

# Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde“

Begründung zum Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde Weilerbach,  
Ortsgemeinden Rodenbach / Weilerbach

ENTWURF

06.05.2021



KERN  
PLAN

# Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „WeiBerde“

Im Auftrag der:



Ortsgemeinde Rodenbach  
Rummelstraße 15  
67685 Weilerbach



Ortsgemeinde Weilerbach  
Rummelstraße 15  
67685 Weilerbach

## IMPRESSUM

Stand: 06.05.2021, Entwurf

### Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

### Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

### Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N



# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	19
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	23

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Nordwestlich angrenzend zum Siedlungskörper der Ortsgemeinde Rodenbach, im Kreuzungsbereich der Kreisstraßen 13 und 25 (K 13 / K 25), soll ein Medizinisches Versorgungszentrum errichtet werden. Darüber hinaus ist eine nach Westen gerichtete Arrondierung des Wohngebietes „Am Ramsteiner Tor“ der Ortsgemeinde Rodenbach geplant, wobei es sich hierbei um ein räumlich und quantitativ eingeschränktes Angebot für die Betreiber / Ärzte des Medizinischen Versorgungszentrums handeln soll.

Die Erschließung des Medizinischen Versorgungszentrums soll über eine zentrale Zu- und Abfahrt von der Kreisstraße 25 (K 25) erfolgen.

Der angrenzend zum Plangebiet bestehende Fuß- und Feldwirtschaftsweg bleibt erhalten, um eine fußläufige Anbindung des Medizinischen Versorgungszentrums von der Ortslage Rodenbachs aus zu gewährleisten.

Die für das Medizinische Versorgungszentrum erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter, Patienten und Besucher werden vollständig auf dem Grundstück untergebracht.

Die geplante Wohnbebauung soll hingegen über eine neu zu errichtende, von der Straße „Am Ramsteiner Tor“ abgehende, Erschließungsstichstraße erschlossen werden.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit größtenteils nach § 35 BauGB (Außenbereich). Für den südlichen Teilbereich der geplanten Erschließungsstichstraße (Gemarkung Rodenbach) setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Kreuzberg, Änderung II“ der Ortsgemeinde Rodenbach von 1996 ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Auf diesen Grundlagen kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Ortsgemeinderäte der Ortsgemeinden Rodenbach und Weilerbach haben somit gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Medizi-

nisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde““ beschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha. Hiervon entfallen lediglich ca. 200 m<sup>2</sup> auf die Ortsgemeinde Rodenbach (Bereich der Erschließungsstichstraße).

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Kreuzberg, Änderung II“ der Ortsgemeinde Rodenbach von 1996.

Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Parallel zum Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. (Der Umweltbericht wird erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fertiggestellt. Auf Basis der frühzeitigen Beteiligung wird zunächst der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermittelt.)

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist die ARK Umweltplanung und -consulting, Paul-Marien-Str. 18, 66111 Saarbrücken, beauftragt.

## Flächennutzungsplan

Der Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (Stand: September 2020) der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt für das gesamte Plangebiet eine „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung: Ärztliches Versorgungszentrum“ dar. Der Bebauungsplan ist somit im Bereich der geplanten Wohnbebauung nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da sich der Flächennutzungsplan ohnehin in der Gesamtfortschreibung befindet, kann die Planung entsprechend integriert werden.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich nordwestlich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Rodenbach, im Kreuzungsbereich der Kreisstraßen 13 und 25 (K 13 / K 25). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Straßenbegleitgrün mit Entwässerungsgraben sowie im weiteren Verlauf der Straßenverkehrsfläche der Kreisstraße 13 (K 13),
- im Nordosten durch Grünflächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen,
- im Osten und Südosten durch die angrenzende Wohnbebauung der Straße „Am Heidegericht“ (Hs.-Nr. 9 und 11) inkl. der dazugehörigen Grünflächen (Garten),
- im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung der Straße „Am Ramsteiner Tor“ (Hs.-Nr. 27, 31, 33, 35 und



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE/ LVermGeoRP (2021); Bearbeitung: Kernplan

- 37) inkl. der dazugehörigen Grünflächen (Garten),
- im Südwesten durch Grünflächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen im Wes-

ten durch das Straßenbegleitgrün mit Entwässerungsgraben sowie im weiteren Verlauf der Straßenverkehrsfläche der Kreisstraße 25 (K 25).



Orthofoto mit Geltungsbereich (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2021); Bearbeitung: Kernplan

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als landwirtschaftlich genutzte Weidefläche mit Schuppen dar. Lediglich der kleine Teilbereich in der Ortsgemeinde Rodenbach wird aktuell als private Gartenfläche genutzt.

Die südliche und südöstliche Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen der Straßen „Am Heidegericht“ und „Am Ramsteiner Tor“ geprägt. Die vorgesehenen Nutzungen sind somit mit der Umgebungsnutzung verträglich.

Nordöstlich und südwestlich schließen Grünflächen mit vereinzelten Gehölzstrukturen an das Plangebiet an.

Im Norden und Westen dominieren die angrenzenden Kreisstraße 13 und 25 (K 13 / K 25) die Umgebung des Plangebietes.

Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes u.a. in Bezug auf die Anlage von Aufenthaltsflächen im Grünen, der fußläufigen Verbindung zur Ortsmitte, der umgebenden Wohnbebauung und der guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche auch für die vorgesehene Nutzung „Medizinisches Versorgungszentrum“ prädestiniert.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum eines Dritten. Daher ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Südosten nach Nordwesten hin zum Kreuzungsbereich der Kreisstraßen 13 und 25 kontinuierlich ab.

Die Topografie hat jedoch, mit Ausnahme von Geländemodellierungen und der Entwässerung, keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an den Kreisstraßen 13 und 25 (K 13 / K 25). Die Erschließung des Medizinischen Versorgungszentrums erfolgt über eine neu zu errichtende, zentrale Zu- und Abfahrt von der Kreisstraße 25 (K 25) aus. Das Medizinische



Blick Richtung Nordosten auf nördlichen Bereich des Plangebietes mit der Kreisstraße 13 (K 13) im Hintergrund



Blick Richtung Südosten auf südlichen Bereich des Plangebietes mit der Wohnbebauung der Straßen „Am Heidegericht“ und „Am Ramsteiner Tor“ im Hintergrund



Blick Richtung Nordwesten auf den an das Plangebiet angrenzenden Kreuzungsbereich der Kreisstraße 13 und 25 (K 13 / K 25) im Bild

Versorgungszentrum ist somit direkt und ausschließlich an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Weiterführung der Kreisstraßen 13 und 25 (K 13 / K 25) sind die Autobahnanschlussstellen Kaiserslautern-Einsiedlerhof und Kaiserslautern-West der A 6 in kurzer Entfernung zu erreichen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird im weiteren Verfahren eine verkehrsplanerische Begleituntersuchung erstellt, in der folgende Punkte zu bearbeiten sind:

- Leistungsfähigkeitsnachweis für den vorhandenen Knotenpunkt K13/K25,
- Empfehlung der Gestaltung der Anbindung des Plangebietes an die K25.

Die geplante Wohnbebauung soll hingegen über eine neu zu errichtende, von der Straße „Am Ramsteiner Tor“ abgehende, Erschließungsstichstraße (Privatweg) erschlossen werden.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 300 m südlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Rodenbach, Schwimmbad“ (Buslinien 138 - 140). Eine weitere Bushaltestelle „Rodenbach, Weilerbacher Wäldchen“ (Buslinien 136, 138, 139 und 141) befindet sich östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 600 m.

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Umfeld des Plangebietes bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.), muss jedoch zum Plangebiet entsprechend ausgebaut werden.

Das Plangebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert werden.

Schmutzwasser soll über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Anfallendes Regenwasser soll entweder versickert (sofern der bodengutachterliche Nachweis erbracht wird) oder über einen Regenwasserkanal abgeleitet, in einem unterirdischen Rückhaltebecken/-kanal gespeichert und gedrosselt in den Mischwasserkanal abgegeben werden.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

## Berücksichtigung von Planungsalternativen und -standort

In den Ortsgemeinden Rodenbach und Weilerbach besteht der Bedarf an einem Medizinischen Versorgungszentrum, in dem eine interdisziplinäre und bürgerzentrierte Versorgung an zentraler Stelle angeboten wird. Zudem besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die aktuell aufgrund fehlender verkaufsbereiter Baulücken nicht gedeckt werden kann.

