenbegrünung
Die Decken von Tiefgaragen, die nicht durch Gebäude, Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut sind, können als begrünbare Vegetationsflächen ausgebildet werden.

Dachbegrünung
Flachdächer sind zu begrünen. Die Begrünung ist naturnah und mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Anlagen für erneuerbare Energien können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

11. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Es wird festgesetzt, dass Bäume die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, zu erhalten sind. Eine Beseitigung ist nur aus vernünftigem Grund statthaft.

Es wird eine Fläche zu Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb der Erhaltungsfläche sind vorhandene Gehölze zu schonen, und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu bewahren. Wege und Platzbereiche sind innerhalb dieser Fläche bei Neuanlage nur in wasserbindender bzw. versickerungsfähiger Form ausnahmsweise und in flächenmäßig untergeordnetem Maß zu verankern. Bestehende Anlagen und befestigte Wege genießen Bestandsschutz.

II. Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB
Einrichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen i.S.d. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind innerhalb der nach Landeswassergesetz (LWG) definierten Gewässerrandstreifen erst nach einer Ausnahmegenehmigung i.S.d. § 31 LWG zulässig.

III. Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO
Flachdächer sind auf Hauptgebäuden zulässig, wenn sie in Kombination mit einem Mansarddach ausgebildet werden. Der untere Teil der Mansarddächer ist mit einer Dachneigung von bis zu 70° auszubilden. Untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude (Überdachte Gebäudeverbindungen, Vorgesetzte Treppenhäuser, Carports, Garagen, vorgehängte Balkone, Trafohäuser) können als Flachdächer ausgebildet werden. Auf den geneigten Dächern sind folgende Baustoffe als Art der Bedachung zulässig: Ziegel, Betondachsteine, Zinkblech, Kupferblech.

IV. Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

V. Hinweise

Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen / Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs- / Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

Da die vorhandenen baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Ruhestätte von geschützten Bienen in Betracht kommen, sind diese unmittelbar vor ihrem Abriss durch eine fachlich versierte Person (z.B. Biologe) auf ihr Vorkommen zu überprüfen (§ 24 Abs. 3 LNatSchG). Sollte ein Vorkommen festgestellt werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn festzulegen.

Sollten wider Erwarten Altlasten bekannt werden, ist die zuständige Fachbehörde gemäß LBodSchG zu informieren.

Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Mitte weist darauf hin, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass bei der Bauausführung darauf zu achten ist, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigungen und Kabelschächten sowie oberirdische Gebäude sowie frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Im Planbereich befinden sich Gasversorgungsleitungen der Platgas GmbH

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP Direktion Landesarchäologie weist auf folgenden Umgang bezüglich Denkmalfällen hin:

- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 2008, S.301) sowie Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zufolge kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 entbindet Bauherr/Bauherrin bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass im Plangebiet aufgrund der Lage innerhalb der Moosalbe-Aue grundsätzlich ein erhöhtes und selteneres Radonpotential und eventuell auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie mit hohem Grundwasserständen zu rechnen ist. Diese Abhängigkeiten weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.

Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für alle Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Der Nordteil des Plangebietes liegt in einem Bereich mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotential. Der Südteil hingegen liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und selteneres Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Die Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd - Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - weist darauf hin, dass anfallendes Niederschlagswasser, Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) gesammelt werden kann (z.B. in Zisternen) und als Brauchwasser genutzt werden kann bzw. sollte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten vorrangig vor einer Ableitung breitflächig und ohne Schädigung Dritter über die belebte Bodenebene zur Versickerung gebracht werden.

Die Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd - Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - weist darauf hin, dass bei größeren Hochwasserereignissen eine Gefährdung des Verfahrensgebietes nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird daher im Rahmen der Eigenvorsorge gem. § 5 Abs. 2 WHG angeraten, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben / Umbaumaßnahmen eine hochwasserangepasste Bauweise bzw. Sicherungsmaßnahmen für den HW-Fall berücksichtigt werden.

Die Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht - weist darauf hin, dass im Baugenehmigungsverfahren eine Schall Immissionsprognose nach der Vorgabe der TA Lärm den Bauantragsunterlagen beizufügen ist.

Der Fachbereich 3 der Verbandsgemeindeverwaltung weist darauf hin, dass das Planungsgebiet mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW Arbeitsblatt W405 auszustatten ist. Da hier eine Bebauung in zweiter Reihe geplant ist, ist sicherzustellen, dass der Abstand der ersten Löschwasserentnahme (Hydrant) zu dem jeweiligen Gebäude nicht mehr als max. 80-100m beträgt. Wenn eine Erschließung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet notwendig wird, ist sie mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen (Anzahl, Lage, Art der Hydranten). Die Zufahrten und Zuwegungen sollen sich an der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ orientieren. Bei einer konkreten Planung des Objekts soll die Feuerwehr frühzeitig mit eingebunden werden.

Der Verkehrsverbund Rhein-Neckar weist darauf hin, dass Behinderungen für den Busverkehr so gering wie möglich gehalten werden sollten. Sollten Vesperrungen oder Umleitungen der Fahrwege erforderlich sein, sind diese in einem Koordinierungsgespräch mit den Firmen DB Regio Mitte und Quixelthal Nahverkehr als Betreiber der dort Verkehrenden Buslinien abzusprechen. Sollten im Zuge dieser Baumaßnahmen neue Haltestellen errichtet werden, sollte §8 Absatz 3 Personenbeförderungsgesetz in die Planungen mit einfließen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben hat am 22.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Seniorenzentrum am Rathaus" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 02.10.2020 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Rat der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben hat in seiner Sitzung am 22.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung hat in der Zeit vom 12.10.2020 bis einschließlich 13.11.2020 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung werden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2020 an der Planung beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endete am 13.11.2020.

Aufgrund der Corona-Pandemie hat der Gemeinderat im Rahmen des Umlaufverfahrens gemäß § 35 Abs. 3 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO), welches am 05.02.2021 abgeschlossen wurde, über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken beschlossen (Abwägungsbeschluss). Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan im Rahmen des Umlaufverfahrens, welches am 05.02.2021 abgeschlossen wurde, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Ergebnis wurde denjenigen die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Gemäß den Vorgaben des § 64 Absatz 2, § 35 Absatz 3 GemO hat der Ortsgemeinderat am ... in der ersten, auf das Umlaufverfahren folgenden Präsenzsitzung den Bebauungsplan behandelt. Der Gemeinderat hat der Entscheidung aus dem Umlaufverfahren nicht widersprochen.

Der Bebauungsplan "Seniorenzentrum am Rathaus" wird hiermit als Satzung ausgerufen.

Waldfischbach-Burgalben, den 18.02.2021


(Michael Oestreich)
Ortsbürgermeister

26.02.2021

Der Satzungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Seniorenzentrum am Rathaus", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Waldfischbach-Burgalben, den 26.02.2021


(Michael Oestreich)
Ortsbürgermeister



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2020), dl-de/by-2.0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben

BEBAUUNGSPLAN "Seniorenzentrum am Rathaus"

Planungsstand: Satzung (§ 10 BauGB)

Bearbeitet für die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben Völklingen, im Dezember 2020



Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben

Bebauungsplan „SENIORENZENTRUM AM RATHAUS“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2020), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Begründung

Stand:

Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet für die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben
Völklingen, im Dezember 2020



Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG	3
2	PLANGEBIET / BESTANDSSITUATION	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	8
4	PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN.....	9
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG.....	15
6	SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN	20
	ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP).....	21
	ANHANG 2: STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....	26

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Verfahren

Der Rat der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben hat in seiner Sitzung vom 22.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenzentrum am Rathaus“ gefasst.

Da es sich bei dem Standort um eine Fläche handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen, wird die vorliegende Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB in der aktuell gültigen Fassung erstellt. Die festzusetzende Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Durch den Bebauungsplan wird ein Projekt der Nachverdichtung und Innenentwicklung ermöglicht. Die Planung bewirkt darüber hinaus weder die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, noch sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 S. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und dem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Ein gesondertes Verfahren ist hierzu nicht erforderlich.

