

**Satzung**  
der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben  
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haus Moosalb“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

I. Fertigung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, § 12 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haus Moosalb“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- die Bebauungsplanurkunde mit den zeichnerischen Festsetzungen (Maßstab 1: 500), ausgearbeitet durch das Planungsbüro BBP, Kaiserslautern
- der Textteil mit den textlichen bauplanungsrechtlichen- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom Juli 2023, ausgearbeitet durch das Planungsbüro BBP, Kaiserslautern
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (Schnitte/Ansichten, Grundriss KG, Grundriss EG, Grundriss OG) einschl. textlicher Erläuterungen in der Fassung vom 03.06.2022, ausgearbeitet durch die Architektengemeinschaft Albrecht von Below, Jürgen Gerecht und Lucas Kraft, Worms

Beigefügt ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB, Stand: Juli 2023, ausgearbeitet durch das Planungsbüro BBP, Kaiserslautern

Anlagen der Begründung sind:

- Umwelttechnischer Bericht in der Fassung vom 21.09.2022, ausgearbeitet durch das Planungsbüro WPW Geoconsult Südwest, Landstuhl
- Geotechnischer Bericht in der Fassung vom 12.07.2023, ausgearbeitet durch das Planungsbüro WPW Geoconsult Südwest, Landstuhl
- Entwässerungskonzept in der Fassung vom 25.06.2021, ausgearbeitet durch das Planungsbüro Thiele, Pirmasens

Dem Bebauungsplan liegt ferner der Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zugrunde.

§ 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

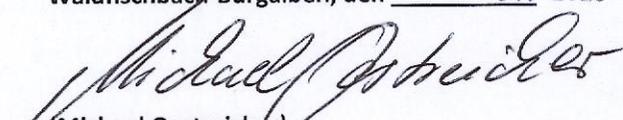
Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Haus Moosalb“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit diesem Datum treten die entgegenstehenden bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „In der Langgewanne, kleine Dorfweiden und Rathausgebiet (Änderungsplan 1 und 2)“ außer Kraft.

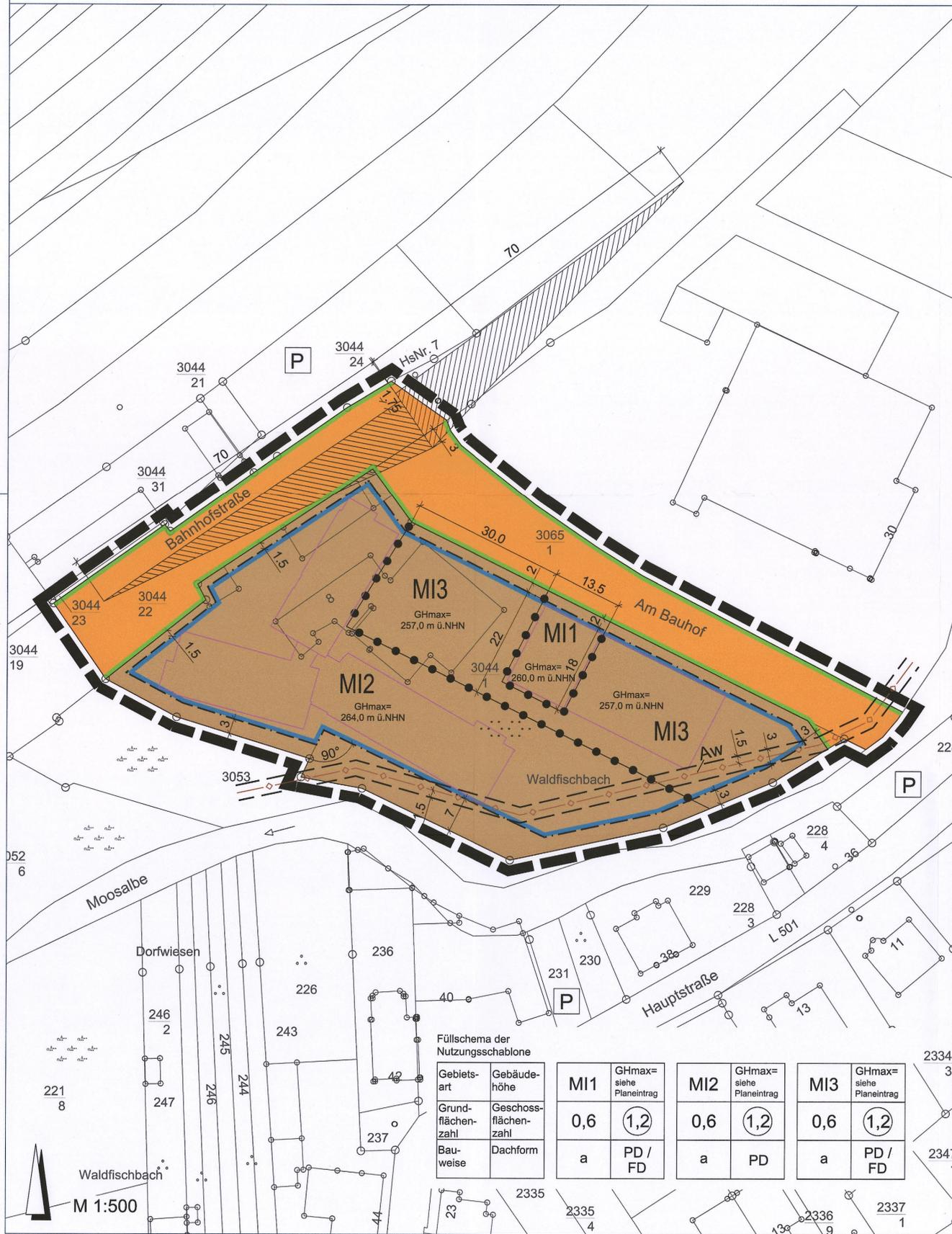
Ausfertigung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Haus Moosalb“ stimmt mit allen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben überein. Das für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Er tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Waldfischbach-Burgalben, den 13. 07. 2023

  
(Michael Oestreicher)  
Ortsbürgermeister





## LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI1-3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)  
 (1,2) Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

GHmax= Gebäudehöhe als Höchstmaß, Höhenangaben ü.NHN  
 257,0 m ü.NHN -Beispiel-

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Aw bestehender Abwasserkanal (mit Schutzstreifen 3,0 m; 1,5 m beiderseits der Leitungsschse), wird bei Baumaßnahme ggf. teilweise verlegt

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

G/F/L Geh-, Fahr- und Leitungsrecht; zugunsten der VG-Werke

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

PD Pultdach

FD Flachdach

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

Sichtdreieck Schenkellänge 70m (gemäß RAST 06)

Planung Gebäude gemäß g&k Architekten, Stand: 24.02.2021

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen im gesonderten Beifeld sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Begründung mit den Angaben nach § 2a Satz 1 BauGB ist beigelegt.

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben hat in seiner Sitzung am 10.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.09.2020.

### 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung am 18.09.2020 in der Zeit vom 28.09.2020 bis einschließlich 30.10.2020 öffentlich aus.

### 3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.09.2020 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 30.10.2020.

### 4. BEHANDLUNG / ABWÄGUNG DER STELLUNGSNAHMEN:

Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am 10.03.2022 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine erneute Offenlage beschlossen.

### 5. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag erneut, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.03.2022 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 öffentlich aus.

### 6. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER NACHBARGEMEINDEN:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden; der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurde erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.03.2022 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 06.05.2022.

### 7. BEHANDLUNG / ABWÄGUNG DER STELLUNGSNAHMEN:

Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am 06.06.2023 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen.

### 8. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.06.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldfischbach-Burgalben, den 1. 1. 07. 2023

*Michael Oschwald*  
 (Ortsbürgermeister)

### 9. AUSFERTIGUNG:

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung, stimmt mit seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt: Waldfischbach-Burgalben, den 1. 3. 07. 2023

*Michael Oschwald*  
 (Ortsbürgermeister)

### 10. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 0. 0. 08. 2023.

*Michael Oschwald*  
 (Ortsbürgermeister)

## RECHTSGRUNDLAGEN

### Bundesgesetze

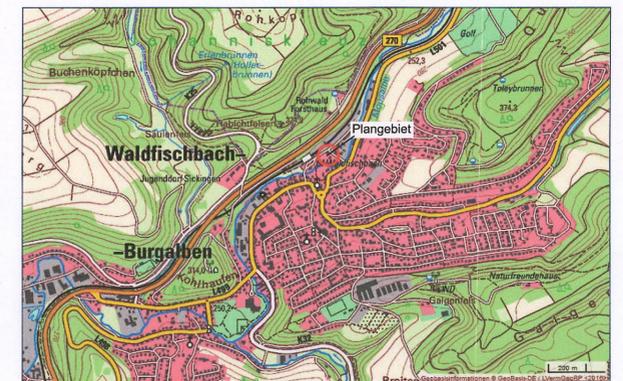
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Mai 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 133)

### Landesgesetze

- Landesbaudordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP) vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) in der Fassung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550)
- Landesverordnung zur Durchführung des Landessolargesetzes (LSolarGDVO) in der Fassung vom 15. Dezember 2022 (GVBl. 2022, 484)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Landeswassergesetz (LWG) für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert und § 35a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN

I. Fertigung



# GEMEINDE WALDFISCHBACH-BURGALBEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "HAUS MOOSALB"

M 1 : 500

STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG  
 Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
 Roland Ketting  
 Dipl. Ing. Peter Riedel  
 Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5  
 67656 Kaiserslautern  
 Standort Rhein-Neckar  
 Mittelstraße 16  
 68169 Mannheim  
 Telefon 0631 / 36158 - 0  
 E-Mail buero@bbp-kl.de  
 Web www.bbp-kl.de  
 Sitz KL: alle Partner I MA: P. Riedel





**Gemeinde  
Waldfischbach-Burgalben**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Haus Moosalb“  
Aufstellung im beschleunigten Verfahren  
gem. § 13 a BauGB**

**Textliche Festsetzungen**



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der GHG Pfalzblick im ASB GmbH  
für die Gemeinde Waldfischbach-Burgalben  
durch



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Juli 2023

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

## **A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

**MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

**i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB**

Unter Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 wird festgesetzt, dass im Rahmen der nachstehend festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Unter der Voraussetzung eines Abschlusses eines geänderten oder eines neuen Durchführungsvertrages gilt, soweit dort vereinbart und mit den Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Bebauungsplan in Einklang, in den Gebieten MI1 bis MI3 ergänzend folgendes:

Zulässig sind gemäß § 6 Nr. 2 BauNVO unter Berücksichtigung der nachstehenden Einschränkungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO vorgesehenen allgemein zulässigen Nutzungen bzw. nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

- 2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Meereshöhe 0,0 m ü. NHN bestimmt.
- 2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) wird bestimmt als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).

*Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Die Höhe im Bereich der Einmündung Bahnhofstraße / Am Bauhof beträgt ca. 256,70 m ü. NHN.*

- 2.3 Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf.

### **3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Die festgesetzte abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Analog zur offenen Bauweise sind Grenzabstände einzuhalten, jedoch unterliegen Gebäude keiner Längenbeschränkung.
- 3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 3.3 Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **4 Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 25a und 25b BauGB)**

#### **5.1 Dachbegrünung**

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel E – Pflanzliste B) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf der Dachbegrünung zulässig. Dachfenster sowie technische Dachaufbauten als auch statisch-konstruktiv notwendige Abstände der Dachbegrünung zu den Dachrändern sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / GESTALTUNGSSATZUNG**

(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO))

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung gemäß § 88 LBauO ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

**1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)****1.1 Dachformen**

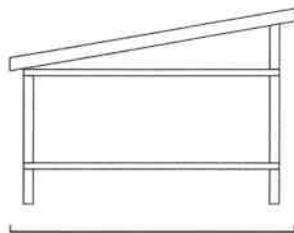
Zulässig sind:

Im Gebiet MI1 / MI3:

- Flachdächer
- geneigte einhüftige Dächer

Im Gebiet MI2:

- geneigte einhüftige Dächer



einhüftiges Dach

**1.2 Materialien im Dachbereich**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig.

*Hinweis: Bezüglich der verbindlichen Festsetzungen von Dachbegrünungen vgl. Kapitel A 5.1.*

**2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dafür sind die Flächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzliste A in Kapitel E) und mit einer Gras-/ Krauteinsaat zu begrünen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Gebäudefertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Für sehr kleine oder schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

2.2 Fußwege und Kfz-Stellplätze sind ausschließlich mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) einschließlich Unterbau mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 herzustellen. Niederschlagswasser, das von diesen Flächen abfließt, darf nicht gesammelt

werden, sondern ist breitflächig in die seitlichen, begrünten Oberbodenflächen zu leiten.

- 2.3 Innerhalb des Plangebietes ist je sechs zu errichtender Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste C in Kapitel E in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig und spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Bäume sind bei Bedarf gegen Anfahren zu schützen.

*Hinweis: Eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen.*

### **3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 3 LBauO)**

Mauern und Zäune dürfen jeweils eine maximale Höhe von 2 m nicht überschreiten. Eine Kombination aus Mauern und Zäunen ist bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.

### **4 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)**

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen bzw. in geeigneter Weise zu umpflanzen.

## **C VORHABEN**

Im Rahmen der vorgenannten planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nebst den ergänzenden textlichen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind im Bereich des Vorhabenplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a S. 1 BauGB).

**D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER****1 Kreisverwaltung Südwestpfalz - Untere Naturschutzbehörde**

Unmittelbar vor Beginn der baulichen Maßnahmen, insb. Fällungen und Abrissarbeiten, sind die betroffenen Bereiche durch eine fachlich versierte Person (z. B. Biologe, § 9 Abs.3 LNatSchG) auf das Vorkommen besonders geschützter Arten sowie ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu überprüfen.

Sollte ein Vorkommen festgestellt werden, ist die weitere Verfahrensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

**2 Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP**

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, 8.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. 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.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Es wird rein vorsorglich 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.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

Außerdem wird 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.

### 3 Landesamt für Geologie RLP

#### **Bergbau / Altbergbau**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Haus Moosalb“ kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

#### **Boden und Baugrund**

##### **- allgemein:**

Das Planungsgelände liegt innerhalb der Moosalbe-Aue. 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.

Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

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.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

##### **- mineralische Rohstoffe**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

##### **- Radonprognose**

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist:

Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig

durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- fachgerechter Einbau und Bergen, der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonenschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

#### **4 Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

##### **Hochwasser**

Das Verfahrensgebiet grenzt an die Moosalbe an. Bei größeren Hochwasserereignissen kann eine Gefährdung des Verfahrensgebietes nicht ausgeschlossen werden. 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.

##### **Schmutzwasser**

Nach den §§ 57 und 60 LWG hat die Verbandsgemeinde Wäldfischbach-Burgalben als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung sicherzustellen, dass das in ihrem Gebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß beseitigt wird. Hierbei darf das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt werden (§ 55 WHG). Die Verbandsgemeinde hat die dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen nach den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben (§ 60 WHG ü. § 60 LWG). Im Bebauungsplan ist ein neues Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Ein Investor möchte eine neue Wohnanlage errichten. Wie hoch der Schmutzwasseranfall sein wird, bzw. ob sich Änderungen der Einwohnerzahl gegenüber dem Bestand ergeben, wurde nicht angegeben. Das dort anfallende Schmutzwasser ist grundsätzlich über die Kanalisation zu entsorgen und der entsprechenden Kläranlage zuzuleiten.

Es ist weiterhin zu prüfen, ob die geplante Einzugsgebietserweiterung im bisher zugelassenen Umfang und Zweck der Gewässerbenutzung (§ 10 WHG) enthalten sind. Sofern nicht, sind rechtzeitig vor Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen und Bauvorhaben entsprechende Anträge auf Anpassung der jeweiligen Erlaubnis bei der Struktur-

und Genehmigungsdirektion Süd einzureichen. Auf evtl. abgaberechtliche Konsequenzen einer nicht gemäß Bescheid betriebenen Einleitung wird hingewiesen.

### **Bodenschutz**

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Fl.St3065/1, Ausweisung der Fläche als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) befindet sich eine Teilfläche der im Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz erfassten und als nicht altlastverdächtig eingestuften Altablagerung Reg.-Nr. 34006054-206, Am Bahnhof.

Bei der o. g. Fläche handelt es sich um eine Altablagerung i. S. von § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Zur fachlichen Beurteilung des möglichen Gefährdungspotentials der Fläche sind i. d. R. weitere Erhebungen (Historische Recherche, Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen) erforderlich.

Die Begrenzung der Altablagerung ist im Kataster strichliert dargestellt Dies bedeutet, dass die genaue Abgrenzung der Altablagerung nicht bekannt ist. Daher kann nicht beurteilt werden, inwieweit mit den geplanten Maßnahmen in die Altablagerung eingegriffen wird. Im Hinblick auf die geplante unsensible Nutzung als Straßenverkehrsfläche und da im Bereich der Altablagerung nach den vorliegenden Erkenntnissen nur Bauschutt und Erdaushub abgelagert wurden, sind - sofern ein Eingriff stattfindet - die dort durchzuführenden Arbeiten durch einen fachkundigen Gutachter unter Beachtung der Anforderungen des Arbeits- und Umgebungsschutzes zu begleiten und zu dokumentieren.

Die Dokumentation ist dann zur Fortschreibung des Altablagerungskatasters bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern vorzulegen.

Sollten sich im Verlauf der Arbeiten Hinweise auf Schadstoffbelastungen ergeben, ist die Maßnahme umgehend einzustellen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Kaiserslautern zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu informieren.

Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich der Altablagerung nicht zulässig ist. Da das Vorhandensein von Schadstoffen im Untergrund nicht gänzlich auszuschließen ist, wäre bei einer solchen Maßnahme durch hierbei forcierte Elutionsvorgänge eine Verschleppung möglicher Kontaminanten zu besorgen.

Es wurde deshalb aus bodenschutzfachlicher Sicht empfohlen; ein fachkundiges Ingenieurbüro zu beauftragen, die Qualität der Auffüllungen zu untersuchen und eine entsprechende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade vorzunehmen und das entsprechende Gutachten zur Gefährdungsabschätzung ggf. zur Bewertung vorzulegen.

Aufgrund dessen wurde das Büro WPW Geoconsult mit der Erarbeitung eines geotechnischen Berichts beauftragt. Der Bericht wurde der SGD zugestellt. Zusammenfassend kommt die SGD in Ihrem Schreiben vom 28.11.2022 zu folgenden Ergebnissen (Bezüglich weiter gehender Ausführungen zum Thema Altablagerungen wird auf das Kapitel G 3 - Altablagerungen / Altlasten der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen):

- Für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ist keine Gefährdung zu besorgen.

- Bei den angetroffenen Auffüllungen im Bereich des Flurstücks 3044/1 Waldfischbach-Burgalben handelt es sich um eine Altablagerung, die in das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen wird. Diese Fläche wird künftig als nicht altlastverdächtige Altablagerung geführt. Die genaue Abgrenzung der Altablagerung ist nicht bekannt. Der Bewertung zugrunde gelegt ist eine sensible Nutzung der Fläche.
- Die geplante sensible Nutzung (Wohnbebauung) des Flurstücks 3044/1 ist aus bodenschutzfachlicher Sicht unter Berücksichtigung von Auflagen, möglich. Diese Auflagen (fachgutachterliche Begleitung, Dokumentation, oberflächennaher Bodenauftrag, Entsorgung, Versickerung ...) werden im Rahmen des Bauantrages formuliert.

Eine Kennzeichnung der Fläche gem. § 9 Abs. 5 BauGB in der Planzeichnung ist nicht erforderlich, da Belastung der Fläche die Erheblichkeitsschwelle unterschreitet und die vorgesehene Nutzung ohne Einschränkung möglich ist. Gemäß gutachterlicher Aussage ist über den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Gefährdung zu besorgen. Auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sieht der Gutachter keine Gefährdung. Die SGD bestätigt diese Einschätzung. Gegebenenfalls formulierte Auflagen wären dann im Rahmen des Bauantrags abzuarbeiten und nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans. Damit ist das Thema Bodenschutz bauleitplanerisch abgearbeitet.

#### **Abfallwirtschaft**

Die bei der Errichtung der Wohnanlage und dem Rückbau der vorhandenen Bausubstanz anfallenden mineralischen und nichtmineralischen Abfälle (z. B. Erdaushub, Baustellenabfälle etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Dabei sind die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bodenschutzgesetz, Verordnungen) zu beachten. Hier wird vor allem auf die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 18.04.2017, in der Getrennthaltungspflichten von gewerblichen Siedlungsabfällen und Bauabfällen für Erzeuger und Besitzer geregelt sind, verwiesen.

Die Zwischenlagerung der Abfälle bis zu ihrer Entsorgung hat vorschriftsmäßig zu erfolgen.

Die überlassungspflichtigen Abfälle sind über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu entsorgen.

