



Stadt Annweiler

Bebauungsplan "Gesundheitszentrum" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kreiskrankenhaus und Umgebung"

Bauleitplanung

Entwurf zur Satzungsfassung

08.10.2025

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH

Standort Karlsruhe

Am Storrenacker 1 b

76139 Karlsruhe

Tel. +49 721 96232-70

www.bit-stadt-umwelt.de



Stadt Annweiler

Bebauungsplan "Gesundheitszentrum" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kreiskrankenhaus und Umgebung"

Bauleitplanung

Entwurf zur Satzungsfassung

08.10.2025

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



BIT Stadt + Umwelt GmbH

Standort Karlsruhe

Am Storrenacker 1 b

76139 Karlsruhe

Tel. +49 721 96232-70

www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO24065

Stadt Annweiler

Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Kreiskrankenhaus und Umgebung“.

A Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- die Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549),
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),
- das Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305),
- das Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473),
- die Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

B Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird (gemäß § 9 Abs.7 BauGB) in der Planzeichnung durch das entsprechende Planzeichen (schwarz gestrichelte Umrandung) begrenzt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

Die in Rot und kursiv dargestellten Textbausteine stellen die Änderungen dar die sich aus der Offenlage ergeben haben.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Sondergebiete SO 1 bis SO 5 mit der Zweckbestimmung „Gesundheit“ festgesetzt, die sich nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterscheiden.

SO 1 bis SO 5

Zulässig sind:

- medizinische-, gesundheits- und rehabilitationsbezogene Nutzungen sowie die hierzu erforderlichen zugehörigen technischen und verkehrlichen Einrichtungen und Anlagen (z.B. Geriatrische Reha, Ambulante Reha, Demenzstation, Hausärztliches MVZ u. ä.)
- Gesundheitshotel
- Kindertagesstätte
- Ladenzeile
- Wohnen mit Betreuungsangebot
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Rettungswache
- DRK – Vereinsheim
- Wohnen

~~Ferner wird festgesetzt, dass die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen Straßen und Wege Tiefgarage, Garagen, Stellplatzflächen sowie alle für den Betrieb der Einrichtungen erforderlichen Nebengebäude und Nebenanlagen zulässig sind.~~

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Gemäß Planeinschrieb wird zwischen SO 1 bis SO 5 durch Eintrag der Abgrenzungen des Maßes der baulichen Nutzungen innerhalb des Baugebietes unterschieden.

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

SO 1

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 zulässig ist.

SO 2 bis SO 5

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung dieses Wertes ist nicht zulässig.

1.2.3 Gebäudehöhe

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die maximalen Gebäudehöhen sind die in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkte (HBP 1 bis HBP 5).

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut (First) bei geneigten Dächern bzw. der obere Abschluss der am höchsten gelegenen Attika bei Flachdächern.

- Im Gebiet SO 1 wird die maximale Gebäudehöhe auf 18,50 m festgesetzt. Gemessen vom Höhenbezugspunkt 1 (HBP 1 = 188.48 m ü.NN)
- Im Gebiet SO 2 wird die maximale Gebäudehöhe und die maximale Firsthöhe auf 11,50 m festgesetzt. Gemessen vom Höhenbezugspunkt 2 (HBP 2 = 183.51 m ü.NN)
- Im Gebiet SO 3 wird die maximale Firsthöhe auf 12,50 m festgesetzt. Gemessen vom Höhenbezugspunkt 3 (HBP 3 = 188.29 m ü.NN)
- Im Gebiet SO 4 wird die maximale Gebäudehöhe und die maximale Firsthöhe auf 11,50 m festgesetzt. Für das Flurstück 3583/13 wird vom Höhenbezugspunkt 4 (HBP 4 = 189.03 m ü.NN) gemessen. Für das Flurstück 3583/12 wird vom Höhenbezugspunkt 5 (HBP 5 = 186.32 m ü.NN) gemessen.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen von technischen Anlagen, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lüftungen oder Anlagen zur Solarenergiegewinnung um max. 2,00 m überschritten werden. Mit Ausnahme der Treppenhäuser müssen die Aufbauten mind. 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sein.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Ausnahme: Für die innerhalb des Leitungsrechts 1 geplanten Überbauungen in Form von Verbindungskorridoren/Laubengänge aus der Baufläche SO 1 zu den Bauflächen SO 2 und SO 4 wurden keine überbaubaren Flächen eingetragen. Die Verbindungskorridore/Laubengänge sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig, um die Durchfahrtsmöglichkeit weiterhin zu gewährleisten. Die Verbindungskorridore/Laubengänge sollen die Gebäude im SO 1 mit den Gebäuden im SO 2 und SO 4 miteinander verbinden.

1.4 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Grenzgaragen und -carports sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

1.5 Nebengebäude und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die für den Betrieb der zulässigen Hauptnutzungen notwendigen Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § Nr. 14 (1) BauGB zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können bis zu einer Kubatur von 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig. Bei der Errichtung von Nebenanlagen sind die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) zu beachten.

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Entsorgung von Hausmüll dienenden Nebenanlagen *nach § 14 (2) BauNVO* können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

1.6 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es gilt die abweichende Bauweise. Maßgebend sind die Festsetzungen in der Planzeichnung.

SO 1

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise a1 im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut LBauO, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

SO 2

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise a2 mit der Maßgabe, dass innerhalb der überbaubaren Flächen an die nördliche und östliche Grundstücksgrenze angebaut werden kann. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der landesbauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

SO 3

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise a3 mit der Maßgabe, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an die südliche Grundstücksgrenze angebaut werden kann. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der landesbauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

SO 4

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise a4 mit der Maßgabe, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an die nördliche und östliche Grundstücksgrenze angebaut werden kann. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der landesbauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen Straßen und Wege zulässig sind.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

1.8.1 Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

1.8.2 Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Abrissarbeiten oder Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

1.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Sicherstellung gesunder Arbeits- und Aufenthaltsbedingungen im Bereich des Gesundheitszentrums sind falls erforderlich Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Ziel ist die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Die zulässige Lärmbelastung innerhalb des Gesundheitszentrums darf folgende Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1

- Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart
 - Tagsüber (06:00–22:00 Uhr): 45 - 65 dB(A)
 - Nachts (22:00–06:00 Uhr): 35 - 65 dB(A)

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

- Krankenhäuser, Schulen, Kur- u. Altenheime
 - Tagsüber (06:00–22:00 Uhr): 57 dB(A)
 - Nachts (22:00–06:00 Uhr): 47 dB(A)

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (2018) aus den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109. Im vorliegenden Fall werden die Lärmpegelbereiche der Fassung von Januar 2018 aufgeführt.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
	dB (A)	Erf. R' _w , res des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 1: Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 7)

1.10 Befestigte Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Befestigte Flächen (Wege, Zufahrten, Stellplätze usw.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünungsanteil (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Ein Fugenanteil von mind. 15 % sowie ein mittlerer Abflussbeiwert der Pflasterflächen von mindestens 0,6 ist dabei dauerhaft zu gewährleisten.

1.11 Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.11.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erreichbarkeit des Flurstücks 3583/15 (DRK-Heim). Des Weiteren dient diese Fläche auch den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der Fläche befinden sich ein Regenwasserkanal, ein Schmutzwasserkanal, eine Trinkwasserleitung sowie verschiedene Stromleitungen. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Ausnahmsweise ist innerhalb den mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen eine Überbauung (Verbindungskorridor/Laubengänge aus der Baufläche SO 1 zu den Bauflächen SO 2 und SO 4) nach Prüfung und gegebenenfalls mit Zustimmung der jeweils betroffenen Versorgungsträger zulässig. Die Verbindungskorridore/Laubengänge sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig, um die Durchfahrtsmöglichkeit weiterhin zu gewährleisten.

1.11.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erreichbarkeit des Flurstücks 53/5 (Rettungswache). Des Weiteren dient diese Fläche auch den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der Fläche befinden sich verschiedene Stromleitungen. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

1.11.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der Fläche befinden sich verschiedene Stromleitungen. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

1.12 Pflanzgebote **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

1.12.1 Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Einzelbäumen sowie Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bodenfläche ist mit Gras einzusäen, oder mit Bodendeckern, Stauden und Ziergräsern zu bepflanzen. Die Pflanzungen und Ansaaten sind bei Verlust zu ersetzen. Die Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen.

1.12.2 Anpflanzen von Einzelbäumen

Innerhalb des Plangebietes sind in Summe 10 Einzelbäume anzupflanzen, zu Pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bei der Anpflanzung ist mehrfach verschulte Ware zu verwenden. Die vorgegebenen Pflanzarten gemäß der Pflanzliste stellen eine Auswahl dar, die eingehalten werden muss. Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abgeschlossen werden.

1.12.3 Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünung:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden und Nebenanlagen mit Dächern von 0 bis 5 Grad Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen, sofern diese nicht als Dachterrasse genutzt werden. Die Mindestsubstratdicke beträgt 12 cm.

Fassadenbegrünung:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind 10 % der Fassadenflächen mit Kletter- oder Rankpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden, glänzenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

2.1.2 Dächer

Als Dachform für Hauptgebäude sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch das Pultdach sowie das begrünte Flachdach zulässig (Dachneigung von 0° bis 25°). Für Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäude sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.

Die Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:

- Für Satteldächer beträgt die Dachneigung 18° bis 45°
- Für Flachdächer beträgt die Dachneigung 0° bis 5°

Flachdächer sind zu begrünen. Substratdicke mindestens 12 cm.

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

Zufahrten, Wege und Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Terrasse, Stellplätze oder Zufahrten genutzt sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig.

3 Anhang: Pflanzliste (Empfehlung)

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Klimaangepasste und standortgerechte Bäume

Klimaangepasste Pflanzen weichen häufig von klassischen „heimischen“ Arten ab. Es ist abzuwägen, wie lange heimische Pflanzen mit veränderten klimatischen Rahmenbedingungen umgehen können. Bestenfalls können „alte“ Baumarten besser mit Hitze- und Trockenstress umgehen.

Halb- oder Hochstämme mit Stammdurchmesser mind. 12 bis 14 cm, 2 x verpflanzt

Ahornblättrige Platane	Platanus acerifolia
Baumhasel	Corylus colurna
Blumenesche	Fraxinus ornus
Echte Walnuss	Juglans regia
Edelkastanie	Castanea sativa
Europäische Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Europäischer Zürgelbaum	Celtis australis
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
(Gemeine) Hainbuche	Carpinus betulus
Purpur-Erle	Alnus X spaethii
Ungarische Eiche	Quercus frainetto
Ungarische Silberlinde	Tilia tomentosa
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Winterlinde	Tilia cordata
Ziereiche	Quercus cerris
Spitzahorn	Acer platanoides
Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'
Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Spitzahorn	Acer platanoides 'Allershausen'
Kegelförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Apollo'
Spitzahorn	Acer platanoides 'Olmsted'
Kegelförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Cleveland'

Obstbäume als Hochstämme Es sind regionaltypische Sorten zu verwenden

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Coryllus avellana
Grau-Weide	Salix cinerea
Sal-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa

Heimische Gehölze: (Hecken)

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster*	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Glanzmispel	Photinia fraseri

Ziersträucher:

Felsenbirne	Amelanchier
Deutzia	Deutzia
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Klettergehölze Fassadenbegrünung:

Clematis*	Clematis in Sorten
Hedera helix	Efeu*
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche*
Rosa in Sorten	Kletterrose
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

Einige der genannten Pflanzen / Pflanzenteile sind giftig;

* schwach giftig bis giftig

Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

Bei allen Bepflanzungen sind Arten mit einer hohen Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel bevorzugt zu verwenden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Altlasten und Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutz-kataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.2 Archäologische Denkmalpflege

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens mehrere archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um den Verlauf der mittelalterlichen und neuzeitlichen Stadtmauer mit historischen Befestigungsanlagen (Fundstelle Annweiler 4), ein mittelalterliches bis neuzeitliches Kellergewölbe (Fdst. Annweiler 5) so-wie um mittelalterliche und neuzeitliche Körperbestattungen im Umfeld der evangelischen Stadtkirche (Fdst. Annweiler 6).

Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind. Insbesondere ist ein Antreffen von im Boden liegenden Überresten der historischen Stadt-mauer südlich des heutigen Krankenhaus-Gebäudes nicht auszuschließen.

Die Bauarbeiten müssen unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Nachfolgende Bedingungen und Auflagen sind zu beachten:

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/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn 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 Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

2.4 Es wird darauf hingewiesen, 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.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

4.3 Geologie

4.3.1 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

4.3.2 Geologiedatengesetz (GeoldG)

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, Bohrfirma) 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>

4.4 Bodenschutz

4.4.1 Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von $> 2.000 \text{ m}^3$ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor erforderlichem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Bei Spurtiefen von $>15 \text{ cm}$ sind die Arbeiten so lange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht.

Bauwege und -straßen sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Beim Rückbau von Bauwegen muss nach Entfernen des Wegeaufbaus der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

4.4.2 Aufschüttungen

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mkuem.rlp.de) hingewiesen.

4.4.3 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) zu beachten.

Beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

4.4.4 Abbruchmaterialien

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.

4.5 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential (*siehe Radonprognosekarte RLP*) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. *Hier sind insbesondere die Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig, da es sich gezeigt hat, dass Kurzzeitmessungen hier nicht geeignet sind, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt.* Hierzu sind die Empfehlungen des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz sowie des Landesamts für Geologie und Bergbau zu Rate ziehen.

~~Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.~~

Generell ist es sinnvoll geeignete Maßnahmen auch beim Errichten von Wohngebäuden zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Weitere Informationen sind unter: <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/> abrufbar.

4.6 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen. *Für Krankenhaus-Abwässer und ähnliche Abwässer wird auf die aktuell gültigen Vorschriften verwiesen.*

In Bezug auf die der Schmutzwasserabführung dienenden Systeme (Kanäle, Pumpwerke) wird davon ausgegangen, dass eine regelmäßige (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100 erfolgt und durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, ob die Systeme den Anforderungen genügen und entsprechend betrieben werden.

Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind nicht bekannt. Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhaf-tigkeit wird ausgegangen.