Mit der Bearbeitung der Bauleitpläne wurde die agstaUMWELT GmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen beauftragt.

Ziel und Anlass der Planung

Vordergründiges Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Seniorenzentrums mit einer Pflegeeinrichtung, betreutem Wohnen, etc. herzustellen. Damit kann dem aufgrund des demographischen Wandels immer größer werdenden Bedarf an seniorengerechten Wohnmöglichkeiten und Einrichtungen nachgekommen werden. Dazu soll die städtebauliche Überplanung einer zentralen Fläche im Ortskern von Waldfischbach-Burgalben erfolgen.

Rechtliche Grundlagen

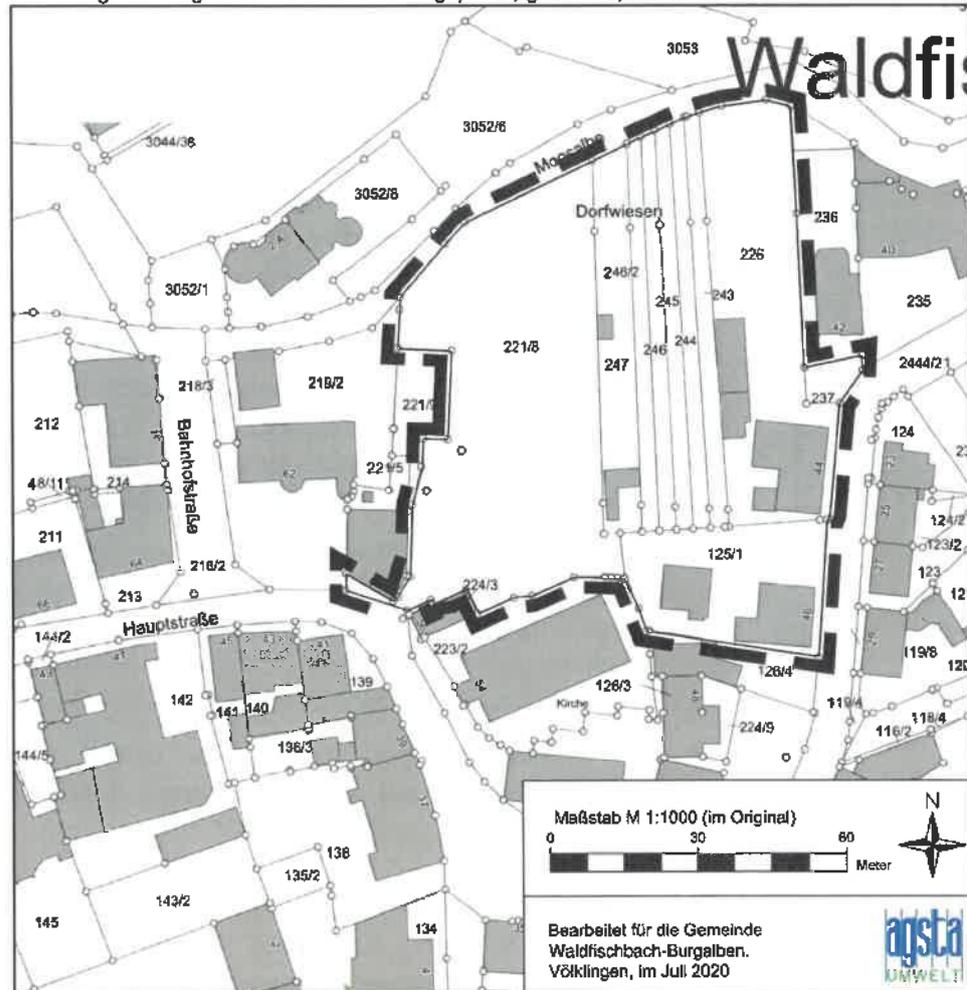
Den Darstellungen und dem Verfahren der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans liegen im Wesentlichen die auf dem Plan enthaltenen Rechtsgrundlagen zugrunde.

2 PLANGEBIET / BESTANDSSITUATION

Lage und Größe

Das Plangebiet umfasst rund 0,75 ha und befindet sich im Norden des Ortskerns von Waldfischbach und liegt zwischen der Hauptstraße, der Bahnhofstraße und der Moosalbe. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 221/8, 246/2, 247, 246, 245, 244, 243, 226, 237 und 125/1 Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplans, genordet, ohne Maßstab



Quelle: Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben

*Vorhandene und
umgebende
Nutzung*

Die vorhandene Fläche wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben als gemischte Baufläche sowie Parkanlage / Grünfläche dargestellt. Da eine Sondergebietsnutzung vorgesehen ist, wird der FNP im Zuge der Berichtigung angepasst, ohne dass ein eigenes Verfahren notwendig wird.

Im Norden schließt der Bachlauf „Moosalbe“ einschließlich einer Fußgängerbrücke unmittelbar an den Geltungsbereich an. Zudem grenzt der verrohrte „Weihertalbach“ östlich an das Plangebiet. Westlich der zu überplanenden Fläche befinden sich unterschiedliche Nutzungen (u.a. Apotheke, Sparkasse, nicht störendes Gewerbe, Wohnen). Die Zuwegung zu den Kundenparkplätzen der angrenzenden Apotheke verläuft durch den Geltungsbereich und wird durch die getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Im Süden schließen die Kirche sowie weitere Mischnutzungen an das Plangebiet an. Östlich des Plangebietes sind ebenfalls dem Ortskern entsprechend Mischnutzungen vorhanden.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, sowie ein Fußweg der sich in Richtung der o.a. Fußgängerbrücke orientiert. Beide Nutzungen werden durch die Festsetzungen der vorliegenden Planung gesichert.

Weiterhin befinden sich innerhalb des östlichen Teils des Geltungsbereiches verschiedene bauliche Mischnutzungen, einschließlich versiegelter Vorflächen und Einfahrtsbereiche sowie privater Gartennutzungen. Einige der vorhandenen baulichen Nutzungen können als Leerstand identifiziert werden.

Erschließung

Die Erschließung ist von beiden Seiten des Plangebietes über die Hauptstraße gesichert und erfolgt östlich über die L501 sowie westlich über die L499. Die bestehenden öffentlichen Parkplätze werden im westlichen Teil des Plangebietes gesichert bzw. neu geordnet. Die Zufahrt zu diesen Parkplätzen, die öffentlich bleiben und nicht dem Seniorenzentrum zugeordnet werden, bleibt im Bereich der Hauptstraße (neben Hauptstraße 56).

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

„In der Hauptstraße 44 ist eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Das Schmutzwasser der neu zu erstellenden Gebäude kann an den Mischwasserkanal in der Hauptstraße angeschlossen werden.“¹

Bestandssituation

Die Bestandssituation und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die weitere Planung lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
Geologie/ Boden	Das GeoPortal trifft für die Fläche keine Aussage. Die Fläche befindet sich allerdings im Moosalbtalgebiet, welches von Buntsandstein und seinen roten, oft sauren Böden bestimmt wird.	Festsetzungen zur Grünordnung und Versiegelung von Flächen.
	Da der Bereich innerhalb der Ortslage liegt, sind im Wesentlichen keine natürlichen Böden mehr vorhanden (Gartenflächen, aufgeschüttete Parkanlage). Lediglich in einer kleinen Senke sind auf einer begrenzten Teilfläche staunässe-/ grundwasserbeeinflusste Böden (Gley) anzunehmen.	Festsetzung zur Bauwerksbegrünung (Flachdächer, Tiefgarage)
	Da keine Landwirtschaftsböden bzw. natürlichen Böden vorhanden sind, kann das natürliche Ertragspotenzial nicht bewertet werden. „Der Nordteil des Plangebietes liegt in einem Bereich mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial. Der Südteil hingegen liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.“ ²	Ein Hinweis zur Empfehlung von Radonmessung gem. der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau wurde ergänzt.
	Alllasten sind nicht bekannt.	Hinweis, dass wenn wider Erwarten Alllasten bekannt werden, die zuständige Fachbehörde gemäß LBodSchG zu informieren ist.
Hydrologie	Standorte mit geringem Wasserspeichungsvermögen mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt.	Festsetzungen zur Versickerung und Versiegelung von Flächen.
	Standorte mit potenzieller Auendynamik und mit Grundwassereinfluss im Unterboden.	Festsetzungen zur Versickerung und Versiegelung von

