

Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde“

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

ENTWURF

25.04.2022



KERN
PLAN

Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde“

Im Auftrag der:



Ortsgemeinde Rodenbach
Rummelstraße 15
67685 Weilerbach



Ortsgemeinde Weilerbach
Rummelstraße 15
67685 Weilerbach

IMPRESSUM

Stand: 25.04.2022, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

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 · 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	15
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	20
Anhang:	
Umweltbericht	
Entwässerungskonzept	
Verkehrsplanerische Begleituntersuchung	

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, 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.

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 m² auf die Ortsgemeinde Rodenbach (Bereich der Erschließungstichstraße).

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.

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.

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.

Dem Bebauungsplan liegen darüber hinaus folgende Gutachten zugrunde:

- Entwässerungskonzept - Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde“ - Ortsgemeinden Rodenbach und Weilerbach; WVE GmbH Kaiserslautern, Blechhammerweg 50, 67659 Kaiserslautern,
- Verkehrsplanerische Begleituntersuchung zum Bebauungsplan Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde“; Ingenieurbüro VERTEC, Hohenfelder Straße 13, 56068 Koblenz.

Flächennutzungsplan

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 genehmigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Hiernach kann im Parallelverfahren der Bebauungsplan bereits in Kraft gesetzt werden, wenn für den Flächennutzungsplan materielle „Planreife“ eingetreten ist. Wesentlich ist also, ob im Ergebnis das Entwicklungsgebot eingehalten wird. Es muss mit ausreichender Sicherheit feststehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Die „Planreife“ wird hier – anders als in § 33 BauGB – nicht ausdrücklich bestimmt. Es ist zu prüfen, ob im Ergebnis das Entwicklungsgebot eingehalten wird; das Parallelverfahren ist eine verfahrensrechtliche Besonderheit des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs. 2 Satz 1) und diesem materiell untergeordnet. Die Gemeinde muss für den Bebauungsplan den Stand der Planungsarbeiten am Flächennutzungsplan in ausreichendem Maße darlegen und nachweisen.

Der Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weilerbach berücksichtigt die vorliegende Planung durch die Darstellung einer Sonderbaufläche „Ärztliches Versorgungszentrum“. Sowohl die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB, als auch die formalen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB wurden bereits durchgeführt. Zu der geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche „Ärztliches Versorgungszentrum“ wurden seitens der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht. Die vorliegend geplante Wohnbebauung wird zum Beschluss über die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Darstellung einer Wohnbaufläche berücksichtigt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet 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 vereinzelt 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, 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, Verkehrsuntersuchung

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



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

Kreisstraße 25 (K 25) aus. Das Medizinische 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.

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

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 300 m südlich des Plangebietes 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.

„Die Ergebnisse von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss kommen zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsqualität an der neuen Einmündung (K 25 / Zufahrt MVZ) mit großen Reserven gesichert werden kann. Der Knotenpunkt ist als leistungsfähig zu bewerten. Verkehrsflussdefizite können ausgeschlossen werden. Somit sind aus rein leistungstechnischen Gründen keine separate Ab- und Einbiegespuren erforderlich.“

Der Knotenpunkt K1 (K 13 / K 25) weist bereits in der Analyse Defizite auf. Im P0- und P1-Fall ist die Einmündung in der Nachmittagspitze überlastet. Die Qualitätsstufe F bezieht sich auf die linkseinschiebenden Verkehre von der K 25 auf die K 13, sowie die gesamte Mischspur K 25. Auf Grund der langen Wartezeiten bildet sich ein Rückstau, der die benachbarte Zufahrt des MVZ beeinträchtigen kann. Dies Probleme werden jedoch nicht durch das geplante MVZ verursacht, da die Verkehrsflussdefizite bereits in der Analyse und im P0-Fall auftreten.

Somit sind, unabhängig vom geplanten MVZ leistungssteigernde Maßnahmen am Knotenpunkt K1 (z.B. Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes) aus verkehrstechnischer Sicht zu empfehlen.“

(Quelle: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung zum Bebauungsplan Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde“; Ingenieurbüro VER-TEC, Hohenfelder Straße 13, 56068 Koblenz)

Weitere Ausführungen können der Verkehrsplanerischen Begleituntersuchung entnommen werden.

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.

„Vorhandene Situation

Vorhandene Entwässerungseinrichtungen der Verbandsgemeindewerke Weilerbach befinden sich lediglich in der Straße „Am Ramsteiner Tor“. Dort liegt der Mischwasserkanal der VG. Im Bereich der Kreisstraßen befinden sich keine Entwässerungseinrichtungen der VG-Werke. Die Kreisstraßen entwässern in begleitende Mulden und Gräben. Auch die Bebauungsplanfläche entwässert in den vorhandenen Gräben an den Kreisstraßen.

