

ORTSGEMEINDE ALBISHEIM (PFRIMM)



BEBAUUNGSPLAN **„FLOSS II- 3. ÄNDERUNG“** **-VORENTWURF -**

Projekt 913- 170/ Stand: März 2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
1.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	7
1.3	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)	7
1.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 a, b BauGB)	7
1.5	Leitungsrecht	7
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)	8
2.1	Dachlandschaft (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)	8
2.2	Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	8
2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und 8 LBauO)	8
3	Hinweise	9
3.1	Grundwasser	9
3.2	schalltechnisches Gutachten	9
3.3	Archäologische Funde	9
3.4	DIN-Vorschriften	9
3.5	Gesetzlicher Rodungszeitraum	9
3.6	Geologiedatengesetz	10

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.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)**
Vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) 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).

VORENTWURF

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet (MI) sind **zulässig**:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3)
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).

Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO (i. V. m. § 6 BauNVO) **nicht zulässig**:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind im Mischgebiet ebenfalls **ausgeschlossen**.

1.1.2 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 0,8 überschritten werden.

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

Die maximal zulässige Traufhöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone in den auf 8,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante des im Endausbau fertiggestellten angrenzenden Gehwegs, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt.

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

1.2.1 Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise ist eine einseitige Grenzbebauung an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs mit einer Gebäudelänge von über 50 m (auch in der Summe bei mehreren Gebäudeteilen) zulässig. An allen anderen Grenzen sind die Abstandsflächen im Sinne einer offenen Bauweise einzuhalten.

1.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf den Baugrundstücken zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 a, b BauGB)

1.4.1 Die im Geltungsbereich vorhandenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängigkeit in gleichartiger Weise zu ersetzen.

1.4.2 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Müllabholflächen, Freisitze, Spielflächen oder Terrassen genutzt werden, als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

1.5 Leitungsrecht

Das im Plan vermerkte Leitungsrecht Ir gilt zugunsten des Versorgungsträgers.

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

2.1 Dachlandschaft (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Mehrzweckhalle: Flachdach oder Satteldach mit einer Dachneigung bis 45°.

2.1.2 Dacheindeckung

Die Eindeckung geeigneter Dächer ist in den Farben naturrot bis rotbraun auszuführen.

2.2 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Die Höhe der Einfriedungen wird mit max. 1,8 m, gemessen ab OK Erschließungsstraße/-weg, festgesetzt.

2.2.2 Die Einfriedungen sind als offene Metallkonstruktionen auszuführen oder müssen aus weitmaschigen Drahtgeflechten bestehen. Vollflächige Metall- oder Kunststoffkonstruktionen oder Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für punktiert angeordnete Sockel) sind nicht zulässig.

2.2.3 Einfriedungen über 1,8 m Höhe sind lediglich als Ballfangzäune (z.B. bei den Tennisplätzen oder hinter den Toren des Sportplatzes) zulässig.

2.2.4 Sofern Stützmauern erforderlich sind, so können diese mit einer Höhe von max. 1,0 m über OK Gehweg auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Sie müssen aus Naturstein bestehen oder mit Natursteinen verkleidet werden.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und 8 LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.

Flächige Versiegelungen (z.B. durch Pflasterbeläge), die nicht als erforderliche Abstellflächen oder Zufahrten bzw. Zuwegungen funktional benötigt werden sowie flächig ausgebrachte lose Material- und Steinschüttungen wie Splitt, Schotter, Kies, Kunststeine etc. (Gesamtfläche: > 2 qm) sind innerhalb der Vorgartenbereiche nicht zulässig.

3 Hinweise

3.1 Grundwasser

In normaler Gründungstiefe muss mit Grundwasser gerechnet werden. Bei einer extremen Hochwasserführung der Pfrimm kann auch eine Überflutung des Geländes eintreten. Die Kellergeschosse der Gebäude sind entsprechend auszubilden.

3.2 schalltechnisches Gutachten

Die Gemeinde Albisheim hat im Mai 1989 und im Oktober 1991 ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro Dr. Gruschka, Bensheim, anfertigen lassen. Die zur Bestimmung der „Lärm-Immissionen“ vorgenommenen Berechnungen haben unter Berücksichtigung der für Tennisgeräusche maßgebenden Immissionsschallpegel ergeben, dass zum Schutze der entlang der Alleestraße bestehenden Wohnbebauung keine Maßnahmen erforderlich sind, da dort die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Die geringfügige Überschreitung bei dem Praxishaus Nr. 3 entlang der Straße „An der Pfrimnhalle“ soll durch Teilverlegung einiger der direkt vor der Halle liegenden Stellplätze auf zulässige Werte vermindert werden.

Um an Sonn- und Feiertagen in der Ruhezeit von 13 Uhr bis 15 Uhr einen Spielbetrieb von 1 Std., d.h. der Hälfte der Ruhezeit, zu ermöglichen, ist der Bau eines 4,0 m hohen Lärmschutzwalls oder einer gleichhohen Schutzwand nördlich der Freisportanlagen erforderlich.

