

# **Bebauungsplan „Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde“ in der Ortsgemeinde Rodenbach,**

## **Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung**

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Rodenbach hat in seiner Sitzung am 28.06.2022 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde““ beschlossen.

Nordwestlich angrenzend zum Siedlungskörper der Ortsgemeinde Rodenbach, im Kreuzungsbereich der Kreisstraßen 13 und 25 (K 13 / K 25), ist die Errichtung eines Medizinischen Versorgungszentrums vorgesehen. Darüber hinaus ist eine nach Westen gerichtete Arrondierung des Wohngebietes „Am Ramsteiner Tor“ der Ortsgemeinde Rodenbach für die Errichtung von zwei Wohngebäuden geplant.

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, private Erschließungstichstraße erschlossen werden.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit größtenteils nach § 35 BauGB (Außenbereich). Für den südlichen Teilbereich der geplanten Erschließungstichstraße (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.

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 Erschließungstichstraße). Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Kreuzberg, Änderung II“ der Ortsgemeinde Rodenbach von 1996. Für die Ortsgemeinde Rodenbach handelt es sich somit um eine Teiländerung des bestehenden Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Dies ist vorliegend der Fall.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht, dem Entwässerungskonzept und der Verkehrsplanerischen Begleituntersuchung sowie den Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen, in der Zeit vom **18.07.2022 bis einschließlich 19.08.2022** während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach, Zimmer 218 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.

<b>Öffnungszeiten:</b>	
Abteilung 3 Bauverwaltung – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen	Mo. 08:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 18:00 Uhr Di. 08:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr Mi. 08:00 – 12:00 Do. 08:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
Postanschrift:	Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach, Rummelstraße 15, 67685 Weilerbach
Ansprechpartner:	Marvin Metzger
Telefon:	06374 / 922-276
E-Mail:	<a href="mailto:Marvin.Metzger@vg-weilerbach.de">Marvin.Metzger@vg-weilerbach.de</a>

Die vollständigen Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung) sowie die vorliegende öffentliche Bekanntmachung können während des Zeitraums der öffentlichen Auslegung zusätzlich gemäß § 3 Absatz 1 PlanSiG i.V.m. § 1 Ziffer 4 PlanSiG auch im Internet, auf der Homepage der Verbandsgemeinde Weilerbach, unter <https://www.weilerbach.de/rathaus/bekanntmachungen/> (auf der Startseite -> Rathaus -> Bekanntmachungen -> Bekanntmachung über die Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes „MVZ und Wohnbebauung Weisserde“ der Ortsgemeinde Rodenbach) eingesehen werden.

Folgende Dokumente mit umweltbezogenen Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht (der nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB u.a. nach den Umweltschutzgütern i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliedert ist) mit folgenden Informationen:
  - Übergeordnete Ziele der Raumordnung und Landesplanung/landesplanerische Ziele und Leitvorstellungen: Landesentwicklungsprogramm IV und Landschaftsprogramm, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz
  - Bestehende Nutzungen: keine erheblichen Beeinträchtigungen: Forst- und Landwirtschaft; aktuelle Mähweidennutzung, benachbarte Wohnbebauung
  - Schutzgut Boden: sandige Böden mit geringem Ertragspotenzial und insgesamt geringem Bodenfunktionserfüllungsgrad, wegen der zu erwartenden Versiegelung entsteht jedoch ein erheblicher Eingriff und es ist ein externer funktionaler Ausgleich erforderlich
  - Schutzgut Wasser: keine erheblichen Beeinträchtigungen: keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer; keine Schutzgebiete nach WHG/LWG; zukünftige Entwässerung je nach gutachterlich zu ermittelnder Eignung durch in situ Versickerung oder Rückhaltung und gedrosseltem Abfluss in bestehendes Regenwasserkanalnetz, im Bereich des MVZ keine Versickerung über Bodenpassage wg. geplantem Trinkwasserschutzgebiet; hier Zisternennutzung und Gründächer, weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
  - Schutzgut Klima und Lufthygiene: die zu erwartende Versiegelung von Bodenflächen und der Anlage von Gebäuden bedingt mikroklimatische Änderungen; Verlust

von Kaltluftentstehungsfläche jedoch nicht erheblich, da sich die abfließende Kaltluft entlang der L 367 sammelt und weiter entlang der Verkehrsachse in den Außenbereich und damit nicht in lufthygienische Wirkorte abfließt; Planungsstandort ohne mesoklimatische Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet oder Leitbahn mit lufthygienischem Bezugsraum

- Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt/Artenschutz: großflächiger Eingriff in zwar floristisch nicht bedeutsamen, allerdings relativ mageren Grünlandbestand erheblich; allerdings keine Einstufung als FFH-Lebensraum „magere Fachlandmähwiese“ (LRT 6510); kein Verlust von Gehölzflächen; externer Ausgleich i.S.d. Eingriffsregelung erforderlich; keine essentielle Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum oder Teillebensraum für wertgebende Arten; Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten auszuschließen (v.a. Fledermausquartiere und Brutstätten für Vögel); Fläche wird von der Wildkatze nachweislich als Wanderkorridor genutzt; Maßnahmen zur Wahrung der Verbundfunktion werden festgesetzt (Gehölzkorridor zur Deckung)
- Schutzgut Landschaftsbild: Lage zwischen den beiden Ortslagen von Weilerbach und Rodenbach und neben mehreren Verkehrswegen; südlich und östlich bebaute Ortslage von Rodenbach; nach außen vollständiger Abschluss durch Verkehrswege; Planungsfläche selbst strukturlos, nach Westen weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft bzw. Fichtenforste anschließend; Landschaftsbildqualität auf der mittleren und höheren Skalenebene daher gering; beschränkte Einsehbarkeit der Planungsfläche von Weilerbach (Damm der L367); Arrondierung des Siedlungsrandes; keine erheblichen Beeinträchtigung
- Schutzgut Mensch: keine erhebliche Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit oder der Erholungsfunktion; Vorbelastung durch Lärm und Luftschadstoffe durch unmittelbar angrenzende Kreisstraßen K 13 und K 25 und die stark befahrene L 367 mit Auffahrtsohr von der K 13, Steigerung des Verkehrslärmes durch Besucher des MVZ vergleichsweise gering; im Umfeld des Planungsgebietes keine ausgewiesenen Wanderwege, westlich angrenzendes Feld- und Waldwegenetz wird freizeithlich genutzt, die bestehende Fußwegeverbindung von Rodenbach zu diesen Flächen bleibt erhalten
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: keine Bodendenkmale oder Gebiete bzw. Objekte, die als archäologisch oder geschichtlich bedeutsam eingestuft sind, bei einer sachgemäßen Ausführung der Bauarbeiten sind keine Beeinträchtigungen der vorhandenen Leitungen zu erwarten; das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an bestehenden Wald; Baumwurfgefahren für Menschen und Gebäude bestehen daher nicht
- Schutzgebiete: keine Schutzgebiete oder geschützten Biotop nach BNatSchG bzw. LNatSchG betroffen, kein erheblicher Einfluss auf die Erhaltungsziele des ca. 700 m südlich liegenden NATURA 2000-Gebietes „Westricher Moorniederung“ (6511-301)
- Externe Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich des Bilanzdefizites nach der Eingriffsregelung: Die im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens entstehenden Beeinträchtigungen von Böden und Biotopen können nur teilweise innerhalb des Plangebietes kompensiert werden (Festsetzung von Grünflächen bzw. Gehölzpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung); externer Ausgleich erfolgt unmittelbar angrenzend durch Entwicklung von Magergrünland auf Intensivackerflächen in vergleichbarem Flächenumfang der Baugebiete
- 5 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Umweltbezug, betreffend folgende Themen: Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes; artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, externer Ausgleich gem. Eingriffsregelung und Funktionalausgleich; Pflanzmaßnahmen; Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse: [info@vg-weilerbach.de](mailto:info@vg-weilerbach.de) vorgebracht werden. Es wird gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Ortsgemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Hinweise aufgrund der Lage des Corona-Virus:

Zum Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach sowie Ihrem eigenen Schutz, sind beim Betreten des Verwaltungsgebäudes folgende Hygieneregeln zu beachten:

- Benutzen Sie das Hände-Desinfektionsmittel (30 Sekunden) im Eingangsbereich
- Halten Sie Abstand zu anderen Personen in unserem Haus

Bitte beachten Sie auch: Wenn Gesundheitsgefährdungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach oder andere Besucher/Innen im Haus zu befürchten sind, z.B. bei eindeutigen Krankheitssymptomen wie Husten etc., werden diese Besucher/Innen vom Personal der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach zurückgewiesen. Eine Regelung ihrer Angelegenheit ist dann auf schriftlichem, telefonischem oder digitalem Weg möglich. Sollte das Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung für Besucher/Innen aufgrund einer erneuten Verschlechterung der Corona-Pandemie bis auf weiteres geschlossen werden, wird der Dienstbetrieb der Verbandsgemeindeverwaltung aufrechterhalten. Die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen ist im Anschluss nach vorheriger Terminabsprache mit den Mitarbeitern der Bauabteilung während der Dienststunden unter der Telefonnummer 06374/922-276 oder per Email [info@vg-weilerbach.de](mailto:info@vg-weilerbach.de) möglich. Wenn Sie keinen Termin vorab vereinbart haben, können Sie auch den Anweisungen am Haupteingang des Rathauses in der Rummelstraße 15 folgen, um telefonischen Kontakt mit der Verbandsgemeindeverwaltung (Zentrale mit Weiterverbindung an einen Sachbearbeiter der Bauabteilung) aufzunehmen. Der Weg zum Raum, in dem die Unterlagen eingesehen werden können, ist durch Hinweisschild am Haupteingang ausgewiesen.

Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes:

**- den beiliegenden Planungsteil hier abdrucken -**

Ralf Schwarm  
Bürgermeister

Bekanntmachungsnachweis: Amtsblatt am 07.07.2022