

Inhaltsverzeichnis Begründung

- 1 Allgemeines**
 - 1.1 Geltungsbereich
 - 1.2 Aufstellungsbeschluss

- 2 Einfügung in die Gesamtplanung**
 - 2.1 Regional- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
 - 2.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

- 3 Planungsziele und Planungsgrundsätze der Aufstellung des Bebauungsplanes**
 - 3.1 Planungsanlass/-gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes
 - 3.2 Planungsziele
 - 3.3 Planungsgrundsätze
 - 3.3.1 Städtebauliche Grundsätze
 - 3.3.2 Grundsätze der Verkehrsplanung und der Erschließung
 - 3.3.3 Grundsätze der Ver- und Entsorgung
 - 3.3.3.1 Elektrizität
 - 3.3.3.2 Wasserversorgung
 - 3.3.3.3 Schmutzwasserentsorgung
 - 3.3.3.4 Oberflächenwasserbewirtschaftung
 - 3.3.4 Grundsätze der Grün- und Freiflächenplanung / Landespflge

- 4 Wesentliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan/ Ausgleichsmaßnahmen**
 - 4.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 4.2 Auswirkungen durch Verkehr
 - 4.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
 - 4.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

- 5 Abwägung**

- 6 Flächenbilanz**

- 7 Erschließungsmaßnahmen**

- 8 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

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

- 10 Satzungsbeschluss**

1 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplans (Flurstücksnummern 270/1 und 201/1) liegt im Ortsteil Burgalben der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nahe der Moosalbe und hat eine Größe von ca. 2000 m². Der Geltungsbereich schließt sich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Bruchwiese“ an. Dieser Bereich ist geprägt durch die benachbarte Bebauung entlang der Hauptstraße.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben hat in seiner Sitzung am 11.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterungsplan 1 Alte Bruchwiesen“ beschlossen und am 18.03.2011 öffentlich bekannt gemacht. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt nach § 13a BauGB.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

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

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz ROP IV weist diesen Bereich als Siedlungsfläche aus.

2.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben ist das an der Hauptstraße gelegene Grundstück als Mischbaufläche dargestellt. Demnach wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Planungsziele und Planungsgrundsätze der Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass/-gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben hält die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterungsplan 1 Alte Bruchwiesen“ aus verschiedenen Gründen für notwendig:

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dieses ehemals bebaute Grundstück in das Gesamtkonzept „Bruchwiese“ einbezogen werden.
- Durch die Anbindung des Gebietes an die bestehende Bebauung und die teilweise schon vorhandenen Einrichtungen halten sich die Kosten für den Anschluss an die technische Infrastruktur (Straßen, Wasser, Strom) in vertretbaren Grenzen.
- Durch die Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung des Gebietes wird eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes und die Einbindung in das Ortsbild angestrebt.

3.2 Planungsziele

Innerhalb des Plangebietes soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Die Planung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dementsprechend in funktionaler, gestalterischer als auch erschließungstechnischer Art entwickelt werden.

Der Bebauungsplan mit den rechtsverbindlichen Festsetzungen bildet die Grundlage für die Bebauung des Gebietes.

3.3 Planungsgrundsätze

3.3.1 Städtebauliche Grundsätze

Der nördliche Teil des Plangebietes soll teilweise, entsprechend dem Charakter der unmittelbar angrenzenden Bebauung der Hauptstraße und der beabsichtigten Nutzung als "Mischgebiet" ausgewiesen werden. Dies entspricht einer sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Nutzungen entlang der Hauptstraße und soll Konflikte mit benachbarten Nutzungen vermeiden.

Die südliche Teilfläche wird als Sondergebiet „Tourismus“ festgesetzt, in dem Nutzungen anzusiedeln sind, die der touristischen Weiterentwicklung der Gemeinde dienen. Als mögliche Nutzungen

kommen hier insbesondere Gastronomie, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ladengeschäfte in Betracht. Durch die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll ein harmonisches Einfügen der geplanten Nutzung in die Umgebung gewährleistet werden.

Entlang der Zufahrt zum Bruchwiesengelände wird ein 8,00m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Weiterentwicklung der „Grünachse“ vom Bahnhof Waldfischbach zum Freizeitgelände „Bruchwiese“, die durch einen Fuß- und Radweg ergänzt werden soll.