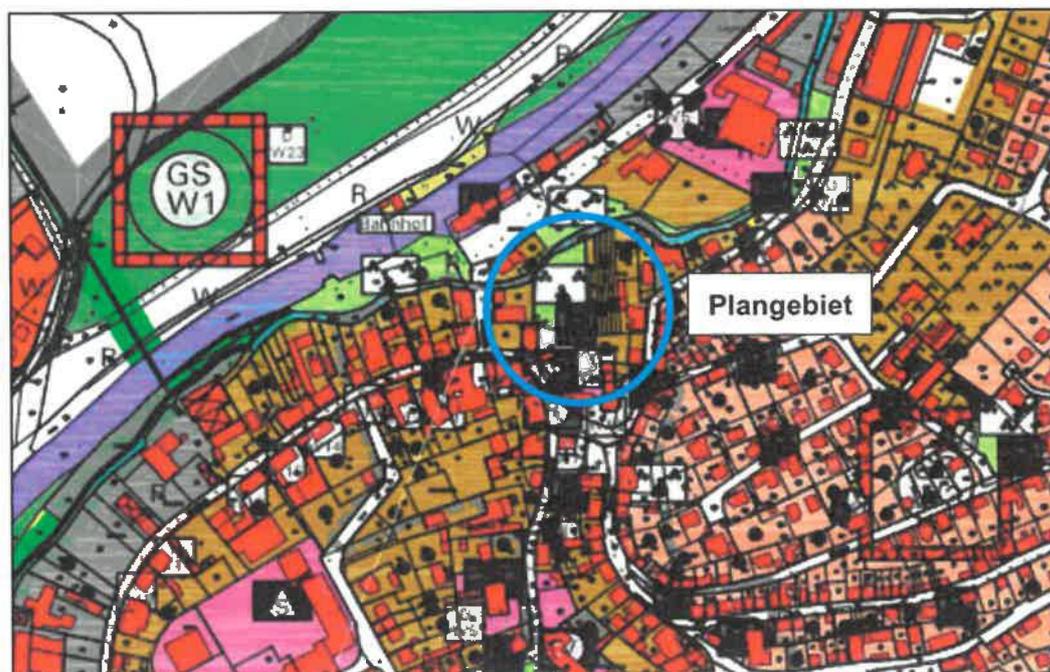
¹ Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Waldfischbach-Burgalben vom 17.11.2020 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

² Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland Pfalz vom 11.11.2020 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
		Flächen.
	Im Norden wird das Gebiet durch die Moosalbe begrenzt.	Festsetzung zur Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens verbunden mit der Einholung einer Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Fachbehörde.
	Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen	/
	Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt	Entsprechende Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser.
Klima	<p>Temperaturschwankungen im Bereich der versiegelten Flächen sind zu erwarten. Aufgrund der zentralen Ortslage sind diese allerdings zu vernachlässigen.</p> <p>Aufgrund der Größe und der bereits vorhandenen Nutzungen kein Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet.</p> <p>Durch den Verlust mehrerer größerer Bäume wird sich das Kleinklima geringfügig verändern.</p>	/
Biotoptypen	<p>Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus bebauten und versiegelten Flächen. Der nordöstliche Geltungsbereich wird durch Gärten charakterisiert, die teilweise aus Rasenflächen mit Baumbestand, teilweise aus Nutzgärten bestehen.</p> <p>Stellplätze sind mit Hochstämmen eingegrünt.</p> <p>Der Ufersaum der Moosalbe besteht aus einer feuchten Hochstaudenflur, die stellenweise auch Ufergehölze (Weiden, Erlen) aufweist.</p> <p>Die Parkanlage im nordwestlichen Geltungsbereich wird durch Rasenflächen, einer randlichen Ziergehölz-Formschnitthecke entlang der Wege sowie einer kleinen feuchten Senke charakterisiert. In dieser Senke dominieren Mädesüß sowie Waldsimen. Innerhalb der Grünfläche sind mehrere stattliche Einzelbäume vorhanden (Ulme Du.80, Erle Du.50, Birke).</p>	<p>Festsetzungen u.a. zur Versiegelung und wassergebundenen Wegebefestigung sowie zur Erhaltung von Grünstrukturen; verbalargumentative Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.</p> <p>Grünordnerische Maßnahmen zur Pflanzung von Hochstämmen auf der öffentlichen Parkfläche.</p> <p>Sicherung eines Pufferstreifens entlang des Ufersaums der Moosalbe.</p> <p>Erhaltung eines Teils der Gehölzstrukturen im Bereich der westlichen Parkanlage.</p>
Fauna/ Flora	Die vorhandenen Strukturen sind Lebensraum für unterschiedliche Tier- und Pflanzengruppen.	Strukturkartierung zur Lebensraum-Potenzialabschätzung; Grünordnerische Maßnahmen

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
	Da es sich um einen Innerortsbereich mit einem relativ hohen Störgrad handelt (Verkehr auf angrenzenden überörtlichen Straßen, Stellplatzflächen, DB-Strecke), ist lediglich mit anpassungsfähigen ubiquitären Tierarten zu rechnen.	zur Bereitstellung von Ersatzlebensräumen
Schutzgebiete/-objekte	Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete innerhalb des Plangebietes. Es grenzen auch keine unmittelbar an das Plangebiet an.	/
	FFH- und Vogelschutzgebiet sind von der Planung nicht betroffen.	/
	Die Pflegezone 2 des Naturparks „Pfälzerwald“ grenzt südlich an den Geltungsbereich.	/
	Keine geschützten Biotope und keine FFH-Lebensraumtypen innerhalb des Plangebietes	/
Orts- und Landschaftsbild / Erholung	Das Plangebiet hat einen direkten Bezug zur Ortslage. Im Süden und Südwesten ist das Plangebiet überwiegend durch öffentliche Parkplätze geprägt. Das übrige Gebiet zeichnet sich insbesondere durch die vorhandene Bebauung, die Grünstrukturen und mehrere hochstämmige Einzelbäume aus. Des Weiteren existiert eine Fußwegeverbindung in Richtung Bahnhof, die über die Moosalbe führt. Die privaten Gärten im östlichen Plangebiet sind öffentlich nicht zugänglich und stehen somit nicht für Erholungszwecke der Allgemeinheit zur Verfügung.	Festsetzungen u.a. zur Gestaltung; Sicherung und Ordnung der Parkflächen, grünordnerische Festsetzungen zur Freifächengestaltung der Grünanlagen des Seniorenzentrums sowie Festsetzungen zur Sicherung der Fußwegebeziehungen;
Siedlungsstrukturen	Siedlungsstrukturen befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes.	/
Denkmalschutz	Denkmäler sind nicht bekannt.	Hinweis auf Meldepflicht bei Funden

Abbildung: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, geordnet, ohne Maßstab



4 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Planungskonzept

Die vorliegende Planung soll dazu beitragen, dass dem aufgrund des demographischen Wandels steigenden Bedarf nach seniorengerechten Einrichtungen nachgekommen werden kann. Dazu wurden die Flächen im Geltungsbereich als besonders geeignet identifiziert. Diese befinden sich im bebauten Ortskern und bieten gerade im Hinblick auf die Mobilität älterer Menschen die Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit innerörtlicher Einrichtungen. Zudem befinden sich die betroffenen Flächen teilweise im bereits versiegelten Bebauungszusammenhang, wodurch dem Grundsatz der Innenentwicklung nachgekommen wird. Die enge Verzahnung zu der angrenzenden Moosalbe kann zusätzlich als positiver Standortfaktor bewertet werden und bietet den künftigen Bewohnern einen hohen Anteil an Freiraumqualität. Die vorgesehene Nutzung soll mittels eines zweckbestimmten Sondergebietes definiert werden. Darüber hinaus sollen im südlichen Teil des Geltungsbereiches Mischgebiete vorgesehen werden, die sowohl die Bestandsnutzung in diesem Bereich sichern als auch zukünftige Nutzungen, die dem innerörtlichen Charakter entsprechen ermöglichen. Gleichwohl findet durch die getroffenen Festsetzungen eine Sicherung der öffentlich zugänglichen Wegeverbindung über die Fußgängerbrücke der Moosalbe statt. Zudem wird für die vorhandenen öffentlichen Parkplätze eine Fläche festgesetzt, auf der diese erhalten bleiben können. Dies schließt auch die Einfahrt zu den Kundenparkplätzen der angrenzenden Apotheke bzw. zu den Flurstücken 221/5 und 221/9 mit ein. Eine mögliche Bebauung und Ausgestaltung des Plangebietes ist Anhang 2 (Städtebaulicher Entwurf) zu entnehmen.