Aus folgenden Gründen ist das vorgesehene Plangebiet für die geplanten Nutzungen prädestiniert:

- das gesamte Plangebiet ist im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits als Sonderbaufläche „Ärztliches Versorgungszentrum“ dargestellt und somit für die geplante Nutzung vorgesehen,
- eine grundsätzliche Standortalternativenprüfung hat somit auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits stattgefunden,
- innerhalb der Ortsgemeinden Rodenbach und Weilerbach stehen keine geeigneteren Flächen für die Realisierung eines Medizinischen Versorgungszentrums zur Verfügung,
- lediglich der Teilbereich der geplanten Wohnbebauung entspricht nicht den Darstellungen des Entwurfs zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Da sich der Flächennutzungsplan ohnehin in der Gesamtfortschreibung befindet, kann die Planung entsprechend integriert werden,
- durch das Planvorhaben wird ein endgültiger Siedlungsabschluss in diesem Bereich geschaffen,
- das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Rodenbach. Der umgebende Bereich ist hier überwiegend von Wohnnutzungen geprägt. Somit sind weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten,

- das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz,
- das Plangebiet verfügt über eine fußläufige Verbindung zur Ortslage Rodenbach.

## Städtebauliche Konzeption

Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Medizinischen Versorgungszentrums. Das geplante Wohngebiet stellt eine „Abrundung“ dar, die einerseits zur Kompaktheit des Siedlungskörpers beiträgt, einen Siedlungsabschluss definiert und andererseits in unmittelbarer räumlicher Nähe des Medizinischen Versorgungszentrums ein Wohnangebot für die Betreiber / Ärzte bereitstellen soll.

Der Maßstab der vorgesehenen Wohnbebauung orientiert sich an der umliegenden Einfamilienhausbebauung der Straßen „Am Heidegericht“ und „Am Ramsteiner Tor“. Die Fläche würde dann das Gelenk zwischen der klassischen Wohnbebauung und dem Medizinischen Versorgungszentrum bilden.

Die Gebäudetypologie des Medizinischen Versorgungszentrums wird sich aufgrund der raumstrukturellen und architektonischen Anforderungen an ein solches Gebäude deutlich von der Umgebungsbebauung abheben.

Es ist die Errichtung eines von Westen nach Osten gerichteten, zwei- bis dreigeschossigen Gebäuderiegels geplant.

Das Gebäude ist dabei so platziert, dass das Gebäude als Raumkante des Kreuzungsbereiches dient und zusätzlich eine für das südlich angrenzend bestehende und geplante Wohngebiet verkehrslärm-mindernde Funktion übernimmt. So würden auch noch nach Osten gerichtete Erweiterungsoptionen bestehen.

Die äußere Erschließung des Medizinischen Versorgungszentrums erfolgt über eine zentrale Zu- und Abfahrt von der Kreisstraße 25 (K 25) aus. Die geplante Wohnbebauung wird über eine von der Straße „Am Ramsteiner Tor“ abzweigende, neu zu errichtende Erschließungsstichstraße erschlossen.

Der dem Medizinischen Versorgungszentrum zugeordnete ruhende Verkehr wird innerhalb des Grundstückes nachgewiesen.

Hierzu wird ein dem Stellplatzbedarf der geplanten Nutzung ausreichend dimensionierter Parkplatz angelegt.

Der ruhende Verkehr des neuen Wohngebietes wird ebenfalls innerhalb des Plangebietes organisiert. Die Stellplätze sind den Gebäuden auf ihren jeweiligen Grundstücken zugeordnet. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Abstellmöglichkeiten vorzuweisen.

Das Medizinische Versorgungszentrum wird sowohl zur K 13 im Norden als auch K 25 im Westen durch einen durchgängigen Gehölzstreifen eingegrünt.

Zur Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für die - von Waldfläche zu Waldfläche streifenden - Wildkatzen wird im zentralen Bereich des Plangebietes, zwischen Medizinischem Versorgungszentrum und Wohngebiet, eine fast linear von Westen nach Osten verlaufende und mit Gehölzen versehene

Heckenstruktur angelegt. Die Anpflanzung soll die aktuell nur sehr eingeschränkten Deckungsmöglichkeiten für Wildkatzen bei der Querung der Fläche verbessern und eine Lenkungsfunktion ausüben.

Darüber hinaus werden die nicht überbauten Grundstücksfläche, sofern sie nicht für Stellplätze oder Zufahrten benötigt werden als intensiv begrünte Gartenflächen angelegt.



Städtebauliches Konzept (beispielhaft); ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE/ LVermGeoRP (2021); Bearbeitung: Kernplan



Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen)</b>	
zentralörtliche Funktion	Der regionale Raumordnungsplan IV (ROP) Westpfalz listet die Ortsgemeinde Rodenbach als Ortsgemeinde mit der Funktion Wohnen (W) und Gewerbe (G) sowie die Ortsgemeinde Weilerbach als Grundzentrum (GZ) mit der Funktion Wohnen (W) und Gewerbe (G) auf.
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt die Plangebietsfläche als „Sonstige Freifläche“ dar.</li> <li>ROP IV Westpfalz: Die Funktionen Gewerbe und Wohnen werden als Ziel festgelegt. Das Planvorhaben entspricht dem Ziel durch die Schaffung von Wohnraum.</li> <li>Grundzentren sind grundsätzlich jene Gemeinden, die über zentralörtliche Einrichtungen der Grundversorgung verfügen. Diese können entsprechend der jeweiligen regionalen Verflechtung zentralörtliche Einrichtungen der Grundversorgung vorhalten: <ul style="list-style-type: none"> <li>Realschule plus</li> <li>Arzt</li> <li>Apotheke</li> <li>Einzelhandelsgeschäfte einschl. Lebensmittel</li> <li>Handwerks- und sonstige Dienstleistungsbetriebe</li> <li>Einrichtungen für Freizeit und Erholung.</li> </ul> </li> <li>Hieraus ergeben sich keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten (Quelle: Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz, 3. Teilfortschreibung 2018, Anhang 1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes</li> <li>als Wohnungsbedarf sind für Rodenbach und Weilerbach jeweils 3,2 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt, dies entspricht 10 Wohnungen / Jahr in der Ortsgemeinde Rodenbach (3.142 Einwohner zum 31.12.2015 laut Statistischem Landesamt Rheinland-Pfalz) und 15 Wohnungen / Jahr in der Ortsgemeinde Weilerbach (4.748 Einwohner zum 31.12.2015 laut Statistischem Landesamt Rheinland-Pfalz)</li> <li>bei der ausgewiesenen Wohnbaufläche soll es sich um ein räumlich und quantitativ eingeschränktes Angebot für die Betreiber / Ärzte des Medizinisches Versorgungszentrums handeln</li> </ul>

	Einwohner 31.12.2015	Einwohner 31.12.2030	Gemeinde- funktion	Bedarfsfaktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)	Bedarfswert (Bruttobau- landfläche)	3,2 Wohnein- heiten/1.000 Einwohner und Jahr	Mindest- dichtewerte W-Gemein- den (Brutto- baufläche)
Spalten	A	B	C	D	E	F	G
<b>Ortsgemeinde Rodenbach</b>	3.142	2.816	Gewerbe, Wohnen	3,2	5,4 ha	10 WE - 9 WE / Jahr	20 WE / ha
<b>Ortsgemeinde Weilerbach</b>	4.501	4.034	Grundzentrum, Gewerbe, Wohnen	3,2	7,7 ha	15 WE - 12,8 / Jahr	20 WE / ha

Zentrale Orte, Funktionszuweisungen, Schwellenwertparameter; Quelle: Anhang 1 zum ROP IV Westpfalz - Dritte Teilfortschreibung 2018, Stand: Mai 2020; ROP IV Westpfalz, Stand: 2012