Zusammen mit der geplanten Ausweisung der südlichen Teilfläche des Geltungsbereiches als Sondergebiet für Nutzungen, die der touristischen Weiterentwicklung dienen, trägt die Realisierung der Planung einen wesentlichen Teil zur Stärkung des Freizeitentrums „Bruchwiese“ als sportlicher und kultureller Mittelpunkt der Gemeinde bei.

Besondere Beachtung fand hierbei:

- Das Schaffen einer städtebaulichen Ordnung für die zu errichtende Bebauung.
- Die Bebauung soll sich in die nähere Umgebung einfügen. Dabei soll die maximale Gebäudehöhe, in Anlehnung an die angrenzende Bebauung auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt werden.
- In der Wahl der Bauweise wurde auf die, die Umgebung prägende, "offene Bauweise" zurückgegriffen.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt, was den angesprochenen Zielen und den vorgegebenen Obergrenzen des § 17 BauNVO entspricht.
- Mit der Festsetzung von Dachform (Satteldach, Walmdach, Pultdach) und Dachneigung soll der Anpassung an vorhandene Formen Rechnung getragen werden.
- Mit den, in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Vorschriften zur Begrünung / Bepflanzung mit Pflanzbindungen (Liste) wird eine Einbindung des Plangebietes in die Umgebung und eine Weiterentwicklung der Grünachse angestrebt
- Durch die Festsetzungen bezüglich der Nebenanlagen, der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplätze soll der Anteil von Versiegelungsflächen möglichst gering gehalten werden.
- Durch den Ausschluss von Lagerflächen und die Einschränkung der Zulässigkeit von Ausstellungsflächen soll der Anteil der gärtnerisch gestalteten Grundstücksfläche möglichst hoch gehalten werden. Gleichzeitig sollen optische Beeinträchtigungen, die der Bedeutung des Gebietes als „Tor“ zum Freizeitgelände „Bruchwiese“ entgegen wirken können, vermieden werden.
- Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen soll einem erhöhten gestalterischen Anspruch Rechnung getragen und optische Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen vermieden werden.

3.3.2 Grundsätze der Verkehrsplanung und der Erschließung

Die Anbindung des überplanten Grundstückes erfolgt direkt über die Hauptstraße. Die Anlage zusätzlicher Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen ist somit nicht erforderlich.

3.3.3 Grundsätze der Ver- und Entsorgung

3.3.3.1 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität durch den Versorgungsträger (Gemeindewerke Waldfischbach-Burgalben) erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Netz in der Hauptstraße.

3.3.3.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über den Anschluss an das örtliche Netz in der Hauptstraße.

3.3.3.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasser-Entsorgung erfolgt über den Mischwasserkanal mit Anschluss an vorhandene Leitungen.

3.3.3.4 Oberflächenwasserbewirtschaftung

§ 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) schreibt vor, dass Niederschlagswasser nur dann in dafür vorgesehene Anlagen eingeleitet werden soll, wenn es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann.

Zur Oberflächenwasserbewirtschaftung ist daher folgendes Entwässerungskonzept vorgesehen:

Grundsätzlich ist der Abfluss des Oberflächenwassers von den Grundstücken zu minimieren. Wo eine Befestigung der Oberflächen nicht zu vermeiden ist, hat dies mit wasserdurchlässigen Materialien oder Bauweisen zu erfolgen.

Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses ist das, von den versiegelten Flächen zum Abfluss gelangende Oberflächenwasser auf den Grundstücken in einer Mulde oder Zisterne zu sammeln, teilweise zu versickern und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Die breitflächige Versickerung des nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf den Privatgrundstücken bedarf keiner wasserrechtlichen Genehmigung.

3.3.4 Grundsätze der Grün- und Freiflächenplanung / Landespflege

Die festgesetzten Regelungen zur Begrünung des Baugrundstückes haben neben der städtebaulichen Funktion insbesondere ökologische Funktionen und dienen dabei auch der Minderung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Eingrünung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze bereits im Ansatz gegeben. Zusätzlich wird entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Auswahl der Gehölze soll in Anlehnung an die, im Bebauungsplan enthaltene Gehölzliste, erfolgen.

