



Ortsgemeinde Weilerbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Im Weidengarten - Teilbereich Medizinisches Versorgungszentrum“

nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf I 20.09.2023



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



NextGenBuilding GmbH

Hans-Reiner-Straße 9
67685 Weilerbach

Verfahrensführende Kommune



Ortsgemeinde Weilerbach

vertreten durch die

Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach

Abteilung 3 - Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen
Rummelstraße 15
67685 Weilerbach

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im September 2023

INHALTSVERZEICHNIS**ZIELE ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB**

A.	PLANUNGSHISTORIE.....	4
B.	ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB.....	4
C.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	5
D.	ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. §13 BAUGB	5
E.	GRUNDLAGEN.....	6
1.	Planungsgrundlagen.....	6
2.	Lage, Größe und Geltungsbereich des Plangebiets	7
3.	Bestandssituation (Stand 09/2023).....	8
F.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....	9
1.	Regionaler Raumordnungsplan.....	9
2.	Flächennutzungsplanung	9
G.	ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN	11
H.	FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	12
1.	Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen	12
2.	Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	13
3.	Altablagerungen / Altlasten.....	14
4.	Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	14
5.	Sonstiges	14
I.	LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG.....	15
1.	Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB	15
2.	Bestandssituation und landespflegerische Bewertung der Planung auf Natur und Umwelt.....	15
2.1.	Bestandssituation.....	15
2.2.	Landespflegerische Bewertung der Planung	16
3.	Landespflegerische Zielvorstellungen.....	17
J.	ZIELE DER PLANUNG.....	19
K.	BEGRÜNDUNG DER FESTSEZUNGEN.....	21
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	21
1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	21
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	21
1.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	22
1.4.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22

2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Örtliche Bauvorschriften der Ortsgemeinde Weilerbach	23
3.	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	23
L.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	24
1.1.	Nutzungen	24
1.2.	Altlasten	25
1.3.	Radonvorsorge	25
2.	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	25
3.	Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	26
4.	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	26
5.	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	26
6.	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	27
7.	Auswirkungen auf weitere städtebauliche Belange.....	27
M.	PLANVERWIRKLICHUNG.....	28
1.	Grundbesitz und Bodenordnung.....	28
2.	Kosten der Bauleitplanung	28
3.	Verwirklichung.....	28

ZIELE ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB**A. PLANUNGSHISTORIE**

Die Ortsgemeinde Weilerbach ist bereits seit längerem bemüht im Geltungsbereich des Bebauungsplanung „Im Weidengarten“ eine städtebauliche Neuordnung sowie eine Steuerung der im Lauf der Jahre entstandenen Einzelhandelsagglomeration des ursprünglich als Gewerbe- und Mischgebiet konzipierten Gebiets vorzunehmen.

Parallel zu dieser kommunalen Beschlussfassung wurden die innerhalb der Bebauungsplanung „Im Weidengarten“ liegenden Grundstücke „Danziger Straße 6, 10-12“ am 23.01.2020 von der Weidengarten Vermietungs UG & Co. KG mit Sitz in Kaiserslautern erworben. Zielsetzung der Projektgesellschaft ist es - in Abstimmung mit der Ortsgemeinde Weilerbach - die Grundstücke zu einem zentralen, attraktiven Standort zu entwickeln. So sollen auf dem ca. 12.455 m² großen Areal ein Medizinisches Versorgungszentrum ergänzt durch diverse gewerbliche Nutzungen, ein Parkdeck für 60 PKW, ein Hotel, Gastronomie, ein ambulantes Rehaszentrum sowie sogenannter „innenstadtrelevanter“ Einzelhandel mit über 2.000 m² Verkaufsfläche entstehen. Geplant ist in diesem Zusammenhang sämtliche vorhandenen Aufbauten abzubauen und durch eine Neubebauung zu ersetzen.

Aufgrund der besonderen raumordnerischen Anforderungen zur Einzelhandelsentwicklung hat die Projektgesellschaft ihre Gesamtkonzeption zwischenzeitlich in zwei Bauabschnitte aufgeteilt und verfolgt nunmehr in einem ersten Bauabschnitt die Realisierung des Medizinischen Versorgungszentrum auf dem Grundstück des vormals von einem Lebensmitteleinzelhandelbetrieb genutzten Areals. Das Gebäude des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

B. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Basierend auf dem Vorgenannten ist die Weidengarten Vermietungs UG & Co. KG bzw. der im Auftrag der Projektgesellschaft tätige Bauherr für den ersten Bauabschnitt, die NextGenBuilding GmbH, mit Sitz in Weilerbach, mit einem städtebaulichen Konzept an die Ortsgemeinde Weilerbach herangetreten.

Der Ortsgemeinderat von Weilerbach hat sich daher mit der Angelegenheit bzw. dem Ersuchen der NextGenBuilding GmbH in seiner Sitzung am 07.12.2022 beschäftigt. Insbesondere aufgrund der im Umfeld vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen, der Lage am Ortseingang und unter Würdigung der verkehrlichen Situation sowie des bestehenden Baurechts sah der Ortsgemeinderat eine Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten und die Erfolgsaussicht war nicht von vornherein auszuschließen.

Wegen des konkreten Vorhabenbezugs soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt werden.

In diesem Zusammenhang ist in § 12 BauGB dargelegt, dass eine Kommune durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen kann, wenn ein Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Ein Antrag auf Einleitung des Verfahrens liegt vor. Der erforderliche Vorhaben- und Erschließungsplan ist den Bebauungsplanunterlagen als eigenständiges Dokument beigelegt. Der Durchführungsvertrag befindet sich gegenwärtig noch in Aufstellung.

C. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Ortsgemeinderat von Weilerbach daher am 07.12.2022 beschlossen, für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu schaffen. Der Bebauungsplan soll in diesem Zusammenhang unter Anwendung des § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt den Titel „Im Weidengarten - Teilbereich Medizinisches Versorgungszentrum“.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung. Diese wurde ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH erstellt.

D. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. §13 BAUGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Weidengarten - Teilbereich Medizinisches Versorgungszentrum“ soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden.

Gem. § 13a Abs. 1 BauGB darf jedoch ein sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn hierzu folgende Kriterien erfüllt werden:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes.
- b) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- e) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Bewertung der Zulässigkeitsvoraussetzungen hat folgendes ergeben:

- zu a) Durch die Bebauungsplanung werden zwar zusätzliche Versiegelungen gegenüber der Bestandssituation ermöglicht, durch die Planung entstehen aber keine überbaubaren Flächen / Versiegelungen von über 20.000 m², umfasst das Plangebiet doch überhaupt nur rund 2.300 m².