4.7 Starkregen/Hochwasserschutz

~~Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen, wird darauf hin-gewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund sowie bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungs-system kommen kann.~~

~~Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Maikammer und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.~~

~~Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M-119 "Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen.~~

~~Auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Verbands-gemeinden und auf das bereits erstellt örtliche Hochwasservorsorgekonzept wird verwiesen.~~

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen, wird darauf hin-gewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Un-tergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemein-de und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten. Es wird in diesem Zusam-menhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genom-men.

Auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Verbands-gemeinde wird verwiesen. Die Daten sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berück-sichtigt werden.

Das Plangebiet liegt im Abflussbereich bei Sturzfluten. Für eine Bebauung besteht immer ein Überflutungsrisiko, insbesondere für tiefliegende Gebäude-teile. Bei der Umgestaltung des gesamten Plangebietes muss darauf geachtet werden, dass die Situation im Starkregenfall sich für Dritte nicht weiter verschlechtert. Vorhandene Retentionsräume (z.B. Grünflächen) und Abflusswege sollten weiter freigehalten oder mit einer Nutzung beplant werden, die bei einer Überflutung keine Schäden erleidet. Beim Bau von Gebäuden sollte die Starkregenvorsorge immer mitbeachtet werden (z.B. Sicherung tiefliegender Gebäudeöffnungen, Rückschlagklappen, etc.) – siehe z.B. auch hochwasserangepasstes Bauen:

<https://hochwassermanagement.rlp.de/unsere-themen/wie-koennen-wir-uns-vorbereiten/hochwasservorsorge-an-gebaeuden-und-in-der-planung/hochwasserangepasstes-bauen>.

Für die Verbandsgemeinde Annweiler wurden örtliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzepte [öHSVK] für alle Ortsgemeinden erstellt. Daraus könnte sich die Sturzflutgefährdung für das Plangebiet noch weiter konkretisieren.

4.8 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gern. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

4.9 Trinkwasser

4.9.1 Brauchwasseranlagen

- Falls es zur Nutzung und Verwendung von Brauchwasser kommen sollte, ist der Bau von Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt anzuzeigen, damit jede negative Beeinflussung des Trinkwassersystems ausgeschlossen ist.
- Die Erläuterungen zur Anzeigepflicht sind nach § 12 der TrinkwV in der derzeitigen Fassung, für Nichttrinkwasseranlagen (Betriebswasser, Regenwassernutzung, Brauchwasserbrunnen, etc.) zu entnehmen.

Am 20 Juni 2023 ist die novellierte Trinkwasserverordnung 2023 in Kraft getreten. Der § 13 der TrinkwV 2023 befasst sich mit den Anforderungen von Wasserversorgungsanlagen gegenüber der zuständigen Behörde. Der Absatz 3 und 4 regelt dies speziell von Anlagen, die nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch haben (Brauchwasseranlagen) und die zusätzlich zu den Trinkwasserversorgungsanlagen installiert werden. Es müssen Neuinstallationen sowie bereits betriebene Anlagen angezeigt werden.

Die Gesundheitsämter registrieren die angezeigten Brauchwasseranlagen und prüfen diese vor Ort im Einzelfall. Falls solche Anlagen in öffentlichen Gebäuden (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser, Hotels usw.) betrieben werden, prüft das Gesundheitsamt die jeweilige Anlage und nimmt hiernach Stellung zu den Nutzungsmöglichkeiten. Das Infektionsschutzgesetz und die Lebensmittelverordnung sowie das Lebensmittelbedarfsgegenständengesetz müssen hierbei eventuell mit einbezogen werden.

Brauchwasseranlagen dürfen auf gar keinen Fall negative Auswirkungen auf Trinkwassereinrichtungen haben. Eine direkte Verbindung der Rohrleitungen zum Trinkwassernetz ist gemäß § 37 Infektionsschutzgesetz und der Trinkwasserverordnung untersagt! Die Trinkwassernachspeisung muss durch freie Ausläufe erfolgen. Näheres regelt die DIN 1988 und DIN 1989.

Nicht – Trinkwasseranlagen sind hierbei farblich und schriftlich zu kennzeichnen. (§ 13, Abs. 4, Punkte 1 bis 3 TrinkwV 2023). Eine Brauchwasseranlage sollte durch einen Fachbetrieb installiert und gewartet werden.

4.10 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser folgende Prioritäten: Versickerung und Verdunstung vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.

Die Vorgaben nach den technischen Regelwerken der DWA und hier insbesondere dem DWA-A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung [ISiE]“ neben der Arbeits- und Merkblattreihe DWA-/M 102 sind in den Vordergrund zu stellen.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.

Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt und im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung auch Gesichtspunkt der Verdunstungskühlung betrachtet. Zielsetzung ist selbstverständlich auch in Bestandsgebieten die Transformation zu einer wasserbewussten Stadt anzugehen. Innerhalb der bestehenden Bebauung sollte eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt angestrebt werden. Das Arbeitsblatt DWA-A 100 formuliert als übergeordnete Zielsetzung, die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist.

4.11 Wassersensible Stadtplanung

Wassersensible Stadtplanung ist ein Ansatz, der darauf abzielt, Kommunen und ihre Infrastrukturen so zu gestalten, dass sie besser mit der Ressource Wasser umgehen und ihre Resilienz gegenüber dem Klimawandel stärken. Nachfolgend einige zentrale Aspekte:

- **Integration von blaugrüner Infrastruktur:** Dies umfasst die Schaffung von Grünflächen, Feuchtgebieten und Wasserläufen, die das Wasser speichern und langsam in den Boden abgeben.

- **Naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser:** Anstatt Regenwasser schnell abzuleiten, wird es vor Ort versickert und genutzt, um die Grundwasserneubildung zu fördern.
- **Anpassung an den Klimawandel:** Städte und Gemeinden sind so zu gestalten, dass sie besser auf extreme Wetterereignisse wie Starkregen und Trockenperioden reagieren können.
- **Förderung der Verdunstung:** Durch die Verdunstung von Wasser wird die Umgebung gekühlt, was besonders in heißen Sommern wichtig ist.
- **Nachhaltige Wassernutzung:** Maßnahmen zur effizienten Nutzung und Wiederverwendung von Wasser werden implementiert, um den Wasserverbrauch zu reduzieren.

4.12 Ausführung der Pflanzungen

Für die Ausführung der Pflanzungen empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen.

4.13 Schadensvermeidung an Leitungen

Zur Vermeidung von Schäden an Erdkabeln und Gasleitungen sollen die Baufirmen Lagepläne der Energieversorgungssysteme einholen.

4.14 Teilaufhebung Bebauungsplan

Im Zuge des Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Kreiskrankenhaus mit Umgebung“ werden die Flurstücke 53/5, 53/6, 3583/12, 3583/13, 3583/15, 3583/17, 3583/18 und teilweise Flurstück 341/2 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kreiskrankenhaus und Umgebung“ herausgenommen und in den Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ aufgenommen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum“ sind die Flurstücke 53/5, 53/6, 3583/12, 3583/13, 3583/15, 3583/17, 3583/18 und teilweise Flurstück 341/2 nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes „Kreiskrankenhaus mit Umgebung“.

4.15 Vorschriften

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Annweiler während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

4.16 Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

4.17 Besonderer Artenschutz

Bei der Änderung, Nutzungsänderung oder dem Abriss von leerstehenden Gebäuden ist die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

Bei Eingriffsvorhaben sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen, wobei nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für zulässige Eingriffe spezielle Regelungen bestehen.

Bestimmte wildlebende Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensstätten sind besonders geschützt. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt die Zugriffsverbote (§ 44 Absatz 1 BNatSchG) auf wildlebende Tiere und Pflanzen und deren Besitz- und Vermarktungsverbote (§ 44 Absatz 2 BNatSchG).

Es ist verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Sofern Vermeidungsmaßnahmen und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, ist deren erfolgreiche Umsetzung als Bedingung in die Baugenehmigung aufzunehmen. Festzulegen ist in diesem Zusammenhang: die Art der Maßnahmen, die konkreten Standorte sowie der Zeitrahmen für die Realisierung der Maßnahmen. In Ausnahmefällen (z.B. bei landesweit seltenen Arten) ist der Zeitpunkt ihrer Wirksamkeit anzugeben.

Eventuell erforderliche Kompensatorische Maßnahmen können als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 und 3 BNatSchG erforderlich, so wird die Baugenehmigung unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass von ihr erst dann Gebrauch gemacht werden darf, wenn die Ausnahme bzw. die Befreiung von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zugelassen bzw. gewährt wurde.

4.17.1 Bauzeitenbeschränkung

Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln, sind Dachbereiche vorzugsweise im Winterhalbjahr zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar zurückzubauen. Ist der Zeitraum nicht einzuhalten, so muss vorher von einer ökologischen Baubegleitung ein Besatz geprüft werden. Hierbei sind ggf. mehrere Begehungen und Ein- oder Ausflugkontrollen von Fledermäusen durchzuführen. Die Rückbauarbeiten können dann nur durchgeführt werden, wenn sich keine Fledermäuse und / oder Vogelbruten in den Gebäuden befinden.

4.17.2 Ökologische Baubegleitung

In der Zeit von Baubeginn bis Bauende soll eine ökologische Baubegleitung durch eine fachlich dafür geeignete Person erfolgen. Aufgabe der Ökologischen Baubegleitung ist die beratende Begleitung

und Überwachung der Einhaltung der naturschutzfachlichen Auflagen und Schutzmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Bauleitung und der Unteren Naturschutzbehörde. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert.

Die ökologische Baubegleitung steht dem Vorhabenträger beratend zur Verfügung. Sie überwacht und dokumentiert die fachgerechte Ausführung der Vermeidungsmaßnahmen. Auf das Vorhaben konkretisiert bedeutet dies:

Überwachung der Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung, ansonsten Kontrolle der Gebäude auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen vor Abriss.

4.18 Geothermische Nutzung

Hinsichtlich des möglichen Baus und Betriebs geothermischer Erdwärmesondenanlagen wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung verwiesen (abrufbar unter <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standorteinschaetzung-erdwaermesonde>).

Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können über die zuständige untere Wasserbehörde eingeholt werden.

4.19 Übergeordnete Straßen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Annweiler und wird über das bestehende Netz der Stadtstraßen erschlossen. Die verkehrliche Anbindung ist somit gesichert.

In der weiteren Umgebung verlaufen übergeordnete Straßenverbindungen:

- *Die Kreisstraße 2 und Kreisstraße 3 befinden sich in einer Entfernung von ca. 410 m bzw. 460 m zum Plangebiet.*
- *Die Landesstraße L 490 verläuft in ca. 180 m Entfernung südlich des Plangebiets.*
- *Nördlich der L 490 liegt die Trasse der Bundesstraße B 10, die eine überregionale Verkehrsverbindung darstellt.*

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist es nicht ausgeschlossen, dass von den übergeordneten Straßen Lärmimmissionen ausgehen können.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

....., den

Carmen Winter
(Stadtbürgermeisterin)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom..... in Kraft.

....., den

Carmen Winter
(Stadtbürgermeisterin)



Stadt Annweiler

Bebauungsplan "Gesundheitszentrum" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kreiskrankenhaus und Umgebung"

Bauleitplanung

Entwurf zur Satzungsfassung

08.10.2025

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO24065

Stadt Annweiler

Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Kreiskrankenhaus und Umgebung“.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Abbildungsverzeichnis	4
Vorbemerkungen	5
1 Anlass und Ziel der Planung	7
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	8
2.1 Derzeitiges Planungsrecht	8
2.2 Verfahrensart	9
3 Lage und Größe des Plangebietes	10
4 Bestand	11
4.1 Bebauung	11
4.2 Erschließung	12
4.3 Ver- und Entsorgung	12
5 Städtebauliches Konzept	18
5.1 Baukonzept	18
5.2 Verkehrliche Erschließung	19
5.3 Technische Erschließung	19
5.3.1 Vorabschätzung Entwässerungskonzept	19
5.3.2 Schmutzwasser	20
5.3.3 Regenwasser	21
5.3.4 Trinkwasser	22
5.3.5 Stromversorgung	23
6 Übergeordnete Planungen	23
6.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	23
6.2 Flächennutzungsplan	25
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	25
7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)	25
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	25
7.3 Landschaftsschutzgebiete	25
7.4 Biosphärenreservatzonen	26
7.5 Gesetzlich geschützte Biotope	26

7.6	Denkmalschutz	26
7.6.1	Denkmalzone Altstadt Annweiler	26
7.6.2	Fundstellenkartierung	27
7.7	Gewässer- und Hochwasserschutz	28
7.8	Altlasten	28
7.9	Starkregen	28
8	Gutachten und Untersuchungen	31
8.1	Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	31
8.2	Wasserhaushaltsbilanzierung	31
9	Beschreibung der Umweltauswirkungen	32
9.1	Schutzgut Fläche	33
9.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	34
9.3	Schutzgut Boden	34
9.4	Schutzgut Wasser	35
9.5	Schutzgut Luft und Klima	35
9.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	36
9.7	Schutzgut Mensch	36
9.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	36
10	Planungsrechtliche Festsetzungen	36
10.1	Art der baulichen Nutzung	36
10.2	Maß der baulichen Nutzung	37
10.2.1	Grundflächenzahl	37
10.2.2	Zahl der Vollgeschosse	38
10.3	Gebäudehöhe	38
10.4	Überbaubare Grundstücksflächen	39
10.5	Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	39
10.6	<i>Nebengebäude und Nebenanlagen</i>	40
10.7	Bauweise	40
10.8	<i>Verkehrsflächen</i>	41
10.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	41
10.10	<i>Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</i>	41
10.11	Befestigte Flächen	42
10.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	42
10.13	Pflanzgebote	43

11	Örtliche Bauvorschriften	43
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	43
11.2	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	43
12	Hinweise.....	44
13	Städtebauliche Kenngrößen.....	44
14	Quellenangaben	44