Planunterlagen der Entwässerungseinrichtungen der Straßen liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Jedoch befindet sich aufgrund der Topographie im Einmündungsbereich K 25 in die K 13 ein Tiefpunkt. Auf der Nordseite der K 13 bildet sich aufgrund der Unterquerung der L 367 ebenfalls ein Tiefpunkt aus. Zwischenzeitlich wurde durch den LBM Kaiserslautern die Entwässerungssituation vor Ort überprüft. Die Entwässerung der Straßen erfolgt klassisch mit straßenbegleitenden Mulden, unter diesen verlaufen teilweise noch Entwässerungskanäle. Von den Tiefpunkten im Bereich der Einmündung der K 25 in die K 13 aus erfolgt die Entwässerung nach Norden. Die Kanäle werden an einem Punkt zusammengeführt und von dort aus verläuft ein Durchlass DN 700 nach Norden unter der L 367. Er mündet an einer offenen Rinne, welche parallel zu dem Weg nördlich der L 367 verläuft.

Weiter östlich beginnt im Bereich der Flur „Schwarzweiher“ ein namenloses Gewässer. Dieser mündet weiter östlich in den „Bruchbach“. Bei beiden handelt es sich um Gewässer III. Ordnung.

Der gesamte Planbereich liegt laut Information der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle WAB Kaiserslautern innerhalb eines im Entwurf befindlichen Wasserschutzgebietes Zone III. Es ist

Einzugsgebiet vorhandener Trinkwasserbrunnen.

Geplante Situation

Die Ortslage Rodenbach wird im angrenzenden Bereich im Mischsystem entwässert. Da die aktuelle Gesetzgebung bei neuen Entwässerungssystemen die gemeinsame Ableitung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser verbietet, kann in die vorhandene Mischkanalisation nur das anfallende Schmutzwasser eingeleitet werden. Aufgrund der Topographie wird das im Bereich des MVZ und der Wohnbebauung anfallende Schmutzwasser gesammelt und mittels einer Pumpstation mit anschließender Druckleitung in den Mischkanal in der Straße „Am Ramsteiner Tor“ eingeleitet. Dieser Kanal transportiert das Schmutzwasser zur Kläranlage Weilerbach.

Das Oberflächenwasser ist zunächst auf den Grundstücken zu bewirtschaften. Da der Ausnutzungsgrad der Flächen für Gebäude und Verkehrsflächen im Bereich MVZ sehr hoch ist, ergeben sich Möglichkeiten zur Schaffung von Speichervolumen hauptsächlich durch die Anlage von großen Zisternen mit Brauchwassernutzung, Stauraumkanäle oder Rigolenboxen; die Herstellung offener Anlagen zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens wie z. B. langgestreckte Mulden oder offene Erdbecken sind hier nur in geringem Maße möglich. Jedoch weist die SGD Süd darauf hin, dass es aufgrund der Lage in einem (zukünftigen) Wasserschutzgebiet Zone III erforderlich wird, entsprechend der geplanten Nutzung des Geländes für den Teilbereich des MVZ mit den Parkplätzen und Fahrfächen eine planmäßige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auszuschließen. Anlagen zur Regenwasserspeicherung sind in diesem Bereich des Bebauungsplans abzudichten. Das gesammelte und gespeicherte Wasser wird dann stark gedrosselt abgeleitet. Zur Abflussreduzierung wird die Herstellung eines Gründaches mit Retentionsfunktion auf dem Gebäude des MVZ vorgeschlagen.

In dem zur Wohnbebauung genutzten Bereich ist nicht mit schädlich verschmutztem Oberflächenwasser zu rechnen; hier kann, in Abhängigkeit von der Eignung des Untergrundes, die planmäßige Versickerung von Oberflächenwasser zugelassen werden. Aufgrund der Lage in einem zukünftigen Trinkwasserschutzgebiet Zone III ist die Versickerung durch die belebte Bodenzone (Oberboden mit mindestens 30 cm Schicht-

dicke) sicherzustellen. Für die Dachflächen wird hier ebenfalls die Herstellung von Gründächern mit Retentionsfunktion vorgeschlagen. Sonst anfallendes Regenwasser aus dem Wohnbereich kann nach Norden geleitet und auf der im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans verbleibenden Fläche in einem offenen Erdbecken zwischengespeichert werden. Hier wird dann keine Abdichtung gegen den Untergrund erforderlich. Jedoch ist die wiederum die Oberbodenpassage über eine mindestens 30 cm dicke Oberbodenschicht zu gewährleisten.