Eventuell anfallende gefährliche Abfälle sind gemäß Nachweisverordnung (Entsorgungsnachweis, Sammelentsorgungsnachweis, Andienung an SAM) einer geeigneten Entsorgung zuzuführen.

Weitergehende Informationen zur Entsorgung von Bauabfällen können dem Leitfaden Bauabfälle des Landes Rheinland-Pfalz entnommen werden.

Hinweis zur Entsorgung mineralischer Abfälle:

Bei der Entsorgung mineralischer Abfälle ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind auch die Technischen Regeln "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" der Bund / Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten;

Auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24, 25 und 26 des Landesamtes für Umwelt (LfU) wird verwiesen. Die darin enthaltenen Hinweise zur

Verwertung von Boden und Bauschutt in bodenähnlichen Anwendungen und technischen Bauwerken sind zu beachten.

## 5 Sonstige Hinweise

### ▪ **Vermeidung der Auswirkungen von Gehölzrodungen auf die Fauna**

Die im Zuge der Herstellung der Bauflächen und Arbeitsstreifen notwendige Rodung von Bäumen ist außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Südwestpfalz sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.

### ▪ **Spezieller Artenschutz beim Abriss von Gebäuden**

Es wird darauf hingewiesen, dass der spezielle Artenschutz auch beim Abriss von Gebäuden zu beachten ist.

Eine solche Untersuchung sollte mit einem gewissen zeitlichen Vorlauf vorgenommen werden. Im Falle von Funden ist eine Befreiung bei der Oberen Naturschutzbehörde bei der SGD Süd einzuholen und für Ersatzquartiere zu sorgen. Um einen zwischenzeitlichen Besatz zwischen der Untersuchung und dem Abriss zu verhindern, sind mögliche Einflug- oder Unterschlupfmöglichkeiten danach zu verschließen.

### ▪ **Schutz angrenzender Gehölze und sonstiger Vegetationsflächen**

Zum Schutz besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich werden für die an die Arbeitsfelder angrenzenden Gehölzbestände Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 getroffen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen sind für die an den Arbeitsbereich angrenzenden Gehölze Schutzmaßnahmen, z. B. Bauzaun, Absperrung der Flächen mit Bändern o.ä.

### ▪ **Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915**

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der vorhandene Oberboden getrennt vom Unterboden abzutragen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten.

### ▪ **Boden und Baugrund**

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Die Durchführung projektbezogener Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

### ▪ **Niederschlagswassersbewirtschaftung**

Als Empfehlung kann in Verbindung mit dem unterirdischen Regenrückhalteraum eine Zisterne vor- oder parallelgeschaltet werden. Das Wasserreservoir kann der Gartenbewässerung und sonstiger Brauchwassernutzung dienen.

**E Pflanzlisten**

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Weitere standortgerechte und heimische Pflanzenarten sind daher im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Angegeben sind die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind, soweit der vorliegende Bebauungsplan nicht anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, einzuhalten. In diesem Zusammenhang sind insbesondere folgende Abstände zu beachten:

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m *	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnuss sämlinge	4,00 m *	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

\* Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – *Populus*) und Nr. 2 a Walnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

▪ **Pflanzliste A: Sträucher zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen ( <i>alle Teile giftig, vor allem die roten Früchte</i> )
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball einfach blühende Ziergehölze

▪ **Pflanzliste B: Dachbegrünung**

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) verwendet werden. Diese garantiert eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpf Pfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpf Pfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sedum spurium</i> in Sorten	Kaukasus-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

▪ **Pflanzliste C: Begrünung von Stellplatzflächen:**

**Bäume**

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	Stadtbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silberlinde

▪ **Pflanzliste D: Fassadenbegrünung**

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis in Sorten</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera henrii</i>	Jelängerjelierer
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen

**Ausfertigung:**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Waldfischbach-Burgalben, den 13.07.2023

  
.....  
(Michael Oestreicher)  
Ortsbürgermeister





**Gemeinde  
Waldfischbach-Burgalben**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Haus Moosalb“  
Aufstellung im beschleunigten Verfahren  
gem. § 13 a BauGB**

**Begründung**

**BBP**

**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserlautern

Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der GHG Pfalzblick im ASB GmbH  
für die **Gemeinde Waldfishbach-Burgalben**  
durch



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Juli 2023

**INHALT**

<b>A</b>	<b>ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB.....</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....</b>	<b>4</b>
<b>C</b>	<b>VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 BAUGB .....</b>	<b>4</b>
<b>D</b>	<b>ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB .....</b>	<b>5</b>
<b>E</b>	<b>GRUNDLAGEN.....</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Planungsgrundlagen.....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Größe des Plangebiets .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Bestandssituation im Geltungsbereich .....</b>	<b>8</b>
<b>F</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....</b>	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Regionaler Raumordnungsplan .....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Flächennutzungsplanung .....</b>	<b>9</b>
<b>G</b>	<b>FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>Oberflächenentwässerung .....</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>Gewässer .....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Altablagerungen / Altlasten .....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler.....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Sonstiges .....</b>	<b>15</b>
<b>H</b>	<b>ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANSATZUNGEN.....</b>	<b>15</b>
<b>I</b>	<b>LANDESPFLEGERISCHE BEURTEILUNG DER ÄNDERUNGSPLANUNG .....</b>	<b>16</b>
<b>1</b>	<b>Bestandssituation und Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>16</b>
<b>1.1</b>	<b>Schutzgebiete und -objekte' .....</b>	<b>16</b>
<b>1.1.1</b>	<b>Internationale Schutzgebiete.....</b>	<b>16</b>
<b>1.1.2</b>	<b>Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG .....</b>	<b>16</b>
<b>1.1.3</b>	<b>Geschützte und schutzwürdige Biotope.....</b>	<b>17</b>
<b>1.1.4</b>	<b>Wasserrechtliche Schutzgebiete.....</b>	<b>17</b>
<b>1.2</b>	<b>Schutzgut Fläche.....</b>	<b>17</b>
<b>1.3</b>	<b>Boden.....</b>	<b>17</b>
<b>1.4</b>	<b>Wasser .....</b>	<b>18</b>
<b>1.5</b>	<b>Luft/Klima.....</b>	<b>19</b>
<b>1.6</b>	<b>Orts- und Landschaftsbild/Erholung .....</b>	<b>19</b>

1.7	Arten und Biotope .....	19
1.8	Mensch.....	20
1.9	Kultur- und Sachgüter.....	20
J	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	21
1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	21
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
1.3	Bauweise .....	21
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
1.5	Nebenanlagen und Stellplätze.....	22
1.6	Verkehrsflächen .....	22
1.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	22
2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	22
2.1	Dachgestaltung .....	23
2.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	23
2.4	Einfriedungen .....	23
2.5	Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	23
3.	Vorhaben .....	24
4.	Hinweise ohne Festsetzungscharakter.....	24
K	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	24
1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) .....	24
1.1	Nutzungen.....	24
1.2	Altlasten / Altablagerungen .....	24
1.3	Radon.....	25
2	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....	26
3	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	26
4	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	26
5	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....	27
L	PLANVERWIRKLICHUNG.....	27
1	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans .....	27
2	Kosten der Bauleitplanung .....	27

#### **A ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Gemeinde Waldfischbach-Burgalben hat im Jahr 1965 im Umfeld des Bahnhofes Waldfischbach-Burgalben den Bebauungsplan „In der Langgewanne, kleine Dorfwiesen und Rathausgebiet (Änderungsplan 1 und 2)“ aufgestellt.

Ein Investor möchte auf dem Flurstück 3044/1, auf dem sich bereits eine Wohnanlage für beeinträchtigte Menschen befindet, eine neue Wohnanlage realisieren. Das Bestandsgebäude ist erneuerungsbedürftig und soll zugunsten eines Neubaus komplett abgerissen werden.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das Flurstück 3044/1 eine Hotelanlage festgesetzt. Damit der Neubau durch die Kreisverwaltung Südwestpfalz genehmigt werden kann, muss für das entsprechende Flurstück ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da im vorliegenden Fall ein konkretes Projekt umgesetzt werden soll, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Bauleitplanung ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan beizufügen, der zum Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung dieser Planung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags.

#### **B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Gemeinderat von Waldfischbach-Burgalben daher in seiner Sitzung am 10.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Haus Moosalb“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 a in Verbindung mit § 13 (2) und (3) S. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bbeauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern).

#### **C VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 BAUGB**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, da ein konkretes Projekt umgesetzt werden soll.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es gemäß § 12 BauGB folgende drei Unterlagen:

- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen
- den Vorhaben- und Erschließungsplan und
- den Durchführungsvertrag.

Der Durchführungsvertrag muss vor dem Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung abgeschlossen sein, wie sich aus § 12 Abs.1 S.1 BauGB ergibt.

Jedoch ist er nicht Gegenstand des Satzungsbeschlusses. Der Satzungsbeschluss betrifft nur den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nebst Vorhaben- und Erschließungsplan.

Dies hat zur Folge, dass der Durchführungsvertrag nachträglich mit Zustimmung der Gemeinde geändert werden kann, ohne dass ein neues Bebauungsplanverfahren durchgeführt und ein neuer Satzungsbeschluss gefasst werden muss, sofern die nachträglichen Änderungen des Durchführungsvertrages nicht zugleich die Grundzüge der Planung gemäß den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nebst Vorhaben- und Erschließungsplan betreffen.

Die beiden Gestaltungsmodelle für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind zum einen

- die Festsetzung der Nutzungsart auf ein bestimmtes Vorhaben (ohne Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung), gem. § 12 Abs.1 BauGB
- Festsetzung eines Baugebiets nach dem Katalog der Baunutzungsverordnung und Konkretisierung des Vorhabens allein durch den Durchführungsvertrag, gem. § 12 Abs.3a BauGB.

Die Gemeinde hat sich in diesem Fall für die zweite Möglichkeit entschieden, was den Vorteil hat, dass im Rahmen der allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachträglich das konkrete Vorhaben geändert werden kann, ohne dass es eines erneuten Bebauungsplanverfahrens bedarf. Vielmehr ist in diesem Fall lediglich die Anpassung des Durchführungsvertrags erforderlich, die allerdings, wie alle anderen Vertragsanpassungen auch, der Zustimmung der Gemeinde bedarf.

Damit wird es nach den Bestimmungen des § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB erforderlich, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan um eine Festsetzung analog § 9 Abs. 2 BauGB ergänzt wird, wonach im Rahmen der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### **D ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt.

Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

##### Kriterien zur Anwendbarkeit von § 13 a BauGB

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes 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. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

- zu a. Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> haben wird, kann auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien verzichtet werden.
- zu b. Das aufgeführte Kriterium kann vorliegend als erfüllt angesehen werden.
- zu c. Es sind keine Natura 2000-Gebiete im Plangebiet und dessen Umgebung ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP). Demnach sind auch keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und deren Schutzzwecke zu erwarten.
- zu d. Das aufgeführte Kriterium kann vorliegend als erfüllt angesehen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Ebenso gelten im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Es besteht somit kein Ausgleichserfordernis.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

## E GRUNDLAGEN

### 1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- G und K Architekten, Worms, Entwurfspläne und Schnitte, übermittelt im Oktober 2019 sowie Februar 2020
- der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben
- einer Ortsbegehung im November 2019 sowie weitere Begehungen in 2020
- Online-Abfragen: LANIS RLP<sup>1</sup>, Abfrage Geoportal Wasser RLP<sup>2</sup>, Abfrage Geoportal Boden RLP<sup>3</sup> und GDKE RLP<sup>4</sup>
- Ingenieurbüro Thiele Objektplanung GmbH, Pirmasens, Entwässerungskonzept vom 25.06.2021
- WPW Geoconsult Südwest, Landstuhl, Geotechnischer Bericht vom 12.07.2013
- WPW Geoconsult Südwest, Ramstein-Miesenbach, Umwelttechnischer Bericht vom 21.09.2022

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben, Fachbereich 2, Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (Friedhofstraße 3, 67714 Waldfischbach-Burgalben), eingesehen werden.

### 2 Lage und Größe des Plangebiets

Die Gemeinde Waldfischbach-Burgalben ist Teil der gleichnamigen Verbandsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz. Das Plangebiet liegt an nordöstlichen Rand von Waldfischbach-Burgalben südlich der Bundesstraße B 270 und der Bahnlinie Kaiserslautern – Pirmasens in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Waldfischbach-Burgalben.

Der genaue Standort des Plangebiets ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

<sup>1</sup> LANIS RLP - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), abgerufen 02/2020

<sup>2</sup> Geoportal Wasser RLP – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz unter <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 02/2020

<sup>3</sup> Geoportal Boden RLP des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP) unter [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=23](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=23), abgerufen 02/2020

<sup>4</sup> GDKE RLP - Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Koblenz unter <http://gdke-rlp.de/index.php?id=19106>, abgerufen 02/2020

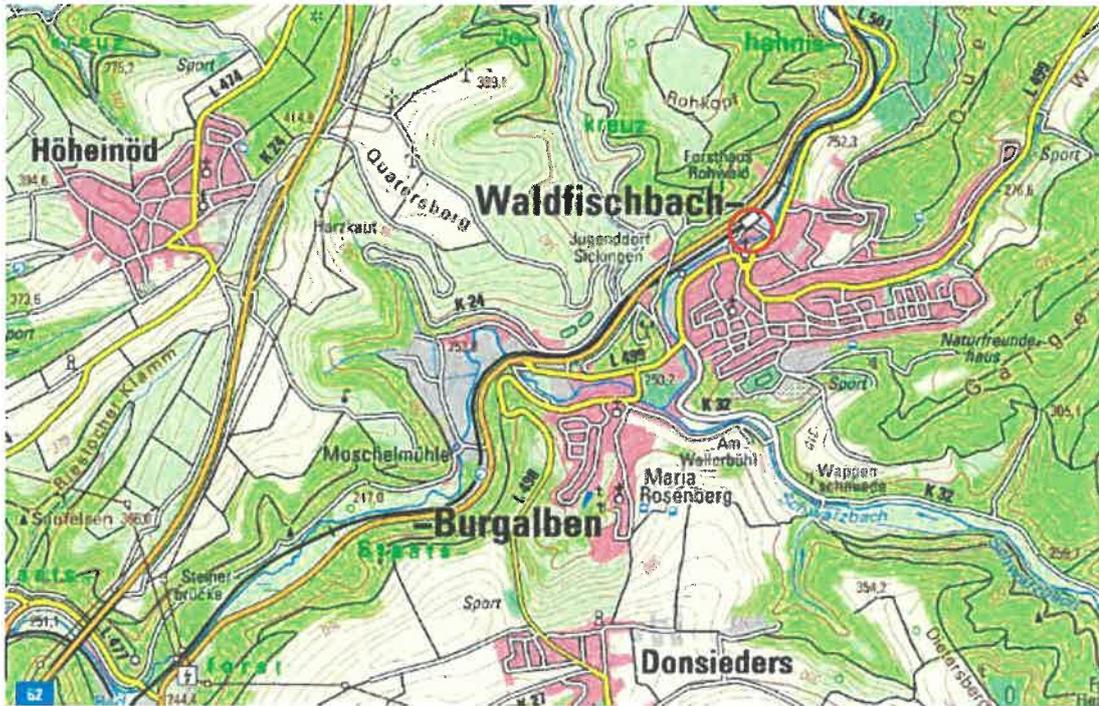


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs, Quelle: LANIS RLP, Januar 2020

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7.829 m<sup>2</sup> und beinhaltet die nachfolgend aufgeführten Parzellen in der Gemarkung Waldfishbach-Burgalben:

3044/1    3044/22 (Teilfläche)    3065/1 (Teilfläche)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:500.

### 3 Bestandssituation im Geltungsbereich

Das Plangebiet ist durch die Ortsrandlage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Waldfishbach-Burgalben (Bahnstrecke Kaiserslautern – Pirmasens) sowie der davon nördlich verlaufenden Bundesstraße B 270 gekennzeichnet. Östlich schließt sich der Bauhof der Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben an das Plangebiet an. Nordöstlich befindet sich ein Recyclinghof des Landkreises Südwestpfalz. An der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze führt ein Fußweg teilweise parallel zur Moosalbe am Haus Moosalb vorbei, der auf dem Weg vom/zum Bahnhof genutzt wird.

Teilbereiche der Bahnhofsgebäude werden durch soziale Projekte und Einrichtungen sowie durch Dienstleister im Gesundheitsbereich genutzt.

## F VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgende Aspekte hierzu:

### 1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz (Stand 2012) weist den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Siedlungsfläche Wohnen aus. Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht betroffen.

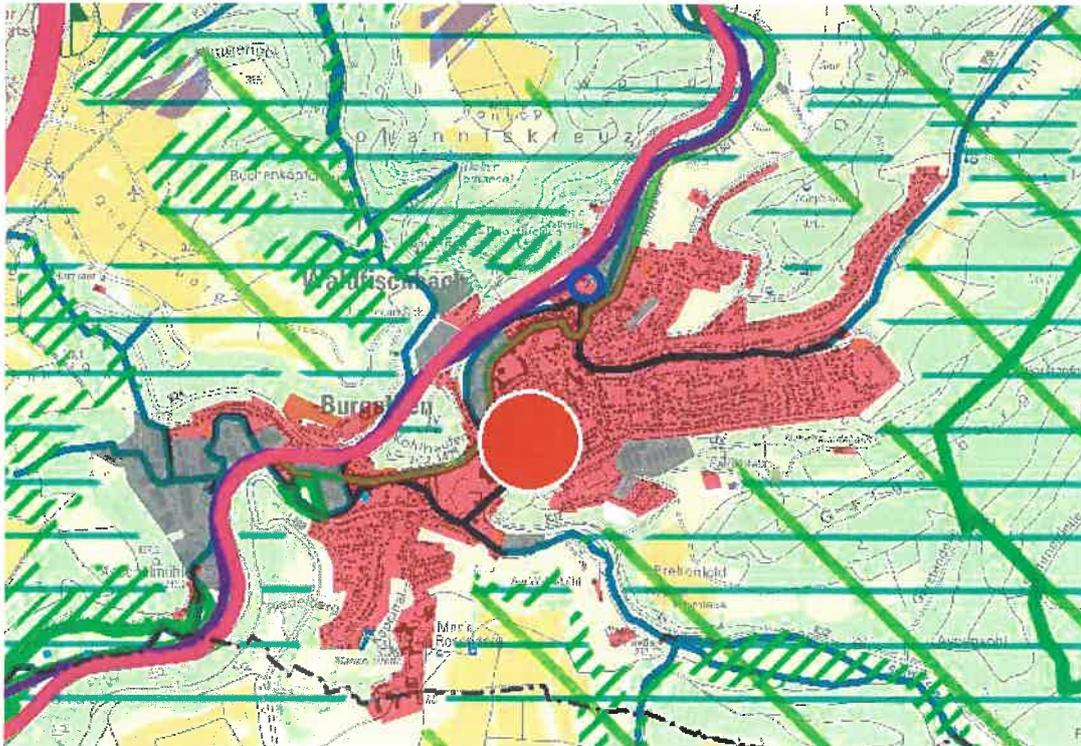


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz, Stand 2012

### 2 Flächennutzungsplanung

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben (Stand 2005) stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dar. Somit ist hier die Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gegeben.



Abb. 3: Lage des Plangebietes (blau gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan  
(Quelle: Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben)

## G FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1 Oberflächenentwässerung

Bezüglich der Oberflächenentwässerung für das geplante Projekt wurde durch das Ingenieurbüro Thiele Objektplanung GmbH, Pirmasens, ein Entwässerungskonzept vorgelegt (Stand 25.06.2021), welches die örtlichen Verhältnisse wie folgt beschreibt:

„Das betroffene Gebiet entwässert im Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird über Sammelleitungen zur Moosalbe hin abgeleitet. Das Schmutzwasser wird in westlicher Richtung der Kläranlage nahe der Moschelmühle zugeführt. Die Verbandsgemeindewerke haben den maßgeblichen Ausschnitt aus dem Generalentwässerungsplan zur Verfügung gestellt. Daraus ist ersichtlich, dass 0,2585 ha des Grundstücks als kanalisierte Fläche bereits enthalten sind. Gemäß aktuellem B-Plan-Entwurf kämen 0,2765 ha als zusätzlich kanalisierte Fläche hinzu. Allerdings gibt es für den Auslauf des öffentlichen Regenwasserkanals in die Moosalbe keine Einleiterlaubnis. Damit fehlen auf unbestimmte Zeit die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Entwässerung des Bauvorhabens „Haus Moosalb“. In Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde und den VG-Werken soll das Niederschlagswasser der geplanten, abflusswirksamen Flächen des Flurstücks 3044/1 mit einer eigenen Einleitstelle in die Moosalbe geleitet werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen (Am Bauhof und ein Teilstück der Bahnhofstraße) sind aus formalen Gründen Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind von baulichen Maßnahmen nicht betroffen. Die Straßenabschnitte haben funktionierende Entwässerungseinrichtungen an denen nichts verändert wird.