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Kreiskrankenhaus und Umgebung“	8
Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich	11
Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz. ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2024>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].....	12
Bild 4: Blick auf die Zufahrt zur Rettungswache Bild 5: Blick von Osten auf die Zufahrt zum Parkplatz	13
Bild 6: Blick von Süden (Flitschberg) auf die Zufahrt zum Parkplatz und auf die Bestandsgebäude der ehem. Klinik	13
Bild 7: Blick von Süden auf die Georg-Staab-Straße.....	14
Bild 8: Blick von der Georg-Staab-Straße auf den Patientengarten.....	14
Bild 9: Blick auf die Zufahrt zum DRK von der Georg-Staab-Straße aus.....	15
Bild 10: Blick auf das Gebäude des DRK	15
Bild 11: Blick in den Südring und den Zugang zum Gebäude Südring 48.....	16
Bild 12: Blick auf die Zufahrt von Osten (Spitalstraße)	16
Bild 13: Blick von Nordosten auf die Bestandsgebäude der ehem. Klinik.....	17
Bild 14: Blick von Südosten auf die Bestandsgebäude der ehem. Klinik.....	17
Bild 15: Blick von Südwesten auf die Bestandsgebäude der ehem. Klinik.....	18
Bild 16: Städtebauliches Konzept.....	19
Bild 17: Bestandsplan Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen	21
Bild 18: Bestandsplan Wasserleitungen	22
Bild 19: Bestandsplan Stromleitungen	23
Bild 20: Ausschnitt Regionalplan Rhein-Neckar Raumnutzungskarte – Blatt West mit Verortung des Plangebiets	24
Bild 21: Ausschnitt Regionalplan Rhein-Neckar Ausschnitt Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt West mit Verortung des Plangebiets	24
Bild 22: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan der VG Annweiler, Quelle BIT Stad+Umwelt	25
Bild 23: Karte Biosphärenreservat Pfälzerwald (BSR-7000-001), Quelle Lanis rlp	26
Bild 24: Karte Denkmalzone „Altstadt Annweiler“, Quelle: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Mainz.....	27
<i>Bild 25: Archäologische Fundstellenkartierung, Quelle: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Mainz.....</i>	<i>28</i>
Bild 26: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit mit Geltungsbereich Bebauungsplan	30
Bild 27: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Wassertiefen mit Geltungsbereich Bebauungsplan	30

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Anlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- die Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549),
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),
- das Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305),
- das Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473),
- die Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Die in Rot und kursiv dargestellten Textbausteine stellen die Änderungen dar die sich aus der Offenlage ergeben haben.

1 Anlass und Ziel der Planung

Die ehemalige Klinik in Annweiler am Trifels wurde Ende Juli 2023 geschlossen. Die Entscheidung zur Schließung wurde nach langjährigen Überlegungen getroffen, um die medizinische Versorgung in der Region zu optimieren und die verbleibenden Standorte Bad Bergzabern und Landau zu stärken. Der Betrieb der Klinik war aufgrund der sinkenden Patientenzahlen und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht mehr tragfähig. Durch die Schließung des kleinsten Standorts sollen Ressourcen effizienter genutzt und die wirtschaftliche Stabilität des gesamten Klinikums Landau-Südliche Weinstraße gesichert werden. Zur Stärkung der verbleibenden Standorte wurden die medizinischen Leistungen der Klinik Annweiler auf die Kliniken in Bad Bergzabern und Landau übertragen, um diese Standorte zu stärken. Durch die Konzentration der medizinischen Leistungen an den verbleibenden Standorten soll die Versorgungssituation in der gesamten Region verbessert werden.

Die Flächen und das Gebäude der ehemaligen Klinik sind inzwischen weitestgehend ungenutzt und der Betrieb eingestellt. Hier bietet sich ein hohes städtebauliches Entwicklungspotenzial an. Der Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ dient der notwendigen Schaffung von Planungsrecht und somit der Revitalisierungsmöglichkeit dieser Flächen.

Das Gebäude der ehemaligen Klinik Annweiler soll eine sinnvolle Anschlussnutzung mit Gesundheitsausrichtung erhalten. Durch die Umnutzung wird die bestehende Bausubstanz erhalten und sinnvoll genutzt, anstatt sie abzureißen und neu zu bauen. Dies spart Ressourcen und trägt zur Nachhaltigkeit bei. Neue Nutzungen können Arbeitsplätze schaffen und die lokale Wirtschaft stärken. Dies ist besonders wichtig in Regionen, die von Strukturwandel betroffen sind. Die Umnutzung kann zur Verbesserung der Lebensqualität beitragen, indem sie neue Dienstleistungen und Angebote in die Region bringt. Neben der Umnutzung ist auch die Errichtung neuer Gebäude vorgesehen, um eine ganzheitliche und patientenorientierte Versorgung zu ermöglichen.

Das geplante Gesundheitszentrum soll eine breite Palette an Dienstleistungen anbieten, die darauf abzielen, eine umfassende und koordinierte Gesundheitsversorgung zu gewährleisten.

Nachfolgende Nutzungen sollen im Gesundheitszentrum angeboten werden:

- Wohnen mit Betreuungsangebot
- Ggf. Demenzstation
- Geriatrische Reha
- Ambulante Reha
- Gesundheitshotel
- Internationaler Patiententourismus/Akademie
- Hausärztliche MVZ
- Kita
- Ladenzeile

- Wohnen

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum“ ist somit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen und eine zeitgemäße Nachnutzung für das ehemalige Klinikum zu ermöglichen.

Die Einrichtung dient der medizinischen Versorgung in einem regionalen bis überregionalen Einzugsbereich. Ziel ist damit auch, die räumliche und sachliche Ergänzung und Stärkung der Kur-, Medizin- und Erholungseinrichtungen in Annweiler zu stärken. Das Vorhaben fügt sich am vorgesehenen Standort nahtlos in diesen Kontext ein und bedeutet eine hohe Attraktivitätssteigerung für die Stadt Annweiler insgesamt.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

2.1 Derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Kreiskrankenhaus und Umgebung“ aus dem Jahr 1996.

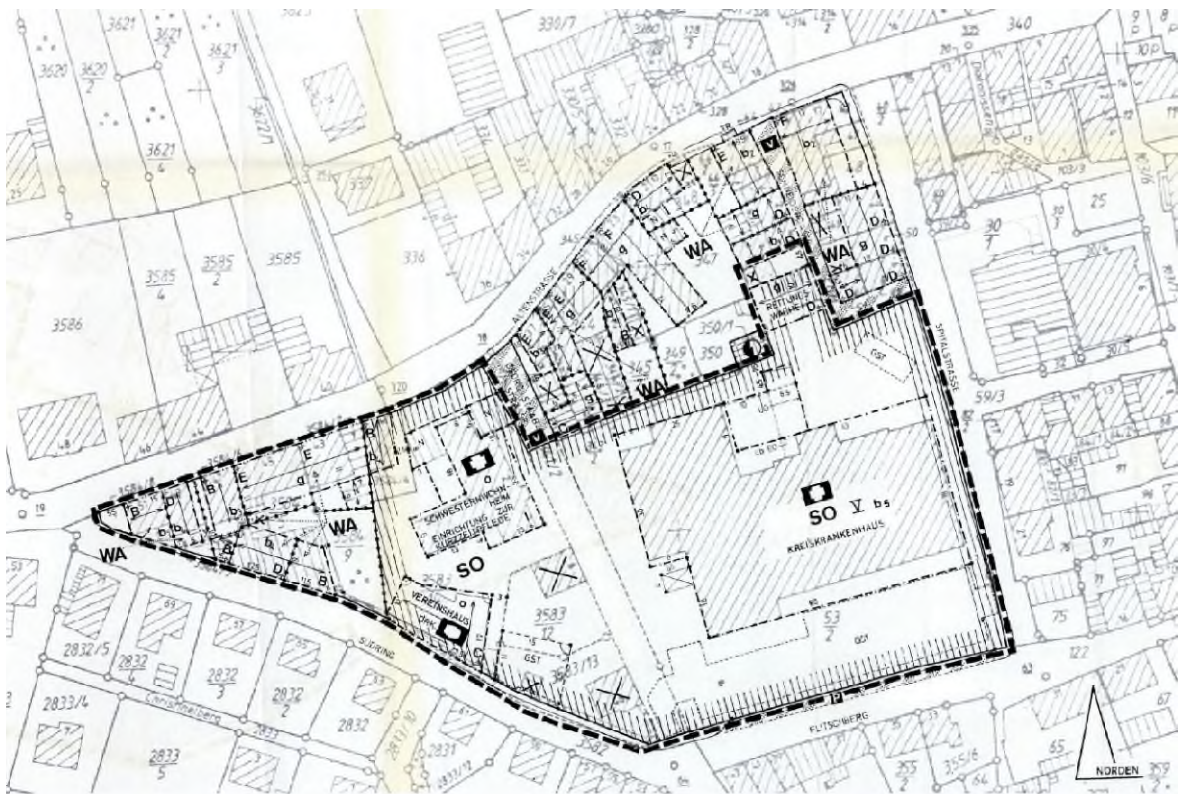


Bild 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Kreiskrankenhaus und Umgebung“

Für den Bereich des ehemaligen Klinikums Annweiler ist zur geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum“ erforderlich. Der davon betroffene rechtskräftige Bebauungsplan „Kreiskrankenhaus und Umgebung“ stammt aus dem Jahr 1996. Auf Grundlage dieses Rechtsplanes ist eine nachhaltige und dem örtlichen Entwicklungspotenzial angemessene Entwicklung nicht mehr möglich. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum“ ist gleichzeitig die Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplanes „Kreiskrankenhaus und Umgebung“ erforderlich.

krankenhaus und Umgebung“ für den entsprechenden Geltungsbereich erforderlich. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Kreiskrankenhaus und Umgebung“ sind die Flurstücke 53/5, 53/6, 3583/12, 3583/13, 3583/15, 3583/17, 3583/18 und teilweise Flurstück 341/2 nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes „Kreiskrankenhaus und Umgebung“.

2.2 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Annweiler auf dem Gelände des ehemaligen Klinikums in Annweiler. Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kreiskrankenhaus und Umgebung“.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt ist (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Geltungsbereich hat eine Größe von 9.061 m². Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei etwa 7.249 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ebenso auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB verzichtet werden.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit sind die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt. Im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU vermieden werden. Das Untersuchungsgebiet befindet sich demnach außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

Die Möglichkeit der Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird hier angewandt, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird verzichtet.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtbereich von Annweiler. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird dabei wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 342/1, 343/2, 344/3, 344/2, 345/2 349/2, 350, 347, 53/3 und 59/1 (Schneidergasse),
- im Osten durch die Flurstücke 59/1 (Schneidergasse), 59/3 (Spitalstraße) und 341/2 (Georg-Staab-Straße)
- im Süden durch die Flurstücke 122/1 (Flitschberg) und 3582 (Südring)
- im Westen durch die Flurstücke 3584/9 und 3584/4.

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 53/6, 53/5, 350/1, 3583/17, 3583/18, 3583/15, 3583/12 und 3583/13 sowie teilumfänglich das Flurstück 341/2 (Georg-Staab-Straße). Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Katasterplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.061 m².



Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich

4 Bestand

4.1 Bebauung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme der Bebauung im und angrenzend zum Plangebiet durchgeführt. Die Erfassung erfolgte mittels Ortsbegehung und Auswertung von Plangrundlagen. Mit Hilfe dieser Bestandserfassung ist es möglich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der heute vorhandenen angrenzenden Bebauung zu treffen. Demnach trifft der Bebauungsplan Aussagen, unter Berücksichtigung des Bestands, über die künftige Entwicklung des Plangebiets.

Die Topographie des Geländes weist ein Gefälle von bis zu ca. 5,0 m von Süden nach Norden und von ca. 2,50 m von Westen nach Osten auf. Die Fläche des Klinikums wird von der Spitalstraße, dem Flitschberg und der Georg-Staab-Straße begrenzt.

Das Bestandsgebäude stellt in seiner Ausdehnung aufgrund seiner Grundfläche und Geschossigkeit ein markantes Bauwerk dar. Flankiert wird dieses zentrale Gebäude von weiteren kleineren Funktionsgebäuden im näheren Umfeld. An den unterschiedlichen Baustilen erkennt man die im Laufe der Zeit nachträglich errichteten Erweiterungsbauten. Die Bestandsgebäude der Klinik weisen unterschiedliche Höhen auf. Die Höhenentwicklung reicht von drei Vollgeschossen mit ausgebautem Dach bis zu vier Vollgeschossen mit zurückversetztem Staffelgeschoss.

Neben dem Klinikgebäude befinden sich innerhalb des Vorhabengebiets im Norden die Rettungswache und im Westen das Vereinsheim des Deutschen Roten Kreuzes (DRK). Die Rettungswache wird über die Spitalstraße erschlossen, das DRK wird über die Georg-Staab-Straße angefahren.

Ebenfalls Bestandteil des Gebietes sind die Wohngebäude Nr. 6 (Georg-Staab-Straße) und Nr. 48 (Südring). Das Wohngebäude Nr. 6 wurde bereits erworben und kann somit ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für das Gebäude Nr. 48 laufen derzeit noch die Kaufverhandlungen.

Die für das ehemalige Klinikum erforderlichen Stellplätze sind überwiegend im südlichen Bereich des Flurstücks 53/6 untergebracht. Derzeit befinden sich ca. 44 Stellplätze auf dem Gelände des Klinikums und weitere 7 Stellplätze südlich der Altenstraße auf dem Flurstück 3583/18. Ebenfalls auf dem Flurstück 3583/18 befindet sich der Patientengarten des ehemaligen Klinikums.

Das Flurstück 53/6 ist überwiegend versiegelt (Gebäude) bzw. teilversiegelt (Stellplätze, Zufahrten) und weist wenige Grünflächen bzw. Grünstrukturen auf. Der Bereich des ehemaligen Patientengartens ist geprägt von einigen Baumstandorten, Pflanzbeeten und gepflasterten Wegen und Bereiche, wo Bewegungsgeräte aufgestellt sind.

