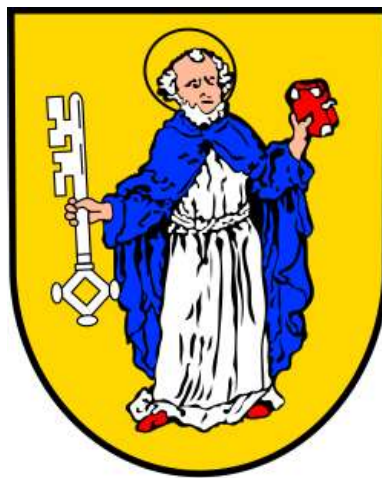


ORTSGEMEINDE ALBISHEIM (PFRIMM)



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ORTSMITTE- ERWEITERUNGSPLAN I- 2. ÄNDERUNG“ -VORENTWURF -

Projekt 913- 170/ Stand: März 2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhaltsverzeichnis

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)	6
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
1.2.1	Grundflächenzahl GRZ (gem. §19 BauNVO)	6
1.2.2	Geschossflächenzahl GFZ (gem. §17 BauNVO).....	6
1.2.3	Anzahl der Vollgeschosse (gem. § 20 BauNVO)	6
1.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und § 18 BauNVO)	7
1.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	7
1.4.1	Offene Bauweise (§ 22 BauNVO).....	7
1.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO).....	7
1.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO) ..	7
1.5.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 BauGB)	7
2	Pflanzempfehlungslisten	8
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)	10
3.1	Dacheindeckung	10
3.2	Dachform und- neigung.....	10
3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	10
4	Kennzeichnung	11
5	Nachrichtliche Übernahme	11
Hinweise		13

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- **Raumordnungsgesetz (ROG)**

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**

Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**

Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)) geändert worden ist.
- **Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG)**
Vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393).
- **Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG)**
Windenergieflächenbedarfsgesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Juli 2025 (GVBl. S. 305).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

ENTWURF

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Allgemein zulässig gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO in dem festgesetzten Mischgebiet nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. §19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl wird für das Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (gem. §17 BauNVO)

Die maximale Geschossflächenzahl wird innerhalb des Mischgebietes auf maximal 1,2 festgesetzt.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (gem. § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Bereich des Mischgebietes auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und § 18 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist der zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt in der Hauptstraße (Bezugspunkt).

Als WH wird 6,5m sowie als GH 9,00 m festgelegt.

Die maximale Wandhöhe (WH) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Im Mischgebiet dürfen technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 2,00 m überschreiten.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als Bauweise wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die Baugrenzen ergeben sich aus der Planzeichnung.

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der „Flächen für Stellplätze“ sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 BauGB)

Nicht überdachte Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

2 Pflanzempfehlungslisten

Vorschläge für standortheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

Bäume 1. Ordnung

Winterlinde	Tilia cordata
Rotbuche	Fagus sylvatica
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Flatterulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus minor

Qualitäts- und Größenmerkmale: 4 x verpflanzt, StU 20-25 cm mit Drahtballen

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Elsbeere	Sorbus torminalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Wildbirne	Pyrus pyraster
Eberesche	Sorbus aucuparia

Qualitäts- und Größenmerkmale: 4 x verpflanzt, StU 20-25 cm mit Drahtballen

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Spindelstrauch	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum
Waldhasel	Corylus avellana
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingriffel. Weißdorn	Crataegus monogyna

Heckenrose

Rosa corybifera

Qualitäts- und Größenmerkmale: 2 x verpflanzt, o. B.

Kletterpflanzen

Gemeine Waldrebe

Clematis vitalba (Schlinger, Kletterhilfe erforderlich)

Alpen-Waldrebe

Clematis alpina (Schlinger, Kletterhilfe erforderlich)

Gemeiner Efeu

Hedera helix (Selbstklimmer)

Jelängerjelleber

Lonicera caprifolium (Schlinger, Kletterhilfe erforderlich)

Wilder Wein

Vitis vinifera (Selbstklimmer)

ENTWURF

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

3.1 Dacheindeckung

Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nicht glänzende Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun und anthrazit zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.