Die Untergrundverhältnisse müssen auf ihre Eignung zur planmäßigen Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser beurteilt werden. Entsprechende Gutachten sind einzuholen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird für das Entwässerungskonzept von für die planmäßige Versickerung ungünstigen Untergrundverhältnissen ausgegangen. Deshalb werden hauptsächlich Anlagen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von gesammeltem Oberflächenwasser berücksichtigt. Aufgrund der Topographie mit Gefälle nach Norden ist davon auszugehen, dass das anfallende Oberflächenwasser nach Rückhaltung gedrosselt abgeleitet werden muss.

Wie erwähnt, befinden sich im Planbereich keine Anlagen der Verbandsgemeindewerke oder der Ortsgemeinden zur Aufnahme von Regenwasser. Im Bereich der Kreisstraßen befinden sich die oben beschriebenen Entwässerungseinrichtungen des LBM.

Grundsätzlich bieten sich zur Ableitung des im Planbereich gesammelten und gedrosselt abzuleitenden Oberflächenwassers zwei Möglichkeiten an. Entweder könnten die vorhandenen Kanäle zur Ableitung des Oberflächenwassers nach Norden mit genutzt werden. Alternativ müsste ein eigener Regenwasserkanal nach Norden gebaut werden. Dieser könnte parallel zu den bestehenden Kanälen verlaufen oder aber unter der Straßenbrücke der L 367 hindurch und dann nach Osten geführt werden.

Bei der zweiten Variante wären also erhebliche Investitionen erforderlich.

Bei einem gemeinsamen Ortstermin wurde durch den LBM erklärt, dass ein Anschluss von Entwässerungseinrichtungen Dritter an die Straßenkanalisation i. A. nicht erlaubt wird. Deshalb finden Abstimmungen zwischen dem LBM und den Verbandsgemeindewerken Weilerbach zur Frage, ob die Kanalisation in die Unterhaltung der Ver-

bandsgemeindewerke gegeben werden könnte, statt. Grundsätzlich steht dem seitens der VG-Werke nichts entgegen; die vorhandenen Kanäle müssen auf ihren Zustand überprüft werden, um die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.

Durch eine solche Regelung würde sich die Möglichkeit ergeben das im Bereich des geplanten MVZ anfallende Oberflächenwasser nach entsprechender Rückhaltung an diese Kanäle anzuschließen.

Fazit

Es wird angestrebt, die durch den Bebauungsplan überplante Fläche über die vorhandenen Kanalisationseinrichtungen des LBM zu entwässern. Der Bau eines eigenen Ableitungskanals nur für den Bereich MVZ und Wohnbebauung ist aus wirtschaftlicher Sicht zu vermeiden.

Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist das anfallende Oberflächenwasser zunächst dort zu bewirtschaften, wo es anfällt. In den obigen Kapiteln wurden Möglichkeiten zur Umsetzung dieser Forderungen beschrieben. Nach Vorlage eines Baugrundgutachtens mit Nachweis der Durchlässigkeiten des Untergrundes kann das Konzept konkretisiert werden.

Das Konzept wurde mit den Fach- und Genehmigungsbehörden vorabgestimmt. Ergebnis ist die grundsätzliche Machbarkeit der geplanten Konzeption; einige Randbedingungen konnten bereits festgelegt werden. Ebenso wurden Abstimmungen mit dem LBM und den für die Abwasserbeseitigung zuständigen Verbandsgemeindewerken Weilerbach durchgeführt.

Die SGD Süd hat auch darauf hingewiesen, dass die Entwässerungseinrichtungen des LBM Teil eines Planfeststellungsbeschlusses zum Bau der Landesstraße L 367 aus dem Jahr 1976 sind. Auch seitens des LBM wurde dies recherchiert. Insofern ist später in einem wasserrechtlichen Verfahren zur Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Bereich des Bebauungsplans in Gewässer und zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser auch der Teil dieses Planfeststellungsbeschlusses zu berücksichtigen, der sich auf die Einleitung von Oberflächenwasser der Kreisstraßen K 13 und K 25 und der L 367 aus diesem Abschnitt in offene Gewässer bezieht.“

(Quelle Entwässerungskonzept - Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde“ - Ortsgemeinden Rodenbach und Weilerbach; WVE

GmbH Kaiserslautern, Blechhammerweg 50, 67659 Kaiserslautern)

Weitere Ausführungen können dem Entwässerungskonzept entnommen 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 Erschließungstichstraße 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



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

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.