Auf der Südseite des Grundstücks fließt die Moosalbe in südwestlicher Richtung vorbei. Sie ist ein Gewässer III. Ordnung und mündet zwischen den Ortsteilen Waldfischbach und Burgalben in den Schwarzbach. Zwischen dem Bachlauf und dem Grundstückszaun verläuft ein Uferweg, der eine kurze, fußläufige Verbindung zwischen Hauptstraße und Bahnhof ermöglicht.“

Als Zielsetzungen der Konzeption werden folgende Punkte genannt:

- Für den vorhandenen, öffentlichen Regenwasserkanal liegt keine Einleiterlaubnis vor. Deshalb soll die Erlaubnis für eine eigene Einleitstelle für den Oberflächenabfluss des Grundstücks Pl.-Nr. 3044/1 in die Moosalbe beantragt werden.
- Niederschlagswasserbewirtschaftung soll auf dem Grundstück unter den gegebenen Verhältnissen, soweit es möglich ist, genutzt werden.
- Anschluss des Schmutzwassers auf kürzestem Weg an den öffentlichen Schmutzwasserkanal der das Grundstück quert.

Bezüglich der für den Bebauungsplan maßgeblich relevanten Niederschlagswasserbewirtschaftung werden folgende Vorgaben gemacht:

- Eine oberflächige Wasserspeicherung mit Verdunstung und anschließender Versickerung sollte bei diesem Projekt nicht in Betracht gezogen werden, weil einerseits Wasserflächen zu einer Gefährdung der Bewohner mit Beeinträchtigungen führen könnten und andererseits Versickerungen von gesammeltem Niederschlagswasser durch den aufgefüllten Boden Unwägbarkeiten zur Folge hätten.
- Geplant ist, alle Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Pultdächer sind 7° geneigt und die Flachdächer < 5°. Die Dachflächenbegrünung ist als Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen.
- Eine weitere Festsetzung ist die Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster für Fußwege und Pkw-Stellplätze. Niederschlagswasser, das von diesen Flächen noch abfließt wird nicht gesammelt, sondern muss breitflächig in die seitlichen, begrünten Oberbodenflächen geleitet werden.
- Als Empfehlung kann in Verbindung mit dem unterirdischen Regenrückhalteraum eine Zisterne vor- oder parallelgeschaltet werden. Das Wasserreservoir kann der Gartenbewässerung und sonstiger Brauchwassernutzung dienen.

Die genannten Punkte fließen als Festsetzungen in den Bebauungsplan ein.

## 2 Gewässer

Das Verfahrensgebiet grenzt an die Moosalbe an und liegt im 10m-Bereich v. g. Gewässers III. Ordnung. Für bauliche Maßnahmen im 10m-Bereich im Sinne des § 31 LWG i. V. m. § 36 WHG bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Zuständigkeit für die Genehmigung (Anlagengenehmigung) liegt hierbei bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Südwestpfalz.

Aus fachlicher Sicht wird für die Moosalbe ab Böschungsoberkante des Gewässers ein Freistreifen von mindestens 5,00m Breite für erforderlich angesehen. Dieser Bereich (Streifen) ist von jeglicher Bebauung, Auffüllung, Einzäunung, Wegführung sowie gewässerunverträglichen Nutzung freizuhalten und dem Gewässer zur natürlichen Gewässerentwicklung und Biotopvernetzung zur Verfügung zu stellen.

Momentan liegt kein Aufmaß für die exakte Lage der Moosalbe vor. Auch stellt sich eine Bemaßung eines Baufelds zu einem Gewässer problematisch dar, da sich der Verlauf eines Gewässers im Laufe der Zeit verändern kann. Insofern wird empfohlen, um auf der sicheren Seite zu bleiben, eine Bemaßung des Baufelds auf die südliche Grundstücksgrenze vorzunehmen, die einen Mindestabstand von 7,0 m vorsieht. Somit wird ein Unterschreiten der 5 m Zone ausgeschlossen.

Nach momentanem Kenntnisstand ist die 10 m Zone durch die Planung voraussichtlich nicht betroffen.

### 3 Altablagerungen / Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz folgende Stellungnahme abgegeben:

„Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Fl.St3065/1, Ausweisung der Fläche als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) befindet sich eine Teilfläche der im Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz erfassten und als nicht altlastverdächtig eingestuftes Altablagerung Reg.-Nr. 34006054-206, Am Bahnhof.

Bei der o. g. Fläche handelt es sich um eine Altablagerung i. S. von § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Zur fachlichen Beurteilung des möglichen Gefährdungspotentials der Fläche sind i. d. R. weitere Erhebungen (Historische Recherche, Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen) erforderlich.

Die Begrenzung der Altablagerung ist im Kataster strichliert dargestellt. Dies bedeutet, dass die genaue Abgrenzung der Altablagerung nicht bekannt ist. Daher kann nicht beurteilt werden, inwieweit mit den geplanten Maßnahmen in die Altablagerung eingegriffen wird. Im Hinblick auf die geplante unsensible Nutzung als Straßenverkehrsfläche und da im Bereich der Altablagerung nach den vorliegenden Erkenntnissen nur Bauschutt und Erdaushub abgelagert wurden, sind - sofern ein Eingriff stattfindet - die dort durchzuführenden Arbeiten durch einen fachkundigen Gutachter unter Beachtung der Anforderungen des Arbeits- und Umgebungsschutzes zu begleiten und zu dokumentieren.

Die Dokumentation ist dann zur Fortschreibung des Altablagerungskatasters bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern vorzulegen.

Sollten sich im Verlauf der Arbeiten Hinweise auf Schadstoffbelastungen ergeben, ist die Maßnahme umgehend einzustellen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Kaiserslautern zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu informieren.

Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich der Altablagerung nicht zulässig ist. Da das Vorhandensein von Schadstoffen im Untergrund nicht gänzlich auszuschließen ist, wäre bei einer solchen Maßnahme durch hierbei forcierte Elutionsvorgänge eine Verschleppung möglicher Kontaminanten zu besorgen.“

Durch das Ingenieurbüro Thiele, Pirmasens ein Entwässerungskonzept für das Projekt (Stand 25.06.2021) erstellt, das der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zur Prüfung vorgelegt wurde. Das Konzept bezieht sich auf den geotechnischen Bericht der WPW Geoconsult Südwest, Landstuhl vom 12.07.2013.

Mit Schreiben vom 06.08.2021 hat die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz ergänzend Stellung genommen. Nach Auffassung der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz reichen die im Baugrundgutachten dargestellten Ergebnisse, insbesondere im Hinblick auf die geplante sensible Nutzung (Bebauung mit Wohnnutzung), für eine Beurteilung der von den Auffüllungen möglicherweise ausgehenden Gefährdungen nicht aus.

Es wurde deshalb aus bodenschutzfachlicher Sicht empfohlen; ein fachkundiges Ingenieurbüro zu beauftragen, die Qualität der Auffüllungen zu untersuchen und eine entsprechende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade vorzunehmen und das entsprechende Gutachten zur Gefährdungsabschätzung ggf. zur Bewertung vorzulegen.

Aufgrund dessen wurde das Büro WPW Geoconsult mit der Erarbeitung eines geotechnischen Berichts beauftragt. Der Bericht<sup>5</sup> wurde der SGD zugestellt. Am 28.11.2022 hat sich die SGD zu dem Bericht wie folgt geäußert:

### **Sachverhalt**

*Im Zuge des BPL-Verfahren "Haus Moosalb" in der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben Flurstück 3044/1 wurden bei geotechnischen Erkundungen 2013 flächige Auffüllungen angetroffen. Seitens der SGD wurden im Zuge der TÖB-Beteiligung die umwelttechnische Untersuchung empfohlen. Diese Untersuchungen wurden mit o.g. Bericht von WPW aus 2022 vorgelegt.*

*Auf dem überplanten Flurstück 3044/1 ist im Bodenschutzkataster keine bodenschutzrelevante Fläche registriert. Unmittelbar nordöstlich des Flurstücks ist jedoch die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierte, nicht altlastverdächtige Altablagerung Reg.-Nr.: 340 06 054--:0206 gelegen.*

*2013 wurden im Rahmen einer geotechnischen Erkundung für das Bauvorhaben "Haus Moosalb" (Bericht 12.07.2013) in der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben 8 Bohrungen abgeteuft. Hier wurde eine flächige Auffüllung im Bereich der geplanten Bebauung nachgewiesen. An Fremdbestand wurden Betonbruch, Schwarzdeckenreste, Keramikreste und Ziegelbruch vorgefunden. Zudem waren organoleptische Auffälligkeiten (Mineralölgeruch) an zwei Bohrungen (BS1 und BS3) präsent.*

*Durchgeführte Untersuchungen und Ergebnisse 2022 wurden im Bereich des Flurstücks 3044/1 nun umwelttechnische Erkundung mittels 6 Baggerschürfen für den Bauabschnitt 1 - Errichtung von 4 Neubauten-durchgeführt. Die Schürfe wurden bis in eine Tiefe von ca. 2,5 bis 3,0 m u. GOK niedergebracht.*

*Im Bereich der noch bestehenden Bebauung, die im Bauabschnitt 2 abgerissen werden soll, wurde bisher, wegen der Bebauung und dem unklaren Leitungsverlauf, keine umwelttechnischen Erkundungen durchgeführt. (nordwöstlicher Teilbereich des Flurstücks).*

*Die angetroffenen Auffüllungen folgen unterhalb von ca. 15-25 cm Mutterboden. Die in den Baggerschürfen angetroffenen Mächtigkeit der Auffüllung beträgt zwischen ca. 1,5 bis 2,4 m. In der Auffüllung wurden neben Bauschutt, Ziegelsteine, Mauersteine auch Bimsstein, mineral. Fliesen und Wurzeln angetroffen. Weiterhin ist in den Schurfprofilen beschrieben, dass ebenfalls Glas, Metallreste und Gips in der Auffüllung vorhanden waren. Unterhalb der Auffüllungen steht ein humoser Ton (Auelehm) bzw. rote Sande und Sandsteine als Verwitterungshorizont an.*

*Die Proben der Schürfe 1 und 2 (MP Sch 1 +2) sowie Schurf 4 und Schurf 5 (MP Sch 4 + 5) wurden zu Mischproben zusammengefasst. Die Bodenproben wurden u.a. auf BTEX, LHKW, PAK, PCB und Schwermetalle untersucht und bezüglich der Wirkungspfade Boden-Mensch (direkt, inhalativ), Boden-Grundwasser bewertet.*

*In der Mischprobe 1 +2 wurde ein PAK 11-16-Gehalt von 1,0 mg/kg ermittelt. Dieser entspricht dem Prüfwert des oPW2. Im Schurf 3 wurden 0,94 mg/kg an PAK 11-16 ermittelt. In der Auffüllung wurden keine leichtflüchtigen Schadstoffe (BTEX; LHKW) nachgewiesen.*

*In der Mischprobe MP Sch 4+5 wurde ein PAK 1-16-Gehalt von 11,9 mg/kg analysiert. Dies stellt keine Überschreitung des oPW 2 nach ALEX-Merkblatt 02 (20*

<sup>5</sup> WPW Geoconsult Südwest, Ramstein-Miesenbach, Umwelttechnischer Bericht vom 21.09.2022

mg/kg) dar. PAK 11-16 wurde mit 4,38 mg/kg analysiert, dies ist eine Überschreitung des oPW 2 nach ALEX-Merkblatt 02 (1 mg/kg).