Kriterium	Beschreibung
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp)</li> <li>• Landschaftsraum: Nördlicher Teilbereich Untere Lauterhöhen / Südlicher Teilbereich Nordrand der Westpfälzer Moorniederung</li> <li>• keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> <li>• Das Plangebiet liegt in einem gentechnikfreien Gebiet gem. § 19 LNatSchG. Demnach ist in einem Streifen von 3.000 m Breite um Naturschutzgebiete, Nationalparks und Natura 2000-Gebieten die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten. Gem. § 19 LNatSchG gilt im Übrigen § 35 BNatSchG.</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Regionalpark, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgewiesene Schutzgebiete n. BNatSchG bzw. WHG/LWG sind von der Planung nicht betroffen, der Planungsraum liegt jedoch innerhalb des geplanten Trinkwasserschutzgebietes im Entwurf „Weilerbach, Rodenbach, 4 Tiefbrunnen ZVWV „Westpfalz“ und 2 Tiefbrunnen ZVWV „Weihergruppe“, Zone III</li> <li>• Nördlich des Plangebietes, in ca. 360 m Entfernung, befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet mit der Bezeichnung „Eulenkopf und Umgebung“ (07-LSG-7335-010). Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</li> <li>• Nordöstlich des Plangebietes, in ca. 560 m Entfernung, befindet sich das Naturschutzgebiet mit der Bezeichnung „Krausenbruch“ (NSG-7335-099) mit gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG; das nächstgelegene mit der Kennung BT-6511-0669-2009</li> <li>• Südlich des Plangebietes, in ca. 620 m Entfernung, befindet sich das Naturschutzgebiet mit der Bezeichnung „Rodenbacher Bruch“ (NSG-7335-054) mit gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG; das nächstgelegene mit der Kennung BT-6511-0172-2009</li> </ul>
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen</li> </ul>
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 27.04.2021) liegen innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Umgebung keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope</li> <li>• gem. dem Modul Artnachweise sind in der betreffenden, einen Teil der Ortslagen von Weilerbach und Rodenbach, das dazwischenliegende Offenland und Teile des südlich angrenzenden, aus Wald bestehenden NATURA 2000-Gebietes „Westricher Moorniederung“ (= NSG Rodenbacher Bruch“) umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 4005480) folgende Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. I/Art. 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie registriert: Eisvogel, Neuntöter, Rotmilan, Star, Trauerschnäpper und Wildkatze</li> <li>• in der ARTEFAKT-Datenbank für das TK 25-Blatt 6511(Abruf 27.04.2021) sind darüber hinaus neben weiteren Zugvogelarten folgende Anhang I -Arten der Vogelschutzrichtlinie gelistet: Silberreiher, Weißstorch, Rohr- und Kornweihe, Wachtelkönig, Schwarzspecht, Grauspecht, Heidelerche, Schwarzmilan und Wespenbussard; folgende Arten der Anhänge II/IV der FFH-RL sind aufgeführt: Hirschkäfer, dunkler und heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Quendel-Ameisenbläuling, Skabiosen-Schneckenfalter, Große Moosjungfer, Bachneunauge, Kammolch, Knoblauch-, Kreuz- und Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Moorfrosch, Schlingnatter, Zaun- und Mauereidechse, Europäische Sumpfschildkröte, Haselmaus, Luchs sowie diverse Fledermausarten</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Sofern im Rahmen der Realisierung der Planung Gehölzstrukturen betroffen sind, ist zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<b>Umweltzustand/-merkmale</b>	
Kurzbeschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter)	<p><u>Schutzgut Biotop, Fauna und Flora:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der ca. 1,6 ha große Planbereich liegt zwischen den Ortslagen von Weilerbach und Rodenbach unmittelbar neben den Kreisstraßen K 25 und K 13 mit der Auffahrt zur stark befahrenen L 367</li> <li>• die Fläche wird vollständig als Grünland genutzt und besteht aus 2 wechselweise nachbeweideten Teilflächen (verm. durch Schafe)</li> <li>• eine floristische Bestandsaufnahme wird im Laufe des Mai erfolgen, insbesondere auch um eine Ausprägung als FFH-Lebensraum 6510 (magere Flachlandmähwiese) zu prüfen; die Fläche erscheint im ausgehenden Winteraspekt trotz vorhandener Weideunkräuter (u.a. <i>Artemisia vulgaris</i>, <i>Tanacetum vulgare</i>, <i>Erodium cicutarium</i>) eine durchaus magere Ausprägung zu besitzen, ein Teil des 6510-Kennarteninventars war jedenfalls bereits im Winteraspekt erkennbar (<i>Centaurea jacea</i>, <i>Daucus carota</i>, <i>Arrhenatherum elatius</i>, <i>Galium album</i>)</li> <li>• mit Ausnahme eine Unterstandes (aktuell mit Alt-PKWs), einer jungen Korkenzieherweide daneben und einem solitären Strauch ist die gesamte Fläche strukturlos und gehölzfrei</li> <li>• an der südlichen Grenze der Fläche zur angrenzenden Wohnbebauung ist ein Fußweg angelegt, der das Wohngebiet von Rodenbach an die freizeithlich genutzten Wald- und Offenlandflächen gegenüber der K 25 anbindet</li> <li>• der Bereich der geplanten ca. 30 m langen Zufahrt aus dem bestehenden Wohngebiet ist Teil eines Wohngrundstückes mit Ziergrün</li> <li>• in Bezug auf die Avifauna sind auf der ausgeräumten Grünlandfläche grundsätzlich lediglich Arten der Feldflur als Brutvögel zu erwarten, am ehesten ist noch mit der Feldlerche zu rechnen, wobei der offenbar frühe Erstschnitt auf den Grünländern die Brutmöglichkeiten an dieser Stelle stark einschränkt</li> <li>• gegen ihre Präsenz spricht jedoch die Nähe zu vertikalen Siedlungsstrukturen; zudem wird das potenzielle Brutrevier durch die randlichen Störwirkungen (Verkehr, Fußgänger) weiter eingegrenzt</li> <li>• daher ist eine Brut der Feldlerche innerhalb des Geltungsbereiches sehr unwahrscheinlich, sie kann jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden</li> <li>• die genannten Einschränkungen betreffen auch die klassischen (Feucht-)Wiesenbrüter wie Schafstelze Braunkehlchen oder Wiesenpieper, für die im Planungsraum ein Brutvorkommen sicher ausgeschlossen werden kann</li> <li>• die Fläche gehört möglicherweise auch zum Nahrungsraum des Rotmilans, er ist in der betreffenden Rasterzelle (FT/FP-Nachweis LANIS, Gitter-ID 4005480) und in der ArteFakt-Datenbank im betr. TK-Blatt jedenfalls mehrfach aufgeführt</li> <li>• potenzielle Horststandorte sind im Bereich der umliegenden Waldflächen („Am Schänzel“, NSG „Krausenbruch“) zu vermuten bzw. möglich</li> <li>• der Rotmilan nutzt durchaus auch Flächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsraumes zum Nahrungserwerb, sofern eine bestimmte Flächengröße überschritten wird, die Tiefflugmanöver zulässt, dies ist vorliegend der Fall</li> <li>• für Gehölzfreibrüter bietet die Planungsfläche keine Brutmöglichkeiten</li> <li>• als potenzieller Brutplatz für Gebäudebrüter kommt der Unterstand in Frage, allerdings konnten hier keine diesbzgl. Spuren (Reste von Altnestern, Kots Spuren) entdeckt werden</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in Bezug auf Fledermäuse ist eine Jagdraumnutzung möglich, sie wird