3.3 Archäologische Funde

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1,978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) 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. Absatz 1 entbindet Bauräger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

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 evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauräger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

3.4 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.

3.5 Gesetzlicher Rodungszeitraum

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock

zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.

3.6 **Geologiedatengesetz**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohr-firma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

VORRENTWURF

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

INHALT

1	ALLGEMEIN	4
1.1	Lage des Plangebietes	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2	RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	6
2.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.1.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	7
2.2	Verfahren	8
2.3	Bestandsbeschreibung	9
2.3.1	Nutzungen im Plangebiet und Umgebung	9
2.3.2	Topographie	10
2.3.3	Starkregenereignisse	10
2.3.4	Altablagerungen	11
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11
4	ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE	12
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.2	Bauweise	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3	Grünordnung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.4	Leitungsrecht	Fehler! Textmarke nicht definiert.
	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.5	Dächer	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.6	Fasadengestaltung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.7	Einfriedungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.8	Pflanzungen im privaten Bereich	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5	UMWELTBELANGE	13
5.1	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	14
5.2	Boden, Altlasten, Fläche	14
5.3	Klima und Lufthygiene	14
5.4	Wasser, Grundwasser, Versickerung	15
5.5	Orts- und Landschaftsbild	15
5.6	Kultur- und Sachgüter	15
5.7	Mensch und Gesundheit	15

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.....	6
Abbildung 4: Darstellung des Plangebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Göllheim (2006)	7
Abbildung 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Floss II mit 2. Teiländerung Floss I“	8
Abbildung 6: Nutzungen im Plangebiet und weiterem Umfeld	9

VORENTWURF

1 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 „Floss II mit 3. Änderung“ liegt im südlichen Bereich der Gemeinde und stellt sich als innerörtliche bebaute Fläche dar.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße An der Pfrimmhalle sowie die dahinter liegende Wohnbebauung,
- Im Osten durch die Sportflächen und das Vereinsheim,
- Im Süden durch die Tennisplätze und angrenzende Landwirtschaftsflächen
- im Westen durch das Pflegeheim der Protestantischen Altenhilfe Westpfalz.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,13 ha und umfasst das Flurstück 417/15.