Art der baulichen Nutzung

Für den Großteil des Plangebietes wird gem. § 11 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

Gebäude sowie Einrichtungen, die mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum im Zusammenhang stehen. Hierzu sind insbesondere Seniorenwohnungen, betreute Wohnformen für Senioren, Pflege- und Therapieeinrichtungen sowie Gemeinschaftseinrichtungen für das tägliche Zusammenleben zu zählen.

Weiterhin sind ärztliche und therapeutische Praxen, Dienstleistungen und Gastronomie, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen sowie sonstige Nutzungen, die in inhaltlichem bzw. funktionalem Bezug zum Seniorenzentrum stehen zulässig. Ebenfalls zulässig sind Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und Tiefgaragen sowie sonstige notwendige Maßnahmen für die innere Erschließung.

Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass das Sondergebiet entsprechend seiner Zweckbestimmung städtebaulich verträglich und der zentralen Innerortslage gemäß genutzt werden kann und bei Bedarf Einrichtungen, deren Funktionen in einem engen Zusammenhang zu dem geplanten Seniorenzentrum stehen, verwirklicht werden können.

Zudem wird festgesetzt, dass die öffentliche Fußwegeverbindung die über die nördlich an das Sondergebiet anschließende Fußgängerbrücke verläuft gesichert wird. Somit wird gewährleistet, dass die bestehende Wegeverbindung auch nach der vorliegenden Planung erhalten bleibt.

Für den südöstlichen Teil sowie einen kleinen Teilbereich im Südwesten des Plangebietes werden gemäß § 6 BauNVO Mischgebiete festgesetzt (MI1 und MI2). Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in diesen Bereichen Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Diese Festsetzung entspricht dem allgemeinen Gebietstypus der innerörtlichen Nutzungen des Ortskerns und soll sowohl eine temporäre Erhaltung der Bestandsnutzung gewährleisten, als auch Entwicklungsspielraum für das städtebauliche Umfeld betreffende Komplementärnutzungen eröffnen.

Unzulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m § 6 Abs. 3 BauNVO sind Tankstellen, Vergnügungstätten und Gartenbaubetriebe.

Die Unzulässigkeit begründet sich aus dem Gebietscharakter der betreffenden Innerortslage und der dafür vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung. Für die unzulässigen Nutzungen sind an anderer Stelle im Ort Flächen verfügbar.

*Maß der baulichen
Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß des § 17 BauNVO durch eine Grundflächenzahl von 0,6 für das Sondergebiet und 0,6 für das Mischgebiet MI1 bestimmt werden. Ferner wird für das Mischgebiet MI2 eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,6 für Mischgebiete wird damit im MI2 überschritten, was aber die dichte Baustruktur und Nutzung im Bestand erforderlich macht. Mit der Festsetzung von 0,8 wird keine zusätzliche Versiegelung bewirkt. Vielmehr orientiert sie sich am Bestand und zielt dabei dennoch auf eine gewisse

Entsiegelung ab. Von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ist daher nicht auszugehen.

Im SO und im MI1 wird durch eine Festsetzung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gestattet, die jeweils zulässige Grundflächenzahl bis auf 0,8 zu überschreiten. Dies gilt jedoch nur für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Mittels dieser Festsetzung soll für den Bau bezeichneter Anlagen ausreichend Spielraum gewährleistet werden, insbesondere im Hinblick auf die interne Erschließung sowie die Herstellung von Stellplätzen (auch Tiefgaragen). In Abgrenzung der Festsetzung einer generellen GRZ von 0,8 wird damit sichergestellt, dass hochbauliche Anlagen in ihrer zulässigen Grundfläche restriktiver begrenzt werden. Es wird somit dazu beigetragen, dass sich hochbauliche Anlagen behutsam in das städtebauliche Umfeld des Ortskern einfügen, aber ebenso ein ausreichendes Maß an Flexibilität zur Unterbringung der erforderlichen Neben- und Erschließungsanlagen zugesichert wird.

Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten sind, was sich ebenfalls sowohl im Hinblick auf ökologische Faktoren wie auch auf Orts- und Landschaftsbild und damit auf den Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse positiv auswirkt.

Insgesamt ist aufgrund der Festsetzungen hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Abstände zur umgebenden Bebauung, der Bauweise sowie der Festsetzungen zur Begrünung sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Da keine Geschossfläche festgesetzt wurde, gelten die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Geschossflächenzahl. Im Einzelnen sind dies 2,4 für das Sondergebiet sowie 1,2 für die Mischgebiete. In Anwendung des 17 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 21 a BauNVO wird zudem festgesetzt, dass die Flächen von Tiefgaragen nicht auf die Geschossfläche anzurechnen sind.

Die Höhenentwicklung in den Baugebieten wird gemäß § 16 BauNVO durch die maximale Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO) bestimmt. Diese ist festgesetzt mittels einer maximalen Gebäudeoberkante (GOK) von 268,5 m über NHN sowie einer maximalen Traufhöhe (TH) von 266,5 m über NHN. Als Referenz sind Höhenbezugspunkte in der Planzeichnung verortet.

Für das MI2 wird hingegen die Höhe mittels der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt (II).

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die späteren baulichen Anlagen der näheren Umgebung anpassen und somit eine einheitliche städtebauliche Gestalt des Ortskerns gesichert ist.

Bauweise

In den Baugebieten SO und MI1 wird eine abweichende Bauweise i.S.d § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese definiert sich dadurch, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf und eine Grenzbebauung zulässig ist. Dies ist insbesondere für den Bau eines Seniorenzentrums relevant, da weder durch eine offene noch eine geschlossene Bauweise gewährleistet werden kann, dass die

Bedürfnisse an die Baukörper in Gänze erfüllt werden können.

Für das MI2 wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

*Überbaubare
Grundstücksfläche*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen sollen möglichst viel Flexibilität in der Anordnung und Ausrichtung der Bebauung gewährleisten.

*Stellplätze, Garagen
und Nebenanlagen*

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Ein Teil der erforderlichen Stellplätze kann somit in Verbindung mit den gem. der Art der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Dadurch wird gewährleistet, dass die o.a. vertragliche Höhenentwicklung gewahrt bleibt, während der oberirdische Flächenbedarf der zukünftigen Nutzung reduziert wird. Weitere Festsetzungen zur Grünordnung ermöglichen zudem eine Begrünung von Tiefgaragen wodurch etwaige negative Auswirkungen auf den Boden weiterhin minimiert werden.

*Verkehrsflächen
besonderer
Zweckbestimmung*

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zwei Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Dadurch werden die kleinen Teilflächen des Geltungsbereiches die dem Straßenraum der Hauptstraße (L499 und L501) zuzuordnen sind (Bürgersteige entlang der Straße) planungsrechtlich gesichert.

Zudem wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Somit können die vorhandenen öffentlichen Parkplätze, die für die Erreichbarkeit des Ortskerns notwendig sind, erhalten bleiben.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist die Erschließung der angrenzenden Stellplätze zu den Flurstücken 221/5 und 221/9 entsprechend zu sichern. Dadurch wird die Erschließung der angrenzenden Apotheke bzw. die Anbindung an die entsprechenden Kundenparkplätze planungsrechtlich gesichert. Ferner ist die fußläufige Verbindung zur Brücke über die Moosalbe und dem anschließenden begleitenden Fußweg sicherzustellen. Eine konkrete zeichnerische Festsetzung zur Sicherung der Verbindung zwischen der Ortsmitte und der Moosalbe ist nicht möglich, daher wird die Festsetzung rein textlich formuliert. Eine konkrete Gestaltung und Führung des Fußweges erfolgt im Rahmen der, der Bauleitplanung nachfolgenden Detailplanung.