sich jedoch im Wesentlichen auf vorhandenen Leitstrukturen am Rand der Fläche (entlang der Wohnbebauung mit Gehölzbestand) fokussieren; die ansonsten strukturfreie Fläche ist als Jagdraum von untergeordneter Bedeutung</li> <li>• Quartiere können auch am Unterstand (einfache Holzständerbauweise ohne Fassadenverblendungen) ausgeschlossen werden</li> <li>• typische Reptilienhabitats in Form offener Flächen zur Thermoregulation, grabfähigen Substraten zur Eiablage und geeignete Stellen zur Überwinterung (Erdhöhlen, Felspalten, ...) fehlen innerhalb des Geltungsbereiches</li> <li>• an der Engstelle zwischen Weilerbach und Rodenbach verläuft nachweislich ein Wanderkorridor der Wildkatze; diese aufgrund der zahlreichen Verkehrswege und zusammengefügten Wohnbebauung zunächst erstaunliche Tatsache ist durch eine Raumwiderstandsanalyse und mehrere Beobachtungen sowie Totfunde belegt, der Korridor verbindet zwei Hauptwanderwege zwischen dem Pfälzerwald und dem Nordpfälzer Bergland</li> <li>• weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien) und offensichtlich fehlender spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen für planungsrelevante Schmetterlinge (oxalatarmer Rumex-Arten für <i>Lycaena dispar</i>, Thymus/Origanum/Sanguisorba officinalis für die relevanten Maculinea-Arten, Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana spp. für <i>Euphydryas aurinia</i>) auszuschließen</li> </ul> <p><u>Schutzgut Boden: :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Planungsfläche umfasst eine leicht nach Norden abfallende Fläche mit offenbar natürlichen Böden und Horizontfolgen</li> <li>• geologisch steht hier der Untere Buntsandstein der Trifels-Schichten an</li> <li>• die Bodenkarte BFD 50 weist am Standort die Einheit „Braunerde, podsolig, aus kiesführendem Sand (Hauptlage) über Schuttsand aus konglomeratischem Sandstein (Buntsandstein)“ aus</li> <li>• gem. der BFD5 L ist am Standort mit anlehmigen Sandböden zu rechnen, die Daten der Bodenschätzung liegen jedoch nur für den nördlichen Teilabschnitt der Planungsfläche vor, wobei im südlichen Teil von vergleichbaren Bodenverhältnissen auszugehen ist</li> <li>• die Bodenfunktionsbewertung auf dem Maßstab der Bodenschätzung weist lediglich einen geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad aus, der sich aus der geringen Feldkapazität, dem geringen Nitratrückhaltevermögen und der lediglich mittleren Ertrags- und Biotopentwicklungspotenziale ergibt</li> <li>• keine Böden mit besonderer Archivfunktion der Kultur- und Naturgeschichte</li> <li>• für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt</li> </ul> <p><u>Schutzgut Wasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• auf der Planungsfläche befinden sich keine offenen Gewässer, der Standort liegt im Einzugsgebiet des Bruchbaches</li> <li>• aufgrund der Lage ist mit höheren Grundwasserflurabständen zu rechnen</li> <li>• Lage innerhalb der Grundwasserlandschaft „Buntsandstein“</li> <li>• Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ungünstig</li> <li>• Lage innerhalb des geplanten Trinkwasserschutzgebietes im Entwurf „Weilerbach, Rodenbach, 4 Tiefbrunnen ZVWV „Westpfalz“ und 2 Tiefbrunnen ZVWV „Weihergruppe“, Zone III</li> </ul> <p><u>Schutzgut Klima/Luft:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die jährliche Durchschnittstemperatur beträgt 10,2 °C; die Jahresniederschläge werden mit 708 mm angegeben (Quelle: Begründung zum FNP)</li> <li>• Luftaustauschbahnen oder Wirkräume sind für das Gebiet nicht ausgewiesen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Freifläche dürfte jedoch durchaus zur Kaltluftentstehung beitragen, wobei diese dann jedoch dem Gefälle folgend nach Südosten in die freie Landschaft abfließt und damit nicht siedlungsklimatisch wirksam ist</li> <li>• durch die zahlreichen Verkehrswege (K13, K25, L367) besteht bereits eine wesentliche Vorbelastung durch Lärm oder Luftschadstoffe</li> </ul> <p><u>Schutzgut Landschaftsbild:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Ortsrand in einem flach nach Norden (in Richtung der L 327) geneigten Hang im Übergangsbereich des Nordrandes der Westpfälzer Moorniederung (192.3) und der Unteren Lauterhöhen (193.17); der Planungsraum liegt damit im Grenzgebiet der Landschaftsräume des Nordpfälzer Berglandes und der Kaiserslauterner Senke</li> <li>• der Planbereich schließt sich als Freifläche unmittelbar an die südlich und östlich gelegene Ortslage von Rodenbach an und wird nach außen vollständig von Verkehrswegen begrenzt, damit bedeutet die Planung eine Arrondierung der Siedlungslage von Rodenbach (auch wenn die Fläche administrativ zur Gemarkung Weilerbach gehört)</li> <li>• die Planungsfläche selbst ist strukturlos, diverser ist die im Südwesten angrenzende Grünfläche</li> <li>• in den Außenbereich folgt nach Westen eine weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft bzw. Fichtenforste, nach Norden schließt sich das gehölzbestandene Auffahrtsohr der K 13 an, dann folgt die L 367 und weiterhin die Gewerbegebietsfläche an der Danziger Str. (Weilerbach)</li> <li>• die Landschaftsbildqualität auf der mittleren und höheren Skalenebene ist daher gering</li> <li>• aufgrund der Lage besteht zwar eine grundsätzliche Einsehbarkeit der Planungsfläche, diese ist jedoch zumindest von Weilerbach aus durch den Damm der L367 deutlich eingeschränkt</li> <li>• im unmittelbar angrenzenden Wohngebiet wird die Wirkung des geplanten MVZ durch die tiefere Lage abgemildert</li> </ul> <p><u>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung sind keine im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Landkreis Kaiserslautern verzeichnete Denkmäler registriert</li> <li>• über eventuelle Bodendenkmäler liegen keine Kenntnisse vor</li> </ul> <p><u>Schutzgut Mensch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unmittelbar an den Planungsraum grenzen die Kreisstraßen K 13 und K 25 und die stark befahrene L 367 mit Auffahrtsohr von der K 13, damit besteht bereits eine deutliche Vorbelastung durch Lärm und Luftschadstoffe</li> <li>• gem. der Darstellungen im Geoportal Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit niedrig bis mäßigem Radonpotenzial</li> <li>• im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine ausgewiesenen Wanderwege, wobei das westlich angrenzende Feld- und Waldwegenetz durchaus freizeithlich genutzt wird</li> </ul>
<b>Voraussichtlich erhebliche Umweltwirkungen</b>	
<p>zu erwartende erhebliche Eingriffe auf die Schutzgüter und voraussichtlicher Kompensationsbedarf</p>	<p><u>Schutzgut Biotope, Fauna und Flora:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der großflächige Eingriff in die relativ mageren (und möglicherweise als FFH-Lebensraum zu klassifizierenden) Grünlandbestände darf als erheblich gelten</li> <li>• der Verlust an Biotopen und Böden ist in diesem Bereich daher zunächst vollständig</li> <li>• ein Ausgleich des Eingriffes i.S.d. Eingriffsregelung ist innerhalb des Geltungsbereiches schon deshalb nicht möglich, weil die Planung einen hohen Anteil an überbaubarer Fläche vorsieht</li> </ul>