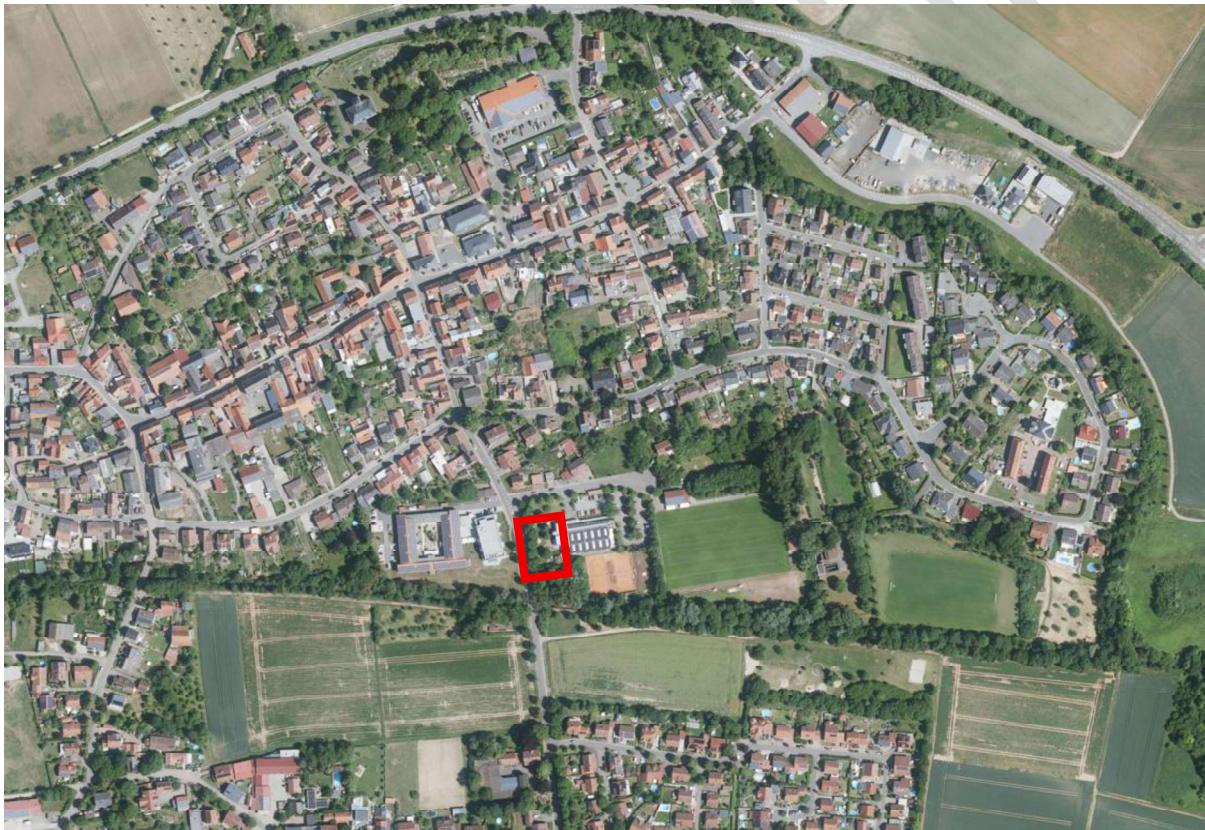


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge¹

¹ Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 16.02.2026

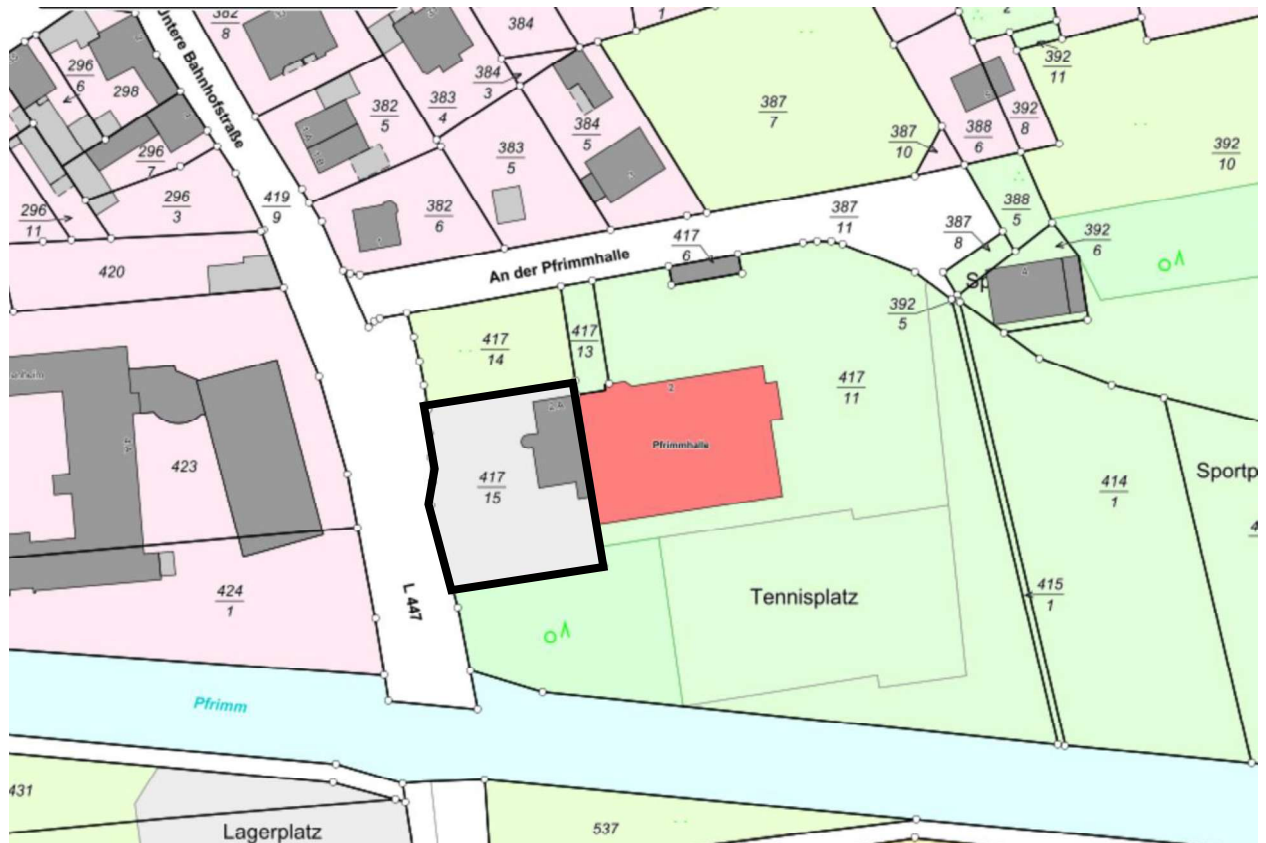


Abbildung 2: Lage des Plangebiets innerhalb der Ortsstruktur²

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Hauptgebäudes der Mehrzweckhalle durch ergänzende Containeranlagen. Die hierfür vorgesehenen baulichen Maßnahmen lassen sich auf Grundlage der derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung sowie die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, planungsrechtlich nicht in dem erforderlichen Umfang umsetzen.

Der Änderungsbereich erfasst die bislang als Sondergebiet festgesetzte Fläche der Mehrzweckhalle. Die bisherige Festsetzung orientiert sich im Wesentlichen an einer sport- und veranstaltungsbezogenen Nutzung und bildet die zwischenzeitlich fortentwickelten funktionalen Anforderungen an den Standort nur noch eingeschränkt ab. Zur Schaffung eines zukunftsfähigen planungsrechtlichen Rahmens und zur Erweiterung der Entwicklungsmöglichkeiten wird der Bereich künftig als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Festsetzungen zu flexibilisieren und an aktualisierte Nutzungsansprüche anzupassen. Hierdurch sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte, funktional angemessene und langfristig tragfähige Nutzung der Fläche geschaffen werden. Zugleich wird sichergestellt, dass die städtebauliche Verträglichkeit der Nutzungen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges gewahrt bleibt.

² Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 16.02.2026

Flankierend werden das Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Bauvorschriften neu geordnet. Zur Umsetzung der beabsichtigten Erweiterung wird ferner die Baugrenze so angepasst, dass eine zweckentsprechende und funktionale Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht wird.

Die vorliegende Planänderung dient damit der Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des Bestandsgebäudes, der Flexibilisierung der zulässigen Nutzungsstruktur sowie der Anpassung an aktualisierte Nutzungsanforderungen. Zugleich soll eine geordnete und langfristig gesicherte städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gewährleistet 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 „Floss II – 3. Änderung“ liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz 2018. Der Bereich ist als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Die hier vorliegende Änderung steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.



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.

³Planungsgemeinschaft Westpfalz: https://www.pg-westpfalz.de/wp-content/uploads/2021/08/ROP_IV_Gesamtkarte_TF3_2018_final.pdf, Stand 16.02.2026.

In dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Göllheim ist die Fläche als Kulturelle Einrichtung mit der Bezeichnung „Turn- und Mehrzweckhalle“ ausgewiesen.

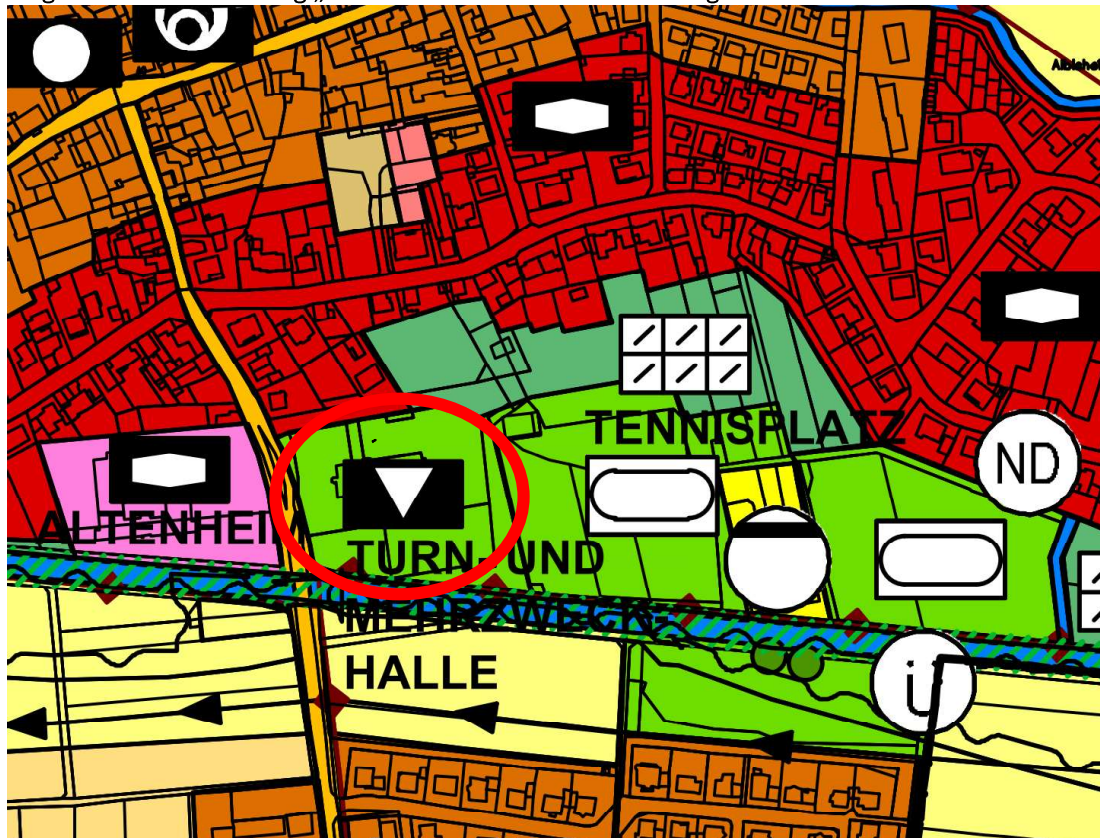


Abbildung 4: Darstellung des Plangebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Göllheim (2006)⁴

2.1.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan „Floss II mit 2. Teiländerung Floss I“ der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm). Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des betroffenen Bereichs ein Sondergebiet fest, in dem eine Mehrzweckhalle sowie eine öffentliche Schank- und Speisewirtschaft zulässig sind. Darüber hinaus sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Freisportanlage/Tennisanlage – ausschließlich bauliche Anlagen zulässig, die dem Betrieb und der Unterhaltung der Sporteinrichtungen dienen.