*Rückhaltung und
Versickerung von
Niederschlagswasser*

Anlagen und sonstige Einrichtungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Das unverschmutzte Niederschlagswasser (Dachwasser) ist möglichst unmittelbar dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen (z.B. durch Einleitung in die Moosalbe). Dazu ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

*Öffentliche
Grünflächen*

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün Moosalbe“ festgesetzt. In dieser sind Wege, Platzbereiche sowie landschaftsgerechte Einzäunungen und Einfriedungen zulässig. Die Festsetzung ermöglicht, dass im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches eine Grünfläche erhalten bleibt, die im Hinblick auf die zu sichernde Fußwegeverbindung über die Moosalbe an dieser Stelle den Freiraumcharakter des Standortes erhöht. Zudem wird damit in Teilen dem Natur- und Artenschutz Rechnung getragen. Bäume, die einen guten Erhaltungszustand aufweisen, sind dauerhaft zu sichern. Dazu wird diese Grünfläche mit der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b NauGB überlagert.

*Flächen für Abgrabung
und Aufschüttungen*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB wird festgesetzt, dass Geländemodellierungen (Aufschüttung und Abgrabungen) innerhalb des Geltungsbereiches zulässig sind. Dies ist insbesondere hinsichtlich einer barrierefreien Erschließung und Wegegestaltung, sowie der Anpassung der zukünftigen Bebauung an die topographischen Gegebenheiten, insbesondere auch vor dem Hintergrund einer möglichen Tiefgarage, von Bedeutung.

*Flächen oder Maß-
nahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur
Entwicklung von
Boden, Natur und
Landschaft*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende nicht verortete Maßnahmen festgesetzt:

- Anwendung reduzierter und insektenfreundlicher Beleuchtung: Diese Maßnahme dient insbesondere dem Schutz der Insekten und dem Artenerhalt. Da das Plangebiet in der Nähe der Moosalbe liegt, kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Nähe zum Gewässer verhältnismäßig mehr Insekten anzutreffen sind als an Standorten ohne Fließgewässer.
- Anbringung von Brut- und Nisthilfen: Aufgrund der voraussichtlichen Rodung vereinzelter hochstämmiger Bäume und dem potentiellen Verlust von Lebensräumen kann damit ein Ausgleich sowie eine Unterstützung für Brut- und Niststätten heimischer Vogelarten innerhalb des Plangebietes erfolgen.
- Flächenversiegelungen sollen innerhalb des Geltungsbereiches soweit wie möglich minimiert werden: Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der fortwährenden Flächeninanspruchnahme und dem damit einhergehenden 30 ha Ziel der Bundesregierung zu beachten. Zudem wirkt sich eine geringere Versiegelung positiv auf die mikroklimatischen Bedingungen sowie die Lebensqualität der Anwohner aus.
- PKW-Stellplätze (ohne Zufahrten) sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen: Vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse und häufiger eintretenden Dürreperioden ist die Versickerung des Oberflächenwasser von Bedeutung für den Grundwasserspeicher sowie für die Entlastung des örtlichen Kanalsystems und den Hochwasserschutz.

*Anpflanzung von
Bäumen, Sträuchern
und sonstigen
Bepflanzungen*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Die Bepflanzung und Gestaltung sollte möglichst mit Sträuchern und Bäumen erfolgen, sofern die Sicherheitsabstände zu Gebäudeteilen und unterirdischen Leitungen gewährleistet sind. Dadurch können nachteilige Auswirkungen durch die Rodungen im Zuge der Baufelderschließung teilweise kompensiert werden und positive Wirkungen auf das Kleinklima erreicht werden. Bei der Bepflanzung von Staudenbeeten sollte auf Blütenreichtum geachtet werden, um der Insektenwelt, insbesondere für Bienen, eine Nahrungsgrundlage zu bieten.

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sowie im Bereich oberirdischer Park-/Stellplätze innerhalb der Baugebiete ist je fünf Park-/Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Auf eine Eignung gem. GALK-Liste³ muss geachtet werden, um einen möglichst optimalen Anwuchserfolg zu gewährleisten. Um die lokaltypische Flora vor Verdrängungseffekten invasiver und dominanter Arten zu schützen, sind standortgerechte, regionaltypische und möglichst zertifizierte Saatgüter und Gehölze zu verwenden.

Die Decken von Tiefgaragen, die nicht durch Gebäude, Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut sind, können als begehbare Vegetationsfläche ausgebildet werden. Dadurch geht im Hinblick auf eine mögliche Tiefgarage, im Unterschied zur Herstellung oberirdischer Stellplätze, nicht nur eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sondern auch ein Beitrag zur naturnahen Gestaltung der Freiflächen und der mikroklimatischen Bedingungen einher. Es bietet sich außerdem die Möglichkeit diese Flächen als hochwertig gestaltete Aufenthaltsbereiche im Sinne einer Parkanlage für die Anwohner des Seniorenheims zu gestalten, andererseits kann durch eine stauden- und blütenreiche Bepflanzung ein positiver Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.

Flachdächer sind zu begrünen. Die Begrünung ist naturnah und mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Anlagen für erneuerbare Energien können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Auch diese Festsetzung gewährleistet einen Beitrag zum Schutz des Mikroklimas sowie zur Kompensierung zu erwartender Flächenversiegelungen. Auch wirkt sich eine extensive Bepflanzung, die i.d.R. mit trockenheitsresistenten bzw. - tolerablen Sukkulente und Gräsern erfolgt, positiv auf die Insektenwelt (insbesondere Schmetterlinge) aus.

*Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen*

Bäume, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen sind zu erhalten. Eine Beseitigung ist nur aus vernünftigem Grund statthaft. Dies schützt die vorhandene Vegetation vor nicht

³ Deutsche GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK e.V.) - GALK-Straßenbaumliste, Arbeitskreis Stadtbäume
(http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/)

zwingend notwendigen Rodungsarbeiten und gewährleistet den Schutz von innerörtlichen Grünstrukturen.

Weiterhin wird eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die sich mit der öffentlichen Grünfläche überlagert. Innerhalb der Erhaltungsfläche sind vorhandene Gehölze zu schonen und vor schädlichem Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen in den angrenzenden Bereichen zu bewahren. Wege und Platzbereiche sind innerhalb dieser Fläche bei Neuanlage nur in wassergebundener bzw. versickerungsfähiger Form ausnahmsweise und in flächenmäßig untergeordnetem Maß zulässig. Bestehende Anlagen und befestigte Wege genießen Bestandsschutz. Durch diese Festsetzung wird für einen Teilbereich des Geltungsbereiches ein Beitrag zum Schutz der vorhandenen Ufervegetation geleistet.

Festsetzung

gem. §9 Abs. 2 BauGB

Zur Berücksichtigung des gem. Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz festgeschriebenen Gewässerrandstreifens, der für den Geltungsbereich im Bereich der Moosalbe Gültigkeit hat, wird eine Festsetzung aufgenommen. Die Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind mit einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Behörde gekoppelt. Dadurch wird einer grundlegenden Unzulässigkeit der vorliegenden Planung aufgrund geltender wasserrechtliche Bestimmungen vorgebeugt.

Festsetzung gem.