Der externe Ausgleich soll in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes, auf einer Eigentumsfläche der Ortsgemeinde Weilerbach erfolgen.

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

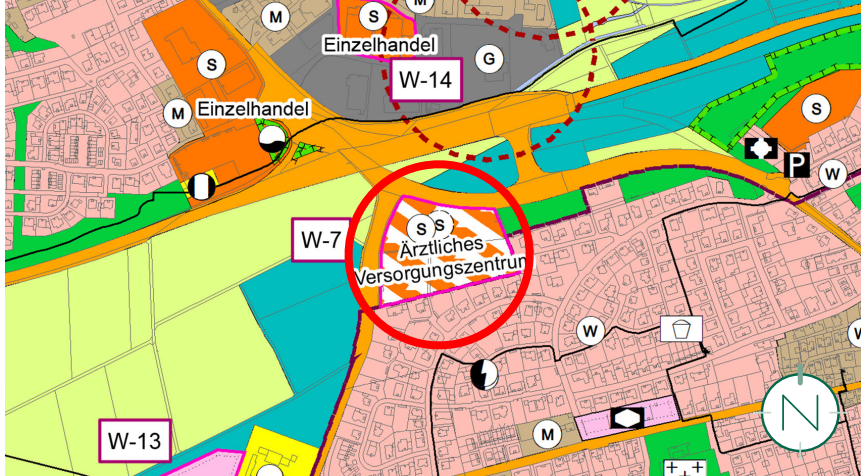
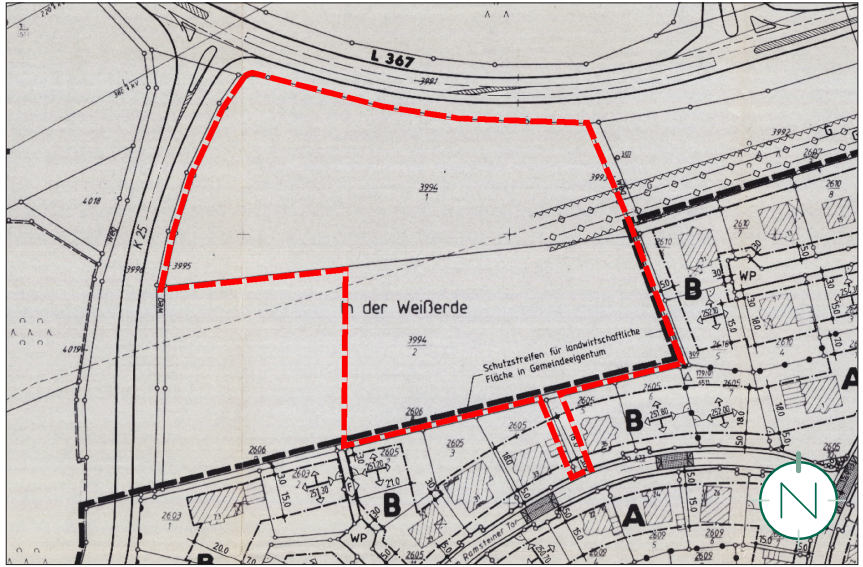
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen)	
zentralörtliche Funktion	Der regionale Raumordnungsplan IV (ROP) Westpfalz listet die Ortsgemeinde Rodenbach als Ortsgemeinde mit der Funktion Wohnen (W) 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"> nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt die Plangebietsfläche als „Sonstige Freifläche“ dar. ROP IV Westpfalz: Die Funktionen Gewerbe und Wohnen werden als Ziel festgelegt. Das Planvorhaben entspricht dem Ziel durch die Schaffung von Wohnraum. 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"> Realschule plus Arzt Apotheke Einzelhandelsgeschäfte einschl. Lebensmittel Handwerks- und sonstige Dienstleistungsbetriebe Einrichtungen für Freizeit und Erholung. Hieraus ergeben sich keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten (Quelle: Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz, 3. Teilfortschreibung 2018, Anhang 1)	<ul style="list-style-type: none"> Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes 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) bei der ausgewiesenen Wohnbaufläche soll es sich um ein räumlich und quantitativ eingeschränktes Angebot für die Betreiber / Ärzte des Medizinisches Versorgungszentrums handeln

	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
Ortsgemeinde Rodenbach	3.142	2.816	Gewerbe, Wohnen	3,2	5,4 ha	10 WE - 9 WE / Jahr	20 WE / ha
Ortsgemeinde Weilerbach	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
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) • Landschaftsraum: Nördlicher Teilbereich Untere Lauterhöhen / Südlicher Teilbereich Nordrand der Westpfälzer Moorniederung • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen • 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.
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Regionalpark, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • 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. • 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 • 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
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> • nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abfrage, 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 • 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 • in der ARTEFAKT-Datenbank für das TK 25-Blatt 6511 (Abfrage 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 Mauer-eidechse, Europäische Sumpfschildkröte, Haselmaus, Luchs sowie diverse Fledermausarten