- zu b) Durch die Planung wird eine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht weder vorbereitet noch begründet.
- zu c) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- zu d) Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- zu e) Sowohl die derzeit noch rechtswirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weilerbach, als auch die Entwurfsfassung der Gesamtfortschreibung stellt für das Plangebiet bereits gewerbliche Bauflächen dar. Somit ist grundsätzlich von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen.

Nachdem somit festgestellt werden konnte, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Planverfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind, wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in diesem Verfahren vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass, unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB, die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

E. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach sowie die Entwurfsfassung der Gesamtfortschreibung
- Projektbeschreibung des Vorhabens vom 02.12.2022, NextGenBuilding GmbH (Weilerbach)
- der Entwurf für das Bauvorhaben, Sachstand 04/2023, Cltech GmbH & Co. KG (Kaiserslautern)
- Abfragen von internetgestützten Kartendiensten / Kartenviewern
 - der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, LANIS¹,
 - des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Geoportal Boden²,
 - des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Geologische Radonkarte³,

¹ LANIS unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 09/2023

² Geoportal Boden unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 09/2023

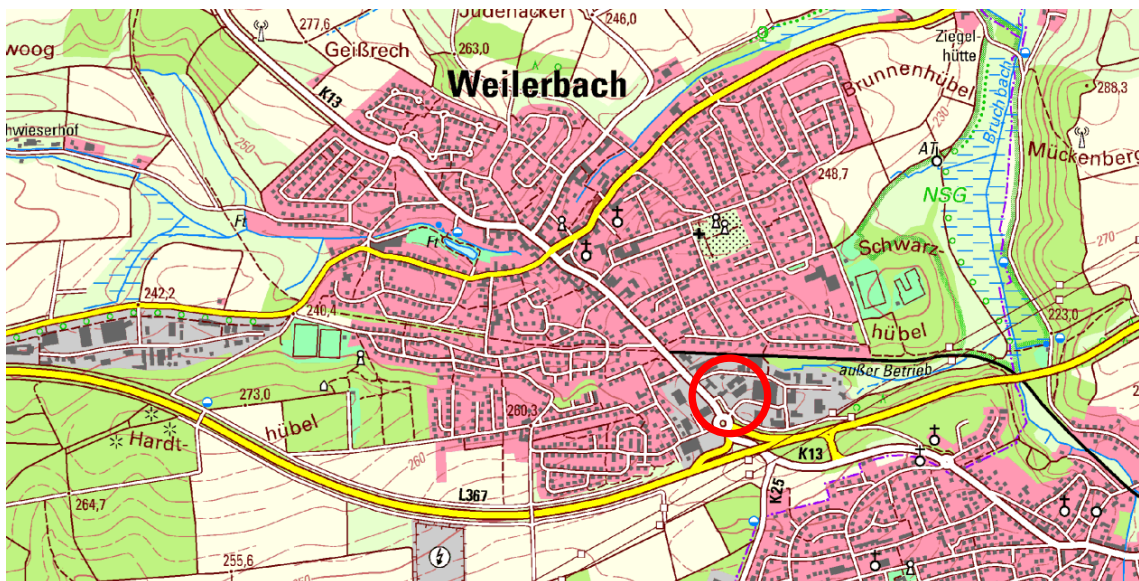
³ Geologische Radonkarte unter <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, abgerufen 09/2023

- des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Wasserportal Rheinland-Pfalz⁴.
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Westpfalz (Pirmasens).

2. Lage, Größe und Geltungsbereich des Plangebiets

Weilerbach ist eine Gemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde Weilerbach im Landkreis Kaiserslautern. Das Plangebiet selbst befindet sich am Rande der Ortslage von Weilerbach und wird über die „Danziger Straße“ erschlossen.

Der ungefähre Standort des Plangebietes ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) innerhalb der Ortslage von Weilerbach

Quelle: LANIS RLP 09/2023

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks 4008/4 in der Gemarkung Weilerbach und hat eine Größe von 2.308,50 m². Das Plangebiet selbst wird begrenzt;

- im Norden: durch den nördlichen Teilbereich des Flurstücks 4008/4
- im Süden: durch die nördliche Straßenbegrenzung der Hauptstraße sowie der Danziger Straße
- im Osten: durch die westliche Straßenbegrenzung der Danziger Straße
- im Westen: durch die östliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 4009/4 und 4009/3

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:500. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stimmt mit dem räumlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans überein.

⁴ Wasserportal Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 09/2023

3. Bestandssituation (Stand 09/2023)

Das Plangebiet stellt sich nach Abbruch des Bestandsbauten als Freiflächenbrache. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung umfasst in diesem Zusammenhang im Wesentlichen die zum ehemaligen Einzelhandelsvorhaben dazugehörigen Parkplätze. Demzufolge weist das Plangebiet einen hohen Versiegelungsgrad sowie ein geringes Gefälle auf.

Das direkte Umfeld des Plangebiets wird durch nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Einzelhandel, in Teilen großflächigem Einzelhandel, geprägt. Nördlich bzw. nordwestlich an das Plangebiet grenzt Wohnnutzung an.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) innerhalb der Ortslage von Weilerbach
Quelle: LANIS RLP 092023

F. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

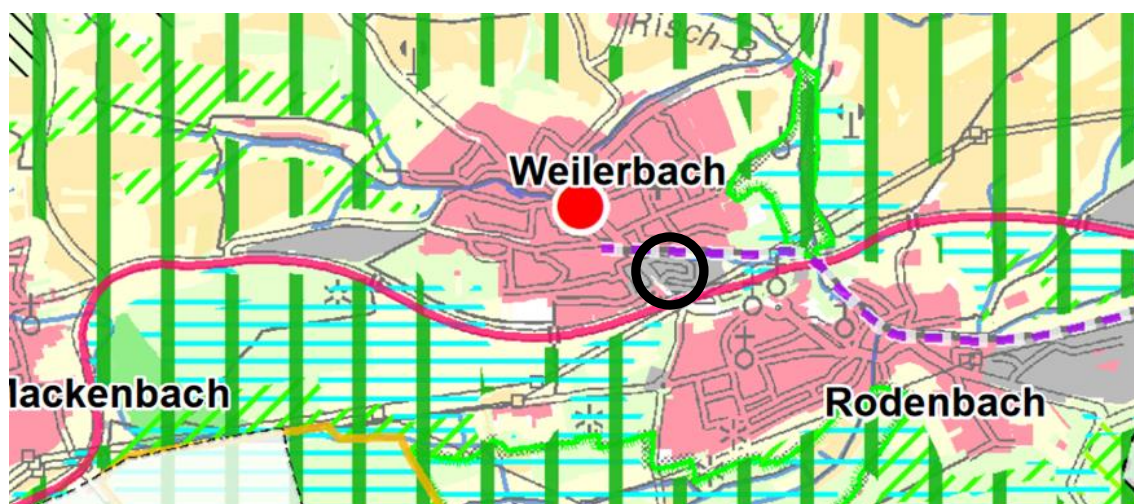
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgend dargestellte Aspekte dazu.