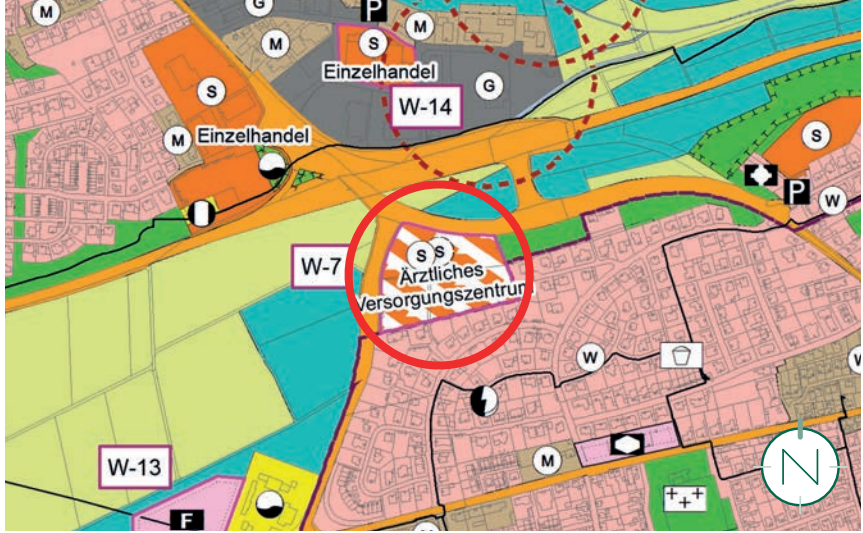
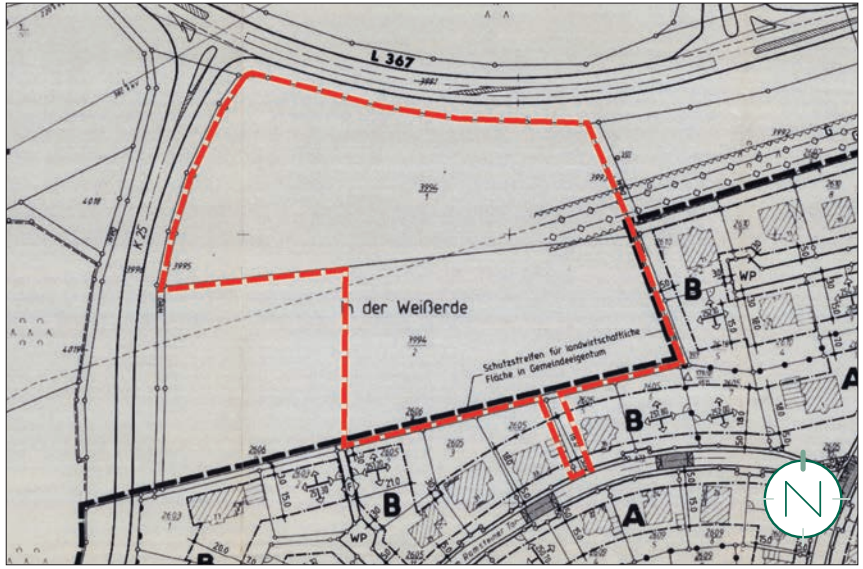
Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lediglich die festgesetzten Grünflächen stehen für einen internen Ausgleich zur Verfügung</li> <li>• zur Beurteilung der Wirkungen auf die Fauna werden noch Untersuchungen zum Brutvogelvorkommen erfolgen und kursorisch auch die Präsenz anderer Artengruppen geprüft (Amphibien, Reptilien)</li> <li>• zum gegenwärtigen Kenntnisstand ist jedoch ein Brutvorkommen der klassischen Wiesenbrüter wie Braunkehlchen, Wiesenpieper oder Schafstelze und anderer Bodenbrüter im Gebiet praktisch auszuschließen, vor allem wegen der Störwirkungen durch Verkehr und Fußgänger (Fußweg entlang der Fläche) und der angrenzenden Wohnbebauung</li> <li>• ein Eintreten der Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG ist für die Vögel daher grundsätzlich nicht anzunehmen</li> <li>• Quartiere von Fledermäusen sind auf der Fläche auszuschließen, ebenso ist eine besondere Bedeutung der strukturlosen Fläche als Jagdgebiet nicht erkennbar, mögliche Leitstrukturen sind die Flächenränder und evtl. auch der die Gesamtfläche in 2 Teilareale trennende Weidezaun(mit Weideresten und einzelnen aufkommenden Büschen)</li> <li>• eine genaue artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erfolgt weiter unten, dort wird auch die Wildkatze thematisiert</li> </ul> <p><u>Schutzgut Boden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Niveauangleichung des Bauplanums sind Massenbewegungen erforderlich, wodurch gewachsene Böden überdeckt oder abgetragen werden</li> <li>• Im Bereich der Überbauung und Befestigungen ist der Verlust der Bodenfunktionen vollständig, in angelegten Grünflächen sind diese abgesehen von der Archivfunktion wieder herstellbar</li> <li>• auf Grundlage der GRZ (0,8 SO bzw. 0,4 WA) legitimiert der Bebauungsplan eine Nettoneuversiegelung von rd. 0,65 ha, d.h. knapp über 50 % der Gesamtfläche</li> <li>• eine funktionale Kompensation (gekoppelt mit externer Kompensation i.S.d. Eingriffsregelung) ist erforderlich</li> </ul> <p><u>Schutzgut Wasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die geplante Bebauung/Versiegelung bedingt einen Verlust an aktiver Versickerungsfläche und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> <li>• das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden, wobei das anfallende Niederschlagswasser entweder vor Ort versickert oder über einen Regenwasserkanal abgeleitet, in einem unterirdischen Rückhaltebecken/-kanal gespeichert und gedrosselt in den Mischwasserkanal abgegeben wird</li> <li>• einer (zumindest partiellen Versickerung) ist hier der Vorzug zu geben; geologisch/pedologisch bedingt darf mit einer Versickerungseignung am Standort gerechnet werden (bodenkundlicher Nachweis muss jedoch noch erbracht werden)</li> <li>• der Planungsraum liegt innerhalb des geplanten Trinkwasserschutzgebietes im Entwurf „Weilerbach, Rodenbach, 4 Tiefbrunnen ZVWV „Westpfalz“ und 2 Tiefbrunnen ZVWV „Weihergruppe“, Zone III, die einschlägigen Schutzvorschriften zum Grundwasserschutz sind sowohl in der Bauphase als auch im Betrieb (MVZ) zu beachten; gleichzeitig ist darzulegen, dass der Schutzzweck des geplanten Trinkwasserschutzgebietes nicht durch die Planungen gefährdet ist</li> </ul> <p><u>Schutzgut Klima/Luft:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinklimatische Wirkungen insbesondere in Bezug auf lokale Windsysteme infolge der Errichtung zusätzlicher Baukörper sind zu erwarten, in der Summe jedoch aufgrund der kompakten Bauweise nicht als erheblich zu betrachten (keine Düseneffekte)</li> <li>• insgesamt ist der Verlust von Kaltluftentstehungsfläche, auch aufgrund fehlender lufthygienische Wirkorte unerheblich</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Schutzgut Landschaftsbild:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Planungsraum liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Rodenbach</li> <li>• die Planung sieht hier eine Arrondierung des Siedlungsabschlusses vor, die an den bestehenden Verkehrswegen der K25 und K13 ihren vorgegebenen Abschluss findet</li> <li>• die geplante Wohnbebauung fügt sich ortstypisch an die bestehende Wohngebietsfläche an</li> <li>• das geplante MVZ ist zwar exponierter, in Richtung der bestehenden Wohnbebauung von Rodenbach wird die Einsehbarkeit jedoch dadurch herabgesetzt, dass der geplante Baukörper mehrere Meter tiefer liegt; aus der Siedlungslage von Weilerbach verstellt der Damm der L 367 die Sichtverbindungen, wobei ohnehin bei dem bestehenden Gewerbegebiet (Danziger Straße) nicht die Erheblichkeit und damit der Schutzbedarf eines Wohngebietes vorausgesetzt werden kann</li> <li>• die Einsehbarkeit des MVZ aus dem Außenbereich beschränkt sich auf einen schmalen ackerbaulich genutzten Korridor im Westen</li> </ul> <p><u>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kultur- und Baudenkmäler einschließlich Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete sind für den Geltungsbereich nicht bekannt</li> <li>• landesplanerische Vorränge, etwa in Bezug auf die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung bestehen nicht</li> <li>• eine Verträglichkeit in Bezug auf das Sachgut Boden und seine wirtschaftliche Nutzbarkeit ist gewährleistet</li> </ul> <p><u>Schutzgut Mensch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein erheblicher Einfluss auf den Landschaftsgenuss und die Erholungswirkung lässt sich nicht plausibel herleiten, da die Fläche keine besondere Bedeutung als Erholungsraum besitzt bzw. nicht durch ausgewiesene Wanderwege tangiert wird, die bestehende Fußwegeverbindung von Rodenbach zu den freizeithenutzten Wald- und Offenlandflächen gegenüber der K 25 soll erhalten bleiben</li> <li>• gem. der Darstellungen im Geoportal Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit niedrigem bis mäßigem Radonpotenzial</li> <li>• das geplante MVZ lässt zusätzliche Fahrzeugbewegungen der Anwohner sowie des Personals bzw. der Mitarbeiter und damit eine Erhöhung der Lärmbelastung erwarten, eine Verkehrsprognose und ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knotenpunkt K13/K25 soll erarbeitet werden</li> <li>• Lärmemissionen durch den Baubetrieb werden sich auf die Bauphase beschränken</li> </ul>
<b>Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung</b>	
<p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p><u>Avifauna:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aufgrund fehlender Gehölzbestände bestehen auf der Fläche keine Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter</li> <li>• Bodenbrüter dürften aufgrund der hohen Störwirkungen durch Verkehr, Fußgänger und der Vertikalkulissen ebenfalls fehlen, dies wird jedoch noch verifiziert</li> <li>• der Unterstand als einziges bestehendes Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches bietet kaum Möglichkeiten für Gebäudebrüter, diesbzgl. Spuren oder Hinweise wurden nicht entdeckt</li> <li>• die Fläche wird daher vermutlich ausschließlich von Nahrungsgästen frequentiert</li> <li>• der Rotmilan als Art des Anhangs 1 der Vogelschutzrichtlinie wurde zwar bisher noch nicht beobachtet, da für die Rasterzelle (Gitter-ID 4005480) jedoch Nachweise vorliegen (P. GÜNTHER 2016 und H.-W. HELB, 2015) und sich die Planungsfläche aufgrund der durch die Nachbeweidung vermutlich länger tiefstehenden Vegetation durchaus als Jagdhabitat eignet, darf von einer entsprechenden Nutzung grundsätzlich ausgegangen werden, weitere Untersuchungen hierzu erfolgen noch, bei der auch die Bedeutung der Planungsfläche im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände n. §§ 19 und 44 BNatSchG beleuchtet wird</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Fledermäuse und sonstige Säugetiere:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unter den Fledermäusen dürfte das Gebiet von den nicht obligat an Wald adaptierten Arten (Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus, Langohren, Großer und kleiner Abendsegler) als Jagdraum genutzt werden, vor allem entlang der strukturierten Ränder der Fläche</li> <li>• der Verlust eines essenziellen Nahrungshabitats kann theoretisch zur Beschädigung der ökologischen Fortpflanzungsfunktion einer Fledermauskolonie führen, wenn die Fläche durch die hervorragende Ausprägung ihrer Strukturierung in der Umgebung nicht mehr zur Verfügung steht oder nicht ersetzt werden kann</li> <li>• hiervon ist jedoch nicht auszugehen, eine besondere, über die Umgebung wesentlich hinausgehenden Bedeutung ist nicht zu erkennen</li> <li>• Quartiere sind auf der Fläche auszuschließen</li> <li>• unter den weiteren planungsrelevanten Säugetierarten ist ein Vorkommen der Haselmaus (es fehlen dichte nuss- und beerenreiche Gehölzstrukturen) auszuschließen</li> <li>• durch die Planungsfläche verläuft ein ausgewiesener Wanderkorridor der Wildkatze; konkret wechseln die Tiere aus dem westlich gelegenen Wald „An der Schindkaut“ über die K 25, überqueren dann die Planungsfläche, wobei sie die minimalen Deckungsmöglichkeiten entlang des zentralen Zaunes ausnutzen, überqueren dann die K13 und unterqueren die stark befahrene L 367 vermutlich an der Unterführung des Rad-/Fußweges; die o.g. Bewegungsmuster auf der Planungsfläche wurden vom örtlichen Jagdpächter mehrfach beobachtet zur Verifizierung der Wanderwege werden in Absprache mit dem örtlichen Wildkatzenexperten (BUND KG Kaiserslautern) an insgesamt 3 Stellen Lockstöcke mit Fotofallen ausgebracht</li> </ul> <p><u>Amphibien:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• auf der Fläche befinden sich keine offenen Gewässer, damit bestehen innerhalb des Planungsraumes keine Laich-Möglichkeiten, auch nicht in Form temporärer Kleinstgewässer</li> <li>• tradierte Wanderwege sind an dieser Stelle nicht bekannt</li> </ul> <p><u>Reptilien:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gem. dem Modul Artnachweise sind in der betreffenden Rasterzelle keine der planungsrelevanten Reptilien (Zaun- und Mauereidechse, Schlingnatter) nachgewiesen, sie sind gem. der ArteFakt-Datenbank jedoch auf dem TK-Blatt 6511 verbreitet</li> <li>• typische von der im städtischen Umfeld häufigen Mauereidechse und der Zauneidechse genutzte „Reptilienhabitate“ sind auf der eher frischen Grünlandfläche jedoch nicht vorhanden</li> <li>• ein Vorkommen kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</li> </ul> <p><u>Sonstige:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• darüber hinaus sind keine weiteren i.S.d. besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG relevante Arten zu erwarten, auch nicht mit den in Rheinland-Pfalz verbreiteten Tag- und tagaktiven Nachfaltern, da deren artspezifischen Nahrungs-/Wirtspflanzen (Thymus/Origanum/Sanguisorba officinalis für die relevanten Maculinea-Arten, Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana spp. für Euphydryas aurinia, oxalatarne Rumex-Arten für Lycaena dispar) ganz offensichtlich fehlen</li> </ul> <p><u>Fazit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gem. dem derzeitigen Planungsstand sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG vermutlich nicht einschlägig, eine genauere Prüfung ist im Fall des Rotmilans (Teillebensraumnutzung) und der Wildkatze (Analyse und Wirkungsprognose in Bezug auf den bestehenden Wanderkorridor) erforderlich</li> </ul>