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner Artenschutz	
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.
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht	

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Der Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (Stand: September 2020) der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt für das gesamte Plangebiet eine „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung: Ärztliches Versorgungszentrum“ dar. Die vorliegend geplante Wohnbebauung wird zum Beschluss über die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Darstellung einer Wohnbaufläche berücksichtigt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.</p>  <p>Flächennutzungsplan-Vorentwurf (Ausschnitt) der Verbandsgemeinde Weilerbach (Stand: September 2020); Quelle: Verbandsgemeinde Weilerbach</p>
Bebauungsplan	<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"> • Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet • Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4 / I Vollgeschoss • Bauweise: offen; nur Einzelhäuser  <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

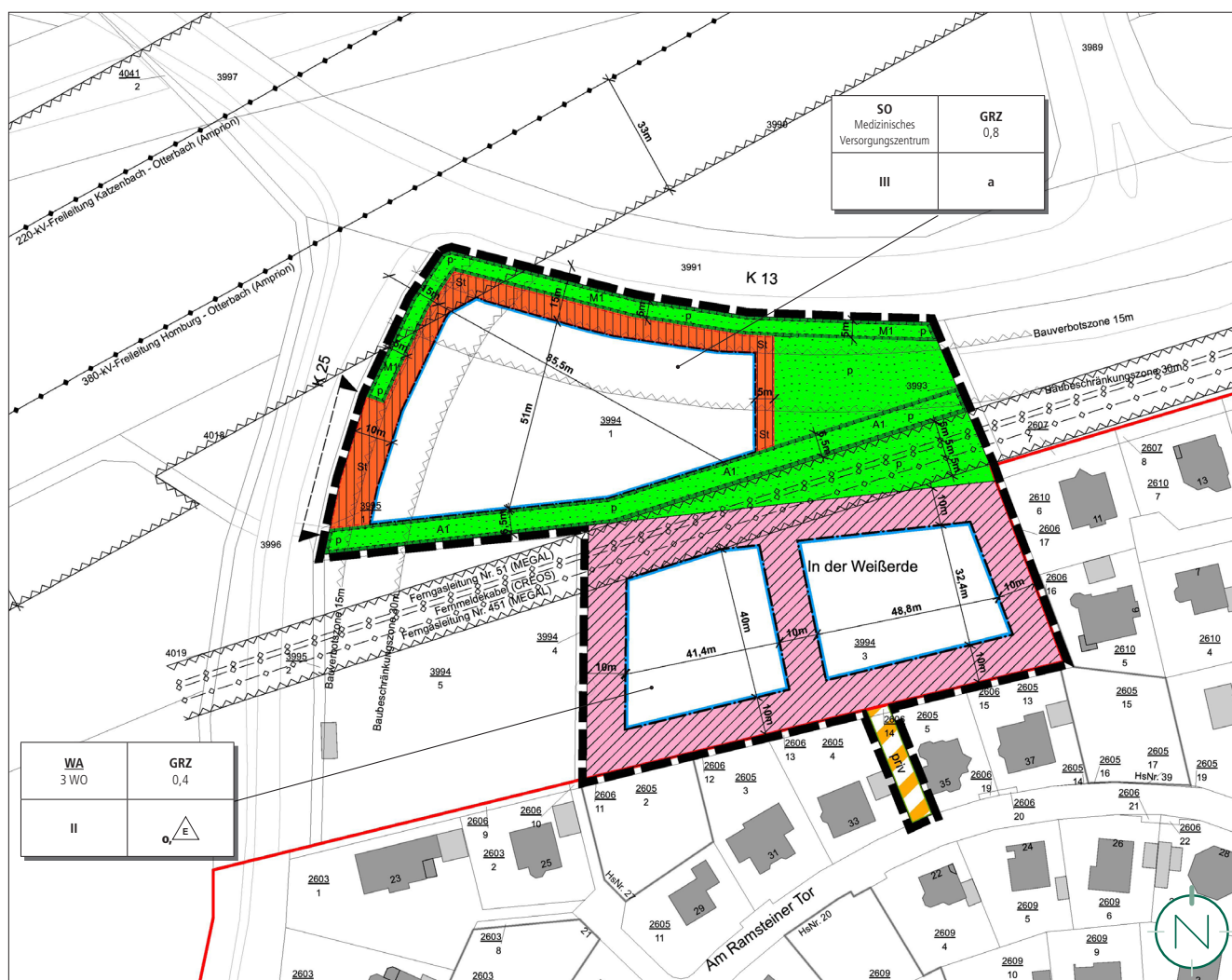
stören, zugelassen werden. Diese Gebietsart wird aus dem Rodenbacher Bebauungsplan „Am Kreuzberg, Änderung II“ übernommen.