Im Norden und Osten grenzt die Denkmalzone „Altstadt Annweiler“ an. Die Denkmalzone umfasst die Haupt - und Altenstraße, Gerber- und Wassergasse, Flitschberg sowie einige Nebenstraßen.

4.2 Erschließung

Das ehemalige Klinikum wird neben dem Flitschberg/Südring auch über die Spitalstraße und der Altenstraße bzw. Georg-Staab-Straße erschlossen. Vom Bahnhof Annweiler erreicht man das Plangebiet fußläufig in ca. 10 -15 Minuten. In der Nähe befindet sich eine Bushaltestelle, wo die Buslinie 525 hält.

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird derzeit durch vorhandene Wasser- und Abwasserleitungen ver- bzw. entsorgt. Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls über Bestandsleitungen.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.
©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2024>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]



Bild 4: Blick auf die Zufahrt zur Rettungswache



Bild 5: Blick von Osten auf die Zufahrt zum Parkplatz



Bild 6: Blick von Süden (Flitschberg) auf die Zufahrt zum Parkplatz und auf die Bestandsgebäude der ehem. Klinik



Bild 7: Blick von Süden auf die Georg-Staab-Straße



Bild 8: Blick von der Georg-Staab-Straße auf den Patientengarten



Bild 9: Blick auf die Zufahrt zum DRK von der Georg-Staab-Straße aus.



Bild 10: Blick auf das Gebäude des DRK



Bild 11: Blick in den Südring und den Zugang zum Gebäude Südring 48



Bild 12: Blick auf die Zufahrt von Osten (Spitalstraße)



Bild 13: Blick von Nordosten auf die Bestandsgebäude der ehem. Klinik



Bild 14: Blick von Südosten auf die Bestandsgebäude der ehem. Klinik



Bild 15: Blick von Südwesten auf die Bestandsgebäude der ehem. Klinik

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

Die Umwandlung des ehemaligen Klinikums in ein Gesundheitszentrum stellt eine sinnvolle und nachhaltige Nutzung bestehender Ressourcen dar. Nach derzeitigem Stand ist es vorgesehen den Hauptteil des ehemaligen Klinikums zu erhalten. Zur Umsetzung des geplanten Raumkonzepts ist eine Bruttogrundrissfläche von mindestens 20.000 m² erforderlich. Um diese Größenordnung für die Nachnutzung bereit stellen zu können, ist es notwendig den Hauptkörper durch neue Erweiterungsbauten zu vergrößern, oder durch Neubauten zu ergänzen. Die Unterbringung der geplanten Nutzungen erfordert daher eine größtmögliche Flexibilität.

Das Gesundheitszentrum ist zentral gelegen, somit wird eine gute Erreichbarkeit für die Bevölkerung gewährleistet. Auf dem Grundstück können ausreichend Stellplätze, auch in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Gebäude sollen modern und funktional gestaltet werden, mit ausreichend Platz für verschiedene medizinische Abteilungen und Einrichtungen. Ein weiteres Ziel ist die Umsetzung einer energieeffizienten und nachhaltigen Bauweise. Dies umfasst die Nutzung erneuerbarer Energien und der Integration von Grünflächen.

Das nachfolgende städtebauliche Konzept zeigt eine mögliche bauliche Erweiterung des Klinikums auf.

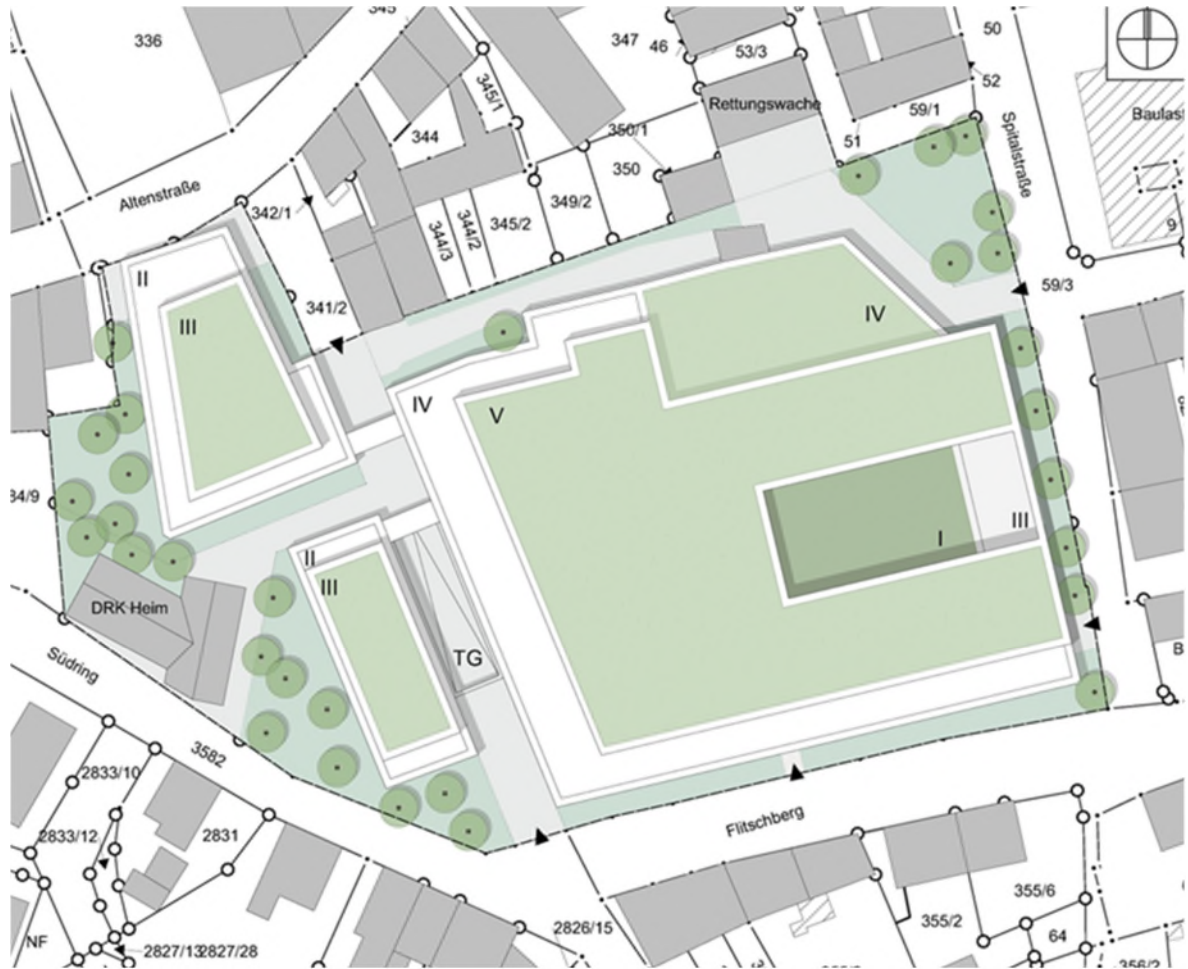


Bild 16: Städtebauliches Konzept

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt wie bisher vom Flitschberg, der Spitalstraße, sowie von der Altenstraße.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Der Bahnhof liegt in der Nähe des Klinikums und bietet regelmäßige Zugverbindungen, unter anderem nach Landau, Pirmasens und Heidelberg. Mehrere Buslinien, darunter die Buslinie 525, verbinden Annweiler mit umliegenden Städten und Gemeinden. Die Haupterschließung erfolgt wie bisher vom Flitschberg, der Spitalstraße, sowie von der Altenstraße.

5.3 Technische Erschließung

5.3.1 Vorabschätzung Entwässerungskonzept

Das Entwässerungskonzept dient der Sicherstellung einer geordneten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, der Vermeidung von Überflutungen und Gewässerverunreinigungen, der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und wasserwirtschaftlicher Ziele, sowie der Integration nachhaltiger Regenwasserbewirtschaftung in die Bauleitplanung.

Rechtliche Grundlagen sind:

- § 55 WHG: Vorrang für ortsnahe Versickerung/Verrieselung von Niederschlagswasser.
- § 37 WHG: Schutz angrenzender Grundstücke vor Überflutung.
- DIN 1986-100: Anforderungen an Entwässerungsanlagen und Überflutungsnachweise.
- DWA-M 102-4: Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz.
- DWA-A 102-2: Einstufung der stofflichen Belastung von Niederschlagswasser.
- Kommunale Satzungen: z. B. Vorgaben zur Trennsystempflicht oder Versickerung.

Für die Abwasserbeseitigung gilt grundsätzlich § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Absatz (2): Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes sollen dahingehend die Möglichkeiten zum Umgang mit Niederschlagswasser von den befestigten Flächen des geplanten Bauvorhabens untersucht werden. Besonders zu berücksichtigen ist das Ziel, die Wasserhaushaltsbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Im Hinblick auf die Jahreswasserbilanz, soll entsprechend des Merkblatts DWA-M 102-4 durch geeignete Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung möglichst viel Niederschlagswasser im Plangebiet so weit wie möglich zurückgehalten werden. An dieser Stelle muss jedoch auch darauf hingewiesen werden, dass es sich bei dem Plangebiet um ein überwiegend bebautes Gebiet mit einem Versiegelungsgrad von ca. 70% handelt. Aufgrund dieser Bestandssituation ist die Umsetzung entsprechender Maßnahmen nicht ganz einfach und muss auch entsprechend berücksichtigt werden.

Im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung muss die Entwässerung des Gebietes detailliert berechnet und geplant werden.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Themen Schmutzwasser, Regenwasser und Trinkwasser näher und ausführlicher eingegangen. Auf die Wasserhaushaltsbilanzierung in der Anlage wird verwiesen.

5.3.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet wird aktuell im Trennsystem entwässert. In der Altenstraße, der Spitalstraße, der Georg-Staab-Straße, in der Straße Flitschberg sowie im Südring befinden sich jeweils ein Schmutzwasserkanal DN 250 sowie ein Regenwasserkanal DN 250/300/600.

Die Bestandsbauten des Plangebiets werden grundstücksseitig nach aktuellem Stand der Technik im Trennsystem erschlossen. Bei Errichtung neuer Gebäude sind diese ebenfalls im Trennsystem zu entwässern. Die grundstückseitige Erschließung im Trennsystem ermöglicht einen Anschluss im Trennsystem bei einer zukünftigen Erneuerung der Entwässerung im Anschlussbereich des Plangebietes. Im Rahmen der weiteren Planung ist der bauliche Zustand der bestehenden Kanäle zu prüfen. Weiterhin ist die hydraulische Leistungsfähigkeit zur Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers nachzuweisen.

Zur Sicherung der Bestandsleitungen wurden für den Schmutzwasser- und Regenwasserkanal im Bebauungsplan Leitungsrechte ausgewiesen. Diese dienen dem Schutz und der dauerhaften Nutzbarkeit der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen und stellen sicher, dass keine baulichen Maßnahmen die Funktion oder Zugänglichkeit der Kanäle beeinträchtigen.

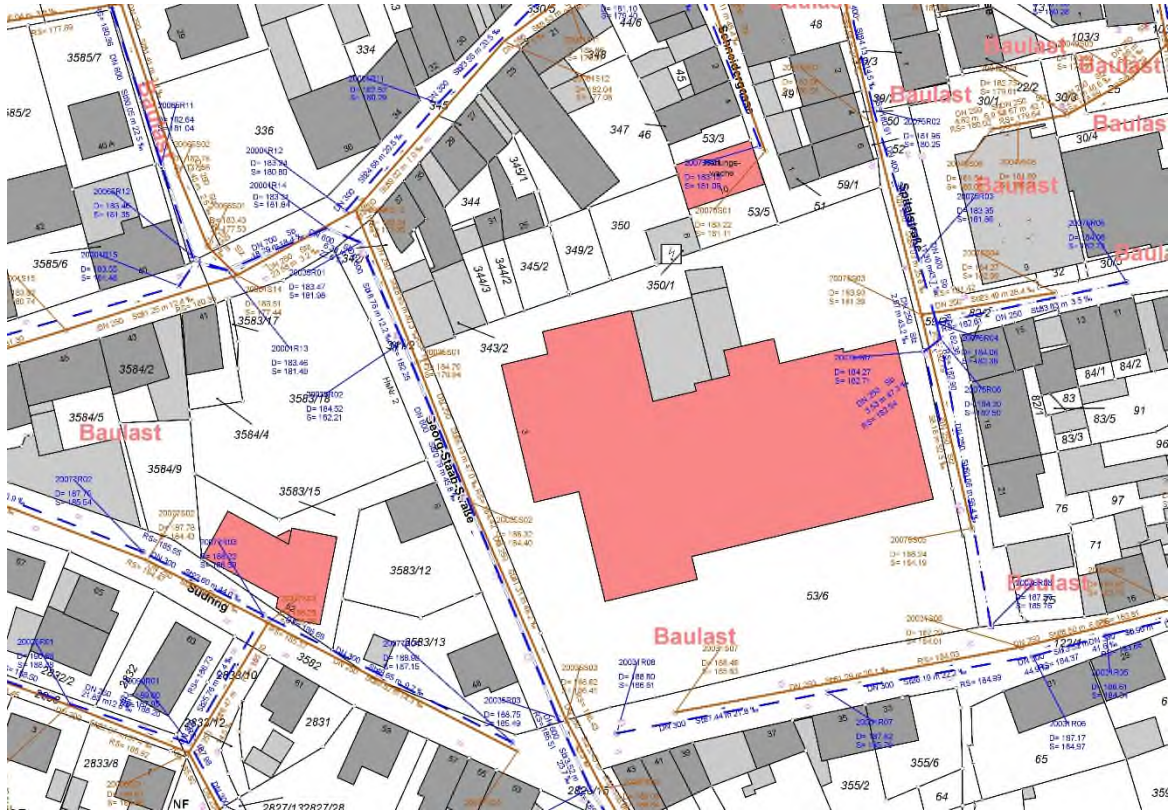


Bild 17: Bestandsplan Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen

5.3.3 Regenwasser

Als Maßnahme zur Regenwasserbewirtschaftung ist für die Neubauten eine Begrünung der Dachflächen mit einer intensiven Dachbegrünung vorgesehen. Dafür ist eine Überdeckung mit einer geeigneten, mindestens 30 cm starken Substratschicht sowie einer standortgerechten Ansaat erforderlich. Dadurch wird der Oberflächenwasserabfluss verzögert und teilweise zur Verdunstung gebracht. Versiegelte Nebenflächen und Zuwege sind mit wasserdurchlässigem Pflasterbelag mit mindestens 8 % Fugenanteil zu gestalten. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % herzustellen. Die Durchlässigkeit muss dauerhaft sichergestellt werden. Zur Erhöhung der Verdunstungsleistung ist außerdem die Herstellung von vertikaler Bauwerksbegrünung vorgeschrieben.