1. Regionaler Raumordnungsplan

Der seit dem 18.05.2020 verbindliche Regionale Raumordnungsplan IV Westpfalz, der auch die Teilfortschreibungen von 2014, 2016 und 2018 miteinschließt, weist die Ortsgemeinde Weilerbach als Grundzentrum aus. Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung ist als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ gekennzeichnet.

Die nun geplante vorhabenbezogene Nutzung entspricht demnach den Darstellungen des aktuellen Raumordnungsplans.

Darüber hinaus wurden seitens der Planungsgemeinschaft im Bereich der baurechtlich zulässigen Nutzungen keine Vorranggebiete festgelegt, welche der Umsetzung der bauleitplanerisch festgelegten Nutzungen entgegenstünden.

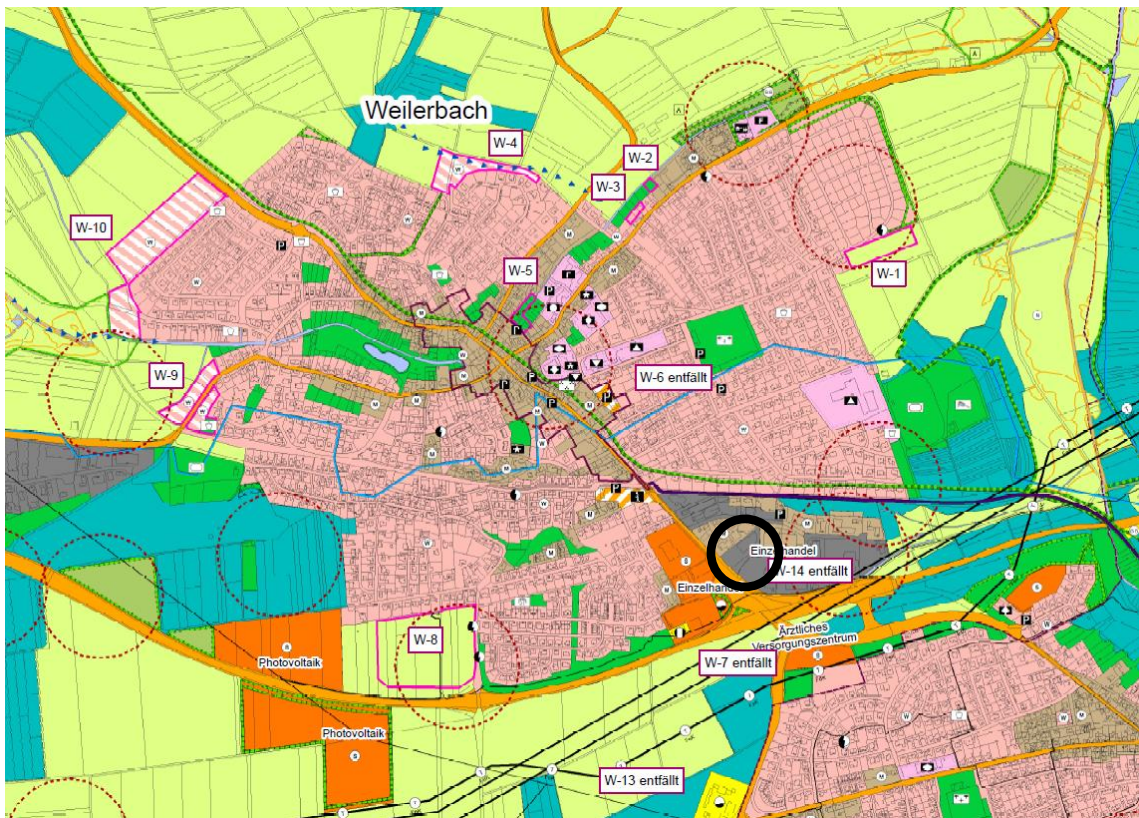


Lage des Plangebiets (schwarz gekennzeichnet) im Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz

2. Flächennutzungsplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Auch der aktuelle Entwurf, der sich gegenwärtig in erneuter Offenlage befindlichen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, stellt die Fläche weiterhin als gewerbliche Baufläche dar (siehe auch nachfolgende Abbildung).

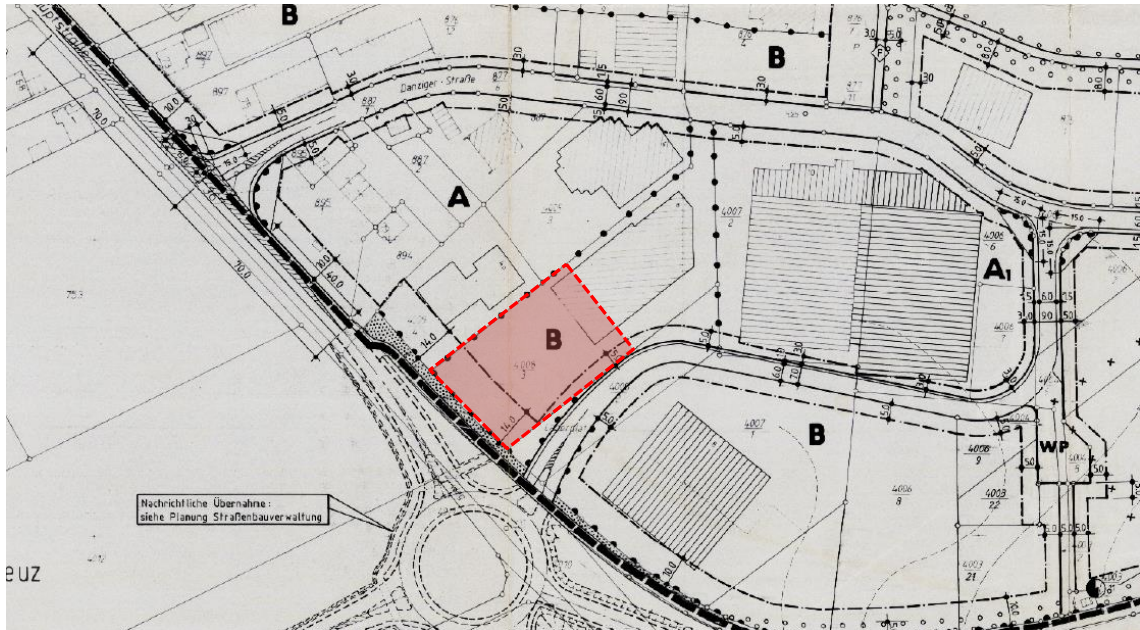
Da die angestrebte Realisierung eines Medizinisches Versorgungszentrum einschließlich ergänzender gewerblicher Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in einem Gewerbegebiet im Regelfall als allgemein zulässig anerkannt ist, kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten vorhabenbezogenen Nutzungen in Einklang stehen mit den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weilerbach und sich somit aus diesem entwickeln.