Für die Mehrzweckhalle ist eine maximale Grundfläche von 1.500 m² sowie eine maximale Geschossfläche von 3.000 m² festgesetzt. Zusätzlich gelten Festsetzungen zur besonderen Bauweise, zur Grünordnung, zu Pflanzbindungen sowie zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Im bauordnungsrechtlichen Teil enthält der Bebauungsplan Vorgaben zur Dachgestaltung, Gebäudehöhe, Fassadengestaltung, Einfriedung sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Für die Mehrzweckhalle sind Flachdächer bzw. eine Dachgestaltung nach funktionalen Erfordernissen zulässig; die maximale Traufhöhe beträgt 8,0 m. Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie weitere räumliche Festsetzungen sind in der Planzeichnung verbindlich geregelt.

Die vorliegende Änderung greift ausschließlich in Teilbereiche dieser Festsetzungen ein. Alle übrigen Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben unverändert bestehen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

⁴ FNP Göllheim: <https://www.vg-goellheim.de/wohnen-bauen/bauleitplanung/flaechennutzungsplan/130801-11goe02-plan-entwurf-nach-of-fenlage.pdf?cid=p9y>, Stand 26.02.2026.

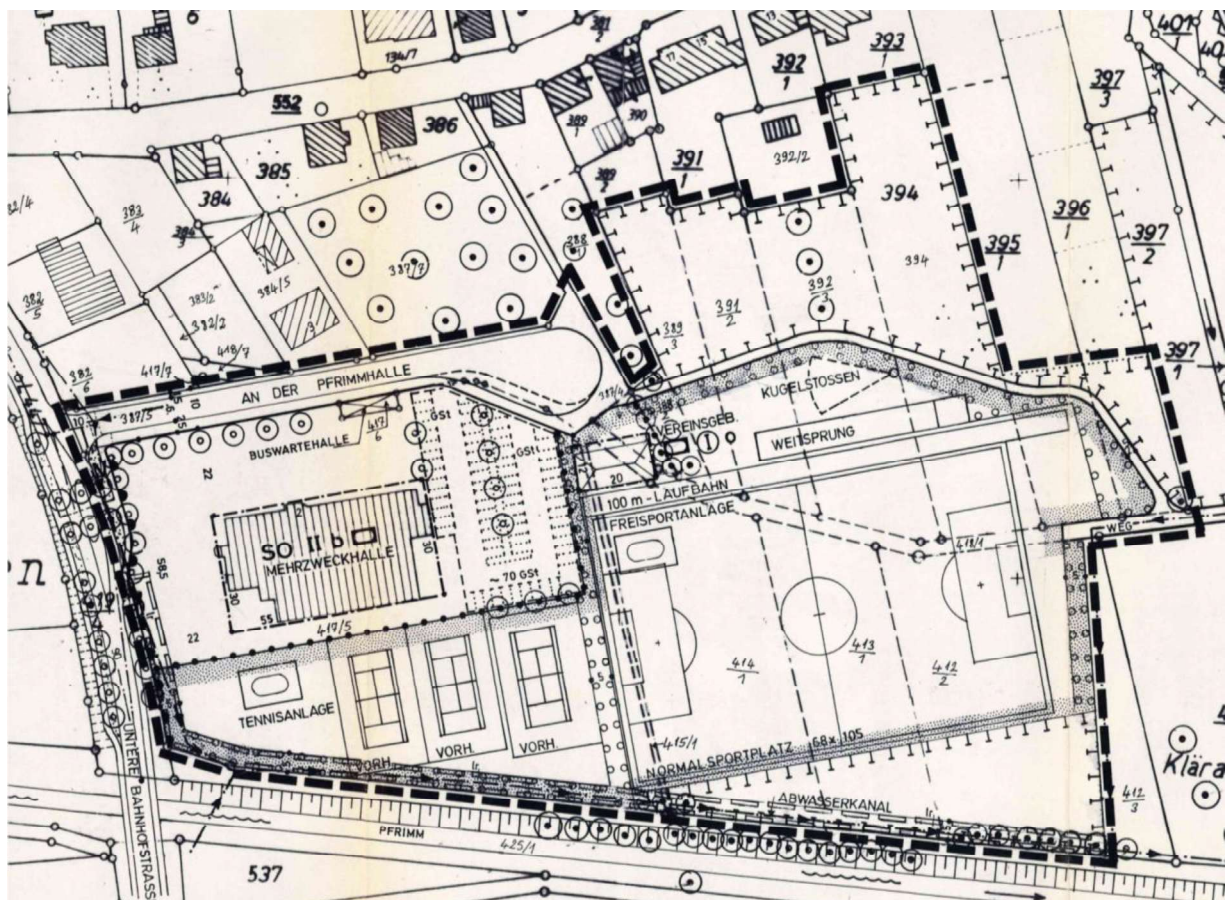


Abbildung 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Floss II mit 2. Teiländerung Floss I“

2.2 Verfahren

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 Erweiterung der derzeitigen Bebauung 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 6300 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. Mit dem Bebauungsplan wird 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 befindet sich innerhalb eines bereits entwickelten Siedlungsbereichs der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm) und ist durch bestehende sport- und freizeitbezogene Nutzungen geprägt.