Aufgrund der Überschreitung von 800 m² der abflusswirksamen Flächen ist weiterhin ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Da mehr als 70 % des Plangebietes Dachflächen bzw. nicht schadlos überflutbare Flächen sind, ist zusätzlich der Überflutungsnachweis für ein 100 a Ereignis zu erbringen. Im Rahmen der Objektplanung ist der Rückhalt des entsprechenden Volumens ortsnah innerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen. Dies entspricht auch der Vorgabe aus § 37 WHG zur Nichtgefährdung der unterliegenden/angrenzenden Gebäude durch die geplante Bebau-

Die stoffliche Belastung ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu überprüfen. Da die privaten befestigten Grundstücksflächen (Dachflächen, Nebenanlagen) der Belastungskategorie I (geringe Belastung) zugeordnet werden können, wird zum aktuellen Zeitpunkt nicht von einer Notwendigkeit der Niederschlagswasserbehandlung zur Einleitung in den Kanal ausgegangen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft in der Georg-Staab-Straße eine Trinkwasserleitung. Außerhalb des Plangebietes verlaufen in der Altenstraße, der Spitalstraße, dem Südring und der Straße Flitschberg ebenfalls Trinkwasserleitungen mit DN 100/150. Die Trinkwasserleitung innerhalb des Plangebietes wird durch ein Leitungsrecht gesichert.



5.3.5 Stromversorgung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Trafostation. Stromleitungen befinden sich innerhalb der Georg-Staab-Straße sowie entlang der nördlichen Gebietsgrenze. Die Leitungen werden durch die Ausweisung eines Leitungsrechts gesichert.



Bild 19: Bestandsplan Stromleitungen

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d.h. 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 einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten. Die Stadt Annweiler am Trifels ist gemäß Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Dies bedeutet, dass die Stadt eine zentrale Rolle in der regionalen Versorgung und Infrastruktur spielt. Mittelzentren sind wichtige Standorte für Dienstleistungen, Handel und Verwaltung und tragen zur wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung der Region bei.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar Raumnutzungskarte – Blatt West ist die Fläche als nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

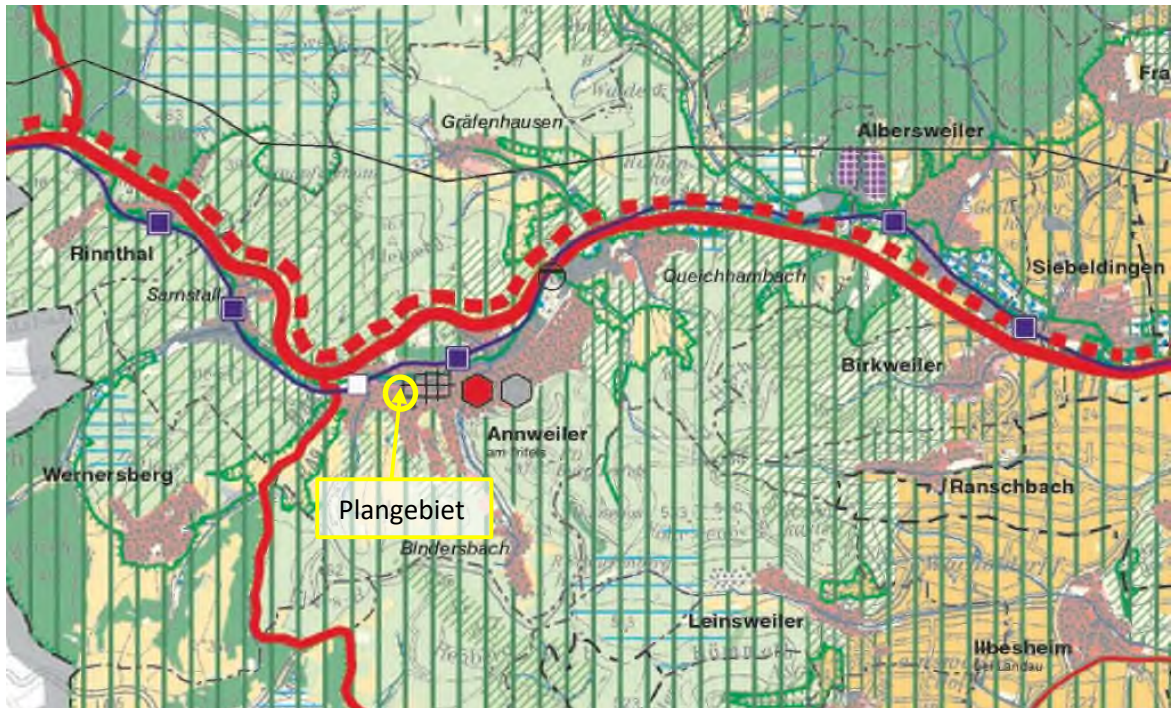


Bild 20: Ausschnitt Regionalplan Rhein-Neckar Raumnutzungskarte – Blatt West mit Verortung des Plangebiets

Des Weiteren ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt West das Plangebiet als Bereich mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung dargestellt, sowie als Siedlungsfläche im Bestand dargestellt. Des Weiteren ist das Plangebiet als Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung dargestellt.

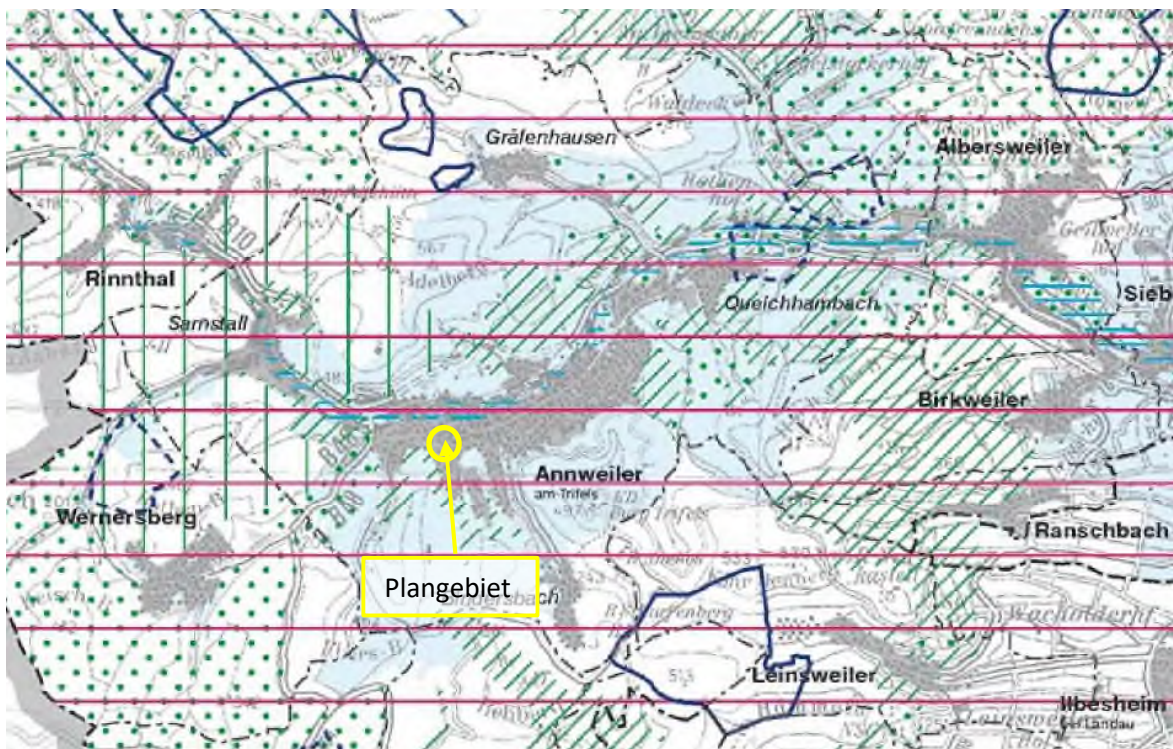


Bild 21: Ausschnitt Regionalplan Rhein-Neckar Ausschnitt Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt West mit Verortung des Plangebiets

6.2 Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler stellt das Plangebiet wie folgt dar:

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
- Allgemeines Wohngebiet

Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

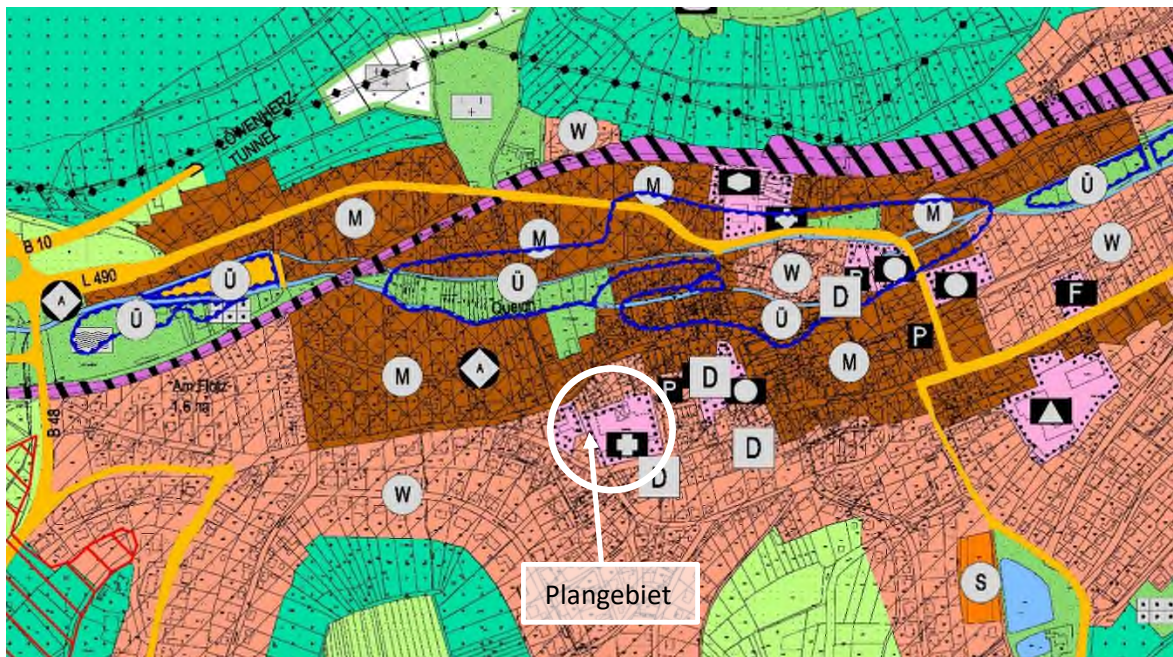


Bild 22: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan der VG Annweiler, Quelle BIT Stad+Umwelt

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden außerhalb liegende durch die Planung tangiert.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden außerhalb liegende durch die Planung tangiert.

7.3 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

7.4 Biosphärenreservatzonen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.



Bild 23: Karte Biosphärenreservat Pfälzerwald (BSR-7000-001), Quelle Lanis rlp

7.5 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine nach § 28 LNatSchG geschützte Biotope.

7.6 Denkmalschutz

7.6.1 Denkmalzone Altstadt Annweiler

Die Denkmalzone „Altstadt Annweiler am Trifels“ umfasst den historischen Kern der Stadt und orientiert sich am Verlauf der mittelalterlichen Stadtmauer. Diese Zone enthält zahlreiche Kulturdenkmäler, darunter Fachwerkhäuser und klassizistische Putzbauten. Beim Umgang mit dem Gelände des ehemaligen Klinikums Annweiler, das an diese Denkmalzone im Norden und Osten angrenzt, sind einige wichtige Punkte zu beachten:

- Jegliche baulichen Veränderungen oder Neubauten müssen den Anforderungen des Denkmalschutzes entsprechen. Dies bedeutet, dass die historischen Strukturen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden dürfen.
- Für Bauvorhaben in der Nähe der Denkmalzone sind spezielle Genehmigungen erforderlich. Diese müssen bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde beantragt werden.

- Es ist wichtig, die historische Substanz der Denkmalzone zu erhalten und zu schützen. Dies kann auch Maßnahmen zur Pflege und Restaurierung der angrenzenden historischen Gebäude umfassen.