3.2 Dachform und- neigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10-20° sowie Flachdächer mit einer Neigung von 2-10°.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 200 m² unbebauter Fläche der bebauten Grundstücke ist min. ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Qualität Laubbäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

4 Kennzeichnung

Aufgrund der vorherigen Nutzung des Areals als Tankstelle und Werkstatt wurde von der Verbandsgemeindeverwaltung Göllheim eine umwelttechnische Untersuchung des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Heinrich in Auftrag gegeben. In den Bereichen der Tankstelle und der Werkstatt wurden Belastungen des Untergrundes festgestellt. Die Belastungsbereiche im Bereich der ehemaligen Werkstatt wurden zwischenzeitlich entfernt, da in diesem Areal bereits ein Rückbau erfolgt ist. Die Tanks an der Hauptstraße befinden sich noch im Boden, wodurch eine Entfernung dieser notwendig ist. Die Bereiche sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

5 Nachrichtliche Übernahme

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um frühmittelalterliche Bestattungen sowie um ein Körpergrab des 19. Jahrhunderts (Fdst. Albisheim/Pfrimm 4 und 30). Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind. Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht (d. h., mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden können.

1. Bedingungen

1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherren, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen

2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1 entbinden Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

2.4 Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt. Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

ENTWURF

HINWEISE

Archäologische Funde

Die folgenden Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPfG vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Göllheim während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Artenschutz

Zum Schutz der vorhandenen Vogelwelt sollen sämtliche Rodungsmaßnahmen während der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes Radonpotential mit lokal hohem Radonpotential zu erwarten ist. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebiets werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Böden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG vom 25.07.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland Pfalz (GVBl. v. 2.08.2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen

sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen:

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

BEGRÜNDUNG

INHALT

ALLGEMEIN	4
1.1 Lage des Plangebietes	4
1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung	6
2 RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.1.3 Rechtskräftige Bebauungspläne	8
2.2 Verfahren	9
2.3 Bestandsbeschreibung	11
2.3.1 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung.....	11
2.3.2 Starkregenereignisse	12
2.3.3 Altablagerungen.....	13
3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	14
3.1 Erforderlichkeit der Planinhalte	15
3.2 Art der baulichen Nutzung	15
3.3 Maß der baulichen Nutzung.....	15
3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	16
3.5 Nebenanlagen und Stellplätze	16
3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
4 UMWELTBELANGE	17
4.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	17
4.2 Boden, Altlasten, Fläche.....	18
4.3 Klima und Lufthygiene.....	18
4.4 Wasser, Grundwasser, Versickerung	19
4.5 Orts- und Landschaftsbild	19
4.6 Kultur- und Sachgüter	20
Mensch und Gesundheit	20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge	4
Abbildung 2: Lage des Plangebiets innerhalb der Ortsstruktur	5
Abbildung 3: Ausschnitt der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm) aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2018.....	7
Abbildung 4: Darstellung des Plangebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Göllheim (2006)	8
Abbildung 5: Bebauungsplan „Ortsmitte, Erweiterungsplan I, 1. Änderung mit 1. Teiländerung Ortsmitte“	9
Abbildung 7: Nutzungen im Plangebiet und weiterem Umfeld	11
Abbildung 6: Nutzungen im Plangebiet und weiterem Umfeld	12

Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes

Die Ortsgemeinde Albisheim liegt in der Verbandsgemeinde Göllheim und gehört dem Landkreis Donnersbergkreis in Rheinland-Pfalz an.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Ortsmitte - Erweiterung I - 2. Änderung“ befindet sich im inntzen des Ortskerns der Ortsgemeinde und stellt sich als innerörtliche bebaute Fläche dar.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch ein Gebäude sowie die dahinter liegende Kirchgasse,
- Im Osten durch einige Stellplätze, den Fritz-Brubacher-Platz und angrenzender Wohnbebauung,
- Im Süden durch die Hauptstraße und angrenzende Wohnbebauung
- im Westen durch Bebauung und dahinter liegendem Rathaus.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,11 ha und umfasst das Flurstück 96/6.