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich die Mehrzweckhalle mit zugehörigen Nebenflächen. Diese dient sportlichen, gemeinschaftlichen sowie veranstaltungsbezogenen Nutzungen und stellt einen wichtigen Bestandteil der örtlichen Infrastruktur dar. Angrenzend befinden sich Freisportanlagen sowie weitere zugehörige Einrichtungen.

Die umliegenden Bereiche sind überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, ergänzt durch vereinzelt vorhandene nicht wesentlich störende Nutzungen sowie durch öffentliche bzw. gemeinwohlorientierte Einrichtungen. Insgesamt ergibt sich eine Nutzungsmischung, die weder ausschließlich wohnbaulich noch ausschließlich sport- bzw. freizeitorientiert geprägt ist.

Durch diese vorhandene Struktur weist das Gebiet bereits heute Merkmale auf, die grundsätzlich mit der Charakteristik eines Mischgebietes vereinbar sind. Nutzungskonflikte zwischen der bestehenden Mehrzweckhallennutzung und der angrenzenden Bebauung sind nicht bekannt bzw. werden durch die bestehende städtebauliche Situation nicht erwartet. Die beabsichtigte Erweiterung des Gebäudebestandes durch Containeranlagen stellt keine grundlegende Änderung der Nutzungsstruktur dar, sondern ergänzt die bestehende Nutzung funktional. Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen sind daher nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das Vorhaben in die vorhandene Nutzungsstruktur des Plangebietes und seiner Umgebung einfügt und die geplante Gebietsanpassung städtebaulich verträglich ist.



Abbildung 6: Nutzungen im Plangebiet und weiterem Umfeld

2.3.2 Topographie

Das Plangebiet stellt sich als ebenes Gelände dar, welches eine Steigung von weniger als 5% aufweist.

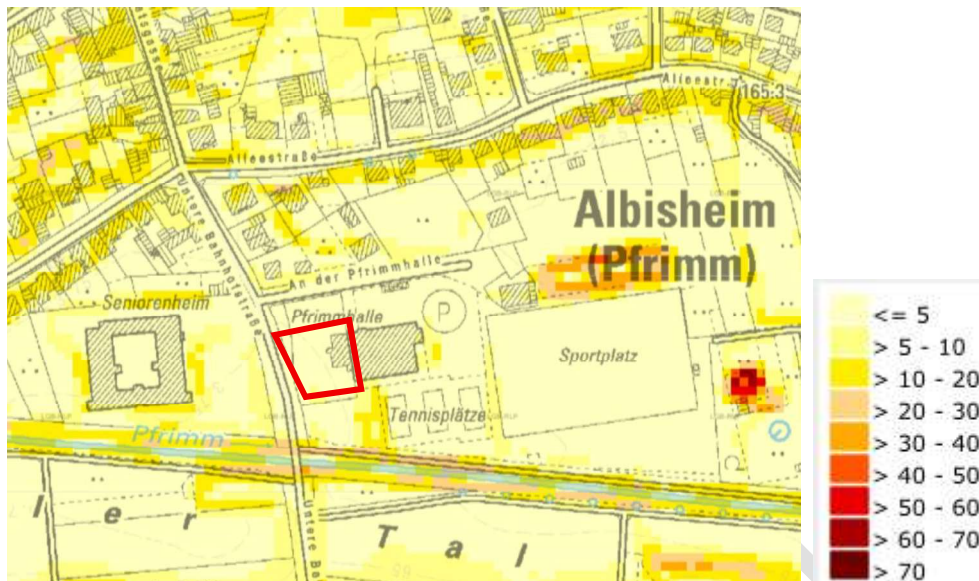


Abbildung 7: Hangneigung⁵

2.3.3 Starkregenereignisse

Im Zuge des Klimawandels kommt es vermehrt zu Extremereignissen, wie Stürmen, Hitzewellen oder Starkregen. Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, kann dabei überall auftreten, da diese Ereignisse nicht an die Geländegestalt gebunden sind. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Analysen sind in der nachstehenden Karte „Sturzflutgefahrenkarte“ dargestellt

In der nachfolgenden Grafik sind die Wassertiefen dargestellt. So können im Fall eines Starkregenereignisses Gefährdungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Belastung kann dabei auch über die Kanalsysteme erfolgen, die in der Regel ebenfalls dem natürlichen Gelände folgt.

Wie ersichtlich ist ergibt sich für den Planbereich keine gesteigerte Vulnerabilität.