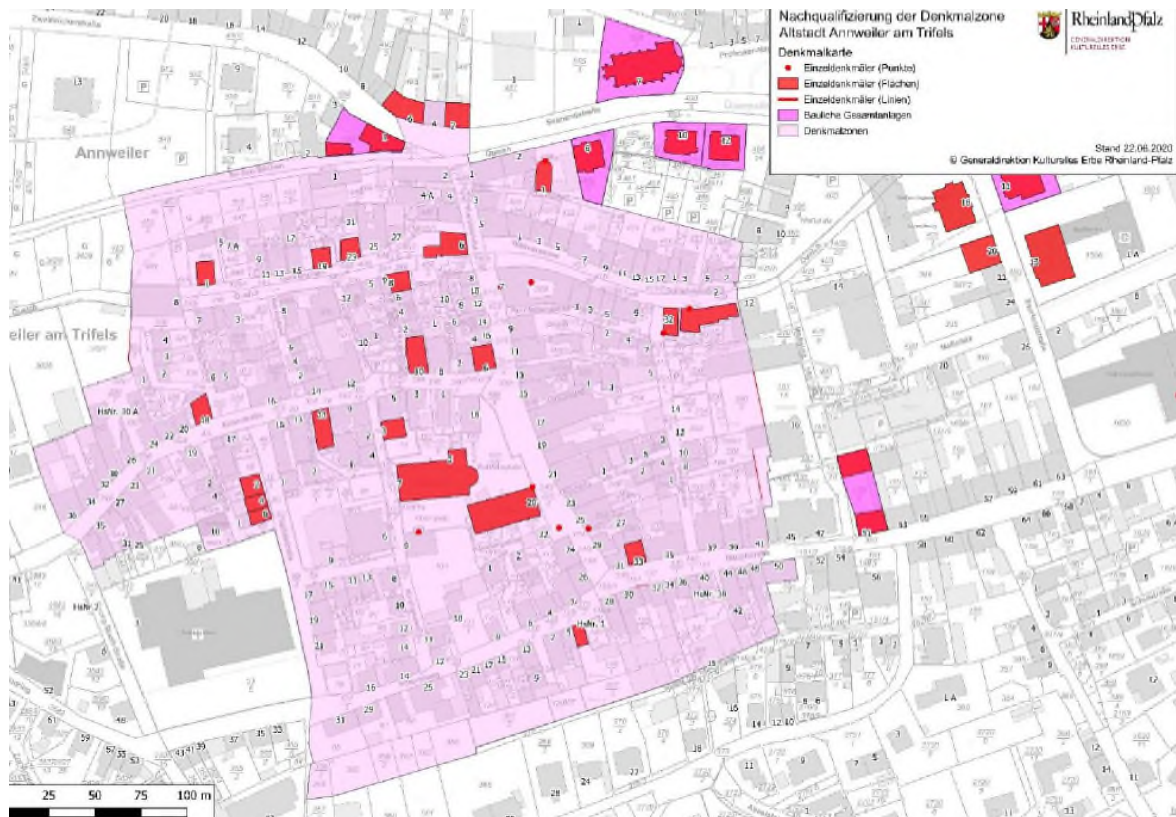


Bild 24: Karte Denkmalzone „Altstadt Annweiler“, Quelle: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Mainz

7.6.2 Fundstellenkartierung

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens mehrere archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um den Verlauf der mittelalterlichen und neuzeitlichen Stadtmauer mit historischen Befestigungsanlagen (Fundstelle Annweiler 4), ein mittelalterliches bis neuzeitliches Kellergewölbe (Fdst. Annweiler 5) sowie um mittelalterliche und neuzeitliche Körperbestattungen im Umfeld der evangelischen Stadtkirche (Fdst. Annweiler 6).

Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind. Insbesondere ist ein Antreffen von im Boden liegenden Überresten der historischen Stadtmauer südlich des heutigen Krankenhaus-Gebäudes nicht auszuschließen.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

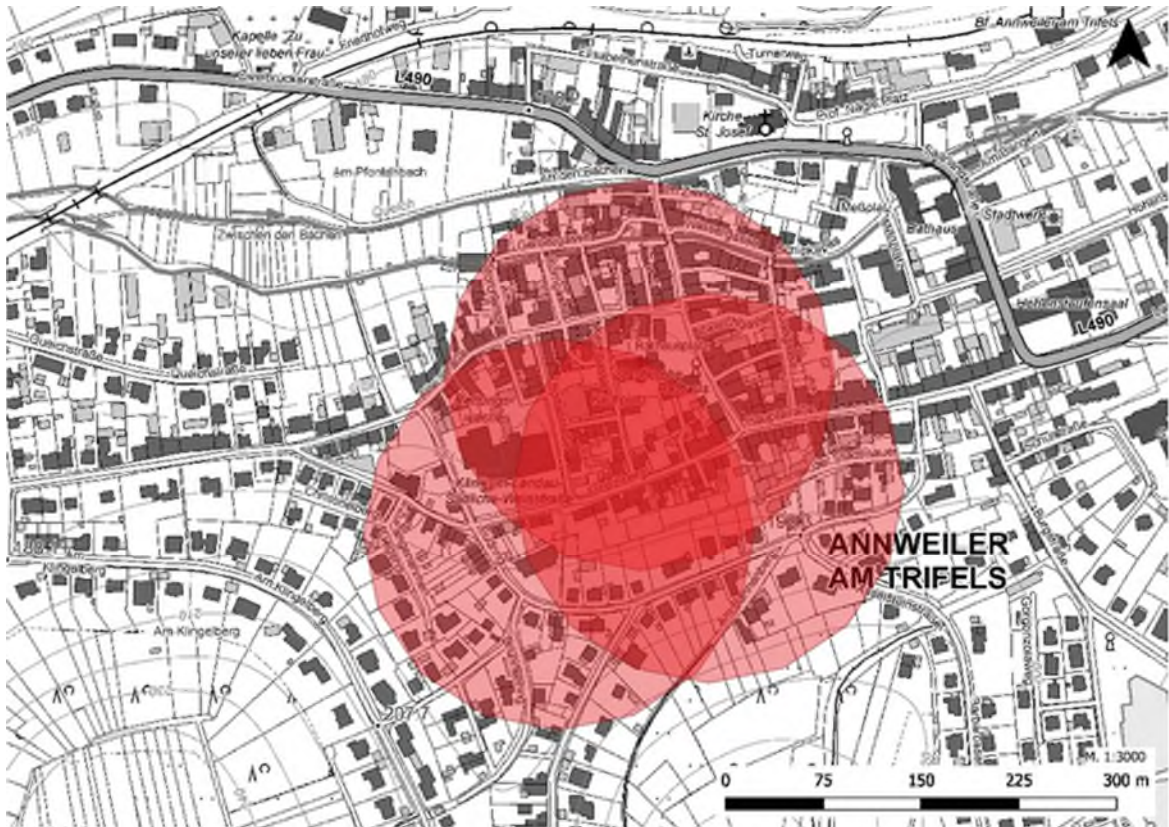


Bild 25: Archäologische Fundstellenkartierung, Quelle: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Mainz

7.7 Gewässer- und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.8 Altlasten

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind derzeit keine Altlasten und Altablagerungen bekannt. Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7.9 Starkregen

Die Sturzflutgefahrenkarten des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz bieten detaillierte Informationen zur Gefährdung durch Starkregenereignisse. Diese Karten zeigen die Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregen.

Für das Plangebiet wurden die Sturzflutgefahrenkarten genutzt, um die potenziellen Auswirkungen von Starkregen zu bewerten. Die Karten berücksichtigen verschiedene Szenarien, wie außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse. Diese Szenarien werden durch den StarkRegenIndex (SRI) beschrieben, der die Überflutungsgefahr auf einer Skala von 1 bis 12 darstellt.

Um die spezifische Gefährdung für das Plangebiet zu ermitteln, können die Karten direkt auf dem Wasserportal Rheinland-Pfalz eingesehen werden. Dort finden sich detaillierte Informationen zu den möglichen Überflutungsrisiken für das Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich demnach innerhalb eines von Starkregen gefährdeten Bereichs. Entsprechend der vorliegenden Starkregengefahrenkarte ist bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Ansammlung von Wasser mit Wassertiefen im Westen von 5 cm bis 30 cm und im Süden und Osten stellenweise bis zu 100 cm zu rechnen.

Grundsätzlich stellt wild abfließendes Oberflächenwasser eine nicht zu unterschätzende Gefahr durch Überflutung dar. Bei extremen Starkregenereignissen kann ein Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser grundsätzlich nicht verhindert werden. Ziel der Starkregenvorsorge ist es daher, mögliche Schäden infolge eines Starkregenereignisses so gering wie möglich zu halten.

Durch eine Begrenzung der Flächenversiegelung soll eine Verschärfung der Abflusssituation und der Verlust des natürlichen Retentionsraumes in der Grünfläche vermieden werden. Die geplante Bebauung sollte gemäß § 5 Abs. 2 WHG hochwasserangepasst erfolgen. Besonders relevant ist im Plangebiet die Betrachtung der Gefahr durch wild abfließendes Wasser der Hanglagen. Aber auch mit Gefährdungen durch Hang- und Schichtwasser sollte gerechnet werden. Keller sollten entsprechend gegen Druckwasser abgedichtet werden.

Eintrittswege von wild abfließendem Oberflächenwasser sind insbesondere an der Südseite der Gebäude, zu vermeiden. Dies betrifft sowohl ebenerdige Gebäudeöffnungen als auch Lichtschächte. Zusätzlich zur baulichen Vorsorge ist auch die hochwasserangepasste Nutzung von tieferliegenden Räumen eine wichtige Maßnahme. Weitere Hinweise können dem "Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge" des BBSR entnommen werden.

Räumlichkeiten unter der Rückstauenebene sind gemäß der Allgemeinen Abwassersatzung der VG Annweiler am Trifels gegen Rückstau zu sichern (vgl. § 11 Abwassersatzung VG Annweiler am Trifels). Eine Verschlechterung der Gefährdungssituation der Unterlieger durch die Erschließung ist gemäß § 37 WHG nicht zulässig. Ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 ist für das Plangebiet zu führen.

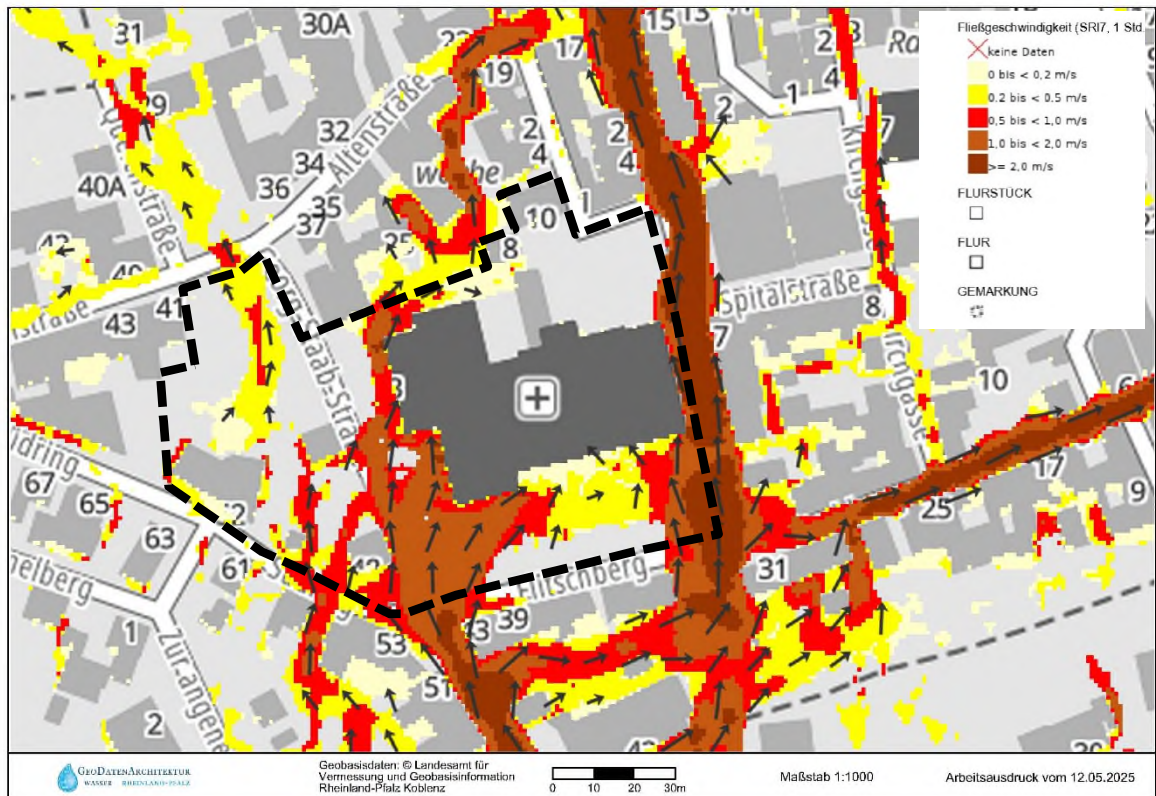


Bild 26: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit mit Geltungsbereich Bebauungsplan

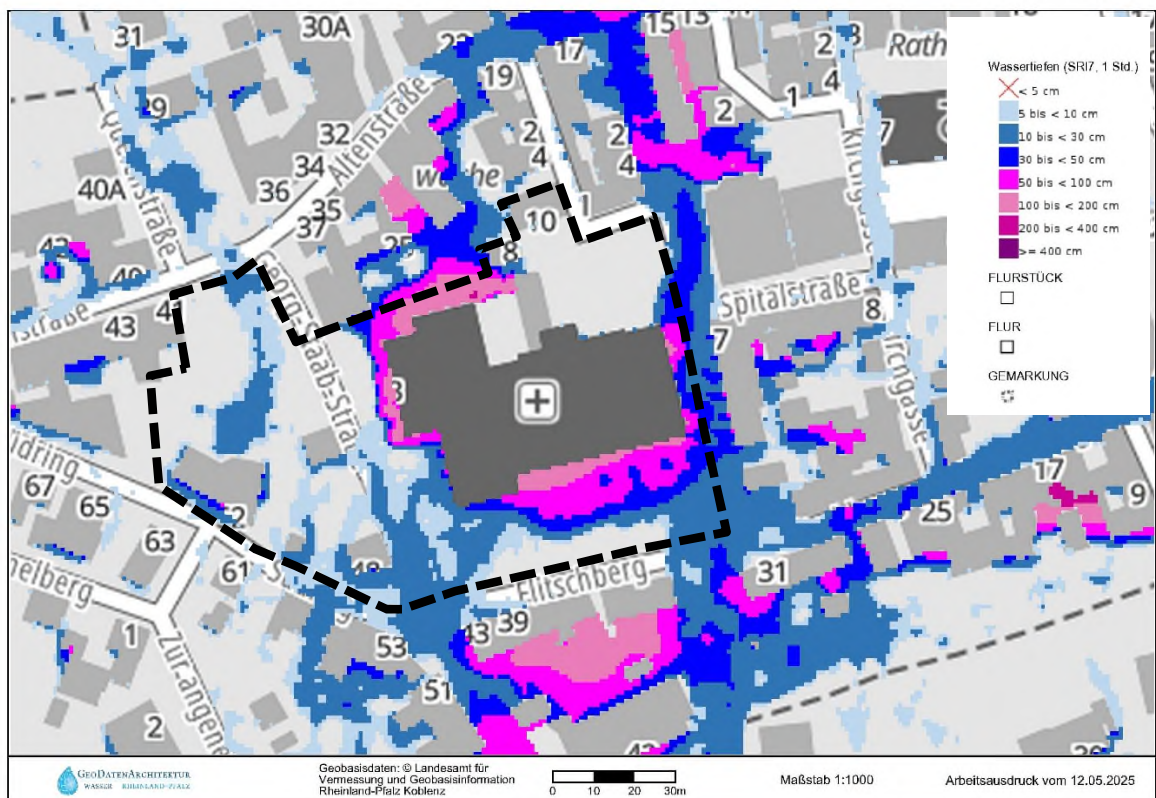


Bild 27: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Wassertiefen mit Geltungsbereich Bebauungsplan

8 Gutachten und Untersuchungen

8.1 Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss unter anderem auch geprüft werden, ob potenzielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind. Durch einen Bebauungsplan selbst können zunächst keine Verbotstatbestände ausgelöst werden, da eventuelle Tatbestände erst mit einem konkreten (Bau-)Vorhaben bzw. in diesem Fall u. U. durch einen Abriss oder die Bebauung realisiert werden können. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände könnten jedoch in Einzelfällen die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplanes begründen, falls absehbar wäre, dass die Umsetzung der Planung auf dauerhaft unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stößt.