Lage des Geltungsbereichs (schwarz gekennzeichnet) im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weilerbach, Stand 08/2023

G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Weidengarten - Teilbereich Medizinisches Versorgungszentrum“ überlagert in Teilbereichen die rechtsverbindliche Fassung der Bebauungsplanung „Im Weidengarten, Änderung II“.



Darstellung der ungefähren Lage der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung „Im Weidengarten - Teilbereich Medizinisches Versorgungszentrum“ (rote Umrandung) in Bezug auf die rechtsverbindliche Fassung der Bebauungsplanung „Im Weidengarten, Änderung II“; Quelle: BBP, eigene Darstellungen

Diesbezüglich gilt folgendes: Die Bebauungsplanung „Im Weidengarten, Änderung II“ wird in den Bereichen, in welchem sie vom Bebauungsplan „Im Weidengarten - Teilbereich Medizinisches Versorgungszentrum“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.

H. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

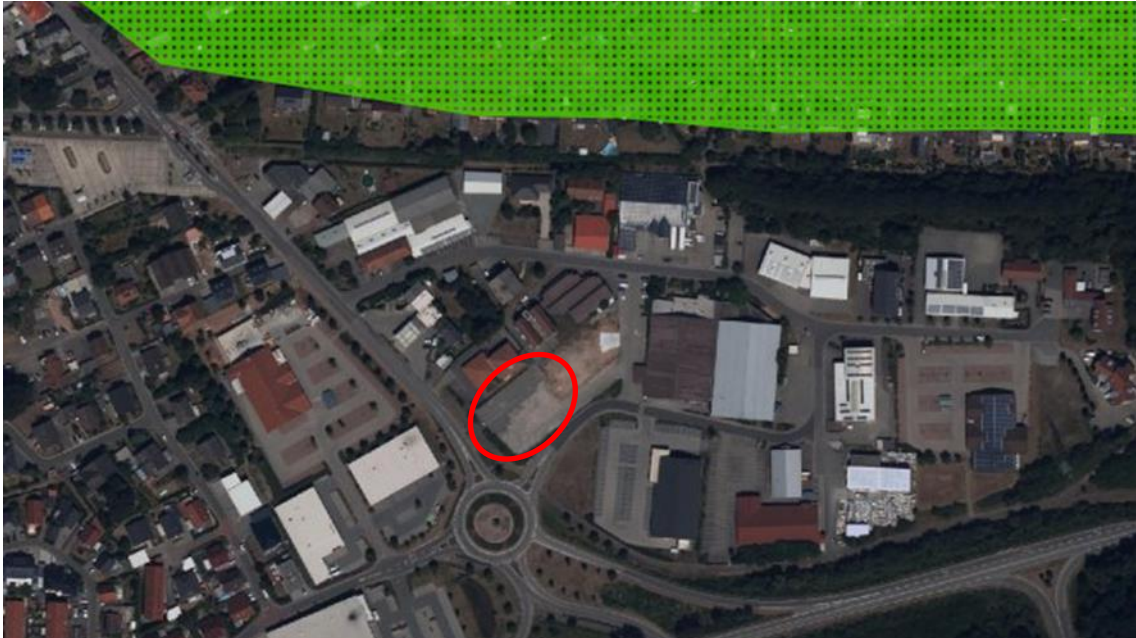
Für das Plangebiet und in dessen direkten Umgebung sind keine

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete),
- Gebiete der Ramsar-Konvention,
- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG,
- gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG sowie
- geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen.⁵

In einer Entfernung von rund 150 Metern befindet sich, in nördlicher Richtung das Landschaftsschutzgebiet „Eulenkopf und Umgebung“ (LSG-7335-010). Aufgrund der Entfernung sowie der Tatsache, dass im Rahmen dieses Verfahrens nur ein bestehender Bebauungsplan neugefasst wird, ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

Zudem kann unter Berücksichtigung der Bestandssituation ein Vorkommen planungsrelevanter oder anderer geschützter Tier- und Pflanzenarten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.



Darstellung des Plangebiets (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet „Eulenkopf und Umgebung“ (LSG-7335-010) (Quelle: LANIS RLP 09/2023)

⁵ LANIS unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 09/2023

2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind keine

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Gebiete (HQExtrem),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

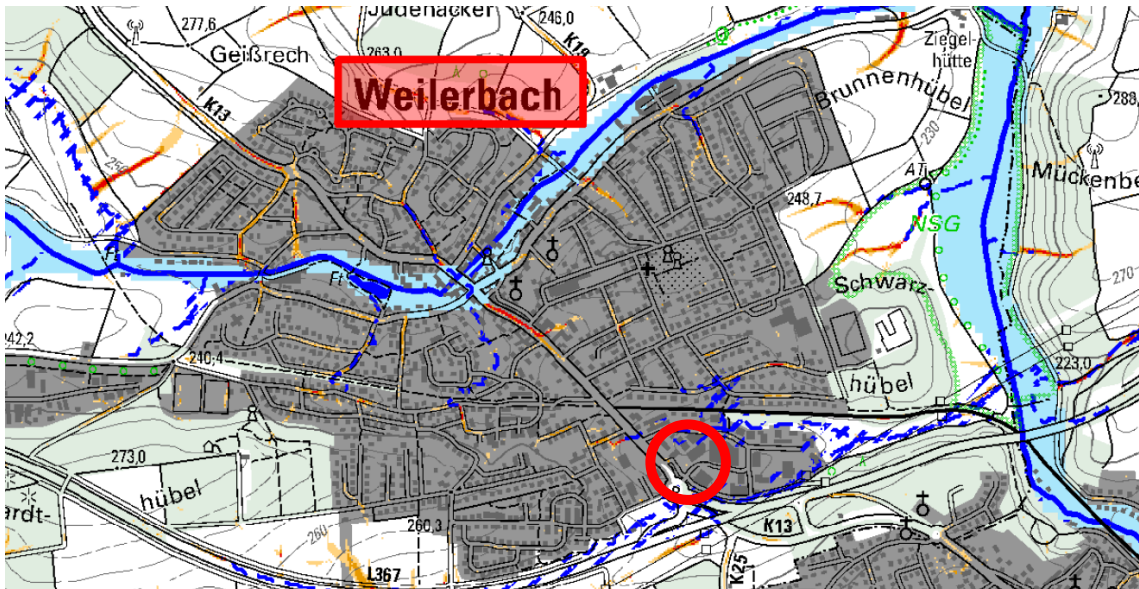
ausgewiesen.⁶

Allerdings befindet sich das Plangebiet in der Zone III des im Entwurf befindlichen „Trinkwasserschutzgebietes „Weilerbach, Rodenbach, 4 Tiefbrunnen ZVWV ‚Westpfalz‘ und 2 Tiefbrunnen ZVWV ‚Weihergruppe““.