⁵ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand 16.02.2026

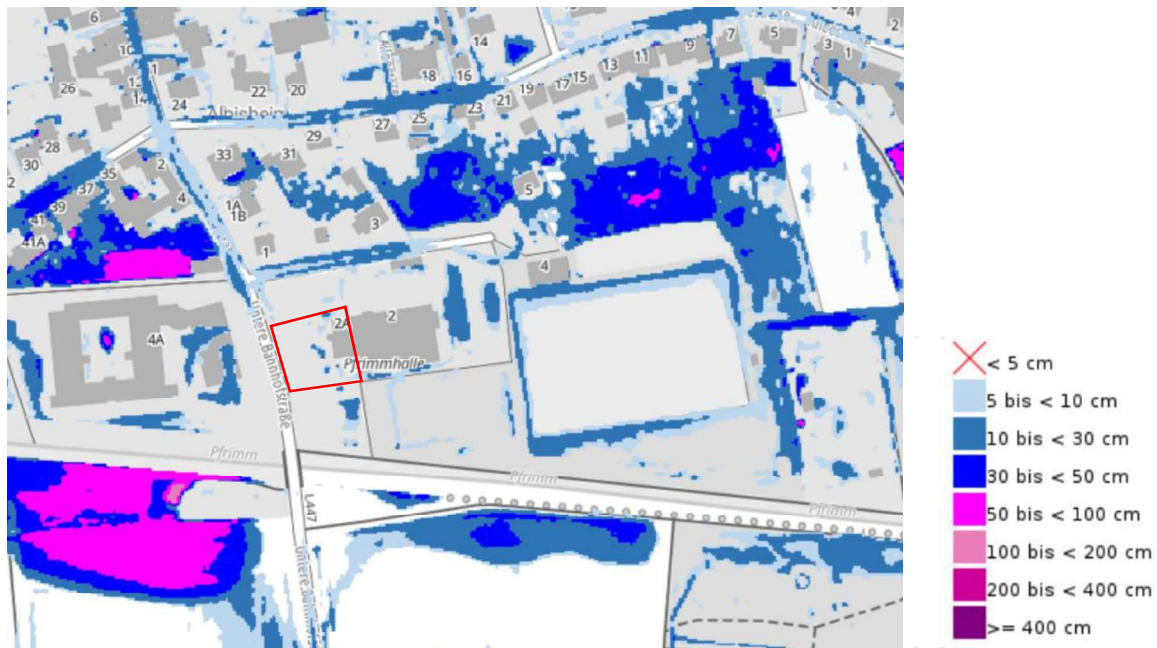


Abbildung 8: Sturzflutgefahrenkarte, Wassertiefen bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (SRI 7, 1Std.), Plangebiet rot hinterlegt (ohne Maßstab)⁶

2.3.4 Altablagerungen

Für den Geltungsbereich zur 3. Änderung des Bebauungsplans sind derzeit keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der Bebauungsplanänderung orientiert sich an der bestehenden baulichen und funktionalen Struktur des Plangebietes sowie des umliegenden Siedlungsbereichs. Ziel der Planung ist es, die vorhandene Nutzung standortverträglich weiterzuentwickeln und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung und Gebietsstruktur zu sichern.

Ausgangspunkt bildet die bestehende Mehrzweckhalle als prägender baulicher und funktionaler Bestandteil des Gebietes. Die geplante Erweiterung erfolgt innerhalb eines bereits baulich genutzten und weitgehend versiegelten Bereichs. Damit werden vorhandene Flächenpotenziale genutzt und eine flächensparende Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung ermöglicht, ohne zusätzliche Freiflächen in Anspruch zu nehmen.

Die Umwidmung der bisherigen Sondergebietsfläche in ein Mischgebiet schafft einen flexibleren planungsrechtlichen Rahmen und ermöglicht eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nutzung unter Wahrung der städtebaulichen Verträglichkeit. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung eine angemessene bauliche Dichte sichergestellt und eine Einfügung in das vorhandene Siedlungsgefüge gewährleistet.

Durch die Anpassung der Baugrenzen wird die funktionale Erweiterung des Gebäudebestandes ermöglicht, während die räumliche Entwicklung der Bebauung weiterhin klar gesteuert bleibt. Dadurch wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs gesichert.

⁶ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Wasserportal: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand: 16.02.2026

Gestalterische Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen tragen zusätzlich dazu bei, neue Baukörper in das bestehende Ortsbild einzubinden und ein harmonisches Erscheinungsbild des Gebietes zu gewährleisten.

4 Erforderlichkeit der Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Mischgebiets dient der Sicherung einer verträglichen Mischung von Wohnen sowie nicht wesentlich störenden gewerblichen und sozialen Nutzungen. Damit wird die vorhandene Nutzungsstruktur des Umfeldes aufgegriffen und eine flexible Weiterentwicklung der bestehenden Nutzung ermöglicht. Der Ausschluss einzelner Nutzungen, insbesondere von Vergnügungsstätten, Tankstellen und großflächigem Einzelhandel, erfolgt zur Vermeidung städtebaulich unverträglicher Nutzungen, zur Sicherung der Wohnverträglichkeit sowie zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrs- und

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur maximalen Gebäudehöhe dienen der Steuerung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets. Dadurch wird sichergestellt, dass sich neue bauliche Anlagen maßstäblich in die bestehende Bebauungsstruktur und das Ortsbild einfügen und eine übermäßige bauliche Verdichtung vermieden wird. Die festgelegten Werte orientieren sich dabei an der im Bestand vorhandene Bebauung und Versiegelung.