Eine Artenschutzprüfung (saP) kann in drei Stufen erfolgen:

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

Hier werden Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen und ggf. ein Risikomanagement konzipiert. Anschließend wird geprüft, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird. Hierzu ist gegebenenfalls ein spezielles Artenschutzgutachten einzuholen.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

In dieser Stufe wird geprüft, ob die drei Ausnahmevoraussetzungen (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, Erhaltungszustand) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

Zunächst wurde anhand einer überschlägigen Prognose (Stufe I – Vorprüfung) auf Grundlage einer Geländebegehung und Datenauswertungen geprüft, ob artenschutzrechtliche Konflikte entstehen können.

Die Ergebnisse der Untersuchung können der artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

8.2 Wasserhaushaltsbilanzierung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Wasserhaushaltsbilanzierung durchgeführt. Das Ergebnis sowie detailliertere Ausführungen können der Wasserhaushaltsbilanzierung entnommen werden.

Die Wasserhaushaltsbilanzierung kam zu nachfolgendem Ergebnis:

Die Zielsetzung, die Wasserhaushaltsbilanz eines bebauten Gebietes möglichst an den natürlichen Zustand anzunähern, ist grundsätzlich richtig und entspricht den Anforderungen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung. In der Praxis ist dies jedoch nicht vollständig realisierbar, insbesondere im Kontext der bestehenden baulichen und funktionalen Gegebenheiten des Plangebietes.

- **Hoher Versiegelungsgrad**

Das Plangebiet weist bereits eine hohe bauliche Dichte und umfangreiche versiegelte Flächen auf (z. B. Gebäude, Zufahrten, Stellplätze). Diese Flächen verhindern eine natürliche Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers und führen zu einem erhöhten Oberflächenabfluss.

- **Funktionale Anforderungen**

Als Standort eines Gesundheitszentrums bestehen besondere funktionale Anforderungen an Erschließung, Barrierefreiheit und Infrastruktur. Diese bedingen eine gewisse Mindestversiegelung, die aus betrieblichen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht reduziert werden kann.

- **Begrenzte Flächenverfügbarkeit**

Die vorhandenen Grundstücksflächen bieten nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Anlage großflächiger Retentions- oder Versickerungseinrichtungen. Maßnahmen wie Mulden, Rigolen oder offene Rückhalteflächen können daher nur begrenzt umgesetzt werden.

- **Technisch-wirtschaftliche Grenzen**

Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wie Retentionsdächer, Zisternen oder Fassadenbegrünung sind zwar vorgesehen, stoßen jedoch an wirtschaftliche und statische Grenzen, insbesondere bei Bestandsgebäuden oder komplexen Baukörpern.

- **Regelwerke mit Spielraum**

Die einschlägigen technischen Regelwerke (z. B. DWA-M 102-4, DIN 1986-100) erkennen diese Einschränkungen ausdrücklich an und lassen Spielräume für eine standortbezogene und verhältnismäßige Anwendung. Eine vollständige Rückführung auf den natürlichen Zustand ist nicht zwingend gefordert, sondern eine optimierte Lösung im Rahmen des Möglichen.

Die geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet stellen eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Bestand dar und orientieren sich an den anerkannten Standards. Eine vollständige Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist jedoch aufgrund der baulichen und funktionalen Rahmenbedingungen nicht vollständig umsetzbar, was fachlich und rechtlich auch nachvollziehbar ist.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind Umweltprüfung und Umweltbericht entbehrlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Zudem ist bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² die Prüfung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, insofern entbehrlich, als ein Eingriff aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes als erfolgt oder zulässig anzusehen ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten, geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

9.1 Schutzgut Fläche

Flächenverbrauch hat in vielerlei Hinsicht Einfluss auf unsere Umwelt: auf das Klima (Wechselwirkung: klimatische Ausgleichsfunktion, lufthygienische Ausgleichsfunktion), auf den Boden (Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion, schutzwürdige Böden, Bodentypen), auf das Wasser (Versickerung, Grundwasser-Neubildung, Retention). Auf Flora/Fauna/Biodiversität (Lebensräume, Biotopverbund), auf den Menschen (Erholung, Gesundheit, Infrastrukturkosten, Nahversorgung). Durch die Ausdehnung von Siedlungen oder die Nachverdichtung im Innenbereich kommt es zur Zerschneidung von Naturräumen, die wiederum Auswirkungen auf Flora/Fauna/Biodiversität und auch auf das Landschaftsbild haben. Damit wird die Erholungseignung für den Menschen beeinträchtigt.

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche. Der Planungsbereich hat eine Größe von rund 0,9 ha. Durch die Planung werden überwiegend bereits bebaute Flächen für eine Neubebauung genutzt. Eine Neuversiegelung findet im Bereich des im Norden vorhandenen Grünbereichs (Patientengarten), sowie bei den bereits bebauten Grundstücken durch nachträgliche Erweiterungsbauten statt. Diese Flächen gehen komplett dem Naturraum verloren.

Flächen	Bestand		Planung	
	versiegelt/teilversiegelt	unversiegelt	versiegelt	unversiegelt
Gebäude	ca. 2.922 m ²		ca. 433 m ² Bestand	
			ca. 4.549 m ² Gründächer ca. 1.094 m ² Flachdächer	
Zufahrten/Zuwegungen /Stellplätze	ca. 3.005 m ²		ca. 766 m ²	

öffentliche Verkehrsflächen	ca. 622 m ²		ca. 474 m ²	
Grünflächen		ca. 2.512 m ²		ca. 1.745 m ²
Geltungsbereich gesamt	9.061 m ²		9.061 m ²	

9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume, sowie sonstige Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist deshalb nicht erkennbar, dass durch die geplante Bebauung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gebiet ist überwiegend durch die Bestandsgebäuden der ehemaligen Klinik, der Rettungswache, dem DRK und zwei privaten Wohngebäuden bebaut. Bei dem Patientengarten und den privaten Freiflächen handelt es sich vielmehr um typische Hausgärten mit Bäumen, Ziergehölze, Sträucher und Rasenflächen.

Durch die Nachverdichtung werden fast nur Bereiche in Anspruch genommen die bereits überwiegend bebaut sind. Im Nordwesten des Plangebietes wird in die bestehende Bepflanzung des Patientengartens eingegriffen, wodurch ca. 8 bestehende Bäume entfallen. Im Bebauungsplan wurde die Neuanpflanzung von 10 standortgerechten und heimischen Laubbäumen festgesetzt. Zudem müssen unbebaute Flächen mit heimischen Gehölzen begrünt werden. Die Festsetzung einer Dach- und Fassadenbegrünung trägt ebenfalls zur Begrünung innerhalb des Plangebietes bei.

9.3 Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem, nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Die Böden innerhalb des Plangebietes sind als sogenannte Böden des Innenbereichs einzustufen. Dies bedeutet, dass bei den Böden davon auszugehen ist, dass sie aufgrund bereits erfolgter Bautätigkeit durch Umschichtungen und Verdichtung im Bodengefüge bereits stark verändert wurden.

Durch Umsetzung der Neubauten erfolgt eine Überbauung von bisher bereits überwiegend bebauten Flächen. Da es sich jedoch um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, wo bereits eine

Überbauung von bis zu 80% zulässig war, wird sich an der zulässigen Überbauung kaum was verändern. Eine Eingriffsminderung stellt die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Zuwegungen dar und trägt damit zur Minimierung des Eingriffs bei.

9.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden.

Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Zur Verbesserung des Wasserkreislaufs und des Mikroklimas durch Retention und Verdunstung sowie Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen ist im Plangebiet daher eine modifizierte Entwässerung vorgesehen (Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge). Um die Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu gewährleisten, wurden diese im Bebauungsplan festgesetzt.

Der übermäßigen Überbauung wird aber auch durch Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche entgegengewirkt.

9.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch die Pflanzung von heimischen Bäumen und Gehölzen wird der Luftaustausch und das Kleinklima positiv unterstützt. Auch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

9.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der geplanten Bebauung im Innenbereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

Durch die Festsetzung, dass neue heimische Laubbäume gepflanzt werden müssen, erfolgt eine entsprechende Durchgrünung der Grundstücksflächen was sich positiv auf die Umgebung und die Sichtbeziehungen auswirkt.

9.7 Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Das Schutzgut Mensch erfährt durch die Planung eine Aufwertung durch die Schaffung von Einrichtungen, die der Gesundheit dienen.

9.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Nördlich und östlich grenzt die Denkmalzone „Altstadt Annweiler“ an das Plangebiet an. Die Denkmalzone „Altstadt Annweiler am Trifels“ umfasst den historischen Kern der Stadt und orientiert sich am Verlauf der mittelalterlichen Stadtmauer. Diese Zone enthält zahlreiche Kulturdenkmäler, darunter Fachwerkhäuser und klassizistische Putzbauten.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird durch den festgesetzten Erhaltungs- und Umgebungsschutz entsprechend geschützt.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigte Nutzungsstruktur ist keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuzuordnen und kann weiterhin auch nicht sachgerecht mittels der in § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO vorgesehenen Gliederungs- und Spezifizierungsmöglichkeiten erreicht werden.

Aufgrund dieser wesentlichen Unterscheidung von den übrigen Baugebietstypen erfolgt die Festsetzung des Plangebiets als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“. Das Plangebiet wird somit analog dem Bebauungsplan „Kreiskrankenhaus und Umgebung“ als sonstiges Sondergebiet, jedoch mit einer anderen Zweckbestimmung festgesetzt.

Durch die konkreten Festsetzungen wird sichergestellt, dass das Planungsziel, das ehemalige Klinikum einer sinnvollen Anschlussnutzung mit Gesundheitsausrichtung langfristig planungsrechtlich zu sichern, erreicht werden kann.

Die Zweckbestimmung „Gesundheit“ umfasst im vorliegenden Bauleitplan nicht ausschließlich medizinische Einrichtungen im engeren Sinne, sondern orientiert sich an einem ganzheitlichen Gesundheitsverständnis. Dieses schließt neben der klassischen Gesundheitsversorgung auch präventive, rehabilitative, soziale und unterstützende Angebote mit ein.

Die geplanten Nutzungen – darunter ein Gesundheitshotel, eine Kindertagesstätte, eine Ladenzeile mit gesundheitsbezogenen Angeboten sowie Wohnen – tragen in ihrer Gesamtheit zur Förderung von Gesundheit, Lebensqualität und sozialer Teilhabe bei. Sie ergänzen sich funktional und schaffen ein integriertes Quartier, das sowohl Versorgung als auch Erholung, Bildung und Alltag miteinander verbindet.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ), sowie die Festsetzung einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

10.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Im Sondergebiet „Gesundheitszentrum“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 entsprechend der vom Gesetzgeber in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für sonstige Sondergebiete festgesetzt. Dies entspricht den grundsätzlichen Prinzipien der Stadt Annweiler, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und neue Flächenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu reduzieren, dennoch sollen Entwicklungsspielräume grundsätzlich ermöglicht werden. Gleichzeitig können die zur Verfügung stehenden Flächen gut ausgenutzt werden. Im Sondergebiet SO 1 soll daher ermöglicht werden, dass die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden kann. Rechtsgrundlage ist hier § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, in dem eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann.

Negative Auswirkungen durch den höheren Versiegelungsgrad sind nicht zu befürchten. Durch die insgesamt getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Anpflanzungen von Bäumen

und die Festsetzung der Begrünung unbebauter Flächen wird diese Überschreitung minimiert und relativiert.

10.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption und der Bestandsbebauung.

Demnach sind für das Gebiet SO 1 maximal fünf Vollgeschossen, für die Gebiete SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Zudem dürfen im Bereich des SO 2 und SO 4 das obere Geschoss (III) lediglich eine reduzierte Grundfläche von max. 0,75 der darunterliegenden Vollgeschosse (I und II) aufweisen, sodass einer Massierung in diesem Bereich entgegengewirkt wird.

10.3 Gebäudehöhe

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO. Sie ermöglicht eine differenzierte Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets und trägt zur Einfügung der geplanten Bebauung in die vorhandene Umgebung bei.

Die Festlegung der Gebäudehöhe erfolgt jeweils bezogen auf eindeutig definierte Höhenbezugspunkte (HBP 1 bis HBP 5), die in der Planzeichnung verortet und mit Höhenangaben über Normalnull (ü. NN) versehen sind. Diese Vorgehensweise gewährleistet eine klare und nachvollziehbare Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und entspricht dem Gebot der Normenklarheit und Bestimmtheit.