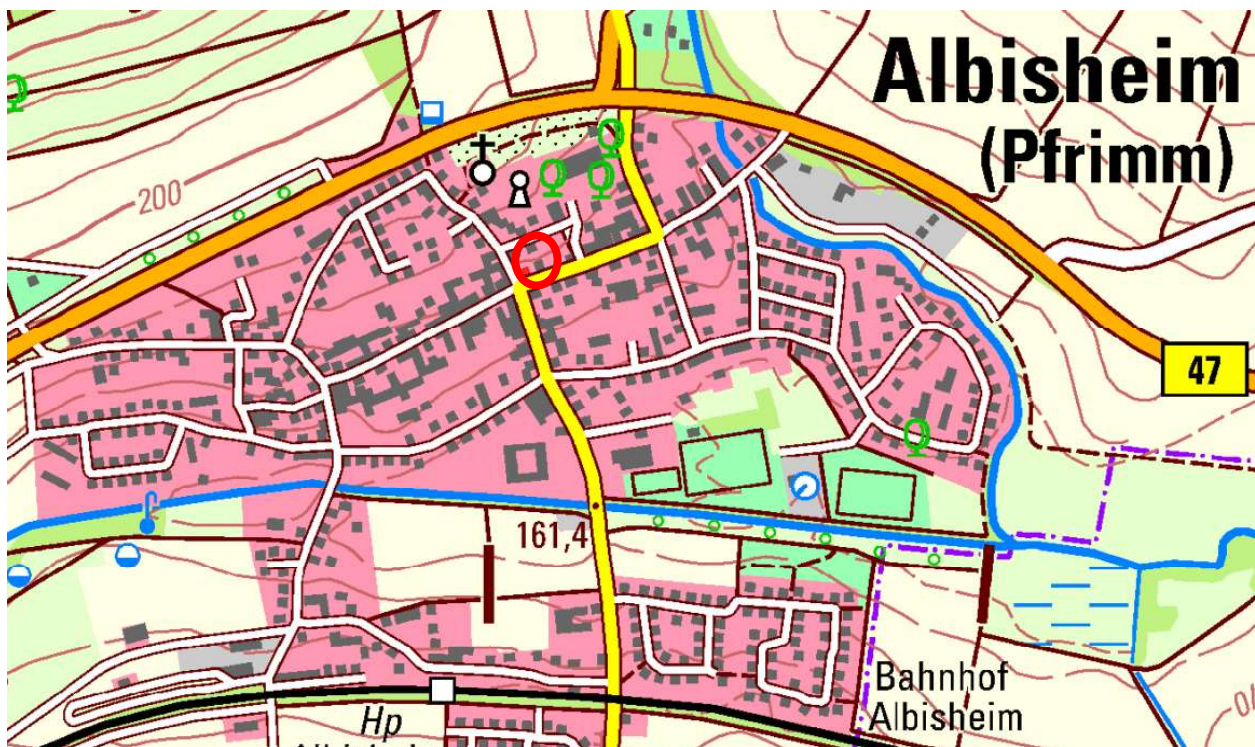


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge¹

¹ Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 23.03.2022



Abbildung 2: Lage des Plangebiets innerhalb der Ortsstruktur²

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

² Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 23.03.2022

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte, Erweiterungsplan I, 1. Änderung mit 1. Teiländerung Ortsmitte“ setzt für den Geltungsbereich derzeit Mischgebietsflächen fest. Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt; vorgesehen ist die Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen.

Die derzeit ansässige Arztpraxis beabsichtigt, ihren Standort zu vergrößern und ihr medizinisches Leistungsangebot bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Zur langfristigen Sicherung der örtlichen medizinischen Versorgung sowie zur Anpassung an die gestiegenen räumlichen und funktionalen Anforderungen ist die Errichtung eines Erweiterungsbaus erforderlich. Am gegenwärtigen Standort ist eine entsprechende bauliche Entwicklung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts ohne Änderung des Bebauungsplans nicht zulässig. Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers und schließt unmittelbar an den bestehenden Praxisstandort an. Aufgrund der funktionalen und räumlichen Nähe zur bestehenden Arztpraxis, der gegebenen Flächenverfügbarkeit sowie der integrierten Lage im Ortsgefüge Plangebiet eine besondere Standorteignung für die geplante Erweiterung der ortsansässigen Arztpraxis auf.

Mit der vorliegenden Planung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Erweiterungsneubaus im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Praxis geschaffen werden. Die Änderung umfasst zur Umsetzung der angestrebten Planung im Wesentlichen die Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Osten und die damit einhergehende Anhebung der GRZ. Alle weiteren Festsetzungen orientieren sich am Bestand und den gültigen Regelungen.

Die beabsichtigte Überplanung der Fläche dient darüber hinaus der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Standorts. Zugleich wird die Flexibilität der baulichen Nutzbarkeit erhöht und die nachhaltige Entwicklung des Grundstücks im Hinblick auf künftige, mit der Gebietscharakteristik vereinbare Mischnutzungen unterstützt. Die vorgesehenen Festsetzungen orientiert sich an der Nutzungsstruktur des umgebenden Bestands sowie an den im Umfeld vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Nutzungen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Arztpraxis. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll somit ein Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung der medizinischen Infrastruktur in der Gemeinde Albisheim geleistet werden.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d.h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Ortsmitte - Erweiterung I - 2. Änderung“ liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz 2018. Der Bereich ist als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Die hier vorliegende Änderung stehen somit keine Ziele der Raumordnung.