Die, im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen sind dazu geeignet, die Funktion des Naturhaushaltes und des Ortsbildes langfristig zu erhalten, wieder herzustellen bzw. landespflegerisch sinnvoll neu zu gestalten.

4 Wesentliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan/ Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die geplante Bebauung schließt sich im Nordosten an die Bebauung der Hauptstraße an, die durch eine gemischte Nutzung geprägt ist. Daher sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der, in der Umgebung des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen.

4.2 Auswirkungen durch Verkehr

Mit einer erhöhten Belastung durch stärkeres Verkehrsaufkommen in der Hauptstraße ist durch die geplante Nutzung aufgrund des geringen Umfangs nicht zu rechnen.

4.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die wesentlichste Auswirkung der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft ist die Versiegelung des Bodens. Das überplante Grundstück war ursprünglich bebaut und soll nun wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Beim Entwurf des Bebauungsplanes wurde das Optimierungsgebot des BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, beachtet, dennoch ist aber eine Versiegelung des Bodens eine unumgängliche Auswirkung bei einer Bebauung.

Dem Naturhaushalt entsteht also durch diese Bodenversiegelung ein Verlust, der durch die folgenden Festsetzungen/Maßnahmen gemildert werden soll:

- offene Bauweise und Begrenzung der Größe der überbaubaren Grundflächen
- die Begrünung mit heimischen Pflanzen.

Die während der Baumaßnahmen notwendigen Erdbewegungen (Auf- und Abtrag) sowie die Bodenverdichtung stellen ebenfalls Beeinträchtigungen dar. Diese lassen sich jedoch nach Beendigung der Bauphase weitgehend beseitigen.

4.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Durch die Versiegelung des Bodens wird zudem in den Wasserhaushalt eingegriffen. Eine höhere Belastung des Gewässers wird aber durch geeignete Maßnahmen auf das notwendige Maß beschränkt.

5 Abwägung

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

- die bauliche Nutzung bereits erschlossener und ungenutzter Flächen innerorts wird gegenüber einer Neuerschließung der Vorzug gegeben.
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit der Begrenzung der Größe der Grundfläche und der Höhenentwicklung der Gebäude, die Festlegung von Dachformen, sowie der Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke und den Vorschriften zur Begrünung, wodurch mit einer harmonischen Gestaltung und Eingrünung eine möglichst gute Einbindung in die Umgebung gewährleistet werden soll
- die Belange der Energie- und Wasserversorgung, sowie der Abwasserentsorgung und der Oberflächenwasser-Bewirtschaftung
- die Belange von Natur und Landschaft durch die Festsetzung von Bepflanzungen

Mit der Planung und entsprechenden Abwägungsüberlegungen wurde versucht, die Auswirkungen auf die Umwelt möglichst gering zu halten.

Die öffentlichen Belange wurden bei der Abwägung umfassend berücksichtigt und im Wesentlichen dargelegt, soweit dies direkt nachvollziehbar ist.

6 Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anteile einzelner Flächen.

Flächen	absolut (qm)	prozentual (%)
Mischgebiet	800,0	40,0
davon: überbaubare Grundstücksfläche	428,0	54,0
Sondergebiet	720,0	36,0
davon: überbaubare Grundstücksfläche	285,0	40,0
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	414,0	20,7
Öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg)	66,0	3,3
Gesamt	2.000,0	100,0

7 Erschließungsmaßnahmen

Im Plangebiet stehen keine umfangreichen Erschließungsmaßnahmen an, da nur die Anschlüsse an vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme hergestellt werden müssen:

- Wasserversorgung
Träger: Gemeinde Werke Waldfischbach-Burgalben
- Abwasserbeseitigung
Träger: Verbandsgemeinde Werke Waldfischbach-Burgalben
- Stromversorgung (Erdkabel)
Träger: Gemeindewerke Waldfischbach-Burgalben
- Fernmelde-Versorgung (Erdkabel)
Träger: Telekom AG

- 8 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Frühjahr 2014.
Es wurden keine Anregungen und Bedenken geltend gemacht.
- 9 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 05.05.2014 bis 23.05.2014.
Es wurden keine Anregungen und Bedenken geltend gemacht.
- 10 Satzungsbeschluss**