Der Gutachter vermutet die vorhandenen Brandrückstände im Schurf 5 als Quelle der erhöhten PAK-Gehalte, da keine anderen Quellen wie bspw. Schwarzdecke, Schlacken, etc. angetroffen wurden. Dieser Ausführung kann aus fachlicher Sicht gefolgt werden.

Alle übrigen untersuchten Parameter lagen unterhalb des oPW 2 oder unterhalb Nachweisgrenze. In den analysierten Eluaten waren ebenfalls keine Prüfwertüberschreitungen ersichtlich.

Grundwasser wurde in keinem der hergestellten Schürfe angetroffen.

### **Diskussion der Ergebnisse**

Gemäß den Ausführungen des Gutachters wurden weder Hausmüll noch Schwarzdeckenreste oder organoleptische Auffälligkeiten in den Baggerschürfen vorgefunden. In den Schurfprofilen (Anlage 3) sind in Schurf 6 jedoch Schwarzdeckenreste verzeichnet. Dies widerspricht der Aussage des Gutachters.

Die angetroffenen Schwarzdeckenreste im Schurf 6 decken sich auch mit der in 2013 (Geotechnischer Bericht WPW 2013) abgeteuften Sondierbohrung 1, bei welcher ab 1 m u. GOK geruchlich auffällige Schwarzdeckenstücke angetroffen wurden.

Bis auf die lokale PAK-Überschreitung im Bereich der Schürfe 4+5, die unterhalb des oPW 2 bzw. des oPW 3 Wertes lagen, wurden keine weiteren Schadstoffüberschreitungen ermittelt. Der analysierte Benzo(a)pyrengehalt aus der MP Sch 4+5 beträgt 1,15 mg/kg und unterschreitet damit den Prüfwert für Kinderspiel- und Wohnflächen von 2,0 mg/kg bzw. 4 mg/kg der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Gemäß gutachterlicher Aussage ist über den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Gefährdung zu besorgen. Dieser Aussage kann fachlich gefolgt werden. Auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sieht der Gutachter keine Gefährdung. Da die höher kondensierten PAK 11-16 einen schwerlöslichen Charakter besitzen und bis zur Endteufe kein Grundwasser angetroffen wurde, kann der Einschätzung gefolgt werden.

### **Bodenschutzfachliche Bewertung**

Bei den angetroffenen Auffüllungen im Bereich des Flurstücks 3044/1 Waldfischbach-Burgalben handelt es sich um eine Altablagerung im Sinne von § 2 (5) Nr. 1 Bundes Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Das Flurstück 3044/1 wird als Altablagerung Reg.-Nr.: 340 06 054 - 0227 "Ablagerungsstelle Waldfischbach-Burgalben, Haus Moosalb" in das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen. Diese Fläche wird künftig als nicht altlastverdächtige Altablagerung geführt. Die genaue Abgrenzung der Altablagerung ist nicht bekannt. Der Bewertung zugrunde gelegt ist eine sensible Nutzung der Fläche.

### **Zum Bebauungsplan**

Mit dem o.g. umwelttechnischen Bericht wurde den Empfehlungen der SGD Süd zur Untersuchung der Auffüllungen gefolgt. Die Gefährdungsabschätzung der Auffüllungen wurde vorangehend bewertet.

- Die geplante sensible Nutzung (Wohnbebauung) des Flurstücks 3044/1 ist aus bodenschutzfachlicher Sicht unter Berücksichtigung von Auflagen, möglich. Diese

Auflagen (fachgutachterliche Begleitung, Dokumentation, oberflächennaher Bodenauftrag, Entsorgung, Versickerung ...) werden im Rahmen des Bauantrages formuliert.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass im bebauten Bereich (Bauabschnitt 2) bisher keine umwelttechnischen Erkundungen durchgeführt wurden. Hier empfehle ich eine fachgutachterliche Begutachtung der beim Rückbau entstehenden Baugruben (nordwestlicher Teilbereich des Flurstücks).

Zur Oberflächenentwässerung weise ich darauf hin, dass die Errichtung von Versickerungsanlagen im Bereich der Altablagerung nicht möglich ist. Da das Vorhandensein von Schadstoffen im Untergrund nicht gänzlich auszuschließen ist, wäre bei einer gezielten Versickerung durch hierbei forcierte Elutionsvorgänge eine Verschleppung möglicher Kontaminanten zu besorgen.

#### **Hinweise**

Im Hinblick auf die Entsorgung führen die erhöhte PAK-Gehalte zu höheren Zuordnungswerten, bzw. -klassen nach LAGA.

Eine Kennzeichnung der Fläche gem. § 9 Abs. 5 BauGB in der Planzeichnung ist nicht erforderlich, da Belastung der Fläche die Erheblichkeitsschwelle unterschreitet und die vorgesehene Nutzung ohne Einschränkung möglich ist. Gemäß gutachterlicher Aussage ist über den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Gefährdung zu besorgen. Auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sieht der Gutachter keine Gefährdung. Die SGD bestätigt diese Einschätzung. Gegebenenfalls formulierte Auflagen wären dann im Rahmen des Bauantrags abzuarbeiten und nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans. Damit ist das Thema Bodenschutz bauleitplanerisch abgearbeitet.

#### **4 Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde innerhalb des Geltungsbereichs zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie verwiesen.

#### **5 Sonstiges**

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

#### **H ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANSATZUNGEN**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Haus Moosalb“, überlagert in Teilbereichen den rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Langgewanne, kleine Dorfweiden und Rathausgebiet (Änderungsplan 1 und 2)“. Diesbezüglich gilt folgendes:

Der Bebauungsplan „In der Langgewanne, kleine Dorfweiden und Rathausgebiet (Änderungsplan 1 und 2)“ wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haus Moosalb“ durch diesen ersetzt.

## I LANDESPFLEGERISCHE BEURTEILUNG DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind. Hierzu erfolgte eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (s. eigene Unterlage).

### 1 Bestandssituation und Auswirkungen der Planung

#### 1.1 Schutzgebiete und -objekte<sup>6,7</sup>

##### 1.1.1 Internationale Schutzgebiete

- Natura 2000-Gebiete  
Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiet) oder auch Vogelschutzgebiete (VSG) sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.
- Gebiete der Ramsar-Konvention  
Ramsar-Gebiete sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

##### 1.1.2 Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG  
NSG sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG  
Nationalparke oder Nationale Naturmonumente sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG  
Biosphärenreservate sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.
- Landschaftsschutzgebiete (LSG) nach § 26 BNatSchG  
LSG sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

<sup>6</sup> LANIS RLP - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), abgerufen 02/2020

<sup>7</sup> Geoportal Wasser RLP – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz unter <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 02/2020

- Naturparke nach § 27 BNatSchG  
Naturparke sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG  
ND sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG  
LB sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

#### 1.1.3 Geschützte und schutzwürdige Biotope

- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG  
Gesetzlich geschützte Biotope sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.
- Schutzwürdige Biotope (BK)  
Schutzwürdige Biotope sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.
- FFH-Lebensraumtypen  
FFH-Lebensraumtypen sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

#### 1.1.4 Wasserrechtliche Schutzgebiete

- Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdete Bereiche (HQ Extrem)  
ÜSG oder hochwassergefährdete Bereiche sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG)  
TWSG sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.
- Mineralwasserschutzgebiete  
Mineralwasserschutzgebiete sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.
- Heilquellenschutzgebiete  
Heilquellenschutzgebiete sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

### 1.2 Schutzgut Fläche

Die Änderungsflächen werden als Gartenflächen genutzt. Einzelne Bereiche sind dabei versiegelte Fußwege, Terrassen und Abstellflächen. Der überwiegende Teil ist unversiegelte Ziergartenfläche mit stellenweise Baum- und Strauchbestand. Die Änderungsflächen gehen durch die angestrebte Bebauung verloren. Der aktuell genutzte Wohn- und Bürobereich wird nach Fertigstellung des Neubaus zurückgebaut.

### 1.3 Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb einer **Bodengroßlandschaft** der Auen und Niederterrassen. Es haben sich Vegen und Gley-Vegen aus Auensand und Auenlehm gebildet.

Das Radonpotential innerhalb des Plangebietes ist niedrig bis mäßig.