§ 9 Abs. 4 BauGB

i.V.m. § 88 Abs. 1

Nr. 1 LBauO

Damit sich die künftige Bebauung in die Gestaltung des umgebenden Baubestandes im Ortszentrum von Waldfischbach einfügt, wird festgesetzt, dass Flachdächer auf Hauptgebäuden nur zulässig sind, wenn diese in Kombination mit einem Mansarddach ausgebildet werden. Dabei ist der untere Teil des Mansarddaches mit einer Dachneigung von bis zu 70° auszubilden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude, wie beispielsweise überdachte Gebäudeverbindungen, vorgesetzte Treppenhäuser, Carports, Garagen, vorgehängte Balkone, Trafohäuser, die auch ohne Einschränkung mit Flachdächern ausgebildet werden können. Damit soll auch im Hinblick auf die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (Begrünung von Flachdächern) ein größerer Spielraum ermöglicht werden. Auf den geneigten Dächern sind zudem als Baustoffe für die Art der Bedachung lediglich Ziegel, Betondachsteine, Zinkblech sowie Kupferblech zulässig. Damit ist gewährleistet, dass sich die geneigten Hauptdächer in ihrer Ausgestaltung behutsam in das Ortsbild der Gemeindemitte einfügen.

Hinweise

Die im Laufe des Verfahrens mitgeteilten Hinweise sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung können grundsätzlich Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange verbunden sein. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7

BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

*Verkehr / Gesunde
Wohn- und Arbeits-
Verhältnisse*

Die Fläche des Geltungsbereiches ist in Teilen bereits bebaut und ist gem. § 34 BauGB bebaubar. Aufgrund des geltenden Planungsrechtes ist somit auch ohne die vorliegende Planung auf Teilflächen eine bauliche Erweiterung innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Im Sinne der Innenentwicklung wird auf einem für das geplante Seniorenwohnen geeigneten zentralen Standort nun eine Bebauung weiterer Teilflächen ermöglicht.

Nutzungsbedingt wird von dem geplanten Seniorenzentrum keine erhebliche Mehrbelastung des Verkehrs zu erwarten sein. Verkehr wird im Wesentlichen im Zusammenhang mit Anlieferung, Bediensteten und Besuchern induziert werden. Von den Bewohnern ist voraussichtlich kein signifikantes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Im Hinblick auf den Verkehr wird das beabsichtigte Seniorenzentrum daher keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Gesamtsystem haben. Dies ergibt sich auch aus der generellen Mobilitätsabnahme im Alter, die insbesondere auch pflegebedürftigen Personen betrifft.

Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze werden auch weiterhin erhalten und sind als „Öffentliche Parkfläche“ in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen worden. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen ist hier nicht zu erwarten. Die Situation der Engstelle im Bereich der Zufahrt von der Hauptstraße aus, wird durch die Planung nicht verändert. Die Zufahrt zum Seniorenzentrum wird nicht über diese Zufahrt erfolgen.

Zudem ermöglicht die vorliegende Planung keine Nutzungen, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Kern des Ortsteils Waldfischbach beeinträchtigen würden. Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich Mischnutzungen, in die sich das Sondergebiet „Seniorenzentrum“ sowie die Mischgebiete behutsam einfügen werden. Es kommt somit zu keinen negativen Auswirkungen auf die o.g. Belange.

*Wohnbedürfnisse
der Bevölkerung*

Dem Belang der Wohnbedürfnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen, indem zielgruppenspezifisch für Senioren Wohnraum geschaffen wird, der aufgrund der immer präsenter werdenden Thematik des demographischen Wandels im Gemeindegebiet notwendig ist. Die getroffenen Festsetzungen wirken sich damit positiv auf dem o.g. Belang aus.

*Soziale und kulturelle
Bedürfnisse / Sport,
Freizeit und Erholung*

Die aufgeführten Belange werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Vielmehr sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung so getroffen, dass den o.g. Belangen Rechnung getragen wird. So sind beispielsweise „kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen“ im Sondergebiet sowie Anlagen für „soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ in den Mischgebieten allgemein zulässig. Zudem wird die Wegeverbindung von der Hauptstraße bzw. des öffentlichen Parkplatzes über die „Moosalbe“ durch die getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

*Erhaltung/ Umbau
vorh. Ortsteile /
zentrale Versorgungs-
bereiche*

Auf Grund der Lage des Standortes sowie der beabsichtigten Nutzung sind die durch die Planung induzierten Auswirkungen auf die angegebenen Belange als positiv zu bewerten. Wie o.a. werden durch die vorliegende Planung Nutzungen ermöglicht, die sich in den Ortskern von Waldfischbach gut einfügen können. Im Detail tragen die festgesetzten Misch- und Wohnnutzungen, insbesondere für Senioren, dazu bei, dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ sowie dem Grundsatz der Innenentwicklung nachzukommen. Eine bauliche Nutzung der Fläche unterstützt damit auch die Auslastung von Dienstleistungen und Einzelhandel im Ortskern. Der festgesetzte Nutzungskatalog unterstützt damit explizit den Erhalt und Umbau des Ortsteils.

Denkmalschutz

Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

*Orts-/
Landschaftsbild*

Der Standort ist durch die vorhandene Bebauung und Vegetation (insbesondere private Gärten mit Baumbestand), die öffentlichen Stellplätze sowie die angrenzenden ortsräumlichen Dominanten (Kirche, Moosalbe) geprägt. Mit den geplanten zulässigen Nutzungen und Einrichtungen wird es zu einer Veränderung des kleinräumigen Ortsbildes kommen. Eine negative Beeinträchtigung der angrenzenden ortsbildprägenden Dominanten ist aufgrund der getroffenen Festsetzung zur Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens sowie zur maximalen Höhenentwicklung der Gebäude nicht zu erwarten. Auf den Flächen im Geltungsbereich ist in Teilen bereits jetzt nach geltendem Planungsrecht eine Bebauung möglich. Die Festsetzungen werden so getroffen, dass davon ausgegangen werden kann, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts-/Landschaftsbild entstehen.

Kirchen

Die Belange von Kirchen werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Natur und Umwelt

Die Festsetzungen werden so getroffen, dass die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange möglichst gering sind bzw. entsprechend kompensiert werden.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, gilt der Eingriff gemäß des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich grundsätzlich nicht erforderlich ist. Unabhängig davon wird eine verbalargumentative Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nachfolgend durchgeführt.

Faktoren	Auswirkungen	Vermeidung / Ausgleich
Fläche	Inanspruchnahme von ca. 4.300 qm Grünflächen (Parkanlage, Gärten)	Sicherung des Ufersaums durch Abstand der Baugrenze zum Bachflurstück Begrünung nicht überbaubarer Flächen im

Faktoren	Auswirkungen	Vermeidung / Ausgleich
		SO (rd. 1.040 qm) und MI (340 qm) Erhaltung eines Teils der Parkanlage (240 qm)
Boden	Neuersiegelung bis zu rd. 4.000 qm im Sondergebiet -> Verlust von aktiver Bodenfläche	Flachdachbegrünung Tiefgaragenbegrünung Sicherung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie eines Teils der Parkanlage (s.o.)
Wasser	Voraussichtliche bauliche Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens	Sicherung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie eines Teils der Parkanlage (s.o.) Nutzung der begrünten Dachflächen als Retentionsraum Rückführung des nicht verschmutzten Niederschlagswasser in den natürlichen Kreislauf (ggf. Moosalbe) Wahrung der gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit Bauvorhaben innerhalb von Gewässerrandstreifen
Luft/ Klima	Beseitigung von klimaaktiven Vegetationsbeständen, insbesondere mehrerer hochstämmiger Bäume	Begrünung nicht überbaubarer Flächen, Begrünte Dachflächen zur Verbesserung des Kleinglimas Erhaltung eines Teils der Grünfläche mit Sicherung des Baumbestands Zulassung von Anlagen für erneuerbare Energie
Landschaft / Ortsbild	Umnutzung von Grünanlagen und Gärten	Anpassung der Höhenlage der Neubebauung an das Ortsbild, attraktive Gestaltung Bepflanzung der zugehörigen Freiflächen
Flora / Fauna	Verlust von Gartenflächen mit baum- und Strauchbestand sowie Rasenflächen und Nutzgärten Verlust von Parkanlagenflächen mit Vielschnittstrassen und drei hochstämmigen Bäumen	Sicherung von nicht überbaubaren und zu begründende Grundstücksflächen sowie eines Teils der Parkanlage