Aufgrund der Tatsache, dass im Rahmen dieses Verfahrens nur eine bereits voll versiegelte Fläche überplant werden soll, ist nicht mit Auswirkungen auf die geplanten Schutzgebietsausweisung zu rechnen.

Für die Verbandsgemeinde Weilerbach liegt eine „Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz vor. Gemäß der Karte 5 dieser Untersuchung sind für den Bereich des Plangebietes keine Gefährdungen dargestellt.

Gleichwohl sollten vorsorglich Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen werden, die darauf hinweisen, dass es bei extremen Regenereignissen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten - auch unter Verweis auf § 5 Abs. 2 WHG - daher entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden.



Ungefähre Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) in der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen

Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen, Karte 5, 2018

⁶ Wasserportal Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 09/2023

3. Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder dem Vorhabenträger, noch der Ortsgemeinde Weilerbach bzw. der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach vor.

4. Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

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

Sonstige bedeutsame Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht vorhanden.

5. Sonstiges

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

I. LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG

1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Die Belange des Umweltberichtes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB von der planerischen Entscheidungen erfolgt oder zulässig gelten.

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

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

2. Bestandssituation und landespflegerische Bewertung der Planung auf Natur und Umwelt

2.1. Bestandssituation

Die Bestandssituation wurde durch Luftbilder sowie eine Begehung am 29.02.2023 erfasst.



Luftaufnahme des Plangebietes mit Umfeld vom 17.05.2020
Quelle: LANIS RLP 09/2023



Luftaufnahme des Plangebietes mit Umfeld vom 17.17.2022
Quelle: LANIS RLP 09/2023

Das Plangebiet selbst stellt sich als ebene Fläche dar, welches bis zu ca. 1,5 m tiefer als die angrenzenden Straßen liegt. Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt von der Danziger Straße.

Die Fläche ist größtenteils durch Pflaster versiegelt. Im nordöstlichen Bereich, wo ein Rückbau der bis 2022 bestehenden Bausubstanz stattgefunden hat, finden sich offene, unversiegelte Bodenflächen.

Die einzigen Grünstrukturen finden sich als Straßenbegleitgrün in Form einer bis zu 2 m hohen Schnitthecke auf der südwestlichen Grundstücksgrenze. Dieses stellt sich als lückige bis dichte Hecke verschiedener Gehölze dar. Innerhalb der Fläche selbst finden sich nur vereinzelt krautige Pflanzen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und den wenigen Grünstrukturen bietet die Fläche wenig Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Bereiche im nordöstlichen Teil, wo ein ehemaliges Gebäude abgerissen wurde, sind potentiell interessant für terrestrische Reptilien wie Eidechsen. Aufgrund der isolierten innerörtlichen Lage ohne geeignete Habitate in näherer Umgebung, der ausgeräumten bzw. zu größten Teilen versiegelten Fläche sowie dem temporären Charakter, ist ein Vorkommen zum jetzigen Zeitpunkt unwahrscheinlich. Gleiches gilt für ein Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke. Dennoch sei hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer möglichen Besiedlung zum Zeitpunkt der Plandurchführung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in jedem Falle zu vermeiden sind.

2.2. Landespflegerische Bewertung der Planung

Die durchgeführte landespflegerische Bewertung ergab, dass unter Berücksichtigung der Nutzungsgeschichte in Bezug auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet bereits deutliche Beeinträchtigungen vorliegen; siehe hierzu auch nachfolgende Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern:

- **Tiere / Pflanzen**
Natürliche Lebensräume sind auf Grund der stark anthropogen überprägten Flächen nicht vorhanden. Auf den durch den Abbruch der Ursprungsbebauung entstandenen offenen, unversiegelten Bodenflächen konnten weder Reptilien, noch Heuschrecken nachgewiesen werden.
Die einzigen Grünstrukturen finden sich als Straßenbegleitgrün in Form einer bis zu 2 m hohen Schnitthecke auf der südwestlichen Grundstücksgrenze. Dieses stellt sich als lückige bis dichte Hecke verschiedener Gehölze dar. Innerhalb der Fläche selbst finden sich nur vereinzelt krautige Pflanzen.
Auf der Plangebietsfläche finden sich offene, unversiegelte Bodenflächen in den Bereichen, wo ein Rückbau der bis 2022 bestehenden Bausubstanz stattgefunden hat.
- **Fläche:**
Die Fläche ist größtenteils durch Pflaster versiegelt. Im nordöstlichen Bereich, wo ein Rückbau der bis 2022 bestehenden Bausubstanz stattgefunden hat, finden sich offene, unversiegelte Bodenflächen
- **Boden / Wasser:**
Auf Grund der innerörtlichen Standortverhältnisse und der ursprünglichen Bebauung ist für den hier in Rede stehenden Bereich von stark veränderten und nicht mehr natürlichen Bodenverhältnissen auszugehen. Mit Abriss der ursprünglichen Bebauung erfolgte eine temporäre Entsiegelung; der Boden ist aber weiterhin naturfern und stark verdichtet.
Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen; eine relevante Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung sowie als Wasserspeicher ist nicht gegeben.
- **Luft/Klima:**
Auf Grund der stadtklimarelevanten Situation wurden die erforderlichen Grundlagen im Rahmen eines Klimagutachtens ermittelt. Hinweise und Empfehlungen aus dem Gutachten zum Schutz des Kleinklimas (Gebäudeausrichtung, Gebäudekubatur, Begrünung) sind in die vorliegende Planung eingeflossen; die Belange des Klimaschutzes werden gewahrt.
- **Landschaft / Ortsbild:**
Ein direkter Bezug des Plangebiets zur freien Landschaft besteht auf Grund der Lage nicht. Der stark gewerblich geprägten Bereich wird seiner präsenten Lage am Ortseingang von Weilerbach nicht gerecht.

Zusammenfassende Beurteilung

Auf landespflegerische Belange sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Bezüglich des Artenschutzes ist das Plangebiet auf Grund fehlender Biotopstrukturen von untergeordneter Bedeutung.