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.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“ wurde aus folgenden Gründen gewählt.

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.

Zwar ließen sich Medizinische Versorgungszentren wegen der Begriffsbestimmung, auch in Baugebieten verwirklichen, in denen „Gewerbebetriebe“ oder „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ zulässig sind. Die gewünschte planungsrechtliche Situation ließe sich aber nicht mehr durch differenzierte Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO schaffen, weil durch die Festsetzung einer so einseitigen Nutzungsstruktur die allgemeine Zweckbestimmung der in Frage kommenden Baugebiete nicht mehr gewahrt bliebe.

Vor diesem Hintergrund wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“ ausgewiesen.

Die besondere Funktion und Bedeutung eines Medizinischen Versorgungszentrums rechtfertigt zudem 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. Folglich 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 seitlichem 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 können.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbau-

baren 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. Gemäß dem 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 / Höchstspannungsfreileitungen / Fernmeldekabel

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 Ferngasleitungen, der Höchstspannungsfreileitungen und des Fernmeldekabels dient zum einen dazu, den Versorgungsträgern die Zugänglichkeit der Grundstücke zu Wartungs-/Instandhaltungszwecken zu gewährleisten und zum anderen zum Schutz der unterirdischen und oberirdischen 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) / Fernmeldekabel (Creos)

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.

Oberirdische Versorgungsleitungen; hier: Höchstspannungsfreileitungen (Amprion)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Angrenzend zum Plangebiet verlaufen oberirdische Versorgungsleitungen. Da von den Schutzstreifen der oberirdischen Versorgungsleitungen 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 Grünflächen

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-/Grünflächen planungsrechtlich gesichert sowie i.V.m. der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Verminderung und Kompensation der Eingriffe naturschutzfachlich aufgewertet. Darüber hinaus werden mit der Festsetzung Flächen für die Anlage von Freibereichen und eines gegebenenfalls erforderlichen Regenrückhaltebeckens freigehalten.

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.

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.

Die Planungsfläche wird nachweislich entlang des zur Deckung genutzten Weidezaunes von der Wildkatze durchwandert. Um die Deckung für die Wildkatze zu verbessern und die Verbundfunktion zumindest auf einem gleichbleibenden Niveau zu halten, wird eine 5 m breite Heckenstruktur auf der Planungsfläche zwischen geplantem Wohn- und Sondergebiet angelegt, die etwa die aktuell genutzte Route abbildet.

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

Mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Deckungsgleich mit den Schutzstreifen entlang der Versorgungsleitungen werden Bereiche definiert, die mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist. Dies gewährleistet sowohl den reibungslosen Betrieb sowie die Instandhaltung der bestehenden Leitungen durch die Versorgungsträger.

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 be-

stehenden 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 Medizinischen Versorgungszentrums und Wohngebietes geschaffen wird.

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

Externe Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Bei Durchführung der vorliegenden Planung entsteht ein Biotopverlust, welcher nicht innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden kann. Der ökologische Ausgleich muss durch eine externe Maßnahme außerhalb des Bebauungsplans kompensiert werden. Gem. einer Flächenbilanz verbleibt daher für den Biotopverlust ein externer Ausgleichsbedarf von 1,20 ha adäquater Biotopfläche.

Es wird festgesetzt, den erforderlichen externen Ausgleich auf einem 1,20 ha großen Teilareal einer benachbarten Eigentumsfläche der Ortsgemeinde Weilerbach (Flurstück 4016) zu erbringen. Die Fläche befindet sich gegenüber der K 25 und wird intensiv ackerbaulich genutzt. Auf der ausgewiesenen Fläche wird die ackerbauliche Nutzung eingestellt und eine extensive Grünlandfläche entwickelt. Entwicklungsziel ist eine untergrasreiche Magerwiese des FFH-Lebensraumtyps 6510.

Die externe Kompensationsmaßnahme ist den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Erläuterungen des Umweltberichtes zu entnehmen.

Die v.g. Festsetzung stellt somit die vollständige Kompensation des aus dem Planvorhaben resultierenden Eingriffs in die Natur und Landschaft sicher.

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 und wurden aus dem Entwässerungskonzept übernommen.