Faktoren	Auswirkungen	Vermeidung / Ausgleich
	<p>Verlust einer kleinen Geländesenke mit Feuchtvegetation</p> <p>Verlust von Lebensraum für ubiquitäre, störungstolerante kulturfolgende Tierarten</p> <p>Aufgrund der innerörtlichen Lage sind keine streng geschützten, störepfindliche Tierarten zu erwarten</p>	<p>(s.o.)</p> <p>Flachdachbegrünung</p> <p>Tiefgaragenbegrünung</p> <p>Stellplatzbegrünung mit 1 Baum/ 5 St.</p> <p>Insektenfreundliche Leuchtmittel</p> <p>Nisthilfen für Vögel</p> <p>Keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten</p>
Natura 2000-Gebiete	Durch die Planung erfolgt keine Flächeninanspruchnahme eines Natura 2000-Gebietes bzw. sind keine, aufgrund der Planungen und der Abstände, Auswirkungen auf etwaige Gebiete im Umfeld zu erwarten.	Nicht erforderlich
Schwere Unfälle oder Katastrophen	Der Bebauungsplan lässt keine Vorhaben und Nutzungen zu, die zu umweltrelevanten Unfällen und Katastrophen führen können	Nicht erforderlich

*Belange der
Wirtschaft/
Arbeitsplätze*

Die vorliegende Bebauungsplanung ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden für Senioren sowie komplementärer Nutzungen (Betreutes Wohnen, Pflegeeinrichtungen, etc.) als auch allgemein in Mischgebieten zulässige Nutzungen. Den Belangen der Wirtschaft sowie von Arbeitsplätzen wird damit explizit Rechnung getragen, zumal im Bereich des Seniorenzentrums Arbeitskräfte benötigt werden.

Weitere Belange der Wirtschaft, die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB aufgeführt werden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Land-/ Forstwirtschaft

Negative Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind aufgrund fehlender Betroffenheit auszuschließen.

*Personen-/
Güterverkehr,
Verteidigung/
Zivilschutz*

Die Belange, die in § 1 Abs. 6 Nr. 9 und 10 BauGB genannt sind, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

*Städtebauliche
Planungen*

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Widersprüche zu informellen, von der Stadt beschlossenen Planungen bekannt.

Hochwasserschutz

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht zu erwarten. Für die Moosalbe ist im Geltungsbereich und angrenzend an diesen keine Überflutungsgefährdung oder ein Überschwemmungsgebiet gem. den Angaben des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten festgelegt.

*Flüchtlinge/
Asylbegehrende*

Es ist davon auszugehen, dass im Gemeindegebiet ausreichend Möglichkeiten für die Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylbegehrenden bereitstehen, so dass keine Auswirkungen auf den Belang zu erwarten sind.

6 SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN

Standortentscheidung Für die Nutzung als Seniorenzentrum wurde das Plangebiet sowohl aufgrund der Flächenverfügbarkeit als auch der Lage im Ortskern gewählt. Wie oben ausgeführt, ist insbesondere im Hinblick auf die mit steigendem Alter zunehmende Immobilität eine Fläche im Bebauungszusammenhang des Ortskern sinnvoll, um für die Senioren eine Anbindung an die Einrichtungen des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Zudem wird mit vorliegender Planung gem. dem Grundsatz der Innenentwicklung eine bauliche Entwicklung auf in Teilen bereits bebauten Flächen in der gewachsenen Ortslage, anstatt der Ausweisung von Flächen im Außenbereich vollzogen.

Geltungsbereich Die Abgrenzung der Geltungsbereiche ergibt sich aus den für die zukünftige Nutzung des Seniorenheims erforderlichen Parzellen, sowie aus den angrenzenden Flurstücken (Parkplatz, Grünfläche, etc.), die im Zuge der Planung wie oben ausgeführt eine geringfügige Umstrukturierung der Nutzung erfahren.

0-Variante Die Planungsalternative Null-Variante würde bedeuten, dass die Flächen weiterhin in ihrer Bestandsnutzung verbleiben. Damit würde gerade im Hinblick auf die Leerstände, eine städtebauliche Aufwertung in diesem Bereich ausbleiben. Für die beabsichtigte und aufgrund des demographischen Wandels erforderliche Nutzung als Seniorenzentrum müssten dann an anderer Stelle im Gemeindegebiet Flächen gefunden werden, womit sich die beabsichtigte Entwicklung in der Gemeinde auf unbestimmte Zeit verzögert.

ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP)

rechtliche Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Rheinland-Pfalz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten und allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten sowie eine Begehung vor Ort.

Prüfung

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet. Dazu reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

Hinweis

Die artenschutzrechtliche Bewertung bezieht sich grundsätzlich auf die ökologische Situation und Habitatausprägung zum Zeitpunkt der Datenauswertung oder der örtlichen Erhebung(en). Änderungen der vorhandenen ökologischen Strukturen des Untersuchungsgebietes, die im Rahmen der natürlichen Sukzession stattfinden, können nicht abgeschätzt oder bei der Bewertung berücksichtigt werden. Natürliche Veränderungen der örtlichen Lebensraumstrukturen können in Einzelfällen dazu führen, dass sich neue Arten im Plangebiet einfinden, falls zwischen der artenschutzrechtlichen Prüfung und dem tatsächlichen Eingriff mehrere Vegetationsperioden vergehen.

Entsprechend wird durch die artenschutzrechtliche Prüfung der aktuelle ökologische Zustand des Plangebietes bewertet und nicht der ökologische Zustand zum Zeitpunkt des Eingriffs (z.B. Erschließung, Baufeldräumung, etc.) .

Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	keine Betroffenheit	Keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen des Anh. IV FFH-RL im Geltungsbereich; keine Lebensraumtypen (LRT) gem. Anh. I FFH-RL
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen / Gewässer im Geltungsbereich.

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
		Auswirkungen auf die Moosalbe sind bei ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten.
<i>Käfer</i>	keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen (Mulm-/ Biotopbäume) im Geltungsbereich. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Verkehrssicherungspflicht abgestorbene bzw. mulmhaltige Baumteile in Parkanlage und Gärten regelmäßig entfernt werden.
<i>Libellen</i>	keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen (keine artenreiche magere Wiesenflächen) im Geltungsbereich; keine relevanten Patches mit Raupennahrungspflanzen. Auswirkungen auf die Moosalbe sind bei ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten.
<i>Schmetterlinge</i>	keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen (keine stehenden / fließenden Gewässer) im Geltungsbereich. Aufgrund der regelmäßigen Pflege der Grünanlagen und Gärten sind keine ungestörten Staudenbereiche mit Raupennahrungspflanzen vorhanden. Der Staudensaum der Moosalbe bleibt erhalten (Gewässerrandstreifen gem. LWG).
<i>Amphibien</i>	keine Betroffenheit	Innerhalb des Plangebietes sind keine Kleingewässer vorhanden, die als Laichplatz für Anh. IV-Arten dienen könnten. Auch sind keine grabbaren Substrate vorhanden, die als Winterlebensraum genutzt werden könnten.
<i>Reptilien</i>	keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen (keine Sonnenplätze, gering bewachsene Ruderalflächen etc.) im Geltungsbereich. Aufgrund der regelmäßigen Pflege der Grünanlagen und Gärten sind keine ungestörten Saumbereiche vorhanden. Das Bahngelände jenseits der Moosalbe ist als Kernlebensraum für die Mauereidechse geeignet. Das Bauvorhaben hat darauf keine Auswirkungen.
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	Potenzielle Quartiere in möglichen Baumhöhlen bzw. Rindenabplatzungen / -Ritzen nicht auszuschließen. Nutzung als Jagdhabitat anzunehmen.