3. Landespflegerische Zielvorstellungen

Trotz der fehlenden Pflicht zur Kompensation möglicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird gleichwohl angeregt, dass die nachfolgend formulierten landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen des Planvorhabens Berücksichtigung finden, um zukünftig ein Mindestmaß an Begrünung im Gebiet zu gewährleisten, die defizitäre biologische Strukturvielfalt zu verbessern helfen sowie Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung aufgreifen:

- verpflichtende Dachbegrünung,

- Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen / Stellplätze,
- Verbot von sogenannten Schottergärten,
- Ergreifen von baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung erneuerbarer Energieträger,
- Verwendung von hellen Farben zur Befestigung von Einfahrten, Zuwegungen, Stellplätzen,
- Verwendung von hellen Fassadenfarben und / oder Fassadenbegrünung,
- Ausführung von Erschließungswegen mit Drainagepflaster,
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper,
- Ausbringen von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels.

J. ZIELE DER PLANUNG

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Weidengarten - Teilbereich Medizinisches Versorgungszentrum“ soll die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Aufbauend auf den übergeordneten Planungsvorgaben sowie den städtebaulichen Zielen der Ortsgemeinde Weilerbach und den Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers verfolgt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan die Intention der Reaktivierung und städtebaulichen Aufwertung einer gut erschlossenen gewerblichen Brachfläche zu einem Medizinischen Versorgungszentrum mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen. Der aus Sicht der Ortsgemeinde Weilerbach bestehende städtebauliche Missstand soll überwunden werden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Weidengarten - Teilbereich Medizinisches Versorgungszentrum“ setzt Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Geschossigkeit vorhabenkonkret fest. Die Grundzüge der Planung sind:

- die Festsetzung der Art der Nutzung als „Medizinisches Versorgungszentrum“.
- die Festsetzung des Maßes der Nutzung mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,4 und einer ergänzenden Bestimmung, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,95 überschritten werden darf.
- die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form einer Baukörperausweisung, welche sämtliche Gebäudegliederungen berücksichtigt.
- die Festsetzung von drei Vollgeschossen.

Hinsichtlich einer Beschreibung des Vorhabens wird hier auf eine vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellte Projektbeschreibung sowie Projektansichten verwiesen.

„Ziel der Maßnahme ist das ehemalige Gebiet im „Weidengarten“ im Bereich der Danziger 6 sowie 10-12 in Abstimmung mit der Gemeinde Weilerbach zu einem zentralen, attraktiven Standort für ein Medizinisches Versorgungszentrum ergänzt durch diverse gewerbliche Nutzungen zu entwickeln.

Hierzu ist geplant, sämtliche Aufbauten abzurechen und durch eine attraktive Neubauung zu ersetzen.

Im Bereich der Danzigerstraße 6 (ehem. Wasgau) soll das Medizinische Versorgungszentrum über 3 Geschosse mit einer Gesamtfläche von ca. 2.487qm entstehen. Im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung mit Kreditinstitut, Bäckerei/Cafeteria sowie einer Apotheke geplant. Das 1.OG und 2.OG ist ausschließlich für die medizinische Nutzung vorgesehen.“

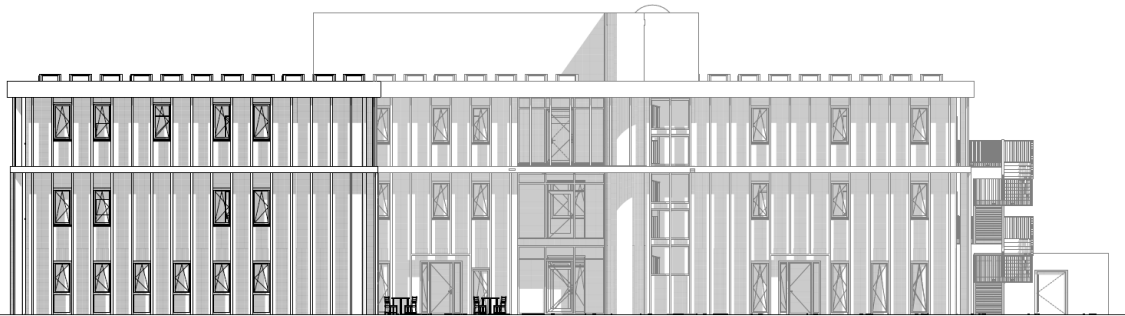
[...]

Gebäudehöhen: MVZ 10,50 Meter, kleiner Teilbereich für Haustechnik 13,60 Meter (3 Geschosse plus Technikteilgeschoß) zuzüglich Photovoltaikanlagen und Belichtungselemente

[...]

Alle Gebäude werden aus massiven Holzelementen (Brettsperholz) in Verbindung mit einer Holzweichfaserdämmung in der Energieeffizienzklasse KfW40 errichtet. Die Gebäude erhalten eine Dachbegrünung, Photovoltaikanlage, teilweise einen Stromspeicher sowie eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Die Energieversorgung der Heizung erfolgt über eine Wärmepumpe oder BHKW.“

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle des vorhandenen Netzes in der Danziger Straße. Durch die Begrünung von mindestens 70% der entstehenden Dachflächen tritt - gegenüber der Bestandssituation - eine signifikante Verbesserung der Wasserbilanz ein, wenngleich zur Bewältigung des erforderlichen Stellplatzbedarfes keine Reduzierung der vorhandenen Versiegelung der Grundstücksfläche ermöglicht werden konnte.



Ansicht Süd



Ansicht West

Ansichten Süd / West, 2108108 - MVZ II Weilerbach
Quelle: Cltech GmbH & CO. KG, Kaiserslautern, 04/2022

K. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Weidengarten - Teilbereich Medizinisches Versorgungszentrum“ dient der planungsrechtlichen Sicherung eines bestimmten Vorhabens, welches innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen ist. Um den Vorhabenbezug und das Bestimmtheitsgebot zu wahren, ist es grundsätzlich erforderlich, weitgehend vorhabenkonkrete Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Anzahl der Vollgeschosse usw. vorzunehmen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung kann in Folge des Bestimmtheitsgebotes für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die Ausweisung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verzichtet werden.

Zwar wären die geplanten Nutzungen u.a. in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO grundsätzlich zulässig. Gleichzeitig ermöglicht das Gewerbegebiet jedoch ein sehr breites Nutzungsspektrum welches hier gar nicht angestrebt wird.

Zu Wahrung der gebotenen Vorhabenkonkretheit wird die Art der Nutzung für das Vorhabensgrundstück deshalb durch textliche Festsetzung bestimmt. Die als ergänzend als zulässig erachteten Nutzungen haben lediglich einen die Projektplanung flankierenden, untergeordneten Charakter.