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 ökologische 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 bekiesete 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 Abstandflächen 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. Die geplante Wohnbebauung bildet einen Übergang zum Medizinischen Versorgungszentrum. Durch die getroffene Festsetzung wird eine Staffelung der Geschossigkeit von einem Vollgeschoss „Am Ramsteiner Tor“ über zwei Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet zu drei Vollgeschossen im Bereich des sonstigen Sondergebietes vorbereitet. Es sind keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Die überbaubaren Grundstücksflächen den allgemeinen Wohngebietes wurden mit einem Abstand von 10 m zu den angrenzenden Grundstücken der Wohnbebauung

„Am Ramsteiner Tor“ festgesetzt. 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.

„Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebieten, aus dem umgebenden Regionalen Grünzug und dem Vorbehaltsgebiet für die Sicherung des Grundwassers ist der Geltungsbereich erkennbar ausgeschlossen. Damit entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung.“

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten n. BNatSchG. Ausgewiesene Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellschutzgebiete oder gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Allerdings befindet sich der Planungsraum innerhalb der Wasserschutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes Weilerbach, Rodenbach.

Gem. den Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in i.V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.

Der Geltungsbereich umfasst eine in 2 Teilareale segmentierte Mähweide mit mittlerem Biotopwert (gem. Biotopwerteliste der Praxisleitfadens unter Berücksichtigung biotopabhängiger Abwertungen). Die Fläche ist bis auf aufwachsende Ziersträucher im Umfeld eines Unterstandes gehölzfrei. Trotz des lediglich mittleren Biotopwertes ist aufgrund der vollständigen Beanspruchung ein

erheblicher Verlust besonderer Schwere in Bezug auf die Biotope zu prognostizieren.

Aus faunistischer Sicht ist davon auszugehen, dass das gesamte Areal keine essentielle Bedeutung als Lebensraum oder Teillebensraum für wertgebende Arten besitzt, auch nicht für die potenziell in den angrenzenden Wäldern, Gebüschformationen oder Agrarstandorten vorkommenden Vogelarten. Auf der Flächen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten generell ausgeschlossen werden.

Mit Quartieren von Fledermäusen ist auf der Fläche ebenfalls nicht zu rechnen, 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). Letzterer wird von der nachweislich über die Fläche wandernden Wildkatze als Deckung genutzt, die daher von der genannten Erheblichkeitsbeurteilung ausdrücklich auszunehmen ist. Da mit weiteren planungsrelevanten Arten/Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Insekten) nicht zu rechnen ist, verbleibt sie als einzige rechtsrelevante Art. Zum Erhalt der Wanderwegfunktion wurden entsprechende Maßnahmen festgesetzt (Schaffung einer linearen Gehölzstruktur mit verbesserten Deckungsmöglichkeit auf dem beobachteten Wanderkorridor).

Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten.

Für die Wildkatze erscheint die gewählte Maßnahme ausreichend um die Verbundfunktion auf einem zumindest gleichwertigem Niveau zu halten.

Das nachbeweidete Grünland ist nicht als Lebensraum nach Anh. I der FFH-Richtlinie einzustufen. Damit ist auch die Frage einer möglichen Umwelthaftung mit nein zu beantworten.

Aufgrund der schutzgutbezogenen Ausgangswerte und der Eingriffstiefe (v.a. Bio-

tope, Böden) sind externe Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. Eingriffsregelung erforderlich. Vorgesehen ist die Entwicklung einer extensiv bewirtschafteten Grünlandfläche auf einem 1,20 ha großen Teilareal einer benachbarten Eigentumsfläche der Ortsgemeinde Weilerbach (Flurstück 4016). Die Fläche befindet sich gegenüber der K 25 und wird aktuell intensiv ackerbaulich genutzt.

Entwicklungsziel ist eine untergrasreiche Magerwiese des FFH-Lebensraumtyps 6510.

Unter den abiotischen Schutzgütern ist vor allem der Eingriff in die Böden bzw. Bodenfunktionen als erheblich zu werten und erfordert einen funktionalen Ausgleich. Dieser kann multifunktional mit dem Biotopausgleich durch die beschriebenen externen Kompensationsmaßnahmen erbracht werden (Umwandlung einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche in Extensivgrünland).

Möglichkeiten einer funktional gleichgerichteten Kompensation (Entsiegelung) bestehen im Gemeindegebiet aktuell nicht.