Abbildung 3: Ausschnitt der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm) aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2018³

2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Göllheim ist die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

³Planungsgemeinschaft Westpfalz: https://www.pg-westpfalz.de/wp-content/uploads/2021/08/ROP_IV_Gesamtkarte_TF3_2018_final.pdf, Stand 06.01.2026.



Das Plangebiet wird bereits vollständig durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Aus den Überplanungen folgt, dass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans das entgegenstehende frühere Recht auf Grundlage der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne verdrängen (entsprechend dem Grundsatz: die spätere Norm verdrängt die frühere: „lex posterior derogat legi priori“).

Dachhaut bestimmt werden.

WH 2 max. = 11,50m

WSW & Partner GmbH, Hertelsbrunnenring 20, 67657 Kaiserslautern - Tel. 0631/34230 / Fax 0631/3423-200

- WHmax.: 6,50 m
- GHmax.: 9,00 m

Der überlagerte Planbereich stellt sich derzeit im Bestand als bebaute Fläche dar.



Abbildung 5: Bebauungsplan „Ortsmitte, Erweiterungsplan I, 1. Änderung mit 1. Teiländerung Ortsmitte“⁵

2.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Es sind solche Vorhaben zulässig, die in einem Durchführungsvertrag zwischen dem

⁵ Bebauungsplan „Ortsmitte, Erweiterungsplan I, 1. Änderung mit 1. Teiländerung Ortsmitte“ file:///N:/projekte/901_1000/913/913-171%20202%C3%84nd_Ortsmitte_Erweiterung_Albisheim/Von%20Extern/download%20(1)/Ursprungsplan%20Planzeichnung%20Ausfertigungsfassung.pdf, Stand 06.01.26

Vorhabenträger und der Gemeinde vereinbart werden. Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung eingehalten wird.

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen im vorliegenden Planungsfall vor:

Die Überplanung der derzeitigen Bebauung mit Grünfläche ist als klassische Maßnahme zur „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen. Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt, da der gesamte Bebauungsplan mit einer Größe von 1090 m² deutlich unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 4-5 BauGB kann ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nur angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Im Umfeld des Plangebiets finden sich weiterhin keine Anlagen, die schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU verursachen können. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen durch Mischnutzungen, voraussichtlich durch ein Medizinisches Versorgungszentrum, handelt, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

2.3 Bestandsbeschreibung

2.3.1 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet umfasst ein im Bestand bereits genutztes Baugrundstück. Es ist mit einem Hauptgebäude bebaut und verfügt über die zugehörigen Erschließungsflächen, Stellplätze sowie untergeordneten Freiflächen. Die unbebauten Grundstücksteile werden überwiegend durch befestigte Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen eingenommen; ergänzend bestehen kleinere randliche Grünbereiche.



Abbildung 6: Nutzungen im Plangebiet und weiterem Umfeld⁶

Direkt im Süden grenzt das Plangebiet an die Hauptstraße gefolgt von Wohnbebauung, welche ebenfalls im Westen zu verorten ist. Östlich grenzt das Plangebiet direkt an der Straße „Fritz-Brubacher-Platz“ an.

Das Plangebiet wird von den umgebenden Mischnutzungen überprägt. So finden sich im weiteren Umfeld vereinzelt kleine Gewerbebetrieb, eine Bank, ein Supermarkt, sowie das Rathaus und ein Dorfgemeinschaftshaus.

⁶ LANIS, http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 06.01.2026.



Abbildung 7: Nutzungen im Plangebiet und weiterem Umfeld⁷

2.3.2 Starkregenereignisse

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in der nachstehenden Karte "Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen" zusammengestellt.⁸

Die Betrachtung potenzieller Abflussakkumulationen zeigt, dass innerhalb des Plangebiets keine Abflussströme zu erwarten sind. Im Süden des Plangebietes ist mit erhöhten Abflussakkumulationen zu rechnen. Somit kann im Fall eines Starkregenereignisses eine mögliche Gefahr durch Überflutungen ausgeschlossen werden.

⁷ LANIS, http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 06.01.2026.

⁸ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Starkregenkarte RLP, Stand: 10.03.2021.

Nach der Starkregenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz sind keine Sturzflut-Entstehungsgebiete sowie potenzielle Überflutungsbereiche innerhalb und in direkte Nähe zum Plangebiet zu verzeichnen.