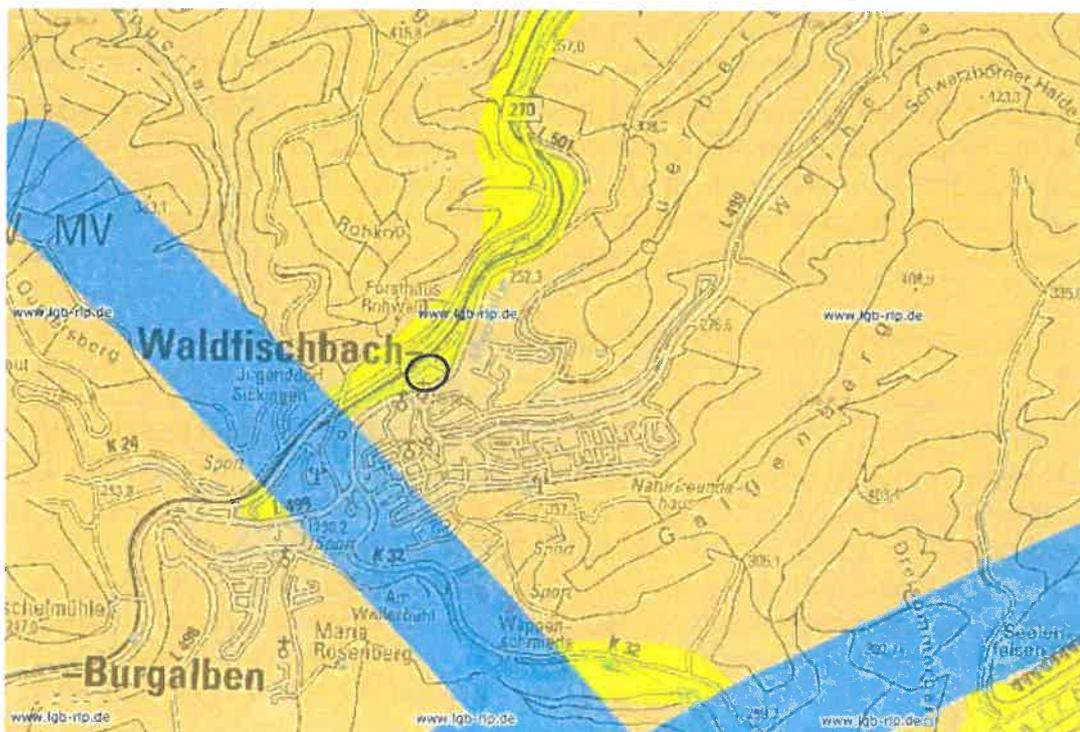


Abb. 4: Radonpotential im Bereich des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet)

- Niedriges bis mäßiges Radonpotenzial (<40 kBq/cbm)
  - Erhöhtes Radonpotenzial (40 - 100 kBq/cbm)
  - Erhöhtes (40 - 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten
  - Lokal hohes Radonpotenzial (>100 kBq/cbm), zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Klüftzonen gebunden
- Gebiete, in denen zum Zeitpunkt der Kartendarstellung das Radonpotenzial nicht bekannt war

(Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz)

Die Änderungsplanung beinhaltet die Schaffung von Mischbaubauf Flächen. Mit Realisierung der angestrebten neuen Bebauung ist hier eine Erhöhung des Versiegelungsgrades gegeben. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt.

Erhebliche Auswirkungen auf den Bodenhaushalt und dessen Funktionen sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten.

Bezüglich des Themas Altablagerungen wird auf das Kapitel G 3 - Altablagerungen / Altlasten verwiesen.

#### 1.4 Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der **Grundwasserlandschaft** „Buntsandstein“.

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als ungünstig und die bei 242 mm/a liegende Grundwasserneubildungsrate als mittel einzustufen.

Direkt südlich angrenzend an den Geltungsbereich fließt die Moosalbe in Richtung Westen. Die Moosalbe ist ein Gewässer III. Ordnung und mündet im Bereich der Gemeindestraße „Mühlstraße“ im südwestlichen Bereich von Waldfischbach-Burgalben in den Schwarzbach. Für die Moosalbe ist die Gewässergüte als „mäßig belastet“ und die Strukturgüte als „sehr stark verändert“ angegeben.

Wasserschutzgebietsausweisungen liegen für den Bereich des Plangebietes **nicht** vor.

Durch das projektierte Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes zu erwarten.

### 1.5 Luft/Klima

Das Plangebiet liegt **nicht** innerhalb eines klimatischen Wirkraumes, was eine geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten indizieren würde.

Die durch Bebauung versiegelten Bereiche heizen sich schnell auf. Die thermische Belastung im Plangebiet ist jedoch grundsätzlich als nicht erheblich zu bewerten, da ausreichend Durchgrünung innerhalb des Plangebietes sowie in dessen unmittelbarer Umgebung vorhanden ist. Die Gehölzstrukturen wirken dabei als Frischluftproduzenten und Staubbinder, die angrenzenden Freiflächen als siedlungsklimatisch wirksame Kaltluftproduzenten.

Durch die Änderungsplanung bzw. Erweiterungsplanung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### 1.6 Orts- und Landschaftsbild/Erholung

Das Ortsbild ist durch die Ortsrandlage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Waldfischbach-Burgalben (Bahnstrecke Kaiserslautern – Pirmasens) sowie der davon nördlich verlaufenden Bundesstraße B 270 gekennzeichnet. Östlich schließt sich der Bauhof der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben an das Plangebiet an. Nordöstlich befindet sich ein Recyclinghof des Landkreises Südwestpfalz. An der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze führt ein Fußweg teilweise parallel zur Moosalbe am Haus Moosalb vorbei, der auf dem Weg vom/zum Bahnhof genutzt wird.

Eine besondere Eignung des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung zur Erholungsnutzung ist nicht gegeben.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten.

### 1.7 Arten und Biotope

Geschützte und schutzwürdige Biotope sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes und seiner Umgebung durch intensive anthropogene Nutzung sind vorwiegend ubiquitäre, an Störung angepasste Arten zu erwarten, die im Umfeld vergleichbaren bzw. höherwertigen Lebensraum finden.

Die die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Die Änderungsplanung hat keine erheblichen Auswirkungen auf Arten und Biotope im Plangebiet.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG gilt grundsätzlich die vorgegebene gesetzliche Frist (Oktober bis Februar) für Rodungsarbeiten. Weiterhin sind vor Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für besonders geschützte Arten dienen, die Gebäude auf das Vorkommen besonders geschützter Arten zu untersuchen.

Für das Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung (s. eigenes Dokument) erstellt. Diese fasst die Bestandssituation im Plangebiet wie folgt zusammen:

*Ein Vorkommen von streng bzw. europarechtlich geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse) im Plangebiet kann aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen nicht pauschal ausgeschlossen werden.*

*Aufgrund des Störungspotentials ist anzunehmen, dass v.a. ubiquitäre, störungsunempfindliche Vogelarten das Plangebiet als Nahrungs- und Lebensraum nutzen und diese in*

der Lage sind, auf andere Brut- und Nahrungshabitate im direkten Umfeld des Plangebietes auszuweichen.

Da aufgrund des Bewuchses nicht abschließend geklärt werden konnte, ob die vorhandenen Bäume mit entsprechendem Alter und Stammdurchmesser Höhlen aufweisen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen könnten, ist eine erneute Begutachtung der entsprechenden Bäume vor Fällung notwendig.

Ebenso ist vor Beginn der Abrissarbeiten zu klären, ob auch die Gebäude als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen.

## 1.8 Mensch

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen.

- **Lärmeinwirkungen** sind im Planungsgebiet durch die Nähe zur Bahnlinie und zur Bundesstraße B 270 gegeben.
- Erkenntnisse über **Altablagerungen/Altlasten** oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen nicht vor.
- **Radon** ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde vom Landesamt für Geologie und Bergbau für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (Stand 2013) erstellt.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP) ist im Plangebiet mit einem niedrigen bis mäßigen Radonpotential (bis 40 kBq/m<sup>3</sup>) zu rechnen.

*„Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist. Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist“* (Quelle: Geoportal Boden RLP).

- Erhebliche Vorbelastungen durch **Lichtverschmutzung** oder auch **thermische** Belastung bestehen für das Plangebiet und dessen Umfeld nicht und sind auch durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

## 1.9 Kultur- und Sachgüter

Über archäologische Fundstellen innerhalb des bzw. angrenzend an den Bebauungsplan ist zum derzeitigen Stand der Planung nichts bekannt.

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## **J BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Änderungsflächen werden als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dabei wird bestimmt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig sind.

Die Festsetzung des Mischgebietes erfolgt, da die umgebende Bebauung ebenfalls als Mischgebiet in dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzt wurde und nach ihrem Erscheinungsbild auch als ein solches zu charakterisieren ist. Der Ausschluss der genannten Nutzungen erfolgt aufgrund der Tatsache, dass eine Prägung des Umfeldes der Planung durch diese Funktionen ebenfalls nicht gegeben ist.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird durch entsprechende Festsetzung gewährleistet, dass unter Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 im Rahmen des festgelegten Gebietstyps nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig, müssen jedoch dem festgelegten Nutzungskatalog entsprechen.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Für die Änderungsbereiche MI1 bis MI3 werden die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen sind in absoluten Zahlen in Abhängigkeit des Geländes und der angestrebten Gebäudehöhe festgesetzt. Im Bereich MI1 beträgt die maximale Gebäudehöhe 260,00 m ü. NHN, im Bereich MI2 264,00 m ü. NHN und im Bereich MI3 257,00 m ü. NHN. Die Höhe im Bereich der Einmündung Bahnhofstraße / Am Bauhof beträgt ca. 256,70 m ü. NHN, so dass die resultierenden maximalen Gebäudehöhen städtebaulich verträglich sind.

Die GRZ darf durch Garagen und Stellplätze bis zu 0,2 überschritten werden. Diese geringfügige Überschreitung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den natürlichen Boden- und Wasserhaushalt. Zudem wird eine zweckmäßige Grundstücknutzung ermöglicht.

#### **1.3 Bauweise**

Für den Änderungsbereich ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird bei dem hier vorliegenden Projekt wie folgt definiert: Es sind seitliche Grenzabstände einzuhalten, allerdings unterliegen die Gebäude keiner Längenbeschränkung.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster ist ausreichend groß bemessen.

Aus wasserrechtlicher Sicht wird für die Moosalbe ab Böschungsoberkante des Gewässers ein Freistreifen von mindestens 5,00m Breite für erforderlich angesehen. Dieser Bereich (Streifen) ist von jeglicher Bebauung, Auffüllung, Einzäunung, Wegeführung sowie gewässerunverträglichen Nutzung freizuhalten und dem Gewässer zur natürlichen

Gewässerentwicklung und Biotopvernetzung zur Verfügung zu stellen. Durch die Festsetzung eines Mindestabstand des Baufelds auf die südliche Grundstücksgrenze von 7,0 m wird ein Unterschreiten der 5 m Zone zur Moosalbe ausgeschlossen.

### **1.5 Nebenanlagen und Stellplätze**

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Durch die Planung sind insgesamt 10 Stellplätze auf dem Baugrundstück ausgewiesen. Die abschließende Zahl der herzustellenden Stellplätze wird im Vorhabenplan festgeschrieben. Der Vorhabenträger gibt an, ggf. auch eine größere Stellplatzzahl auf dem Baugrundstück unterzubringen. Die tatsächliche Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird abschließend von der Baugenehmigungsbehörde festgelegt.

Die Anzahl der Stellplätze ist vor Vertragsabschluss bzw. vor der Beschlussfassung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde zu ermitteln und im VEP festzuschreiben. Die Inanspruchnahme öffentlichen Straßenraumes als Parkierungsfläche ist zu vermeiden. Ggf. hat der Maßnahmenträger fehlende Stellplatzflächen bei der Gemeinde abzulösen.