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden einzelne konkrete Nutzungsarten festgesetzt. Da die getroffenen Festsetzungen Spielräume zulassen - so wird beispielsweise nicht abschließend bestimmt welche Berufsgruppe freiberuflich Tätiger im Plangebiet sich niederlassen bzw. welcher Gewerbebetrieb sich ansiedeln kann, wird im Hinblick auf den notwendigen Vorhabenbezug ergänzend bestimmt, dass innerhalb der festgesetzten Art der baulichen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Anzahl der gestatteten Vollgeschosse geregelt. In diesem Zusammenhang richten sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung prinzipiell eng am geplanten Vorhaben aus, um die für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendige Genauigkeit herzustellen. Weil das Vorhaben eine hochgradig individuelle und vielfältige Gestalt aufweist, beschränken sich die Festsetzungen jedoch zugleich in maßvoll generalisierender Weise auf die Sicherung der wesentlichen städtebaulichen Merkmale.

Insbesondere zur Unterbringung erforderlicher Stellplätze sowie ihrer Zufahrten auf dem Vorhabensgrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,50 gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

Diese Überschreitung dient im Wesentlichen einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung des gegebenen Grundstückszuschnitts. Die hierdurch prinzipiell in Kauf genommenen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens werden unter Berücksichtigung der heute bereits gegebenen fast vollständigen Versiegelung des Plangebiets als vertretbar angesehen.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,4 bestimmt. In Kombination mit den getroffenen vorhabenkonkreten Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Anzahl der gestatteten Vollgeschosse als Höchstmaß wird in diesem Zusammenhang auch ein Einfügen in die bestehende umgebende Bebauung gewährleistet.

1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Wobei im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude mit seitlichen Grenzabstand ohne Längenbegrenzung zulässig sind. Diese Festsetzung begründet sich aus der umgebenden Bebauung sowie aus der zugrundeliegenden Planung, die die Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen vorsieht.

Die getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche beschränken sich in generalisierender Weise auf die Sicherung der wesentlichen städtebaulichen Merkmale. Eine feingliedrigere Differenzierung sowie spezielle Festsetzungen zur Baukörper- und Flächenausweisung werden unter Berücksichtigung des Vorhabens und der Plangebietsgröße als nicht erforderlich angesehen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen, orientiert sich gleichwohl sehr eng an der räumlichen Verortung des Baukörpers auf dem Grundstück gemäß der vorliegenden Architekturplanung.

Zur Absicherung, dass auf dem Grundstück, den Nutzungen entsprechend, ausreichend Stellplätze geschaffen werden können, wurden diesbezüglich vergleichsweise großzügige Festsetzungen getroffen, wonach oberirdische Stellplätze allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, wobei, unter Verweis auf das Landesenergiewirtschaftsgesetz, zusätzlich zugestanden wurde, dass auch Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen mit Photovoltaikanlagen überstellt werden dürfen.

1.4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl hat man sich dafür ausgesprochen, dass ein Teil der in Kapitel I dargelegten landespflegerischen Zielvorstellungen auch planungsrechtliche Berücksichtigung findet. Die in diesem Zusammenhang für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen

- Grundstücksbegrünung zur Kreisstraße K13
- verpflichtende Dachbegrünung von mindestens 70% der Dachflächen,
- Verbot von sog. Schottergärten,
- landespflegerische bzw. gärtnerische Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke
- Befestigung von Einfahrten, Zuwegungen und Stellplätzen mit hellen Farben

sichern daher zukünftig ein Mindestmaß an Begrünung im Gebiet, helfen die defizitäre biologische Strukturvielfalt zu verbessern sowie Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung aufzugreifen.

Die übrigen landespflegerischen Zielvorstellungen wurden als Hinweis in die Bebauungsplanung aufgenommen, da mitunter kein bodenrechtlicher Bezug gegeben ist, durch andere gesetzliche Regelungen und Bestimmungen bereits eine ähnliche Zielsetzung vorliegt (z.B. Gebäudeenergiegesetz 2024) bzw. aufgrund der Projektbeschreibung der vorhabenbezogene Planung eine Umsetzung der landespflegerischen Zielvorstellungen in gleicher oder ähnlicher Intension erwarten lässt („Alle Gebäude werden aus massiven Holzelementen (Brettsperrholz) in Verbindung mit einer Holzweichfaserdämmung in der Energieeffizienzklasse KfW40 errichtet. Die Gebäude erhalten eine Dachbegrünung, Photovoltaikanlage, teilweise einen Stromspeicher sowie eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Die Energieversorgung der Heizung erfolgt über eine Wärmepumpe oder BHKW.“)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

hier: Örtliche Bauvorschriften der Ortsgemeinde Weilerbach

In den Bebauungsplan wurde gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert, da das Erscheinungsbild eines Baugebietes nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt wird.

Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Ortsgemeinde Weilerbach wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO jedoch grundsätzlich in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen.

Im hier vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dessen Vorhaben im Durchführungsvertrag klar geregelt ist. Vor diesem Hintergrund ist es möglich, die bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf ein absolutes Mindestmaß zu reduzieren.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen wurden daher nur dort getroffen, wo sie von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Hierzu gehören im vorliegenden Fall, unter besonderer Würdigung der Lage des Vorhabensgebiets am Ortseingang von Weilerbach, gestalterische Rahmenvorgaben zur Errichtung von Werbeanlagen, um eine städtebaulich nicht gewünschte Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen zu vermeiden sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und zur Gestaltung von dauerhaften Standplätzen für Mülltonnen und Müllbehälter.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

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

L. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche § 1 Abs.6 BauGB):

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden bislang insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1. Nutzungen

Im Rahmen einer Bebauungsplanung ist dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse „gesunde Bedingungen“ vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete / Vorhaben einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Regelungen ist davon auszugehen, dass zum einen die zukünftige Arbeitsbevölkerung im Plangebiet und zum anderen die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabensgebiets gesunde Bedingungen“ vorfinden werden.

Da der Bau von Wohnungen nicht Gegenstand der Planung ist, sind keine diesbezüglichen Anforderungen an „gesunde Wohnverhältnisse“ innerhalb des Plangebiets zu beachten.

Aufgrund der Tatsache, dass in nordwestlicher Richtung Gebäude mit Wohnnutzungen direkt an das Vorhabensgrundstück angrenzen und die bisherige Bebauung auf dem Grundstück vergleichsweise niedrig war, wurden, wenngleich bauplanungsrechtlich bereits heute die Errichtung von Gebäuden mit einer Traufhöhe von bis zu 9,0 m zulässig war, die Aspekte „Belichtung, Belüftung und Besonnung“ sowie die nachbarschützenden Belange „Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes“ und „Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers“ vertiefend betrachtet:

- Gemäß der gefestigten Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v. 16.09.1993 - 4 C 28/91; Urteil v. 11.01.1999 - 4 B 128/98; OVG NW, Beschluss v. 21.06.1995 - 7 B 1029/95) verstößt ein Bauvorhaben in der Regel nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 8 LBauO (Abstandsvorschriften) einhält. Denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes.