Die aufgezeigten Betrachtungen und Karten treffen im Allgemeinen keine Aussagen zu Bereichen innerhalb von Siedlungsgebieten. Sie zeigen lediglich an, wo Abflusskonzentrationen und überflutungsgefährdete Bereiche auf die äußeren Ränder der Ortslagen treffen. Die Situation innerhalb der Ortslagen muss stets unter Beachtung der realen Verhältnisse vor Ort untersucht und eingeschätzt werden.

Für die Verbandsgemeinde Göllheim liegt auch eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Maßnahmen zur Risikominderung des Örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept vor. Die Starkregengefährdungskarten sind Hinweiskarten zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereichen. Das Plangebiet liegt dort in keinem Risikogebiet.

Aufgrund der geplanten Errichtung eines Neubaus der medizinischen Infrastruktur im Plangebiet empfehle ich die tatsächlichen Abflussbahnen und Überschwemmungspotentiale vor Ort zu überprüfen und in der Planung zu berücksichtigen.

2.3.3 Altablagerungen

Für den Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplans sind derzeit keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt

3 Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Neuordnung und funktionale Weiterentwicklung eines innerörtlich gelegenen, bereits teilweise bebauten Grundstücks in zentraler Lage der Ortsgemeinde Albisheim verfolgt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des gewachsenen Siedlungskörpers und ist durch die Lage an der Hauptstraße sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zu weiteren gemischten Nutzungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnbebauung in besonderem Maße für eine Maßnahme der Innenentwicklung geeignet. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Nachverdichtung und für die Erweiterung der bestehenden medizinischen Nutzung zu schaffen sowie die Versorgungsfunktion des Ortskerns nachhaltig zu stärken. Die Konzeption sowie die getroffenen Festsetzungen orientieren sich dabei am Bestand und greifen überwiegend die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen auf. Die Änderung umfasst in erster Linie die Vergrößerung des Baufensters und die damit einhergehende notwendige Anhebung der GRZ sowie GFZ. Alle weiteren Regelungen bleiben bestehen.

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Grundsatz, eine dem Standort angemessene bauliche Verdichtung zu ermöglichen, ohne die Maßstäblichkeit und Eigenart der umgebenden Ortsstruktur zu beeinträchtigen. Die Planung trägt damit dem Leitbild der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung. Die bauliche Ergänzung erfolgt auf einer bereits im Siedlungszusammenhang liegenden Fläche und dient der Erweiterung einer Bestandsbebauung auf bereits großflächig versiegelten Flächen. Zugleich wird der Ortskern funktional gestärkt, indem ein zentral gelegener Standort für gesundheitliche beziehungsweise sonstige mischgebietstypische Nutzungen planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt wird.

Entsprechend der vorhandenen Gebietsprägung und in Fortführung des bisherigen planungsrechtlichen Rahmens wird für den Geltungsbereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Gebietsfestsetzung gewährleistet eine mit dem Umfeld verträgliche Nutzungsstruktur und eröffnet zugleich ein hinreichend flexibles Nutzungsspektrum.

Die geplante Bebauung orientiert sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung an den vorhandenen baulichen Strukturen im Umfeld sowie an dem gegebenen rechtlichen Rahmen. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer **Grundflächenzahl von 0,6**, einer **Geschossflächenzahl von 1,2** und einer Begrenzung auf **maximal zwei Vollgeschosse** ermöglicht eine der zentralen Lage angemessene, kompakte Bebauung. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung einer **maximalen Wandhöhe von 6,50 m** und einer **maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m** sichergestellt, dass sich die Neubebauung in das Ortsbild einfügt und keine städtebaulich unverträgliche Höhenentwicklung entsteht. Die Festsetzungen gewährleisten damit eine angemessene Verdichtung unter Wahrung der stadträumlichen Verträglichkeit. Die Anhebung der GRZ steht dabei im Zusammenhang mit der erfolgten für die Umsetzung der Planung notwendigen Vergrößerung des Baufensters.

Auch hinsichtlich der Bauweise und der Gebäudestellung verfolgt die Planung das Ziel, die vorhandene Siedlungsstruktur fortzuführen.

Die äußere Gestaltung der künftigen Bebauung wird in Anlehnung an die ortstypische Dachlandschaft geregelt. Mit der Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 10° bis 20° wird eine gestalterische Einbindung in die bestehende bauliche Umgebung sichergestellt. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben dienen insgesamt dazu, ein ruhiges und ortsbildverträgliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und die städtebauliche Qualität des zentralen Standortes zu sichern.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende innerörtliche Straßennetz, insbesondere über die Hauptstraße sowie den angrenzenden Platz- und Erschließungsbereich. Der ruhende Verkehr wird planungsrechtlich geordnet, indem Stellplätze gezielt auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Ergänzend verfolgt das städtebauliche Konzept das Ziel, die unvermeidbare Inanspruchnahme innerörtlicher Freiflächen durch qualitätssichernde Maßnahmen auszugleichen. Nicht überdachte Wege- und

Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen; unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und durch Baumpflanzungen zu gliedern.