Kriterium	Beschreibung
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eine Überprüfung des Grünlandes im Hinblick auf die Ausprägung als Lebensraum n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie (6510) muss noch erfolgen</li> <li>• ggfs. ist eine Kohärenzprüfung nach den allgemein gültigen Prüfkriterien gem. PETERS et al. 2015, basierend auf den bei LAMPRECHT &amp; TRAUTNER aufgeführten Orientierungswerten vorzunehmen und ggfs. ein entsprechender Ausgleich festzusetzen, um einen Biodiversitätsschaden i.S.d. §19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz zu vermeiden</li> <li>• in Bezug auf den die Fläche möglicherweise als Jagdgebiet nutzenden Rotmilan ist eine populationsrelevante, d.h. den Bruterfolg beeinflussende Wirkung aufgrund der weitläufigen als Jagdgebiet geeigneten Offenlandschaft zwar nicht anzunehmen, dies wird durch weitere Beobachtungen und ggfs. eine flächenbezogenen Relevanzanalyse jedoch noch überprüft werden</li> <li>• weitere Arten mit Umwelthaftungsrelevanz sind nicht betroffen, in Bezug auf die FFH-Anhang IV-Art „Wildkatze“ sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten im direkten Umfeld des Planungsraumes auszuschließen</li> </ul>
<b>Maßnahmen-/Untersuchungsvorschläge</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• da die Planungsfläche nachweislich von der Wildkatze durchwandert wird, sollte im Bereich der ohnehin nicht bebaubaren Gasleitungstrasse (verläuft ungefähr entlang des zur Deckung genutzten Weidezaunes) eine Leitstruktur in Form einer mindestens 5 m breiten Hecke angelegt werden; diese übernimmt dann auch eine Trennfunktion des Sondergebietes vom geplanten Wohngebiet</li> <li>• zur Verifizierung der Wanderwege der Wildkatze werden an mehreren Stellen Lockstöcke und Fotofallen ausgebracht</li> <li>• die Ausprägung der Grünlandfläche als FFH-Lebensraum 6510 ist durch eine floristische Bestandsaufnahme im Frühjahr (vor dem ersten Schnitt im Mai/Juni) zu überprüfen, um einen Biodiversitätsschaden n. § 19 BNatSchG auszuschließen</li> <li>• gem. Anregung der UNB wird das Sondergebiet gegenüber dem Außenbereich entlang der K 13 und K 25 durch eine Grünstruktur (Hecke aus naturraumtypischen Arten oder Baumreihe) abgepflanzt, um einen harmonischen Siedlungsabschluss zu erhalten</li> <li>• einschlägige bauzeitlichen Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz sind vorzunehmen</li> </ul>
<b>Externer Ausgleich</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• es wird vorgeschlagen den erforderlichen externen Ausgleich auf einem der Eingriffsfläche entsprechenden Teilareal einer benachbarten Eigentumsfläche der Ortsgemeinde Weilerbach (Flurstück 4016) zu erbringen</li> <li>• die Fläche befindet sich gegenüber der K 25 und wird ackerbaulich genutzt</li> <li>• sie eignet sich nicht nur als Ausgleichsfläche i.S.d. Eingriffsregelung, sondern auch zum funktionalen Ausgleich des Grünlandverlustes (und möglicherweise eines FFH-Lebensraumes, wird noch verifiziert) sowie zum funktionalen Ausgleich der Wirkungen auf einen bestehenden Wanderkorridor der Wildkatze (Schaffung zusätzlicher Deckungsmöglichkeiten am Rand der Ausgleichsfläche)</li> <li>• die Details der Maßnahme und die Entwicklungsziele werden im weiteren Verfahren festgelegt</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<p><b>Geltendes Planungsrecht</b></p>	
<p>Flächennutzungsplan</p>	<p>Der Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (Stand: September 2020) der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt für das gesamte Plangebiet eine „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung: Ärztliches Versorgungszentrum“ dar. Der Bebauungsplan ist somit im Bereich der geplanten Wohnbebauung nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da sich der Flächennutzungsplan ohnehin in der Gesamtfortschreibung befindet, kann die Planung entsprechend integriert werden.</p>  <p>Flächennutzungsplan-Vorentwurf (Ausschnitt) der Verbandsgemeinde Weilerbach (Stand: September 2020); Quelle: Verbandsgemeinde Weilerbach</p>
<p>Bebauungsplan</p>	<p>Ein Bebauungsplan liegt für den Teilbereich, der sich innerhalb der Gemarkung Weilerbach befindet, nicht vor. Aktuell ist der Teilbereich nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.</p> <p>Für den südlichen Randbereich gilt der Bebauungsplan „Am Kreuzberg, Änderung II“, Ortsgemeinde Rodenbach (1996)</p> <p>Relevante Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet</li> <li>• Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4 / I Vollgeschoss</li> <li>• Bauweise: offen; nur Einzelhäuser</li> </ul>  <p>Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Kreuzberg, Änderung II“ der Ortsgemeinde Rodenbach von 1996.</p>