Unter den weiteren abiotischen Schutzgütern Mensch, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild lässt sich keine besondere qualitätsbezogene Disposition oder erhebliche Wirkung durch das Planungsvorhaben ableiten.“

(Quelle: Umweltbericht mit Fachbeitrag Naturschutz und artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde“; ARK Umweltplanung und -consulting Paul-Marien-Straße 18 66111 Saarbrücken)

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 Begrünung 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. Zudem wurden die Oberflächenabflüsse im Rahmen des Entwässerungskonzeptes betrachtet.

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.

„Die Ergebnisse von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss kommen zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsqualität an der neuen Einmündung (K 25 / Zufahrt MVZ) mit großen Reserven gesichert werden kann. Der Knotenpunkt ist als leistungsfähig zu bewerten. Verkehrsflussdefizite können ausgeschlossen werden. Somit sind aus rein leistungstechnischen Gründen keine separate Ab- und Einbiegespuren erforderlich.

Der Knotenpunkt K1 (K 13 / K 25) weist bereits in der Analyse Defizite auf. Im P0- und P1-Fall ist die Einmündung in der Nachmittagsstunde überlastet. Die Qualitätsstufe F bezieht sich auf die linkseinschiebenden Verkehre von der K 25 auf die K 13, sowie die gesamte Mischspur K 25. Auf Grund der langen Wartezeiten bildet sich ein Rückstau, der die benachbarte Zufahrt des MVZ beeinträchtigen kann. Diese Probleme werden jedoch nicht durch das geplante MVZ verursacht, da die Verkehrsflussdefizite bereits in der Analyse und im P0-Fall auftreten.

Somit sind, unabhängig vom geplanten MVZ leistungssteigernde Maßnahmen am Knotenpunkt K1 (z.B. Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes) aus verkehrstechnischer Sicht zu empfehlen.“

(Quelle: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung zum Bebauungsplan Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde“; Ingenieurbüro VER-TEC, Hohenfelder Straße 13, 56068 Koblenz)

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf oberirdischen Stellplatzflächen geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ru-

hender 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 (Wasser, Elektrizität etc.), muss jedoch zum Plangebiet entsprechend ausgebaut werden.

Es wird angestrebt, die durch den Bebauungsplan überplante Fläche über die vorhandenen Kanalisationseinrichtungen des LBM zu entwässern. Der Bau eines eigenen Ableitungskanals nur für den Bereich MVZ und Wohnbebauung ist aus wirtschaftlicher Sicht zu vermeiden.

Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist das anfallende Oberflächenwasser zunächst dort zu bewirtschaften, wo es anfällt. Vorstehend wurden Möglichkeiten zur Umsetzung dieser Forderungen beschrieben. Nach Vorlage eines Baugrundgutachtens mit Nachweis der Durchlässigkeiten des Untergrundes kann das Konzept konkretisiert werden.

Das Konzept wurde mit den Fach- und Genehmigungsbehörden vorabgestimmt. Ergebnis ist die grundsätzliche Machbarkeit der geplanten Konzeption; einige Randbedingungen konnten bereits festgelegt werden. Ebenso wurden Abstimmungen mit dem LBM und den für die Abwasserbeseitigung zuständigen Verbandsgemeindewerkern Weilerbach durchgeführt.

Die SGD Süd hat auch darauf hingewiesen, dass die Entwässerungseinrichtungen des LBM Teil eines Planfeststellungsbeschlusses zum Bau der Landesstraße L 367 aus dem Jahr 1976 sind. Auch seitens des LBM wurde dies recherchiert. Insofern ist später in einem wasserrechtlichen Verfahren zur Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Bereich des Bebauungsplans in Gewässer und zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser auch der Teil dieses Planfeststellungsbeschlusses zu

berücksichtigen, der sich auf die Einleitung von Oberflächenwasser der Kreisstraßen K 13 und K 25 und der L 367 aus diesem Abschnitt in offene Gewässer bezieht.

(Quelle Entwässerungskonzept - Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde“ - Ortsgemeinden Rodenbach und Weilerbach; WVE GmbH Kaiserslautern, Blechhammerweg 50, 67659 Kaiserslautern)

Insofern ist für die Ebene des Bebauungsplanes die Ver- und Entsorgung des Gebietes als ordnungsgemäß sichergestellt zu achten.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

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

Eine bauliche Nutzung 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 Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund der überschaubaren betroffenen Flächengröße, des geringen natürlichen 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; bei Beachtung der festge-

setzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; Umsetzung der aus verkehrstechnischer Sicht zu empfehlenden, unabhängig vom geplanten MVZ, leistungssteigernden Maßnahmen am Knotenpunkt K1 (z.B. Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes)
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung; bei Beachtung der aus dem Entwässerungskonzept abgeleiteten Vorgaben zur Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung
- 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.