3.1 Erforderlichkeit der Planinhalte

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortsmitte - Erweiterung I - 2. Änderung“ wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines Mischgebietes orientiert sich dabei an dem derzeit geltenden Planungsrecht für diesen Bereich sowie an denen, das Plangebiet prägenden Umgebungsnutzungen, welche als typische Mischnutzungen zu charakterisieren sind. Die angestrebte Weiterentwicklung der Arztpraxis in diesem Bereich entspricht dabei dem zulässigen Nutzungsspektrum eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO.

Die Festsetzung eines Mischgebiets entspricht der Bestandssituation, der Lage im Ortskern sowie der Prägung des Umfelds. Zugleich wird damit die planungsrechtliche Grundlage für die bestehende und beabsichtigte medizinische Nutzung sowie für weitere mischgebietstypische Nutzungen erhalten. Die Gebietsfestsetzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan fortgeführt und sichert eine dem Standort angemessene Nutzungsdurchmischung

„Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ werden aufgrund des mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs in Relation zur Größe des Plangebietes und deren verkehrserzeugenden Wirkungen ausgeschlossen.

Im Mischgebiet wird die gem. § 6 BauNVO grundsätzlich zulässige Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll den Eintritt eines „trading-down-Effekt“ entgegenwirken. Die mit Vergnügungsstätten verbundenen Wirkungen hinsichtlich Verkehr, Nutzungszeiten, Kundenverhalten, etc. sind mit den Zielen der Gebietsentwicklung nicht vereinbar.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt.

Die Grundflächenzahl -GRZ- wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen auf bis zu 0,9 ist zulässig.

Die Anpassung der Grundflächenzahl ist erforderlich, um die beabsichtigte Erweiterung des vorhandenen Gebäudebestands auf dem bereits genutzten innerörtlichen Grundstück planungsrechtlich zu ermöglichen. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur Geschossflächenzahl, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zu den Gebäudehöhen, werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Dadurch wird einerseits die bauliche Entwicklung des Standorts ermöglicht, andererseits bleibt die Höhen- und Dichteentwicklung weiterhin auf ein mit dem Ortsbild und der umgebenden Bebauung verträgliches Maß begrenzt

Höhe baulicher Anlagen/Zahl der Vollgeschosse

Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse sowie die Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen dienen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, orientieren sich am bestehenden Planungsrecht und gewährleisten die Einfügung des Vorhabens in die bestehende Ortsstruktur. Da diese

Regelungen dem rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen sind, wird zugleich die bisherige städtebauliche Konzeption für diesen Standort fortgeführt.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Damit sich das Vorhaben in die bauliche Umgebung einfügt, ist eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar.

3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise.

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine Bebauung ermöglichen, welche sich in die umgebende Bebauungsstruktur einfügt. Die gewählte Größe der Baufenster berücksichtigt dabei die Umsetzung des angestrebten Vorhabens. Dabei wird sichergestellt, dass gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäudemassen in einem Grundstücksteil konzentriert werden und dass somit in den verbleibenden Grundstücksteilen ein zusammenhängendes Grünvolumen entsteht, das neben stadtgestalterischen Aufgaben auch ökologische Funktionen übernehmen kann.

3.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen dienen der geordneten Unterbringung der für die Nutzung erforderlichen Nebenfunktionen auf dem Grundstück. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Erschließung und der ruhende Verkehr funktionsgerecht innerhalb des Plangebiets abgewickelt werden können und der öffentliche Straßenraum nicht zusätzlich belastet wird.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine weitere Bodenversiegelung zu begrenzen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Hierdurch kann die Infiltrationsrate und die Biodiversität begünstigt und gesichert werden. Hierdurch wird das entzogene Regenwasser dem örtlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Dies dient ebenfalls der Begrenzung der Abflussmenge. Hierdurch verfolgt der Plangeber zugleich das wasserhaushaltsrechtliche Ziel des wirksamen Grundwasserschutzes. Auch trägt die Festsetzung somit zum Schutz von Boden und Natur bei.