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 11 BauNVO

## Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ein Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, im südlichen Teil des Plangebietes, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich

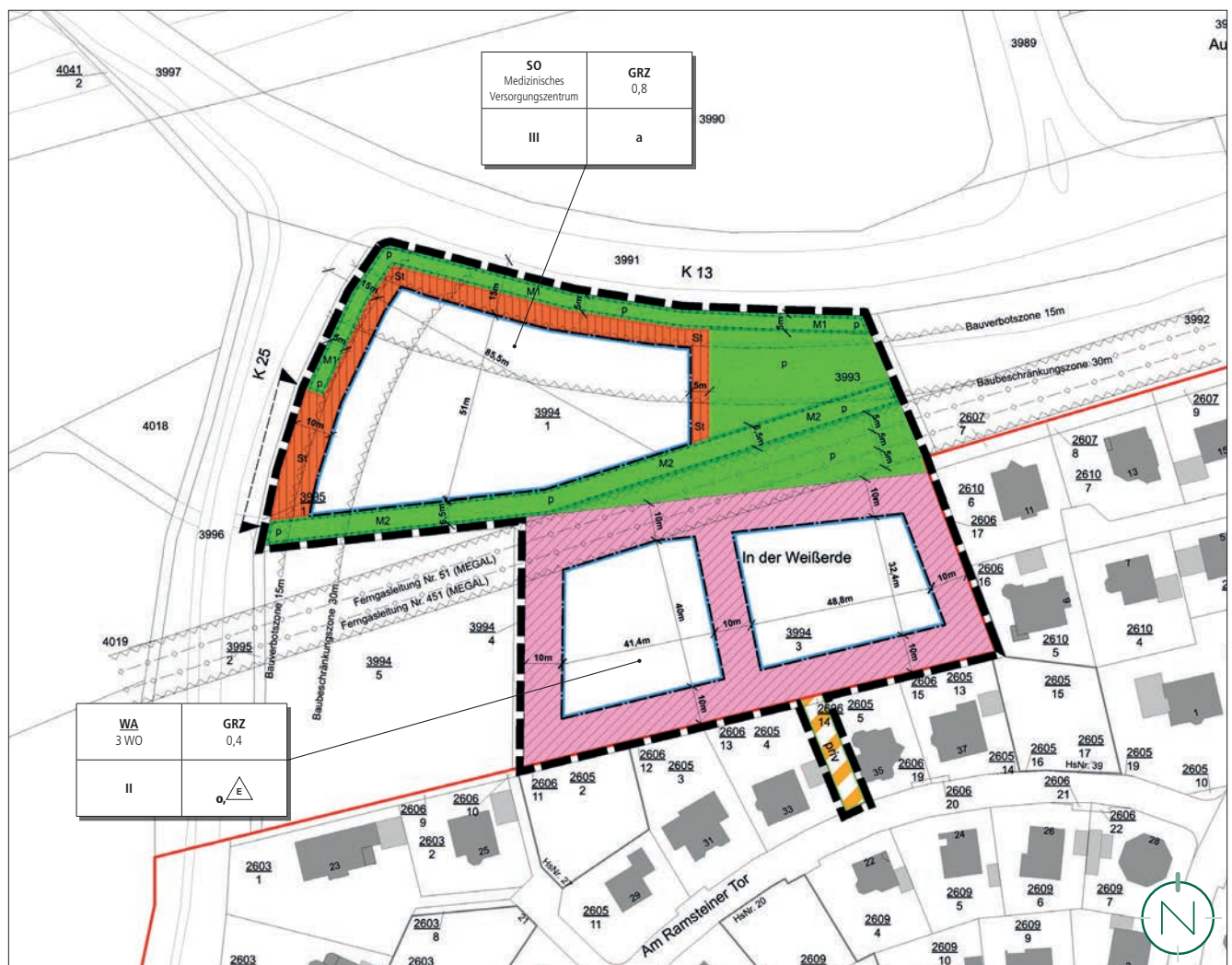
stören, zugelassen werden. Diese Gebietsart wird aus dem Rodenbacher Bebauungsplan „Am Kreuzberg, Änderung II“ übernommen.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Katalogs des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbe-

sondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Dies gilt auch für den Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland -Palz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002); Bearbeitung: Kernplan

## Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO

Der Bebauungsplan soll den Bau eines Medizinischen Versorgungszentrums ermöglichen. Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“ festgesetzt. Damit wird dem bestehenden Bedarf in der Verbandsgemeinde nach einer solchen Einrichtung Rechnung getragen.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in § 2 bis 10 BauNVO geregelten Grundtypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt.

Die besondere Funktion und Bedeutung eines Medizinischen Versorgungszentrums rechtfertigt die Festsetzung als Sondergebiet und gewährleistet, dass es hier nicht zu anderen Nutzungen kommt.

Weitere Nutzungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen, weshalb auch die Festsetzung einer Wohnbaufläche nach BauNVO beispielsweise ausscheidet.

Zulässig sind alle für das Medizinische Versorgungszentrum erforderlichen Nutzungen und funktional damit im Zusammenhang stehenden Nebenanlagen und Einrichtungen. Einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung wird damit entgegengewirkt.

Andere Nutzungen sind an diesem Standort nicht gewünscht.

## Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Fol-

lich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption und im Bereich der Wohnbebauung an dem benachbarten Bebauungsplan. Demnach ist für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und für das Sonstige Sondergebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet und 0,8 im Sonstigen Sondergebiet entsprechen gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und sonstigen Sondergebieten.

### Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im Bereich des Sonstigen Sondergebietes leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab. Aufgrund der Topografie werden hier drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei die Rückansicht in Richtung bebauter Ortslage von Rodenbach wohl nur zwei Vollgeschosse aufweisen wird.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes leitet sich aus dem realen Bestand der Umgebungsbebauung ab, welche eine überwiegend zweigeschossige Bebauung aufweist.

Einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird damit entgegengewirkt.

### Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird demnach eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitli-

chem Grenzabstand zu errichten. Dies entspricht der Umgebungsbebauung.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist im Bereich des sonstigen Sondergebietes „Medizinisches Versorgungszentrum“ eine abweichende Bauweise erforderlich, da das Gesamtgebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweisen könnte.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Baukörper und umgebenden Bestandsbebauung. Das Baufenster im Allgemeine Wohngebiet ist in zwei Teilbereiche gegliedert, so dass hier zwei Einzelhäuser entstehen könne.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

## Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes (Parksuchverkehr etc.) und angrenzenden Kreisstraßen vermieden.

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend.

## Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal drei Wohnungen je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet verhindert die Entstehung größerer Mehrfamilienhäuser.