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
		<i>Weiterer Kommentar, siehe unten.</i>
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Geltungsbereich. Isolierte Innerorts-Lage mit hohem Störgrad durch angrenzende Nutzungen und Verkehrsanlagen.
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	Der hochstämmige Baumbestand bietet potenzielle Habitatstrukturen für Spechte. Im Plangebiet sind keine Bruthöhlen vorhanden, die für Spechtarten des Anh. IV geeignet sind. Im Umfeld des Plangebietes sind jedoch keine Nachweise von Anh.1-VSRL-Arten bekannt.
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im Geltungsbereich und in den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können. <i>Weiterer Kommentar, siehe unten.</i>

Ergebnis

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich potenziell geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten des Anh. IV der FFH-RL sowie Nahrungshabitate für Vogelarten des Anh. I der VS-RL.

Fledermäuse

Im Ufergehölzbestand sind potenzielle Quartierbäume nicht auszuschließen.

Die Offenlandfläche im Plangebiet (Garten) und die angrenzenden Freiflächen entlang der Moosalbe sind grundsätzlich als Jagdhabitat für Fledermäuse geeignet. Durch die Inanspruchnahme einer 0,7 ha großen Plangebietsfläche sind keine essenziellen Jagdhabitate betroffen, da umfangreiche gut geeignete Strukturen im Umfeld, insbesondere entlang der Moosalbe und südlich der Ortslage von Waldfischbach, angrenzen.

Avifauna

Innerhalb des Plangebiets sind geeignete Habitate in Form von Gebüsch, Einzelbäumen und Hochgrün vorhanden.

Das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung bieten grundsätzlich für mehrere planungsrelevante Arten geeignete Habitatbedingungen, insbesondere für Baum- und Gebüschbrüter.

Aufgrund der Innerortslage und der damit vorhandenen intensiven Nutzung der Gärten und Frequentierung der Parkanlage in Verbindung mit dem hohen Verkehrsaufkommen

auf den angrenzenden Straßen sind im Plangebiet nur störungstolerante Arten zu erwarten.

Im GeoPortal werden folgende Vogelarten für das relevante Messtischblatt aufgeführt:

Bachstelze, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Gartenbaumläufer, Goldammer, Graureiher, Grünspecht, Kolkrabe, Mönchsgasmücke, **Neuntöter (Anh 1 VS-RL)**, Rotkehlchen, **Schwarzspecht (Anh 1 VS-RL)**, Singdrossel, Star, Teichhuhn und Wacholderdrossel. Nicht auszuschließen sind weitere Gartenbewohner, wie Kohl- und Blaumeise, Amsel, Singdrossel etc.

Die beiden Vogelarten **Neuntöter** und **Schwarzspecht**, die im Anhang 1 VS-RL erfasst sind, haben im Geltungsbereich keine geeigneten Lebensräume (Schwarzspecht: Waldbewohner; Neuntöter: parkartige Offenlandstrukturen / Streuobstwiesen mit Dornsträuchern). Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Kolkrabe, Eichelhäher, Dorngrasmücke und Wacholderdrossel leben i.d.R. in Offenlandbereichen außerhalb der Ortschaften.

Bachstelze, Graureiher und Teichhuhn sind an Gewässerlebensräume gebunden, die durch die Planung nicht beansprucht werden.

Bei den restlichen Siedlungs- und Gartenbewohner handelt es sich in der Regel um allgemein häufige und nicht gefährdete Arten, deren Erhaltungszustand sich durch den Verlust einzelner Lebensräume nicht erheblich verschlechtert. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes sind ausreichend vergleichbar strukturierte Flächen vorhanden, die potenziell vorkommenden Arten als Ersatzlebensräume dienen könnten.

Eine erhebliche Betroffenheit kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.⁴

Allgemein

Folgende Schutz-, Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen sind notwendig, um artenschutzrechtliche Konflikte und Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

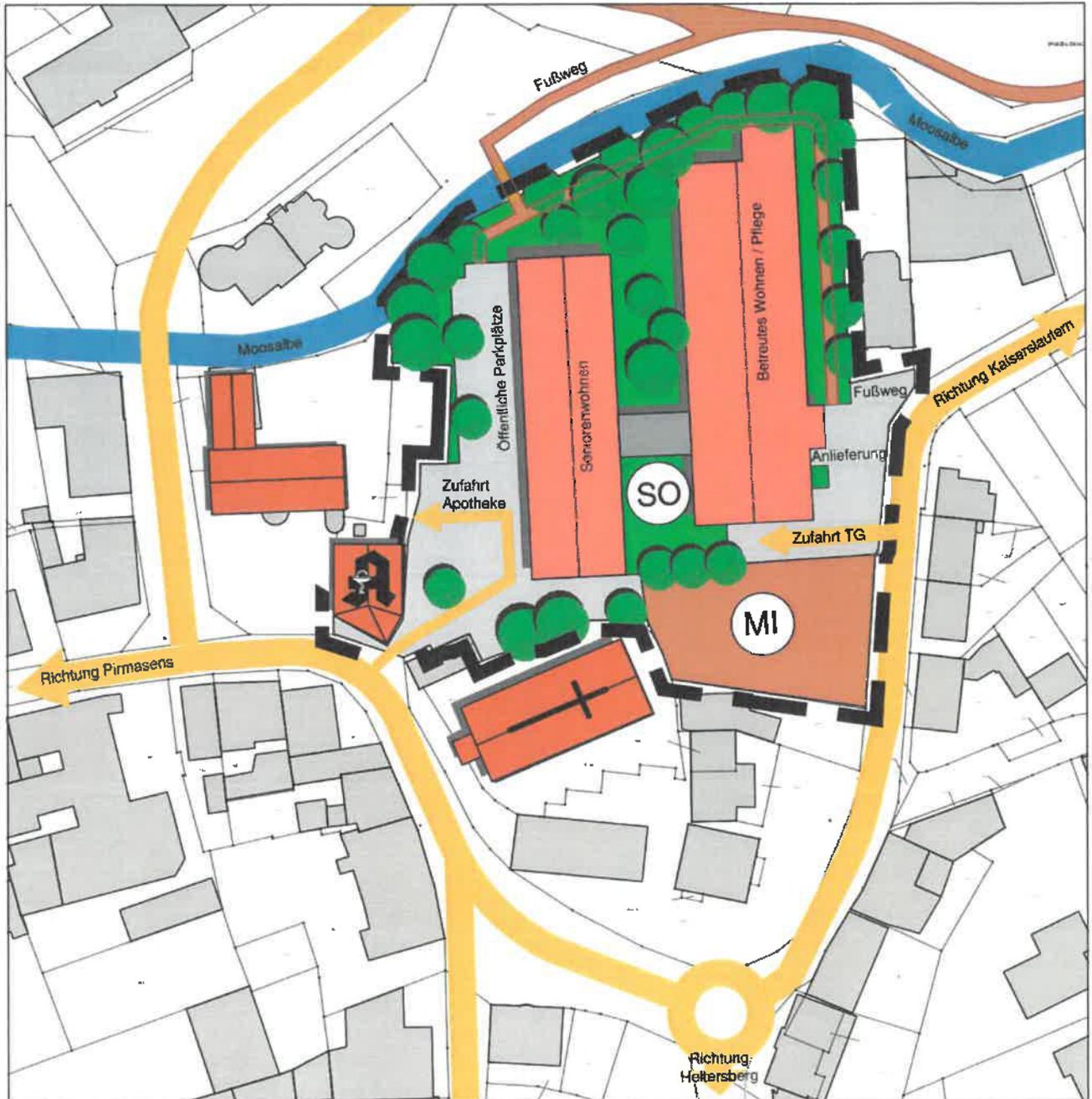
Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

⁴ vgl. auch Einschätzung im Zuge der UVP-Vorprüfung: IFÖNA. S. 15 und 19

*Quellen-
verzeichnis*

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobacherring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ [Internet: <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang4-ffh-richtlinie.html>]
FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
GeoPortal Rheinland-Pfalz (LANIS)
Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010

ANHANG 2: STÄDTEBAULICHER ENTWURF



Bearbeitet für die Gemeinde
Waldfischbach-Burgalben.
Völklingen, im September 2020



Maßstab M 1:1000 (im Original)



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderats von Waldfischbach-Burgalben übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Für die Richtigkeit:

Waldfischbach-Burgalben,

den 18.02.2021



(Michael Oestreicher)
Ortsbürgermeister