3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bilden den städtebaulichen Maßstab für das Plangebiet und sichern eine der Umgebung angepassten Bauweise und somit den Charakter des Gebiets.

Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein.

Die örtlichen Bauvorschriften, insbesondere zur Dachform und Dachneigung, werden im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Sie dienen der Wahrung eines einheitlichen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes und sichern, dass sich die Bebauung auch gestalterisch in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.

4 Umweltbelange

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der Bebauungsplan „Ortsmitte - Erweiterung I - 2. Änderung“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 qm für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- 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 zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Es bestehen weiterhin 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.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, 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.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass durch den rechtskräftigen Bebauungsplan keine Verschlechterung der Situation der natürlichen Schutzgüter zu erwarten ist.

4.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hat die Fläche des Plangebiets aufgrund der bestehenden Nutzung als bebaute Fläche keine naturschutzfachliche Bedeutung. Im Bestand finde sich zudem ein hoher Versiegelungsgrad durch die jetzigen Nutzungen vor. Größere naturnahe Grünflächen oder sonstige schützenswerte sind nicht betroffen. Lediglich im Osten befinden sich Einzelbäume. Durch die geplante Nutzung und der Lage innerhalb des Ortskerns wird die Entwicklungszone nicht negativ beeinträchtigt.

Bisher ist der Geltungsbereich bereits als Mischgebiet ausgewiesen und schon Bebauung vorhanden. Aufgrund der Nutzung, der Lage innerhalb des Siedlungsgefüge und der damit einhergehenden eingeschränkten Bedeutung des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt kann davon ausgegangen werden, dass keine „planungsrelevanten“ geschützten Arten betroffen sind. Insgesamt ist das Plangebiet bereits stark anthropogen überprägt.

Durch die getroffenen Pflanzfestsetzungen wird zudem ein gewisses Mindestmaß an Grünvolumen planungsrechtlich gesichert. Demnach kommt es im Zuge der Planung aufgrund der bisherigen Ausgestaltung

des Areals sowie der Lage innerhalb des Ortsgefüges zu keiner nennenswerten Verschlechterung des Schutzgutes.

4.2 Boden, Altlasten, Fläche

Die vom Bebauungsplan überplante Fläche liegt im Bereich der Großlandschaft des „Rheinhessischen Tafel- und Hügellands“. Des Weiteren liegt die Fläche innerhalb des Landschaftsraums des Mittleren Primmals, welches sich als Zäsur zwischen dem Alzeyer Hügelland im Norden-Osten, dem Ilbesheimer Lößwelle im Nord-Westen und dem Göllheimer Hügelland im Süden darstellt. Dieser Bereich wird vom Karbonatgestein und seinen lehmigen Böden bestimmt.

Der Planungsraum ist Bestandteil der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes, welche durch Parabraunerden aus Löss geprägt ist.

Die vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes wurden durch die bisherige Nutzung stark anthropogen verändert. Im Bestand stellt sich die Fläche als nahezu vollständig versiegelt dar.

Während der Bauphase kann es zur vollständigen irreversiblen Verdichtung des Bodens, zu Erschütterungen und unter Umständen zu Stoffeinträgen durch den Einsatz von Maschinen oder die Lagerung von Baumaterialien kommen. Bei grob fahrlässigem Verhalten können durch eine nicht fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen und durch Emissionen von Baufahrzeugen / Arbeitsmaschinen (Abgase, Schmierstoffe, Öl, Diesel) Bodenverunreinigungen eintreten. Jedoch ist das Eintreten einer solchen Situation bei einem sachgerechten und vorschriftsmäßigen Umgang mit den Arbeitsmaschinen und Baufahrzeugen nicht zu erwarten und als eher unwahrscheinlich einzuschätzen.

Die Änderung bzw. die Entwicklung der Fläche ist als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen und daher aus Sicht des Bodenschutzes als positiv zu bewerten, da es sich um eine Nachverdichtung handelt.

Durch die Festsetzung eines Mischgebiets ist nicht mit einer erhöhten Schad- und Schwebstoff-Emissionen auszugehen, die ggf. in den Boden gelangen könnte.

Gemäß der Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Bereich, in dem bereits 1-3 Rutschungsereignisse verzeichnet sind.

Aufgrund der Vorbelastung des Bodens sind die zu erwartenden Auswirkungen insgesamt als geringfügig einzustufen. Positiv ist zu beurteilen, dass im Rahmen der Maßnahme die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche erfolgt.