Weiterhin kann mit dieser Beschränkung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet vermieden und gewährleistet werden, dass der ruhende Verkehr vollständig im Plangebiet organisiert werden kann. Gem. benachbarten Bebauungsplan sind ebenfalls drei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

## Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind bzw. nur eingeschränkt bebaubar sind; hier: Bauverbots- / Baubeschränkungszone der Kreisstraße 13 / 25 (K 13 / K 25) // Schutzstreifen Ferngasleitungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Schutzflächen, die gem. Landesstraßengesetz (LStrG) von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt bebaubar sind, werden nachrichtlich als Bauverbots- / Baubeschränkungszone in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Belastung von Teilen des Plangebietes mit Schutzstreifen entlang der Ferngaslei-

tungen dient zum einen dazu, den Versorgungsträgern die Zugänglichkeit der Grundstücke zu Wartungs-/Instandhaltungszwecken zu gewährleisten und zum anderen zum Schutz der unterirdischen Versorgungsleitungen.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Privatweg

Gem. § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes ist eine verkehrsberuhigte Stichstraße vorgesehen, die als Privatweg festgesetzt wird. Durch die Stichstraßenerschließung wird das Gebiet nur von den zukünftigen Anwohnern befahren, Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität.

## Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Gem. § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung eines zentralen Ein- und Ausfahrtbereichs für das Medizinische Versorgungszentrum wird sichergestellt, dass die Ein-/und Ausfahrten langfristig an der verkehrstechnisch günstigen Position angelegt wird und keine weiteren Ein- und Ausfahrtbereiche an anderer Stelle hergestellt werden kann.

Hierüber soll insbesondere gewährleistet werden, dass der Verkehrsfluss der Kreisstraße 25 nicht negativ beeinträchtigt wird.

## Unterirdische Versorgungsleitungen; hier: Ferngasleitungen (MEGAL)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Durch das Plangebiet verlaufen unterirdische Versorgungsleitungen. Da hiervon Flächen des Plangebietes in Anspruch genommen werden, werden die Verläufe der Leitungen in den Bebauungsplan übernommen. Vor der Bebauung dieser Flächen müssen die erforderlichen Einweisungen und Auflagen rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

## Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht die Errichtung des Medizinischen Versorgungszentrums benötigt werden bzw. sich aus naturschutzfachlichen Gründen nicht dafür eignen, werden als private Grünflächen festgesetzt.

Mit der Festsetzung werden zudem die bestehenden Frei-/Grünfläche planungsrechtlich gesichert sowie i.V.m. der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Verminderung und Kompensation der Eingriffe naturschutzfachlich aufgewertet.

Entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze wird darüber hinaus ein 5 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Dieser dient der Eingrünung und optischen Eingrenzung des Plangebietes zu den angrenzenden Kreisstraßen 13 und 25.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und den angrenzenden Kreisstraßen ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch

hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Orts- und Landschaftsbild erzielt.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen zudem dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG und LBauO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 LWG)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 der rheinlandpfälzischen Landesbauordnung (LBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende reflektierende Materialien) verhindern. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit. Die Festsetzung der Dachbegrünung von Flachdächern verbessert die ökologi-

sche Funktion und leistet einen Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Funktion.

Zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur ansprechenden Gestaltung der Wohngebiete sind Vorgartenbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen bzw. dem Stellplatznachweis dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.

Die Vorschriften bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen (z.B. Zaun, Mauer) dienen der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindern eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum.

Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Abfallbehältern sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, werden nachzuweisende Stellplatzzahlen definiert.

Um das Plangebiet für eine zweckmäßige Nutzung nutzbar zu machen, sind Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich.

Werbeanlagen im Sonstigen Sondergebiet werden nicht generell ausgeschlossen. Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich nach Art, Höhe der Werbeanlage, Standort und Ausgestaltung beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass durch das Aufstellen von Werbeanlagen keine negativen Beeinträchtigungen der angrenzenden Kreisstraßen zu erwarten sind.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das

Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Medizinische Versorgungszentrum hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestmöglich in die Umgebung einfügt.

Zu den nach BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zählen auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke. Dies unterstreicht noch einmal mehr die Verträglichkeit dieser Nutzung.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes dient in erster Linie dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z. B. Dienstleistungsbetriebe). Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Durch die vorgesehene Planung kommt es insgesamt zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte daher vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach.

Mit dem vorliegenden Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung eines bestehenden Wohn-

gebietes geschaffen. Hierdurch wird der bestehenden Nachfrage Rechnung getragen.

Insbesondere auch der speziellen Nachfrage nach Wohnraum für Betriebsleiter oder Mitarbeiter des Medizinischen Versorgungszentrums könnte an diesem Standort Rechnung getragen werden.

### Auswirkungen auf die Belange der Versorgung der Bevölkerung

Mit der Errichtung eines Medizinischen Versorgungszentrums wird die medizinische Versorgung und damit eine zentrale Daseinsfunktion in der gesamten Verbandsgemeinde verbessert und langfristig gesichert.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbilds

Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünfläche (Wiesenfläche) am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Rodenbach. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll weiterentwickelt und arrondiert. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die Umgebung ist durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Das vorgesehene Medizinische Versorgungszentrum weist max. drei Vollgeschosse auf. Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht in Verbindung mit den topografischen Gegebenheiten keine erheblich dominierende Wirkung auf die angrenzende Wohnbebauung aus. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert darüber hinaus ausreichend Freiflächen auf den Grundstücken.

Zudem tragen auch die Begrünungen im Plangebiet (u. a. Heckenpflanzungen, Begrünung der oberirdischen Stellplätze) dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

## **Auswirkungen auf umweltschützende Belange**

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur und der unmittelbar angrenzenden Lage zum Siedlungsbereich mit entsprechenden Beeinträchtigungen (Verkehrswege, Lärm, Bewegungsunruhe, Flächenversiegelung, Bebauung) liegen bestehende Vorbelastungen vor.

wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt

## **Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen**

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes und die Intensität von Starkregenereignissen durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

## **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, der in erster Linie durch die Patienten, Besucher und Beschäftigte des Medizinischen Versorgungszentrums hervorgerufen wird. Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung der angrenzenden Kreisstraße 25 kann der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine verkehrsplanerische Begleituntersuchung erstellt, in der die Leistungsfähigkeit für den vorhandenen Knotenpunkt K13/K25 nachgewiesen und eine Gestaltungsemp-

fehlung der Anbindung des Plangebietes an die K25 enthalten sein wird.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf oberirdischen Stellplatzflächen geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Umgebung vermieden werden.

Der durch die geplante Wohnbebauung neu entstehende Verkehr beschränkt sich überwiegend auf Anwohnerverkehr von voraussichtlich zwei Einzelhäusern, welcher problemlos durch die Straße „Am Ramsteiner Tor“ aufgenommen werden kann. Der ruhende Verkehr des Allgemeinen Wohngebietes wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf den Grundstücken geordnet.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden. Die bestehende Infrastruktur in den angrenzenden Bereichen weist eine ausreichende Kapazität auf, um die neu hinzukommenden Anschlüsse verkraften zu können.

Insofern ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes als ordnungsgemäß sichergestellt zu erachten.

## **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden.

Eine Wohnnutzung auf den Grundstücken bringt zwar einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freifläche-/Hausgartengestaltung von einem geringeren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist die Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen zulässig.

## **Auswirkungen auf Belange der Landwirtschaft und Forstwirtschaft**

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund der überschaubaren betroffenen Flächengröße, des geringen natürli-

chen Ertragspotenzials sowie insbesondere der Tatsache, dass es sich um kein Vorranggebiet für die Landwirtschaft handelt, ist eine Inanspruchnahme der betroffenen Fläche vertretbar.

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

## **Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine erheblich negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

Es sind keine signifikant nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung.

Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

## **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

## **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.



## Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Ausbau der medizinischen Versorgung / Entwicklung einer zeitgemäßen Gesundheitsversorgung von regionaler Bedeutung
- Schaffung von Wohnraum u.a. für Betriebsleiter oder Mitarbeiter des Medizinischen Versorgungszentrums durch sinnvolle Weiterentwicklung/Arrondierung des Siedlungsrandes
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

## Argumente gegen den Bebauungsplan

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

## Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommen die Ortsgemeinden zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.