Die Differenzierung der Höhenvorgaben in den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 berücksichtigt die funktionalen Anforderungen der jeweiligen Nutzungen sowie die topografischen Gegebenheiten. So wird im Gebiet SO 1 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18,50 m eine höhere bauliche Ausnutzung ermöglicht, während in den übrigen Gebieten niedrigere Höhen festgesetzt werden, um eine maßvolle Bebauung und eine verträgliche Einbindung in die Umgebung sicherzustellen.

Die Definition der Gebäudehöhe als Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. der Attika (bei Flachdächern) entspricht den üblichen technischen Standards und schafft Planungssicherheit für Bauherren und Genehmigungsbehörden.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe um maximal 2,00 m durch technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen oder Solartechnik ist funktional notwendig und städtebaulich vertretbar. Die zusätzliche Anforderung, dass diese Aufbauten – mit Ausnahme von Treppenhäusern – mindestens 1,00 m vom Dachrand zurückversetzt sein müssen, dient der optischen Zurückhaltung und der Wahrung des Stadtbildes.

Insgesamt trägt die Festsetzung zur geordneten städtebaulichen Entwicklung bei, ermöglicht eine differenzierte Höhenstaffelung und berücksichtigt sowohl funktionale als auch gestalterische Anforderungen.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung von Spielräumen an der zukünftigen städtebaulichen Bebauung. Bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen wurde auf eine größtmögliche Flexibilität geachtet.

Für die innerhalb des Leitungsrechts 1 geplanten Überbauungen in Form von Verbindungskorridoren/Laubengänge aus der Baufläche SO 1 zu den Bauflächen SO 2 und SO 4 wurden keine überbaubaren Flächen eingetragen, da im Moment die genaue Lage dieser Verbindungskorridore/Laubengänge noch nicht klar ist. Die Verbindungskorridore/Laubengänge sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig, um die Durchfahrtsmöglichkeit weiterhin zu gewährleisten. Die Verbindungskorridore/Laubengänge sollen die Gebäude im SO 1 mit den Gebäuden im SO 2 und SO 4 miteinander verbinden.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

10.5 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Die Festsetzung, dass Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig sind, dient der städtebaulichen Ordnung und der Sicherstellung eines geordneten Erscheinungsbildes des Baugebiets.

Durch die Begrenzung auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird verhindert, dass Stellplatzanlagen in sensiblen Bereichen wie Vorgärten oder Grünzonen errichtet werden, was zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Aufenthaltsqualität führen könnte. Gleichzeitig wird die Nutzung der Grundstücke klar strukturiert und die Einhaltung der gestalterischen und funktionalen Zielsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet.

Die Festsetzung trägt somit zur Rechtssicherheit, zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Sicherstellung einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung des Plangebiets bei.

10.6 Nebengebäude und Nebenanlagen

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Ordnung und der Sicherstellung einer funktionalen Nutzung der Grundstücke entsprechend ihrer Hauptnutzung. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen zulässig, soweit sie der Hauptnutzung dienen und sich dieser unterordnen. Sie sind ein notwendiger Bestandteil der baulichen Nutzung, insbesondere für technische Einrichtungen, Lagerflächen oder kleinere bauliche Ergänzungen.

Die Begrenzung der Zulässigkeit auf eine Kubatur von bis zu 30 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO, wonach Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Flächen nur dann zulässig sind, wenn dies ausdrücklich festgesetzt wird. Diese Einschränkung dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Vermeidung einer ungeordneten Bebauung außerhalb der vorgesehenen Bauflächen.

Der Ausschluss von Nebenanlagen für die Kleintierhaltung ist städtebaulich begründet, da solche Nutzungen mit Geruchs- und Lärmemissionen verbunden sein können und nicht mit dem Charakter eines Gesundheitszentrums vereinbar sind. Zudem können sie zu Nutzungskonflikten mit benachbarten Grundstücken führen.

Die Bezugnahme auf die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) stellt sicher, dass auch bei der Errichtung von Nebenanlagen die bauordnungsrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Dies betrifft insbesondere den Brandschutz, die Belichtung und Belüftung sowie die Wahrung nachbarlicher Interessen.

Die ausnahmsweise Zulassung von Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO – auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan – ist erforderlich, um die technische Infrastruktur des Plangebiets sicherzustellen. Dazu zählen Anlagen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser und Müllentsorgung. Diese Anlagen sind funktional notwendig und dienen der Versorgungssicherheit, weshalb ihre Zulassung auch außerhalb der überbaubaren Flächen städtebaulich gerechtfertigt ist.

Insgesamt trägt die Festsetzung zur Klarheit und Rechtssicherheit bei und gewährleistet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der §§ 1 und 9 BauGB.

10.7 Bauweise

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die festgesetzte abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO erlaubt Baukörperlängen von über 50 m. Diese Festsetzung ermöglicht eine flexible Nutzung der Grundstücke und berücksichtigt gleichzeitig die städtebaulichen und umweltrechtlichen Anforderungen. Moderne Gesundheitszentren und Kliniken benötigen oft größere zusammenhängende Flächen, um verschiedene medizinische Abteilungen und Dienstleistungen effizient unter einem Dach zu vereinen. Eine längere Gebäudelänge ermöglicht eine bessere räumliche Organisation und kurze Wege für Patienten und Personal.

Auch die innerhalb der abweichenden Bauweise zulässige Grenzbebauung ermöglicht eine bessere Nutzung der Grundstücksfläche für andere Zwecke, wie z.B. Grünflächen oder Parkplätze. Eine Grenzbebauung kann auch dazu beitragen, ein einheitliches und geschlossenes Straßenbild zu schaffen. Dies ist insbesondere in Gebieten mit bereits bestehender Grenzbebauung von Bedeutung.

10.8 Verkehrsflächen

Die Festsetzung, dass die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen Straßen/Privatstraßen und Wege zulässig sind, dient der Sicherstellung einer geordneten verkehrlichen Erschließung des Plangebiets. Sie bildet die rechtliche Grundlage für die Herstellung und Nutzung der notwendigen Erschließungsanlagen, die für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der einzelnen Grundstücke unerlässlich sind.

10.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zielen darauf ab, die biologische Vielfalt zu schützen und zu fördern. Durch die Schaffung und Pflege von Lebensräumen für verschiedene Pflanzen- und Tierarten wird die Biodiversität gestärkt und langfristig gesichert. Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Schaffung von Grünflächen wird der CO₂-Ausstoß reduziert und das Mikroklima verbessert. Diese Maßnahmen tragen zur Klimaanpassung bei und mindern die Auswirkungen des Klimawandels.

10.10 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzung dient der Sicherstellung gesunder Arbeits- und Aufenthaltsbedingungen im Bereich des geplanten Gesundheitszentrums. Aufgrund der besonderen Schutzbedürftigkeit medizinischer Einrichtungen ist ein angemessener Lärmschutz erforderlich, um Beeinträchtigungen durch Umgebungslärm zu vermeiden und eine störungsfreie medizinische Versorgung zu gewährleisten.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sowie § 50 BImSchG sind bei der Bauleitplanung Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm, zu berücksichtigen. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ liefert hierfür schalltechnische Orientierungswerte, die als planerische Zielwerte gelten. Für Sondergebiete mit schutzbedürftiger Nutzung – wie hier das Gesundheitszentrum – gelten tagsüber Orientierungswerte von 45–65 dB(A) und nachts von 35–65 dB(A).

Darüber hinaus sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu beachten, die für vergleichbare Einrichtungen wie Krankenhäuser und Altenheime bei 57 dB(A) tagsüber und 47 dB(A) nachts liegen. Diese Werte markieren die Schwelle zur Zumutbarkeit und dürfen nicht überschritten werden, um schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden.

Zur Einhaltung dieser Werte sind – falls erforderlich – Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Dazu zählen bauliche Maßnahmen wie z. B. lärmindernde Fassadengestaltung oder die Ausrichtung lärmsensibler Räume zur lärmabgewandten Seite. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung

der Außenbauteile richten sich nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018), wobei die erforderlichen Schalldämm-Maße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Die Festsetzung trägt somit zur Umsetzung des Minimierungsgebots gemäß § 50 BImSchG bei und berücksichtigt die planerischen Empfehlungen der DIN 18005 sowie die rechtlichen Anforderungen der 16. BImSchV und DIN 4109. Sie stellt sicher, dass das Gesundheitszentrum auch bei Vorliegen externer Lärmquellen eine angemessene Aufenthaltsqualität bietet und die medizinische Versorgung nicht durch Lärm beeinträchtigt wird.

10.11 Befestigte Flächen

Die Festsetzung, dass befestigte Flächen wie Wege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen und Begrünungsanteil auszuführen sind, dient der ökologischen und wasserwirtschaftlichen Optimierung des Baugebiets. Ziel ist die Reduzierung der Flächenversiegelung und die Förderung der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser.

Durch die Verwendung von Belägen wie Ökopflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken wird das Regenwasser direkt auf der Fläche versickert, wodurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen deutlich reduziert wird. Gleichzeitig wird das lokale Mikroklima verbessert und die natürlichen Bodenfunktionen – wie Wasserspeicherung und Nährstoffrückhalt – erhalten.

Die Festlegung eines Mindestfugenanteils von 15 % sowie eines mittleren Abflussbeiwerts von mindestens 0,6 stellt sicher, dass die Flächen dauerhaft eine ausreichende Versickerungsleistung aufweisen. Diese Werte orientieren sich an den Empfehlungen des Arbeitsblatts der DWA-A 138, die für versickerungsfähige Verkehrsflächen Mindestanforderungen an die Wasserdurchlässigkeit definieren.

Die Einschränkung „sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen“ berücksichtigt, dass in bestimmten Fällen – etwa bei ungeeigneten Untergründen, Altlasten oder in Wasserschutzgebieten – eine Versickerung nicht zulässig oder technisch nicht möglich ist. In solchen Fällen sind alternative Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen.

Insgesamt trägt die Festsetzung zur Umsetzung der Ziele des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Umweltschutz) sowie des § 2 BBodSchG (Schutz des Bodens) bei und unterstützt eine nachhaltige, klimaangepasste Entwicklung des Baugebiets.

10.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Gehrecht zu Gunsten der Anlieger und der Allgemeinheit soll öffentlich nutzbare Fußwegeverbindungen und die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes ermöglichen. Das Fahrrecht zugunsten der Anlieger soll die Erschließung der Grundstücke sichern.

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sichern die unterhalb der Oberfläche liegenden leitungsgebundenen Medien außerhalb öffentlicher Flächen, die für die Erschließung des Gebietes notwendig sind.

10.13 Pflanzgebote

Pflanzgebote tragen zur Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt bei. Durch die gezielte Pflanzung von heimischen und ökologisch wertvollen Pflanzenarten werden Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten geschaffen und erhalten. Die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzen trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Pflanzen regulieren die Temperatur, erhöhen die Luftfeuchtigkeit und tragen zur Luftreinigung bei, was das lokale Klima positiv beeinflusst.

11 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich im Wesentlichen an den bestehenden und geplanten Gebäudenutzungen. So soll durch diese Regelungen insgesamt ein störendes Erscheinungsbild verhindert, gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sollte so konzipiert werden, dass sie sich harmonisch in die bestehende Umgebung einfügt. Durch die Verwendung von Materialien und Farben, die in der Region typisch sind, wird ein einheitliches und ansprechendes Erscheinungsbild geschaffen.

Die Gestaltung soll auch die funktionalen Anforderungen der Anlage berücksichtigen. Dies umfasst die Zugänglichkeit, die Sicherheit und die Benutzerfreundlichkeit. Durch eine durchdachte Anordnung der Elemente wird eine optimale Nutzung der Fläche gewährleistet.

Bei der Planung sollte weiterhin großen Wert auf nachhaltige und umweltfreundliche Materialien gelegt werden. Die Begrünung der Außenflächen trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei und fördert die Biodiversität. Zudem wurden Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks integriert.

Die äußere Gestaltung soll die Identität des Ortes stärken und einen hohen Wiedererkennungswert schaffen. Durch charakteristische Designelemente und eine klare Formsprache wird die Anlage zu einem markanten Bestandteil des Stadtbildes.

Die Gebäudegestaltung fördert zudem die soziale Interaktion und schafft Räume, die von der Gemeinschaft genutzt werden können. Öffentliche Plätze, Sitzgelegenheiten und Grünflächen laden zum Verweilen und zur Begegnung ein.

11.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen dient der Förderung einer ökologisch nachhaltigen und ästhetisch ansprechenden Umgebung. Zufahrten, Wege und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten, um die Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen und die Belastung der Kanalisation zu reduzieren. Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas und zur Vermeidung von Überschwemmungen bei.

Freiflächen von Baugrundstücken, die nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen genutzt werden, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Diese Flächen sollen mit Bäumen, Hecken und

Sträuchern gemäß der Empfehlungsliste bepflanzt werden. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, was bedeutet, dass heimische und standortgerechte Arten verwendet werden sollen. Diese Regelung fördert die Biodiversität und schafft Lebensräume für verschiedene Tierarten.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sowie Kunstrasenflächen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung fördert die natürliche Begrünung, was zur Verbesserung der Luftqualität und zur Schaffung eines angenehmen Wohnumfelds beiträgt.

12 Hinweise

Nach § 9 Abs. 6 BauGB ist bestimmt, dass nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht, soweit zum Verständnis der Planung oder für die städtebauliche Beurteilung von Bau gesuchen notwendig oder zweckmäßig sind, in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen sind. Für den Bebauungsplan werden daher entsprechende Hinweise formuliert.

13 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	9.061 m ²	100,0 %
Bauflächen	6.842 m ²	75,5 %
öffentliche Verkehrsflächen	474 m ²	5,2 %
Grünflächen	1.745 m ²	19,3 %

14 Quellenangaben

- Lanis rlp.
- FNP VG Annweiler.
- Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Sturzflutkarte.
- Einheitlicher Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar, Satzungsbeschluss vom 27.09.2013.
- Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz. ©GeoBasis-DE / LVerm-GeoRP<2024>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].