4.3 Klima und Lufthygiene

Die Umweltbelange Klima und Luft sind in der Umweltprüfung eng miteinander verbunden. Während unter dem Aspekt Luft in erster Linie die stofflichen Aspekte behandelt werden (Lufthygiene), beschäftigt sich das Thema Klima vor allem mit den funktionalen Zusammenhängen des Luftaustausches und dem Strahlungshaushalt.

Die mittlere Lufttemperatur beträgt 11.1°C.⁹ Dem Plangebiet kommt keine zentrale Bedeutung in Hinblick auf überörtliche Wirkräume oder Luftaustauschbahnen zu.

⁹ Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz, mittlere Temperatur im Jahr 2024, <https://www.klimawandel.rlp.de/klimadaten-tool>, Stand: 06.01.2026.

Aufgrund der geringen Gesamtgröße und der bereits planungsrechtlich zulässigen Bebauung ist für das Plangebiet von einer nur sehr eingeschränkten Bedeutung für das lokale Klima auszugehen.

Während der Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen der Luft in Form von Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs) kommen. Zudem können in dieser Phase Lärm und Erschütterungen auftreten.

Insgesamt ist daher von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

4.4 Wasser, Grundwasser, Versickerung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Plangebiets, in ca. 300 m Entfernung, verläuft die Pfrimm, ein Gewässer 3. Ordnung. Der Planungsraum tangiert kein gesetzliches Überschwemmungsgebiet oder ein Überflutungsgebiet bei HQextrem.

In der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm) ist mit einer Niederschlagsmenge von ca. 521 mm/a zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu einer leichten Verschlechterung des Wasserrückhaltevermögens sowie einer Verringerung der Versickerungsrate und damit zu einer verringerten Grundwasserneubildung beiträgt. Die Grundwasserneubildung liegt derzeit bei 50 - 75 mm/a und ist dementsprechend gering.

Es kann innerhalb des Baustellenbereichs und der Baustelleneinrichtungsflächen während des Baubetriebes zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Wasserhaltungsmaßnahmen, Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen, etc.) können diese Einträge vermieden oder zumindest verringert werden.

Insgesamt ist nicht von einer wesentlichen Verschlechterung des Wasserhaushalts auszugehen.

Eine Beschränkung der GRZ kann in gewissem Maße Funktionen für den Wasserhaushalt übernehmen (Rückhaltung, Verdunstung) und verringern somit den Eingriff. Durch die Verwendung von Dachbegrünung kann zudem ein zusätzliches Rückhaltevolumen geschaffen werden (temporäre Wasserspeicherung, Entlastung Kanal-netz bei Starkregen).

Bei Starkregenereignissen lässt sich grundsätzlich eine Gefährdung durch Abflussakkumulationen erkennen, womit eine Überflutung bei Starkregen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Insgesamt ist daher von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

4.5 Orts- und Landschaftsbild

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist eher der Subjektivität des Betrachters unterworfen, als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist die besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion notwendig, da bereits das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege nennt.

Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsraum des Mittleren Primmtals, welches sich als Übergangszone zwischen dem westlichen Pfälzer Walde und der Sickingen Höhe darstellt.

Insgesamt befindet sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Ortsgefüges der Ortsgemeinde Albisheim. Durch die Planung wird die vorhandene Bausubstanz erweitert und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten zudem eine der Umgebung angepasste Bauweise, welche

sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Die Regelungen orientieren sich dabei am vorhandenen Bestand und dem derzeitigen Planungsrecht.

Insgesamt ist daher von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

4.6 Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden. Eine Beeinträchtigung kann daher nicht angenommen werden.¹⁰

Mensch und Gesundheit

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht von bauleitplanerischen Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich bei der Erfassung und Bewertung teilweise Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltbelange sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen, Arbeiten und Erholung, gekoppelt. Die in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dienen daher auch dem Gesundheitsschutz Mensch.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird es zu temporären Störungen, infolge von Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr, kommen. Diese können dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität auftreten. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen der umgebenden Wohnumgebung sind allenfalls geringfügig. Die Planung trägt nur geringfügig zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens bei, da die zukünftigen Besucherzahlen der Praxis nur begrenzt steigen können. Zwar wird das Vorhaben die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen qualitativ verändert, jedoch sind Beeinträchtigungen nur in dem Maße zu erwarten, das allgemein als hinnehmbar zu bewerten ist. Zudem bietet die Umsetzung des Vorhabens die Möglichkeit zur Sicherung der medizinischen Versorgung in Albisheim, was positiv angerechnet werden kann.

¹⁰ Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, <https://xn--kulturerbe-rheinessen-hunsrck-wfd.de/>, Stand 06.01.2026.