### **1.6 Verkehrsflächen**

Zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung sind die bereits im Plangebiet vorhandenen Gemeindestraßen zeichnerisch als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

### **1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Durch das Ingenieurbüro Thiele, Pirmasens ein Entwässerungskonzept für das Projekt (Stand 25.06.2021) erstellt, zu dem seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Einverständnis besteht. Das Konzept enthält weiterhin Vorgaben für den Bebauungsplan, die dieser als Festsetzungen zu übernehmen hat. Die extensive Dachbegrünung ist ein Bestandteil der Vorgaben.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Gemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des

Plangebiets zu machen. Dementsprechend ist der Geltungsbereich der Satzung identisch mit dem des Bebauungsplans.

Die vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar.

Es werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wird dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

## **2.1 Dachgestaltung**

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachform und -neigung ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Nutzer und die Bevölkerung allgemein.

Dächer dürfen nur als geneigte einhöftige Dächer (im Gebiet MI2) bzw. als geneigte einhöftige Dächer oder Flachdächer (in den Gebieten MI1 und MI3) gestaltet werden. Diese Vorgabe stellt sicher, dass das Vorhaben gemäß den abgestimmten Architektenentwürfen realisiert werden kann.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dächern ist uneingeschränkt zulässig.

## **2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Die örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar. Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an Durchgrünung sowie auch für eine gestalterische Qualität sind die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

Durch das Ingenieurbüro Thiele, Pirmasens ein Entwässerungskonzept für das Projekt (Stand 25.06.2021) erstellt, zu dem seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Einverständnis besteht. Das Konzept enthält weiterhin Vorgaben für den Bebauungsplan, die dieser als Festsetzungen zu übernehmen hat. Die Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster für Fußwege und Pkw-Stellplätze sowie die Forderung, dass Niederschlagswasser, das von diesen Flächen noch abfließt, nicht gesammelt wird, sondern breitflächig in die seitlichen, begrünten Oberbodenflächen geleitet werden muss, ist ein Bestandteil der Vorgaben.

## **2.4 Einfriedungen**

Durch die Beschränkung der Einfriedungen im Hinblick auf die Höhe soll erreicht werden, dass die Baugrundstücke vom öffentlichen Raum her ausreichend abgeschirmt werden können, jedoch ohne unmaßstäbliche Einfriedungen zuzulassen.

## **2.5 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Durch die Abschirmung bzw. Umpflanzung der Standorte von Müllbehältern bzw. von Lager- und Abfallplätzen soll sichergestellt werden, dass diese Bereiche vom öffentlichen Raum her so wenig wie möglich einsehbar sind.

### 3. Vorhaben

Im Rahmen der vorgenannten planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nebst den ergänzenden textlichen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind im Bereich des Vorhabenplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies ergibt sich aus den Bestimmungen des § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB. Hierdurch ergibt sich jedoch eine gewisse Flexibilität bei möglichen zukünftigen Änderungen. Im Rahmen der allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann damit nachträglich das konkrete Vorhaben geändert werden kann, ohne dass es eines erneuten Bebauungsplanverfahrens bedarf. Vielmehr ist in diesem Fall lediglich die Anpassung des Durchführungsvertrags erforderlich, die allerdings, wie alle anderen Vertragsanpassungen auch, der Zustimmung der Gemeinde bedarf.

### 4. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

## K WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Nutzungen

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist besonders von Bedeutung, dass Baugebiete und Nutzungen einander so zugeordnet sind, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung. Durch die Bebauungsplanänderung wird dieser Grundsatz nicht berührt, sodass von keiner Beeinträchtigung der angestrebten Qualität des Plangebietes auszugehen ist.

#### 1.2 Altlasten / Altablagerungen

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine Teilfläche einer im Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz erfassten und als nicht altlastverdächtig eingestuften Altablagerung (vgl. ausführlich Kap. G3 - Altablagerungen / Altlasten). Die genaue Abgrenzung dieser Altablagerung ist nicht bekannt. Daher kann nicht beurteilt werden, inwieweit mit den geplanten Maßnahmen in die Altablagerung eingegriffen wird. Im Hinblick auf die geplante unsensible Nutzung als Straßenverkehrsfläche und da im Bereich der Altablagerung nach den vorliegenden Erkenntnissen nur Bauschutt und Erdaushub abgelagert wurden, sind - sofern ein Eingriff stattfindet - die dort durchzuführenden Arbeiten durch einen fachkundigen Gutachter unter Beachtung der Anforderungen des Arbeits- und Umgebungsschutzes zu begleiten und zu dokumentieren. Sollten sich im Verlauf der Arbeiten Hinweise auf Schadstoffbelastungen ergeben, ist die Maßnahme umgehend einzustellen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Kaiserslautern zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu informieren.

Für den Bereich des Bauvorhabens selbst wurde durch das Ingenieurbüro Thiele, Pirmasens ein Entwässerungskonzept für das Projekt (Stand 25.06.2021) erstellt, das der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zur Prüfung vorgelegt wurde. Das Konzept bezieht sich auf den geotechnischen Bericht der WPW Geoconsult Südwest, Landstuhl vom 12.07.2013.

Mit Schreiben vom 06.08.2021 hat die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz ergänzend Stellung genommen. Nach Auffassung der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz reichen die im Baugrundgutachten dargestellten Ergebnisse, insbesondere im Hinblick auf die geplante sensible Nutzung (Bebauung mit Wohnnutzung), für eine Beurteilung der von den Auffüllungen möglicherweise ausgehenden Gefährdungen nicht aus.

Es wurde deshalb aus bodenschutzfachlicher Sicht empfohlen; ein fachkundiges Ingenieurbüro zu beauftragen, die Qualität der Auffüllungen zu untersuchen und eine entsprechende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade vorzunehmen und das entsprechende Gutachten zur Gefährdungsabschätzung ggf. zur Bewertung vorzulegen.

Aufgrund dessen wurde das Büro WPW Geoconsult mit der Erarbeitung eines geotechnischen Berichts beauftragt. Der Bericht wurde der SGD zugestellt. Zusammenfassend kommt die SGD in Ihrem Schreiben vom 28.11.2022 zu folgenden Ergebnissen (Bezüglich weiter gehender Ausführungen zum Thema Altablagerungen wird auf das Kapitel G3 - Altablagerungen / Altlasten verwiesen):

- Für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ist keine Gefährdung zu besorgen.
- Bei den angetroffenen Auffüllungen im Bereich des Flurstücks 3044/1 Waldfishbach-Burgalben handelt es sich um eine Altablagerung, die in das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen wird. Diese Fläche wird künftig als nicht altlastverdächtige Altablagerung geführt. Die genaue Abgrenzung der Altablagerung ist nicht bekannt. Der Bewertung zugrunde gelegt ist eine sensible Nutzung der Fläche.
- Die geplante sensible Nutzung (Wohnbebauung) des Flurstücks 3044/1 ist aus bodenschutzfachlicher Sicht unter Berücksichtigung von Auflagen, möglich. Diese Auflagen (fachgutachterliche Begleitung, Dokumentation, oberflächennaher Bodenauftrag, Entsorgung, Versickerung ...) werden im Rahmen des Bauantrages formuliert.

Eine Kennzeichnung der Fläche gem. § 9 Abs. 5 BauGB in der Planzeichnung ist nicht erforderlich, da Belastung der Fläche die Erheblichkeitsschwelle unterschreitet und die vorgesehene Nutzung ohne Einschränkung möglich ist. Gemäß gutachterlicher Aussage ist über den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Gefährdung zu besorgen. Auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sieht der Gutachter keine Gefährdung. Die SGD bestätigt diese Einschätzung. Gegebenenfalls formulierte Auflagen wären dann im Rahmen des Bauantrags abzuarbeiten und nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans. Damit ist das Thema Bodenschutz bauleitplanerisch abgearbeitet.

### 1.3 Radon

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP) ist innerhalb des Plangebietes mit einem niedrigen bis mäßigen Radonpotential (bis 40 kBq/m<sup>3</sup>) zu rechnen.

*„Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist. Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor*

*allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist“ (Quelle: Geoportal Boden RLP<sup>8</sup>).*

## 2 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz verwiesen.

## 3 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die landespflegerische Bewertung der Änderungs- und Erweiterungsplanung hinsichtlich der Auswirkungen auf Boden, Fläche, Wasser, Luft/Klima, Orts- und Landschaftsbild/Erholung sowie Arten und Biotope kommt zu folgendem Schluss:

Durch die Änderungs- und Erweiterungsplanung kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades im Gebiet. Damit einher geht ein erhöhter Oberflächenabfluss. Diese Auswirkungen sind als nicht erheblich zu bewerten.

Erhebliche Auswirkungen auf das lokale Klima sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf Schutzgebiete und deren Schutzfunktionen sind nicht zu erwarten.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten auf den gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum von Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Südwestpfalz sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich. Weiterhin sind vor Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für besonders geschützte Arten dienen, die Gebäude auf das Vorkommen besonders geschützter Arten zu untersuchen.

Unabhängig von der Anwendung der Verfahrensvorschriften des beschleunigten Verfahrens, sind die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten.

Für das Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung (s. eigenes Dokument) erstellt.

## 4 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Versorgung des Plangebietes kann durch die Träger der Ver- und Entsorgung über Hausanschlüsse an die bestehenden Leitungssysteme sichergestellt werden.

Bei der entwässerungstechnischen Erschließung des Plangebietes wird sowohl für das anfallende Schmutz- als auch für das Regenwasser auf das bestehende System zurückgegriffen.

<sup>8</sup> Geoportal Boden RLP des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP) unter [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=23](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=23), abgerufen 02/2020

Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt.

**5 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Alle Grundstücke im Plangebiet grenzen an eine Erschließungsstraße und haben somit eine gesicherte Erschließung.

**L PLANVERWIRKLICHUNG**

**1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans**

Zur Planverwirklichung sind keine Eingriffe in die bestehenden Grundbesitzstrukturen erforderlich. Somit ist eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

**2 Kosten der Bauleitplanung**

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs.1 Satz 2 Nr.3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag dem Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall hat sich der Vorhabenträger im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Der Vorhabenträger ist sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Gemeinderates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB, bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt. Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

Das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern) wurde mit der Vorbereitung und Erstellung des Bebauungsplans beauftragt.

Der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben entstehen somit durch die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haus Moosalb“ keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.

**Ausfertigung:**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Waldfischbach-Burgalben, den **13. 07. 2023** .....

  
.....  
(Michael Oestreich)  
Ortsbürgermeister