4.3 Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht eine funktionsgerechte Erweiterung der bestehenden Mehrzweckhalle durch größere Gebäudelängen. Gleichzeitig wird durch die Einhaltung der Abstandsflächen an den übrigen Grundstücksgrenzen eine städtebaulich geordnete Bebauungsstruktur sowie der nachbarliche Interessenausgleich gewährleistet. Zudem wird der Bestand entsprechend aufgegriffen.

4.4 Ein- und Ausfahrten

Die Beschränkung von Ein- und Ausfahrten dient der Sicherung eines geordneten Verkehrsablaufs und der Verkehrssicherheit entlang der angrenzenden Landesstraße. Das Grundstück befindet sich im Bereich der Verschwenkung der L 447. Im aktuell geltenden Bebauungsplan ist in diesem Bereich bereits ein Verbot von Zufahrten festgesetzt. Gleichzeitig werden unnötige Konflikte zwischen fließendem und ruhendem Verkehr vermieden.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bäume sowie zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen dienen der Sicherung ökologischer Funktionen innerhalb des Siedlungsraums, der Verbesserung des Mikroklimas sowie der gestalterischen Einbindung der Bebauung in das Ortsbild. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge reduziert zudem die Versiegelung und unterstützt die Niederschlagswasserversickerung

4.6 Leitungsrecht

Die Festsetzung eines Leitungsrechts orientiert sich an dem derzeit geltenden Planungsrecht und dient der dauerhaften Sicherung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Gewährleistung von Zugänglichkeit für Betrieb, Wartung und Instandhaltung der technischen Infrastruktur.

4.7 Bauordnungsrechtliche Regelungen

Die Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Dachfarben dienen der Wahrung eines geordneten und harmonischen Ortsbildes sowie der gestalterischen Einbindung neuer Baukörper in die bestehende Bebauungsstruktur. Gleichzeitig bleibt eine angemessene architektonische Gestaltungsfreiheit erhalten. Die Regelungen greifen den Bestand auf und ermöglichen zudem eine flexible, dem modernen Zeitgeist entsprechende Gestaltung, die vor allem die angedachte Erweiterung durch Container aufgreift.

Die Regelungen zu Höhe und Gestaltung von Einfriedungen dienen der Sicherung eines offenen und städtebaulich verträglichen Erscheinungsbildes des Straßenraums. Massive und geschlossene Einfriedungen werden ausgeschlossen, um eine visuelle Abschottung der Grundstücke und negative Wirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Hierbei werden die aktuell geltenden Regelungen für diesen Bereich aufgegriffen.

Die Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung unbebauter Flächen dient der Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Förderung der Biodiversität sowie der Reduzierung von Versiegelung und Hitzeentwicklung im Siedlungsraum. Der Ausschluss von Schotterflächen trägt zusätzlich zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Gebietes bei.

5 Umweltbelange

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der Bebauungsplan „Floss II - 3. Änderung“ wird gemäß § 13a 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.

5.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

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

Bisher ist der Geltungsbereich als Sondergebiet 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 bereits 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.

5.2 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. Dieses 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. 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.

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.

5.3 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 10.9°C.⁷ Dem Plangebiet kommt keine zentrale Bedeutung in Hinblick auf überörtliche Wirkräume oder Luftaustauschbahnen zu.

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.

Insgesamt ist daher von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

5.4 Wasser, Grundwasser, Versickerung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Plangebiets, in ca. 50 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 keiner Verschlechterung des Wasserrückhaltevermögens sowie keine Verringerung der Versickerungsrate und damit zu keiner verringerten Grundwasserneubildung beiträgt. Die Grundwasserneubildung liegt derzeit bei 50 - 75 mm/a und ist dementsprechend gering.

Insgesamt ist daher von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

5.5 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 Landespflege nennt.

Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsraum des Mittleren Primmtals, welches sich als Übergangszone zwischen dem westlichen Pfälzer Walde und der Sickinger Höhe darstellt. Dieser stark zertalte Bereich wird noch ganz vom Buntsandstein und seinen roten, oft stark sauren Böden bestimmt. Dennoch sind hier mehrere Höhendörfer und Talsiedlungen mit entsprechenden Rodunginseln entstanden. Die Siedlungsdichte hebt sich vom angrenzenden Pfälzer Wald deutlich ab.

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.

Insgesamt ist daher von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

5.6 Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden. Eine Beeinträchtigung kann daher nicht angenommen werden.⁸

5.7 Mensch und Gesundheit

⁷ Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz, mittlere Temperatur im Jahr 2024, <https://www.klimawandel.rlp.de/klimadaten-tool>, Stand: 20.02.2026.

⁸ Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, <https://xn--kulturerbe-rheinessen-hunsrck-wfd.de/>, Stand 20.02.2026.

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.

Somit wird von keiner Beeinträchtigung für den Menschen und seiner Gesundheit ausgegangen.

VORRENTWURF