Die erforderlichen Abstände zur schutzwürdigen Bebauung („Danziger Straße 4 / 4b“ und „Hauptstraße 84“) werden im vorliegenden Fall eingehalten.

- In Anbetracht der bereits heute zulässigen planungsrechtlichen Situation, der Tatsache, dass insbesondere das Gebäude „Danziger Straße 4b“ „hinter“ den zwischenzeitlich abgebrochenen Lebensmittelmarkt gebaut wurde und auch die zukünftige vorhabenbezogene Bebauung weder eine Abriegelung der betroffenen

Grundstücke verursacht, noch durch die Einschränkung der Sichtmöglichkeit zukünftig „eine Art Gefängnishofsituation“ hervorgerufen wird (vgl. hierzu auch OVG Lüneburg vom 15.01.2007 - 1 ME 80/07), ist von einer Verträglichkeit der Planung auszugehen.

- Die Schaffung einer gesundheitsschädigenden städtebaulichen Situation im Sinne des Baugesetzbuchs ist durch die Planung ebenfalls nicht zu erwarten.

1.2. Altlasten

Weder dem Vorhabenträger, noch bei der Ortsgemeinde Weilerbach bzw. bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern umgehend zu informieren.

1.3. Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Für den Bereich des Plangebiets wird seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ein Radonpotenzial von 15,1 angegeben.

Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt (dies entspricht einem Radonpotential über 44), wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

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

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

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

3. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung wurde jedoch Wert darauf gelegt, neu entstehende Nutzungen in die bestehenden Strukturen einzubetten.

So wurde zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke) integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

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

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die landespflegerische Bewertung ergab, dass unter Berücksichtigung der Nutzungsgeschichte in Bezug auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet bereits erhebliche Beeinträchtigungen vorliegen.

Gleichwohl keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen und auch ein gesonderter Ausgleich für potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der vorliegenden Planung gesetzlich nicht erforderlich ist, wurde mit der Ortsgemeinde Weilerbach festgelegt, dass die in der „Landespflegerischen Bewertung“ dargelegten landespflegerischen Zielvorstellungen Berücksichtigung finden und eine Integration der vorgeschlagen grünordnerischen Maßnahmen in die vorhabenbezogene Planung stattfindet.

Die getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. formulierten Hinweise und Empfehlungen sollen in diesem Zusammenhang die Anforderungen, die die Ortsgemeinde Weilerbach an heutige städtebauliche Planungen stellt, im gebotenen Umfang aufgreifen. Durch eine ergänzende Festsetzung von geeigneten Pflanzen und Pflanzqualitäten wird gewährleistet, dass naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen.

Ergänzend wird zudem darauf verwiesen, dass, unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB, die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

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

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können zum gegenwärtigen Kenntnisstand von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehender Netze bereitgestellt werden. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt dabei im Trennsystem.

Zum Schutz bestehender Leitungen wird im Bebauungsplan auf die einschlägigen Vorschriften und Abstandsempfehlungen sowie ggf. erforderliche Leitungsschutzmaßnahmen hingewiesen.

Des Weiteren wird u.a. im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Träger der Ver- und Entsorgung frühzeitig über den Beginn von Erschließungs- und/oder Baumaßnahmen zu unterrichten.

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

Das Plangebiet liegt in einer verkehrsgünstigen Lage direkt am Ortseingang von Weilerbach in der Nähe der L 367. Erschlossen wird das Plangebiet durch die Danziger Straße welche südöstlich an das Gebiet angrenzt. Ehemals wurde das Plangebiet durch einen größeren Einzelhandelsbetrieb mit eigenem Parkplatz genutzt. Aufgrund der neuen Nutzung und der im Gegensatz zur ehemaligen Nutzung zu erwarteten niedrigeren Kundenfrequenz ist mit einem Rückgang der verkehrlichen Belastung zu rechnen.

7. Auswirkungen auf weitere städtebauliche Belange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Nachnutzung einer brach liegenden, gut erschlossenen Fläche.

Nach gegenwärtigem Sachstand sollen mit der Vorhabensrealisierung zahlreiche Vollzeit Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Planung hat somit positive Auswirkungen für die Schaffung von Arbeitsstätten und dient damit auch der Stärkung des Wirtschaftsstandortes Gau-Algesheim.

Zudem dient die Umsetzung des Vorhabens der Sicherung einer wohnortnahen medizinischen Versorgung.

M. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und Bodenordnung

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB hat sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu verpflichten.

In diesem Zusammenhang ist auch die zivilrechtliche Durchführbarkeit des Vorhabens durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. D.h. gemäß aktueller Rechtsprechung hat der Vorhabenträger bis spätestens zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber der Kommune den Nachweis zu erbringen, dass er die Verfügungsbefugnis über die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke besitzt. Dies geht u.a. durch den Nachweis des erforderlichen Eigentums an Grund und Boden, eines Erbbaurechts oder der Verfügungsbefugnis über das Grundstück. Regelmäßig dürfte hierfür eine Auflassungsvormerkung ausreichen.

Vorliegend befinden sich sämtliche Grundstücke im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers. Somit kann von einer Durchführbarkeit des Vorhabens hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse ausgegangen werden.

2. Kosten der Bauleitplanung

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

Im vorliegenden Fall hat sich der Vorhabenträger im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung im Rahmen des Durchführungsvertrages gegenüber der Ortsgemeinde Weilerbach verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Der Vorhabenträger ist sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit des Ortsgemeinderates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

3. Verwirklichung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Weidengarten - Teilbereich Medizinisches Versorgungszentrum“ wurde auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in Kombination mit einer vertraglichen Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens (Durchführungsvertrag) erstellt. Der VEP ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Als Teil des Bebauungsplans sind die Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch Teil der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Weidengarten - Teilbereich medizinisches Versorgungszentrum“.

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung ist gem. Baugesetzbuch mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu schließen. Der Durchführungsvertrag enthält u.a. die Verpflichtung des Vorhabenträgers, das Vorhaben entsprechend den Bestimmungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu realisieren, den vorgelegten Plan

innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen und regelt die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Zudem nimmt der Durchführungsvertrag eine ergänzende Konkretisierung des Vorhabens vor, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes verpflichtet.

Des Weiteren ist die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss, d. h. spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung und die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages durch den Vorhabensträger erfolgte am __.__.____ und somit, entsprechend den rechtlichen Anforderungen, vor dem Beschluss des Gemeinderates nach § 10 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ohne Durchführungsvertrag nicht rechtswirksam. Der Durchführungsvertrag ist jedoch, anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan, nicht Bestandteil der Satzung.